ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 237 /QĐ-UBND	*Dĩ An, ngày 20 tháng 01 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng Anh: Phoenix Apartment), phường Tân Bình, 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 của Chính phủ 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 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 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 được

UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018;

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

Căn cứ Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho dự án Chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho Công ty TNHH đầu tư dự án Phượng Hoàng;

Căn cứ Quyết định số 6683/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 Tân Bình, thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 7735/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 Tân Bình, thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020;

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

Căn cứ Công văn số 243/SXD-QHKT ngày 16/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 07/2025 ngày 16/01/2025 Công ty TNHH đầu tư dự án Phượng Hoàng về việc giải trình hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Xét đề nghị Công ty TNHH đầu tư dự án Phượng Hoàng tại Tờ trình số 02/2025/TTr-PH ngày 16/01/2025 và đề xuất của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 200/TTr.QLĐT ngày 17/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng Anh: Phoenix Apartment), phường Tân Bình, 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 chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng Anh: Phoenix Apartment).

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch - Nhà đầu tư: Công ty TNHH đầu tư dự án Phượng Hoàng.

Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Tổng Hợp.

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

Đồ án quy hoạch dự án chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng Anh: Phoenix

Apartment) được triển khai tại khu đất có diện tích đất hiện trạng là 5.537m², thuộc phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường bê tông hiện hữu.
- Phía Tây : Giáp đường Trần Quang Diệu.
- Phía Đông : Giáp đường bê tông tự mở và đất ở hiện hữu.
- Phía Nam : Giáp đường bê tông và lối đi tự mở.

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 11-2023, hệ tọa độ VN2000, tờ bản đồ số 19 (D2.4) do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/04/2023.

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 chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng Anh: Phoenix Apartment), tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương được xác định là Khu căn hộ cao tầng kết hợp thương mại, phục vụ nhu cầu nhà ở cho các đối tượng trong khu vực và các khu vực lân cận. Đồng thời, dự án kèm theo các tiện ích thương mại dịch vụ phục vụ cho dự án nói riêng và khu vực phường Tân Bình, thành phố Dĩ An nói chung, đảm bảo tính chất của một đô thị hiện đại. Nhà đầu tư đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đầu tư xây dựng khu nhà ở tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch phân khu và đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

b) Dự báo quy mô dân số

Tổng quy mô dân số tính toán của toàn dự án khoảng 1.085 người.

Chỉ tiêu quy hoạch dân số cho dự án được đề xuất theo Công văn số 1539/UBND-KT ngày 15/04/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc xác định dân số, chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ chung cư:

Tại Mục II, Điều 3 Công văn số 1539/UBND-KT nêu rõ: *"Trong thời gian chờ hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Uỷ ban nhân dân tỉnh có văn bản yêu cầu Uỷ ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố khi tổ chức lập, điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng nghiên cứu áp dụng chỉ tiêu bình quân 25m² sàn sử dụng của căn hộ/người cho công trình nhà ở cao tầng theo Văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/06/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng".*

Theo tính toán của đồ án, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ của dự án chung cư Phượng Hoàng là 27.114,32m², tương ứng khoảng 579 căn hộ ở. Quy mô dân số của khu đất lập quy hoạch dự kiến khoảng 1.085 người *(với chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân/người: 25m²/người).*

Như vậy, đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án chung cư Phượng Hoàng quy hoạch với quy mô dân số khoảng 1.085 người phù hợp quy mô chỉ tiêu dân số trong đồ án quy hoạch phân khu phường Tân Bình được phê duyệt tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đồng thời, theo quy hoạch phân khu 1/2000 của phường Tân Bình, thành phố Dĩ An được phê duyệt tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của

UBND thành phố Dĩ An, vị trí dự án Chung cư Phượng Hoàng là đất ở hỗn hợp, thuộc đơn vị ở 2 của khu phố Tân Phước, ký hiệu: KP TAN PHUOC (ĐƠ-HH) 7: có diện tích quy hoạch là 6,61 ha, dân số 3.900 người. Hiện trạng ô đất chỉ có dự án chung cư Phượng Hoàng với dân số dự kiến 1.085 người;

Như vậy, dự án chung cư Phượng Hoàng thiết kế với quy mô dân số khoảng 1.085 người phù hợp quy mô chỉ tiêu dân số trong đồ án quy hoạch phân khu Phường Tân Bình được phê duyệt tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020, đồng thời đảm bảo chỉ tiêu dân số đúng theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 01/10/2024.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch

3.1. Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng toàn khu khoảng 52,32%.

3.2. Hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất toàn khu: khoảng 7,96 lần.

3.3. Tầng cao:

Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 22 tầng chưa bao gồm tum thang [(1)], và 02 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 23 đảm bảo điều kiện trên. *Số tầng cao, theo đồ án trình duyệt (22 tầng, 02 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 2827/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Bình Dương (22 tầng + 02 tầng hầm).*

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 theo quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020.

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:

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

Khu đất có phần lộ giới đường Trần Quang Diệu và diện tích đất hành lang an toàn đường bộ và đất lối đi hiện hữu tự mở là 610,6 m²; diện tích còn lại được sử

dụng trong cơ cấu dự án là 4.926,4 m². Trên phần đất này, dự kiến sẽ xây dựng một chung cư cao 22 tầng và 02 tầng hầm.

Khối chung cư được bố trí 1 khối nhà hình chữ nhật nằm giữa khu đất, gồm 01 khối đế 02 tầng và 02 đơn nguyên đơn nguyên khối tháp 20 tầng, bố trí một cụm thang máy và các thang bộ thoát hiểm ở trung tâm đơn nguyên. Có đường giao thông chạy quanh khối nhà kết nối với cổng ra và cổng vào ở cùng phía Tây giáp đường Trần Quang Diệu.

Khu thương mại dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng được bố trí ở tầng 1 và tầng 2 khối nhà.

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...

Khối chung cư 22 tầng với khối đế thương mại dịch vụ cao 02 tầng và 02 đơn nguyên khối tháp 20 tầng (từ tầng 3 đến tầng 22); cùng với 2 tầng hầm 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 22 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 2: bố trí các khu kỹ thuật và chỗ để xe.
- Tầng hầm 1: bố trí các khu kỹ thuật và chỗ để xe.
- Tầng 1: bố trí Khu thương mại, sảnh căn hộ, nhà trẻ, phòng trực PCCC, lõi thang máy, các phòng kỹ thuật và thang thoát hiểm.
- Tầng 2: bố trí Khu thương mại, sảnh thang, lõi thang máy và thang thoát hiểm, phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ và các không gian sân vườn, hồ bơi.
- Tầng 3 – 21: gồm 2 đơn nguyên, chức năng làm căn hộ ở với 30 căn/1 tầng, 2 phòng rác (có phòng đệm), các phòng kỹ thuật, hành lang 1,6m; lõi thang máy và thang thoát hiểm.
- Tầng 22: chức năng làm căn hộ ở gồm 9 căn, phòng rác (có phòng đệm), các phòng kỹ thuật, hành lang 1,6m; lõi thang máy và thang thoát hiểm, ngoài ra còn bố trí sân vườn cây xanh.
- Tầng tum: bố trí các khu kỹ thuật và một phần bố trí sân vườn cây xanh.
- Các căn hộ bố trí từ tầng 3 - 22, tổng số căn hộ ở khoảng 579 căn, diện tích sàn sử dụng khoảng 39 – 85,5 m² đáp ứng nhu cầu hộ gia đình trẻ, thu nhập không cao. Diện tích căn hộ nhỏ hơn 45m² khoảng 38 căn chiếm tỷ lệ 6,56% 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 tầng 2, các mảng công viên cây xanh ở tầng 2 và tầng 22 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 1.085 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 12m²/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: (1.085/1.000) x 50 trẻ = 54 trẻ.

Diện tích nhà trẻ yêu cầu: 54 trẻ x 12 m² = 648 m².

Diện tích nhà trẻ thiết kế theo Bảng Thông số quy hoạch kiến trúc là: 201,67 (tầng 1) + 481,04 (tầng 2) = 682,71 m², đảm bảo chỉ tiêu đất giáo dục khu quy hoạch.

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 0,8m²/căn hộ.

Diện tích yêu cầu là: 579 căn hộ x 0,8 m²/căn hộ = 463,2 m².

Diện tích thiết kế: 546,46 m² (tầng 2).

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 20m² chỗ để xe cho 100m² diện tích sử dụng của căn hộ.

Diện tích cần để bố trí chỗ để xe cho cư dân là: 27.114,32/100×20 = 5.422,86 m².

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 diện tích dịch vụ - thương mại, diện tích để xe được tính với chỉ tiêu 25m² cho 100m² diện tích sử dụng. Với diện tích sàn sử dụng của dịch vụ - thương mại là khoảng 2.376,5m², như vậy diện tích để xe cho dịch vụ - thương mại trong chung cư là 2.376,5 x 25/100 = 594,12m².

Tổng diện tích để xe yêu cầu cho căn hộ chung cư và thương mại - dịch vụ: 5.428,86m² + 594,12m² = 6.017m²

Diện tích chỗ để xe theo thiết kế ở hai tầng hầm là: 6.255,88 m² (đã trừ diện tích phụ trợ, khu kỹ thuật).

4.2. Cây xanh, vườn hoa - hồ bơi

Bố trí tổng diện tích cây xanh trong dự án là 2.233,15m² (đảm bảo tỷ lệ 2,0m²/người). Trong đó có 1.085,54 m² đất cây xanh, mặt nước hồ cảnh quan được bố trí bao quanh chung cư chiếm tỷ lệ 22,04% 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 1.147,61m².

Bố trí hồ bơi trên tầng 2 với diện tích là 499,53m².

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 giao thông nội bộ

Có diện tích 1.263,18 m² 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.

4.4. Quỹ đất nhà ở xã hội

Căn cứ 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 mục 4 Điều 1 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 chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng Anh: Phoenix Apartment) thuộc Phường Tân Bình, 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 4.926,4 m^2 tương đương 0,49 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 của 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, các phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, bể nước 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."

Như vậy, đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỉ lệ 1/500 Dự án Chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment) phù hợp với quy hoạch 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 7735/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 Tân Bình được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020:

Như vậy, đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỉ lệ 1/500 Dự án Chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment) thuộc vị trí số 22- được quy hoạch không gian ngầm (tầng hầm, phù hợp với quy hoạch không gian ngầm (tầng hầm) theo phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Bình theo Quyết định số 7735/QĐ-UBND ngày 20/12/ của UBND thành phố Dĩ An. Các tầng hầm bố trí bãi xe, phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, bể nước phòng cháy, bể tự hoại, lõi 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

STT	THÀNH PHẦN	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
1	**Đất HLAT đường bộ**	**282,50**	
2	**Đất đường đi hiện hữu**	**328,10**	
3	**Đất phù hợp quy hoạch**	**4.926,40**	**100,00**
	Đất xây dựng công trình	2.577,68	52,32
	Đất cây xanh (*)	1.085,54	22,04
	Đất giao thông, sân bãi	1.263,18	25,64
TỔNG CỘNG		**5.537,00**	
(*) Tổng diện tích đất cây xanh - sân vườn - mặt nước của dự án khoảng 2.233,15m² bao gồm 1 phần bố trí dưới đất là 1.085,54m² đảm bảo chỉ tiêu >20% cho công trình và bố trí thêm trên diện tích sàn khoảng 1.147,61 m² đảm bảo chỉ tiêu 2m²/người			

Bảng 2. Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU THIẾT KẾ
1	Diện tích khu đất	m²	5.537,00
2	Diện tích đất khác	m²	610,60
3	Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch	m²	4.926,40

4	Diện tích xây dựng (tính mật độ xây dựng)	m^2	2.577,68
	- Khối đế		*2.577,68*
	- Khối tháp		*1.931,08*
5	Mật độ xây dựng	%	
	- Khối đế		*52,32*
	- Khối tháp		*39,20*
6	Hệ số sử dụng đất	lần	7,96
7	Số tầng nổi (không bao gồm tum và tầng kỹ thuật)	tầng	22,00
	- Khối đế		*2,00*
	- khối tháp		*20,00*
8	Chiều cao công trình tối đa (tính từ cao độ vỉa hè đến đỉnh mái công trình)	m	80,00
	Chiều cao PCCC	m	82,00
9	Số tầng hầm	tầng	2,00
	Diện tích xây dựng 1 hầm	*m^2*	4.291,52
10	Tổng diện tích sàn xây dựng (tính hệ số SDĐ)	m^2	39.201,85
11	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tum thang, 2 hầm)	m^2	51.139,67
12	Diện tích sàn sử dụng căn hộ dự kiến	m^2	27.114,32
13	Diện tích sàn sử dụng TMDV	m^2	2.376,50
14	Diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân/người	m^2/người	25,00
15	Dân số	người	1.085
16	Diện tích cây xanh ($2m^2$/người)	m^2	2.233,15
	Diện tích cây xanh tại tầng 1 (cây xanh hạn chế ≥ 20% diện tích khu đất)	*m^2*	*1.085,54*
	Diện tích cây xanh tầng 2	*m^2*	*66,00*
	Diện tích cây xanh tầng 22	*m^2*	*1.081,61*
17	Diện tích sinh hoạt cộng đồng *($0,8m^2$/hộ theo QCVN01:2021/BXD)*	m^2	546,46
18	Số trẻ em *(50 trẻ/ 1.000 dân)*	Trẻ	54
19	Diện tích trường mầm non *(đảm bảo $12m^2$/trẻ)*	m^2	682,71
20	Diện tích bãi xe thiết kế	m^2	6.255,88
21	Diện tích bãi xe tối thiểu theo quy định	m^2	6.017
22	Số căn hộ	căn	579

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

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

Căn cứ Báo cáo 341/BC-SKHĐT ngày 12/09/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, công văn nêu về sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, khả năng kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông của khu vực:

Hiện trạng phía Tây khu đất dự án tiếp giáp đường Trần Quang Diệu là tuyến

đường do Nhà nước quản lý.

- Về cấp nước: Tuyến đường Trần Quang Diệu đã có cấp nước, Công ty TNHH Đầu tư dự án Phượng Hoàng đã được Chi nhánh Cấp nước Dĩ An chấp thuận đấu nối cấp nước cho dự án Khu nhà ở cao tầng Phượng Hoàng Luxury (nay là Chung cư Phượng Hoàng) tại Công văn số 98/CVCNDA ngày 08/4/2024.

- Về cấp điện: Công ty TNHH Đầu tư dự án Phượng Hoàng đã được Công ty Điện lực Bình Dương có Công văn số 1678/PCBD-KHVT+KT ngày 19/4/2024 về việc phúc đáp cấp điện dự án Khu nhà ở cao tầng Phượng Hoàng Luxury (về đảm bảo khả năng cấp điện theo nhu cầu và một số nội dung khác liên quan đến cấp điện cho dự án).

- Về giao thông, thoát nước mưa: tuyến đường Trần Quang Diệu đang được nâng cấp cải tạo mặt đường và đầu tư hệ thống thoát nước mưa theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An tại Công văn số 2482/UBND-ĐT ngày 18/11/2022 và Quyết định số 6983/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Cải tạo mặt đường và đầu tư hệ thống thoát nước đường Trần Quang Diệu, địa điểm phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Với mặt đường nhựa 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m; Cống thoát nước cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ 80cm đến 120cm.

- Về thoát nước thải: Hiện trạng tuyến đường Trần Quang Diệu chưa có hệ thống thoát nước thải tập trung của thành phố Dĩ An. Công ty TNHH Đầu tư dự án Phượng Hoàng đã có Công văn số 06/2024/CV-DAPT ngày 05/4/2024 gửi Ban Quản lý dự án chuyên ngành Nước thải tỉnh Bình Dương xem xét và chấp thuận cho phép đấu nối về hạng mục thoát nước thải sinh hoạt cho khu vực dự án theo phương án thoát nước thải: Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các căn hộ và các khu phụ trợ thương mại được thu về bể chứa nước thải 140m^3 (đặt tại tầng hầm 1). Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý sơ bộ chảy về hố bơm và bơm ra vị trí hố ga đấu nối nằm trên đường Liên Huyện cách dự án khoảng 820m, sau đó chảy về Nhà máy xử lý nước thải tập trung của thành phố Thuận An.

5.2. Hệ thống giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Tuyến giao thông đối ngoại chính là đường Trần Quang Diệu. Dựa trên các yêu cầu về thiết kế và tổ chức giao thông, công trình tính toán 02 vị trí kết nối giao thông (01 lối vào và 01 lối ra), dự án lựa chọn phương án đấu nối trực tiếp vào đường Trần Quang Diệu với mặt đường bê tông nhựa rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m; Về lâu dài khi Nhà nước thực hiện đầu tư toàn tuyến, Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp hỗ trợ địa phương thực hiện phần thuộc ranh dự án đảm hạ tầng kỹ thuật và lộ giới 22m (5m-12m-5m) theo đúng quy hoạch phân khu.

- Đường Trần Quang Diệu là tuyến đường khu vực, kết nối đường Liên Huyện và đường Mỹ Phước - Tân Vạn. Mặt cắt ngang theo quy hoạch phân khu có lộ giới 22m (mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, 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 đấu nối hiện nay, dự án chung cư Phượng Hoàng sẽ được đấu nối trực tiếp ra đường Trần Quang Diệu. 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 Liên Huyện và đường Mỹ Phước – Tân Vạn trong khu vực.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện các giải pháp nhằm đảm bảo an toàn giao thông theo góp ý của Sở Giao thông vận tải, cụ thể: Bằng kinh phí của mình nhà đầu tư đã hoàn thành thực hiện cải tạo nâng cấp đường Trần Quang Diệu và bàn giao cho địa phương quản lý theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An tại Công văn số 2482/UBND-ĐT ngày 18/11/2022 và Quyết định số 6983/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Cải tạo mặt đường và đầu tư hệ thống thoát nước đường Trần Quang Diệu.

- Khi kết nối giao thông với các tuyến đường phải tuân thủ các văn bản về hướng dẫn quy cách đấu nối đường nhánh vào các tuyến đường chính, 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 trong đô thị, cấp III (tương đương với tốc độ thiết kế 40km/h).

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 nối ra tuyến đường Trần Quang Diệu 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 2m với đường đi bộ và 4,0m đến 6,0m với đường xe lưu thông đồng thời đảm bảo khoảng cách cách ly tòa nhà với khu vực dân cư xung quanh và hoạt động của xe chữa cháy.

- Đường số 1 và đường số 3 kết nối với đường Trần Quang Diệu là đường tiếp cận chính của dự án. Có bề rộng mặt đường 4,0m; Đường số 1 tiếp cận mặt phía Nam tòa nhà và lối ra tầng hầm; Đường số 3 tiếp cận mặt phía Bắc tòa nhà, sảnh căn hộ và lối vào tầng hầm; Đường số 1 và Đường số 3 tổ chức giao thông 1 chiều.

- Đường số 2 là đường kết nối đường số 1 và đường số 3. Đường số 2 có bề rộng 6,0m, tiếp cận mặt phía Đông tòa nhà, tổ chức giao thông 1 chiều.

- Đường số 4 là đường đi bộ kết nối đường số 1 và đường số 3, tiếp cận mặt phía Tây tòa nhà, sảnh thương mại tòa nhà tại tầng 1. Đường số 2 có bề rộng 2m, không có xe lưu thông.

- Các điểm giao cắt đường nội bộ trong khu ở có bán kính bó vỉa R≥3,0m *(theo TCVN13592:2022 "Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế" đối với đường phố nội bộ là ≥8m. Trường hợp đường nội bộ trong khu nhà ở, bán kính bó vỉa cho phép giảm xuống, nhưng không nhỏ hơn 3m")*

- 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 Trần Quang Diệu. Bán kính bó vỉa tại vị trí kết nối R≥8,0m.

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 bê tông cốt thép (mương hở) chủ yếu: khẩu độ B500 mm.

- 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 đấu vào hệ trục thoát mưa này. Trục gom nước mưa tại tầng 1 thoát trực tiếp ra các hố ga thu nước mưa của dự án.

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

- Hệ thống thoát nước mặt, nước mưa của dự án tập trung thoát ra hệ thống thoát nước quanh công trình, thông qua hai hố ga 1.000 x1.000 đấu nối ở cổng ra vào phía Tây.

- 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/HDPE cho ống bên trong công trình bố trí dưới hầm và bê tông cốt thép cho cống (mương) chính dọc đường nội bộ nối ra đường chính.

- Độ dốc cống tối thiểu ic = 1/D (D: đường kính cống đơn vị (mm));

- Hố ga thu nước bằng bê tông cốt thép có cửa thu phù hợp nhất;

- Giếng thăm bằng bê tông cốt thép;

- 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 đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên đường Trần Quang Diệu đã đầu tư mới hệ thống thoát nước mưa dọc tim đường với cống bề rộng D1000mm để thoát nước cho dự án và cho toàn khu vực.

- Nhà đầu tư đã đầu tư nâng cấp cải tạo mặt đường và đầu tư hệ thống thoát nước mưa với tuyến đường Trần quang Diệu theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An tại Công văn số 2482/UBND-ĐT ngày 18/11/2022 và Quyết định số 6983/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Cải tạo mặt đường và đầu tư hệ thống thoát nước đường Trần Quang Diệu, địa điểm phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

5.4. Hệ thống cấp nước

a. Cấp nước sinh hoạt

- Tổng lưu lượng nước cần cấp cho khu quy hoạch là 548m^3/ngày - đêm khi có cháy và 224 m^3/ngày-đêm khi không có cháy.

- Nguồn nước cấp: từ nguồn cấp nước của Xí nghiệp nước Dĩ An, theo đường ống trên đường Mỹ Phước Tân Vạn. Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch sẽ từ tuyến ống cấp nước hạ tầng DN150 nằm trên tuyến đường Mỹ Phước Tân Vạn, cấp vào bể

nước ngầm phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt đặt nổi trên sàn tầng Hầm 2 và kiểm soát lưu lượng qua cụm đồng hồ nước DN100 đường ống cấp nước DN100 vào bể.

- 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 m^3.
- 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 2, một bể nước có thể tích khoảng 300m^3 phục vụ cho sinh hoạt và một bể nước có thể tích 650m^3 phục vụ cho 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 CO_2 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 qui 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 có quan thẩm quyền phê duyệt.

5.5. Hệ thống thoát nước thải, rác thải

a. Thoát nước thải

- Vị trí đấu nối dự án nằm cách mạng lưới thu gom nước thải của hệ thống thoát nước và xử lý nước thải khu vực Dĩ An, Thuận An, Tân Uyên khoảng 830m vì thế chủ đầu tư cam kết đến thời điểm dự án đi vào hoạt động mà chưa có hệ thống đấu nối thì chủ đầu tư sẽ phối hợp cùng các cơ quan chức năng để đầu tư hệ thống thoát nước thải đến hố ga thu gom nước thải gần nhất nằm trên đường Liên Huyện và thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật hiện hành.
- Phương án đấu nối thoát nước thải: Đường ống thoát nước DN100 của dự án sẽ được đấu nối trực tiếp vào hố ga thu gom và xử lý nước thải khu vực Dĩ An, Thuận An, Tân Uyên.
- 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 1,0 kg/người/ngày. Dự tính lượng rác thải của khu quy hoạch khoảng 1,16 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 sẽ 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… hợp đồng với Công ty môi trường đô thị 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 chứa 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 trung thế 22kV nổi trên Đường Trần Quang Diệu, phía Tây của khu quy hoạch. Dự kiến sẽ lấy điện trung thế vào khu quy hoạch từ Đường Trần Quang Diệu, vị trí đấu nối lưới 22kV ở vị trí tiếp giáp với Đường Trần Quang Diệu, phía Tây dự án. Tuyến trung thế thuộc tuyến 480 Lực Sanh, trạm trung gian Thuận Giao. Chủ đầu tư đã có văn bản thỏa thuận đấu nối số 1678/PCBD-KHVT+KT với Công ty Điện lực Bình Dương 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, dự kiến tuyến chính cấp điện cho khu quy hoạch dùng cáp đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA 3C-240mm²-24KV + Cu/PVC 120mm² luồn trong ống HDPE chịu lực. Tại các vị trí rẽ nhánh cáp, chuyển hướng cáp được thực hiện ở hố ga đấu cáp thích hợp.
- Toàn bộ hệ thống điện được đi ngầm, đi trong thang máng cáp điện, đảm bảo mỹ quan cho 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.
- Đèn đường là loại đèn LED-100W, ánh sáng màu vàng cam, đặt trên trụ thép ống tráng kẽm cao 6,5m + cần đèn cao 1,5m (tổng chiều cao 8m), các cột cách nhau từ 30÷40m.
- Tại những nơi tuyến cáp băng qua đường giao thông, cáp được luồn trong ống sắt tráng kẽm.
- Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp hạ thế ruột đồng Cu/XLPE/PVC 6mm^2 - 0,4kV, luồn trong ống nhựa chôn dưới đất
- Dùng cáp có tiết diện 3x2,5mm^2 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 6h đến 11h đêm: sử dụng 100% công suất đèn.
• Từ 11h đêm đến 6h sáng: Tiết giảm công suất nhờ chế độ điều khiển 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, Rtd≤4Ω.
- 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 780 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 Tân Bình đi nổi trên tuyến đường Trần Quang Diệu 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 01/10/2024 UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2827/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng Anh: Phoenix Apartment).

+ Văn bản số 87/TC-QC ngày 25/03/2024 của Cục tác chiến – Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

+ Công văn số 171/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 15/5/2024 của Ban QLDA chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về đấu nối nước thải sinh hoạt dự án;

+ Công văn số 98/CV-CNDA ngày 08/4/2024 của Chi nhánh cấp nước Dĩ An về chấp thuận đấu nối cấp nước cho dự án;

+ Công văn số 2482/UBND-ĐT ngày 18/11/2022 của UBND thành phố Dĩ An về việc đầu tư cải tạo mặt đường và đầu tư hệ thống thoát nước đường Trần Quang Diệu.

+ Công văn số 1427/UBND-ĐT ngày 28/5/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc đấu nối giao thông, thoát nước mưa từ khu đất dự kiến đầu tư dự án;

- Công ty TNHH đầu tư dự án Phượng Hoàng lập đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment) trình UBND thành phố Dĩ An thẩm định, phê duyệt đồ án theo thẩm quyền tại Tờ trình số 22/2024/CV-PH ngày 22/11/2024.

- Ngày 29/11/2024 UBND thành phố Dĩ An có Văn bản số 3935/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng Anh: Phoenix Apartment) phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

+ Ngày 12/12/2024, UBND phường Tân Bình tổ chức họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng anh: Phoenix Apartment) phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

+ Ngày 19/12/2024 UBND phường Tân Bình có Báo cáo số 302/BC-UBND về việc về việc họp dân lấy ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment) tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

- Ngày 29/11/2024 UBND thành phố Dĩ An có Văn bản số 3934/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến các sở ngành của tỉnh đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment) tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, các sở ban ngành có văn bản góp ý như sau:

+ Công văn số 4128/SXD-QHKT ngày 06/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương;

+ Công văn số 5947/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương;

+ Công văn số 3515/SKHĐT- KTĐN ngày 11/12/2024 của Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương;

+ Công văn số 5700/SGTVT-KHTĐ ngày 27/12/2024 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương;

+ Văn bản số 25/2024/CV-PH ngày 31/12/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Dự án Phượng Hoàng về việc giải trình hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An,

Tỉnh Bình Dương.

- Ngày 10/01/2024, UBND thành phố Dĩ An có Thông báo số 14/TB-UBND Thông báo Kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy – Phó chủ tịch UBND - 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 chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 05/2025/CV-PH ngày 10/01/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Dự án Phượng Hoàng về việc chịu trách nhiệm duy tu bảo dưỡng các tuyến đường xung quanh Dự án chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Văn bản số 06/2025/CV-PH ngày 10/01/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Dự án Phượng Hoàng về việc giải trình Thông báo Kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy – Phó chủ tịch UBND - 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 chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Tờ trình số 01/2025/TTr-HN ngày 10/01/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Dự án Phượng Hoàng về việc trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án chung cư Phượng Hoàng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An 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.

6.2. Sự phù hợp quy hoạch

a. Về quy hoạch sử dụng đất

Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Dĩ An được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định 06/QĐUBND ngày 05/01/2022, vị trí khu đất lập dự án đầu tư thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông. Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Dĩ An được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định 393/QĐ-UBND ngày 15/02/2024, vị trí khu đất đã đăng ký thực hiện dự án Khu nhà ở cao tầng Phượng Hoàng Luxury của Công ty TNHH Đầu tư Dự án Phượng Hoàng.

b. Về quy hoạch đô thị

- 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 thành phố Dĩ An đến năm 2040, vị trí khu đất dự kiến đầu tư dự án Khu nhà ở Phượng Hoàng Luxury tại phường Tân Bình thuộc quy hoạch đất ở cải tạo chỉnh trang (nhóm nhà ở) và một phần quy hoạch đất giao thông đường Trần Quang Diệu lộ giới quy hoạch 22m.

Căn cứ Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2.000 phường Tân Bình, vị trí khu đất dự kiến đầu tư dự án Khu nhà ở Phượng Hoàng Luxury tại phường Tân Bình thuộc quy hoạch đất ở hỗn hợp cao tầng của khu phố Tân Phước, ký hiệu: TAN PHUOC (ĐƠ-HH) 7: với dân số 3.900 người,

mật độ xây dựng toàn khu ≤ 60%, hệ số sử dụng đất toàn khu ≤ 8 lần, tầng cao ≤ 30 tầng và một phần quy hoạch đất giao thông đường đường Trần Quang Diệu lộ giới 22m.

Với mục tiêu, quy mô dự án dự kiến đầu tự như nêu trên cơ bản phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt. Phù hợp với quy hoạch phân khu phường Tân Bình được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt.

Theo hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu phường Tân Bình được Uỷ ban nhân dân thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020, dự án dự kiến đầu tư thuộc khu vực quy hoạch đất ở hỗn hợp có ký hiệu DO-HH 7 dân số 3.900 người, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 8,0 lần, tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng. Do đó, quy mô của dự án đề xuất cơ bản phù hợp với quy hoạch phân khu phường Tân Bình được phê duyệt.

c. Về quy hoạch ngành:

- **Ý kiến của Sở Giao thông và Vận tải:**

" Vị trí dự án Khu nhà ở cao tầng Phượng Hoàng Luxury cơ bản không ảnh hưởng đến quy hoạch tổng thể giao thông vận tải tỉnh Bình Dương" .

- **Ý kiến tổng hợp của Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

Về quy hoạch sử dụng đất, theo ý kiến của UBND thành phố Dĩ An thì dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Dĩ An đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Về quy hoạch đô thị, theo ý kiến của Sở Xây dựng và UBND thành phố Dĩ An, dự án phù hợp quy hoạch chung thành phố Dĩ An đến năm 2040 và quy hoạch phân khu 1/2.000 phường Tân Bình đã được phê duyệt.

Như vậy, Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng anh: Phoenix Apartment) 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 Tân Bình đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

6.3. Tổ chức và cá nhân lập quy hoạch:

a) Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH đầu tư dự án Phượng Hoàng.

- Địa chỉ: Số 180 Huỳnh Thị Tươi, khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiêm hữu hạn hai thành viên trở lên số 3703015598 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 22/11/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 12/01/2023.

b) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Tổng Hợp.

- Địa chỉ trụ sở chính: 29 Bis đường Nguyễn Đình Chiểu, phường ĐaKao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0300403987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp, đăng ký lần đầu ngày 04/01/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 20/04/2022.
- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001512 của Cục công tác phí Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 26/04/2022.
- Cá nhân chủ nhiệm lập quy hoạch: Trần Gia Huy, chứng chỉ hành nghề số HTV-

00168867, cấp ngày 22/06/2023 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp.

- Cá nhân chủ trì bộ môn quy hoạch: Trần Gia Huy, chứng chỉ hành nghề số HTV-00168867, cấp ngày 22/06/2023 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp.
- Cá nhân chủ trì bộ môn Cấp thoát nước: Huỳnh Thị Kiều Vinh, chứng chỉ hành nghề số BXD-00119571, cấp ngày 21/05/2021 của Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây Dựng.
- Cá nhân chủ trì thiết kế giao thông: Võ Quang Hùng, chứng chỉ hành nghề số BXD-00077365 cấp ngày 04/05/2022 của Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây Dựng.
- Cá nhân chủ trì cấp điện - thông tin liên lạc: Nguyễn Hữu Ý, chứng chỉ hành nghề số BXD-00139003, cấp ngày 10/10/2022 của Cục Công tác phía Nam - 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	TỶ LỆ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn, hiện trạng khu đất quy hoạch	QH-01	
2	Bản vẽ tổng mặt bằng	QH-02	1/500
3	Bản vẽ phương án kiến trúc	QH-03	1/500
4	Bản vẽ quy hoạch san nền	QH-04	1/500
5	Bản vẽ quy hoạch giao thông	QH-05	1/500
6	Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	QH-06	1/500
7	Bản vẽ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	QH-07	1/500
8	Bản vẽ quy hoạch cấp nước	QH-08	1/500
9	Bản vẽ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng	QH-09	1/500
10	Bản vẽ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-10	1/500
11	Bản vẽ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống	QH-11	1/500
12	Bản vẽ xác định các khu vực công trình ngầm	QH-12	1/500

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. Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Tổng Hợp là đơn vị thiết kế quy hoạch chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện hành về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết. Cá nhân người chủ nhiệm, chủ trì thiết kế và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính

đúng đắn của các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế, những quy định về kỹ thuật bản vẽ.

Điều 3. Công ty TNHH đầu tư dự án Phượng Hoàng là cơ quan, tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện hành về việc yêu cầu hoặc cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch, làm ảnh hưởng đến tính kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án quy hoạch chi tiết này.
- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đề nghị nhà đầu tư phối hợp cùng các đơn vị liên quan đăng tải trên trang Thông tin điện tử xây dựng tỉnh Bình Dương tại địa chỉ: http://quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn/ và trang thông tin điện tử Hệ thống thông tin địa lý tỉnh Bình Dương tịa 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 duyệt đến UBND Tân Bình 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 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, thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định về trình tự thủ tục theo quy định hiện hành để đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai thực hiện.
- Có trách nhiệm tiếp tục phối hợp UBND phường Tân Bình hoàn thiện tuyến đường Trần Quang Diệu, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án kết nối với giao thông hiện hữu xung quanh dự án và duy tu bão dưỡng (khi có hư hỏng xuống cấp), thực hiện đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo đúng 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 các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đấu nối giao thông; thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải 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.
- 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 2827/QĐ-UBND ngày 01/10/2024.
- Lập hồ sơ thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật (đường, cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, ...) với cơ quan chủ quản để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.
- 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…

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Giám đốc Công ty TNHH đầu tư dự án Phượng Hoàng, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Tân Bình chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, Đ.

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

Nguyễn Thanh Huy