

Số: **1914** /QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày **27** tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đầu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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 Nghị định số 58/2023/NĐ-CP của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 22/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số

điều của Luật Quy hoạch đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng 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 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Kết luận số 2854-KL/HU ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ huyện Xuân Lộc khóa VII tại Hội nghị lần thứ 21 ngày 19/6/2025;

Căn cứ Quyết định số 2395/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Định đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1625/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2024 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định;

Căn cứ Thông báo số 317/TB-HĐTĐ ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Xuân Lộc về kết quả thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 138/TTr-KTHTĐT ngày 25 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch được xác định theo Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc lập ngày 14/10/2021.

- Ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía Bắc : Giáp Khu dân cư quy hoạch đường Bảo Hòa - Long Khánh.

+ Phía Nam : Giáp Quốc lộ 1.

+ Phía Đông: Giáp tuyến đường Bảo Hòa - Long Khánh.

+ Phía Tây : Giáp đất nông nghiệp.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Tổng diện tích tự nhiên 209.445,3 m² (khoảng 20,94 ha).

- Quy mô dân số: Khoảng 2.000 - 3.000 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch:

a) Tính chất: Khu vực lập quy hoạch sẽ đô thị hóa nhanh theo hướng phát triển mở rộng về phía thành phố Long Khánh nên định hướng phát triển khu dân cư được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phát triển bền vững, hài hòa với thiên nhiên; quy mô cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức quy hoạch khu ở phù hợp theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

b) Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hoá các nghị quyết, chủ trương phát triển kinh tế - xã hội và đầu tư cơ sở hạ tầng của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân, UBND tỉnh Đồng Nai; Huyện

ủy, Hội đồng nhân dân, UBND huyện Xuân Lộc; Đảng ủy, Hội đồng nhân dân, UBND xã Xuân Định.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Định; khai thác tiềm năng và lợi thế của xã Xuân Định để phục vụ cho sự phát triển vùng huyện Xuân Lộc, vùng tỉnh Đồng Nai và ngược lại.

- Gắn kết sự phát triển xã Xuân Định với các xã lân cận và thành phố Long Khánh; hình thành một khu dân cư với chức năng ở và các công trình công cộng phục vụ nhu cầu ngày càng cao của người dân... phát triển bền vững, hài hòa với thiên nhiên.

- Xác định quy mô dân số, hướng phát triển không gian, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng phù hợp với điều kiện và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ đời sống dân cư.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc xây dựng, quản lý xây dựng, kêu gọi đầu tư và lập đồ án quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư xây dựng.

3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, kinh tế kỹ thuật:

Tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021; Quyết định số 1625/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định.

a) Chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Đất ở : $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất công cộng, dịch vụ : $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất giao thông : $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất cây xanh tập trung : $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.

Đối với quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội: Trong khu quy hoạch không bố trí đất xây dựng nhà ở xã hội.

b) Chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật:

* Mật độ, tầng cao, chiều cao tối đa và khoảng lùi xây dựng:

Stt	Công trình	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (m)	Khoảng lùi trước (m)	Khoảng lùi sau (m)
1	Nhà liên kế	80-90	3 - 5	≤ 19	3	≥ 2
2	Biệt thự song lập	≤ 60	≤ 3	≤ 19	3	≥ 2
3	Biệt thự đơn lập	≤ 40	≤ 3	≤ 19	3	≥ 2
4	Đất giáo dục (Đối với trường mầm non tối đa là 2 tầng và	≤ 40	2 - 3	≤ 19	≥ 3	≥ 3

	<i>trường tiểu học là 3 tầng)</i>					
5	Công trình thương mại - dịch vụ	≤ 40	≤ 6	≤ 22	≥ 6	≥ 6
6	Công trình hạ tầng kỹ thuật	≤ 100	1	≤ 7	-	-
7	Công viên cây xanh, quảng trường	1 - 5	1	≤ 7	-	-

* Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.000 kWh/người/năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước : ≥ 100 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn nước thải : 100% nước cấp.
- Tiêu chuẩn thải rác : 0,8 - 1,0 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 2 máy/hộ.
- Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/ 01 hộ.

* Bãi đỗ xe cho dự án với chỉ tiêu 2,5 m²/người, dự kiến được bố trí ngầm tại các khu công viên cây xanh tập trung của dự án.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Đất ở	91.111,0	43,50		38,8
1	Đất nhà liên kế	67.378,8		80-90	
2	Đất biệt thự đơn lập	6.759,0		≤ 40	
3	Đất biệt thự song lập	16.973,2		≤ 60	
II	Đất thương mại dịch vụ	6.974,9	3,33	≤ 40	3,0
III	Đất giáo dục	7.978,9	3,81	≤ 40	3,4
IV	Đất cây xanh	29.061,3	13,88	≤ 5	12,4
V	Đất cây xanh cách ly	1.931,8	0,92		
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	416,5	0,20		
VII	Đất giao thông	71.970,9	34,36		30,6
Tổng		209.445,3	100,00		89,1

Tổng số 653 lô đất ở, trong đó 530 lô đất nhà liên kế, 100 lô đất biệt thự song lập và 23 lô đất biệt thự đơn lập.

b) Phân khu chức năng:

Phương án cơ cấu phân khu chức năng được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, nét đặc thù của điều kiện tự nhiên tại khu vực, không phá vỡ địa hình và điều kiện thiên nhiên sẵn có, tổ chức các loại hình nhà ở, công trình công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với

khu vực lân cận... gồm các khu chức năng chính như sau:

- Đất ở (3 loại hình nhà ở): Các dãy nhà liên kế với tổng diện tích khoảng 6,73 ha, tầng cao 3 - 5 tầng. Các dãy nhà biệt thự song lập với tổng diện tích khoảng 1,69 ha, tầng cao ≤ 3 tầng. Các dãy nhà biệt thự đơn lập với tổng diện tích khoảng 0,67 ha, tầng cao ≤ 3 tầng.

- Đất công cộng: Bố trí khu đất giáo dục tại khu vực trung tâm của khu vực lập quy hoạch nhằm phục vụ nhu cầu giáo dục, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định. Bố trí 02 khu đất thương mại dịch vụ tại phía Đông Bắc và phía Nam. Tổ chức các công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng... phục vụ người dân tại khu dân cư và toàn khu vực.

- Đất cây xanh: Gồm các công viên nhóm ở phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao... của người dân và công viên dọc đường giao thông, nhóm nhà đảm bảo bán kính phục vụ ≤ 300 m. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 2,9 ha.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Phương án quy hoạch bố trí hai trục đường chính theo hướng Đông Bắc và Tây Nam chạy dọc theo tuyến nhà liên kế. Các tuyến đường còn lại bố trí khép kín, hạn chế giao thông đâm xuyên và chia cắt nhóm ở nhưng vẫn đảm bảo khả năng lưu thông, kết nối. Tổng diện tích đất giao thông khoảng 7,19 ha. Trạm xử lý nước thải được bố trí tại khu vực có cao độ thấp nên thuận lợi cho việc thu gom nước thải và xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường, trạm xử lý với diện tích 416,5 m² có bố trí công viên cây xanh nằm tiếp giáp nhằm hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn và mỹ quan khu dân cư.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Tổ chức không gian:

a) Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng địa hình và các điều kiện tự nhiên sẵn có. Các trục đường chính và phụ của dự án được bố cục theo ô bàn cờ.

- Khu ở đã được nghiên cứu cách xử lý không gian ở cũng như sự thông thoáng, khí hậu, cảnh quan khu vực. Bố trí 3 loại hình nhà ở: Nhà ở liên kế tiếp giáp với các trục đường chính, phụ có thể kết hợp với kinh doanh; nhà ở biệt thự song lập bố trí ở trung tâm dự án; nhà ở biệt thự đơn lập bố trí ở trong khu vực cây xanh công viên của dự án.

- Khu công viên cây xanh tạo không gian kiến trúc hài hòa tăng thêm vẻ đẹp cảnh quan toàn khu vực, khai thác tốt các điều kiện thiên nhiên sẵn có tạo nên một khu nhà ở đặc trưng kiểu mẫu.

- Khu công cộng - dịch vụ thương mại bố trí tiếp giáp với tuyến đường chính (đường huyện Bảo Hòa - Long Khánh, và quốc lộ 1) thuận lợi cho việc tiếp cận và đáp ứng tốt nhu cầu của người dân trong khu vực.

b) Bố cục không gian chủ đạo, các tuyến, điểm nhấn quan trọng:

- Không gian chủ đạo, điểm nhấn: Công trình thương mại dịch vụ tầng cao ≤ 6 tầng với kiến trúc hiện đại là điểm nhấn của khu vực. Các công trình nhà ở được tổ chức dọc tuyến đường có tầng cao ≤ 5 tầng, kiến trúc hiện đại, có thể kết hợp không gian ở với hoạt động thương mại nhỏ lẻ.

- Các tuyến giao thông quan trọng: Không gian kiến trúc cảnh quan khu nhà ở dân cư tại xã Xuân Định được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, phương thức ở của người dân trong vùng, không phá vỡ địa hình và các điều kiện tự nhiên sẵn có. Các tuyến giao thông đối ngoại kết nối các tuyến chính và phụ của dự án kết hợp với các dãy nhà liên kế thương mại, các dãy công trình thương mại. Các tuyến giao thông đối nội trong các lô nhà song song hoặc vuông góc.

- Khu vực công viên - cây xanh, không gian mở: Khu công viên cây xanh tập trung và các công viên khu ở là các công trình kiến trúc nhỏ, sân bãi, lối đi bộ kết hợp với không gian cây xanh tạo nên môi trường sống lành mạnh cho người dân trong khu vực. Trên các trục đường tổ chức trồng các loại cây tán lớn có nhiều bóng râm nhằm tăng cường giao thông đường bộ, dễ dàng tiếp cận đến các không gian mở, không gian cây xanh và đến các khu vực công cộng trên các trục chính.

- Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan: Đối với các khu vực xây dựng công trình đảm bảo các yêu cầu về chỉ giới xây dựng (khoảng lùi), kiến trúc, màu sắc công trình nhà ở hài hòa với khu vực lân cận. Đối với các khu vực không gian cây xanh, các khu vực không gian mở tổ chức trồng cây xanh, thảm hoa, kết hợp một số công trình kiến trúc biểu tượng, công trình kiến trúc nhỏ mang tính cộng đồng cao nhằm tạo nên các không gian giải trí, sinh hoạt cộng đồng hấp dẫn, lý tưởng cho người dân trong khu vực.

- Các tiện nghi khác: Các bờ rác được bố trí dọc theo các vỉa hè, cách khoảng từ 30 - 50 m. Các trụ đèn chiếu sáng được bố trí xen vào giữa hai cây và đúng khoảng cách quy định. Các ghế đá nghỉ chân được bố trí rải rác tại các tàn cây thuộc các khu hoa viên cây xanh của khu ở. Nền vỉa hè lát bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, tươi vui sinh động. Các bồn cây, bồn hoa được xây dựng loại gạch, đá có màu sắc phù hợp, có lưới sắc hoa văn. Các trụ đèn tín hiệu, biển báo, được bố trí tại các giao lộ quan trọng của khu và nơi có lối dành riêng cho người đi bộ băng ngang.

5.2. Tổ chức kiến trúc cảnh quan:

a) Quy định về mật độ và tầng cao xây dựng:

- Khu nhà liên kế với kích thước 6x20 m: Về hình dáng và màu sắc có thể giống nhau để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu...

+ Tổng số lô nhà liên kế : 530 căn.

- + Mật độ xây dựng : 80-90%.
- + Số tầng : 03 - 05 tầng + mái.
- + Chiều cao nền hoàn thiện : + 0,3 m (tính từ cao độ nền cốt $\pm 0,0$ m).
- + Chiều cao tầng 01 : + 3,9 m (tính từ cao độ nền cốt $\pm 0,0$ m).
- + Chiều cao tầng 02 : + 7,4 m (3,5 m/tầng).
- + Chiều cao tầng 03 : + 10,9 m (3,5 m/tầng).
- + Chiều cao tầng 04 : + 14,4 m (3,5 m/tầng).
- + Chiều cao tầng 05 : + 17,7 m (3,3m/tầng).
- + Chiều cao mái : ≤ 03 m.
- + Độ vươn ban công tối đa : 1,2 - 1,4 m.
- + Khoảng lùi phía trước nhà : 03 m.
- + Khoảng lùi phía sau nhà : ≥ 02 m.

- Khu nhà biệt thự song lập với kích thước 8x20 m: Về hình dáng và màu sắc có thể giống nhau để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu...

- + Tổng số lô nhà liên kế : 100 căn.
- + Mật độ xây dựng : 60%.
- + Số tầng : ≤ 03 tầng + mái.
- + Chiều cao nền hoàn thiện : +0,3 m (tính từ cao độ nền cốt $\pm 0,0$ m).
- + Chiều cao tầng 01 : +3,9 m (tính từ cao độ nền cốt $\pm 0,0$ m).
- + Chiều cao tầng 02 : +7,4 m (3,5 m/tầng).
- + Chiều cao tầng 03 : +10,9 m (3,5 m/tầng).
- + Chiều cao mái : ≤ 03 m.
- + Độ vươn ban công tối đa : 1,2 - 1,4 m.
- + Khoảng lùi phía trước nhà : 03 m.
- + Khoảng lùi phía sau nhà : ≥ 02 m.

- Khu nhà biệt thự đơn lập với kích thước 12x20m: Về hình dáng và màu sắc tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu...

- + Tổng số lô nhà liên kế : 23 căn.
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Số tầng : ≤ 03 tầng + mái.
- + Chiều cao nền hoàn thiện : +0,3 m (tính từ cao độ nền cốt $\pm 0,0$ m).

- + Chiều cao tầng 01 : +3,9 m (tính từ cao độ nền cốt $\pm 0,0$ m).
- + Chiều cao tầng 02 : +7,4 m (3,5 m/tầng).
- + Chiều cao tầng 03 : +10,9 m (3,5 m/tầng).
- + Chiều cao mái : ≤ 03 m.
- + Độ vươn ban công tối đa : 1,2 - 1,4 m.
- + Khoảng lùi phía trước nhà : 03 m.
- + Khoảng lùi phía sau nhà : ≥ 02 m.

(Chỉ tiêu xây dựng chi tiết cho từng ô nhà được xác định cụ thể trong bảng thống kê nhà ở liên kế kèm theo)

- Khu thương mại dịch vụ:

- + Diện tích lô đất xây dựng : 6.974,9 m².
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Số tầng : ≤ 06 tầng.
- + Chiều cao : ≤ 22 m.
- + Chỉ giới xây dựng : 06 m đối với các trục đường nội khu, 04 m đối với ranh đất.

- Khu giáo dục (Trường mầm non):

- + Diện tích lô đất xây dựng : 7.978,9 m².
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Số tầng : 02 - 03 tầng.
- + Chiều cao : ≤ 19 m.
- + Chỉ giới xây dựng : 03 m đối với các trục đường nội khu.

- Khu cây xanh - thể dục thể thao: Khu công viên thể dục thể thao được bố trí ở lõi các khu ở thuận tiện phục vụ nhu cầu, thư giãn, thể dục thể thao... của người dân và công viên dọc đường giao thông, nhóm nhà với mật độ xây dựng tối đa 05%, chiều cao tối đa 07 m. Tổng diện tích công viên 29.061,3 m².

b) Quy định về vật góc tại giao lộ:

- Góc giao lộ của 2 đường áp dụng kích thước vật góc theo quy chuẩn, quy phạm, tiêu chuẩn hiện hành. Bán kính cong tại các giao lộ là $R = 08$ m.

c) Hè phố (vĩa hè):

- Trong mọi trường hợp, không được lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng hè phố.

- Khi có yêu cầu sửa chữa, làm đẹp mặt hè phố (không thay đổi cao độ mặt nền) phải có sự chấp thuận của cơ quan quản lý lòng lề đường.

5.3. Quy hoạch cảnh quan cây xanh:

a) Mảng cây xanh công viên tập trung: Công viên là không gian công cộng quan trọng trong một khu đô thị, nơi con người giao tiếp với con người và với thiên nhiên. Về mặt thẩm mỹ, cảnh quan công viên cũng góp phần làm mềm các khối công trình kiến trúc. Các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ hoa tạo thêm màu sắc và hương thơm.

b) Cây xanh dọc các tuyến đường:

- Vía hè trong khu dân cư có chiều rộng nhỏ nhất 3,5 m nên chủ yếu sử dụng cây loại có chiều cao ≤ 10 m, đường kính thân cây 06cm, tán rộng 05 - 06 m, trồng cách khoảng 8 - 12 m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường là 0,8 m.

- Cây xanh đường phố tạo thành mối liên kết các “điểm”, “diện” cây xanh để trở thành hệ thống cây xanh công cộng. Có tác dụng trang trí, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo khí hậu, và không làm ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Độ dốc thiết kế san nền chung đảm bảo thoát nước theo hướng độ dốc thiết kế từ trong nền các lô đất theo quy hoạch ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Đảm bảo thuận lợi về giao thông đô thị, khối lượng đào đắp là nhỏ nhất.

- Đảm bảo độ dốc đường giao thông tối đa là 04%.

- Độ dốc nền từng công trình đảm bảo cho việc thoát nước mặt tự chảy.

- Khu vực có địa hình dạng tương đối dốc, cao độ địa hình thay đổi từ +146,54 m đến +164,22 m. Địa hình tự nhiên dốc từ Tây sang Đông và từ trung tâm dự án về hướng Bắc và Nam.

- Bám theo địa hình tự nhiên và cao độ không chế tại các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch để san lấp.

- Chọn cao độ xây dựng cố gắng bám sát địa hình tự nhiên, cao độ san nền lớn nhất +163,5 m phía Tây Nam, cao độ nhỏ nhất +148,5 m ở phía Bắc.

b) Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đối ngoại: Phía Đông là tuyến đường Bảo Hòa - Long Khánh có lộ giới quy hoạch 45 m. Phía Nam là tuyến đường Quốc Lộ 1 có lộ giới quy hoạch 60 m.

* Giao thông đối nội:

- Hệ thống giao thông được thiết kế tạo sự kết nối giữa các khu chức năng một cách tốt nhất, tổ chức giao thông thuận tiện, an toàn.

- Từ hệ thống giao thông trục chính quy hoạch bố trí các tuyến đường theo mạng lưới ô cờ đảm bảo kết nối và phục vụ các khu chức năng, khu ở trong dự

án.

- Trục trung tâm dự án là tuyến đường D2, lộ giới quy hoạch 20 m và đường M4, lộ giới quy hoạch 17 m.

+ Đường D2 lộ giới quy hoạch 20 m:

o Bề rộng mặt đường : $6 \text{ m} \times 2 = 12 \text{ m}$.

o Vĩa hè hai bên : $4 \text{ m} \times 2 = 8 \text{ m}$.

+ Đường M4 lộ giới quy hoạch 17 m:

o Bề rộng mặt đường : $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$.

o Vĩa hè hai bên : $4 \text{ m} \times 2 = 8 \text{ m}$.

- Các tuyến còn lại có lộ giới 15 m (đường D1, đường D3, đường M1, đường M2, đường M3, đường N1, đường N2, đường N3, đường N4, đường N5, đường N6, đường N7, đường N8, đường N9, đường N10, đường N11):

+ Bề rộng mặt đường : $3,5 \text{ m} \times 2 = 7 \text{ m}$.

+ Vĩa hè hai bên : $4 \text{ m} \times 2 = 8 \text{ m}$.

* Các yếu tố kỹ thuật về giao thông:

- Kết cấu mặt đường: Mặt đường trong khu quy hoạch là mặt đường bê tông nhựa nóng.

- Mặt đường được bố trí mặt cắt ngang dốc về 01 bên hoặc 02 bên với độ dốc ngang 2%. Trên các tuyến đường phải có giải pháp xử lý thoát nước mưa triệt để, tránh để lắng đọng trên mặt đường.

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch Terazzo màu vàng, đỏ, xanh...

- Bán kính bó vỉa chọn $R_{\min} = 8 \text{ m}$ đối với giao thông đối nội.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa của khu được xây dựng hoàn toàn mới và để đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống thoát nước mưa phải xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Các tuyến thoát nước mưa là tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình, sao cho chiều dài của tuyến là ngắn nhất. Các tuyến thoát nước sẽ được bố trí trên vỉa hè tại các tuyến đường.

- Cổng thoát nước mưa dùng cổng BTCT, hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, hố ga được xây dựng mới bằng BTCT, khoảng cách giữa các hố ga từ 20 - 30 m.

- Phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình san nền, kết hợp với cống thoát nước dọc đường đảm bảo thoát nước dễ dàng, không gây ứ đọng úng ngập cục bộ, hướng thoát nước.

- Hệ thống thoát nước mưa nội khu dự án được xây dựng mới hoàn toàn

bằng công tròn BTCT, tách riêng với hệ thống thoát nước thải, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch san nền.

- Toàn bộ khu quy hoạch được thu gom từ các tuyến cống nhánh và thoát ra các các tuyến cống chính trên các trục đường M2, M3, M4 và đường Bảo Hòa
- Long Khánh sau đó thoát về đường D1 và đầu nối thoát nước ra suối hiện hữu ở phía Bắc dự án

- Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Cống thoát nước sử dụng loại cống tròn BTCT D600 đến D1500.

d) Quy hoạch thoát nước thải, rác thải và vệ sinh môi trường:

*** Thoát nước thải:**

- Tổng lưu lượng nước thải: 410 m³/ngày.
- Hệ thống thoát nước thải trong dự án được bố trí riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải được thu gom bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D300, D400
- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại bố trí trong từng công trình trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải tập trung đưa về hệ thống xử lý nước thải.
- Trạm xử lý nước thải đặt ở góc phía Tây Bắc dự án, tại khu đất HTKT
- Trạm có công suất tối thiểu: 410m³.
- Yêu cầu chung về môi trường của hệ thống xử lý nước thải tuân thủ theo đúng TCVN 7222: 2002. Hệ thống xử lý nước thải áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến tránh gây ô nhiễm môi trường.
- Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2008/BTNMT, cột A (theo phân vùng tiếp nhận quy định tại Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai).
- Cống thoát nước thải dưới vỉa hè được dùng loại cống BTCT ly tâm đúc sẵn chịu tải trọng H10, có đường kính D300, D400. Dưới đường sử dụng cống ly tâm chịu được tải trọng xe H30, có đường kính D300, D400.

*** Rác thải, vệ sinh môi trường:**

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và tiến hành phân loại tại nguồn; rác thải thu gom theo từng khu vực và chứa trong các thùng chứa chuyên dụng, có dán nhãn phân loại rác tại nguồn. Hàng ngày, rác sinh hoạt được đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.
- Chất thải nguy hại được bố trí khu lưu giữ và thiết bị chuyên dụng để lưu chứa từng loại chất thải riêng biệt, thực hiện dán nhãn và mã chất thải hại và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.
- Thu gom, xử lý các loại chất thải sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh trong quá trình thực hiện dự án đảm bảo các yêu cầu về

an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định có liên quan của tỉnh Đồng Nai.

đ) Quy hoạch cấp nước:

* Tổng nhu cầu dùng nước: 780 m³/ngày.

* Nguồn nước: Nguồn cấp nước từ tuyến ống cấp nước trên đường Bảo Hòa - Long Khánh.

* Mạng lưới ống cấp nước:

- Để cung cấp nước cho dự án với nhu cầu tính toán, cần phải xây dựng mạng lưới phân phối đảm bảo tiêu thụ nước hợp lý.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE.

- Đường ống sử dụng ống D110.

- Đường ống cấp nước chính và đường ống nhánh được thiết kế hoàn thiện, đảm bảo cấp nước đến từng hộ dân và đơn vị dùng nước đồng thời định hướng đầu nối với hệ thống cấp nước của các khu vực lân cận.

- Mạng lưới đường ống sẽ được bố trí theo dạng mạch vòng, để đảm bảo nước cấp không bị gián đoạn khi có sự cố xảy ra.

- Ống cấp nước đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5 m. Tại những vị trí băng đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7 m.

- Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150 m/trụ, để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

e) Quy hoạch cấp điện:

- Dự án được cấp điện từ tuyến đường điện 22kV chạy dọc theo Quốc lộ 1 xuất phát từ tuyến 477 Xuân Phú - Trạm 110/22kV Xuân Trường.

- Tổng công suất sử dụng: 1.470,0 kVA.

- Lưới điện trung thế: Xây dựng mới đường dây trung thế ngầm sử dụng cáp CXV/DSTA 24kV + CV 0,6kV (có tiết diện phù hợp với công suất của từng nhánh phụ tải) cấp điện đến các trạm biến áp thân trụ thép. Đường dây cáp ngầm 22kV xây dựng mới được đi trong ống HPDE (đối với những đoạn băng đường nhựa, cáp được đi trong ống STK) có đường kính phù hợp với từng loại cáp ngầm và được chôn ngầm dưới đất (độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7 m).

- Trạm biến áp: Chọn trạm biến áp 3 pha xây dựng mới có công suất 01 100kVA, 05 TBA 250kVA, 02 TBA 400kVA cung cấp điện sinh hoạt, thương mại dịch vụ, trường học và hệ thống chiếu sáng đèn.

- Đường dây hạ thế: Xây dựng mới đường hạ thế ngầm sử dụng cáp

CXV/DSTA 0,6 kV (có tiết diện phù hợp với công suất của từng nhánh phụ tải) cáp điện đến các tủ phân phối hạ thế. Đường dây cáp ngầm 0,6 kV xây dựng mới được đi trong ống HPDE (đối với những đoạn băng đường nhựa, cáp được đi trong ống STK) có đường kính phù hợp với từng loại cáp ngầm và chôn ngầm dưới đất (độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7 m).

- Hệ thống chiếu sáng đèn đường: Sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA 0,6 kV đi ngầm trong ống HPDE (đối với những đoạn băng đường nhựa, cáp được đi trong ống STK) có đường kính phù hợp từng loại cáp ngầm và chôn ngầm dưới đất (độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7 m). Sử dụng trụ sắt tráng kẽm dày 3 mm hình côn cao 8 m và cần đèn cao 2 m, vương xa 1,5 m cho các tuyến đường. Trụ trồng cách mép đường 0,7 m và khoảng cách trung bình giữa hai trụ là 25 m đến 35 m. Sử dụng đèn LED 220V ánh sáng vàng công suất phù hợp với từng cấp đường và loại đường, IP = 66.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Thuê bao cố định (truyền hình cáp, internet có dây): 01 thuê bao/02 người.

- Thuê bao truyền hình cáp: 01 thuê bao/01 hộ.

- Tổng số thuê bao (điện thoại cố định, internet có dây) khoảng: 1.590 thuê bao.

- Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Từ Trạm viễn thông Xuân Lộc có một tuyến cáp quang, luôn trong ống PVC D110 chôn ngầm, đưa tới tổng đài của khu vực thiết kế thông qua tuyến cáp dự kiến được đi dọc đường Bảo Hòa - Long Khánh.

- Từ tổng đài của khu vực, cáp điện thoại sẽ được đưa tới các hộ tiêu dùng thông qua hệ thống cống bể ngầm được xây dựng mới.

- Các tuyến cáp sẽ dùng ống PVC D63 hoặc có kích cỡ phù hợp đi ngầm.

- Hệ thống truyền hình cáp và các mạng cáp quang sẽ được đưa tới khu vực thiết kế bởi nhà cung cấp. Từ đây sẽ được đưa tới các công trình thông qua hệ thống cống bể D63 đi ngầm trong khu vực.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường: Thực hiện theo Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

8. Hạng mục công trình dự kiến đầu tư: Đầu tư xây dựng đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư.

9. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch: Ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc gồm 04 Chương và 21 Điều tuân thủ theo quy định tại Khoản 2, Điều 20 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày

06/5/2015 của Chính phủ.

10. Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan như sau:

1. UBND xã Xuân Định tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định. Quản lý xây dựng, quản lý mốc giới ngoài thực địa theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Cung cấp hồ sơ đồ án quy hoạch được phê duyệt để Sở Xây dựng, Phòng Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Xuân Định lưu trữ theo quy định.

- Tổ chức cắm mốc giới và bàn giao UBND xã Xuân Định quản lý mốc giới ngoài thực địa theo quy hoạch.

- Theo dõi, hướng dẫn UBND xã Xuân Định thực hiện quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

3. Phòng Nông nghiệp và Môi trường trên cơ sở đồ án quy hoạch được phê duyệt tham mưu UBND huyện quản lý về đất đai theo quy định.

4. Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu UBND huyện tổ chức mời gọi đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Xuân Định và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT. UBH;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT-TH (Cường).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Cát Tiên