

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ NAM QUỐC
❧❧❧

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI
XÃ XUÂN ĐỊNH
HUYỆN. XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI

CHỦ ĐẦU TƯ: PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN XUÂN LỘC

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH
HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI.**

Đồng Nai, ngày 27 tháng 6 năm 2025

Chủ đầu tư
Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị
Huyện Xuân Lộc



Trương Quang Hà

Cơ quan lập quy hoạch
Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư
Nam Quốc
Giám đốc



Võ Tấn Linh

Cơ quan thẩm định



Lê Anh Việt

Cơ quan phê duyệt
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Cát Tiên

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU	6
I. SỰ CẦN THIẾT CỦA DỰ ÁN.....	6
II. MỤC TIÊU – TÍNH CHẤT	6
1. Mục tiêu:.....	6
2. Tính chất	7
III. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	7
1. Các văn bản pháp lý liên quan.....	7
2. Các nguồn tài liệu, số liệu.....	10
3. Cơ sở bản đồ	10
CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....	11
I. ĐÁNH GIÁ MỐI LIÊN HỆ CỦA DỰ ÁN VỚI CÁC KHU VỰC LÂN CẬN:	11
II. PHẠM VI, VỊ TRÍ VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	12
1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:	12
2. Quy mô diện tích, tỷ lệ lập quy hoạch.....	13
3. Quy mô dân số	13
III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:	13
1. Điều kiện tự nhiên.....	13
2. Hiện trạng sử dụng đất.....	14
CHƯƠNG III: CÁC NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH	18
I. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU:	18
II. PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT DỰ KIẾN:	19
1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và cơ cấu sử dụng đất dự kiến:	19
2. Phương án cơ cấu sử dụng đất dự kiến:	20
III. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN	22
1. Nguyên tắc tổ chức	22
2. Phân khu chức năng:	22
3. Thống kê phân lô:	23
CHƯƠNG IV: QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ.....	30
I. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC - CẢNH QUAN.....	30
1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu	30
2. Bố cục không gian chủ đạo, các tuyến, điểm nhấn quan trọng:.....	30
II. QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	31

1. Quy định về mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng.....	31
2. Quy định về vật góc tại giao lộ.....	37
3. Hè phố (vĩa hè)	37
III. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI CÂY XANH	37
1. Nguyên tắc thiết kế cây xanh.....	37
2. Hệ thống cây xanh	38
CHƯƠNG V: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	40
I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG	40
1. Cơ sở thiết kế.....	40
2. Nguyên tắc thiết kế	40
3. Phương án quy hoạch.....	40
4. Các yếu tố kỹ thuật về giao thông.....	41
5. Thống kê hệ thống giao thông	41
II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT:.....	42
1. Quy hoạch san nền.....	42
2. Quy hoạch thoát nước mưa.....	43
3. Quy hoạch hệ thống cấp nước	45
4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải	46
5. Quy hoạch cấp điện	50
6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc.....	53
7. Giải pháp thu gom, xử lý chất thải rắn.....	55
III. DỰ KIẾN SƠ BỘ VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	56
CHƯƠNG VI: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	57
I. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG.....	57
II. XÁC ĐỊNH CÁC TÁC ĐỘNG PHÁT SINH VÀ ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	57
III. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU VÀ KHẮC PHỤC CÁC TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG ĐÃ NHẬN DIỆN.....	60
1. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn.....	60
2. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước	60
3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn.....	61
4. Giải pháp bảo vệ môi trường đất	61
IV. CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG	61
V. CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG.....	61
1. Giám sát chất lượng nước thải sinh hoạt	62

2. Giám sát môi trường không khí	62
3. Giám sát môi trường đất	62
CHƯƠNG VII: TỔ CHỨC THỰC HIỆN, THÀNH PHẦN HỒ SƠ	63
I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	63
II. THÀNH PHẦN HỒ SƠ	63
1. Phần bản vẽ	63
2. Các nội dung thuyết minh và các văn bản kèm theo	64
III. PHÂN KÌ VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN	64
IV. NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH	64
CHƯƠNG VIII: KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ	65
I. KẾT LUẬN:	65
II. KIẾN NGHỊ:	65

CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU

I. SỰ CẦN THIẾT CỦA DỰ ÁN

- Huyện Xuân Lộc có vị trí nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, kề cận với thành phố Long Khánh nên được đánh giá là huyện có lợi thế về sức thu hút đầu tư để phát triển công nghiệp - dịch vụ và du lịch, có triển vọng phát triển kinh tế với tốc độ cao và có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế của tỉnh Đồng Nai cũng như vùng phát triển kinh tế trọng điểm phía Nam.

- Việc hình thành khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn huyện luôn kèm theo các nhu cầu về việc làm, nhà ở để ổn định nơi sinh sống và phát triển kinh tế cho người dân; đồng thời, xã Xuân Định tiếp giáp với thành phố Long Khánh nên cần phát triển các khu dân cư mang tính chất đô thị để đáp ứng nhu cầu của người dân và sự phát triển của xã hội.

- Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định được đầu tư xây dựng sẽ đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, phát triển thương mại dịch vụ, góp phần đô thị hóa và phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định nhằm đảm bảo điều kiện thu hút, mời gọi các nhà đầu tư.

II. MỤC TIÊU – TÍNH CHẤT

1. Mục tiêu:

- 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.

2. 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.

III. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Các văn bản pháp lý liên quan

- Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 ngày 21/6/2012;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội: Luật Bảo vệ môi trường;
- Luật kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 21/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- 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;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định quản lý độ cao, chướng ngại vật hàng không và các trận địa, bảo vệ vùng trời Việt Nam;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy (PCCC);
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- 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;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- 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;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 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;
- Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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;

- 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;
- Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của 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 kèm theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Báo cáo thẩm định số 100/BC-HĐTDQH XD ngày 22/6/2023 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai về Hồ sơ nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định;
- Quyết định số 2395/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 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;
- 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;
- Quyết định số 3622/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt bổ sung dự toán lập quy hoạch tại điểm b, khoản 7, Điều 1 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;
- Văn bản số 3467/UBND-KT ngày 06/5/2021 của UBND huyện Xuân Lộc về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc;
- Văn bản số 1787/UBND-KT ngày 18/3/2024 của UBND huyện Xuân Lộc về việc giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết 1/500;
- Văn bản số 2139/UBND-KT ngày 28/3/2025 của UBND huyện Xuân Lộc về việc giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư thay mặt UBND huyện điều hành, làm chủ đầu tư tổ chức lập các quy hoạch;
- Văn bản số 925/SoXD-QLQH&PTĐT Ngày 14/4/2025 của Sở Xây Dựng Đồng Nai về góp ý hồ sơ 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, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 83/UBND ngày 17/4/2025 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Định về việc đóng góp ý kiến Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định;

- Báo cáo số 68/BC-UBND Ngày 06/05/2025 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Định về Tổng hợp kết quả thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định;

- Thông báo số 317/TB-HĐTD 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.

2. Các nguồn tài liệu, số liệu

- Các số liệu dân số, địa chất thủy văn, các thông số tiềm năng phát triển tự nhiên, tiềm lực xã hội khu vực dự án trong tổng thể quy hoạch chung huyện Xuân Lộc và các dự án khu vực lân cận;

- Tài liệu đề xuất dự án đầu tư;

- Các tài liệu, dự án khác có liên quan.

3. Cơ sở bản đồ

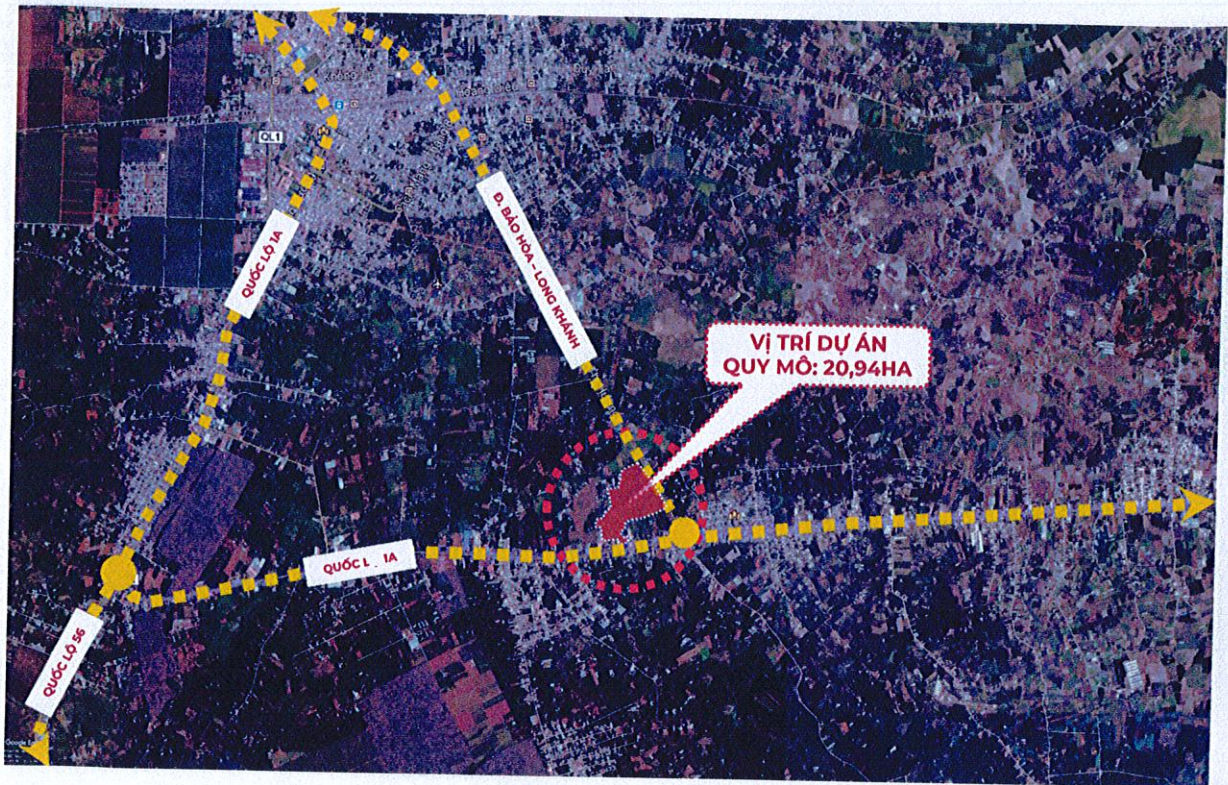
- Bản đồ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai ;

- Bản đồ nền hiện trạng địa hình, địa chính tỷ lệ 1/500 khu đất lập quy hoạch;

- Các số liệu dân số, địa chất thủy văn, các thông số tiềm năng phát triển tự nhiên, tiềm lực xã hội khu vực dự án trong tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc nói chung và các dự án khu vực lân cận nói riêng;

- Các tài liệu, dự án khác có liên quan.

Hình: Vị trí dự án trong quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Định



Hình: Vị trí dự án từ vệ tinh

Dự án nằm phía Đông của xã Xuân Định, bên cạnh tuyến đường Bảo Hoà – Long Khánh là tuyến giao thông chiến lược. Đây là điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế xã hội và đô thị hóa trong khu vực.

Dự án nằm tiếp giáp với các dự án dọc tuyến Bảo Hoà – Long Khánh đang được quy hoạch. Do đó, Chủ đầu tư đã làm việc với các phòng ban xin thông tin quy hoạch và cập nhật cho phù hợp với các dự án lân cận, đảm bảo tính kết nối đồng bộ và hạ tầng giao thông,... đảm bảo kết nối đồng bộ theo định hướng quy hoạch chung xã Xuân Định được phê duyệt và cập nhật các dự án trong tổng thể khu vực. Về kiến trúc cảnh quan của dự án, dự kiến bố trí trong khu vực lập quy hoạch là loại hình đất ở liên kế với chiều cao 3-5 tầng, không có công trình cao tầng, đảm bảo sự hài hòa tổng thể xung quanh khu vực lân cận và toàn đô thị.

Khu vực sẽ phát triển theo hướng đảm bảo sự phát triển hài hòa giữa các khu dân cư trong thời điểm hiện tại và lâu dài, giải quyết nhu cầu về nhà ở; thúc đẩy phát triển kinh tế văn hóa xã hội, nâng cao điều kiện sống của người dân khu vực.

II. PHẠM VI, VỊ TRÍ VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

1. Phạm vi ranh giới 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 Bảo Hòa – Long Khánh.
- + Phía Nam : Giáp Quốc lộ 1.
- + Phía Đông : Giáp tuyến đường Bảo Hòa – Long Khánh.
- + Phía Tây : Giáp đất trồng cây lâu năm.

2. Quy mô diện tích, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 209.445,30 m² (khoảng 20,94 ha).
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Quy mô dân số

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

(Bình quân 3,6 người/lô theo Văn bản số 2274/BXD-QHKT ngày 12/07/2022 của Bộ Xây dựng).

III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:

1. Điều kiện tự nhiên

1.1. Khí hậu

- Khu vực dự án thuộc vùng Miền Đông Nam Bộ của Việt Nam, được thừa hưởng sự ưu đãi của thiên nhiên nằm trong vùng nhiệt đới xích đạo, khí hậu ôn hòa không gặp thời tiết bất thường như bão lụt, nhiệt độ quá nóng hay quá lạnh.

- Nhiệt độ không khí:

- + Nhiệt độ trung bình năm 25 - 26°C.
- + Tháng có nhiệt độ trung bình cao nhất 27 - 29°C.
- + Tháng có nhiệt độ trung bình thấp nhất 23 - 25°C.
- + Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối vào mùa nắng 36 - 38°C.
- + Nhiệt độ Thấp nhất tuyệt đối đạt 9 - 14°C.
- + Biên độ nhiệt mùa khô 5 - 12°C; mùa mưa 5 - 8°C.

- Nắng:

- + Tổng số giờ nắng trong năm đạt 2.200-2.700 giờ, mùa khô chiếm 56-66% số giờ nắng.
- + Giờ nắng trung bình cao nhất ngày 9,5 giờ/ngày, thấp nhất đạt 4 giờ/ngày.
- + Mùa khô có khi nắng tới 10 - 12 giờ/ngày, mùa mưa có khi cả ngày không có nắng.

- Chế độ mưa:
 - + Lượng mưa tập trung từ 10/5 đến 14/11 hàng năm, thời gian còn lại trong năm lượng mưa không đáng kể. Mưa tập trung vào các tháng 8, 9, 10.
 - + Tháng mưa lớn nhất đạt 3.000-4.000 mm/tháng.
- Độ ẩm:
 - + Độ ẩm trung bình năm 78 - 82 %.
 - + Cao nhất trung bình 90 - 92%.
 - + Thấp nhất trung bình 72 - 76%.
 - + Tuyệt đối 20 - 30%.
- Gió mùa:
 - + Mùa khô : gió mùa Đông - Bắc.
 - + Mùa mưa : gió mùa Tây - Nam.
 - + Chuyển tiếp giữa 2 mùa gió có gió Đông và Đông Nam là gió địa phương (gió chướng). Gió chướng nếu gặp lúc triều cường thì sẽ dâng nước lên cao và thâm nhập sâu vào đất liền, đồng ruộng thấp đặc biệt những vùng nhiễm mặn.
- Lượng bay hơi:
 - + Lượng bay hơi tương đối cao và thay đổi theo mùa.
 - + Lượng bay hơi trung bình năm: 112mm/tháng chiếm khoảng 65% lượng bốc hơi cả năm.
- Địa hình địa mạo:
 - + Phạm vi lập quy hoạch nằm trong khu vực có địa hình tương đối cao ráo, cao độ cao dần từ Bắc đến Nam.
 - + Phía Bắc dự án tiếp giáp với Suối nhỏ, mùa mưa có nước và mùa khô thì trơ đáy;
- Địa chất:
 - + Khu vực dự án có địa chất tương đối tốt, khả năng chịu tải lớn, rất thuận lợi cho việc lựa chọn kết cấu móng công trình.
 - + Trong quá trình triển khai xây dựng, đối với các công trình có tải trọng nhỏ có thể sử dụng giải pháp móng nông, móng băng;
- Thủy văn:
 - + Phía Bắc dự án tiếp giáp với Suối nhỏ, vào mùa mưa có nước nhưng mùa khô thì trơ đáy.
 - + Chiều sâu suối trung bình từ 1,5m đến 2m.

2. Hiện trạng sử dụng đất

- Có một số ít công trình hiện hữu nằm phía Đông Nam dự án và một phần diện tích của nghĩa trang Xuân Định. Phần lớn diện tích là đất trồng cây công nghiệp lâu năm nên thuận lợi về giải phóng mặt bằng.

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất trồng trọt	193.643,38	92,46
2	Đất nghĩa địa	10356,8136	4,94
3	Đất công trình hiện hữu	5.445,10	2,60
TỔNG		209.445,30	100,00

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất



Hình ảnh hiện trạng khu vực quy hoạch

2.1. Hiện trạng xây dựng:

- Trong khu vực ranh dự án một số ít công trình hiện hữu nằm phía Đông Nam dự án.
- Địa hình dốc cao dần từ bắc đến nam, phía bắc có giáp tuyến suối, đây là điểm nhấn cảnh quan trong quá trình thiết kế.

2.2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Hiện trạng giao thông:

- Trong nội khu dự án có các tuyến đường giao thông cấp phối đá dăm hoặc

đường đất, bờ rộng trung bình 4-6m.

- Ngoài ra, khu vực dự án có các tuyến đường theo Quy hoạch có các lộ giới như sau:

+ Phía Đông (ngoài ranh dự án) là tuyến đường Bảo Hòa – Long Khánh có lộ giới quy hoạch 45m.

+ Phía Nam (ngoài ranh dự án) là tuyến đường Quốc Lộ 1 có lộ giới quy hoạch lộ giới 60m

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

b. Hiện trạng san nền, thoát nước mưa và thoát nước thải:

- Khu vực có địa hình dạng tương đối dốc, cao độ địa hình thay đổi từ +146,54m đến +164.22m. Địa hình tự nhiên dốc từ Tây sang Đông và từ trung tâm dự án về hướng Bắc và Nam.

- Hệ thống thoát nước: Hiện tại trong khu quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước, nước mưa thoát theo hình thức tự thấm và chảy tràn theo mương đất dọc về Suối Bảo Hòa phía Đông Nam và suối hiền hữu phái Bắc dự án.

c. Hiện trạng cấp điện:

Hiện tại có tuyến đường điện 22KV chạy dọc theo Quốc Lộ 1 xuất phát từ tuyến 477 Xuân Phú - trạm 110/22kV Xuân Trường.

d. Hiện trạng cấp nước:

Trong Khu đất quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước.

Nguồn nước cấp cho sinh hoạt dự kiến sẽ được đấu nối với hệ thống cấp nước dọc theo Quốc lộ 1 và Đường Bảo Hòa - Long Khánh do Công ty Cổ Phần cấp nước Đồng Nai quản lý.

e. Hiện trạng thông tin liên lạc:

- Trên tuyến đường giao thông Bảo Hòa - Long Khánh (phía Nam) và tuyến Quốc lộ 1 có tuyến dây thông tin liên lạc (phía Đông) là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai

f. Hiện trạng vệ sinh môi trường:

Qua kết quả khảo sát và tham khảo kết quả quan trắc chất lượng môi trường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai các năm qua do Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật Môi trường Đồng Nai thực hiện cho thấy chất lượng các thành phần môi trường trong khu vực quy hoạch như sau:

+ Chất lượng môi trường không khí: Các thông số (Bụi tổng, SO₂, CO, NO_x, Tiếng ồn) đạt quy chuẩn.

+ Chất lượng môi trường nước: Các thông số (pH, COD, BOD₅, TSS, Dầu mỡ ,...) đạt quy chuẩn.

+ Chất lượng môi trường đất: Chất lượng đất tốt, hàm lượng các thông số kim

loại nặng quan trắc đều có giá trị thấp hơn ngưỡng cho phép của QCVN 03-MT:2015/BTNMT.

Như vậy, chất lượng của các thành phần môi trường khu vực dự án còn tốt và chưa có dấu hiệu ô nhiễm

2.3. Đánh giá chung về hiện trạng

- Nhìn chung khu đất lập quy hoạch có nhiều lợi thế, chủ yếu là đất trồng cây nên thuận lợi về giải phóng mặt bằng.
- Địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc xây dựng đầu tư.

a. Lợi thế:

- Các tuyến kết nối giao thông thuận lợi.
- Phần lớn diện tích hiện trạng là đất cao su, địa hình tương đối bằng phẳng, khá thuận lợi trong việc san nền, thiết kế xây dựng công trình.
- Khu vực quy hoạch không có dân cư sinh sống, không có công trình kiến trúc nên thuận lợi cho công tác đền bù giải tỏa.

b. Khó khăn:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư, đường giao thông nhỏ hẹp, cần đầu tư xây dựng mới các tuyến đường và chỉnh trang hệ thống giao thông đối ngoại.
- Cảnh quan tương đối đơn điệu.
- Khu vực chưa có hệ thống cấp nước sạch.

CHƯƠNG III: CÁC NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH

I. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU:

- Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.
- Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết.
- Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.
- Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).
- Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.
- Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.
- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...).
- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP
- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.
- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

II. PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT DỰ KIẾN:

1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

1.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất nhà ở : $\geq 25,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất công trình dịch vụ, công cộng : $\geq 5,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất công viên cây xanh, sân chơi, TDTT : $\geq 2,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật : $\geq 5,0 \text{ m}^2/\text{người}$.

Đối với quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội: theo khoản 1 điều 83 Luật Nhà ở “Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện địa phương để bố trí quỹ đất giành để phát triển nhà ở xã hội” do vậy không bắt buộc phải bố trí nhà ở xã hội trong dự án.

1.2. Mật độ xây dựng, tầng cao và chiều cao xây dựng công trình:

Mật độ xây dựng thuần tối đa theo diện tích lô đất; tầng cao và chiều cao xây dựng công trình:

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 trường tiểu học là 3 tầng)	≤ 40	2 - 3	≤ 19	≥ 3	≥ 3
5	Công trình thương mại - dịch vụ	≤ 40	≤ 6	≤ 22	≥ 6	≥ 4
6	Công trình hạ tầng kỹ thuật	≤ 100	1	≤ 7	-	-
7	Công viên cây xanh, quảng trường	1 - 5	1	≤ 7	-	-

1.3. Chỉ tiêu 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.

Bảng tính toán dân số nhà liên kết, biệt thự song lập và biệt thự đơn lập

Stt	Loại hình	Quy mô	Dân số (người)	Ghi chú
1	Nhà liên kết	530 lô	1908	Dân số của khu tính theo văn bản số 2274/BXD-QHKT ngày 23/6/2022 bình quân mỗi hộ có 3,6 người
	- Nhà liên kết (6x20m)	355 lô		
	- Nhà liên kết (6x23m)	12 lô		
	- Nhà liên kết (6x22.5m)	49 lô		
	- Nhà liên kết (6x21m)	20 lô		
	- Nhà liên kết diện tích khác	127 lô		
2	Biệt thự song lập	100 lô	360	
	- Nhà BT song lập (8x20m)	78 lô		
	- Nhà BT song lập diện tích khác	22 lô		
3	Biệt thự đơn lập	23 lô	83	
	- Nhà BT đơn lập (12x20m)	7 lô		
	- Nhà BT đơn lập diện tích khác	16 lô		

*Dân số dự kiến (nhà liên kết + nhà biệt thự song lập + nhà biệt thự đơn lập) khoảng: 2.351 người.

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
I	Đất ở	91.111,0	43,50		38,8
1	Đất nhà liên kết	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

Bảng thống kê sử dụng đất

- Tổng số lô đất ở: 653 lô (trong đó: số lô liên kết là 530 lô , số lô biệt thự song lập là 100 lô, số lô biệt thự đơn lập là 23 lô).
- Dân số dự kiến khoảng: 2351 người

III. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

1. Nguyên tắc tổ chức

- Quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với đặc điểm của địa phương về địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan và tiềm năng phát triển.
- Cơ cấu phân khu chức năng phải phù hợp với mục tiêu đầu tư là nhằm đáp ứng tối ưu nhu cầu định cư lâu dài của người dân, đồng thời đảm bảo tạo được môi trường xanh, sạch và bền vững.
- Quy hoạch khu dân cư đảm bảo cung cấp nhà ở và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày (giáo dục, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian dạo chơi, thư giãn,...) của người dân trong bán kính đi bộ hợp lý nhằm khuyến khích sử dụng giao thông công cộng và đi bộ.
- Xác định được vị trí, quy mô các khu chức năng. Các công trình công cộng dịch vụ đô thị phải đáp ứng được các quy chuẩn, quy định hiện hành, phù hợp với quy mô dân số trong khu vực thiết kế, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu vực phải được tổ chức hợp lý, đồng thời phải được kết nối với bên ngoài để trở thành một thể thống nhất hoàn chỉnh.

2. 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:

2.1. Khu công trình hạ tầng xã hội:

- Bố trí khu đất giáo dục (khoảng 0,79ha, tầng cao 01 – 03 tầng) 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 khu đất thương mại dịch vụ với 2 vị trí, 1 vị trí được bố trí tại phía Đông Bắc của dự án tiếp giáp với đường huyện Bảo Hòa – Long Khánh với diện tích khoảng 3474,7m², tầng cao 01 - 06 tầng. Vị trí 2 được bố trí phía Nam của dự án tiếp giáp với đường Quốc lộ 1, với diện tích khoảng 3165m², tầng cao 01 - 06 tầng. 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

2.2. Khu nhà ở:

- Phương án Bố trí 3 loại hình nhà ở:
 - + Các dãy nhà liên kế với các diện tích phù hợp với nhu cầu của người dân

với diện tích khoảng 6,73 ha, tầng cao 03-05 tầng.

- + Các dãy nhà biệt thự song lập với diện tích khoảng 1,69ha, tầng cao ≤ 03 tầng.
- + Các dãy biệt thự đơn lập với diện tích khoảng 0,67ha, tầng cao ≤ 03 tầng.

2.3. Khu 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, nhóm nhà đảm bảo bán kính phục vụ $\leq 300m$. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 2,9 ha. Hiện trạng là nghĩa trang xã Xuân Định và theo quy hoạch địa điểm nghĩa trang tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 định hướng đến năm 2050, và chung của xã Xuân Định được phê duyệt, khu đất hiện hữu không còn phù hợp cho mục đích mai táng lâu dài. Di dời nghĩa trang hiện hữu về nghĩa trang tập trung của huyện.

2.4. 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 7,19ha.

- 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 là 416.5m² có bố trí công viên cây xanh nằm tiếp giáp nhằm hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn và mỹ quan khu dân cư.

3. Thống kê phân lô:

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ								
ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
01	LK1			2497,30	19			
	1	6x25	150,7000	150,70	1	120,56	80,0	hình đa giác
	2	6x25	139,5000	139,50	1	114,53	82,1	hình đa giác
	3	6x21,5	128,9000	128,90	1	108,56	84,22	hình đa giác
	4	6x21,4	127,5000	127,50	1	107,74	84,5	hình đa giác
	5	6x21,1	125,4000	125,40	1	106,49	84,92	hình đa giác
	6	6x21,3	126,9000	126,90	1	107,38	84,62	hình đa giác
	7	6x21,4	128,1000	128,10	1	108,09	84,38	hình đa giác
	8	6x21,6	129,2000	129,20	1	108,73	84,16	hình đa giác
	9	6x21,8	130,3000	130,30	1	109,37	83,94	hình đa giác

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ

ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
	10	6x22	131,5000	131,50	1	110,07	83,7	hình đa giác
	11	6x22,2	132,6000	132,60	1	110,69	83,48	hình đa giác
	12	6x22,4	133,7000	133,70	1	111,32	83,26	hình đa giác
	13	6x22,7	135,6000	135,60	1	112,39	82,88	hình đa giác
	14	6x22,9	136,7000	136,70	1	113,00	82,66	hình đa giác
	15	6x22,9	130,2000	130,20	1	109,32	83,96	hình đa giác
	16	6x20,3	121,4000	121,40	1	104,06	85,72	hình đa giác
	17	6x20,2	120,9000	120,90	1	103,76	85,82	hình đa giác
	18	6x20,1	120,4000	120,40	1	103,45	85,92	hình đa giác
	19	7,8x20	147,8000	147,80	1	118,89	80,44	hình đa giác
02	LK2			4089,60	32			
	1,27	8x16	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 26	6x20	120,0000	2880,00	24	103,20	86,00	hình chữ nhật
	28,33	8x23	175,5000	351,00	2	140,40	80,00	hình đa giác
	29 → 32	6X23	138,0000	552,00	4	113,71	82,4	hình chữ nhật
03	LK3			4089,60	32			
	1,27	8x16	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 26	6x20	120,0000	2880,00	24	103,20	86,00	hình chữ nhật
	28,33	8x23	175,5000	351,00	2	140,40	80,00	hình đa giác
	29 → 32	6X23	138,0000	552,00	4	113,71	82,4	hình chữ nhật
04	LK4			960,00	8			
	1 → 8	6x20	120,0000	960,00	8	103,20	86,00	hình chữ nhật
05	LK5			5529,60	44			
	1	8x20	152,0000	152,00	1	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 19	6x20	120,0000	2160,00	18	103,20	86,00	hình chữ nhật
	20	8x20	152,0000	152,00	1	121,60	80,00	hình đa giác
	21 → 38	6x20	120,0000	2160,00	18	103,20	86,00	hình chữ nhật
	39,44	8x23	176,3000	352,60	2	131,77	74,74	hình đa giác
	40 → 43	6x23	138,0000	552,00	4	113,71	82,4	hình chữ nhật

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ

ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
06	LK6			5470,20	44			
	1,6	8x20	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 5	6x20	120,0000	480,00	4	103,20	86,00	hình chữ nhật
	7 → 38	6x20	120,0000	3840,00	32	103,20	86,00	hình chữ nhật
	39	8x20	148,1000	148,10	1	119,04	80,38	hình đa giác
	40	6x20,8	122,4000	122,40	1	104,68	85,52	hình đa giác
	41	6x21,6	127,0000	127,00	1	107,44	84,6	hình đa giác
	42	6x22,3	131,6000	131,60	1	110,12	83,68	hình đa giác
	43	6x23,1	136,2000	136,20	1	112,72	82,76	hình đa giác
	44	8x23,1	180,9000	180,90	1	133,54	73,82	hình đa giác
07	LK7			5187,40	42			
	1,6	8x20	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 5	6x20	120,0000	480,00	4	103,20	86,00	hình chữ nhật
	7 → 36	6x20	120,0000	3600,00	30	103,20	86,00	hình chữ nhật
	37	8x19	139,0000	139,00	1	114,26	82,2	hình đa giác
	38	6x19,7	116,0000	116,00	1	100,69	86,8	hình đa giác
	39	6x20,5	120,7000	120,70	1	103,63	85,86	hình đa giác
	40	6x21,3	125,3000	125,30	1	106,43	84,94	hình đa giác
	41	6x22	129,9000	129,90	1	109,14	84,02	hình đa giác
	42	6x19,1	172,5000	172,50	1	130,24	75,5	hình đa giác
08	LK8			4908,00	40			
	1	8x20	154,2000	154,20	1	123,36	80,00	hình đa giác
	2 → 5	6x20	120,0000	480,00	4	103,20	86,00	hình chữ nhật
	6	8x20	152,0000	152,00	1	121,60	80,00	hình đa giác
	7 → 33	6x20	120,0000	3360,00	28	103,20	86,00	hình chữ nhật
	35	8x17,9	131,2000	131,20	1	109,89	83,76	hình đa giác
	36	6x18,7	109,7000	109,70	1	96,60	88,06	hình đa giác
	37	6x19,4	114,3000	114,30	1	99,60	87,14	hình đa giác
	38	6x20,2	119,0000	119,00	1	102,58	86,2	hình đa giác
	39	6x21	123,6000	123,60	1	105,41	85,28	hình đa giác

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT LÔ

ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
09	40	8x21	164,0000	164,00	1	126,61	77,2	hình đa giác
	LK9			4925,40	40			
	1	8x18,8	138,0000	138,00	1	113,71	82,4	hình đa giác
	2	6x19,6	115,3000	115,30	1	100,24	86,94	hình đa giác
	3	6x20,4	119,9000	119,90	1	103,14	86,02	hình đa giác
	4 → 17	6x20	120,0000	1680,00	14	103,20	86,00	hình chữ nhật
	18	8x16,8	118,8000	118,80	1	102,45	86,24	hình đa giác
	19	6x18,2	104,7000	104,70	1	93,25	89,06	hình đa giác
	20	6x19,6	113,2000	113,20	1	98,89	87,36	hình đa giác
	21	7,6x20	190,3000	190,30	1	136,90	71,94	hình đa giác
10	22 → 39	6x20	120,0000	2160,00	18	103,20	86,00	hình chữ nhật
	40	8,4x20	185,2000	185,20	1	135,12	72,96	hình đa giác
	LK10			1366,20	11			
	1	10,1x20	167,5000	167,50	1	128,14	76,5	hình đa giác
	2 → 10	6x20	120,0000	1080,00	9	103,20	86,00	hình chữ nhật
11	11	6x20	118,7000	118,70	1	102,39	86,26	hình đa giác
	LK11			6073,20	49			
	1,6	8x20	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 5	6x20	120,0000	480,00	4	103,20	86,00	hình chữ nhật
	7 → 43	6x20	120,0000	4440,00	37	103,20	86,00	hình chữ nhật
	44	8x23,5	193,5000	193,50	1	137,97	71,3	hình đa giác
	45	6x23,5	133,6000	133,60	1	111,26	83,28	hình đa giác
	46	6x21	118,9000	118,90	1	102,52	86,22	hình đa giác
	47	6x22,2	140,3000	140,30	1	114,96	81,94	hình đa giác
	48	6x19,7	125,6000	125,60	1	106,61	84,88	hình đa giác
12	49	8x19,7	137,3000	137,30	1	113,33	82,54	hình đa giác
	LK12			7918,90	57			
	1	8x22,5	173,3000	173,30	1	130,56	75,34	hình đa giác
	2 → 28	6x22,6	135,6000	3661,20	27	112,39	82,88	hình chữ nhật
	29	11,2x22,6	233,3000	233,30	1	155,54	66,67	hình đa giác

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ

ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
	30	6x21,7	136,7000	136,70	1	113,00	82,66	hình đa giác
	31	6x19,1	122,1000	122,10	1	146,34	85,58	hình đa giác
	32	10,5x19,1	171,0000	171,00	1	102,78	75,8	hình đa giác
	33 → 54	6x22,6	135,6000	2983,20	22	112,39	82,88	hình chữ nhật
	55,56	6x20	120,0000	240,00	2	103,20	86,00	hình đa giác
	57	10,5x20	202,0000	202,00	1	141,00	69,8	hình đa giác
13	LK13			3036,00	24			
	1,2	8,3x20	166,0000	332,00	2	127,49	76,8	hình chữ nhật
	3 → 18	6x20	120,0000	1920,00	16	103,20	86,00	hình chữ nhật
	19,24	8x20	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	20 → 23	6x20	120,0000	480,00	4	103,20	86,00	hình chữ nhật
14	LK14			3463,90	26			
	1,2	8x21	160,0000	320,00	2	128,00	80,00	hình đa giác
	3 → 23	6x21	126,0000	2646,00	21	106,85	84,8	hình chữ nhật
	24	12,2x21	165,0000	165,00	1	127,05	77	hình đa giác
	25	6x20,4	115,7000	115,70	1	100,50	86,86	hình đa giác
	26	14x20,4	217,2000	217,20	1	148,30	68,28	hình đa giác
15	LK15			2738,90	21			
	1,2	8x21	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	3 → 19	6x20	120,0000	2040,00	17	103,20	86,00	hình chữ nhật
	20	13,2x20	182,7000	182,70	1	134,21	73,46	hình đa giác
	21	7,2x20	212,2000	212,20	1	145,95	68,78	hình đa giác
16	LK16			1907,10	15			
	1	8x20	153,5000	153,50	1	122,80	80,00	hình đa giác
	2 → 14	6x20	120,0000	1560,00	13	103,20	86,00	hình chữ nhật
	15	10x20	192,2000	192,20	1	137,54	71,56	hình đa giác
17	LK17			3177,10	26			
	1 → 24	6x20	120,0000	2880,00	24	103,20	86,00	hình chữ nhật
	25	8x20	153,3000	153,30	1	122,64	80,00	hình đa giác

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ

ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
	26	7,2x20	141,6000	141,60	1	115,66	81,68	hình đa giác
18	BT1			1992,40	8			
	1 → 7	12x20	240,0000	1680,00	7	96,00	40,00	hình chữ nhật
	8	16x20	311,9000	311,90	1	124,76	40,00	hình đa giác
19	BT2			4766,60	15			
	1	32,9x12,5	385,1000	385,10	1	154,04	40,00	hình đa giác
	2	31,2x12	374,0000	374,00	1	149,60	40,00	hình đa giác
	3	31,1x12	373,3000	373,30	1	149,32	40,00	hình đa giác
	4	31,1x12	370,3000	370,30	1	148,12	40,00	hình đa giác
	5	28,7x12	341,8000	341,80	1	136,72	40,00	hình đa giác
	6	28,2x12	335,8000	335,80	1	134,32	40,00	hình đa giác
	7	27,7x12	329,8000	329,80	1	131,92	40,00	hình đa giác
	8	27,2x12	276,7000	276,70	1	110,68	40,00	hình đa giác
	9	23,1x12	275,6000	275,60	1	110,24	40,00	hình đa giác
	10	23,3x12	277,9000	277,90	1	111,16	40,00	hình đa giác
	11	23,5x12	280,4000	280,40	1	112,16	40,00	hình đa giác
	12	23,7x12	282,2000	282,20	1	112,88	40,00	hình đa giác
	13	23,9x12	285,2000	285,20	1	114,08	40,00	hình đa giác
	14	24,1x12	287,7000	287,70	1	115,08	40,00	hình đa giác
	15	24,3x12	290,1000	290,10	1	116,04	40,00	hình đa giác
20	BTSL1			3768,00	22			
	1,2	12x20	232,0000	464,00	2	139,20	60,00	hình đa giác
	3 → 20	8x20	160,0000	2880,00	18	96,00	60,00	hình chữ nhật
	21,22	11x20	212,0000	424,00	2	127,20	60,00	hình đa giác
21	BTSL2			3768,00	22			
	1,2	12x20	232,0000	464,00	2	139,20	60,00	hình đa giác
	3 → 20	8x20	160,0000	2880,00	18	96,00	60,00	hình chữ nhật
	21,22	11x20	212,0000	424,00	2	127,20	60,00	hình đa giác
22	BTSL3			4328,80	25			
	1,2	10x20	192,0000	384,00	2	115,20	60,00	hình đa giác
	3 → 17	8x20	160,0000	2400,00	15	96,00	60,00	hình chữ nhật
	18	8,1x21,1	216,2000	216,20	1	129,72	60,00	hình đa giác
	19	12,4x20	213,8000	213,80	1	128,28	60,00	hình đa giác
	20	8x20,6	250,8000	250,80	1	150,48	60,00	hình đa giác

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ

ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
	21→ 23	8x20	160,0000	480,00	3	96,00	60,00	hình chữ nhật
	24,25	10x20	192,0000	384,00	2	115,20	60,00	hình đa giác
23	BTSL4			5108,20	31			
	1,2	10x20	192,0000	384,00	2	115,20	60,00	hình đa giác
	3→ 18	8x20	160,0000	2560,00	16	96,00	60,00	hình chữ nhật
	19	8x20	158,9000	158,90	1	95,34	60,00	hình đa giác
	20	8x20,7	161,9000	161,90	1	97,14	60,00	hình đa giác
	21	8x20,3	180,2000	180,20	1	108,12	60,00	hình đa giác
	22	8x19,8	158,8000	158,80	1	95,28	60,00	hình đa giác
	23	12,6x20,7	160,2000	160,20	1	96,12	60,00	hình đa giác
	24	8x20	159,7000	159,70	1	95,82	60,00	hình đa giác
	25	8x20,3	160,5000	160,50	1	96,30	60,00	hình đa giác
	26→ 29	8x20	160,0000	640,00	4	96,00	60,00	hình chữ nhật
	30,31	10x20	192,0000	384,00	2	115,20	60,00	hình đa giác
TỔNG				91111,0	653			

(Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải đảm bảo khoảng lùi trước theo quy định riêng của từng loại hình nhà ở và khoảng lùi sau ≥ 2 m, và đảm bảo mật độ xây dựng theo QCVN 01:2021/BXD)

CHƯƠNG IV: QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ

I. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC - CẢNH QUAN

1. 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.

2. Bố cục không gian chủ đạo, các tuyến, điểm nhấn quan trọng:

2.1. Không gian chủ đạo, điểm nhấn:

- Công trình thương mại dịch vụ tầng cao ≤ 06 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 ≤ 05 tầng, kiến trúc hiện đại, có thể kết hợp không gian ở với hoạt động thương mại nhỏ lẻ.

2.2. Các tuyến 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: các đường trong các lô nhà song song hoặc vuông góc.

2.3. 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.

2.4. 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 hoà với khu vực lân cận.

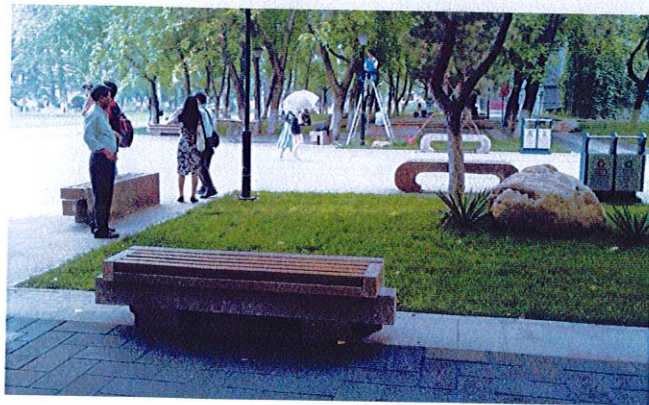
- Đối với các khu vực không gian cây xanh, các khu vực không gian mở: Tổ chức trồng cây xanh, thảm hoa, kết hợp một số công trình kiến trúc biểu tượng, công trình kiến trúc nhỏ mang tính cộng đồng cao nhằm tạo nên các không gian giải trí, sinh hoạt cộng đồng hấp dẫn, lý tưởng cho người dân trong khu vực.

2.5. Các tiện nghi khác:

- Các bờ rác: được bố trí dọc theo các vỉa hè, cách khoảng từ 30 – 50m.

- Các trụ đèn chiếu sáng: được bố trí xen vào giữa hai cây và đứng 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.



Ghế đá nghỉ chân

- 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 bằng ngang.

II. QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Quy định về mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng

1.1. Khu nhà liên kế với kích thước 6x20m là chủ yếu:

Về hình dáng và màu sắc có thể giống 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 so với vỉa hè: +0,30m (tính từ cao độ cốt vỉa hè ±0,0 m)
- Chiều cao tầng 1: +3,90m (tính từ cao độ cốt vỉa hè ±0,0 m)
- Chiều cao tầng 2: +7,40m (3,50m/ tầng)
- Chiều cao tầng 3: +10,90m (3,50m/ tầng)
- Chiều cao tầng 4: +14,40m (3,50m/ tầng)

- Chiều cao tầng 5: +17,70m (3,30m/ tầng)
- Độ vươn ban công tối đa: 1,2 – 1,4m
- Khoảng lùi phía trước nhà: 3,0 m
- Khoảng lùi phía sau nhà: $\geq 2\text{m}$

(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)

1.2. Khu nhà biệt thự song lập 8x20m:

Về hình dáng và màu sắc có thể giống 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,...



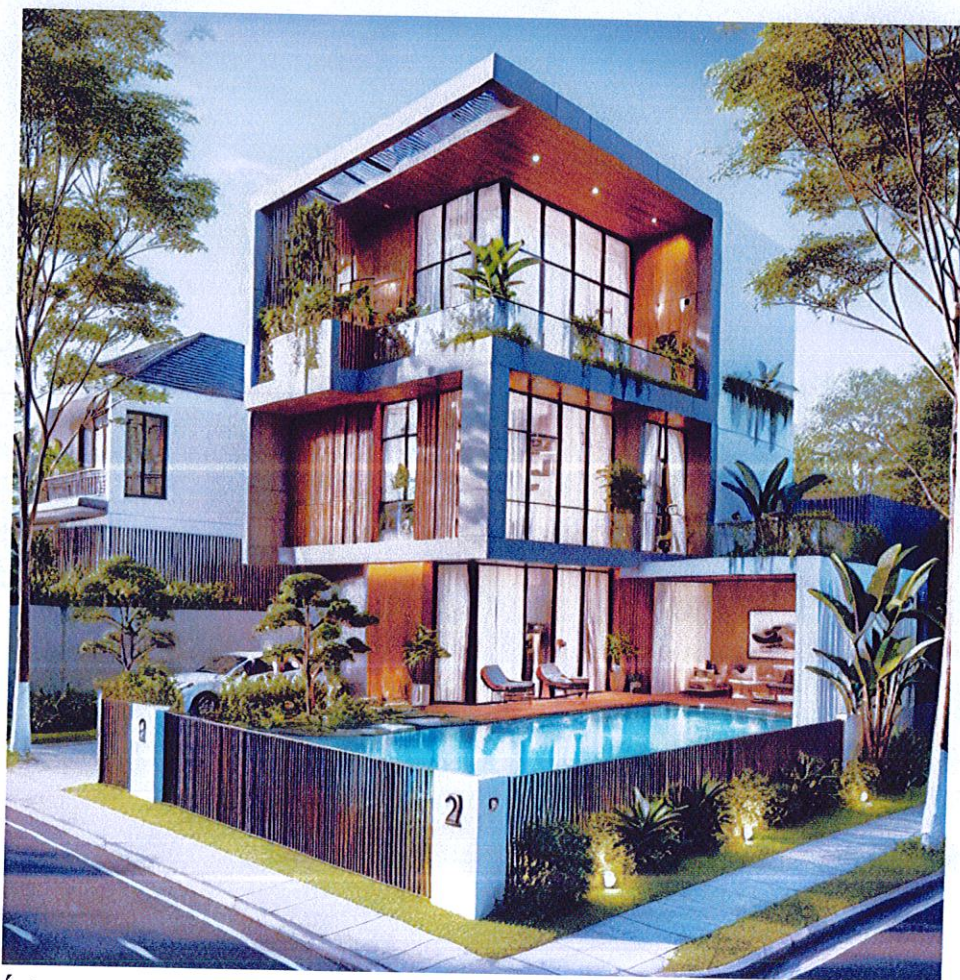
- Tổng số lô : 100 căn
- Mật độ xây dựng: 60%
- Số tầng: ≤ 03 tầng + mái

- Chiều cao nền hoàn thiện so với vỉa hè: $+0,30\text{m}$ (tính từ cao độ cốt vỉa hè $\pm 0,0\text{ m}$)
- Chiều cao tầng 1: $+3,90\text{m}$ (tính từ cao độ cốt vỉa hè $\pm 0,0\text{ m}$)
- Chiều cao tầng 2: $+7,40\text{m}$ (3,50m/ tầng)
- Chiều cao tầng 3: $+10,90\text{m}$ (3,50m/ tầng)
- Chiều cao mái: $\leq 3,00\text{m}$
- Độ vượn ban công tối đa: $1,2 - 1,4\text{m}$
- Khoảng lùi phía trước nhà: $3,0\text{ m}$
- Khoảng lùi phía sau nhà: $\geq 2\text{m}$

(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)

1.3. Khu nhà biệt thự đơn lập 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 : 23 căn
- Mật độ xây dựng: 40%
- Số tầng: ≤ 03 tầng + mái

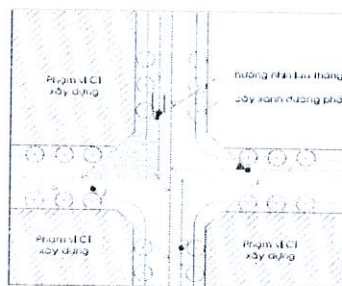
- Diện tích lô đất xây dựng khu giáo dục: 7.978,9m².
- Mật độ xây dựng: 40%
- Số tầng: 02 – 03 tầng
- Chiều cao: ≤ 19m
- Chỉ giới xây dựng chỉ giới đường đỏ:
+ 3m đối với các trục đường nội khu;

1.6. Khu cây xanh - thể dục thể thao:

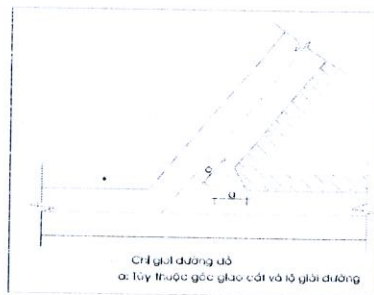
- Khu công viên thể dục thể thao được bố trí ở lõi các khu ở thuận tiện phục vụ nhu cầu, thư giãn, thể dục thể thao,.... của người dân và công viên dọc đường, nhóm nhà với mật độ xây dựng 5% và chiều cao xây dựng ≤ 7m với diện tích là 29.061,3 m².

2. 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 = 8m.



Hình. Quy định về an toàn giao thông



Hình. Quy định vật góc

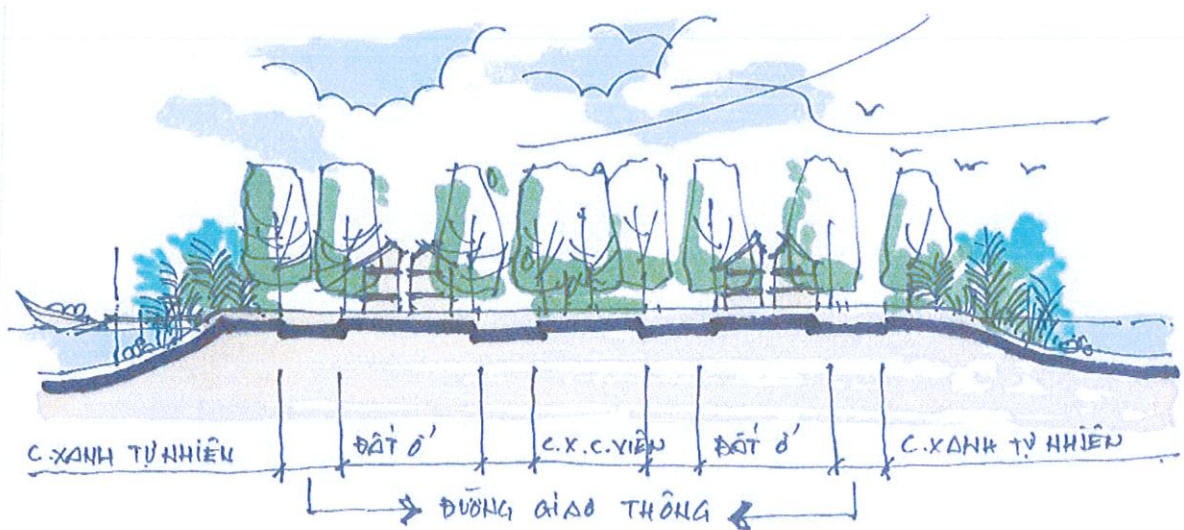
3. Hè phố (vía hè)

- 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.

III. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI CÂY XANH

1. Nguyên tắc thiết kế cây xanh

- Mỗi khu dân cư có một không gian mở - công viên. Đây chính là không gian đệm giữa không gian các dãy nhà, đồng thời là không gian sinh hoạt cộng đồng, nghỉ dưỡng và hoạt động thể dục thể thao của người dân trong khu vực.
- Tận dụng và phát triển cây xanh địa phương. Cây xanh được trồng là cây địa phương theo hình thức công viên.



2. Hệ thống cây xanh

2.1. 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.



2.2. Cây xanh các tuyến đường

- Vĩa hè trong khu dân cư có chiều rộng nhỏ nhất 3,5m nên chủ yếu sử dụng cây loại có chiều cao $\leq 10\text{m}$, đường kính thân cây 6cm, tán rộng $5 \div 6\text{m}$, trồng cách khoảng $8 \div 12\text{m}$, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường là 0,8m.

- 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.



Hình. Giải pháp cây xanh đường phố

- Loại cây đề xuất:



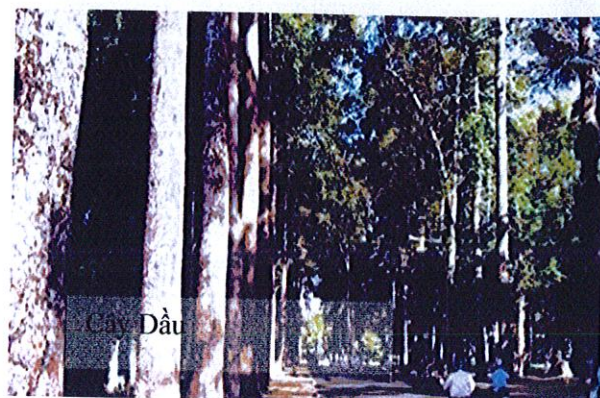
Cây lim xẹt



Cây muồng đen



Cây sao đen



Cây Dầu

Các loại cây đề xuất

CHƯƠNG V: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG

1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
- QCVN 07- 4:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình giao thông;
- TCVN 4054:2005: Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 13592:2022: Đường đô thị– Yêu cầu thiết kế;
- Các tiêu chuẩn hiện hành liên quan.

2. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo giao thông thuận tiện giữa các khu nhà ở với mạng lưới giao thông khu vực lân cận, phù hợp với quy hoạch chung.
- Trên cơ sở các dự án đã, đang lập và sẽ triển khai quanh khu vực nghiên cứu, để phục vụ tốt cho việc liên hệ thuận lợi giữa các khu chức năng, việc quy hoạch mạng lưới đường cần tuân thủ 1 số nguyên tắc sau:
 - + Phải tạo nên một mạng lưới đường hợp lý phục vụ tốt cho việc liên hệ giữa các khu chức năng.
 - + Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội của khu vực và giao thông với các khu vực phụ cận và các đô thị bên ngoài.
 - + Mạng lưới cần đơn giản, phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông đô thị an toàn, thông suốt.
 - + Mạng lưới đường đô thị cần phù hợp với địa hình để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

3. Phương án quy hoạch

3.1. Giao thông đối ngoại

- Phía Đông (ngoài ranh dự án) là tuyến đường Bảo Hòa – Long Khánh có lộ giới quy hoạch 45m.
- Phía Nam (ngoài ranh dự án) là tuyến đường Quốc Lộ 1 có lộ giới quy hoạch 60m.

3.2. 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. Hệ thống giao thông khu quy hoạch được bố trí như sau:
 - Từ hệ thống giao thông trục chính theo 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. Cụ thể:

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

+ Đường D2 lộ giới quy hoạch 20m bao gồm:

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 17m bao gồm:

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 15m (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), bao gồm:

+ Bề rộng mặt đường: $3.5\text{m} \times 2 = 7\text{m}$

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

4. 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 trên móng cấp phối đá dăm.

- 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.

5. Thống kê hệ thống giao thông

Bảng thống kê hệ thống giao thông

Stt	Tên Đường	Chiều Dài (m)	Mặt cắt	Chiều Rộng (m)			
				Đường	Mặt Đường	Vĩa Hè	
A	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI						
1	Đường Bảo Hòa - Long Khánh		A-A	Lộ giới: 45m			
2	Đường Quốc lộ 1		B-B	Lộ giới: 60,5m			
B	GIAO THÔNG NỘI BỘ						
1	Đường D1	204,65	3-3	15	7	4	4
2	Đường D2	395,38	1-1	20	12	4	4
3	Đường D3	625,69	3-3	15	7	4	4

4	Đường M1	274,96	3-3	15	7	4	4
5	Đường M2	392,03	3-3	15	7	4	4
6	Đường M3	427,96	3-3	15	7	4	4
7	Đường M4	535,14	2-2	17	9	4	4
8	Đường N1	95,03	3-3	15	7	4	4
9	Đường N2	224,79	3-3	15	7	4	4
10	Đường N3	224,68	3-3	15	7	4	4
11	Đường N4	133,24	3-3	15	7	4	4
12	Đường N5	143,24	3-3	15	7	4	4
13	Đường N6	155,58	3-3	15	7	4	4
14	Đường N7	124,06	3-3	15	7	4	4
15	Đường N8	122,94	3-3	15	7	4	4
16	Đường N9	125,30	3-3	15	7	4	4
17	Đường N10	55,00	3-3	15	7	4	4
18	Đường N11	164,64	3-3	15	7	4	4
Tổng Cộng		4424,31					

II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT:

1. Quy hoạch san nền

1.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01: 2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- TCVN 7957:2023: Thoát nước và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Bản đồ hiện trạng khu vực.

1.2. Nguyên tắc thiết kế

- 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 đô thị thuận lợi cho giao thông với độ dốc dọc là $<4\%$.
- Độ dốc nền từng công trình đảm bảo cho việc thoát nước mặt tự chảy.

1.3. Giải pháp thiết kế

- Khu vực có địa hình dạng tương đối dốc, cao độ địa hình thay đổi từ +146,54m đến +164,22m. 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 khống 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 phía Tây Nam dự án, cao độ nhỏ nhất: +148,5m ở phía Bắc dự án.
- Lưới san lấp ô vuông kích thước 30x30(m)
- Đắp nền bằng đất cấp III, độ chặt $K \geq 0,90$

- Đào hữu cơ với chiều dày 0.2m
- Khối lượng san nền:
 - + Khối lượng vét hữu cơ: 8426.412m³
 - + Khối lượng đào nền: 256071.36m³
 - + Khối lượng đắp: 26580.92m³

2. Quy hoạch thoát nước mưa

2.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-2:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình thoát nước;
- TCVN 7957:2023: Thoát nước công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;

2.2. Nguyên tắc thiết kế

- 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.
- Công thoát nước mưa dùng cống 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 20-30m.

2.3. Giải pháp thiết kế

- 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 cống 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, cụ thể như sau:
 - Các cống tròn D600 thu gom nước trên tuyến đường giao thông nhánh và các khu vực nhỏ khác.
 - Các cống tròn D800-D1500 chạy dọc theo các tuyến đường chính thu gom

nước từ các tuyến cống nhánh và thu nước thoát từ các khu dân cư xung quanh thoát nước hệ thống thước nước mưa sau đó thoát về suối hiền hữu phái Bắc dự án.

- Tại các điểm giao cắt các tuyến cống, bố trí các hố ga kỹ thuật tránh ứ đọng cục bộ và để tiện cho việc kiểm tra, sửa chữa.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0.5m đối với cống trên vỉa hè, 0.7m đối với cống chôn dưới lòng đường.

- Bố trí cống chịu tải trọng H30 đối với cống chôn dưới lòng đường.

- Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước theo quy phạm được thực hiện theo phương pháp cường độ mưa giới hạn, TCXD 7957-2023 theo công thức sau:

$$Q_m = q \cdot F \cdot \beta \cdot \Psi \quad (l/s)$$

- Trong đó:

- q- cường độ mưa tính toán (l/s.ha),
- Ψ - hệ số dòng chảy, xác định theo tính chất bề mặt thoát nước và chu kỳ lặp lại trận mưa.
- F - diện tích thu nước tính toán (ha) được lấy trên cơ sở phân chia lưu vực thu nước theo đặc điểm san nền và địa hình,
- β - Hệ số phân bố mưa rào =1.0
- q : cường độ mưa l/s,ha xác định theo phương pháp cường độ giới hạn
$$q = A (1 + C \lg P) \cdot K / (t + b)^n$$
- K: hệ số tính đến biến đổi khí hậu với cường độ mưa ($K \geq 1$), phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực.
- P : chu kỳ lặp lại trận mưa (năm) xác định theo tính chất đô thị loại IV (2-5 năm)
- t : thời gian mưa tính toán

- Các hệ số A, C ; b, n: hằng số phụ thuộc vào điều kiện địa phương.

Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước mưa

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống D600	m	5790.53
2	Cống D800	m	10006.92
3	Cống D1000	m	671.53
4	Cống D1200	m	297
5	Cống D1500	m	45
5	Hố ga	cái	280

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

3.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-1:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình cấp nước;
- TCVN 13606:2023: Cấp nước -mạng lưới đường ống và công trình;
- TCVN 2622:1995: Phòng chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 6379:1998: Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy - Yêu cầu kỹ thuật
- QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- Thông tư 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của BXD về việc ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

3.2. Nhu cầu dùng nước

Bảng tính nhu cầu dùng nước

Stt	Hạng mục	Số lượng	Tiêu Chuẩn	Nhu cầu (m3/ngày)
1	Nước sinh hoạt	2351 người	120 (l/người.ngày)	282,1
2	Nước công trình công cộng	26314.44m2 sàn	2 l/m2 sàn	52,6
3	Nước khu đất HTKT	416.5m2	2 l/m2 sàn	0,8
4	Nước tưới cây	30993,1m2	3 l/m2/1 lần tưới	93,0
5	Nước tưới đường	71970,9 m2	0,5 l/m2/1 lần tưới	36,0
6	Nước rò rỉ		10%(1,2,3,4,5,6,)	46,5
7	Nhu cầu dùng nước ngày max		K ngày max = 1,2	613,2
8	Nước chữa cháy		1 x 15l/s x 3 x 3600	162,0
9	Tổng nhu cầu cấp nước			780

Tổng nhu cầu dùng nước: 780m³/ngày

3.3. Nguồn cấp nước nước

Nguồn cấp nước từ tuyến ống cấp nước trên đường Bảo Hòa – Long Khánh đi qua dự án thuộc Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai quản lý.

3.4. Chọn loại ống

Sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước vì có những ưu điểm sau:

+ Ống HDPE có độ kín rất cao không bị rò rỉ, tuổi thọ cao khi sử dụng, có tính chống các loại hoá chất cao, không bị ăn mòn, không bị gỉ sét.

+ Ống HDPE kinh tế và giá rẻ hơn các loại ống thép và ống bê tông. Giảm được chi phí lắp đặt và sửa chữa rất nhiều. Đặc biệt ống HDPE có độ uốn dẻo cao cho phép

ống di chuyển theo sự chuyển động của đất (do động đất, đất trượt) mà không bị gãy vỡ ở các đầu mối hàn nối.

3.5. Mạng lưới đường 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 0,5m. Tại những vị trí băng đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7m.
- Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150m/trụ, để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

3.6. Các thiết bị trên mạng

- Hồ van xả khí: Tại các điểm đường ống chuyển hướng dốc từ (-) sang (+) và tại điểm cao nhất trên mạng được đặt các van xả khí để giảm tổn thất áp lực cục bộ trong trường hợp có khí tích tụ lâu ngày.
- Hồ van xả cặn: Tại các điểm đường ống chuyển hướng dốc từ (-) sang (+) và tại điểm thấp nhất trên mạng lưới được bố trí các van xả cặn.
- Hồ ga kỹ thuật: Trên mạng lưới cấp nước có một số nút giao cắt giữa tuyến cấp nước với các tuyến ống kỹ thuật khác. Tại các vị trí này, xây dựng hồ ga kỹ thuật trong đó có đặt sẵn ống lồng bằng bê tông (cống tròn) khi thi công tuyến cấp nước.

Bảng tổng hợp khối lượng cấp nước

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống HDPE D110	m	7987,402
2	Trụ cứu hỏa	trụ	13

4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

4.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-2:201/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình thoát nước;
- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- TCVN 7957:2023: Thoát nước và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 7222-2002: Yêu cầu chung về môi trường đối với các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung;
- Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 06/09/2018 về sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2, điều 1 của quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

4.2. Hiện trạng

Hiện tại quanh khu quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước

4.3. Lưu lượng thoát nước thải

Bảng tính lưu lượng nước thải

Stt	Hạng mục	Nước cấp (m3/ngày)	Tiêu Chuẩn	Lưu lượng (m3/ngày)
1	Nước sinh hoạt	282,1	100%	282,1
2	Nước công trình công cộng	52,6	100%	52,6
3	Nước khu đất HTKT	0,8	100%	0,8
4	Hệ số không điều hòa		K=1,2	
5	Tổng lưu lượng nước thải (làm tròn)			410
6	Tổng Công suất Trạm XLNT : Theo TCVN 7957-2023 $Q = \alpha \cdot \beta \cdot Q_{cn} \text{ (m3/ngày)}$ $= 1.0 \cdot 1.0 \cdot 410$			410
Trong đó:	α - Hệ số đầu nối nước thải vào hệ thống thoát nước tập trung, khi hệ thống thoát nước hoàn chỉnh, α lấy bằng $0,8 \div 1$; Chọn $\alpha = 1$ β - Hệ số kể đến lượng nước ngầm có thể thấm vào mạng lưới thoát nước thải, β lấy bằng $1,0 - 1,15$. Chọn $\beta = 1.0$			

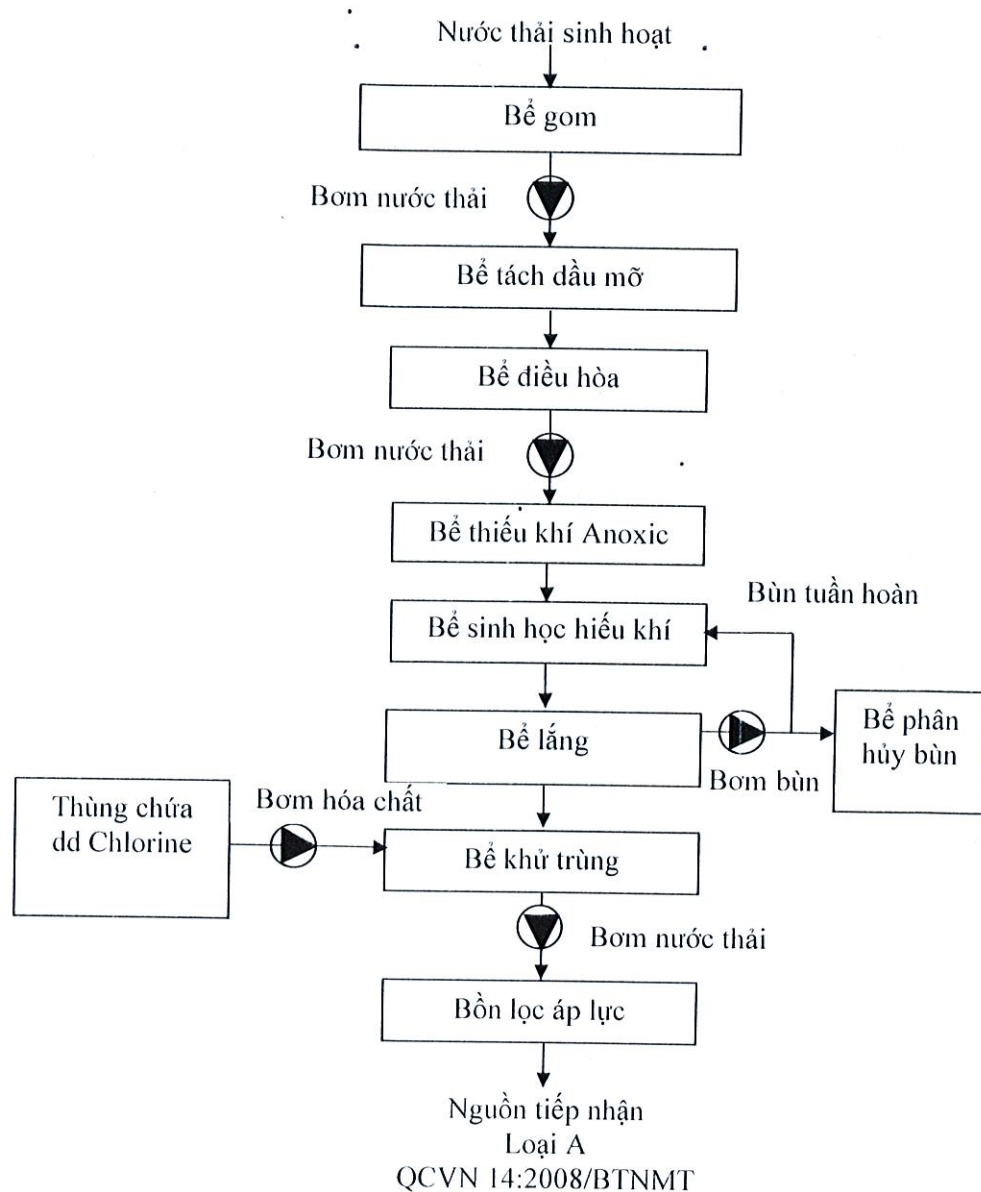
Tổng lưu lượng nước thải: 410 m³/ngày

4.4. Giải pháp thiết kế

- 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 về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai), sơ đồ dây chuyền công nghệ xử lý nước thải như sau:



Sơ đồ dây chuyền công nghệ xử lý nước thải.

Quy trình công nghệ xử lý nước thải:

- Nước thải sinh hoạt sau khi qua bể tự hoại, thông qua hệ thống cống dẫn được gom dẫn về bể thu gom của hệ thống xử lý nước thải tập trung. Tại đây nước thải

được bơm qua bể tách dầu mỡ để tách váng dầu mỡ, là thành phần không tan trong nước và khó xử lý.

- Nước thải từ bể tách dầu mỡ sẽ tự chảy tràn qua bể điều hòa. Bể điều hòa có nhiệm vụ làm cho nồng độ cũng như lưu lượng nước thải được điều hòa. Bởi vì nước thải của toàn khu dân cư thải ra không đều nhau ở các thời gian khác nhau trong cùng một ngày (khi thì ít, khi thì nhiều trong cùng một ngày). Trong khi đó các công trình đơn vị xử lý phía sau cần có một lưu lượng ổn định.

- Nước thải từ bể điều hòa sẽ tiếp tục được bơm qua bể thiếu khí anoxic. Trong nước thải, có chứa hợp chất Nito và photpho, những hợp chất này cần phải được loại bỏ ra khỏi nước thải.

- Tại bể thiếu khí (Anoxic), trong điều kiện thiếu khí, hệ vi sinh vật thiếu khí phát triển xử lý N và P thông qua quá trình Nitrat hóa và Photphoril. Sau quá trình hiếu khí, nước thải từ bể anoxic sẽ chảy tràn qua bể sinh học hiếu khí aerotank. Tại bể này, khí được thổi liên tục từ dưới lên theo một hệ thống sục khí khuếch tán và hòa tan oxy vào nước. Trong điều kiện sục khí liên tục, các vi khuẩn hiếu khí sẽ ôxi hóa hầu hết các hợp chất hữu cơ có trong nước thải.

- Nước thải từ bể sinh học hiếu khí tự chảy qua bể lắng. Tại đây lượng bùn hoạt tính có trong nước thải sẽ lắng xuống đáy bể. Lượng bùn hoạt tính này, một phần lớn được bơm bùn bơm tuần hoàn lại bể sinh học hiếu khí, phần bùn dư còn lại sẽ bơm vào bể phân hủy bùn, định kỳ bể phân hủy bùn sẽ được chủ đầu tư thuê xe hút bùn hút đi xử lý đúng quy định.

Nước thải sau khi lắng sẽ chảy vào bể khử trùng. Tại bể này sẽ được châm dung dịch Chlorine với liều lượng 6g/m³ nước và chúng được hòa trộn vào nước thải đã xử lý để khử trùng. Nước thải sau khi được khử trùng sẽ tiếp tục được bơm qua hệ thống lọc áp lực để loại bỏ những thành phần chất lơ lửng không lắng được, chất lượng nước thải sau khi qua hệ thống xử lý đạt chất lượng theo cột A, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT (theo phân vùng tiếp nhận quy định tại Quyết định số: 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai).

4.5. Hệ thống công thoát nước thải

- Công 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.

- Cống được nối theo kiểu miệng bát trên đoạn cống thẳng, mật độ gối đỡ ống 2m/1gối theo chiều dài cống. Tại các hố ga, cống được nối theo kiểu đáy cống.

Các hố ga trên mạng bằng BTCT được xây dựng tại những điểm cống thoát nước thải thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc. Trên các đoạn cống thẳng, theo một khoảng cách nhất định, xây dựng các hố ga có khoảng cách tùy thuộc vào đường kính cống. Các hố ga này được sử dụng để kiểm tra chế độ làm việc của mạng và thông tắc khi cần thiết.

4.6. Mạng lưới đường ống

- Sử dụng cống ly tâm BTCT làm đường cống thoát nước thải D300, D400, D600.

- Độ dốc nhỏ nhất $I_{\min} = 1/D$.
- Độ dốc lớn nhất lấy theo độ dốc địa hình.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu: 0,5m trên vỉa hè, 0,7m dưới đường

Bảng khối lượng thoát nước thải

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống D300	m	6537,02
2	Cống D400	m	266
2	Hố ga	cái	230
3	Trạm xử lý nước thải Cs 410m ³ /ng.đêm	cái	1

5. Quy hoạch cấp điện

5.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-7:2023/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị – công trình chiếu sáng”;
- QCVN 07-5:2023/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị – công trình cấp điện”;
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 259:2001 – Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị;
- Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

5.2. Nguồn cấp điện

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

5.3. Giải pháp thiết kế

a. Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư:

- Hệ thống lưới điện trung thế, trạm biến áp và hệ thống chiếu sáng đèn đường được xây dựng mới nhằm đảm bảo chất lượng điện năng để cung cấp cho nhu cầu sử dụng điện trong việc sinh hoạt, thương mại dịch vụ, trường học và hệ thống chiếu sáng đèn đường đảm bảo cho việc giao thông trong khu vực được an toàn, tôn tạo vẻ đẹp, mỹ quan cho khu vực vùng của dự án

b. Quy mô và diện tích xây dựng công trình:

Qui mô dự án Đường dây trung hạ thế, trạm biến áp và hệ thống chiếu sáng đèn đường bao gồm: Xây dựng mới lưới điện trung thế ngầm 22KV (với chiều dài đơn tuyến là 2.500 mét), đường dây hạ thế được xây dựng ngầm (với chiều dài đơn tuyến là 6.200 mét) và hệ thống chiếu sáng cáp ngầm (với chiều dài đơn tuyến là 5.500 mét). Trạm biến áp: 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.

c. Tính toán công suất cấp điện:

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN

Phụ tải		Số liệu		Chỉ tiêu		P_{tt} (kW)	Hệ số đồng thời K _{dt}	$P_{max} = K_{dt} \times P_{tt}$ (kW)	S_{max} Cos $\mu=0,9$
		Giá trị	Đơn vị	P _o	Đơn vị tính				(kVA)
Phụ tải sinh hoạt	LK	2.351	Người	330,00	W/Người	775,83	0,90	698,25	775,83
Trạm xử lý nước thải	TXLNT	416,5	m ²	25,00	W/ha	10,41	0,90	9,37	10,41
Thương mại dịch vụ	TMDV	16.739,8	m ²	30,00	W/m ²	502,19	0,90	451,97	502,19
Cây Xanh	CX	1.496,1	m ²	0,500	W/m ²	0,77	0,90	0,70	0,77
Chiếu sáng Giao thông	CS	165,0	Bóng	100	W/bộ đèn	16,50	1,00	16,50	18,33
Giáo dục	Trường mầm non	117,0	Cháu	0,20	kW/cháu	23,40	0,90	21,06	23,40
Tổng								1.197,85	1.330,94
Tổn thất + Dự phòng 10%								119,79	133,09
Tổng cộng công suất (Làm tròn)								1.320	1.470

Tổng công suất sử dụng là: 1.470,0 kVA

d. Các giải pháp cấp điện:

- 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 (với độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7m).

- 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.

Hình thức trạm biến áp: trạm biến áp thân trụ thép.

e. Đường dây hạ thế:

Xây dựng mới đường hạ thế ngầm sử dụng cáp CXV/DSTA 0,6kV (có tiết diện phù hợp với công suất của từng nhánh phụ tải) cấp điện đến các tủ phân phối hạ thế. Đường dây cáp ngầm 0,6kV 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 (với độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7m).

f. Hệ thống chiếu sáng đèn đường:

Sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA 0,6kV 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 (với độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7m). Sử dụng trụ sắt tráng kẽm dày 3mm hình côn cao cao 8m và cần đèn cao 2m, vương xa 1,5m cho các tuyến đường. Trụ trồng cách mép đường 0,7m và khoảng cách trung bình giữa hai trụ là 25m đến 35m. Sử dụng đèn LED 220V ánh sáng vàng công suất phù hợp với từng cấp đường và loại đường; IP= 66.

Bảng tổng hợp khối lượng cấp điện

TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN			
STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
I	Cấp điện sinh hoạt		
I.1	Cáp 24kV đi ngầm CXV/DSTA- quy hoạch mới	m	2.500
I.2	Cáp ngầm quy hoạch 0,6kV - CXV/DSTA quy hoạch mới	m	6.200
I.3	Trạm biến áp 400kVA quy hoạch	trạm	2
I.4	Trạm biến áp 250kVA quy hoạch	trạm	5
I.5	Trạm biến áp 100kVA quy hoạch	trạm	1
I.6	Tủ RMU	tủ	2
I.7	Tủ phân phối hạ thế	tủ	106
II	Chiếu sáng		

II.1	Trụ Đèn + cần đèn chiếu sáng quy hoạch	bộ	165
II.2	Tủ điều khiển chiếu sáng quy hoạch	tủ	3
II.3	Cáp chiếu sáng quy hoạch 0,6kV CXV/DSTA	m	5.500

6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

6.1. Cơ sở thiết kế

- Luật Viễn thông năm 2009;
- Nghị định số 25/2011/NĐ-CP ngày 06/4/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Viễn thông;
- Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 32/2012/QĐ-TTg ngày 27/7/2012 và Quyết định số 22/2009/QĐ-TTg ngày 16/2/2009 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt quy hoạch truyền dẫn, sóng phát thanh truyền hình;
- Quyết định số 2530/QĐ-UBND – Về việc phê duyệt quy hoạch phát triển Bưu chính Viễn thông và Công nghệ thông tin tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2006-2010 và định hướng đến năm 2020;
- Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2015-2020 định hướng đến 2025;
- Quyết định số 12/2020/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- QCXDVN01: 2021/BXD Quy chuẩn XDVN Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 32:2020/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và cáp ngoại vi;
- QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- QCVN07- 08:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình viễn thông;
- TCVN 68-254:2006: Công trình ngoại vi viễn thông - Quy định kỹ thuật.
- TCVN 68-139:1995: Hệ thống thông tin cáp sợi quang – Tiêu chuẩn kỹ thuật.
- CN 68-170:1998: Chất lượng mạng viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật.
- TCN 68-132:1998: Cáp thông tin kim loại dùng cho mạng nội hạt - Quy định kỹ thuật.

6.2. Nguyên tắc thiết kế:

a. Chỉ tiêu tính toán:

- Thuê bao cố định (truyền hình cáp, internet có dây) : 1 thuê bao/2 người.

- Thuê bao truyền hình cáp: 1 thuê bao/1 hộ
- 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, luồn 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.

b. Nhu cầu sử dụng:

Bảng dự Báo Nhu cầu Thuê Bao Thông Tin Liên Lạc

Stt	Hạng mục	Số lượng	Chỉ tiêu	Số thuê bao
1	Đất ở	653	2 máy / 1 lô	1306
2	Đất công trình công cộng	26314.44m ² sàn	1 số/200m ²	132
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	416,5 m ²	1 số/200m ²	2
4	Dự phòng		10%(1,2,3)	144
5	Tổng dung lượng (làm tròn)			1590

* 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.

6.3. Giải pháp quy hoạch

Giải pháp

- Hệ thống thông tin liên lạc cho dự án sẽ là một hệ thống viễn thông được kết nối với các nhà cung cấp viễn thông. Tạo điều kiện thuận lợi về mặt hạ tầng viễn thông cho các nhà mạng đầu tư vào dự án.

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

- Để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và đảm bảo mỹ quan, một hệ thống cống bể ngầm (đường ống nhựa xoắn HDPE + bể cáp) được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác.

- Đầu tư xây dựng 01 trạm BTS theo quy hoạch, tiêu chuẩn của ngành Viễn thông. Trạm BTS được bố trí xây dựng tại các điểm công viên cây xanh (tọa độ chính xác sẽ được xác định tại bước lập hồ sơ thiết kế cơ sở) đảm bảo mỹ quan, và đảm bảo độ phủ sóng và nhu cầu sử dụng viễn thông cho toàn khu vực dự án.

- Hệ thống cáp truyền dẫn, các tủ cáp thuê bao sử dụng và các trạm BTS cho khu vực sẽ do doanh nghiệp Viễn thông đầu tư xây dựng.

- Vì vậy trong dự án này để thuận tiện cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và đảm bảo mỹ quan, một hệ thống cống bể ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác.

- Hạ tầng viễn thông phải đảm bảo cung cấp các dịch vụ ổn định và có khả năng phát triển mở rộng trong tương lai

* **Tuyến cống bể:**

- Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bể (đường ống + hố ga cáp) trong khu vực các tuyến cống trên đường dùng ống PVC Φ63 x3mm được đi trên vỉa hè đường trong khu quy hoạch. Đi ngầm ống PVC Φ63x3mm để dành cho việc cung cấp cáp quang tới hộ dân.

- Sử dụng ống nhựa PVC có đường kính 110 tròn trơn nong 1 đầu, kích thước và tiêu chuẩn cơ lý hóa theo TCVN 8699:2011 - Mạng viễn thông - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm .

- Những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp ống nhựa PVC chịu lực có đường kính Φ110 chịu lực chôn sâu trên 0,7m.

- Các bể cáp sử dụng bể đồ bê tông loại 1, 2 nắp bằng đan bê tông dưới hè, 1-2 lớp ống. Khoảng cách các bể cáp trung bình từ 50-100m (bố trí phù hợp với quy hoạch).

* **Thông kê vật tư**

STT	Tên vật tư, thiết bị	Đơn vị	Khối lượng
1	Trạm BTS	Trạm	1
2	Ống PVC Φ63	m	6617
3	Bể cáp + nắp bể cáp	cái	162

7. Giải pháp thu gom, xử lý chất thải rắn

- Trong giai đoạn hoạt động, dự án sẽ phát sinh chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại với khối lượng cụ thể như sau:

+ Đối với chất thải rắn sinh hoạt: tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh trong khu quy hoạch dự kiến 2,80 tấn/ngày, với chỉ tiêu 1,0kg/người.

+ Đối với chất thải nguy hại: Theo báo cáo hiện trạng môi trường quốc gia 2011, mỗi hộ gia đình trung bình phát sinh 0,3kg CTNH/tháng. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh ước tính là 0,009 tấn/ngày.

- Giải pháp quản lý chất thải rắn:

+ 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: bố trí khu lưu giữ chất thải nguy hại và bố trí 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 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định có liên quan của tỉnh Đồng Nai.

III. DỰ KIẾN SƠ BỘ VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

STT	Hạng mục công trình	Quy mô (ha)	Suất vốn đầu tư	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
1	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư	20,94	8.961.000.000.000	187.643.334.000.000	Bảng 56, Quyết định 510/QĐ-SXD ngày 19/5/2023-công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022
2	Chi phí dự phòng		20% * (1)	37.528.668.000.000	
	Tổng cộng			225.172.002.000.000	

CHƯƠNG VI: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

I. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG

Qua kết quả khảo sát và tham khảo kết quả quan trắc chất lượng môi trường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai các năm qua do Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật Môi trường Đồng Nai thực hiện cho thấy chất lượng các thành phần môi trường trong khu vực quy hoạch như sau:

+ Chất lượng môi trường không khí: Các thông số (Bụi tổng, SO₂, CO, NO_x, Tiếng ồn) đạt quy chuẩn.

+ Chất lượng môi trường nước: Trong khu vực dự án không có sông suối hiện trạng.

+ Chất lượng môi trường đất: Chất lượng đất tốt, hàm lượng các thông số kim loại nặng quan trắc đều có giá trị thấp hơn ngưỡng cho phép của QCVN 03-MT:2015/BTNMT.

Như vậy, chất lượng của các thành phần môi trường khu vực dự án còn tốt và chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

II. XÁC ĐỊNH CÁC TÁC ĐỘNG PHÁT SINH VÀ ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Việc tính toán, dự báo khối lượng chất thải và nồng độ các chất thải chính cần dựa trên việc phân tích, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường. Dưới đây là tổng hợp các tác động và diễn biến môi trường trong khu vực quy hoạch của phương án chọn:

Bảng: Tác động và diễn biến môi trường phương án quy hoạch

STT	Hoạt động	Nguồn gây tác động	Chất thải phát sinh	Yếu tố môi trường bị tác động	Phạm vi ảnh hưởng	Thời gian ảnh hưởng
1	Hoạt động xây dựng dự án	- Giao thông - Quá trình xây dựng - Sinh hoạt của công nhân	- Chất thải rắn - Khí thải - Nước thải - Tiếng ồn	- Không khí - Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Thời gian xây dựng dự án
2	Giao thông	Phương tiện giao thông	Khí thải (CO _x , NO _x , SO _x , aldehyd, bụi)	- Không khí - Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động
3	Khu dân cư	Chất thải sinh hoạt	- Nước thải - Chất thải rắn - Bụi - Tiếng ồn	- Không khí - Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động

STT	Hoạt động	Nguồn gây tác động	Chất thải phát sinh	Yếu tố môi trường bị tác động	Phạm vi ảnh hưởng	Thời gian ảnh hưởng
4	Các công trình công cộng (TT thương mại)	Chất thải từ hoạt động công cộng	- Nước thải - Chất thải rắn - Bụi - Tiếng ồn	- Không khí - Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động

- Nước thải:

Đối tượng cấp nước trong khu vực bao gồm: cấp nước sinh hoạt, nước phục vụ công trình công cộng, nước phòng cháy chữa cháy, nước tưới cây rửa đường.

Đặc điểm của nước thải sinh hoạt có chứa các chất cặn bã, các chất rắn lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD, COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và vi khuẩn khi thải ra môi trường sẽ bị ô nhiễm nếu không có biện pháp xử lý. Các chất dinh dưỡng (N,P) gây hiện tượng phú dưỡng nguồn nước làm ảnh hưởng đến chất lượng nước gây tác hại cho đời sống các sinh vật thủy sinh.

Theo định mức của tổ chức y tế thế giới WHO tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt nếu không xử lý được thể hiện như sau:

Nước thải từ khu vực quy hoạch chủ yếu là nước thải sinh hoạt với tải lượng và nồng độ được dự báo tại các bảng biểu ta thấy rằng hầu hết các chất ô nhiễm đều cao hơn so với quy chuẩn 14:2008/BTNMT. Vì vậy cần phải đầu tư các công trình xử lý bổ sung trước khi thải ra ngoài môi trường.

- Chất thải rắn

Khi dự án đi vào hoạt động lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh khoảng 8,2 tấn/ngày.

Chất thải rắn trong khu vực quy hoạch phát sinh từ các nguồn chính như sinh hoạt khu dân cư, công trình công cộng. Chất thải này chứa 60-70% chất hữu cơ và 30-40% các chất khác và đặc biệt có thể chứa nhiều vi khuẩn, mầm bệnh. Lượng chất thải phát sinh này sẽ được trung tâm dịch vụ công ích thành phố Biên Hòa hoặc các đơn vị khác có chức năng thu gom và xử lý đúng quy định.

- Ô nhiễm không khí và tiếng ồn

Các nguồn gây ô nhiễm không khí và phát sinh tiếng ồn của phường trong giai đoạn đi vào hoạt động sau quy hoạch:

Giao thông: hoạt động của các phương tiện giao thông trong khu vực đô thị (phương tiện di chuyển cá nhân như xe máy, xe hơi,... và các phương tiện giao thông công cộng như xe bus, xe tải hạng trung, xe khách,...), phát sinh khói thải, cuốn theo bụi và gây ra tiếng ồn ảnh hưởng tới chất lượng không khí. Tuy nhiên do đã quy hoạch cụ thể hạ tầng giao thông phát triển, đường sá được nâng cấp, quản lý chặt chẽ về mức phát thải của xe cộ nên nồng độ ô nhiễm được chia đều trên các tuyến đường không gây ra ô nhiễm cục bộ tại một số điểm.

Bảng: Tổng tải lượng ô nhiễm tiếng ồn từ các phương tiện giao thông

Loại phương tiện	Mức ồn	Loại phương tiện	Mức ồn
Xe nhỏ	77 dB	Tiếng còi tàu	75 ÷ 105 dB
Xe khách nhỏ	79 dB	Tiếng máy bay	85 ÷ 90 dB
Xe khách vừa	84 dB	Xe quân sự	120 ÷ 135 dB
Xe thể thao	91 dB	Xe chở rác	82 ÷ 88 dB

(Theo: Rapid inventory technique in environmental control, WHO 1993)

- Trên cơ sở liệt kê, phân tích từng nguồn gây tác động để xác định các yếu tố có ảnh hưởng đến môi trường của dự án quy hoạch; xác định phạm vi và quy mô từng tác động, việc tác động tích lũy đến môi trường khi thực hiện quy hoạch được đánh giá thông qua phương pháp ma trận định lượng.

Bảng: Tác động tích lũy khi thực hiện quy hoạch tới môi trường

Thành phần bị tác động	Nhóm nhà ở				Công trình công cộng		Hạ tầng kỹ thuật		Cây xanh		Mức độ tác động tích lũy
	Nhà ở thấp tầng (nhà liên kế, biệt thự)		Khu chung cư, thương mại, dịch vụ								
	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	
Không khí	-1	2	-3	2	-2	3	-3	1	+3	3	-6
Tiếng ồn	-1	1	-3	1	-2	3	-1	3	+2	3	-5
Nước mặt	-2	3	-3	3	-2	3	-2	3	+2	2	-7
Nước ngầm	-1	3	-1	3	-1	2	-1	1	+1	2	-3
Tiêu chuẩn cây xanh	-1	3	-2	3	+2	3	-1	3	+3	3	+1
Tiện nghi môi trường	-2	3	-1	3	+1	3	-1	2	+3	3	0

Mức độ tác động của mỗi thành phần quy hoạch được tính như sau: Tác động tiêu cực mang dấu “-”; tác động tích cực mang dấu “+”.

Loại tác động: Tác động mạnh: 3; Tác động trung bình: 2; Tác động nhỏ: 1; Tác động không đáng kể: 0;

Hệ số tác động: Ngắn hạn: 1; Trung hạn: 2; Dài hạn: 3;

Ma trận được xây dựng dựa trên giả thiết chỉ xem xét tác động 1 chiều, tức là chỉ xem xét tác động của từng thành phần quy hoạch đến các vấn đề môi trường tự nhiên và xã hội. Một số vấn đề môi trường chịu cả tác động tích cực lẫn tác động tiêu cực,

khi đó điểm số đánh giá tác động của thành phần quy hoạch được cân nhắc theo giá trị trung bình.

Từ kết quả đánh giá ma trận có những nhận xét sau đây:

- + Tài nguyên nước mặt sẽ chịu ảnh hưởng tiêu cực lớn nhất do việc thực hiện các hoạt động phát triển khu dân cư, công cộng – dịch vụ. Nhu cầu sử dụng nước gia tăng cho phát triển đô thị và khu dân cư làm cho chất lượng nước mặt bị suy giảm;
- + Môi trường không khí sẽ chịu tác động của hoạt động đô thị. Thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ phá hủy thảm thực vật, ảnh hưởng khả năng tự làm sạch của không khí. Xây dựng cơ sở hạ tầng là nguồn ô nhiễm bụi và tiếng ồn lớn nhất;
- + Tiềm nghi môi trường chưa đáp ứng.

III. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU VÀ KHẮC PHỤC CÁC TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG ĐÃ NHẬN DIỆN

1. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn

- + Thực hiện nghiêm túc công tác kiểm soát, kiểm tra và quan trắc môi trường không khí.
- + Phân luồng, cải tạo các tuyến đường có dấu hiệu xuống cấp, hoàn chỉnh tuyến đường vành đai và đường vào khu đô thị. Điều tiết phương tiện giao thông thông qua việc quy định thời gian lưu thông đối với các phương tiện.
- + Tuyên truyền người dân sử dụng phương tiện đạt chuẩn Euro2, sử dụng năng lượng sạch khi tham gia giao thông. Không cho lưu hành những xe quá cũ, không đảm bảo chất lượng khi tham gia lưu thông vào khu vực dự án.
- + Có các biện pháp ngăn tiếng ồn cục bộ như xây dựng các tường chắn tiếng ồn giao thông đối với các công trình cần yên tĩnh, các khu dân cư.

2. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước

- + Nước thải và nước mưa được thu gom riêng. Nước mưa chảy tràn được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước mưa và đổ ra các suối, rạch do nước mưa được xác định là nước sạch không gây ô nhiễm, khi rơi rớt xuống đường phố, tuy chúng có cuốn theo bụi bẩn nhưng do có hệ thống quản lý chất thải rắn chặt chẽ, đường phố luôn được quét dọn nên thành phần nước mưa chảy tràn không gây ô nhiễm nguồn nước mặt. Ngoài ra hệ thống cống thu gom luôn có nắp thăm, song chắn rác trước khi đổ ra nguồn tiếp nhận.
- + Nước thải sinh hoạt từ khu nhà liền kề, khu chung cư và nước thải từ khu dịch vụ thương mại đều xây dựng hệ thống xử lý cục bộ, cụ thể cụm dân cư thì mỗi hộ dân đều có bể tự hoại thu nước từ nhà vệ sinh và nhà tắm.
- + Căn cứ hướng dốc dốc địa hình và khả năng tập trung nước của toàn khu vực, trạm xử lý nước thải công suất 410 m³/ngày.đêm (diện tích xây dựng 416,5m²) đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật giáp ranh phía Bắc dự án, đây là khu đất thấp, gần nguồn tiếp nhận thuận tiện cho việc thoát nước thải sau xử lý.

+ Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường, đặc biệt là tại các khu vực nhạy cảm như sau các điểm nhập lưu tại thượng lưu và hạ lưu điểm xả thải trong khu vực dự án... để giám sát tình hình ô nhiễm môi trường từ đó có biện pháp khắc phục kịp thời.

3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

- + Khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn.
- + Đặt các thùng rác 240 lít có nắp đậy dọc theo các trục đường chính. Khoảng cách giữa các thùng là 100m.
- + Lượng chất thải phát sinh phát sinh sẽ được trung tâm dịch vụ công ích thành phố Biên Hòa hoặc hợp đồng với các đơn vị khác có chức năng thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh.

4. Giải pháp bảo vệ môi trường đất

Để thực hiện dự án cần một khối lượng đào đắp san nền lớn vì vậy để đáp ứng nhu cầu phát triển của dự án, các khu vực có địa hình trũng có thể lấy đất từ các khu vực có giá trị sử dụng đất không cao để san đắp (các khu vực đào hồ), sau đó bao phủ một lớp đất màu tại các khu vực quy hoạch trồng cây xanh... Hoạt động này không những cải thiện chất lượng đất trong tương lai mà còn góp phần bảo vệ môi trường không khí, vì khí hậu với một hệ thống môi trường xanh bao phủ.

IV. CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG

Chương trình quản lý môi trường đối với quy hoạch khu dân cư được xây dựng và thực hiện trong suốt quá trình triển khai nhằm quản lý, đánh giá điều chỉnh và cải thiện các nội dung của quy hoạch có tác động đến môi trường. Tùy thuộc vào các dự án và cấp quản lý tương ứng sẽ tổ chức và vận hành hệ thống quản lý môi trường để gắng kết các quyết định về môi trường trong mọi hoạt động, đảm bảo thúc đẩy sự cải thiện liên tục chất lượng môi trường và bảo vệ sức khỏe cộng đồng.

Dựa trên nội dung của quy hoạch và các vấn đề môi trường liên quan, chương trình quản lý được xây dựng để thực hiện các vấn đề sau:

- + Thực hiện chiến lược giảm thiểu các tác động bất lợi đến môi trường do Quy hoạch khu dân cư.
- + Thực hiện chương trình giám sát và đánh giá môi trường, bao gồm giám sát hiệu quả ĐMC và giám sát chất lượng môi trường.
- + Điều chỉnh quy hoạch và các biện pháp giảm thiểu tác động bất lợi đến môi trường.
- + Thực hiện truyền thông, giáo dục nâng cao nhận thức bảo vệ môi trường của các bên liên quan và của toàn cộng đồng.

V. CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG

Chương trình giám sát môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch bao gồm các hoạt động quan trắc và kiểm toán, nhằm thực hiện các mục tiêu:

+ Quan trắc các điều kiện môi trường có thể bị ảnh hưởng bởi việc thực hiện quy hoạch.

+ Cung cấp cơ sở dữ liệu và thông tin về chất lượng môi trường theo các vùng cho công tác kiểm toán đánh giá hiệu quả ĐMC trong quá trình thực hiện các hoạt động phát triển kinh tế - xã hội theo quy hoạch.

1. Giám sát chất lượng nước thải sinh hoạt

Vị trí giám sát: 01 điểm (đầu ra trạm xử lý nước thải tập trung); Tần suất giám sát: 2 lần/năm.

Các chỉ tiêu giám sát chọn lọc: pH, SS, COD, BOD5, tổng Coliform, NO₂-, NO₃-, PO₄3-.

Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

2. Giám sát môi trường không khí

Vị trí giám sát: 02 điểm trong khu vực dự án; Tần suất giám sát: 2 lần/năm.

Các chỉ tiêu giám sát chọn lọc: Bụi tổng cộng, SO₂, NO₂, CO, tiếng ồn.

Tiêu chuẩn so sánh:

+ QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

+ QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

3. Giám sát môi trường đất

Nội dung giám sát: Mức độ xói mòn, rửa trôi, ô nhiễm do chất thải của khu dân cư.

Các chỉ tiêu giám sát: pH, kim loại nặng,...

Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 03:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng đất.

CHƯƠNG VII: TỔ CHỨC THỰC HIỆN, THÀNH PHẦN HỒ SƠ

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Xuân Lộc.
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Xuân Lộc.
- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Xuân Lộc.
- Nguồn vốn lập quy hoạch: Nguồn ngân sách.

II. THÀNH PHẦN HỒ SƠ

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 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. Cụ thể thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch gồm một số nội dung chính như sau:

1. Phần bản vẽ

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

2. Các nội dung thuyết minh và các văn bản kèm theo

1. Các văn bản pháp lý có liên quan.
2. Thuyết minh tổng hợp.
3. Dự thảo tờ trình và dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
4. Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.
5. đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

III. PHÂN KÌ VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

- Giai đoạn 1:
 - + Tháng 01/2025 đến tháng 12/2025: Cắm mốc khoanh vùng dự án, lập hồ sơ quy hoạch và trình duyệt quy hoạch chi tiết; lập hồ sơ dự án đầu tư
 - + Tháng 01/2026 đến tháng 12/2027: Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Giai đoạn 2:
 - + Thực hiện đầu tư xây dựng công trình khi có chủ trương và nguồn vốn thực hiện.

Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (*trường hợp việc lập nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch do hai pháp nhân tư vấn khác nhau thực hiện thì thời gian lập đồ án quy hoạch tính từ ngày ký hợp đồng tư vấn*).

IV. NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

Thực hiện theo Điều 12 và Điều 13 của Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai..

CHƯƠNG VIII: KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN:

Khu vực lập quy hoạch có các đặc điểm thuận lợi như sau:

- Về vị trí:
 - + Thuận lợi kết nối giao thông khu vực
 - + Thuận lợi kết nối với các khu dân cư lân cận.
- Về địa hình: tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng và xây dựng công trình.

Việc đầu tư Dự án hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển của huyện Xuân Lộc nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung. Đồng thời dự án mang lại không gian cảnh quan đẹp cho khu vực và tạo thuận lợi cho việc quản lý đất đai cho khu vực, đáp ứng nhu cầu nhà ở trên địa bàn huyện.

II. KIẾN NGHỊ:

Do vậy kiến nghị các Sở ban ngành & các Đơn vị liên quan tạo điều kiện để dự án thuận lợi kết nối hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Kính đề nghị Cơ quan Quản lý nhà nước có liên quan hỗ trợ các thủ tục pháp lý nhằm tạo cơ sở để chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo, đúng tiến độ đề ra.

VĂN BẢN PHÁP LÝ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC**

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

Số: 3467 /UBND-KT

Xuân Lộc, ngày 05 tháng 5 năm 2021

V/v lập quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 dự án khu dân cư kết hợp
thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định

Kính gửi: Phòng Kinh tế và Hạ tầng

Qua xem xét Tờ trình số 143/TTr-KTHT ngày 04/5/2021 của phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định (*sao gửi kèm*), Chủ tịch UBND huyện có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận chủ trương giao phòng Kinh tế và Hạ tầng làm chủ đầu tư thực hiện lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ đối với khu đất tại xã Xuân Định gồm các thửa đất số 06, 18 tờ số 09 - Bản đồ địa chính xã Xuân Định, diện tích khoảng 18,38ha.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm triển khai thực hiện theo đúng quy định.

Quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc kịp thời báo cáo, đề xuất UBND huyện xem xét, xử lý./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT. UBH;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- UBND xã Xuân Định;
- Lưu: VT-TTH(Cường). *et/v*



CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Cát Tiên



Ký bởi: Phòng Kinh tế và Hạ tầng
Email: pkht-xl@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng
Nai
Thời gian ký: 05.09.2022 16:48:26

UBND HUYỆN XUÂN LỘC
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG

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

Số: 222 /TT- KTHT

Xuân Lộc, ngày 05 tháng 9 năm 2022

TỜ TRÌNH

Về việc xin chủ trương giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng
thay mặt UBND huyện điều hành lập quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện.

Theo Công văn số 3467/UBND-KT ngày 06/5/2021, UBND huyện giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng làm chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định (quy mô diện tích khoảng 20,95 ha).

Căn cứ Quyết định số 62/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (đối với các dự án có quy mô diện tích ≥ 20 ha) là của Sở Xây dựng, UBND tỉnh Đồng Nai.

Do vậy, Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình UBND huyện chấp thuận chủ trương giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng thay mặt UBND huyện lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định (quy mô diện tích khoảng 20,95 ha).

Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình UBND huyện xem xét, chấp thuận./.

TRƯỞNG PHÒNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- TP, PTP. KTHT;
- Lưu: VT (Toàn).



Lê Anh Việt

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC**

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

Số: 8367/UBND-KT

Xuân Lộc, ngày 13 tháng 9 năm 2022

V/v điều hành lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định

Kính gửi:

- Phòng Tài chính - Kế hoạch;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

Qua xem xét Tờ trình số 222/TTr-KTHT ngày 05/9/2022 của phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc xin chủ trương giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng thay mặt UBND huyện điều hành lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định (sao gửi kèm), Chủ tịch UBND huyện có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận theo nội dung đề xuất của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 222/TTr-KTHT ngày 05/9/2022; cụ thể: Giao phòng Kinh tế và Hạ tầng thay mặt UBND huyện điều hành lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định.

2. Giao trách nhiệm các cơ quan, đơn vị:

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm triển khai thực hiện theo đúng quy định.

- Phòng Tài chính - Kế hoạch có trách nhiệm tham mưu UBND huyện bố trí nguồn kinh phí để triển khai thực hiện đảm bảo đúng quy định.

3. Văn bản này thay thế mục 1, Văn bản số 3467/UBND-KT ngày 06/5/2021 của UBND huyện về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Xuân Định.

Yêu cầu phòng Tài chính - Kế hoạch, phòng Kinh tế và Hạ tầng triển khai thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBH;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT-TH(Cường). *4cc*



Nguyễn Thị Cát Tiên

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC**

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

Số: 1625 /QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 25 tháng 4 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**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**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính Phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 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 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng của 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 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 Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 Báo cáo số 100/BC-HDTDQHXD ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai về kết quả thẩm định hồ sơ 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 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;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 66/TTr-KTHT ngày 10 tháng 4 năm 2024 về việc trình 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 với các nội dung chính như sau:

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

- 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 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. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa 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. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

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.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu về sử dụng đất:

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:

- 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: Thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về 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.

b) Các chỉ tiêu về kỹ thuật:

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

- Nhà ở liên kết:

- + Mật độ xây dựng : 80 ÷ 90%.
- + Tầng cao xây dựng : 3 - 5 tầng (≤ 19 m).
- + Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 3 m.
- + Khoảng lùi sau so với ranh đất : ≥ 1 m.

- Nhà biệt thự song lập:

- + Mật độ xây dựng : ≤ 60 %.
- + Tầng cao xây dựng : ≤ 3 tầng (≤ 19 m).
- + Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 3 m.
- + Khoảng lùi sau so với ranh đất : ≥ 1 m.

- Nhà biệt thự đơn lập:

- + Mật độ xây dựng : ≤ 40 %.
- + Tầng cao xây dựng : ≤ 3 tầng (≤ 19 m).
- + Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 3 m.
- + Khoảng lùi sau so với ranh đất : ≥ 2 m.

- Công trình dịch vụ:

- + Mật độ xây dựng : ≤ 40 %.
- + Tầng cao xây dựng : ≤ 6 tầng (≤ 22 m).
- + Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 6 m.
- + Khoảng lùi sau so với ranh đất : ≥ 4 m.

- Công trình giáo dục:

- + Mật độ xây dựng : ≤ 40 %.
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 3 tầng (≤ 19 m).

(Đối với trường mầm non tối đa là 2 tầng và trường tiểu học là 3 tầng).

- + Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 3 m.
- + Khoảng lùi sau so với ranh đất : ≥ 3 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- + Mật độ xây dựng : Tối đa 100%.
- + Tầng cao xây dựng : 1 tầng.

- Công viên cây xanh, quảng trường:

+ Mật độ xây dựng : $1 \div 5\%$.

+ Tầng cao xây dựng : 1 tầng.

* 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 thái 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 $2,5 \text{ m}^2/\text{người}$, dự kiến được bố trí ngầm tại các khu công viên cây xanh tập trung của dự án (dự kiến xây dựng ở giai đoạn sau năm 2030 khi có nhu cầu).

5. Các yêu cầu cho việc lập quy hoạch:

a) Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được ban hành. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết.

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

e) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm...).

- g) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- h) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.
- i) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.
- l) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

6. Thành phần hồ sơ:

Hồ sơ nhiệm vụ đồ án quy hoạch thực hiện theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

7. Tiến độ, dự toán và tổ chức thực hiện:

a) Tiến độ lập đồ án quy hoạch: Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (*trường hợp việc lập nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch do hai pháp nhân tư vấn khác nhau thực hiện thì thời gian lập đồ án quy hoạch tính từ ngày ký hợp đồng tư vấn*).

b) Dự toán lập quy hoạch: Thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

Dự toán lập quy hoạch là **630.205.840 đồng** (*Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi triệu, hai trăm lẻ năm ngàn, tám trăm bốn mươi đồng*), đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch:	244.429.920 đồng.
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	33.681.960 đồng.
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	27.321.000 đồng.
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	6.237.400 đồng.
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:	23.633.000 đồng.
- Chi phí công bố quy hoạch:	6.790.000 đồng.
- Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư:	4.526.000 đồng.
- Chi phí trích lục và đo đạc bản đồ địa chính:	1.733.000 đồng.
- Chi phí khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500:	262.714.320 đồng.
- Các chi phí liên quan đến công tác khảo sát địa hình:	19.139.240 đồng.

c) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Xuân Lộc.

- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Xuân Lộc.

- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Xuân Lộc.

- Đơn vị lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Long Phú.

- Đơn vị lập đồ án quy hoạch: Thực hiện theo Luật Đấu thầu.

- Nguồn kinh phí lập quy hoạch: Ngân sách huyện.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Xuân Định và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT. UBND;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT-TT (Cường).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Cát Tiên



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 925/SoXD-QLQH&PTDT

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

Đồng Nai, ngày 14 tháng 4 năm 2025

V/v góp ý hồ sơ 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, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: UBND huyện Xuân Lộc.

Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ kèm Văn bản số 1687/UBND-KT ngày 11/3/2025 của UBND huyện Xuân Lộc về việc lấy ý kiến hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định, thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND huyện Xuân Lộc; Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; trong đó có Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc.

- Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (được sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai), việc UBND huyện Xuân Lộc lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng trước khi phê duyệt Đồ án đảm bảo theo quy định;

- Căn cứ Quyết định số 2395/QĐ-UBND ngày 07/8/2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc giai đoạn năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040, vị trí khu đất lập quy hoạch chi tiết có chức năng quy hoạch xây dựng là đất dự án khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ;

- 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 đã được UBND huyện Xuân Lộc phê duyệt tại Quyết định số 1625/QĐ-UBND ngày 25/04/2024.

II. Về nội dung Đồ án quy hoạch xây dựng:

1. Tính chất, mục tiêu:

a) Tính chất:

Là khu dân cư được đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy mô cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức quy hoạch khu ở

theo tiêu chuẩn điểm dân cư nông thôn.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hoá Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc giai đoạn năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040.

- Xây dựng khu ở mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, tạo mối liên kết tốt, phù hợp hiệu quả đối với khu vực lân cận.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc, tổ chức phân lô quy hoạch các khu đất xây dựng theo chức năng chuyên dùng.

- Tạo cơ sở pháp lý tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án, thực hiện việc quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

2. Về phương án quy hoạch:

- Trên cơ sở quỹ mô diện tích khoảng 20,94 ha, quy mô dân số dự báo khoảng 2.351 người; Đề nghị UBND huyện Xuân Lộc rà soát, đảm bảo phương án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Nhiệm vụ đã được phê duyệt, cụ thể:

+ Đất nhà ở	: $\geq 25,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
+ Đất công trình dịch vụ, công cộng	: $\geq 5,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
+ Đất công viên cây xanh, sân chơi, TDTT	: $\geq 2,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	: $\geq 5,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
+ Tiêu chuẩn cấp điện	: 330 W/người.
+ Tiêu chuẩn cấp nước	: $\geq 100 \text{ lít/người-ngđ}$.
+ Tiêu chuẩn thoát nước thải	: 100% nước cấp.
+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt	: 0,8 - 1,0 kg/người.ngày.
+ Tiêu chuẩn thông tin liên lạc	: 2 máy/hộ.

+ Bãi đỗ xe cho dự án theo chỉ tiêu $2,5 \text{ m}^2/\text{người}$ dự kiến được bố trí ngầm tại các khu công viên cây xanh tập trung của dự án. (Dự kiến sẽ xây dựng ở giai đoạn sau năm 2030 khi có nhu cầu).

- Đối với các chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, đề nghị căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy hoạch cấp trên là Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Định để rà soát, hoàn thiện hồ sơ.

3. Về thành phần hồ sơ:

Về nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết và thành phần hồ sơ; đề nghị thực hiện theo Điều 36 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.

Hồ sơ sau khi phê duyệt, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch được duyệt, đồng thời gửi về Sở Xây dựng để lưu theo dõi theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc nghiên cứu, thực hiện./. MCN

Nơi nhận :

- Như trên;
- UBND huyện Xuân Lộc;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQH&PTĐT.NTQ

KT. GIÁM ĐỐC
~~PHÓ GIÁM ĐỐC~~

Đỗ Thành Phương

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ XUÂN ĐỊNH**

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

Xuân Định, ngày 17 tháng 4 năm 2025

Số: 83/UBND

*"V/v đóng góp ý kiến Đồ án Điều
chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn
mới xã Xuân Định"*

Kính gửi: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

Thực hiện theo Công văn số 53/UBND ngày 10/3/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Xuân Lộc về việc đóng góp ý kiến Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới xã Xuân Định. Ngày 13/3/2025, UBND xã Xuân Định đã tổ chức lấy ý kiến các ban ngành, đoàn thể xã về góp ý kiến Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới xã Xuân Định. Sau khi tổng hợp ý kiến các ban ngành đoàn thể xã, UBND xã Xuân Định góp ý như sau:

UBND xã Xuân Định cơ bản thống nhất với Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới xã Xuân Định. Tuy nhiên, có một số nội dung góp ý để bổ sung làm rõ thêm, cụ thể:

- Nghiên cứu thiết kế thêm khu vực để cho người dân trong dự án có chỗ sinh hoạt cộng đồng, có khu vực bãi đậu để xe trong khu dự án (đặc biệt là đậu xe ô tô gần các khu vực trường học, khu thương mại).

- Nghiên cứu làm rõ khu vực Nghĩa địa: Trong báo cáo thuyết minh chưa có giải pháp về xử lý nghĩa địa hiện hữu. Cụ thể có di dời hay không di dời nghĩa địa. Trường hợp nếu không di dời, sử dụng để làm công viên thì phải bố trí khoảng cách (đường đi hoặc cây xanh) để ngăn giữa khu vực nhà ở, khu thương mại với hàng rào khu công viên (hiện đang là nghĩa địa xã đã được chôn cất sát khu vực hàng rào).

Trên đây là ý kiến góp ý của UBND xã Xuân Định về việc đóng góp ý kiến Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới xã Xuân Định.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các phó chủ tịch xã;
- Lưu VT(H).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Dũng Sỹ

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ XUÂN ĐỊNH

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

Số: 68/BC-UBND

Xuân Định, ngày 06 tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO

**Tổng hợp kết quả thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức
và cộng đồng dân cư về nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500
Khu dân nông thôn mới xã Xuân Định**

Kính gửi: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/4/2014;

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 Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng về Quy hoạch xây dựng nông thôn;

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

Thực hiện theo Công văn số 53/UBND ngày 10/3/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Xuân Lộc về việc đóng góp ý kiến Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới xã Xuân Định. Sau khi tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư. UBND xã Xuân Định báo cáo sau:

1. Về quá trình triển khai lấy ý kiến nhân dân:

- Tổ chức lấy ý kiến các tổ chức, ban ngành đoàn thể: Ngày 13/3/2025 UBND xã Xuân Định đã chủ trì lấy ý kiến các ban ngành, đoàn thể xã về đóng góp ý kiến Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới xã Xuân Định.

- Tổ chức lấy ý kiến Ban chấp hành Đảng bộ xã: Vào ngày 28/4/2025 Ban chấp hành Đảng bộ xã đã tiến hành họp lấy ý kiến và thông qua nội dung Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới xã Xuân Định, có 10/10 đồng chí Ủy viên ban chấp hành Đảng bộ xã tham dự thống nhất.

- Tổ chức phát phiếu lấy ý kiến nhân dân:

Tổng số phiếu phát ra: 70 Trong đó:

+ Tổng số phiếu đồng ý là: 70 phiếu

+ Tổng số phiếu không đồng ý là: 0 phiếu

+ Tổng số phiếu có ý kiến khác là: 0 phiếu

- Ngoài ra, UBND xã đăng tin trên cổng thông tin điện tử về góp ý Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới xã Xuân Định nhưng đến nay không có ý kiến góp ý trên cổng thông tin điện tử.

2. Kết quả lấy ý kiến:

Các tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến đều cơ bản thống nhất với Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới xã Xuân Định. Tuy nhiên có một số nội dung góp ý để bổ sung làm rõ thêm, cụ thể:

- Nghiên cứu thiết kế thêm khu vực để cho người dân trong dự án có chỗ sinh hoạt cộng đồng, có khu vực bãi đậu để xe trong khu dự án (đặc biệt là đậu xe ô tô gần các khu vực trường học, khu thương mại).

- Nghiên cứu làm rõ khu vực Nghĩa địa: Trong báo cáo thuyết minh chưa có giải pháp về xử lý nghĩa địa hiện hữu. Cụ thể có di dời hay không di dời nghĩa địa. Trường hợp nếu không di dời, sử dụng để làm công viên thì phải bố trí khoảng cách (đường đi hoặc cây xanh) để ngăn giữa khu vực nhà ở, khu thương mại với hàng rào khu công viên (hiện đang là nghĩa địa xã đã được chôn cất sát khu vực hàng rào).

Trên đây là báo cáo kết quả việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư nông thôn mới xã Xuân Định kính báo cáo UBND huyện Xuân Lộc, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị được biết và có hướng chỉ đạo xử lý./.

Nơi nhận :

- Như kính gửi;
- UBND huyện(b/c);
- Chủ tịch, Các Phó Chủ tịch;
- Trường ban nhan dân 03 ấp;
- Lưu: VT(H).

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Dũng Sỹ

THÔNG BÁO

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

Kính gửi: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

Ngày 22/5/2025, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Xuân Lộc (được kiện toàn theo Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 17/3/2025 của Chủ tịch UBND huyện) tổ chức thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định. Hội đồng thẩm định thông báo kết quả thẩm định như sau:

I. Thành phần tham dự thẩm định;

1. Ông Lê Khắc Sơn - Phó Chủ tịch UBND huyện - Chủ tịch Hội đồng thẩm định (chủ trì),
2. Ông Lê Anh Việt - Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị - Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng thẩm định.
3. Ông Thân Anh Thiết - Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện - Ủy viên Thường trực Hội đồng thẩm định.
4. Ông Võ Đình Tại - Phó Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch - Ủy viên Thường trực Hội đồng thẩm định.
5. Bà Nguyễn Thị Hương - Phó Trưởng phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin - Ủy viên Hội đồng thẩm định.
6. Ông Nguyễn Đức Tiến - Trưởng phòng Giáo dục và Đào tạo - Ủy viên Hội đồng thẩm định.
7. Ông Hồ Dũng Sỹ - Phó Chủ tịch UBND xã Xuân Định - Ủy viên Hội đồng thẩm định.

Lãnh đạo Ban Chỉ huy Quân sự huyện, Nông nghiệp và Môi trường, Phòng Y tế vắng có lý do.

II. Các căn cứ pháp lý:

- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

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

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 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;

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

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- Quyết định số 2395/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 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;

- 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;

- Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 17/3/2025 của UBND huyện Xuân Lộc về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Xuân Lộc;

- Công văn số 2139/UBND-KT ngày 28/3/2025 của UBND huyện Xuân Lộc về việc giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư thay mặt UBND huyện điều hành, làm chủ đầu tư tổ chức lập các quy hoạch.

III. Quá trình thực hiện thẩm định:

Hội đồng thẩm định có Giấy mời số 41/GM-KTHTĐT ngày 19/5/2025 về việc họp thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định. Đồng thời, Hội đồng thẩm định gửi hồ sơ trực tiếp đến Chủ tịch, các Phó Chủ tịch, các Ủy viên Hội đồng thẩm định để nghiên cứu, đóng góp ý kiến thẩm định.

Hội đồng thẩm định đề nghị các thành phần dự họp theo Giấy mời số 41/GM-KTHTĐT ngày 19/5/2025 nghiên cứu hồ sơ, tài liệu để có ý kiến tại cuộc họp; đồng thời, sau cuộc họp đề nghị các Ủy viên Hội đồng tiếp tục nghiên cứu, rà soát và gửi văn bản ý kiến thẩm định về Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định) trước ngày 22/5/2025 để tổng hợp. Qua theo dõi đến ngày 22/5/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị không nhận được văn bản góp ý kiến của các Ủy viên Hội đồng thẩm định; riêng Phòng Y tế góp ý kiến trực tiếp thống nhất nội dung đồ án quy hoạch.

IV. Các góp ý về nội dung hồ sơ đồ án cần chỉnh sửa, hoàn thiện:

1. Về cơ sở pháp lý:

- Về quy hoạch xây dựng: Phù hợp với quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Định đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 được UBND huyện Xuân Lộc phê duyệt tại Quyết định số 2395/QĐ-UBND ngày 07/6/2022.

- Về quy hoạch sử dụng đất: Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Lộc được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

2. Về nội dung hồ sơ:

a) Về sự cần thiết, mục tiêu, tính chất lập quy hoạch: Thống nhất nội dung đồ án quy hoạch.

b) Về đánh giá hiện trạng: Thống nhất nội dung đồ án quy hoạch.

c) Về phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch: Thống nhất nội dung đồ án quy hoạch.

d) Về các chỉ tiêu sử dụng đất, kinh tế kỹ thuật: Thống nhất nội dung đồ án quy hoạch. Riêng đối với chỉ tiêu bãi đỗ xe đề nghị không quy định “dự kiến xây dựng ở giai đoạn sau năm 2030 khi có nhu cầu” mà phải xây dựng để đảm bảo nhu cầu đỗ xe của người dân.

đ) Về phương án quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng: Thống nhất nội dung đồ án quy hoạch.

e) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trong nội dung quy định về kiến trúc cảnh quan (tiết 1.1, 1.2, 1.3, điểm 1, Mục II, Chương IV) sửa các nội dung: “Chiều cao tầng 1 so với vỉa hè” thành “Chiều cao nền hoàn thiện”; “Chiều cao mái $\leq 0,5$ m” thành “Chiều cao mái $\leq 3,0$ m”; “Khoảng lùi phía trước nhà ≥ 3 m” thành “Khoảng lùi phía trước nhà = 3 m”; “Khu nhà biệt thự song lập 5x15m” thành “Khu nhà biệt thự song lập 8x20m”.

- Bổ sung quy định về chiều cao xây dựng tối đa đối với các công trình công cộng (tiết 1.4, 1.5, 1.6, điểm 1, Mục II, Chương IV).

g) Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Trong nội dung tiết 6.3, điểm 6, Mục II, Chương V về quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc đề nghị áp dụng TCVN 8699:2011 - Mạng viễn thông - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm - Yêu cầu kỹ thuật để thay thế TC VNPT 06/2003 - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm - Yêu cầu kỹ thuật.

h) Các nội dung khác:

- Bổ sung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Rà soát để đảm bảo sự thống nhất giữa thuyết minh và bản vẽ.

3. Về sự phù hợp hồ sơ đồ án trình thẩm định:

- Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch gồm thuyết minh đồ án, bản vẽ, dự thảo Quyết định phê duyệt và các tài liệu kèm theo cơ bản đầy đủ theo quy định.

- Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch cơ bản đáp ứng theo quy định của Luật Xây dựng ngày 13/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Bộ trưởng Bộ Xây dựng

ban hành 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.

V. Kết luận, kiến nghị:

1. Đề nghị Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp với đơn vị tư vấn tiếp thu, giải trình, điều chỉnh, bổ sung hoàn chỉnh hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định đối với các nội dung theo ý kiến thẩm định tại mục IV nêu trên.

2. Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Xuân Lộc thống nhất thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định sau khi Chủ đầu tư điều chỉnh, bổ sung hoàn chỉnh hồ sơ.

Trên đây là thông báo 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./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND huyện (báo cáo);
- Chủ tịch HĐTDQH XD;
- Các PCT. HĐTDQH XD;
- Các Ủy viên HĐTDQH XD
tham gia thẩm định;
- Lưu: HĐTD-KTHTĐT.

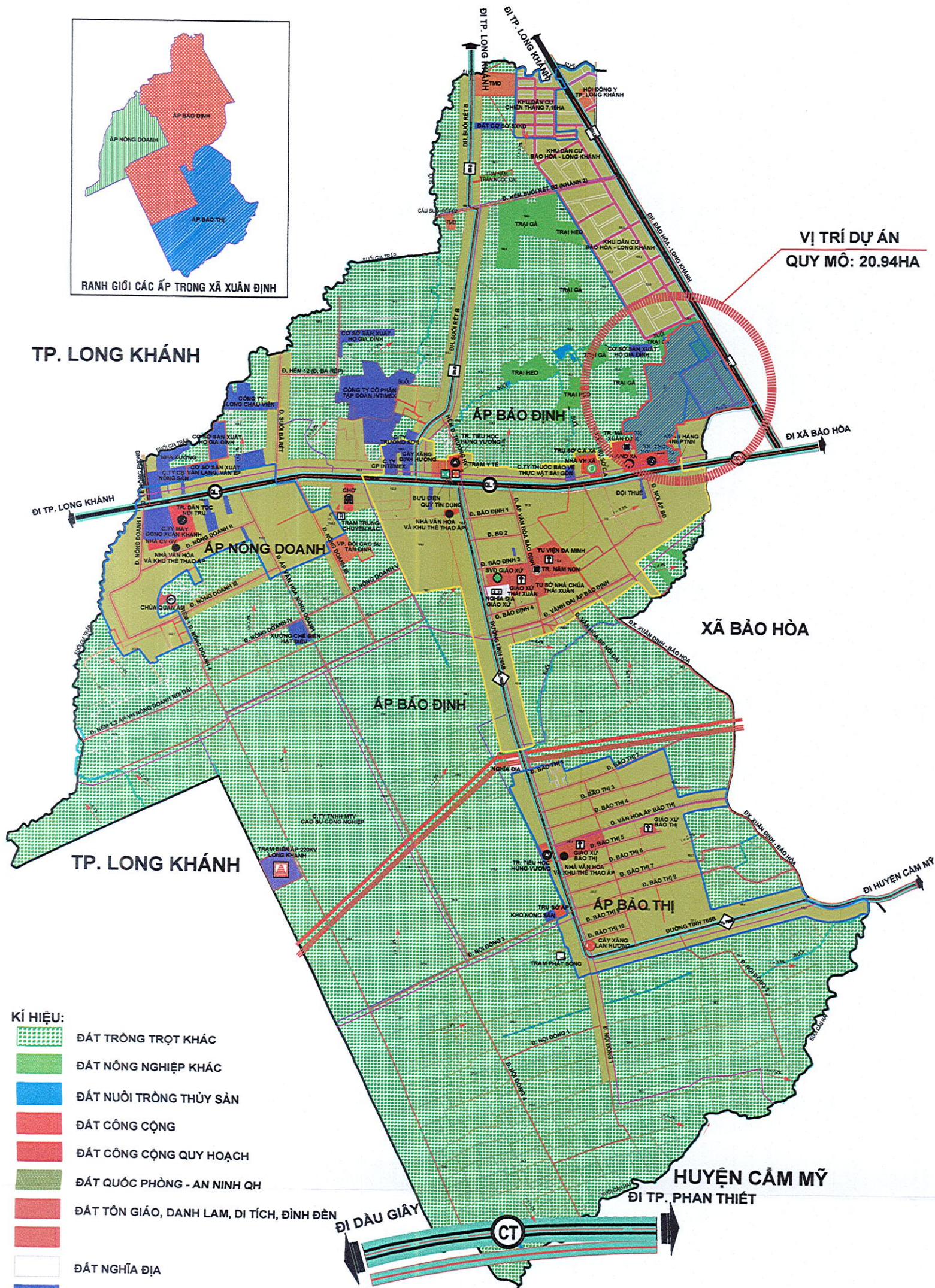
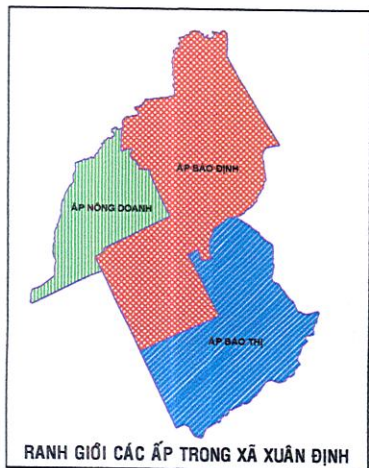
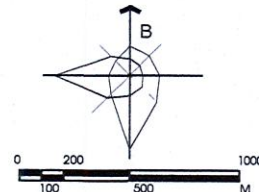
TM. HỘI ĐỒNG
CHỦ TỊCH



Lê Khắc Sơn

BẢN VẼ

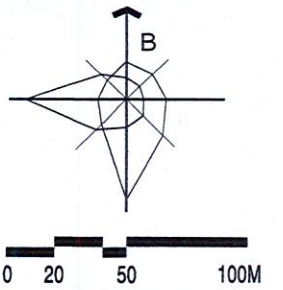
XÃ XUÂN ĐỊNH - HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH



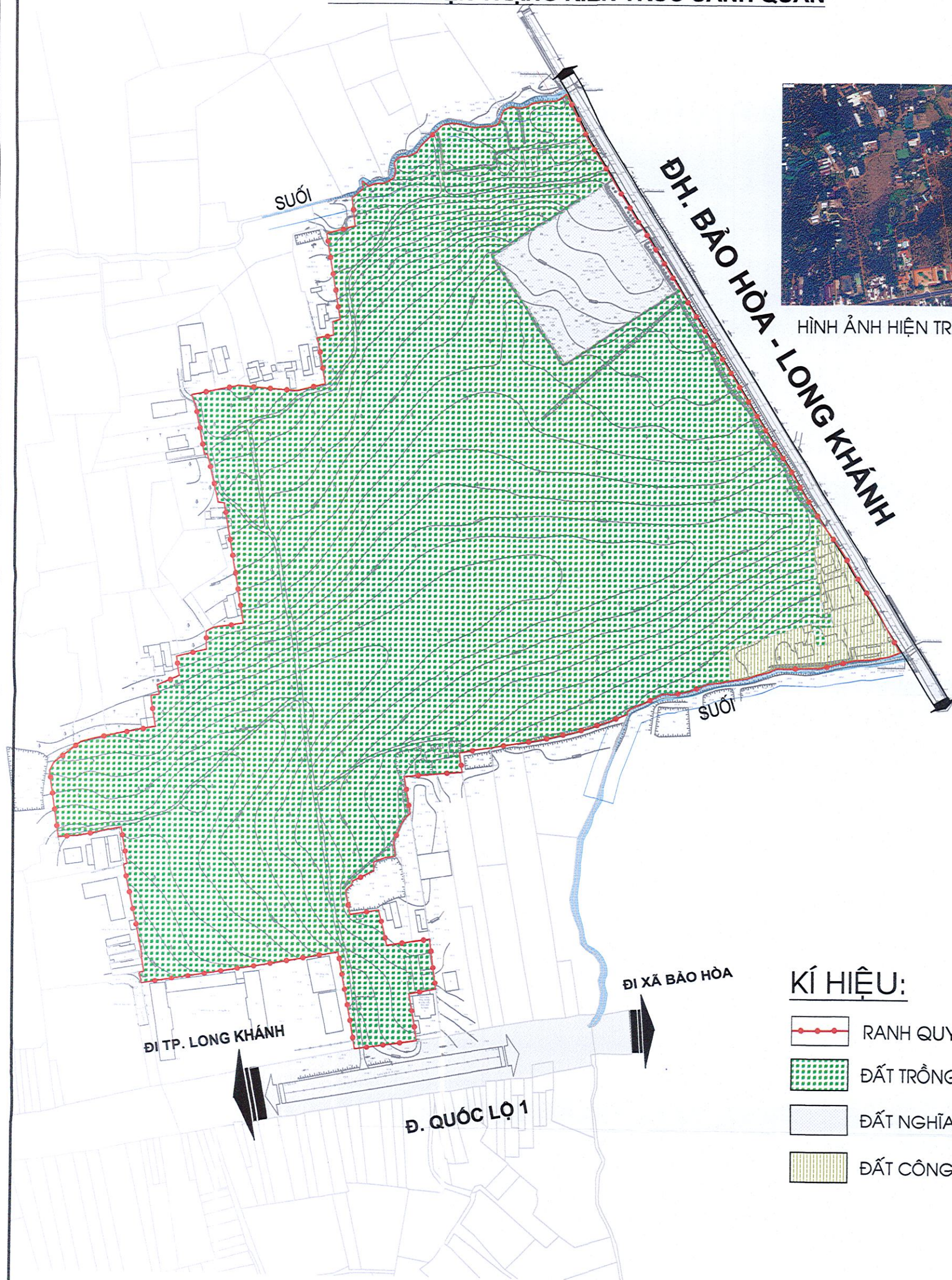
- KÍ HIỆU:**
- ĐẤT TRỒNG TRỌT KHÁC
 - ĐẤT NÔNG NGHIỆP KHÁC
 - ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
 - ĐẤT CÔNG CỘNG
 - ĐẤT CÔNG CỘNG QUY HOẠCH
 - ĐẤT QUỐC PHÒNG - AN NINH QH
 - ĐẤT TÔN GIÁO, DANH LAM, DI TÍCH, ĐÌNH ĐỀN
 - ĐẤT NGHĨA ĐỊA
 - ĐẤT CÔNG NGHIỆP - TTCN - LÀNG NGHỀ
 - ĐẤT CÔNG NGHIỆP - TTCN - LÀNG NGHỀ QH
 - ĐẤT XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN QH
 - ĐẤT XD CÁC CHỨC NĂNG KHÁC
 - ĐẤT XD CÁC CHỨC NĂNG KHÁC QH
 - ĐẤT Ở NÔNG THÔN
 - ĐẤT Ở NÔNG THÔN QH
 - ĐẤT SÔNG NGÒI, KÊNH RẠCH, MNCD

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:	
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ	NGÀY
CƠ QUAN THẨM DUYỆT:	
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ	NGÀY
CƠ QUAN THỎA THUẬN:	
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ	NGÀY
CHỖ ĐẤU TỬ: PHÒNG KINH TẾ VÀ TÀI CHÍNH HUYỆN XUÂN LỘC	
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ	NGÀY
CÔNG TRÌNH CẤP DẪN: QUYẾT ĐỊNH XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH, HUYỆN XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI	
TÊN BẢN VẼ: "SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH"	
BẢN VẼ CHẾ:	NGÀY VẼ: 2025
THIẾT KẾ:	THIẾT KẾ:
CHỦ TRÌ:	CHỦ TRÌ:
CHỦ NHIỆM:	CHỦ NHIỆM:
QUẢN LÝ THIẾT KẾ:	QUẢN LÝ THIẾT KẾ:
QUẢN LÝ:	

XÃ XUÂN ĐỊNH - HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG KHU QUY HOẠCH



KÍ HIỆU:

- RANH QUY HOẠCH
- ĐẤT TRỒNG TRỌT KHÁC
- ĐẤT NGHĨA TRANG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HIỆN HỮU

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất trồng trọt	193.643,38	92,46
2	Đất nghĩa địa	10356,8136	4,94
3	Đất công trình hiện hữu	5.445,10	2,60
TỔNG		209.445,30	100,00

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CHỖ DẤU TỪ: PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN XUÂN LỘC

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH - HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

BẢN VẼ SỐ: 01

THẺ (HỌ) KTS. DƯƠNG THUYỀN HUYỀN

THẺ (TÊN) KTS. PHẠM NHƯ ANH

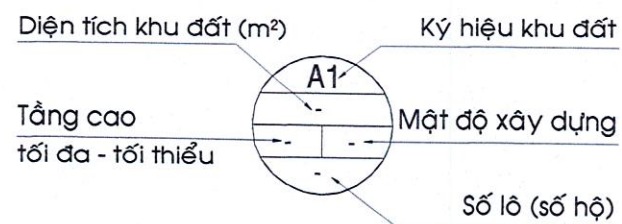
CHỦ TH KTS. PHẠM NHƯ ANH

CHỦ NHÌM KTS. PHẠM NHƯ ANH

OL KỸ THUẬT TH. PHẠM THỊ THÚC KẾU

QUẢN ĐỐC

VỖ TẤM LINH



STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ đất ở (%)
I	Đất ở	91.111,0	43,50			653	2.351	38,8	100,0
1	Đất nhà liên kế	67.378,8		80-90	3 - 5	530	1.908		74,0
2	Đất biệt thự đơn lập	6.759,0		≤ 40	≤ 3 tầng	23	83		7,4
3	Đất biệt thự song lập	16.973,2		≤ 60	≤ 3 tầng	100	360		18,6
II	Đất thương mại dịch vụ	6.974,9	3,33	≤ 40	≤ 6 tầng			3,0	
III	Đất giáo dục	7.978,9	3,81	≤ 40	2-3 tầng			3,4	
IV	Đất cây xanh	29.061,3	13,88	1 - 5	1			12,4	
V	Đất cây xanh cách ly	1.931,8	0,92						
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	416,5	0,20	≤ 100					
VII	Đất giao thông	71.970,9	34,36					30,6	
Tổng		209.445,3	100,00			653	2.351	89,1	

[illegible]



MẶT CẮT 2-2

MẶT CẮT 1-1

- + X = 3 M KHOẢNG LÙI TRƯỚC SO VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ ĐỐI VỚI NHÀ LIỀN KÉ, BIỆT THỰ VÀ BIỆT THỰ SONG LẬP.
- + X >= 2 M KHOẢNG LÙI SAU SO VỚI RANH ĐẤT ĐỐI VỚI NHÀ LIỀN KÉ, BIỆT THỰ SONG LẬP, BIỆT THỰ ĐƠN LẬP.
- + X >= 06 M ĐỐI VỚI KHU CÔNG VIÊN CÂY XANH - SÂN CHƠI - TDTT, CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, TIẾP GIÁP VỚI ĐƯỜNG CẤP NỘI BỘ. VÀ X >= 4 KHOẢNG LÙI SAU SO VỚI RANH ĐẤT
- + X >= 03 M ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC.

+ TỔNG SỐ NHÀ Ở : 653 LÔ
(TRONG ĐÓ: CÁC LÔ LIÊN KẾ: 530 LÔ (KHOẢNG 1908 NGƯỜI)
CÁC LÔ BIỆT THỰ ĐƠN LẬP: 23 LÔ (KHOẢNG 83 NGƯỜI)
CÁC LÔ BIỆT THỰ SONG LẬP: 100 LÔ (KHOẢNG 360 NGƯỜI)
+ DÂN SỐ TOÀN KHU KHOẢNG 2351 NGƯỜI

[illegible]



BẢNG THÔNG TIN CHI TIẾT									
STT	Trên địa bàn	Hạng	Đơn vị (tên đơn vị)	Loại công trình	Giá trị công trình (tỷ đồng)	Giá trị công trình (tỷ đồng)	Giá trị công trình (tỷ đồng)	Giá trị công trình (tỷ đồng)	Giá trị công trình (tỷ đồng)
10	10.1	1	10.1						

Phần diện tích công trình được phép xây dựng theo một độ xây dựng phải đảm bảo khoảng lùi trước theo quy định riêng của từng loại hình nhà ở và khoảng lùi sau $\geq 2\text{ m}$ theo mục 2.5.1.1 của TT01/2021/TT-BXD

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN :

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CHỖ ĐẤU TAY: PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYNH XUÂN LỘC

KÈM THEO TO CHỈ SỞ QUẢN LÝ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG

CÔNG TRÌNH : TRƯỜNG THPT CHUYÊN NGUYỄN TIẾN LẬP TẠI KHU VỰC CẤP CẤP CÔNG TRÌNH MỚI
TRƯỜNG THPT CHUYÊN NGUYỄN TIẾN LẬP TẠI KHU VỰC CẤP CẤP CÔNG TRÌNH MỚI

TÊN ANH/VI: **BÀN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LỘ**

HÀNG XÁC NHÝ: **PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYNH XUÂN LỘC**

THỦ NGA: KTS. DƯƠNG THIÊN NGUYÊN NGÀY 07 / 2025

CHIEU TH: KTS. PHẠM MINH ANH

CHỦ NHÌN: KTS. PHẠM MINH ANH

OLYMPIC THUYẾT: KTS. HÀO THANH TRÚC

QUẢN LÝ: KTS. PHẠM THỊ THUỐC KHI

CHỖ ĐẤU TAY: PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYNH XUÂN LỘC

VỖ TẤN LINH
 Giám đốc và chủ nhân tư nhân và nhà tư nhân quốc
NAH QUỐC CHUYÊN GIA TƯ VẤN VÀ TƯ VẤN
 Giám đốc và chủ nhân tư nhân và nhà tư nhân quốc
 Giám đốc và chủ nhân tư nhân và nhà tư nhân quốc
 Giám đốc và chủ nhân tư nhân và nhà tư nhân quốc

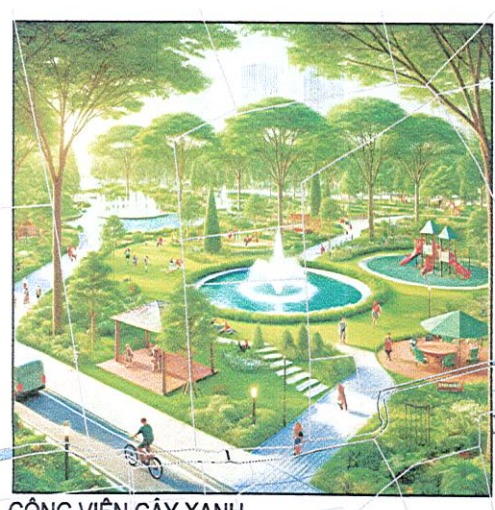
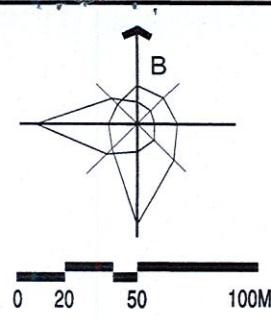
+ TỔNG SỐ NHÀ Ở : 653 LÔ
(TRONG ĐÓ: CÁC LÔ LIÊN KÉ: 530 LÔ (KHOẢNG 1908 NGƯỜI)
CÁC LÔ BIỆT THỰ ĐƠN LẬP: 23 LÔ (KHOẢNG 83 NGƯỜI)
CÁC LÔ BIỆT THỰ SONG LẬP: 100 LÔ (KHOẢNG 360 NGƯỜI)
+ DÂN SỐ TOÀN KHU KHOẢNG 2351 NGƯỜI

The diagram shows a circular plot with several labels and arrows pointing to its features:

- Diện tích khu đất (m²)**: Points to the top-left area of the circle.
- Ký hiệu khu đất**: Points to the top-right area of the circle.
- Tầng cao tối đa - tối thiểu**: Points to the bottom-left area of the circle.
- Mật độ xây dựng**: Points to the bottom-right area of the circle.
- Số lô (số hộ)**: Points to the center of the circle.

The circle itself contains the text **A1** in the top half and **1** in the bottom half.

XÃ XUÂN ĐỊNH - HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



CÔNG VIÊN CÂY XANH



NHÀ LIÊN KẾ



BIỆT THỰ SONG LẬP



GIÁO DỤC



BIỆT THỰ



THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ



BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ đất ở (%)
I	Đất ở	91.111,0	43,50			653	2.351	38,8	100,0
1	Đất nhà liên kế	67.378,8		80-90	3 - 5	530	1.908		74,0
2	Đất biệt thự đơn lập	6.759,0		≤ 40	≤ 3 tầng	23	83		7,4
3	Đất biệt thự song lập	16.973,2		≤ 60	≤ 3 tầng	100	360		18,6
II	Đất thương mại dịch vụ	6.974,9	3,33	≤ 40	≤ 6 tầng			3,0	
III	Đất giáo dục	7.978,9	3,81	≤ 40	≤ 3 tầng			3,4	
IV	Đất cây xanh	29.061,3	13,88	≤ 5	0 - 1			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			653	2.351	89,1	

- KÝ HIỆU
- (TMDV) TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
 - (GD) ĐẤT GIÁO DỤC
 - (CX) CÂY XANH
 - (LK) NHÀ LIÊN KẾ
 - (BT) BIỆT THỰ
 - (BTSL) BIỆT THỰ SONG LẬP
 - (CXCL) CÂY XANH CÁCH LY
 - (HT) TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - RANH QUY HOẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

KÊM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

KÊM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

KÊM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CHỖ ĐẤU BÚ: PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN XUÂN LỘC

KÊM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH: XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH, HUYỆN XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

BẢN VẼ CHỖ: 1/500

THIẾT KẾ: KTS. PHẠM VĂN AN

CHỦ TH: KTS. PHẠM VĂN AN

CHỦ NHIỆM: KTS. PHẠM VĂN AN

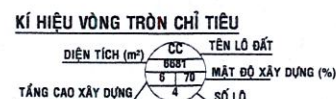
DL KỸ THUẬT: KTS. PHẠM VĂN AN

QUẢN LÝ: KTS. PHẠM VĂN AN

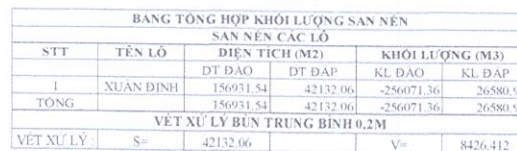
VỖ TÍN LĨNH

PHẠM VĂN AN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN



	ĐÁT THƯỜNG MẠI DỊCH VỤ
	ĐÁT CHUNG CƯ HỖN HỢP
	ĐÁT NHÀ LIỀN KẾ
	ĐÁT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA - TDTT
	ĐÁT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
	ĐÁT TRƯỜNG MẦM NON
	ĐÁT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC (trạm xử lý nước thải)
	RANH QUY HOẠCH
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
150.00	ĐỀM SAN NỀN

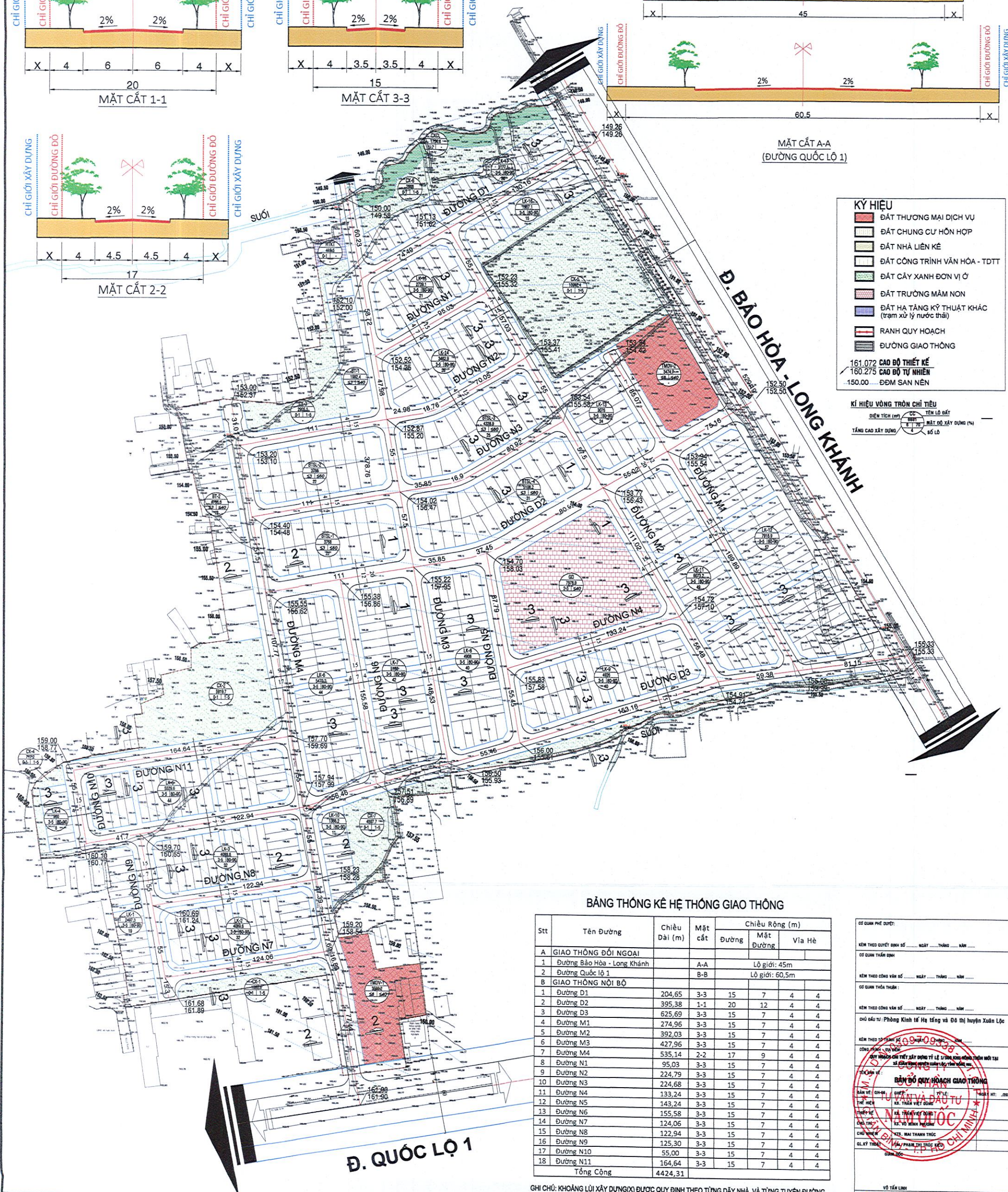
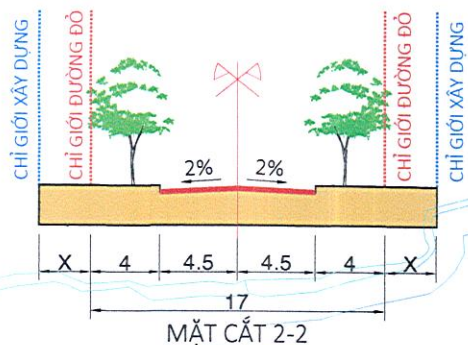
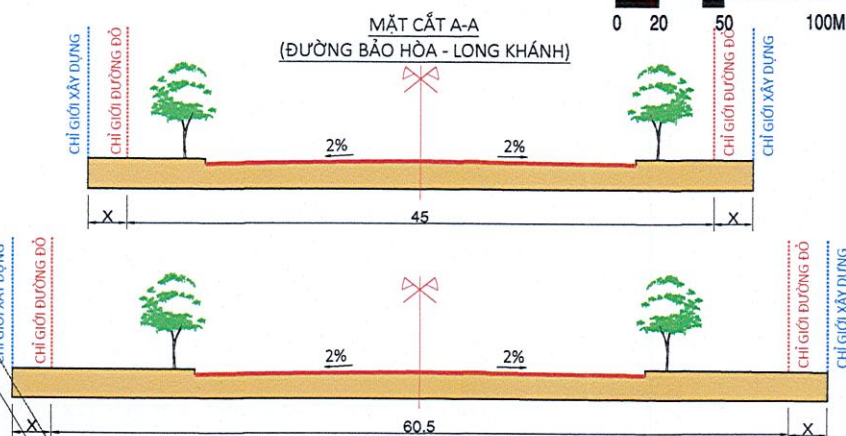
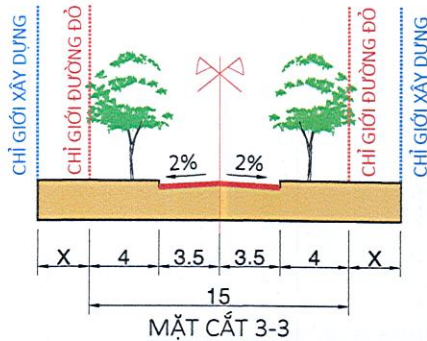
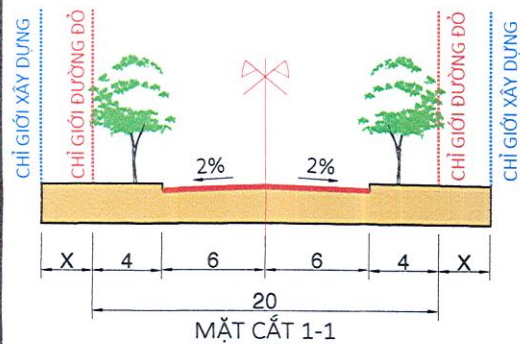
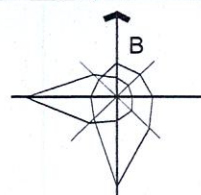


- Khu vực có địa hình dạng đồi núi dốc, chủ yếu đất trồng và trồng cây nông nghiệp. Cao độ địa hình thay đổi từ +146,54m đến +164,00m. Địa hình tự nhiên dốc về hướng Bắc.
- Bám theo địa hình tự nhiên và các công trình khác tại các tuyến đường xung quanh khu vực quy hoạch để san lấp.
- Chọn cao độ xây dựng có gần bằng nhất địa hình tự nhiên, cao độ san nền lớn nhất: +163,65m pha. Cao độ nhỏ nhất: +148,50m ở phía Bắc quy án.
- Lưới san lấp nằm trong khu vực 30x30m;
- Đập nền bằng đất cấp III, độ chặt K=0,90
- Đào hốc cơ giới chiều dài 0,2m.

CỘNG HÒA VIỆT NAM
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM
 CƠ QUAN THẨM DUY
 KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM
 CƠ QUAN THỬA THẬN :
 KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM
 CHỦ ĐẦU TƯ: Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị huyện Xuân Lộc
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM
 CÔNG TRÌNH: ĐƯỜNG
 QUY HOẠCH SẴN SÀNG DỰ TÍNH TỶ LỆ 1/500 KINH NGHỊ THỎA NHẬN TẠI
 XÃ XUÂN MẠNH, HUYỆN XUÂN LỘC, TỈNH BÌNH DƯƠNG
 TÊN BẢN VẼ
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SẴN SÀNG
 BẢN VẼ: KH-05
 SỐ QUÂN VÀ BẢNG TỰ
 THEO HIỆN
 KH. TRẦN VIỆT DŨNG
 TÍNH KẾ
 KH. TRẦN VIỆT DŨNG
 CHỮ TÊN
 KH. VÕ MINH PHƯƠNG
 CHỦ NHẬN
 KTS. NGUYỄN THANH TRÚC
 GẤY KÝ THUẬT
 STN. PHẠM THỊ TRÚC KỲU
 NGÀY:
 CHỖ CHỮ KÝ:

Đ. QUỐC LỘ 1

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG



KÝ HIỆU	
	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
	ĐẤT CHUNG CƯ HỖN HỢP
	ĐẤT NHÀ LIỀN KÉ
	ĐẤT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA - TDTT
	ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON
	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC (trạm xử lý nước thải)
	RANH QUY HOẠCH
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG

KÍ HIỆU VÒNG TRÒN CHỈ TIÊU

DIỆN TÍCH (mm ²)	CC	TÊN LỖ ĐẮT
SSST	8	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
TẦNG CAO XÂY DỰNG	70	SỐ LỖ
	4	

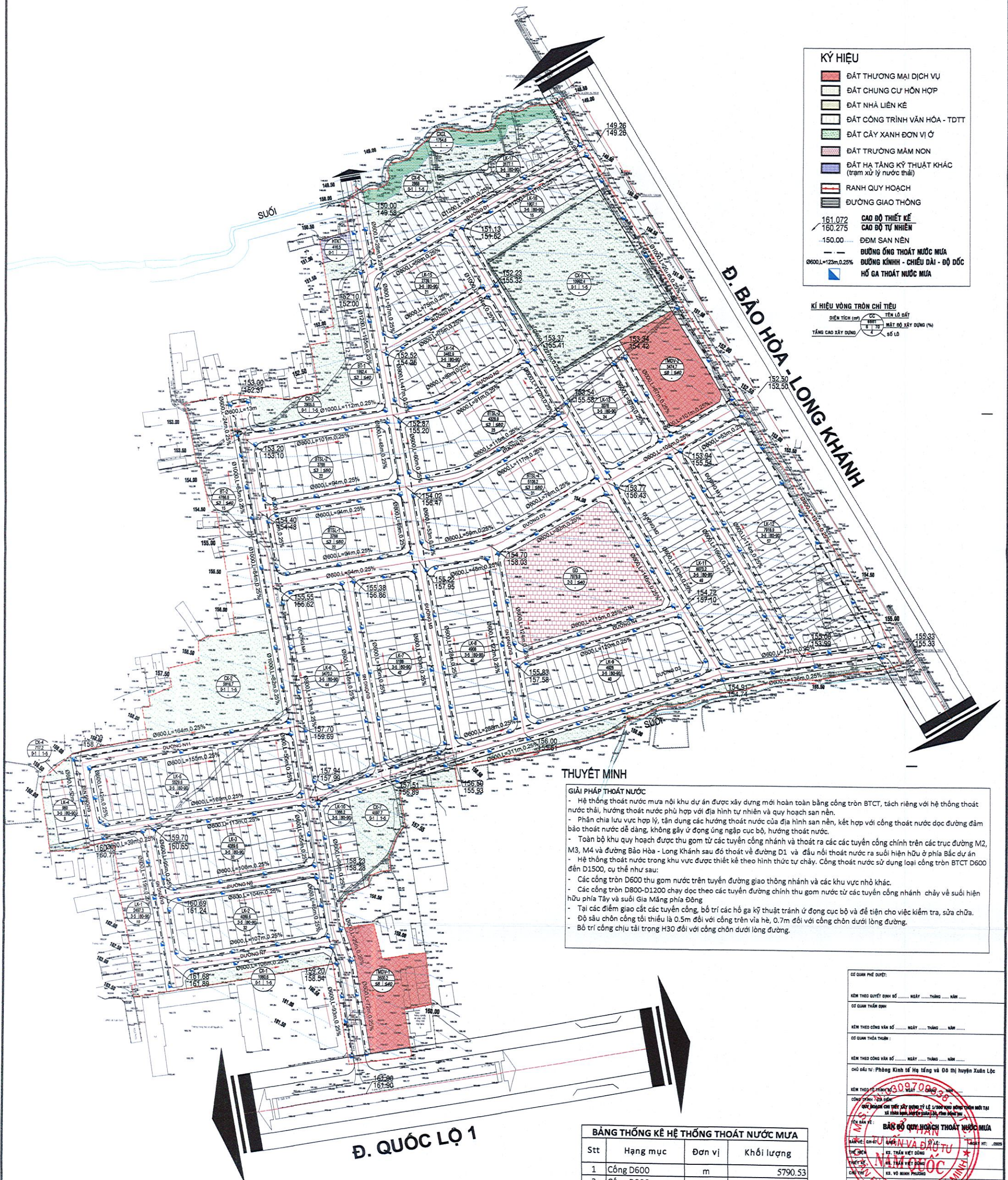
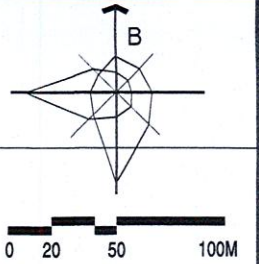
BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG

Stt	Tên Đường	Chiều Dài (m)	Mặt cắt	Chiều Rộng (m)			
				Đường	Mặt Đường	Vía Hè	
A	GAO THÔNG ĐỐI NGOẠI						
1	Đường Bảo Hòa - Long Khánh		A-A	Lộ giới: 45m			
2	Đường Quốc lộ 1		B-B	Lộ giới: 60,5m			
B	GAO THÔNG NỘI BỘ						
1	Đường D1	204,65	3-3	15	7	4	4
2	Đường D2	395,38	1-1	20	12	4	4
3	Đường D3	625,69	3-3	15	7	4	4
4	Đường M1	274,96	3-3	15	7	4	4
5	Đường M2	392,03	3-3	15	7	4	4
6	Đường M3	427,96	3-3	15	7	4	4
7	Đường M4	535,14	2-2	17	9	4	4
8	Đường N1	95,03	3-3	15	7	4	4
9	Đường N2	224,79	3-3	15	7	4	4
10	Đường N3	224,68	3-3	15	7	4	4
11	Đường N4	133,24	3-3	15	7	4	4
12	Đường N5	143,24	3-3	15	7	4	4
13	Đường N6	155,58	3-3	15	7	4	4
14	Đường N7	124,06	3-3	15	7	4	4
15	Đường N8	122,94	3-3	15	7	4	4
16	Đường N9	125,30	3-3	15	7	4	4
17	Đường N10	55,00	3-3	15	7	4	4
18	Đường N11	164,64	3-3	15	7	4	4
Tổng Cộng		4424,31					

GHI CHÚ: KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG(X) ĐƯỢC QUY ĐỊNH THEO TỪNG DÃY NHÀ VÀ TỪNG TUYẾN ĐƯỜNG

[illegible]

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA

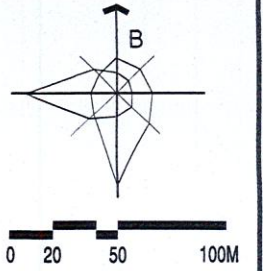


BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA			
Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống D600	m	5790.53
2	Cống D800	m	10006.92
3	Cống D1000	m	671.53
4	Cống D1200	m	297
5	Cống D1500	m	45
5	Hố ga	cái	280

[illegible]

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH
XÃ XUÂN ĐỊNH - HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC



KÝ HIỆU

- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT CHUNG CƯ HỘNH HỢP
- ĐẤT NHÀ LIỀN KẾ
- ĐẤT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA - TDTT
- ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC (trạm xử lý nước thải)
- RẠNH QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐƯỜNG ỚNG CẤP NƯỚC
- TRỤ CỨU HỎA
- ĐƯỜNG KÍNH - CHIỀU DÀI

KÍ HIỆU VÒNG TRÒN CHỈ TIÊU

DIỆN TÍCH (m ²)	CẤP	TÊN LỘ ĐẤT
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

TÁNG CAO XÂY DỰNG

DIỆN TÍCH (m²)

CẤP

TÊN LỘ ĐẤT

MẶT ĐỘ XÂY DỰNG (%)

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

KÍ HIỆU VÒNG TRÒN CHỈ TIÊU

DIỆN TÍCH (m ²)	CẤP	TÊN LỘ ĐẤT
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

TÁNG CAO XÂY DỰNG

DIỆN TÍCH (m²)

CẤP

TÊN LỘ ĐẤT

MẶT ĐỘ XÂY DỰNG (%)

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

SỐ LỘ

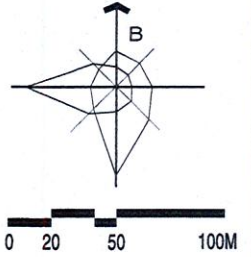
SỐ LỘ

KÍ HIỆU VÒNG TRÒN CHỈ TIÊU

DIỆN TÍCH (m ²)	CC	TÊN LỘ ĐẤT
	5551	
	5	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
TẦNG CAO XÂY DỰNG	75	
	4	SỐ LÔ

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH
XÃ XUÂN ĐỊNH - HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI



KÝ HIỆU

- ĐẤT THƯỜNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT CHUNG CƯ HỖN HỢP
- ĐẤT NHÀ LIỀN KÉ
- ĐẤT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA - TDTT
- ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC (trạm xử lý nước thải)
- RANH QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- 161.072 CAO ĐỘ THIẾT KẾ
- 160.275 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
- 150.00 ĐỀ MẶT SAN NỀN
- BƯỜNG ỚNG THOÁT NƯỚC THẢI
- BƯỜNG KÍNH - CHIỀU DÀI - ĐỘ DỐC
- HỐ GA THOÁT NƯỚC THẢI

KÍ HIỆU VÒNG TRÒN CHỈ TIÊU
DIỆN TÍCH (m²)
TẦNG CAO XÂY DỰNG

TÊN LỘ ĐẤT
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
SỐ LỘ

THUYẾT MINH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI

Giải pháp thoát nước:

- 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.
- Toàn bộ nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải ở vị trí đất hạ tầng phía Bắc ranh quy hoạch, 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/BNMT, cột A (theo phân vùng tiếp nhận quy định tại Quyết định số: 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai)

Đ. QUỐC LỘ 1

BẢNG THÔNG KÊ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC			
Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống D300	m	6537.02
2	Cống D400	m	266
2	Hố ga	cái	230
3	Trạm xử lý nước thải Cs 441m ³ /ngày	cái	1

BẢNG TÍNH TOÁN LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI			
Stt	Hạng mục	Nước cấp (m ³ /ngày)	Lưu lượng (m ³ /ngày)
1	Nước sinh hoạt	282,1	100%
2	Nước công trình công cộng	52,6	100%
3	Nước khu dân HTKT	0,8	100%
4	Hệ số không điều hòa	K=1,2	
5	Tổng lưu lượng nước thải (làm tròn)		410
6	Tổng Công suất Trạm XLNT: Theo TCVN 7957:2023 Q = α.β.Qcn (m ³ /ngày) = 1.0*1.0*410		410

Trong đó:
α - Hệ số đầu mối nước thải vào hệ thống thoát nước tập trung, khi hệ thống thoát nước hoàn chỉnh, α lấy bằng 0,8-1; Chọn α=1
β - Hệ số kể đến lượng nước ngầm có thể thấm vào mạng lưới thoát nước thải, β lấy bằng 1,0-1,15. Chọn β=1,0

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

KÊM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM:

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

KÊM THEO CÔNG VĂN SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM:

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

KÊM THEO CÔNG VĂN SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM:

CHỦ ĐẦU TƯ: Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị huyện Xuân Lộc

KÊM THEO TỜ TRÌNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM:

CÔNG TRÌNH: Dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

TÊN BẢN VẼ: BẢN QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI

BẢN VẼ: 01-00

PHÊ DUYỆT: KTS. MAI THANH TRÚC

CHỦ THỰC HIỆN: KTS. MAI THANH TRÚC

QUYẾT ĐỊNH: T. PHẠM THỊ TRÚC

QUẢN LÝ: T. PHẠM THỊ TRÚC

VỎ TẤM LƯỚI



1. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ:
HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐEN ĐƯỜNG ĐƯỢC XÂY DỰNG MƠI NHẪM ĐẢM BẢO CHO VIỆC GIAO THÔNG TRONG KHU VỰC ĐƯỢC AN TOÀN, TỒN TẠO VẺ ĐẸP, MỸ QUAN CHO KHU VỰC VÙNG CỬA ĐU.

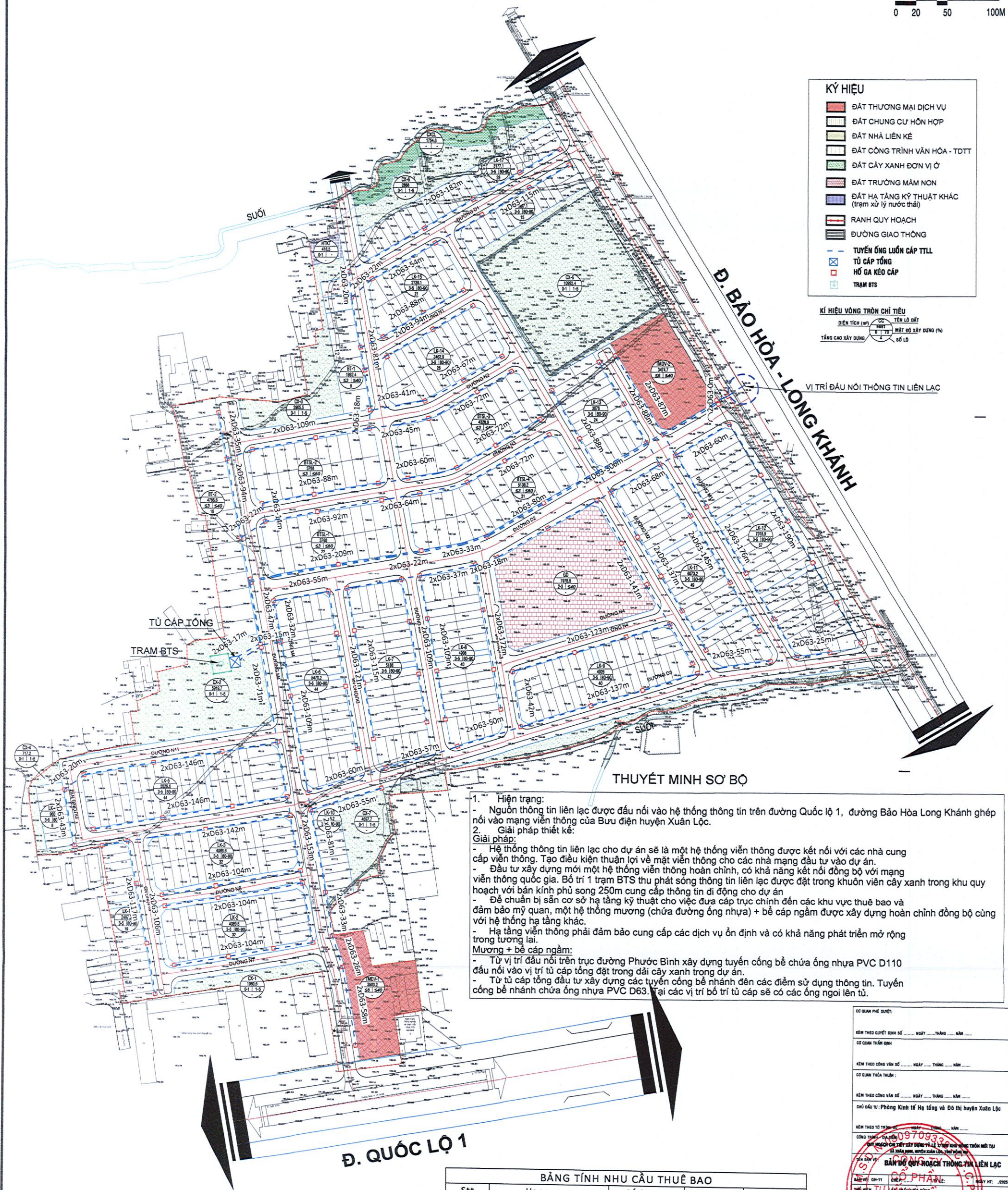
2. ĐẶC ĐIỂM KỸ THUẬT CỦA CÔNG TRÌNH:
NGUỒN ĐIỆN: LƯỚI ĐIỆN HIỆN HỮU 3 PHA 4 DÂY LƯỚI 0,4KV NẪM DỌC TRÊN VÍA HÉ KHU TÀI ĐỊNH CỤ ĐẦU VÀO CÁC TBA XÂY DỰNG MƠI

3. CÁC GIẢI PHÁP THIẾT KẾ:
SỬ DỤNG CÁP CXVXDSTA 0,6KV ĐI NGẦM TRONG ỎNG HDPE (ĐỐI VỚI NHỮNG ĐOẠN BẰNG ĐƯỜNG NHỰA. CÁP ĐƯỢC ĐI TRONG ỎNG STK) CỎ ĐƯỜNG KÍNH PHÙ HỢP VỚI TỪNG LOẠI CÁP NGẦM VÀ ĐƯỢC CHƠN NGẦM DƯỚI ĐẤT (VỚI ĐỘ SÂU ĐẠT CÁP NGẦM SƠ VỚI CỘT CHUẨN QUY HOẠCH KHÔNG NHỎ HƠN 0,7M).

SỬ DỤNG TRỤ SẮT TRẮNG KẼM DÂY 3MM CỒN CAO 8M + CẢN ĐẾN ĐƠN CAO 2M, VƯỜN 1,5M CHO CÁC TRỤ GIỮ ĐƯỜNG. TRỤ TRÔNG CÁCH MẾP ĐƯỜNG 0,7 VÀ KHOẢNG CÁCH TRUNG BÌNH GIỮA HAI TRỤ LẠI 25M ĐẾN 35M. SỬ DỤNG ĐẾN LED - 220V ÁNH SÁNG VẮNG CỒN SUẤT PHÙ HỢP VỚI TỪNG CẤP ĐƯỜNG VÀ LOẠI ĐƯỜNG. IP=66

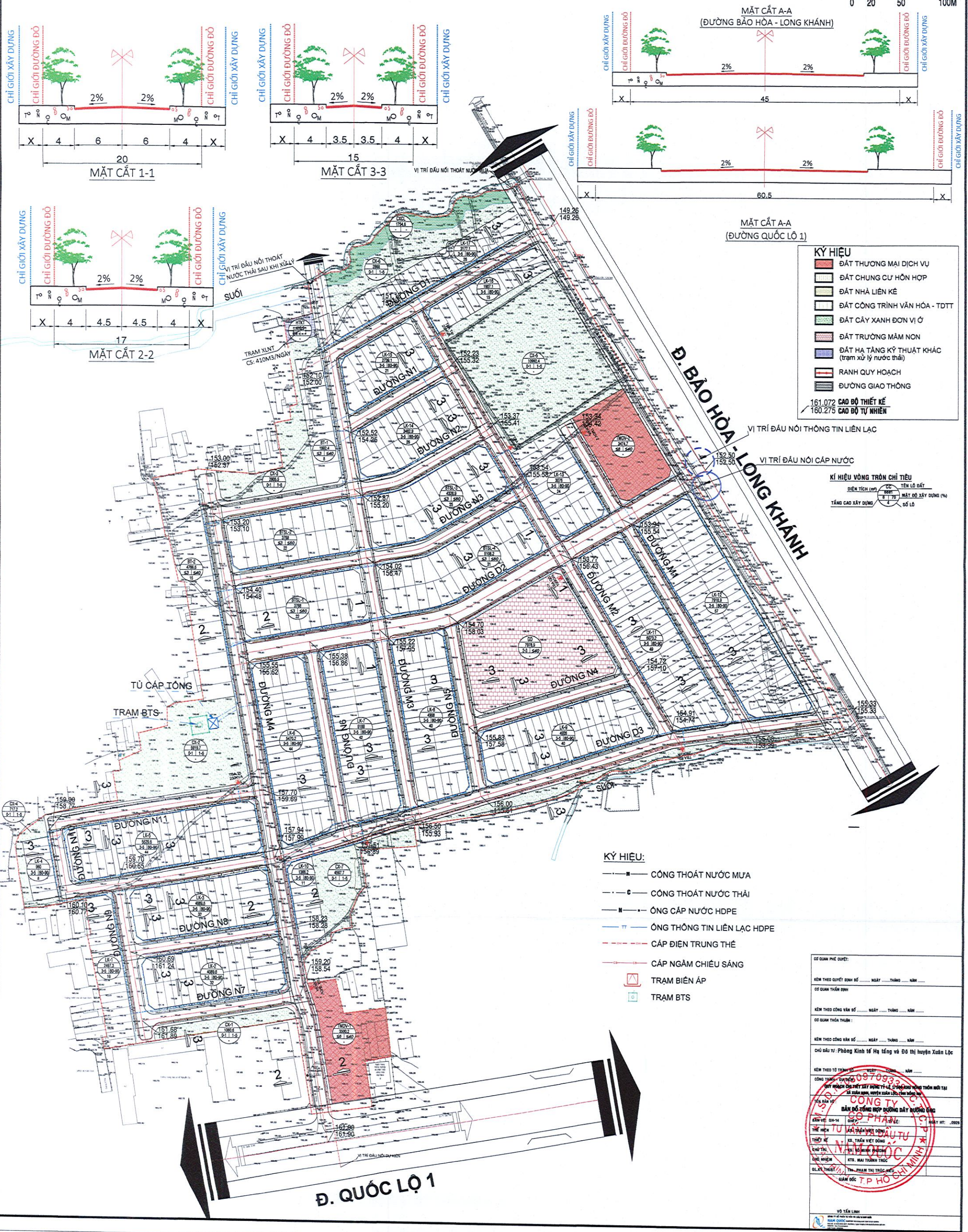
TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN			
STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
II	Chiếu sáng		
II.1	Trụ Đèn + cần đèn chiếu sáng quy hoạch	bộ	16
II.2	Tủ điện khiển chiếu sáng quy hoạch	tủ	
II.3	Cáp chiếu sáng quy hoạch 0,6kV CXV/DSTA	m	5.50

[illegible]



BẢNG TÍNH NHU CẦU THUÊ BAO				
Stt	Hạng mục	Số lượng	Chỉ tiêu	Số thuê bao
1	Đất ở	653	2 máy / 1 lô	1306
2	Đất công trình công cộng	26314.44m ² sàn	1 số/200m ²	132
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	416,5 m ²	1 số/200m ²	2
4	Dự phòng		10%(1,2,3)	144
5	Tổng dung lượng (làm tròn)			1590

[illegible]



BẢN ĐỒ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

BẢNG GIÁM SÁT CHẤT LƯỢNG NƯỚC THẢI

CHÚ THÍCH

- KÝ HIỆU

- KÍ HIỆU VÒNG TRÒN CHỈ TIÊU**

-
- The diagram shows a circular building plan with the following labels and dimensions:
- DIỆN TÍCH (m²)**: Area, pointing to the top-left quadrant.
 - TÊN LÔ ĐẤT**: Land plot name, pointing to the top-right quadrant.
 - MẶT ĐỘ XÂY DỰNG (%)**: Building degree, pointing to the right side.
 - SỐ LÔ**: Plot number, pointing to the bottom-right quadrant.
 - TẦNG CAO XÂY DỰNG**: Building height, pointing to the bottom-left quadrant.
- Internal dimensions and labels within the circle include:
- CC**: Center of the circle.
 - 550T**: A horizontal line segment across the middle.
 - 8** and **70**: Numbers along the horizontal line segment.
 - 4**: A number at the bottom center.

THUYẾT MINH SƠ BỘ

Giảm sút chất thải rắn (trong giai đoạn vận hành)

- Kiểm tra vi trí đã có thùng chứa rác
- Sơ lượng nguồn cụ thể nguồn rác như: thùng, bao nylon... có đúng quy định về màu sắc và cách thu
- Việc phân loại rác tại nguồn có được thực hiện không
- Thông số giảm sút: lượng thải và thành phần
- Tên suất giảm sút: 02 tấn/năm.

Giảm sút chất lượng nước

- Vi trí giảm sút: 01 mẫu về tính thường lưu nước ở khu vực 1 mẫu lưu dòng chảy, thông số giảm sút: pH, COD, COD_{Cr}, BOD₅, TSS, độ mùn BTV, tổng chất rắn lơ lửng, Coliform, phôi sinh động vật, phôi sinh thực vật, động vật dây, cá, tôm.
- Tên suất giảm sút:
- Trong giai đoạn vận hành: 3 tháng/năm
- Thời chuẩn so sánh: Luật B1 theo QCVN 08:2008/BTNMT và thủy sinh vật có số ít liệu lưu tại một trường nên trước đây

Giảm sút các hệ thống thoát nước và xử lý nước thải

- Có chương trình quản trị và bảo dưỡng thường xuyên đối với hệ thống thoát nước để đảm bảo tính an toàn, không hiện tượng đống trong cống, dòng chảy luôn thông bị cản trở.
- Thông số giảm sút: Cr, As, Al, Cs, Ni, Pb và Hg
- Tên suất giảm sút:
- Trong khi thi công: 1 tháng/năm
- Trong thời gian vận hành: 3 tháng/năm

Giảm sút tiếng ồn

- Giảm sút áp suất trên trục động: Quan trắc áp suất trên trục động bằng dụng cụ và các công trình kiểm tra trực tiếp và tính phụ hợp các mục tiêu quy hoạch 3 tháng/năm
- Thêm thiết bị và giảm quan: Quan trắc thường xuyên và kiểm soát thêm thực vật và các công trình quản chế các chất thải thực vật tại các quan giảm sút: 3 tháng/năm.
- Giảm sút an toàn và sức khỏe định kỳ: 1 năm/năm
- Tên suất PCCC: 1 năm/năm
- Tên suất về cứu nguy nhân: 1 năm/năm
- Tên suất về vệ sinh và phân loại, xử lý chất thải rắn: 01 năm/năm.

CỘNG HÒA VIỆT NAM		
CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:		
KÊM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ	NGÀY THÁNG NĂM	
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH		
KÊM THEO CÔNG VĂN SỐ	NGÀY THÁNG NĂM	
CƠ QUAN THUẢ THẨM :		
KÊM THEO CÔNG VĂN SỐ	NGÀY THÁNG NĂM	
CHỖ ĐẤU TAY: Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị huyện Xuân Lộc		
KÊM THEO TỜ TRÌNH SỐ	NGÀY THÁNG NĂM	
CÔNG TRÌNH / DỰ ÁN		
QUỸ HOÀN CHẤT XÂY DỰNG VÀ LÃI 1.000.000.000 VNĐ NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM TẠI XÃ HỘI ANH, MƯỜNG XUÂN LỘC, TỈNH SƠN LA		
CHỖ ĐẤU TAY: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẢN ĐỒ CHỈ DẪN XÂY DỰNG BẢO VỆ TRỌI TRƯỜNG		
HÀNH VI: DN 13	SỐ QUÂN: 0000000000	NGÀY HT: /2023
THE HIỆN	KẾ LỆ THỊ TRUYỀN	
THỰC KẾ	KẾ LỆ THỊ TRUYỀN	
QUẢN LÝ	KẾ LỆ THỊ TRUYỀN	
CHỨC VỤ	KTX. MAI THANH THÚC	
QUẢN LÝ	TỔNG PHẠM THỊ THUỐC	
	QUẢN ĐỐC	

VÔ TẤN LINH
ĐẠI HỌC QUỐC GIA VIỆT NAM