

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH - XÂY DỰNG ĐỒNG NAI



THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH
CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ A1-C1 (ĐÔ THỊ DẦU GIẦY)
THỊ TRẦN DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI**

Năm 2020

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH
CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ A1-C1 (ĐÔ THỊ DẦU GIÂY)
THỊ TRẤN DẦU GIÂY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI**

Thống Nhất, ngày tháng năm 2020

Chủ đầu tư
Công ty TNHH đầu tư
PHÚ VIỆT TÍN
TM. Hội đồng thành viên
Phó Chủ tịch



Đặng Phước Bình

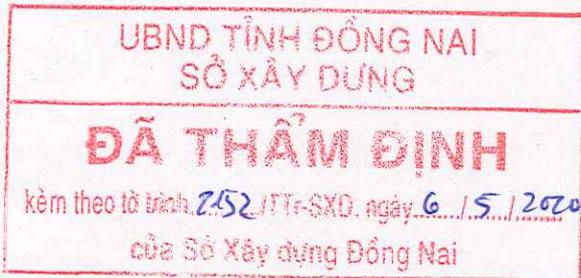
Cơ quan lập quy hoạch
Trung Tâm Tư vấn - Quy hoạch - Kiểm định
Xây dựng Đồng Nai
KT. Giám đốc
Phó Giám đốc



Trần Thanh Tùng

Cơ quan thẩm định

Cơ quan phê duyệt



**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH
CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ A1-C1 (ĐÔ THỊ DẦU GIẤY)
THỊ TRẤN DẦU GIẤY - HUYỆN THÔNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI**

CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN

*** THS.KTS. TRỊNH THỊ KIM PHỤNG**

CHỦ TRÌ CÁC BỘ MÔN

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| * Kiến trúc | : KTS.Nguyễn Thị Thu Phương |
| * Giao thông | : KS.Vũ Tô Hoài |
| | : KS.Nguyễn Đình Phúc |
| * Cấp nước, thoát nước | : KS.Trịnh Thăng Danh |
| * Cấp điện, Thông tin liên lạc | : KS.Cao Thế Vũ |
| * Kinh tế xây dựng | : KS.Phan Huỳnh Cẩm Vân |
| * Quản lý kỹ thuật | : Ths.KS.Trần Ngọc Quyên |
| * Môi trường | : Ths.KS.Phan Thị Ngọc ánh |
| | : Ths.KS.Trần Trung Tín |

MỤC LỤC

CHƯƠNG I	8
PHẦN MỞ ĐẦU	8
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	8
II. TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU	8
1. Tính chất.....	8
2. Mục tiêu.....	8
CHƯƠNG II.....	10
CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	10
I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ	10
II. CÁC NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU	11
III. CÁC CƠ SỞ BẢN ĐỒ	11
CHƯƠNG III	12
VỊ TRÍ, QUY MÔ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....	12
I. PHẠM VI, RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	12
1. Vị trí, giới hạn tổng thể khu đất	12
2. Quy mô diện tích quy hoạch	12
II. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	13
1. Địa hình địa mạo	13
2. Điều kiện tự nhiên	13
2.1. Nhiệt độ không khí	13
2.2. Độ ẩm không khí	13
2.3. Chế độ mưa.....	14
2.4. Nắng	14
2.5. Gió	14
3. Địa chất thủy văn, địa chất công trình.....	14
4. Hiện trạng sử dụng đất	15
5. Hiện trạng về xây dựng	16
6. Tình hình dân cư	16
7. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	16
7.1. Giao thông	16
a. Giao thông đối ngoại:	16
b. Giao thông đối nội:.....	16
7.2. Cấp điện.....	17
7.3. Cấp nước.....	17
7.4. Thoát nước và vệ sinh môi trường.....	17
7.5. Thông tin liên lạc.....	17
8. Đánh giá chung.....	17
8.1. Thuận lợi.....	17
8.2. Khó khăn	18
CHƯƠNG IV.....	19
NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	19
VÀ PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	19
I. CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	19

II. PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	19
1. Điều chỉnh sử dụng đất.....	19
1.1. Đất ở.....	19
1.2. Đất công trình dịch vụ.....	20
1.3. Đất dự trữ phát triển.....	20
1.4. Đất giáo dục.....	20
1.5. Đất công viên - cây xanh.....	20
1.6. Đất giao thông.....	20
2. Điều chỉnh giao thông.....	20
3. Điều chỉnh tầng cao xây dựng.....	21
III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG	21
IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	22
1. Phân khu chức năng.....	22
1.1. Đất ở.....	22
a. Nhà ở xã hội.....	22
b. Nhà liên kế.....	22
c. Biệt thự.....	22
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị.....	22
1.3. Đất cây xanh, công viên VH – TDTT.....	22
1.4. Đất hạ tầng kỹ thuật.....	23
1.5. Đất khác.....	23
2. Cơ cấu sử dụng đất.....	23
3. Quy hoạch phân lô.....	25
CHƯƠNG V	45
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	45
QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ	45
I. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC - CẢNH QUAN	45
1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu.....	45
2. Tổ chức không gian các khu chức năng.....	45
2.1. Khu vực nhà ở.....	45
2.2. Khu vực công viên-cây xanh, không gian mở.....	46
2.3. Các qui định về kiến trúc - cảnh quan.....	47
2.4. Hình khối công trình kiến trúc.....	47
2.5. Quy định về vật liệu xây dựng.....	47
2.6. Màu sắc trang trí mặt tiền.....	47
2.7. Hàng rào.....	47
2.8. Các tiện nghi khác.....	47
II. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	48
1. Quy định về mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng.....	48
1.1. Khu nhà liên kế phố.....	48
1.2. Khu nhà liên kế vườn.....	49
1.3. Khu nhà biệt thự.....	49
1.4. Khu nhà chung cư.....	50
1.5. Khu trung tâm thương mại.....	50
1.6. Trường học.....	51
2. Quy định về vật góc tại giao lộ:.....	51

3. Hè phố (via hè).....	52
4. Tuyến.....	52
5. Điểm nhấn	52
III. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI CÂY XANH	53
1. Nguyên tắc thiết kế cây xanh	53
2. Hệ thống cây xanh.....	54
2.1. Mạng cây xanh công viên tập trung	54
2.2. Cây xanh đường phố.....	54
CHƯƠNG VI.....	55
QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	55
I. QUY HOẠCH SAN NỀN:.....	55
1. Cơ sở thiết kế:	55
2. Giải pháp thiết kế:	55
II. QUY HOẠCH GIAO THÔNG.....	56
1. Cơ sở thiết kế:	56
2. Thiết kế đường giao thông:	56
2.1. Bình đồ - Trắc dọc:.....	56
2.2. Trắc ngang đường:.....	56
2.3. Thiết kế kết cấu mặt đường:	58
2.4. Kết cấu vỉa hè & bó vỉa:.....	58
2.5. Thống kê khối lượng và dự toán:	59
III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC.....	61
1. Cơ sở thiết kế:	61
2. Nhu cầu dùng nước:	61
3. Giải pháp quy hoạch hệ thống cấp nước:	62
3.1. Nguồn nước:.....	62
3.2. Mạng lưới ống cấp nước:.....	62
3.3. Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước:	63
4. Khái toán kinh phí cấp nước:	63
IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA.....	63
1. Tiêu chuẩn thiết kế:.....	63
2. Nguyên tắc thiết kế:.....	63
V. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI	66
1. Cơ sở thiết kế:	66
2. Lưu lượng nước thải:.....	66
3. Giải pháp thoát nước thải:	67
4. Tiêu chuẩn nước thải:.....	67
5. Khái toán kinh phí thoát nước thải:.....	67
VI. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN.....	68
1. Quy hoạch cấp điện:	68
1.1. Tiêu chuẩn thiết kế:	68
2. Hiện trạng.....	68
3. Giải pháp thiết kế:	68
3.1. Phụ tải cấp điện:	68
3.2. Quy mô công trình theo quy hoạch điều chỉnh:	69
3.3. Các giải pháp cấp điện:.....	69

a. Nguồn điện:.....	69
b. Lưới điện trung thế:.....	69
c. Trạm biến áp:.....	70
d. Lưới điện hạ thế:.....	70
e. Hệ thống chiếu sáng đèn đường:.....	70
4. Khái toán kinh phí:.....	70
VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC.....	71
1. Cơ sở thiết kế:.....	71
2. Dự kiến nhu cầu:.....	71
3. Nguồn và cơ sở thiết kế:.....	71
4. Giải pháp quy hoạch:.....	72
4.1. Mục tiêu:.....	72
4.2. Hình thức:.....	72
4.3. Quy mô:.....	72
VIII. KHÁI TOÁN TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ HỆ THỐNG HẠ TẦNG.....	73
CHƯƠNG VII.....	74
ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....	74
I. MỞ ĐẦU.....	74
1. Phạm vi và nội dung ĐMC.....	74
2. Các phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐMC.....	74
2.1. Phương pháp chuyên gia.....	74
2.2. Phương pháp phân tích xu hướng và ngoại suy.....	74
2.3. Phương pháp ma trận mô tả các rủi ro và cơ hội.....	74
2.4. Phương pháp phân tích SWOT.....	74
II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH XÂY DỰNG.....	74
1. Các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch.....	74
2. Mục tiêu quy hoạch.....	75
III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG.....	75
1. Hiện trạng và diễn biến chất lượng môi trường không khí.....	75
2. Hiện trạng thoát nước.....	75
3. Hiện trạng chất lượng nguồn nước dưới đất.....	75
4. Hiện trạng môi trường đất.....	75
IV. DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG VÀ XU HƯỚNG DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	75
1. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường.....	75
2. Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch.....	76
3. Tính toán, dự báo khối lượng phát thải và nồng độ các chất thải chính.....	77
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.....	77
a. Bụi, khí thải.....	78
b. Nước thải:.....	78
c. Chất thải rắn:.....	79
3.2. Giai đoạn dự án đi vào hoạt động.....	80
a. Nước thải:.....	80

b. Chất thải rắn.....	81
4. Các tác động môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng.....	81
5. Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.....	83
V. CÁC GIẢI PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU VÀ KHẮC PHỤC CÁC TÁC ĐỘNG VÀ	
DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG ĐÃ NHẬN DIỆN	83
1. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật khống chế ô nhiễm trong quá trình thi công xây dựng	83
1.1. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn	83
1.2. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước	83
1.3. Biện pháp tuyên truyền.....	84
2. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật khống chế ô nhiễm trong quá trình dự án đi vào hoạt động.....	84
2.1. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn	84
2.2. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước	84
2.3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn	84
2.4. Giải pháp bảo vệ môi trường đất	85
2.5. Giảm thiểu tác động do biến đổi khí hậu, ngập lụt.....	85
3. Chương trình quản lý môi trường	85
4. Chương trình giám sát môi trường	85
4.1. Giám sát chất lượng nước thải sinh hoạt	86
4.2. Giám sát môi trường không khí.....	86
4.3. Giám sát môi trường đất.....	86
CHƯƠNG VIII	87
TỔ CHỨC THỰC HIỆN	87
I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN LẬP QUY HOẠCH	87
II. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN	87
CHƯƠNG IX.....	88
KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ	88
I. KẾT LUẬN	88
II. KIẾN NGHỊ.....	88

CHƯƠNG I PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây) tại Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư, đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 3226/QĐ-UBT ngày 11/11/2005, UBND huyện Thống Nhất phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 với quy mô diện tích 149 ha, quy mô dân số khoảng 10.000 người và các Quyết định điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 28/4/2011, Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 02/03/2012, Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014, Quyết định Điều chỉnh số 3415/QĐ-UBND ngày 07/10/2016, Quyết định Điều chỉnh số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện cho đến nay, đã có một số nội dung của dự án không còn phù hợp với quy hoạch trước đây như: Hiện nay đang triển khai xây dựng hạng mục Nút giao Dầu Giây từ nút giao đồng mức (vòng xoay) sang hình thức nút giao khác mức (cầu vượt), mở rộng đoạn tuyến từ Km0+300 đến Km1+877, Quốc lộ 20; dự án Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Dầu Giây, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín đã hoàn thành xây dựng giai đoạn 1 và 2, đang triển khai giai đoạn 3 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) bao gồm các tuyến giao thông – hạ tầng chính khu đô thị. Trong quá trình phát triển mạnh của các khu công nghiệp và dân cư trên địa bàn huyện Thống Nhất, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín xét thấy cơ cấu sử dụng đất không còn phù hợp với tình hình phát triển nhà ở và nhu cầu ở hiện nay... Do đó, chủ đầu tư kiến nghị điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai về kiến trúc cảnh quan, loại hình nhà ở, hệ thống giao thông nội bộ và một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật là cần thiết.

II. TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU

1. Tính chất

- Là khu dân cư với loại hình nhà ở chủ yếu là nhà biệt thự, nhà liên kế, một phần nhà chung cư và kết hợp các loại hình dịch vụ, đáp ứng nhu cầu về nhà ở chất lượng cao.

- Tính chất, quy mô cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp định hướng chung của huyện Thống Nhất.

2. Mục tiêu

- Xây dựng dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) nhằm góp phần đạt các mục tiêu tăng trưởng kinh tế - xã hội phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện Thống Nhất, của tỉnh Đồng Nai; chiến lược phát triển đô thị huyện Thống Nhất và Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

- Góp phần vào mục tiêu chuyển dịch phát triển – dịch vụ gắn kết với đô thị

hóa.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc theo định hướng tiêu chuẩn đô thị loại V.

- Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan theo tiêu chuẩn dân cư đô thị hiện đại, kích thích sự phát triển chung của khu vực.

- Định hướng quy hoạch sử dụng đất hợp lý, phát huy hiệu quả các lợi thế trong khu vực quy hoạch, lên kế hoạch khai thác và sử dụng cho từng giai đoạn.

- Tổ chức, định hướng phân bố hệ thống công trình công cộng, phúc lợi xã hội.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

CHƯƠNG II CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc Hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về việc quy định về quy hoạch, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/03/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- Văn bản số 814/SXD-QHKT ngày 28/02/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc hướng dẫn trình tự thủ tục, hình thức, thời gian lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng;
- Quyết định số 3226/QĐ-UBT ngày 11/11/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/2000 Khu dân cư A1-C1 (thị trấn Dầu Giây) tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất;
- Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thống Nhất phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 3317/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai cho phép đầu tư dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 28/4/2011 của UBND huyện Thống Nhất phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định Điều chỉnh số 718/QĐ-UBND ngày 02/03/2012 của UBND huyện Thống Nhất phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định Điều chỉnh số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND huyện Thống Nhất phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định Điều chỉnh số 3415/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND huyện Thống Nhất phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ

- 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định điều chỉnh số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND huyện Thống Nhất phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
 - Văn bản số 8686/UBND-CNN ngày 16/8/2018 về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
 - Văn bản số 2188/UBND-CNN ngày 01/3/2019 về việc kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín đối với hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại xã Bàu Hàm 2, xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất;
 - Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1, huyện Thống Nhất;
 - Văn bản số 7770/UBND-KTHT ngày 22/11/2019 của UBND huyện Thống Nhất về việc góp ý hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất;
 - Văn bản số 130/UBND ngày 23/8/2019 của UBND thị trấn Dầu Giây về việc có ý kiến về hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 do Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín làm Chủ đầu tư;
 - Văn bản số 656/UBND ngày 19/8/2019 của UBND xã Bàu Hàm 2 về việc có ý kiến về hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 của Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín;
 - Biên Bản số 391/BB-HĐTĐQH XD ngày 31/01/2020 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc kết luận Hội đồng thẩm định về đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

II. CÁC NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU

- Tài 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 Thống Nhất, khu vực Thị trấn Dầu Giây nói chung và các dự án khu vực lân cận nói riêng;
- Quy hoạch chung Đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và tài liệu số liệu có liên quan đã được Bộ Xây dựng cho phép vận dụng;
- Hồ sơ hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu đất và các công trình lân cận.

III. CÁC CƠ SỞ BẢN ĐỒ

- Các số liệu, tài liệu, dự án, bản đồ khác có liên quan do chủ đầu tư cung cấp;
- Bản đồ đo đạc địa hình, địa chính có xác định ranh đất tỷ lệ 1/2000 (do công ty Phú Gia Thịnh lập).

CHƯƠNG III

VỊ TRÍ, QUY MÔ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

I. PHẠM VI, RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

1. Vị trí, giới hạn tổng thể khu đất



Hình 1. Sơ đồ vị trí mới liên hệ vùng

Phạm vi điều chỉnh tổng thể Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) có diện tích khoảng 1.490.000 m² thuộc địa phận Thị trấn Dầu Giây, huyện Thông Nhất, tỉnh Đồng Nai và có ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Đông : giáp khu dân cư đất dự kiến phát triển.
- + Phía Tây : giáp đường Quốc lộ 20.
- + Phía Nam : giáp đường Quốc lộ 1A.
- + Phía Bắc : giáp Khu Trung tâm hành chính Huyện và Khu dân cư quy hoạch phát triển.

2. Quy mô diện tích quy hoạch

- Quy mô diện tích quy hoạch toàn khu : khoảng 1.490.000 m².
- + Diện tích điều chỉnh : khoảng 677.000 m².
- + Diện tích cập nhật : khoảng 542.000 m².
- Quy mô dân số toàn dự án : Khoảng 17.304 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.



Hình 2. Sơ đồ vị trí điều chỉnh và cập nhật quy hoạch

II. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Địa hình địa mạo

Địa hình toàn bộ khu đất tương đối bằng phẳng, địa hình khu vực phía bắc Quốc lộ 1 dốc về hướng Bắc-Tây bắc, khu vực phía nam Quốc lộ 1 dốc về hướng Nam - Tây nam, độ dốc địa hình từ 0,005 - 0,02 thuận lợi cho xây dựng. Cốt cao độ cao nhất + 177,00 (phía Đông), cốt cao độ thấp nhất + 125 (phía Tây bắc).

2. Điều kiện tự nhiên

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khu vực huyện Thống Nhất có đặc điểm khí hậu chung của vùng Nam bộ và giống đặc điểm khí hậu của thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Nhiệt độ không khí

- Nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 26°C.
- Tháng 4 là tháng có nhiệt độ cao nhất từ 28-29°C.
- Tháng 12 là tháng có nhiệt độ thấp nhất khoảng trên, dưới 25°C.
- Nhiệt độ cao nhất đạt tới 38°C, thấp nhất khoảng 17°C.
- Biên độ nhiệt trong mùa mưa đạt 5,5-8°C, trong mùa khô đạt 5-12°C.

2.2. Độ ẩm không khí

- Độ ẩm không khí trung bình năm từ 78-82%.
- Các tháng mùa mưa có độ ẩm tương đối cao từ 85-93%.

- Các tháng mùa khô có độ ẩm tương đối thấp từ 72-82%.
- Độ ẩm cao nhất 95%, thấp nhất 50%.

2.3. Chế độ mưa

- Lượng mưa trung bình khoảng 1.800 - 2.000mm/năm.
- Mưa phân bố không đều tạo nên hai mùa mưa và khô. Mùa mưa từ tháng 5 tới tháng 10 chiếm trên 90% lượng mưa hàng năm. Các tháng 8, 9, 10 là các tháng có lượng mưa cao nhất. Có tháng lượng mưa lên đến trên 500mm như tháng 10 năm 1990. Các tháng mùa khô còn lại từ tháng 11 tới tháng 4 năm sau chiếm dưới 10%. Có một số tháng hầu như không có mưa như tháng giêng và tháng 2. Ngày có lượng mưa cao nhất đo được khoảng 430mm (1952).

2.4. Năng

- Tổng giờ nắng trong năm từ 2600-2700 giờ, trung bình mỗi tháng có 220 giờ nắng.
- Các tháng mùa khô có tổng giờ nắng khá cao, chiếm trên 60% giờ nắng trong năm.
- Tháng 3 có số giờ nắng cao nhất khoảng 300 giờ.
- Tháng 8 có số giờ nắng thấp nhất khoảng 140 giờ.

2.5. Gió

Mỗi năm có hai mùa gió đi theo hai mùa mưa và khô. Về mùa mưa, gió thịnh hành Tây - Nam; về mùa khô, gió thịnh hành Đông - Bắc; chuyển tiếp giữa hai mùa còn có gió Đông và Đông Nam. Đây là loại gió địa phương, thường gọi là gió chướng. Gió chướng khi gặp thủy triều sẽ làm nước dâng cao vào đất liền. Tốc độ gió trung bình đạt 10-15m/s, lớn nhất 25-30 m/s (90-110 Km/h). Khu vực này ít chịu ảnh hưởng của bão, tuy nhiên giông giạt và lũ quét là hai hiện tượng thường xảy ra.

3. Địa chất thủy văn, địa chất công trình

- Địa chất:

Kết cấu nền hiện tại trong phạm vi khảo sát tồn tại 2 lớp đất được cấu tạo bởi các sản phẩm bazan phong hóa, thành phần: Sét, sét pha. Từ trên xuống, với mục đích phục vụ cho thiết kế xây dựng. Nền công trình chia thành các lớp đất sau:

- Lớp 1: Sét, dẻo cứng - nửa cứng phân bố từ mặt đất trở xuống đến 7,5m (10,5m) chiều dày lớp > 7,5.
- Lớp 2: Sét pha, dẻo cứng phân bố ở độ sâu từ 7,5m (10,5m) trở xuống, chiều dày lớp > 7,5m.

Các lớp đất có sức chịu tải trung bình - cao ($R_{tc} = 1,7 - 1,8 \text{kg/cm}^2$), giá trị CBR ở độ chặt thấp nhất $K_{90\%} \geq 5,0$, thuận lợi cho việc làm nền thiên nhiên để xây dựng hạ tầng cơ sở cứng như các hạng mục công trình khác. Tùy theo tải trọng, quy mô và cấp độ của công trình mà thiết kế móng ở độ sâu cho phù hợp.

Lớp sét bazan phong hóa có hệ số rỗng khá lớn, tính trương nở cao khi sũng nước. Vì vậy, khi tính toán thiết kế móng cần có các biện pháp khắc phục hợp lý (tưới nước đầm chặt với các công trình sử dụng móng nông).

- Địa hình:

Địa hình toàn bộ khu đất tương đối bằng phẳng, địa hình khu vực phía bắc Quốc lộ 1 dốc về hướng Bắc-Tây Bắc, khu vực phía Nam Quốc lộ 1 dốc về hướng Nam-Tây Nam, độ dốc địa hình từ 0,005-0,02 thuận lợi cho xây dựng. Cốt cao độ cao nhất + 177,00 (phía Đông), cốt cao độ thấp nhất + 125 (phía Tây bắc).

4. Hiện trạng sử dụng đất

Hình 3. Bảng đồ đánh giá hiện trạng tổng hợp

- Đất đai chủ yếu là đất cao su đã lâu năm, đã có chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất của Tổng Cục cao su Việt Nam và UBND tỉnh Đồng Nai.

- Trong phạm vi khu đất quy hoạch còn có 1 số lô đất đã xác định cho các dự án xây dựng trường học và các công trình công cộng khác. Các dự án này được lập quy hoạch sử dụng đất, phần lớn chưa xây dựng công trình.

Bảng 1. Bảng thông kê hiện trạng sử dụng đất toàn khu

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất công trình công cộng	33.600,0	2,26
	- Đất bệnh viện	31.400,0	2,11
	- Đất siêu thị sách	1.200,0	0,08
	- Đất trung tâm trợ giúp pháp lý	1.000,0	0,07
2	Đất thương mại	26.500,0	1,78
3	Đất ở	217.626,0	14,61
4	Đất huyện đội	40.800,0	2,74
5	Đất trồng cao su	596.707,0	40,05

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
6	Đất trống	6.782,0	0,46
7	Đất công viên	88.700,0	5,95
8	Đất bên xe	10.500,0	0,70
9	Đất trạm xăng	5.600,0	0,38
	- Trạm xăng Xuân Thạnh	1.400,0	0,09
	- Trạm xăng Petrolimex	2.400,0	0,16
	- Trạm xăng Tín Thành	1.800,0	0,12
10	Đường đất	83.000,0	5,57
11	Đường nhựa	380.185,0	25,52
TỔNG		1.490.000,0	100,0

5. Hiện trạng về xây dựng

Hiện Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín đã hoàn thành xây dựng giai đoạn 1 và 2, đang triển khai giai đoạn 3 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) bao gồm các tuyến giao thông – hạ tầng chính khu đô thị.

6. Tình hình dân cư

Khu vực thiết kế nằm gần trung tâm huyện nên mật độ dân cư sinh sống rất đông. Dân cư sống bằng nhiều ngành nghề và nhu cầu về nhà ở rất cao.

7. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

- **Đường Quốc Lộ 1:** Tuyến đường này chạy ngang qua khu quy hoạch từ hướng Bắc đến hướng Nam. Đây là trục giao thông Bắc Nam quan trọng của cả nước chạy qua khu quy hoạch, hiện tuyến đang là mặt đường nhựa rộng 20m, chất lượng tốt.

- **Đường Quốc Lộ 20:** Tuyến đường này chạy giáp ranh với khu quy hoạch từ ngã tư Dầu Giây đi Đà Lạt. Đây là trục giao thông quan trọng nối đô thị Dầu Giây với Tp. Đà Lạt, hiện tuyến đang là mặt đường nhựa rộng 12m, chất lượng tốt.

b. Giao thông đối nội:

- Trong khu quy hoạch đã hình thành một số tuyến đường sau đây:

- **Đường D11:** chiều dài 562m

+ Lộ giới: 28m

+ Bề rộng mặt đường: 14m

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 7 = 14\text{m}$

- **Đường D12:** chiều dài 561m

+ Lộ giới: 40m

+ Bề rộng mặt đường: $2 \times 10.5 = 21\text{m}$

+ Bề rộng dải phân cách giữa: 5m

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 7 = 14\text{m}$

- **Đường D15:** chiều dài 561m

- + Lộ giới: 28m
- + Bề rộng mặt đường: 14m
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 7 = 14\text{m}$
- **Đường N6:** chiều dài 870m
- + Lộ giới: 28m
- + Bề rộng mặt đường: 14m
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 7 = 14\text{m}$
- **Các tuyến đường còn lại** trong khu quy hoạch chủ yếu là đường lô cao su, mặt đường đất rộng khoảng 3m.

7.2. Cấp điện

Khu dân cư A1-C1(đô thị Dầu Giây) có 2 tuyến 22kV đi qua gồm:

- Tuyến 22kV, 477 Quang Trung – Trạm 110kV Định Quán:

Hiện tại đã có lưới điện hiện hữu 3 Pha 4 dây 22kV nằm dọc trên đường Quốc lộ 20 đoạn từ ngã 4 Dầu Giây đi Đà Lạt, tuyến hiện hữu đầu nối vào trạm biến áp trung gian 110kV Định Quán. Trong khu vực điều chỉnh đã có chiếu sáng nằm trên các trục đường N6, D11, D12, D15 và một phần Quốc lộ 20 được đưa vào sử dụng.

- Tuyến 22kV, 471 Xuân Thạnh – Trạm 110kV Long Khánh:

Lưới điện hiện hữu 3 Pha 4 dây 22kV nằm dọc trên đường Quốc lộ 1A đoạn từ ngã 4 Dầu Giây đi Long Khánh, tuyến hiện hữu đầu nối vào trạm biến áp trung gian 110kV Long Khánh, cấp điện cho khu vực điều chỉnh nhà liên kế, biệt thự, trường học và nhà chung cư.

7.3. Cấp nước

Hiện đã có tuyến cấp nước của trung tâm nước sạch nông thôn nằm dọc 2 bên quốc lộ 1A.

7.4. Thoát nước và vệ sinh môi trường

Nước mưa chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên ra suối, trong khu vực quy hoạch được xây dựng ba tuyến đường nối từ khu trung tâm hành chính Huyện xuống khu dân cư. Trên ba tuyến này đã có tuyến cống thoát nước mưa chạy dọc hai bên đường. Huyện đã xây dựng một tuyến mương hở từ đường D15 chạy về phía bắc thoát vào hồ Gia Đức để chắn nước mưa từ khu vực trên cao phía Đông đổ về.

7.5. Thông tin liên lạc

Khu vực lập quy hoạch đã có hệ thống thông tin liên lạc cung cấp cho toàn khu.

8. Đánh giá chung

8.1. Thuận lợi

- Khu đất tiếp giáp với Quốc lộ 1, và đường song hành, tương lai bên cạnh sẽ có đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây - Đà Lạt đi qua, rất thuận lợi cho việc giao lưu đường bộ.

- Khu vực quy hoạch nằm ở trung tâm Thị trấn Dầu Giây, cạnh Trung tâm hành chính Huyện và Thị trấn, cạnh các công trình công cộng dịch vụ chủ yếu

của Huyện và của Thị trấn như: bệnh viện, các trường học, khu công viên trung tâm văn hóa TDTT, chợ, bến xe, trung tâm thương mại, v.v..., rất thuận lợi cho sinh hoạt đời sống và giao lưu buôn bán.

- Khu đất gần như trống, hầu hết là đất cao su đã có chủ trương chuyển đổi sang xây dựng khu dân cư đô thị, thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng.

- Khu đất bằng phẳng, cao, không bị ngập lụt, rất thuận lợi cho việc xây dựng khu dân cư.

8.2. Khó khăn

Khu vực điều chỉnh quy hoạch hầu như chưa có hệ thống hạ tầng đô thị phục vụ cho khu dân cư, do vậy nguồn vốn đầu tư hạ tầng lớn.

CHƯƠNG IV

NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH VÀ PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I. CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- Điều chỉnh vị trí chức năng sử dụng đất các công trình công cộng, các khu ở, khu dịch vụ và quy mô dân số.
 - Phân chia, tổ chức lại các lô đất nhà ở biệt thự, nhà liên kế theo kích thước phù hợp với nhu cầu thực tế của nhà đầu tư.
 - Điều chỉnh tầng cao xây dựng khu trung tâm thương mại, các lô nhà phù hợp với điều kiện và nhu cầu thực tế.
 - Tổ chức lại hệ thống khung giao thông, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nội dung phương án điều chỉnh, đảm bảo vận hành hiệu quả tiết kiệm.
- Các nội dung điều chỉnh đều đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định hiện hành.

II. PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Điều chỉnh sử dụng đất

Bố trí lại vị trí các khu đất công viên - cây xanh, nhà ở, khu thương mại - dịch vụ, đất giáo dục, đất nhà ở xã hội cho phù hợp với tình hình thực tế; Điều chỉnh cân đối lại tỷ lệ đất nhà ở biệt thự với nhà ở liên kế để phù hợp với nhu cầu của người dân có thu nhập thấp, tận dụng tối đa quỹ đất. Cụ thể như sau:

1.1. Đất ở

- Điều chỉnh hoán đổi khoảng 8.309m² đất nhà ở chung cư (CC-1) và 2.952 m² đất đường giao thông (Đường N2), thành 5.981m² đất công trình dịch vụ (DV) và 9.118m² đất cây xanh.
- Điều chỉnh hoán đổi khoảng 25.191m² đất nhà ở biệt thự (BT-1, BT-2, BT-3, BT-4), 10.179m² đất nhà ở liên kế (LK-3, LK-4), 5.256m² đất cây xanh thành 33.525m² đất nhà ở liên kế (từ LK-1A đến LK-4) và 10.321,5m² đất cây xanh.
- Điều chỉnh hình dạng, diện tích đất nhà ở chung cư (CC-2) phía Đông Bắc khu quy hoạch và 20.394m² đất cây xanh thành đất nhà ở xã hội (NOXH) có diện tích tăng từ 61.186m² lên 74.287m² (tăng 13.101m²).
- Điều chỉnh phân lô, vị trí, hoán đổi khoảng 84.920,7m² đất nhà ở biệt thự (từ BT-5 đến BT-24), 34.490m² đất nhà ở liên kế (từ LK-13 đến LK-18) thành 122.747m² đất nhà ở liên kế (từ LK-13 đến LK-18 và từ LK-40 đến LK-52).
- Điều chỉnh hoán đổi khoảng 1.455m² đất nhà ở biệt thự (BT-27) thành 1.456m² đất cây xanh, điều chỉnh tên đất nhà ở biệt thự (BT-25, BT-26, BT-27) thành (BT-1, BT-2, BT-3).
- Từ những điều chỉnh trên đất nhà ở xã hội tăng từ 88.067m² lên 92.748m², (tăng 4.681m²); đất nhà ở biệt thự giảm từ 142.851,7m² xuống 31.286m² (giảm 111.565,7m²); đất nhà ở liên kế tăng từ 243.398 m² lên 355.001m² (tăng 111.603m²) và tổng diện tích đất ở tăng từ 455.743,7m² lên 460.574,0 m² (tăng

4.830,3m²).

1.2. Đất công trình dịch vụ

Điều chỉnh hình dạng, vị trí đất công trình dịch vụ (DV) từ vị trí tiếp giáp trục đường N3 và D4, phía Nam đất Y tế (YT) hiện hữu sang vị trí góc giao giữa trục đường N1 và D4, phía Bắc đất Y tế (YT) hiện hữu, có quy mô diện tích 5.981m² (không thay đổi so với quyết định được duyệt).

1.3. Đất dự trữ phát triển

Điều chỉnh diện tích, vị trí đất dự trữ (DT) từ vị trí tiếp giáp trục đường D20, phía Tây Bắc bến xe (BX) hiện hữu sang vị trí góc giao giữa trục đường N25 và D21 có quy mô diện tích 15.451m² (không thay đổi so với quyết định được duyệt).

1.4. Đất giáo dục

- Điều chỉnh hình dạng, vị trí đất trường mẫu giáo (GD-1), trường tiểu học (GD-2), trường THCS (GD-3) từ dạng phân tán sang vị trí tập trung tiếp giáp với trục đường N6, D18 và đường N19, phía Bắc khu quy hoạch. Với quy mô diện tích không thay đổi so với quyết định được duyệt, cụ thể như sau:

+ Đất trường mẫu giáo (GD-1): 12.616m².

+ Đất trường tiểu học (GD-2): 10.916m².

+ Đất trường THCS (GD-3): 11.036m².

- Tổng quy mô diện tích đất giáo dục toàn khu không thay đổi so với quyết định được duyệt.

1.5. Đất công viên - cây xanh

Điều chỉnh các khu công viên dạng phân tán thành các khu công viên cây xanh tập trung với diện tích thay đổi từ 104.003m² lên 116.000m² (tăng 11.997m²). Việc điều chỉnh vị trí và quy mô diện tích đất cây xanh nhằm tăng tỷ lệ, giá trị sử dụng và đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn.

1.6. Đất giao thông

Điều chỉnh giao thông chủ yếu là việc điều chỉnh các tuyến giao thông nội bộ do việc thay đổi các vị trí lô nhà ở, việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến các hướng tuyến chính của toàn khu. Diện tích đất giao thông thay đổi từ 548.048,3m² xuống 529.519m² (giảm 18.529,3m²).

2. Điều chỉnh giao thông

- Điều chỉnh hệ thống giao thông, kiến trúc cảnh quan, loại hình nhà ở nhằm bố trí các lô đất ở, đảm bảo tính mỹ quan, phù hợp với việc hình thành nút giao cầu vượt ngã tư Dầu Giây, nhằm tăng tính hiệu quả trong việc sử dụng đất và bố trí nhà ở, hợp lý với tính chất và vị trí khu vực.

- Cập nhật và điều chỉnh tuyến đường Quốc lộ 20 với lộ giới thay đổi từ 98m xuống 79m.

- Nắn thẳng và dịch chuyển tuyến đường D1 tiếp giáp lô biệt thự (BT-3, BT-4) sang hướng Tây của dự án, giảm lộ giới từ 18m thành 17m.

- Điều chỉnh các tuyến đường D2, N4, N5 giáp lô biệt thự (BT-1), (BT-2) và khu công viên cây xanh từ tuyến đường cong thành các tuyến giao thông thẳng dạng ô bàn cờ với lộ giới thay đổi từ 18m thành 17m.

- Điều chỉnh lộ giới tuyến đường N3 có lộ giới 42m thành lộ giới 20m.

- Điều chỉnh các tuyến giao thông nội bộ khác nhằm tăng tính hợp lý, tập trung cho từng loại hình nhà ở riêng lẻ phù hợp với việc điều chỉnh sử dụng đất.

3. Điều chỉnh tầng cao xây dựng

- Điều chỉnh tầng cao xây dựng khu trung tâm thương mại (TTTTM) tại vị trí góc giao giữa tuyến đường Quốc lộ 20 và Quốc lộ 1A từ 5-12 tầng thành 2-8 tầng.

- Điều chỉnh tầng cao xây dựng khu nhà ở liên kế (LK-19, LK-20, LK22 đến LK-27, LK-30, LK-33 đến LK-35) tại vị trí phía Nam đường Quốc lộ 1A từ 2 tầng thành 3 tầng.

III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG

- Tuân thủ theo các quy định, quy phạm, quy chuẩn Việt Nam hiện hành.

- Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể được áp dụng trong điều chỉnh tổng thể quy hoạch Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) có các chỉ tiêu như sau:

Stt	Danh mục	Chỉ tiêu		Đơn vị tính
		Theo Quyết định 3867/QĐ-UBND	Theo Quy hoạch Điều chỉnh	
1	Dân số	12.700	17.304	người
2	Mật độ xây dựng			
	- Nhà liên kế	70- 90	70- 90	%
	- Nhà biệt thự	40 - 70	40 - 70	%
	- Nhà chung cư	30 - 40	30 - 40	%
	- Khu thương mại dịch vụ	50	50	%
	- Khu giáo dục	30 - 40	30 - 40	%
3	Tầng cao xây dựng			
	- Nhà liên kế	02 - 03	03	tầng
	- Nhà biệt thự	02	02	tầng
	- Nhà chung cư	04 - 05	04 - 05	tầng
	- Khu trung tâm thương mại	05 - 12	02 - 08	tầng
	- Khu giáo dục	02 - 03	01 - 03	tầng
4	Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật			
	- Chỉ tiêu cấp nước	150	150	l/người/ng.đêm
	- Chỉ tiêu thoát nước	80	80	% nước cấp
	- Chỉ tiêu cấp điện	1.500	1.500	kwh/người/năm
	- Chỉ tiêu thông tin liên lạc	02	02	người/máy
	- Chỉ tiêu rác thải	01 - 02	01 - 02	kg/người/ngày

- Chiều cao tối đa xây dựng công trình : $\leq 44m$

- Chỉ giới xây dựng công trình:

- + Đối với nhà ở riêng lẻ:
 - Nhà liên kế phố: chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi sân sau 2,0m.
 - Nhà ở biệt thự: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3,0m, khoảng lùi sân sau và bên 2,0m.
 - Nhà ở xã hội: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$.
- + Đối với các công trình công cộng, dịch vụ đô thị: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m.

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Phân khu chức năng

Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính sau:

1.1. Đất ở

Tổng diện tích 460.574m² chiếm tỷ lệ 30,91% diện tích đất toàn khu. Trong đó, diện tích bố trí đất ở xã hội là 92.748m², chiếm 20,14% diện tích đất ở toàn khu. Quy hoạch gồm có 03 loại hình nhà ở: Nhà ở xã hội, nhà liên kế và biệt thự.

a. Nhà ở xã hội

Diện tích quy hoạch 74.287m², chiếm 4,99% diện tích đất toàn khu, tổng số khoảng 712 căn hộ; được bố trí ở phía Đông Bắc của dự án, tiếp giáp với đường N6, N25, đường D18 và đường D21.

b. Nhà liên kế

+ Nhà liên kế xã hội:

Diện tích quy hoạch 18.461m², chiếm 1,24% diện tích đất toàn khu, tổng số khoảng 264 lô, quy mô diện tích mỗi lô khoảng 70m² (5m x 14m); được bố trí tại các khu vực phía Tây Bắc, dọc trục đường D1 của dự án.

+ Nhà liên kế thương mại:

Diện tích quy hoạch 336.540m², chiếm 22,59% diện tích đất toàn khu, tổng số khoảng 3.240 lô, quy mô diện tích mỗi lô khoảng 80 - 110m² (5m x 16m, 5m x 18m, 5m x 20m, 5m x 22m); được bố trí tại các khu vực trung tâm dự án xung quanh khu vực trường học, y tế và dọc trục chính của dự án Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20.

c. Biệt thự

Diện tích quy hoạch 31.286m², chiếm 2,10% diện tích đất toàn khu, tổng số khoảng 110 lô, quy mô diện tích mỗi lô từ 200m² - 250m²/lô; được bố trí tại khu vực phía Nam, phía Đông Bắc của khu quy hoạch.

1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị

Gồm các loại hình công trình Trung tâm thương mại - dịch vụ, Bệnh viện, Trung tâm hành chính thị trấn, Trường mẫu giáo, Tiểu học, Trung học cơ sở quy mô diện tích khoảng 186.009m², chiếm 12,48% diện tích đất toàn khu; bố trí tại nút giao và tiếp giáp với các trục đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20 của dự án.

1.3. Đất cây xanh, công viên VH - TDTT

Quy mô diện tích 259.619m², chiếm 17,42% diện tích đất toàn khu; bố trí tại các vị trí trung tâm khu ở. Trong đó:

+ Cây xanh trong khu ở quy mô diện tích 116.000m², chiếm 7,79%.

+ Cây xanh kết hợp công viên VH - TDTT quy mô diện tích 143.619m², chiếm 9,64%.

1.4. Đất hạ tầng kỹ thuật

Gồm đất giao thông là các trục đường giao thông đối ngoại, đối nội, quy mô diện tích 529.519m², chiếm 35,54% diện tích đất toàn khu; đất bãi xe, trạm tăng áp, đài nước, trạm xử lý nước thải quy mô diện tích 14.297m², chiếm 0,96% diện tích đất toàn khu, bố trí tại khu vực phía Đông, phía Tây, phía Tây Bắc của dự án tiếp giáp với trục đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20.

1.5. Đất khác

Đất Huyện đội hiện hữu quy mô diện tích 39.982m², chiếm 2,68% diện tích đất toàn khu; nằm tại vị trí phía Bắc và tiếp giáp với trục đường Quốc lộ 1A.

2. Cơ cấu sử dụng đất

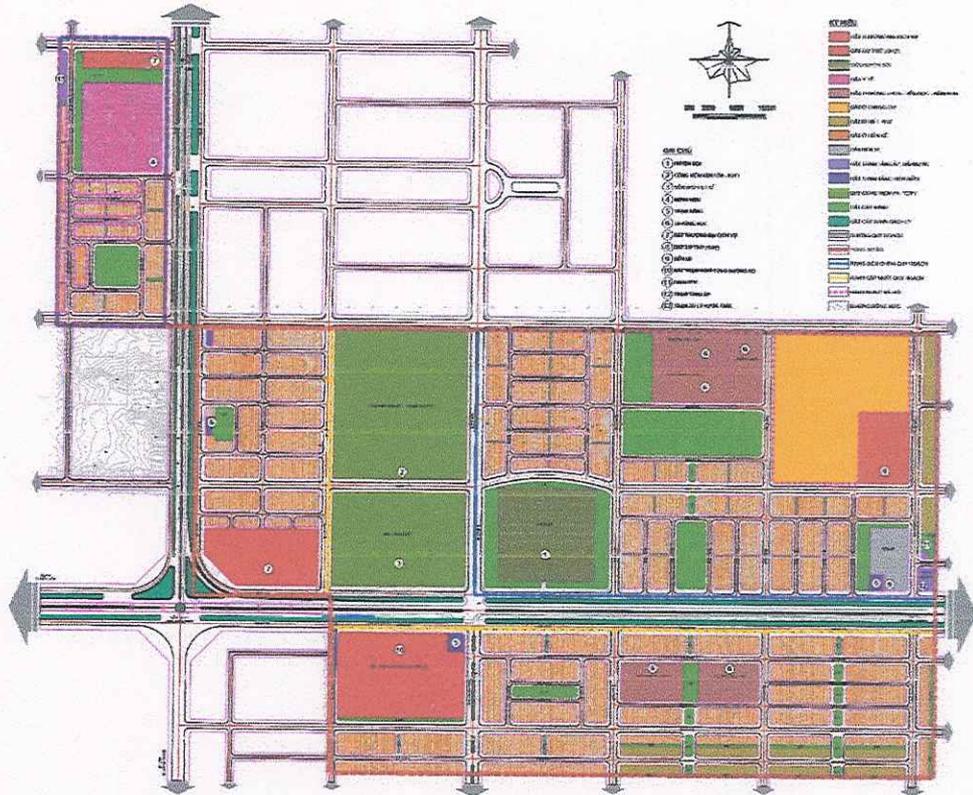
Bảng 2. Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại	Ký hiệu	Theo Quyết định 3867/QĐ-UBND			Theo Quy hoạch điều chỉnh			Tăng(+)/giảm(-) (m ²)
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
1	ĐẤT Ở		455.743,7	30,59	35,9	460.574.0	30,91	26,6	4,830.30
1.1	Đất ở kinh doanh		367.676,7	24,68		367,826.0	24,69		149.30
	- Đất nhà ở liền kề	LK	243.398,0	16,34		336,540.0	22,59		93,142.00
	- Đất nhà ở biệt thự	BT	124.278,7	8,34		31,286.0	2,10		-92,992.70
1.2	Đất ở xã hội		88.067,0	5,91		92,748.0	6,22		4,681.00
	- Đất nhà ở xã hội	NOXH	69.494,0	4,66		74,287.0	4,99		4,793.00
	- Đất nhà ở liền kề	LK	-	-		18,461.0	1,24		18,461.00
	- Đất nhà ở biệt thự	BT	18.573,0	1,25		-	-		-18,573.00
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ ĐÔ THỊ		186.009,0	12,48	14,6	186,009.0	12,48	10,7	0,00
2.1	Đất giáo dục		56.060,0	3,76	4,4	56,060.0	3,76		0,00
	- Đất trường mẫu giáo	GD-1, GD-4	23.571,0	1,58		23,571.0	1,58		0,00
	- Đất trường tiểu học	GD-2, GD-5	21.453,0	1,44		21,453.0	1,44		0,00
	- Đất trường THCS	GD-3	11.036,0	0,74		11,036.0	0,74		0,00
2.2	Đất y tế	YT	31.416,0	2,11	2,5	31,416.0	2,11		0,00
2.3	Đất thương mại - dịch vụ		50.632,0	3,40	4,0	50,632.0	3,40		0,00
	- Đất trung tâm thương mại	TTTM	26.500,0	1,78		26,500.0	1,78		0,00
	- Đất công trình dịch vụ	DV	5.981,0	0,40		5,981.0	0,40		0,00
	- Đất dự trữ	DT	15.451,0	1,04		15,451.0	1,04		0,00
	- Đất trạm xăng hiện hữu		2.700,0	0,18		2,700.0	0,18		0,00

Stt	Loại	Ký hiệu	Theo Quyết định 3867/QĐ-UBND			Theo Quy hoạch điều chỉnh			Tăng(+)/giảm(-) (m ²)
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
2.4	Đất trạm nghỉ dừng đường bộ	DV	47.901,0	3,21		47,901.0	3.21		0.00
3	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN		247.622,0	16,62	19,5	259,619.0	17.42	15.0	11,997.00
3.1	Đất cây xanh	CX	104.003,0	6,98	8,2	116,000.0	7.79	6.7	11,997.00
3.2	Đất công viên VH - TDFT	TDFT	143.619,0	9,64	11,3	143,619.0	9.64	8.3	0.00
4	ĐẤT HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT		560.643,3	37,63	44,1	543,816.0	36.50	31.4	-16,827.30
4.1	Đất bến xe	BX	10.523,0	0,71		10,523.0	0.71		0.00
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án		1.855,0	0,12		1,855.0	0.12		0.00
4.3	Đất đài nước		217,0	0,01		217.0	0.01		0.00
4.4	Đất trạm xử lý nước thải		-	-		1,702.0	0.11		1,702.00
4.5	Đất đường giao thông		548.048,3	36,78		529,519.0	35.54		-18,529.30
5	ĐẤT KHÁC		39.982,0	2,68		39,982.0	2.68		0.00
5.1	Đất huyện đội	HD	39.982,0	2,68		39,982.0	2.68		0.00
TỔNG CỘNG			1.490.000,0	100,00	114,2	1.490.000,0	100.0	83.7	



Hình 4. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được duyệt
(Theo QĐ số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017)



Hình 5. Bản đồ điều chỉnh tổng thể quy hoạch sử dụng đất

3. Quy hoạch phân lô

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT PHÂN LÔ NHÀ LIÊN KẾ

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
LK-1A	1-20	5x14	1.400,0	20	70 - 90	3	0	≥ 2,0	Chữ nhật
	21	.....	69,0	1	70 - 90	3	0	≥ 2,0	Vật góc 4m
	TỔNG		1.469,0	21,0	70 - 90	3			
LK-1B	1	.....	69,00	1	70-90	3	0	≥ 2,0	Vật góc 4m
	2-52	5x14	3.570,00	51	70-90	3	0	≥ 2,0	Chữ nhật
	53	.....	69,00	1	70-90	3	0	≥ 2,0	Vật góc 4m
	TỔNG		3.708,0	53,0	70 - 90	3			
LK-1C	1	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2,0	Vật góc 4m
	2-25	5x14	1.680,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2,0	Chữ nhật
	26	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2,0	Vật góc 4m
	27	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2,0	Vật góc 4m
	28-51	5x14	1.680,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2,0	Chữ nhật
	52	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2,0	Vật góc 4m
	TỔNG		3.636,0	52	70 - 90	3			
LK-1D	1	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2,0	Vật góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	2~25	5x14	1.680,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	26	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	28~51	5x14	1.680,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	52	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		3.636,0	52	70 - 90	3			
LK-1E	1	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~25	5x14	1.680,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	26	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	28~51	5x14	1.680,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	52	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		3.636,0	52	70 - 90	3			
LK-1F	1	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~16	5x14	1.050,00	15	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	17	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	18	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	19~33	5x14	1.050,00	15	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	34	.....	69,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		2.376,0	34	70 - 90	3			
LK-2	1	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~24	5x20	2.300,00	23	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	26	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27~49	5x20	2.300,00	23	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	50	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.208,0	50	70 - 90	3			
LK-3	1	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~9	5x20	800,00	8	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	10~11	8x20	320,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	12~19	5x20	800,00	8	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	20	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	21	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	22~29	5x20	800,00	8	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	30~31	8x20	320,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	32~39	5x20	800,00	8	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	40	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		4.448,0	40	70 - 90	3			
LK-4	1	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~25	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	26	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	27	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	28~51	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	52	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.408,0	52	70 - 90	3			
LK-5A	1	.....	228,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~18	5x20,4	1.734,00	17	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	19	.....	122,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	20	.....	120,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	21~37	5x20	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	38	7.2*20	145,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		4.049,0	38	70 - 90	3			
LK-5B	1	.....	144,70	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~20	5x20,1	1.924,70	19	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	21	.....	176,80	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	22	.....	172,30	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	23~41	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	42	.....	142,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		4.461,0	42	70 - 90	3			
LK-6A	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	8~24	5x20	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	119,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	26	.....	119,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	27~43	5x20	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		4.422,0	43	70 - 90	3			
LK-6B	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~20	5x20,1	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	21	.....	167,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	22	.....	165,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	23~41	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	42	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		4.416,0	42	70 - 90	3			
LK-7A	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	8~24	5x20	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	25	.....	119,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	26	.....	119,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	27~43	5x20	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	TỔNG		4.422,0	43	70 - 90	3			
LK-7B	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	2~20	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	21	.....	160,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	22	.....	159,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	23~41	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	42	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		4.403,0	42	70 - 90	3			
LK-8A	1	.....	107,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	2~9	5x20	800,00	8	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	10	.....	113,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	11~16	5x20	600,00	6	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	17	.....	139,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		1.759,0	17	70 - 90	3			
LK-8B	1	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	2~16	5x20	1.500,00	15	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	17	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	18	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	19~33	5x20	1.500,00	15	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	34	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		3.648,0	34	70 - 90	3			
LK-9A	1	.....	143,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	2~20	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật
	21	.....	144,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	22	.....	143,00	1	70 - 90	3	0	≥2.0	Vạt góc 4m
	23~41	5x19	1.805,00	19	70 - 90	3	0	≥2.0	Chữ nhật

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	42	.....	143,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.278,0	42	70 - 90	3			
LK-9B	1	.....	143,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~20	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	21	.....	145,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	22	.....	144,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	23~41	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	42	.....	143,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.375,0	42	70 - 90	3			
LK-10A	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	8~24	5x20	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	119,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	26	.....	119,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27~43	5x20	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		4.422,0	43	70 - 90	3			
LK-10B	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~20	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	21	.....	139,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	22	.....	137,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	23~41	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	42	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.360,0	42	70 - 90	3			
LK-11A	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	8~24	5x20	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	119,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	26	.....	119,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27~43	5x20	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		4.422,0	43	70 - 90	3			
LK-11B	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~20	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	21	.....	131,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	22	.....	128,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	23~41	5x20	1.900,00	19	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	42	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.343,0	42	70 - 90	3			
LK-12A	1	7x18.7	130,75	1	100	3	0	0	Chữ nhật
	2~8	5x18.7	654,50	7	100	3	0	0	Chữ nhật
	9	7x18.7	130,75	1	100	3	0	0	Chữ nhật
	TỔNG		916,0	9	100	3			
LK-12B	1	6.6x18.7	124,75	1	100	3	0	0	Chữ nhật
	2~8	5x18.7	654,50	7	100	3	0	0	Chữ nhật
	9	6.7x18.7	124,75	1	100	3	0	0	Chữ nhật
	TỔNG		904,0	9	100	3			
LK-12C	1	6.5x18.7	121,75	1	100	3	0	0	Chữ nhật
	2~8	5x18.7	654,50	7	100	3	0	0	Chữ nhật
	9	6.5x18.7	121,75	1	100	3	0	0	Chữ nhật
	TỔNG		898,0	9	100	3			
LK-12D	1	8.5x18.7	159,00	1	100	3	0	0	Chữ nhật
	2~7	5x18.7	561,00	6	100	3	0	0	Chữ nhật
	8	8.7x18.7	161,00	1	100	3	0	0	Chữ nhật
	TỔNG		881,0	8	100	3			
LK-13	1	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~27	5x20	2.600,00	26	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	28	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	29	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	30~55	5x20	2.600,00	26	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	56	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.808,0	56	70 - 90	3			
LK-14A	1	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~26	5x20	2.500,00	25	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	27	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	28	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	29~53	5x20	2.500,00	25	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	54	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.608,0	54	70 - 90	3			
LK-14B	1	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	2~26	5x20	2.500,00	25	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	27	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	28	.....	155,75	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	29~53	5x20.5	2.562,50	25	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	54	.....	155,75	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.678,0	54	70 - 90	3			
LK-14C	1	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~26	5x20	2.500,00	25	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	27	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	28	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	29~53	5x20	2.500,00	25	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	54	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.608,0	54	70 - 90	3			
LK-15	1	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~27	5x20	2.600,00	26	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	28	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	29	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	30~55	5x20	2.600,00	26	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	56	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.808,0	56	70 - 90	3			
LK-16	1	.....	216,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2	.....	143,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	3	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	4	.....	127,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	5	.....	120,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	6	.....	113,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	7	.....	154,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	8~27	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	28	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	29	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	30~49	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		5.310,0	49	70 - 90	3			
LK-17A	1	.....	144,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~26	5x19	2.375,00	25	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	27	.....	144,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	28	.....	144,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	29~53	5x19	2.375,00	25	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	54	.....	144,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.326,0	54	70 - 90	3			
LK-17B	1	.....	144,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~26	5x19	2.375,00	25	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	27	.....	144,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	28	.....	144,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	29~53	5x19	2.375,00	25	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	54	.....	144,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.326,0	54	70 - 90	3			
LK-17C	1	.....	179,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	2	.....	110,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	3	.....	106,60	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	4	.....	103,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	5	.....	100,80	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	6	.....	98,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	7	.....	96,30	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	8	.....	94,40	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	9	.....	92,90	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	10	.....	91,60	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	11	.....	90,60	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	12	.....	90,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	13	.....	89,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	14	.....	89,40	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	15	.....	89,80	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	16	.....	90,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	17	.....	91,40	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	18	.....	92,70	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	19	.....	94,20	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	20	.....	96,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	21	.....	98,10	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	22	.....	100,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	23	.....	103,20	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	24	.....	106,10	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	25	.....	109,40	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	26	.....	113,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	27	.....	185,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	TỔNG		2.804,0	27	70 - 90	3			
LK-18	1	.....	161,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	2	.....	120,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	3	.....	126,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	4	.....	132,30	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	5	.....	139,30	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	6	.....	146,40	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	7	.....	226,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	8~27	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	28	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	29	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Đa giác
	30~49	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		5.355,0	49	70 - 90	3			
LK-19A	1	.....	148,25	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~23	5x22	2.420,00	22	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	24	.....	145,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	25	.....	145,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	26~47	5x22	2.420,00	22	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	48	.....	148,25	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.426,5	48	70 - 90	3			
LK-19B	1	.....	145,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~24	5x22	2.530,00	23	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	148,25	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	26	.....	148,25	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	27~49	5x22	2.530,00	23	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	50	.....	145,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.646,5	50	70 - 90	3			
LK-20	1	.....	159,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~51	5x23.4	5.850,00	50	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	52	.....	159,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		6.168,0	52	70 - 90	3			
LK-21A	1	.....	187,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~23	5x20	2.200,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	24	.....	115,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	25	.....	115,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	26~47	5x20	2.200,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	48	.....	187,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.004,0	48	70 - 90	3			

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
LK-21B	1	.....	115,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~22	5x20	2.100,00	21	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	23	.....	187,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	24	.....	187,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	25~45	5x20	2.100,00	21	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	46	.....	115,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.804,0	46	70 - 90	3			
LK-22	1	.....	168,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~24	5x22	2.530,00	23	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	168,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	26	.....	168,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27~49	5x22	2.530,00	23	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	50	.....	168,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.732,0	50	70 - 90	3			
LK-23	1	.....	147,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~25	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	26	.....	147,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27	.....	147,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	28~51	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	52	.....	147,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.388,0	52	70 - 90	3			
LK-24	1	.....	147,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~25	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	26	.....	147,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27	.....	147,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	28~51	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	52	.....	147,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.388,0	52	70 - 90	3			
LK-25	1	.....	168,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~24	5x22	2.530,00	23	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	168,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	26	.....	168,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27~49	5x22	2.530,00	23	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	50	.....	168,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.732,0	50	70 - 90	3			
LK-26A	1	.....	151,70	1	70 - 90	2	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	2~23	5x22	2.420,00	22	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	24	.....	126,80	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	25	.....	126,80	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	26~47	5x22	2.420,00	22	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	48	.....	151,70	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.397,0	48	70 - 90	3			
LK-26B	1	.....	151,70	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~23	5x22	2.420,00	22	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	24	.....	126,80	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	25	.....	126,80	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	26~47	5x22	2.420,00	22	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	48	.....	151,70	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.397,0	48	70 - 90	3			
LK-27	1	.....	165,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~50	5x23.4	5.733,00	49	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	51	.....	165,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		6.063,0	51	70 - 90	3			
LK-28	1	.....	157,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~25	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	26	.....	157,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	27	.....	157,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	28~51	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	52	.....	157,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.428,0	52	70 - 90	3			
LK-29	1	.....	157,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~25	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	26	.....	157,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	27	.....	157,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	28~51	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	52	.....	157,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		5.428,0	52	70 - 90	3			
LK-30A	1	.....	96,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~24	5x16	1.840,00	23	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	96,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	26	.....	109,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	27~49	5x18	2.070,00	23	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	50	.....	109,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.320,0	50	70 - 90	3			
LK-30B	1	.....	96,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~24	5x16	1.840,00	23	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	96,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	26	.....	109,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27~49	5x18	2.070,00	23	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	50	.....	109,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.320,0	50	70 - 90	3			
LK-30C	1	.....	109,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~24	5x18	2.070,00	23	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	109,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		2.288,0	25	70 - 90	3			
LK-30D	1	.....	109,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~24	5x18	2.070,00	23	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	109,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		2.288,0	25	70 - 90	3			
LK-31A	1	.....	133,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~25	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	26	.....	133,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27	.....	133,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	28~51	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	52	.....	133,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.334,0	52	70 - 90	3			
LK-31B	1	.....	133,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~25	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	26	.....	133,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	27	.....	133,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	28~51	5x20	2.400,00	24	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	52	.....	133,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		5.334,0	52	70 - 90	3			
LK-32	1	.....	141,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	7	.....	141,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	8~11	5x20	400,00	4	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	TỔNG		1.182,0	11	70 - 90	3			
LK-33	1	.....	162,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~24	5x20	2.300,00	23	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	25	.....	162,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		2.624,0	25	70 - 90	3			
LK-34	1	.....	122,00	1	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~17	5x20	1.600,00	16	70 - 90	3	≥ 2.5	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		1.722,0	17	70 - 90	3			
LK-35A	1	.....	117,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~23	5x16	1.760,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	24	.....	117,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	25	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	26~47	5x18	1.980,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	48	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.240,0	48	70 - 90	3			
LK-35B	1	.....	117,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~23	5x16	1.760,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	24	.....	117,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	25	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	26~47	5x18	1.980,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	48	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.240,0	48	70 - 90	3			
LK-35C	1	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~23	5x18	1.980,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	24	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		2.246,0	24	70 - 90	3			
LK-35D	1	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~23	5x18	1.980,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	24	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		2.246,0	24	70 - 90	3			
LK-36	1	5,9x18	105,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	2~19	5x18	1.620,00	18	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	20	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	21	.....	132,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	22~39	5x18	1.620,00	18	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	40	5,9x18	105,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	41	.....	168,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	42~45	5x22	440,00	4	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	46	.....	168,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.491,0	46	70 - 90	3			
LK-37	1	5,9x18	105,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	2~19	5x18	1.620,00	18	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	20	.....	133,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	21	.....	132,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	22~39	5x18	1.620,00	18	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	40	5,9x18	105,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	41	.....	168,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	42~45	5x22	440,00	4	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	46	.....	168,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.491,0	46	70 - 90	3			
LK-38	1	.....	130,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~23	5x18	1.980,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	24	.....	135,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	25	.....	135,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	26~47	5x18	1.980,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	48	.....	130,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.491,0	48	70 - 90	3			
LK-39	1	.....	130,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~23	5x18	1.980,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	24	.....	135,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	25	.....	135,50	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	26~47	5x18	1.980,00	22	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	48	.....	130,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		4.491,0	48	70 - 90	3			
LK-40	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	8~27	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	28	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	29	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	30~49	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	TỔNG		5.108,0	49	70 - 90	3			
LK-41	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	8~27	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	28	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	29	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	30~49	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		5.108,0	49	70 - 90	3			
LK-42	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	8~27	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	28	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	29	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	30~49	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		5.108,0	49	70 - 90	3			
LK-43	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	8~27	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	28	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	29	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	30~49	5x20	2.000,00	20	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		5.108,0	49	70 - 90	3			
LK-44	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	8~16	5x20	900,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	17~18	5.5x20	220,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	19~29	5x20	1.100,00	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	30	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	31	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	32~42	5x20	1.100,00	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	43~44	5.5x20	220,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	45~53	5x20	900,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		5.528,0	53	70 - 90	3			

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
LK-45	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	8~16	5x20	900,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	17~18	5.5x20	220,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	19~29	5x20	1.100,00	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	30	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	31	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	32~42	5x20	1.100,00	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	43~44	5.5x20	220,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	45~53	5x20	900,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG			5.528,0	53	70 - 90	3		
LK-46	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	8~16	5x20	900,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	17~18	5.5x20	220,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	19~29	5x20	1.100,00	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	30	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	31	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	32~42	5x20	1.100,00	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	43~44	5.5x20	220,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	45~53	5x20	900,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG			5.528,0	53	70 - 90	3		
LK-47	1	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	142,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	8~16	5x20	900,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	17~18	5.5x20	220,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	19~29	5x20	1.100,00	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	30	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	31	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	32~42	5x20	1.100,00	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	43~44	5.5x20	220,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	45~53	5x20	900,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG			5.528,0	53	70 - 90	3		
LK-48	1	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	2~28	5x20	2.700,00	27	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	29	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	30	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	31~57	5x20	2.700,00	27	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	58	5x20	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	TỔNG		6.008,0	58	70 - 90	3			
LK-49	1	.....	167,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	167,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	8~16	5x21.2	954,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	17~18	5.5x21.2	232,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	19~29	5x21.2	1.171,50	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	30	.....	163,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	31	.....	163,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	32~42	5x21.2	1.171,50	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	43~44	5.5x21.2	232,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	45~53	5x21.2	954,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
		TỔNG		5.875,0	53	70 - 90	3		
LK-50	1	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	162,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	8~16	5x21	945,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	17~18	5.5x21	231,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	19~29	5x21	1.155,00	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	30	.....	160,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	31	.....	160,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	32~42	5x21	1.155,00	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	43~44	5.5x21	231,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	45~53	5x21	945,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
		TỔNG		5.806,0	53	70 - 90	3		
LK-51	1	.....	167,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	2~6	5x20	500,00	5	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	7	.....	167,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	8~16	5x21.2	954,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	17~18	5.5x21.2	232,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	19~29	5x21.2	1.171,50	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	30	.....	163,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m
	31	.....	163,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vật góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	32-42	5x21.2	1.171,50	11	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	43-44	5.5x21.2	232,00	2	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	45-53	5x21.2	954,00	9	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		5.875,0	53	70 - 90	3			
LK-52	1	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-18	5x20	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	19	.....	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	20	5x21.2	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	21-37	5.5x21.2	1.700,00	17	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	38	5x21.2	152,00	1	70 - 90	3	0	≥ 2.0	Chữ nhật
	TỔNG		4.008,0	38	70 - 90	3			
TỔNG		355.001,0	3.504,0						

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT PHÂN LÔ NHÀ BIỆT THỰ

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
BT-1	1	.....	493,40	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-10	12x29.7	3.207,60	9	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	8	.....	485,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		4.186,0	11,0	40 - 70	2			
BT-2	1	.....	380,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-12	12x29.8	3.933,60	11	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	13	.....	353,40	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		4.667,0	13,0	40 - 70	2			
BT-3	1	.....	469,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	2-6	12x30	1.800,00	5	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		2.269,0	6,0	40 - 70	2			
BT-4	1	.....	288,50	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-9	12x20	1.920,00	8	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	10	.....	288,50	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		2.497,0	10,0	40 - 70	2			
BT-5	1	.....	288,50	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-9	12x20	1.920,00	8	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	10	.....	288,50	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m

STT	Tên lô	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Số lượng	Mật độ (%)	Tầng cao	Khoảng lùi sân trước	Khoảng lùi sân sau	Ghi chú
	TỔNG		2.497,0	10,0	40 - 70	2			
BT-6	1	.....	288,50	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-9	12x20	1.920,00	8	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	10	.....	288,50	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		2.497,0	10,0	40 - 70	2			
BT-7	1	.....	288,50	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-9	12x20	1.920,00	8	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	10	.....	288,50	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		2.497,0	10,0	40 - 70	2			
BT-8	1	.....	312,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-9	12x20	1.920,00	8	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	10	.....	312,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		2.544,0	10,0	40 - 70	2			
BT-9	1	.....	312,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-9	12x20	1.920,00	8	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	10	.....	312,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		2.544,0	10,0	40 - 70	2			
BT-10	1	.....	312,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-9	12x20	1.920,00	8	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	10	.....	312,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		2.544,0	10,0	40 - 70	2			
BT-11	1	.....	312,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	2-9	12x20	1.920,00	8	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Chữ nhật
	10	.....	312,00	1	40 - 70	2	≥ 3.0	≥ 2.0	Vạt góc 4m
	TỔNG		2.544,0	10,0	40 - 70	2			
TỔNG			31.286,0	110,0					

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT NHÀ Ở XÃ HỘI

Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số hộ	Số người	Mật độ (%)	Tầng cao
NOXH	74.287,0	712	2.848	30 - 40	4-5

- Tổng số lô nhà liên kế: 3.504 lô

- Tổng số lô nhà biệt thự: 110 lô
- Tổng số hộ nhà ở xã hội: 712 hộ

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG

STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ (%)	TẦNG CAO
1	Trường học				
1,1	Trường mẫu giáo	GD 1	12.616,0	30 - 40	1-3
1,2	Trường tiểu học	GD 2	10.916,0	30 - 40	1-3
1,3	Trường trung học cơ sở	GD 3	11.036,0	30 - 40	1-3
1,4	Trường mẫu giáo	GD 4	10.955,0	30 - 40	1-3
1,5	Trường tiểu học	GD 5	10.537,0	30 - 40	1-3
	Tổng		56.060,0		
2	Đất bệnh viện	YT	31.416,0	30-40	3-5
3	Đất trạm nghỉ dừng đường bộ	DV	47.901,0	30-40	2-3
4	Đất công trình dịch vụ	DV	5.981,0	30-40	2-3
5	Đất chợ	DT	15.451,0		
6	Đất công viên - TDTT	CV-TDTT	88.048,0		
7	Đất đền thờ liệt sĩ	ĐT-LS	55.571,0		
8	Đất khu trung tâm thương mại	TTTM	26.500,0	50	2-8
9	Đất huyện đội	HĐ	39.982,0		
10	Đất bến xe	BX	10.523,0	10	2-3
11	Đất trạm xăng hiện hữu	TX	993,1		
12	Đất trạm tăng áp trong dự án	TCN	1.855,0		
13	Đất đài nước	ĐN	217,0		
14	Đất xử lý nước thải	XLNT	1.702,0		

CHƯƠNG V

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

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

- Tổ chức không gian thiết kế đô thị theo hướng nhiều tầng, nhiều lớp xen cài cao thấp, dày, mỏng, đặc, thoáng bằng các khu nhà nhà liên kế, biệt thự, các công trình công cộng, thương mại - dịch vụ, tạo nên sắc thái kiến trúc không gian đa dạng, phong phú, mềm mại.

- Chú trọng trong việc tổ chức không gian tuyến dọc Quốc lộ 1A, các tuyến đường chính đô thị, khu vực trung tâm thương mại giáp Quốc lộ 1A.

- Tổ chức không gian theo diện với kiến trúc hài hoà giữa các loại hình nhà ở, tạo nên sắc thái không gian kiến trúc riêng cho từng khu vực (Khu nhà liên kế, Khu nhà biệt thự..), đồng thời, tạo môi trường sống tiện ích đáp ứng nhu cầu đa dạng của người sử dụng.



Hình 6. Phối cảnh tổng thể toàn khu

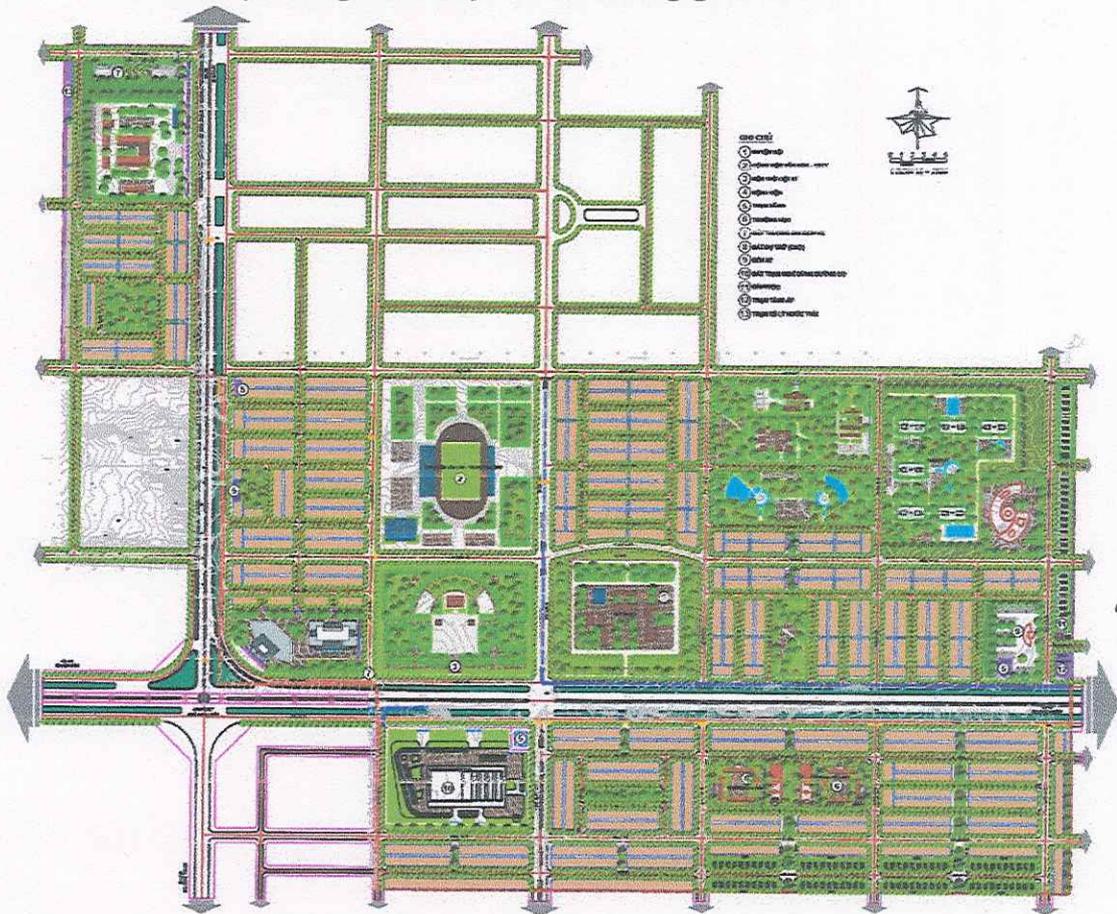
2. Tổ chức không gian các khu chức năng

2.1. Khu vực nhà ở

Bao gồm các công trình dạng nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn và nhà biệt thự, nhà chung cư. Nhà ở liên kế phố được bố trí dọc theo các tuyến đường song hành Quốc lộ 1A, xung quanh khu trung tâm thương mại, để tạo nên những tuyến phố dịch vụ, mang lại nét riêng cho khu vực và phù hợp với môi trường

sống và thói quen sống (ở kết hợp kinh doanh dịch vụ) của người dân địa phương. Kiến trúc của các khu nhà liên kế phổ thương mại, nhà liên kế vườn và nhà biệt thự, nhà chung cư này mang nét kiến trúc hiện đại, hợp lý tạo nên những tuyến phố thống nhất về kiến trúc và khối tích.

2.2. Khu vực công viên-cây xanh, không gian mở



Hình 7. Bố trí không gian cây xanh và công viên

- Khu công viên cây xanh trung tâm và các công viên khu ở với các công trình kiến trúc nhỏ, các tượng đài, điêu khắc, sân bãi, các quảng trường nhỏ, các tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân trong khu dân cư cũng như khách vãng lai sau một ngày làm việc căng thẳng.

- Dọc các trục đường trong khu ở kết hợp với không gian cây xanh để tạo nên cảnh quan của một khu đô thị mới, môi trường sống trong lành, yên tĩnh, an toàn, thân thiện và bền vững cho người dân.

- Hệ thống không gian mở được hình thành trên cơ sở tổ chức các tuyến cây xanh trên các trục giao thông thứ cấp liên kết với hành lang cây xanh - công viên xuyên khắp khu dân cư, kết nối với khu công viên văn hóa TDTT, tạo thành không gian cây xanh liên hoàn.

- Trên hành lang này tổ chức bố trí cây xanh, sân chơi, nghỉ ngơi, sân tập TDTT, đường chạy, chòi nghỉ, tạo tiện nghi giải trí công cộng cho dân cư, tăng mảng xanh, chất lượng cuộc sống và chất lượng môi trường đô thị.

- Trên các trục đường tổ chức trồng các loại cây tán lớn có nhiều bóng râm

nhằm tăng cường giao thông đi bộ, giúp người dân dễ dàng tiếp cận từ nơi ở bên trong đi qua các không gian cây xanh, đến các khu vực thương mại dịch vụ trên các trục chính bên ngoài.

2.3. Các qui định về kiến trúc - cảnh quan

Là không gian khu vực công viên văn hóa - TDDT trung tâm gắn kết không gian hành lang công viên - cây xanh xuyên suốt khu dân cư, với các trục đường chính khu ở với vườn hoa, thảm cỏ, sân vườn và các khoảng lùi công trình - tạo không gian cảnh quan đẹp và môi trường thông thoáng cho khu dân cư. Khu vực này chỉ cho phép xây dựng công trình kiến trúc với mật độ rất thấp (5%).

2.4. Hình khối công trình kiến trúc

- Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng - thích dụng - kinh tế - đẹp.

- Các công trình công cộng có thể sử dụng hệ thống mái dốc hoặc mái bằng tùy theo hình thức thiết kế của từng công trình.

2.5. Quy định về vật liệu xây dựng

Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt,...

2.6. Màu sắc trang trí mặt tiền

Sử dụng các màu tươi mát và sáng, có cùng tông màu hài hoà trên bề mặt công trình và cả dãy nhà đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm, hoặc quá sắc sỡ, gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm, khi cần thiết dùng đến sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

2.7. Hàng rào

Xây dựng trùng ranh lộ giới, xây dựng thông thoáng chiếm 60% diện tích hàng rào, có thể thiết kế để trồng hoa hoặc dây leo. Chiều cao hàng rào từ 1-2.5m (phải thống nhất một kiểu hàng rào cho từng lô đất).

2.8. Các tiện nghi khác

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

- Các trụ đèn chiếu sáng: được bố trí xen vào giữa hai cây và đúng khoảng cách quy định.

- Các ghế đá nghỉ chân: được bố trí rải rác tại các tàn cây thuộc các khu hoa viên cây xanh của khu ở.

- Nền vỉa hè: lát bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, tươi vui sinh động.

- Các bồn cây, bồn hoa: được xây dựng loại gạch, đá có màu sắc phù hợp, có lưới sắc hoa văn.

- Các trụ đèn tín hiệu, biển báo, được bố trí tại các giao lộ quan trọng của khu và nơi có lối dành riêng cho người đi bộ băng ngang.



Hình 8. Bồn hoa công viên



Hình 9. Ghế đá nghỉ chân

II. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

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

1.1. Khu nhà liên kế phố

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,...

- Mật độ xây dựng : 70 - 90%
 - Tầng cao xây dựng : 03 tầng (có thể thêm tầng tum)
 - Nền nhà cao 0,15 ÷ 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện
 - Chiều cao sàn tầng 1 : 4,35m (cốt ±0,00m được tính tại vị trí hoàn thiện của bó lè tại giữa ranh lô đất)
 - Chiều cao tầng 2 trở lên : tối thiểu 3,3m
 - Khuyến khích sử dụng mái ngói, mái BTCT.
 - Khoảng lùi sân trước : trùng với chỉ giới đường đỏ
 - Khoảng lùi sân sau : 2,0m
 - Độ vờn ban công
 - + Mặt trước : tối đa 1,4m
 - + Mặt sau : tối đa 0,9m
 - + Mặt bên : tối đa 1,2m (áp dụng cho lô góc, tùy theo vị trí từng lô đất)
- (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)



Hình 10. Phối cảnh mẫu nhà liên kế phố

1.2. Khu nhà liên kế vườn

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,...

- Mật độ xây dựng : 70 - 90%
 - Tầng cao xây dựng : 03 tầng (có thể thêm tầng tum)
 - Nền nhà cao 0.15÷0,45m so với vỉa hè hoàn thiện
 - Chiều cao sàn tầng 1 : 4,35m (cốt ±0,00m được tính tại vị trí hoàn thiện của bó lè tại giữa ranh lô đất)
 - Chiều cao tầng 2 trở lên : tối thiểu 3,3m
 - Khuyến khích sử dụng mái ngói, mái BTCT
 - Khoảng lùi sân trước : cách chỉ giới đường đỏ 2,5m
 - Khoảng lùi sân sau : 2,0m
 - Độ vươn ban công
 - + Mặt trước : tối đa 1,4m
 - + Mặt sau : tối đa 0,9m
 - + Mặt bên : tối đa 1,2m (áp dụng cho lô góc, tùy theo vị trí từng lô đất)
- (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)



Hình 11. Phối cảnh mẫu nhà liên kế vườn điển hình

1.3. Khu nhà biệt thự:

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,...

- Mật độ xây dựng : 40 - 70%
- Tầng cao xây dựng : 02 tầng (có thể thêm tầng áp mái)
- Nền nhà cao 0,45 ÷ 0.75m so với vỉa hè hoàn thiện
- Chiều cao sàn tầng 1 : 4,65m (cốt ±0,00m được tính tại vị trí hoàn thiện của bó lè tại giữa ranh lô đất)
- Chiều cao tầng 2 : tối thiểu 3,6m
- Khuyến khích sử dụng mái ngói, mái BTCT
- Khoảng lùi sân trước : cách chỉ giới đường đỏ 3,0m
- Khoảng lùi sân sau : 2,0m

- Độ vươn ban công
- + Mặt trước : tối đa 1,4m
- + Mặt sau : tối đa 0,9m

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



Hình 12. Phối cảnh mẫu nhà biệt thự điển hình

1.4. Khu nhà chung cư

- Mật độ xây dựng : 30 - 40%
- Tầng cao xây dựng : 04 - 05 tầng
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m.
- Chiều cao công trình : tối đa 25,0m



Hình 13. Phối cảnh chung cư điển hình

1.5. Khu trung tâm thương mại

- Mật độ xây dựng : 50%
- Tầng cao xây dựng : 02 - 08 tầng
- Chiều cao công trình : tối đa 44,0m

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.



Hình 14. Phối cảnh khu thương mại điển hình

1.6. Trường học:

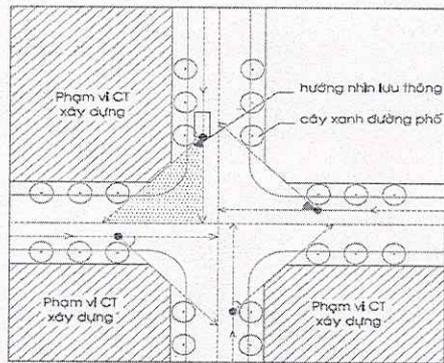
- Mật độ xây dựng : 30 - 40%
- Tầng cao xây dựng : 01 - 03 tầng
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.



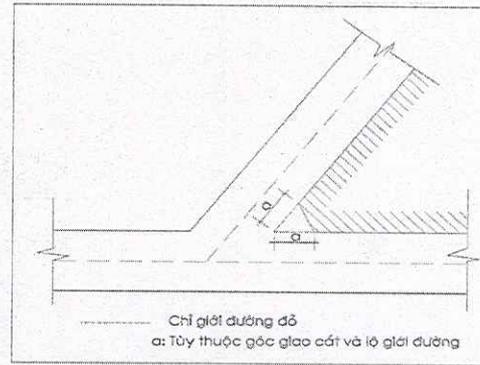
Hình 15. Phối cảnh trường học điển hình

2. Quy định về vạt góc tại giao lộ:

- Góc giao lộ của 2 đường áp dụng kích thước vạt góc theo quy chuẩn, quy phạm, tiêu chuẩn hiện hành.
- Bán kính cong tại các giao lộ là $R=7÷8m$.



Hình 16. Quy định về an toàn giao thông



Hình 17. Quy định vạt góc

3. Hè phố (vĩa hè)

- Trong mọi trường hợp, không được lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng hè phố.
- Khi có yêu cầu sửa chữa, làm đẹp mặt hè phố (không thay đổi cao độ mặt nền) phải có sự chấp thuận của cơ quan quản lý lòng lề đường.

4. Tuyến

- Dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại Thị trấn Dầu Giây có 2 tuyến cơ bản:

+ Tuyến chính: Bao gồm 2 đường trục chính của khu dân cư kết nối từ đường Quốc lộ 1A sang phía Bắc của dự án có lộ giới 28m và 1 đường trục chính kết nối từ đường Quốc lộ 20 sang phía Đông của dự án có lộ giới 28m và một trục đường lộ giới 40m kết nối từ phía Nam sang phía Bắc xuyên suốt dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây).

+ Tuyến phụ: các đường trong các lô nhà và đường dạo dọc theo hệ thống công viên, song song hoặc vuông góc với tuyến chính.

5. Điểm nhấn

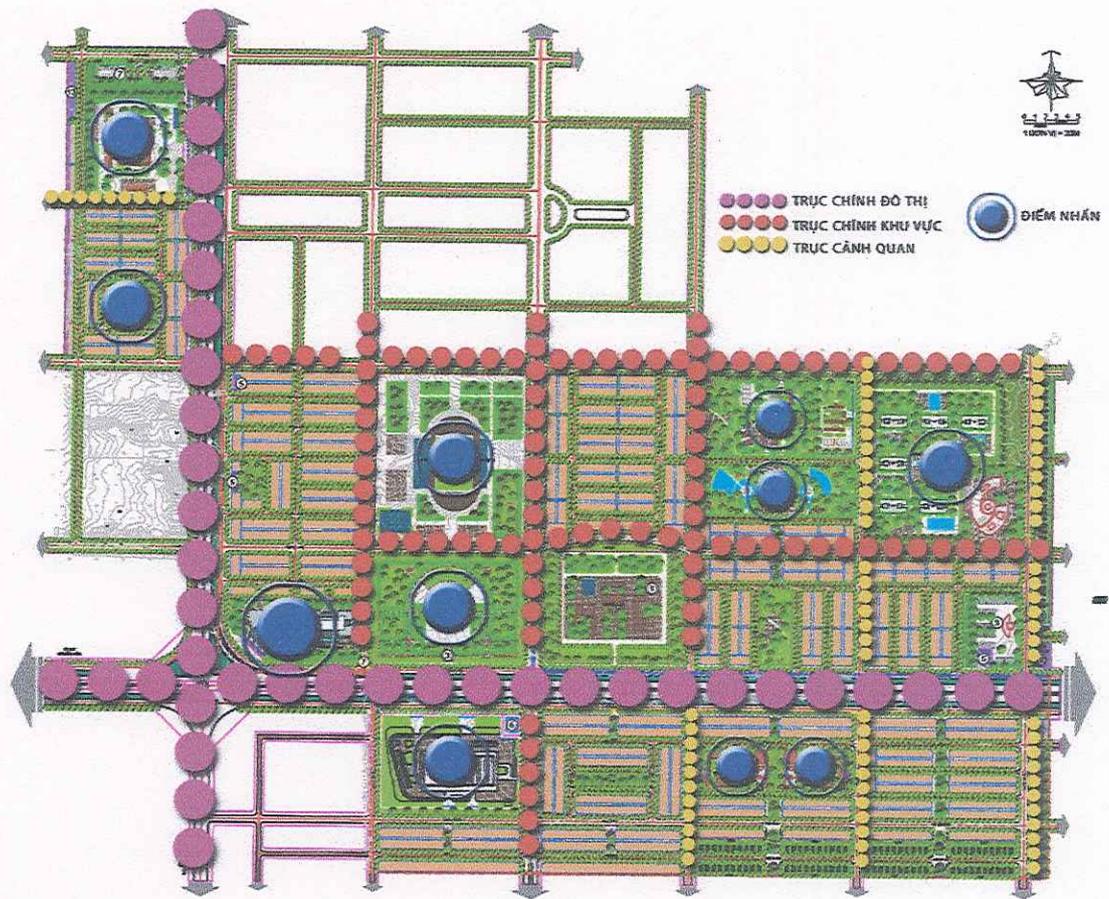
Công trình điểm nhấn quan trọng của Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) bao gồm:

- Công trình điểm nhấn quan trọng của Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) là hệ thống công trình Thương mại đặt tại trục trục giao lộ chính Quốc lộ 1A và Quốc lộ 20.

- Công trình điểm nhấn tiếp theo là khu công viên cây xanh đặt tại vị trí trung tâm của dự án trên tuyến trục chính hình thành các mảng xanh lớn, tạo không gian môi trường thoáng mát cho khu vực, đồng thời tạo nên một khu đô thị xanh...

- Công trình giáo dục được bố trí ở vị trí trung tâm và nằm trên trục chính của dự án, có chiều cao trung bình 02 - 03 tầng. Vừa tạo được điểm nhấn vừa đảm bảo được bán kính phục vụ cho toàn khu.

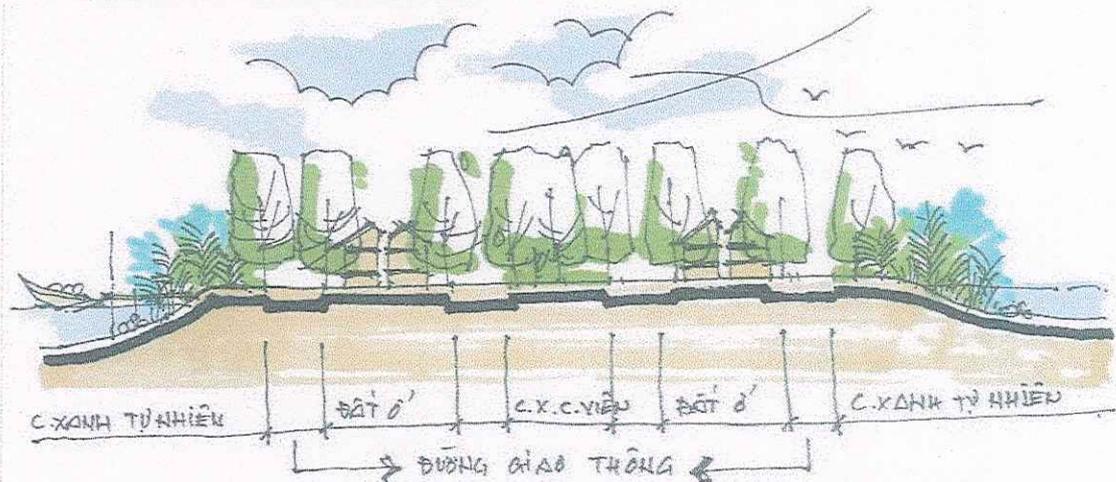
- Bên cạnh các trục không gian chính bố trí các trục không gian phụ là các khoảng không gian mở xuyên qua các khu ở kết nối các không gian xanh.



Hình 18. Sơ đồ các điểm nhấn chính và trục cảnh quan trong vực điều chỉnh quy hoạch

III. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI CÂY XANH

1. Nguyên tắc thiết kế cây xanh



Hình 19. Giải pháp thiết kế mặt cắt cây xanh

- Mỗi khu ở có một không gian mở - công viên. Đây chính là khoảng không gian đệm giữa 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.

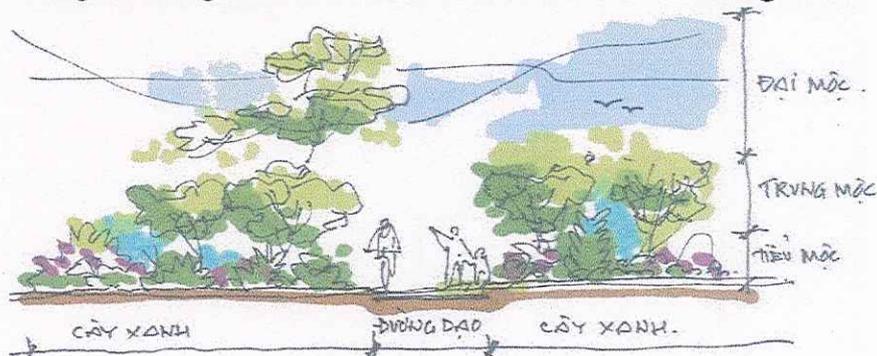
2. Hệ thống cây xanh

- Với diện tích cây xanh theo quy hoạch 259.619,0 m² hệ thống cây xanh được tổ chức với hai loại hình cơ bản:

2.1. Mạng cây xanh công viên tập trung

- Với các hoa viên nhỏ phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí, văn hóa, thể thao và mỹ quan đô thị, cải tạo vi khí hậu khu ở.

- 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.

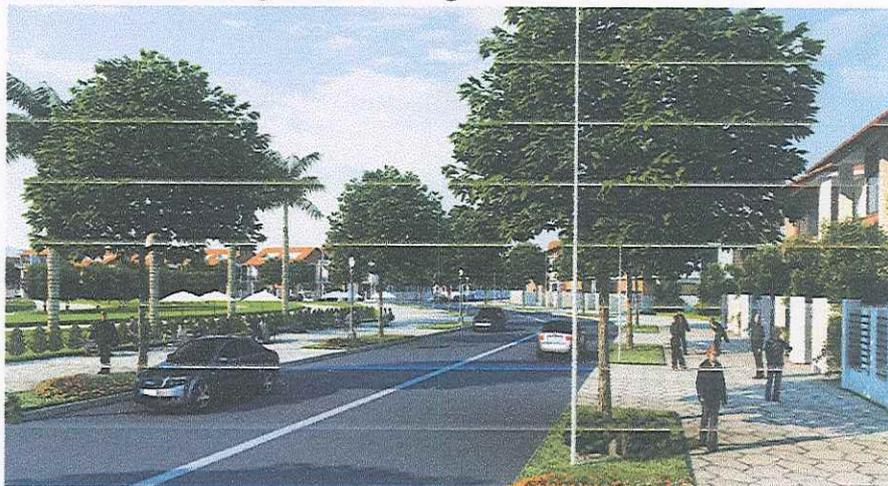


Hình 20. Giải pháp bố cục cây xanh công viên

2.2. Cây xanh đường phố

- Via hè trong khu dân cư có chiều rộng nhỏ nhất 3,5m nên chủ yếu sử dụng cây loại có chiều cao 8 ÷ 10m, đường kính thân cây 6cm, tán rộng 5 ÷ 6m, trồng cách khoảng 10 ÷ 12m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường là 1m.

- Cây xanh đường phố tạo thành môi 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 21. Giải pháp cây xanh đường phố

CHƯƠNG VI

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH SAN NỀN:

1. Cơ sở thiết kế:

Bản đồ địa hình khu vực tỷ lệ 1/500;

Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500;

QCXDVN 01: 2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng;

QCVN 07: 2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

TCVN 444: 2012 “ Công tác đất - thi công và nghiệm thu”.

2. Giải pháp thiết kế:

- Bám theo địa hình tự nhiên và cao độ khống chế tại các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch để giảm khối lượng đào đắp, thiết kế nền đảm bảo cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

- Giải pháp san nền là san gạt cục bộ cho từng hạng mục công trình và các lô đất, không san lấp lớn vì không cần thiết. Chủ yếu là chặt cây, đào gốc cao su và dọn dẹp mặt bằng để xây dựng công trình là chủ yếu.

- Giải pháp san nền chủ yếu là san lấp cục bộ của từng khu đất, phù hợp với tính chất quy mô của từng công trình.

- Hướng dốc san nền:

+ Khu vực phía Nam đường Quốc lộ 1A hướng dốc về phía Nam khu đất quy hoạch.

+ Khu vực phía Bắc đường Quốc lộ 1A hướng dốc về phía Bắc và phía Tây khu đất quy hoạch.

+ Khu vực phía Tây đường Quốc lộ 20 hướng dốc về phía Tây khu đất quy hoạch.

Có một khu vực đất trũng thấp hơn so với xung quanh, cần tôn đắp để thuận lợi cho việc thoát nước.

Diện tích cần đắp: 5,56ha

Bề dày đào đắp trung bình: 1,5m.

Khối lượng đất đắp: 83.400m³

Bảng khái toán kinh phí xây dựng

TT	Hạng mục công việc	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (1.000đ)
1	Khối lượng đất cấp III vận chuyển cự ly 10km đến đắp	m ³	83.400	100.000	8.340.000
	Tổng cộng				8.340.000

Bằng chữ: Tám tỷ, ba trăm bốn mươi triệu đồng.

II. QUY HOẠCH GIAO THÔNG

1. Cơ sở thiết kế:

- + QCXDVN 01:2008/BXD: Quy chuẩn XDVN quy hoạch xây dựng;
- + QCVN 07-4:2016/BXD: Công trình giao thông
- + Quy trình thiết kế áo đường mềm 22TCN 211 - 2006;
- + Đường ô tô - yêu cầu thiết kế TCVN 4054 - 2005;
- + Quy trình thiết kế đường phố, đường, quảng trường đô thị 20TCN 104 - 2007;
- + Mặt bằng tổng thể quy hoạch tỷ lệ 1/500;
- + Mặt bằng đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500;

2. Thiết kế đường giao thông:

2.1. Bình đồ - Trắc dọc:

- Các tuyến đường trong khu quy hoạch được thiết kế đảm bảo cho các phương tiện giao thông di chuyển thuận lợi và thông thoáng giữa các khu chức năng cũng như đảm bảo cho việc phòng cháy chữa cháy.

- Tại các chỗ giao nhau bán kính bó vỉa được lấy (8 – 12)m, bình đồ của các tuyến đường được thiết kế phù hợp với cao trình san nền trong toàn khu.

- Cao độ thiết kế của các tuyến đường bám sát theo phương án san nền đã thiết kế. Các tuyến đường được bố trí độ dốc dọc hướng về phía Bắc của khu quy hoạch.

2.2. Trắc ngang đường:

- Trắc ngang của các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch bao gồm các loại như sau:

- **Đường Quốc lộ 1:** Đường Quốc lộ 1 chạy ngang qua khu vực được quy hoạch với mặt cắt ngang như sau: Lộ giới: 98m

+ Bề rộng mặt đường chính: $2 \times 15 = 30\text{m}$

+ Bề rộng mặt đường song hành: $2 \times 12 = 24\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 4m

+ Dải phân cách giữa mặt đường chính và mặt đường song hành: $2 \times 10 = 20\text{m}$

+ Vía hè 2 bên: $2 \times 10 = 20\text{m}$

Chú ý: Các tuyến đường song hành với Quốc lộ 1 N29, N30 nằm trong lộ giới đường Quốc lộ 1.

- **Đường Quốc lộ 20:** Lộ giới: 79m

+ Bề rộng mặt đường chính: $2 \times 12 = 24\text{m}$

+ Bề rộng mặt đường song hành bên trái tuyến: 8m

+ Bề rộng mặt đường song hành bên phải tuyến: 12m

+ Dải phân cách giữa: 2m

+ Dải phân cách giữa mặt đường chính và mặt đường song hành bên trái tuyến: 4m

+ Dải phân cách giữa mặt đường chính và mặt đường song hành bên phải

tuyến: 14m

+ Vĩa hè bên tuyến: 5m

+ Vĩa hè bên phải: 10m

Chú ý: Các tuyến đường song hành với Quốc lộ 20 D4, D5 nằm trong lộ giới đường Quốc lộ 20

- **Đường D12:** Lộ giới 40m

+ Bề rộng mặt đường: $2 \times 10,5 = 21\text{m}$

+ Bề rộng dải phân cách giữa: 5m

+ Bề rộng vĩa hè: $2 \times 7 = 14\text{m}$

- **Đường N1, N6, N25, D11 (đoạn 1), D15, D21:** Lộ giới: 28m

+ Bề rộng mặt đường: 14m

+ Bề rộng vĩa hè: $2 \times 7 = 14\text{m}$

- **Đường N34 (đoạn 1):** Lộ giới: 26m

+ Bề rộng mặt đường: 12m

+ Bề rộng vĩa hè: $2 \times 7 = 14\text{m}$

- **Đường N34 (đoạn 2), D18:** Lộ giới: 24m

+ Bề rộng mặt đường: 12m

+ Bề rộng vĩa hè: $2 \times 6 = 12\text{m}$

- **Đường D11 (đoạn 2):** Lộ giới: 20m

+ Bề rộng mặt đường: 10m

+ Bề rộng vĩa hè: $2 \times 5 = 10\text{m}$

- **Đường N11, N26, N27, N31, N35, D7, D13B, D14A:** Lộ giới: 18m

+ Bề rộng mặt đường: 8m

+ Bề rộng vĩa hè: $2 \times 5 = 10\text{m}$

- **Đường N13, N15, N16:** Lộ giới: 17m

+ Bề rộng mặt đường: 8m

+ Bề rộng vĩa hè bên trái: 4m

+ Bề rộng vĩa hè bên phải: 5m

- **Đường N3:** Lộ giới: 20m

+ Bề rộng mặt đường: 8m

+ Bề rộng vĩa hè: $2 \times 6 = 12\text{m}$

- **Đường N4a, N4b, N5a, N5b, N19, N22, D1, D2, D3, D13A, D14B, D16A, D16B, D17A, D17B, D19A, D19B, D20:** Lộ giới: 17m

+ Bề rộng mặt đường: 7m

+ Bề rộng vĩa hè: $2 \times 5 = 10\text{m}$

- **Đường N17, N18, N20, N21:** Lộ giới: 15m

+ Bề rộng mặt đường: 7m

+ Bề rộng vĩa hè: $2 \times 4 = 8\text{m}$

- **Đường N12, N32 (đoạn 1), N33, D6, D24, D25:** Lộ giới: 14m

+ Bề rộng mặt đường: 6m

- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 4 = 8\text{m}$
- **Đường N14:** Lộ giới: 13m
- + Bề rộng mặt đường: 6m
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 3.5 = 7\text{m}$
- **Đường N32 (đoạn 2):** Lộ giới: 12m
- + Bề rộng mặt đường: 5m
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 3.5 = 7\text{m}$
- **Đường D22, D23:** Lộ giới: 32m
- + Bề rộng mặt đường: $2 \times 5 = 10\text{m}$
- + Bề rộng dải phân cách giữa: 16m
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 3 = 6\text{m}$
- Chênh cao giữa mép ngoài vỉa hè và mặt đường: 12,5cm.

2.3. Thiết kế kết cấu mặt đường:

- Thiết kế kết cấu mặt đường căn cứ vào các yêu cầu sau:
 - + Cấp hạng kỹ thuật của đường
 - + Quy trình thiết kế áo đường mềm 22TCN 211 - 2006
 - Căn cứ vào các yêu cầu trên, mô đun đàn hồi yêu cầu của đường được chọn như sau:

+ Mô đun đàn hồi yêu cầu: $E_{yc} = 155\text{MPa}$ (Đối với các tuyến đường chính);
 $E_{yc} = 120\text{MPa}$ (Đối với các tuyến đường còn lại).

- + Tải trọng trục thiết kế: 10T.
- + Áp lực bánh xe: $p = 6\text{kg/cm}^2$.
- Trên cơ sở đó, dự kiến kết cấu áo đường được thiết kế như sau:
- + Kết cấu đường chính:

- ✓ BTN hạt mịn, dày 3cm
- ✓ BTN hạt trung, dày 4cm
- ✓ Cấp phối đá dăm loại 1, dày 22cm
- ✓ Cấp phối sỏi đỏ cải thiện nền đường, dày 25cm.

- + Kết cấu đường nội bộ:

- ✓ BTN hạt mịn, dày 6cm
- ✓ Cấp phối đá dăm loại 1, dày 18cm
- ✓ Cấp phối sỏi đỏ cải thiện nền đường, dày 25cm

2.4. Kết cấu vỉa hè & bó vỉa:

- Kết cấu vỉa hè như sau:

- + Lát gạch tezazo 40x40x3 cm
- + Bê tông đá 1x2, M150 dày 7cm
- + Nền đất cấp 3, đầm chặt $K \geq 0,90$

- Kết cấu bó vỉa như sau:

+ Bó vỉa bằng BT M250, dưới bó vỉa có 1 lớp lót đá dăm kẹp vữa M100 dày 10cm.

2.5. Thống kê khối lượng và dự toán:**Bảng thống kê khối lượng đường giao thông**

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Lộ giới	Diện tích (m ²)			Đất giao thông (m ²)
				Mặt đường	Via hè	DPC		Mặt đường	Via hè	DPC	
1	Quốc lộ 1	1,261.00	QL1	2x(15+12)	2 x 10,00	24	98	68,094	25,220	30,264	123,578
2	Đường N1	225.00	2 - 2	14,00	2 x 7,00	-	28	3,150	3,150	-	6,300
3	Đường N3	225.00	8 - 8	8,00	2 x 6,00	-	20	1,800	2,700	-	4,500
4	Đường N4a	152.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,064	1,520	-	2,584
5	Đường N4b	152.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,064	1,520	-	2,584
6	Đường N5a	201.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,407	2,010	-	3,417
7	Đường N5b	152.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,064	1,520	-	2,584
8	Đường N6	225.00	2 - 2	14,00	2 x 7,00	-	28	3,150	3,150	-	6,300
9	Đường N11	271.00	6 - 6	8,00	2 x 5,00	-	18	2,168	2,710	-	4,878
10	Đường N12	270.00	11 - 11	6,00	2 x 4,00	-	14	1,620	2,160	-	3,780
11	Đường N13	270.00	7 - 7	8,00	4 + 5	-	17	2,160	2,430	-	4,590
12	Đường N14	133.00	12 - 12	6,00	2 x 3,50	-	13	798	931	-	1,729
13	Đường N15	269.00	7 - 7	8,00	4 + 5	-	17	2,152	2,421	-	4,573
14	Đường N16	274.00	7 - 7	8,00	4 + 5	-	17	2,192	2,466	-	4,658
15	Đường N17	163.00	10 - 10	7,00	2 x 4,00	-	15	1,141	1,304	-	2,445
16	Đường N18	163.00	10 - 10	7,00	2 x 4,00	-	15	1,141	1,304	-	2,445
17	Đường N19	608.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	4,256	6,080	-	10,336
18	Đường N20	162.00	10 - 10	7,00	2 x 4,00	-	15	1,134	1,296	-	2,430
19	Đường N21	477.00	10 - 10	7,00	2 x 4,00	-	15	3,339	3,816	-	7,155
20	Đường N22	623.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	4,361	6,230	-	10,591
21	Đường N25	1,549.00	2 - 2	14,00	2 x 7,00	-	28	21,686	21,686	-	43,372
22	Đường N26	44.00	6 - 6	8,00	2 x 5,00	-	18	352	440	-	792
23	Đường N27	44.00	6 - 6	8,00	2 x 5,00	-	18	352	440	-	792
24	Đường N31	961.00	6 - 6	8,00	2 x 5,00	-	18	7,688	9,610	-	17,298
25	Đường N32 (Đoạn 1)	154.00	11 - 11	6,00	2 x 4,00	-	14	924	1,232	-	2,156
26	Đường N32 (Đoạn 2)	309.00	13 - 13	5,00	2 x 3,50	-	12	1,545	2,163	-	3,708
27	Đường N33	777.00	11 - 11	6,00	2 x 4,00	-	14	4,662	6,216	-	10,878
28	Đường N34 (đoạn 1)	594.00	3 - 3	12,00	2 x 7,00	-	26	7,128	8,316	-	15,444
29	Đường N34 (đoạn 2)	667.00	4 - 4	12,00	2 x 6,00	-	24	8,004	8,004	-	16,008
30	Đường N35	1,211.00	6 - 6	8,00	2 x 5,00	-	18	9,688	12,110	-	21,798

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Lộ giới	Diện tích (m ²)			Đất giao thông (m ²)
				Mặt đường	Vĩa hè	DPC		Mặt đường	Vĩa hè	DPC	
31	Đường D1	610.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	4,270	6,100	-	10,370
32	Đường D2	103.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	721	1,030	-	1,751
33	Đường D3	302.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	2,114	3,020	-	5,134
34	Đường D5	458.00	QL20	10,00	12,00	-	22	4,580	5,496	-	10,076
35	Đường D6	108.00	11 - 11	6,00	2 x 4,00	-	14	648	864	-	1,512
36	Đường D7	427.00	6 - 6	8,00	2 x 5,00	-	18	3,416	4,270	-	7,686
37	Đường D11 (đoạn 1)	563.00	2 - 2	14,00	2 x 7,00	-	28	7,882	7,882	-	15,764
38	Đường D11 (đoạn 2)	316.00	5 - 5	10,00	2 x 5,00	-	20	3,160	3,160	-	6,320
39	Đường D12	878.00	1 - 1	2 x 10,50	2 x 7,00	5	40	18,438	12,292	4,390	35,120
40	Đường D13A	314.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	2,198	3,140	-	5,338
41	Đường D13B	153.00	6 - 6	8,00	2 x 5,00	-	18	1,224	1,530	-	2,754
42	Đường D14A	153.00	6 - 6	8,00	2 x 5,00	-	18	1,224	1,530	-	2,754
43	Đường D14B	314.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	2,198	3,140	-	5,338
44	Đường D15	878.00	2 - 2	14,00	2 x 7,00	-	28	12,292	12,292	-	24,584
45	Đường D16A	168.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,176	1,680	-	2,856
46	Đường D16B	168.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,176	1,680	-	2,856
47	Đường D17A	168.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,176	1,680	-	2,856
48	Đường D17B	168.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,176	1,680	-	2,856
49	Đường D18	878.00	4 - 4	12,00	2 x 6,00	-	24	10,536	10,536	-	21,072
50	Đường D19A	168.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,176	1,680	-	2,856
51	Đường D19B	168.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,176	1,680	-	2,856
52	Đường D20	230.00	9 - 9	7,00	2 x 5,00	-	17	1,610	2,300	-	3,910
53	Đường D21	877.00	2 - 2	14,00	2 x 7,00	-	28	12,278	12,278	-	24,556
54	Đường D22	98.00	14 - 14	2 x 5,00	2 x 3,00	16	32	980	588	1,568	3,136
55	Đường D23	98.00	14 - 14	2 x 5,00	2 x 3,00	16	32	980	588	1,568	3,136
56	Đường D24	31.00	11 - 11	6,00	2 x 4,00	-	14	186	248	-	434
57	Đường D25	31.00	11 - 11	6,00	2 x 4,00	-	14	186	248	-	434
58	Bến xe							10,523	-	-	10,523
59	Chênh lệch diện tích đất giao thông tại các chỗ giao nhau của các tuyến đường							(10,378)	(12,121)		(22,499)
	Tổng cộng							267,606	234,646	37,790	540,042

Khái toán kinh phí:

Stt	Loại mặt phủ	Diện tích (m ²)	Đơn giá (1.000 đ)	Thành tiền (1.000 đ)
A	Mặt đường Bê Tông nhựa	199.512	1.200	239.414.400.000
B	Vĩa hè + dải phân cách	216.952	400	86.780.800.000
Tổng cộng				326.195.200.000

III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

1. Cơ sở thiết kế:

Đồ án quy hoạch cấp nước Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) được nghiên cứu trên cơ sở sử dụng và tham khảo các tài liệu sau:

- QCVN 01: 2008/BXD - Quy chuẩn XDVN quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07: 2010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”;
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam : TCXDVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Quy hoạch chung hệ thống cấp nước - Thị trấn Dầu Giây;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây);
- Tiêu chuẩn cấp nước: 150 Lít/người-ngày.
- Dân số dự kiến phát triển: 17.304 người.

2. Nhu cầu dùng nước:

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.

* Lưu lượng nước sinh hoạt:

$$Q_{SH}^{NgàyTB} = \frac{N * q_{tc}}{1000} \quad (\text{m}^3/\text{ngày.đêm})$$

Trong đó:

N là dân số tính toán: N = 17.328 người

q_{tc} là tiêu chuẩn dùng nước: q_{tc} = 150 lít/người-ng.đ

* Nước công trình công cộng – dịch vụ: 10% Q_{sh}

* Nước tưới cây, rửa đường: Q_{tc} = 10% Q_{sh}.

* Nước hao hụt : Q_{hh} = 15% Q.

* Nước chữa cháy: 15 l/giây/1 đám cháy.

Dự kiến số lượng đám cháy xảy ra cùng lúc là 2, lượng nước dự trữ trong 3 giờ liên tục => Q_{cc} = 2 x 15 x 3.0 x 3.6 = 324 m³

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước:

TT	Hạng mục	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngày)
1	Nước sinh hoạt dân cư (Q)	17.304	150	2.596
2	Nước tưới, rửa đường(Q1)		8% Q	208,0
3	Nước công trình công cộng(Q2)		10% Q	260,0
4	Nước rò rỉ, dự phòng		15% (ΣQ)	460,0
5	Tổng nhu cầu			3.524
6	Làm tròn			3.530

Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 3.530 m³/ngày.

* Hệ thống cấp nước chữa cháy: Lưu lượng nước chữa cháy q=15 l/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2, thời gian trong 3 giờ, Theo TCVN 2622 -1995.

$$Q_{cc} = (15 \times 3 \times 3600 \times 2) : 1000 = 324 \text{ m}^3$$

Lượng nước này được dự trữ trong bể chứa của trạm cấp nước.

3. Giải pháp quy hoạch hệ thống cấp nước:

3.1. Nguồn nước:

Dọc theo QL 20 hướng từ Dầu Giây đi Lâm Đồng có các tuyến ống cấp nước hiện hữu gồm:

Một tuyến ống HDPE OD225 bên phải đường và một tuyến HDPE OD160 bên trái đường. Các tuyến ống này lấy nguồn từ nhà máy nước Gia Tân công suất 20.000m³/ng-đêm do Cty cổ phần cấp nước Gia Tân quản lý. Áp lực tự do trên đường ống tại khu vực dự án khoảng 3kg/cm². Với nhu cầu dùng nước 3.500m³/ngày công ty cổ phần cấp nước Gia Tân đảm bảo cung cấp nguồn nước cho khu vực dự án.

3.2. Mạng lưới ống cấp nước:

a) Mạng ống cấp nước sinh hoạt:

- Các tuyến ống được đặt dọc theo vỉa hè trong điều kiện địa chất ổn định. Sử dụng mạng hỗn hợp, bao gồm mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo độ an toàn cao đồng thời phân phối tốt cho toàn khu. Cột áp tại từng khu tối thiểu là h=12m.

- Đối với các công trình tập trung và cao tầng, nước cấp được lấy thông qua bể chứa nước và trạm bơm tăng áp riêng. Đối với công trình thấp tầng và các hộ dân, nước cấp được lấy trực tiếp từ đường ống phân phối.

- Hướng tuyến và tiết diện ống cấp nước được xác định có tính toán đến khả năng kết nối với hệ thống cấp nước của các khu vực lân cận sau này.

- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE bố trí trên vỉa hè, hạn chế việc ống cắt ngang đường tạo điều kiện cho ống làm việc ổn định. Tầm ống cách chỉ giới xây dựng 0.5 mét. Độ sâu chôn ống trung bình 0.7 mét so với cốt vỉa hè.

b). Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

Nước cấp cho phòng cháy chữa cháy được lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các họng PCCC dọc theo các tuyến đường trên toàn mạng lưới. Khoảng cách giữa các trụ chữa cháy phụ thuộc vào địa hình và đặc trưng công trình nhưng không vượt quá 150m. Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy không được nhỏ hơn 10 m tính từ mặt đất.

3.3. Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước:

Mạng lưới và tiết diện ống cấp nước được xác định trên cơ sở tính toán thủy lực mạng lưới bằng phần mềm EPANET

Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước bằng phần mềm EPANET 2.0 với tỷ lệ dân số được cấp nước là 100%. Trong mô phỏng mạng lưới EPANET, để đơn giản lấy các thông số theo cao độ chuẩn san nền. Chiều dài đường ống được xác định trực tiếp trên mặt bằng cấp nước và được làm tròn số liệu

Hệ số Pattern phản ánh chế độ dùng nước của toàn khu mà không phản ánh chế độ dùng nước tại từng khu vực nhỏ, do đó, lưu lượng tại các nút sẽ được phân theo các chế độ sử dụng khác nhau với từng hệ số Pattern riêng và cho từng yêu cầu sử dụng nước. Từ sơ đồ bố trí mạng lưới và nhu cầu tiêu thụ tính ra đường kính, vận tốc và khả năng làm việc kinh tế của từng đoạn ống và của toàn mạng lưới. Kết quả như sau:

+ Ống chính : D160.

+ Ống nhánh : D110.

4. Khái toán kinh phí cấp nước:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá(đ/m)	Thành tiền(đ)
1	Ống HDPE Ø160	m	2.220	270,000	600.000,000
2	Ống HDPE Ø100	m	27.460	130,000	3.570.000,000
3	Ống PVC Ø75	m	1.100	65,000	71,500,000
4	Phụ tùng+lắp đặt	30%			1.272.500,000
5	Trụ cứu hỏa	Trụ	94	10,000,000	680,000,000
TỔNG CỘNG					6.194.000.000

IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA

1. Tiêu chuẩn thiết kế:

- QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- TCVN: 7957:2008 Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế;

2. Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống cống được bố trí dọc theo hai bên vỉa hè đường giao thông, trên các đoạn cống bố trí các hố ga có miệng thu để thu nước mưa.

- Độ dốc không chế nhỏ nhất để công có thể làm sạch và tự chảy được là $1/D$, trong đó D là đường kính công thoát nước.

- Khoảng cách giữa các hố ga thay đổi từ 20 - 40m tùy vị trí và kích thước của công.

- Hướng thoát nước chính của khu quy hoạch:

+ Phía Nam đường Quốc lộ 1A: Toàn bộ nước mặt được thu gom và chảy về phía Nam theo địa hình tự nhiên và đầu nối vào tuyến công chính theo quy hoạch chung.

+ Phía Bắc đường Quốc lộ 1A: Lượng nước mặt một phần được thu gom và chảy về mương bê tông cốt thép hiện hữu ở phía Bắc khu đất sau đó chảy ra hồ Gia Đức, một phần chảy ra công dọc theo Quốc lộ 20 sau đó chảy về suối hiện hữu ở phía Bắc khu đất.

+ Phía Tây đường Quốc lộ 20: Lượng nước mặt được thu gom và chảy về suối hiện hữu ở phía Tây và phía Bắc khu đất theo quy hoạch chung.

- Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước mưa:

+ Lưu lượng nước mưa thiết kế:

Lưu lượng thiết kế công thoát nước mưa được tính toán theo công thức:

$$Q = q \cdot \psi \cdot F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

• Q : Lưu lượng nước mưa thiết kế (l/s)

• q : Cường độ mưa rào thiết kế (l/s/ha)

• ψ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại vật liệu phủ mặt đất và tính chất đất.

• ψ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại vật liệu phủ mặt đất và tính chất đất.

$$\psi = \frac{\psi_1 F_1 + \psi_2 F_2 + \dots + \psi_n F_n}{F_1 + F_2 + \dots + F_n}$$

a_1, a_2, \dots, a_n là diện tích các loại mặt phủ tương ứng với hệ số $\psi_1, \psi_2, \dots, \psi_n$

Diện tích các loại mặt phủ được chọn để tính toán trong một (ha) giá trị được tính toán được dựa trên cơ sở lấy trung bình phân bố các công trình:

Trong đó:

ψ - Hệ số dòng chảy bình quân của khu vực

$F_1, F_2 \dots F_n$ - Diện tích có vật liệu phủ mặt khác nhau (ha)

$\psi_1, \psi_2 \dots \psi_n$ - Hệ số dòng chảy tương ứng với vật liệu phủ mặt

F - Diện tích tụ nước mưa mà công phải thoát (ha)

Cường độ mưa rào thiết kế q được tính theo công thức sau:

$$q = \frac{A(1 + C \lg T)}{(t + b_o T^m)^n} \text{ (l/s.ha)}$$

Trong đó:

$A=11100, b_o=30, C=0.58, m=0.16, n=0.87$ - Hệ số phụ thuộc vào điều kiện khí hậu,

T - Chu kỳ tràn công, lấy T=2 năm

t - Thời gian mưa tính toán, tính theo công thức sau:

$$t = t_1 + 2.t_2 \text{ (phút)}$$

$$t_2 = \frac{L}{60 * V} \text{ (phút)}$$

Trong đó:

L - Chiều dài mương

V - Tốc độ nước chảy trong ống cống (m/s)

Tốc độ lớn nhất được quy định sao cho với tốc độ đó không gây nguy hiểm đối với độ bền của cống và không xói mòn vật liệu cống. Quy phạm quy định tốc độ lớn nhất cho loại cống có vật liệu làm bằng BTCT là $V_{\max} = 4\text{m/s}$.

Để kinh tế người ta lấy $V=1-2,5\text{m/s}$

t_1 - Thời gian tập trung nước ở mặt đất (phút), chọn $t_1 = 10$ phút

Tính toán thủy lực đường ống cống nước mưa

Vận tốc nước chảy trong cống được xác định theo công thức:

$$V = \frac{1}{n} * R^{2/3} * i^{1/2} \text{ (m/s)}$$

$$\text{Đường kính cống: } D = \sqrt{\frac{4Q}{\pi * v}} \text{ (mm)}$$

n: Hệ số nhám đối với cống bằng BTCT thì hệ số nhám $n=0,013$ (theo công thức tính toán của Pavlovski cho trường hợp chảy đầy)

$$R: \text{ Bán kính thủy lực (m): } R = \frac{\omega}{\chi} \text{ (m)}$$

ω - Tiết diện ướt của ống (m^2) chính là tiết diện nước chảy

χ - Chu vi ướt (m)

i - Độ dốc thủy lực chính là độ dốc đáy ống cống

Độ dốc tính toán không được nhỏ hơn độ dốc tối thiểu $i_{\min}=1/D$

C là hệ số Sedi tính đến ảnh hưởng của độ nhám trên bề mặt trong của cống hình thức tiết diện của cống. hệ số Sedi được xác định theo công thức:

$$C = \frac{1}{n} * R^y$$

y là chỉ số phụ thuộc vào độ nhám và hình dáng kích thước của cống được tính bằng công thức:

$$1. y = 2,5 * \sqrt{n} - 0,13 - 0,75 - (\sqrt{n} - 0,1)$$

Đối với trường hợp chảy đầy vận tốc nước chảy trong cống có thể xác định theo công thức:

$$V = \frac{1}{n} * R^{2/3} * i^{1/2} \text{ (m/s)}$$

$Q < Q_{\max}$ thoả mãn điều kiện => Đạt yêu cầu

Bảng khái toán kinh phí xây dựng

STT	Quy cách vật tư	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1.000đ)	Thành tiền (1.000đ)
1	Cống BTCT D400	m	3.003	600	1.801.800
2	Cống BTCT D600	m	13.722	900	12.349.800
3	Cống BTCT D800	m	5.919	1.200	7.102.800
4	Cống BTCT D1000	m	2.341	1.500	3.511.500
5	Cống BTCT D1200	m	1.832	2.500	4.580.000
6	Cống BTCT D1500		988	4.000	3.952.000
7	Hồ ga	30%(1+2+3+4+5+6)			9.989.370
	Tổng cộng				43.287.270

Bảng chữ: Bốn mươi ba tỷ, hai trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng.

V. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI

1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2008/BXD (Quy chuẩn XDVN quy hoạch xây dựng);
- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia "Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị";
- QCVN 01:2009/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt;
- Tiêu chuẩn ngành: TCVN 7957 - 2008 (Thoát nước - mạng lưới đường ống bên ngoài công trình);
- QCVN 14:2008/BTNMT-Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về nước thải sinh hoạt;
- QCVN 40:2011/BTNMT-Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về nước thải công nghiệp;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch do Bộ Xây dựng ban hành;
- Thoát nước - mạng lưới bên ngoài và công trình, tiêu chuẩn thiết kế;
- Quy hoạch chung hệ thống thoát nước thải Thị trấn Dầu Giây;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây);
- Dân số dự kiến phát triển: 17.304 người.

2. Lưu lượng nước thải:

Căn cứ Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ, khối lượng nước thải được lấy bằng 100% khối lượng nước cấp sinh hoạt.

Bảng tính toán khối lượng nước thải:

Stt	Hạng mục	Quy mô	Tiêu chuẩn	Khối lượng nước thải (m ³ /ngày)
1	Nước thải sinh hoạt dân cư (Q)	17.304	150x100%	2.596,0
2	Nước thải công trình công cộng		10% Q	260,0
	Tổng lưu lượng			2.856,0

3. Giải pháp thoát nước thải:

- Theo quy hoạch chung Đô thị Dầu Giây, Nước thải toàn khu vực được tập trung về trạm xử lý nước thải tập trung công suất 6.000m³/ngày cách khu vực dự án khoảng 2km về phía Tây.

- Giai đoạn trước mắt, khi hệ thống thu gom và xử lý nước thải nói trên chưa được xây dựng, đề xuất xây dựng trạm xử lý tạm thời công suất 2.856m³/ngày để xử lý nước thải cho khu vực dự án. Vị trí xây dựng tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn quy định cho thoát ra suối hiện hữu. Khi trạm XLNT tập trung toàn khu vực đưa vào hoạt động, trạm xử lý tạm thời này sẽ chuyển đích sử dụng sang làm trạm bơm chuyển tiếp nước thải.

- Nước thải của các hộ dân bắt buộc phải được xử lý qua bể tự hoại ba ngăn trước khi dẫn ra cống chung.

- Vị trí tuyến cống được xác định hợp lý và kinh tế, thỏa mãn các điều kiện tiêu chuẩn chuyên ngành, tận dụng triệt để độ dốc mặt đường tạo thành mạng lưới cống tự chảy đảm bảo thoát nước nhanh nhất.

- Hệ thống cống nước thải sử dụng cống BTCT và ống HDPE. Đường kính cống tối thiểu D300. Những đoạn cống băng qua đường sử dụng cống BTCT chịu lực.

4. Tiêu chuẩn nước thải:

- Nước thải sinh hoạt bắt buộc phải được xử lý qua bể tự hoại 3 ngăn trước khi dẫn ra cống chung.

- Chất lượng nước thải sau xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và quyết định số 135/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

5. Khái toán kinh phí thoát nước thải:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (đ/m)	Thành tiền (đ)
1	Cống BTCT D300	m	9.060	650.000	5.889.000.000
2	Cống BTCT D400	m	60	950.000	57.000.000
3	Ống HDPE D300	m	14.260	850.000	12.121.000.000
4	Ống HDPE D400	m	1.350	1.360.000	1.836.000.000
5	Hố ga+lấp đặt	30%			5.970.900.000
6	Góp vốn xây dựng	m ³	1.300	8.000.000	10.400.000.000

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (đ/m)	Thành tiền (đ)
	trạm XLNT				
	TỔNG				36.093.900.000

VI. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

1. Quy hoạch cấp điện:

1.1. Tiêu chuẩn thiết kế:

11 TCN-18-2006: Quy phạm trang bị điện: “Quy định chung”

11 TCN-19-2006: Quy phạm trang bị điện: “Hệ thống đường dẫn điện”

11 TCN-20-2006: Quy phạm trang bị điện: “Trang bị phân phối và trạm biến áp”

11 TCN-20-2006: Quy phạm trang bị điện: “Bảo vệ và tự động”

- QCXDVN 01:2008/BXD (Quy chuẩn XDVN quy hoạch xây dựng);

- QCVN 07:2016/BXD -Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”;

- Quyết định 08/2005/QĐ-BXD về việc ban hành TCXDVN 333:2005: “Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế”;

- Luật sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả số 50/2010/QH12 ngày 17/6/2010 về việc sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500;

- Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

2. Hiện trạng

Khu dân cư A1-C1(đô thị Dầu Giây) có 2 tuyến 22kV đi qua gồm:

Tuyến 22kV, 477 Quang Trung – Trạm 110kV Định Quán.

Hiện tại đã có lưới điện hiện hữu 3 Pha 4 dây 22kV nằm dọc trên đường Quốc lộ 20 đoạn từ ngã 4 Dầu Giây đi Đà Lạt, tuyến hiện hữu đấu nối vào trạm biến áp trung gian 110kV Định Quán. Trong khu vực điều chỉnh đã có chiều sáng nằm trên các trục đường N6, D11, D12, D15 và một phần Quốc lộ 20 được đưa vào sử dụng.

Tuyến 22kV, 471 Xuân Thạnh – Trạm 110kV Long Khánh.

Lưới điện hiện hữu 3 Pha 4 dây 22kV nằm dọc trên đường Quốc lộ 1A đoạn từ ngã 4 Dầu Giây đi Long Khánh, tuyến hiện hữu đấu nối vào trạm biến áp trung gian 110kV Long Khánh, cấp điện cho khu vực điều chỉnh nhà liên kế, biệt thự, trường học và nhà chung cư.

3. Giải pháp thiết kế:

Trong quy hoạch kiến trúc có thay đổi về thiết kế, do đó nhu cầu cấp điện được tính theo yêu cầu khu vực được điều chỉnh.

3.1. Phụ tải cấp điện:

Trong khu vực điều chỉnh có một số công trình lớn như chung cư, trung

tâm thương mại, dân cư, nhà ở xã hội, trường học được tính toán cấp điện theo tiêu chuẩn thiết kế lập bảng như sau:

Bảng tính toán nhu cầu công suất điện năng tiêu thụ

ST T	Đối tượng	Số lượng	Đơn vị	Tchuẩn(kW/hộ kW/ha,bóng, M2, HS)	Nhu cầu (kW)
1	Nhà liên kế	3.504	Hộ	3	10.512
2	Nhà biệt thự	110	Hộ	5	550
3	Nhà ở xã hội	712	Hộ	4	2.848
4	Y tế	62.832	M ²	0,02	1.257
5	Trường mẫu giáo	1.550	Cháu	0,2	310
6	Trường tiểu học	1.717	Học sinh	0,15	258
7	Trường trung học cơ sở	883	Học sinh	0,15	133
8	Thương mại, trạm xăng, bến xe	111.857	M ²	0,03	3.356
9	Dịch vụ, XLNT, trạm tăng áp, đài nước, dự trữ	73.885	M ²	0,01	739
10	Công viên văn hóa - TDTT	143.618	M ²	50	719
11	Huyện đội	39.982	M ²	50	200
12	Chiếu sáng	931	Bóng	0,12	112
	Tồn hao + dự phòng	21.012		10%	2.100
	Tổng cộng				23.112
	Kđt			0.7	
	Phụ tải	cosφ		0.85	19.034

Tính toán cấp năng lượng cho hệ thống lưới điện trung hạ 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 và hệ thống chiếu sáng đèn đường đồng bộ, đảm bảo cho việc giao thông trong khu vực được an toàn, tôn tạo vẻ đẹp, mỹ quan cho khu vực điều chỉnh dự án.

3.2. Quy mô công trình theo quy hoạch điều chỉnh:

Quy 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 dài 6.000m, đường dây hạ thế được xây dựng ngầm dài 20.000m và hệ thống chiếu sáng cấp ngầm 18.000m. Công suất các trạm biến áp: từ 320kVA đến 750kVA cung cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng.

3.3. Các giải pháp cấp điện:

a. Nguồn điện:

Điểm đầu nối lưới điện xây dựng mới tại 2 vị trí trên đường Quốc lộ 20 và Quốc lộ 1A, tuyến 22kV 477 Quang Trung đầu nối trạm biến áp trung gian 110kV Định Quán và tuyến 22kV 471 Xuân Thạnh đầu nối trạm biến áp trung gian 110kV Long Khánh theo bản vẽ.

b. Lưới điện trung thế:

Xây dựng mới đường trung thế ngầm CXV/SEhh/DSTA-24kV: 6.000m

Đóng cắt bảo vệ: Sử dụng Recloser(24kV), LBS(24kV) đóng cắt, bảo vệ quá tải và ngắn mạch.

c. Trạm biến áp:

Chọn trạm biến áp hợp bộ 3 pha 22/0,4kV xây dựng mới: Công suất các trạm từ 320kVA đến 750kVA, bố trí các trạm cho thương mại và các trạm còn lại cấp điện cho nhà liên kế, biệt thự, trường học, huyện đội, nhà ở xã hội, chiếu sáng công cộng tại công viên cây xanh.

Hình thức trạm hợp bộ.

Vị trí đặt trạm: Công viên cây xanh, giải phân cách.

Đóng cắt bảo vệ: Sử dụng máy cắt ACB(1kV), MCCB(1kV) đóng cắt bảo vệ quá tải và ngắn mạch.

d. Lưới điện hạ thế:

Xây dựng mới đường hạ thế ngầm CXV 3x70+1x 35-> 3x185+1x120-1kV:20.000m

e. Hệ thống chiếu sáng đèn đường:

Sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA(4x25mm²) dài 18.000m luôn trong ống HPDE Ø65/50 đi ngầm dưới mương cáp. Sử dụng trụ sắt tráng kẽm dày 3mm hình côn cao 8m cho toàn tuyến. Trụ trồng cách mép đường 0,3m và khoảng cách trung bình giữa hai trụ là 30m đến 40m, mỗi trụ chiếu sáng sử dụng 1 bộ tiếp địa và 1 bộ tiếp địa cuối tuyến. Sử dụng đèn chiếu sáng đường 14m chiếu sáng hai bên, đường 8m sử dụng chiếu sáng 1 bên, IP= 66 tổng 887 bộ đèn đơn, 22 bộ đèn đôi. Vì vậy, thiết kế chiếu sáng cho tổng thể dự án sử dụng đèn Led 112W 85÷265V AC hoặc Dim Led tiết kiệm năng lượng (công suất từ 18h đến 22h: 100%, 22h đến 6h sáng: 60% công suất) và các đèn trang trí cho công viên.

Tủ điện chiếu sáng : 11 tủ

(điều khiển chiếu sáng có hai phương án chọn: phương án 1: sử dụng điều khiển đèn tại tủ; phương án 2: không sử dụng tủ điều khiển)

4. Khái toán kinh phí:

Bảng khối lượng và khái toán kinh phí hệ thống cấp điện khu vực điều chỉnh tổng thể dự án

Xây dựng mới tuyến 22kV		
6	400 triệu đồng/km	2.400 triệu đồng
Xây dựng mới tuyến 0,4kV (mạch cung cấp)		
20	500 triệu đồng	10.000 triệu đồng
Xây dựng mới tuyến 0,4 kV (mạch chiếu sáng)		
18	800 triệu đồng	14.400 triệu đồng
Xây dựng mới trạm 22/0,4kV		
19.034 kVA	2 triệu đồng/ kVA	38.068 triệu đồng
Tổng cộng	64.868 triệu đồng	

VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC**1. Cơ sở thiết kế:**

Quy hoạch mạng lưới Thông tin Truyền thông được lập trên cơ sở các văn bản pháp lý, chiến lược phát triển và theo dự báo của đồ án. Cụ thể như:

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;

Quy hoạch phát triển bưu chính viễn thông và công nghệ thông tin tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2006-2010 định hướng đến năm 2020;

QCXDVN01: 2008/BXD Quy chuẩn XDVN Quy hoạch xây dựng;

QCVN07: 2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

QCVN 32:2011/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và cáp ngoại vi;

QCVN33:2011/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

Các văn bản tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

2. Dự kiến nhu cầu:

Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu quy hoạch sẽ là một hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai (cụ thể từ Bưu điện Huyện Thống nhất).

Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho Khu Đô thị. Dự kiến số máy điện thoại ADSL, truyền hình cáp, thuê bao di động cho từng hạng mục như sau:

Stt	Hạng mục công trình	Số lượng (đơn vị)	Dự kiến máy/đơn vị	Số máy cần thiết
1	Dân số 17.304 người (khoảng 4.326 hộ)	4.326	1,0	4.326
2	Trung tâm thương mại	01	200	200
3	Trường THCS	02	10	20
4	Nhà trẻ - mẫu giáo	01	5	10
5	Công viên VH – TDTT	01	5	5
Thuê bao dự phòng 10%				456
Tổng cộng				5.017

- Tổng số máy và ADSL dự kiến cho Khu quy hoạch là 5.017 máy.
- Tổng số thuê bao truyền hình cáp là: 5.017 thuê bao.
- Tổng số thuê bao di động là: 24.259 thuê bao (140 máy trên 100 dân).

3. Nguồn và cơ sở thiết kế:

Từ Trạm viễn thông của Bưu điện huyện Thống Nhất sẽ có tuyến cáp

quang có chiều dài khoảng 5 km đưa tới Bru điện của Khu dân cư. Từ đây sẽ có các tuyến cáp đưa tới các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

4. Giải pháp quy hoạch:

4.1. Mục tiêu:

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các hộ dân sống trong khu quy hoạch.

- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.

4.2. Hình thức:

- 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.

- Các tuyến cống bê và cáp đồng sẽ được đi ngầm đến chân các công trình.

4.3. Quy mô:

- Xây dựng hệ thống viễn thông đồng bộ với các quy mô:

*Cáp:

- Các đường ống cáp được chôn ngầm trên trục đường trong khu quy hoạch và sử dụng các loại cáp: từ 10 đôi đến 300 đôi.

- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc đi dây đến thuê bao là ngắn nhất.

- Cáp trong mạng nội bộ của khu quy hoạch chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong ống (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5-0,6 mm.

* Thông tin di động:

Nâng cấp các trạm thu phát sóng hiện có và xây dựng mới 01 trạm thu phát sóng di động (diện tích đất khoảng 100m²) có bán kính phục vụ khoảng 700 m.

*Tuyến cống bê:

Tất cả các tuyến cống bê đều có dung lượng ống PVC P110x5mm đi trên hè đường.

- Các đường cáp được chôn ngầm trên các trục đường trong khu vực và sử dụng các loại cáp có tiết diện lõi dây 0,5 mm: từ 42 đôi đến 1000 đôi.

- Tổng chiều dài tuyến cống bê ống PVC P110x5mm là 16.000 m

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Kinh phí đăng kí mạng	số	5.024	400.000	2.009.600.000
2	Hố ga	cái	81	3.000.000	243.000.000
3	Tuyến 2-4 ống P110(+P56/42)	m	16.000	450.000	7.200.000.000
	Tổng cộng				9.452.600.000

* Các tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc sẽ do bưu chính viễn thông của huyện hoặc tỉnh đầu tư và khai thác.

VIII. KHÁI TOÁN TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ HỆ THỐNG HẠ TẦNG

Stt	Loại	Thành tiền
1	San nền cục bộ	8.340.000.000
2	Hệ thống giao thông	326.195.200.000
3	Hệ thống thoát nước mưa	43.287.270.000
4	Hệ thống cấp nước - PCCC	6.194.000.000
5	Hệ thống thoát nước thải	36.093.900.000
6	Hệ thống cấp điện - chiếu sáng	64.868.000.000
7	Hệ thống thông tin viễn thông	9.452.600.000
8	Hệ thống cây xanh	18.353.000.000
	Giá trị xây lắp	512.783.970.000

CHƯƠNG VII ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

I. MỞ ĐẦU

1. Phạm vi và nội dung ĐMC

Căn cứ theo Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường thì việc đánh giá môi trường chiến lược là một nội dung trong đồ án quy hoạch và phải được thực hiện đồng thời trong quá trình lập đồ án quy hoạch.

ĐMC là việc phân tích, dự báo các tác động đến môi trường của đồ án quy hoạch xây dựng trước khi phê duyệt nhằm đưa ra phương án tối ưu của đồ án quy hoạch xây dựng đảm bảo phát triển bền vững.

Phân nội dung của chương đánh giá môi trường chiến lược này được lồng ghép trong nội dung của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

2. Các phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐMC

2.1. Phương pháp chuyên gia

- Khoanh vùng phạm vi đánh giá; thu thập thông tin và số liệu trong trường hợp không có dữ liệu chuẩn.

- Nhận dạng các tác động gián tiếp, trực tiếp, tích lũy, tương hỗ có thể xảy ra.

2.2. Phương pháp phân tích xu hướng và ngoại suy

- Đánh giá sự tích tụ các hậu quả đối với môi trường.

- Dự báo xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.

2.3. Phương pháp ma trận mô tả các rủi ro và cơ hội

- Xác định và ước lượng mức độ tác động của các hoạt động của dự án.

- Có thể xem xét nghiên cứu các tác động tích lũy hoặc hỗ trợ.

2.4. Phương pháp phân tích SWOT

- Liệt kê các vấn đề nội vi chủ yếu (điểm mạnh và điểm yếu) và những vấn đề ngoại vi (cơ hội và thách thức) cần được xem xét trong quá trình lập kế hoạch hoặc trong quá trình đánh giá.

II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1. Các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch

- Chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn
- Chất lượng môi trường nước mặt và nước ngầm
- Thu gom và xử lý nước thải.
- Thu gom và xử lý chất thải rắn.
- Biến đổi khí hậu.

2. Mục tiêu quy hoạch

Mục tiêu 1: Giảm thiểu ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông.

Mục tiêu 2: Giảm thiểu ô nhiễm nước thải sinh hoạt.

Mục tiêu 3: Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn.

Mục tiêu 4: Thích ứng với BĐKH

III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG

1. Hiện trạng và diễn biến chất lượng môi trường không khí

Các tác động đến môi trường không khí chủ yếu là do hoạt động giao thông, sản xuất và sử dụng năng lượng. Tuy nhiên hiện nay trong khu vực dự án, các tuyến đường chính được trải nhựa, bê tông thuận tiện cho việc lưu thông đi lại. Địa điểm thực hiện dự án là chủ yếu là rừng cao su và đất trồng nên chất lượng môi trường không khí là rất tốt, không có dấu hiệu ô nhiễm môi trường.

Tuy nhiên, dự án tiếp giáp với quốc lộ 1A với chiều dài khoảng 1,2km và quốc lộ 20 nên chịu tác động ô nhiễm không khí từ các hoạt động giao thông trên 2 tuyến đường này. Theo kết quả quan trắc của trung tâm quan trắc môi trường Đồng Nai vào tháng 7 năm 2013 tại nút giao thông Ngã tư Dầu Giây có biểu hiện ô nhiễm NOx với nồng độ vượt chuẩn cho phép từ 1,1 đến 1,6 lần, biểu hiện rõ nhất vào các giờ cao điểm từ 6h-9h sáng ; 15h-17h chiều và 18h-22h tối.

2. Hiện trạng thoát nước

Hiện nay trong khu vực dự án nước mưa tự thấm và theo độ dốc địa hình ra các khu vực trũng thấp. Ở khu vực xung quanh dọc theo các trục đường chính đều đã được đầu tư hệ thống công thoát nước mưa.

3. Hiện trạng chất lượng nguồn nước dưới đất

Theo số liệu quan trắc môi trường của Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật Môi trường, kết quả quan trắc năm 2018 cho thấy, khu vực huyện Thống Nhất có chất lượng nước dưới đất đạt yêu cầu của Quy chuẩn kỹ thuật QCVN 09-MT:2015/BTNMT và có thể sử dụng cho mục đích sinh hoạt, tưới tiêu.

4. Hiện trạng môi trường đất

Theo số liệu quan trắc môi trường của Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật Môi trường, kết quả quan trắc năm 2018 cho thấy đất có chất lượng tốt ổn định qua các năm, không bị ô nhiễm bởi các thông số kim loại nặng (kết quả quan trắc đều cho kết quả thấp hơn ngưỡng cho phép của Quy chuẩn Việt Nam).

IV. DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG VÀ XU HƯỚNG DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.

1. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 huyện Thống Nhất – tỉnh Đồng Nai nhằm phục vụ các nhu cầu của người dân trên địa bàn và các vùng lân cận. Về tổng thể, các tác động môi trường có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch là các tác động có thể xảy ra trong mối liên

quan tới tính chất quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Sự thống nhất giữa các quan điểm của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường thể hiện ở chỗ:

- Sử dụng quỹ đất hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả và bền vững, khai thác triệt để tiềm năng đất đai, tiềm năng con người và lợi thế tự nhiên;

- Tạo môi trường “xanh” bền vững phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo sự phát triển hài hòa, bảo vệ tốt môi trường sinh thái và góp phần vào việc phát triển và liên kết không gian xanh trong đô thị.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường.

So sánh các mục tiêu môi trường với mục tiêu của quy hoạch khu dự án, ta có thể đánh giá sự phù hợp như sau:

Mục tiêu môi trường	Mục tiêu quy hoạch	Đánh giá sự phù hợp giữa mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường
Mục tiêu 1: Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước	- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải	
Mục tiêu 2: Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí	- Tăng diện tích mảng xanh xung quanh và trong khu vực dự án - Đầu tư phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật	
Mục tiêu 3: Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn	- Thu gom và xử lý CTR theo quy định	
Mục tiêu 4: Thích ứng với BĐKH	- Quy hoạch cao độ nền không chế xây dựng;	

Ghi chú:

	Có tính xung đột/kiềm chế tuyệt đối
	Có tính xung đột/kiềm chế đáng kể
	Có tác động tích cực/hoặc hỗ trợ
	Có tính hỗ trợ hoàn toàn
	Có tác động không chắc chắn
	Tác động không quan trọng

Như vậy, so sánh trên cho thấy các mục tiêu quy hoạch với mục tiêu môi trường của khu vực dự án chủ yếu có tác động hỗ trợ hoặc tác động không chắc chắn, không có bất cứ xung đột đáng kể nào giữa hai bên.

2. Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch

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
4	Các công trình công cộng (dịch vụ đô thị, trường học, trạm y tế, TT thương mại, TT TDTT,...)	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

3. Tính toán, dự báo khối lượng phát thải và nồng độ các chất thải chính

Trên cơ sở cơ cấu sử dụng đất và phân bố phân khu chức năng ta có thể nhận diện các khu vực phát sinh chất thải, tính toán nồng độ chất thải và tác động của chúng đến môi trường như sau:

3.1. Giai đoạn xây dựng dự án

Bảng: Nguồn gây tác động liên quan đến chất thải

Stt	Nguồn gây tác động	Chất thải, chất gây ô nhiễm
1	Vận chuyển máy móc, nguyên vật liệu thi công xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> Bụi sinh ra từ các hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, đất đá trong quá trình xây dựng. Khí thải sinh ra chủ yếu từ hoạt động của các thiết bị máy móc phục vụ cho công tác xây dựng và các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu, đất đá xây dựng.
2	Hoạt động xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> Khí thải hoạt động cơ khí Khí thải từ các hoạt động xây dựng công trình Nước thải xây dựng chủ yếu chứa chất rắn lơ lửng và dầu mỡ. Chất thải rắn xây dựng

Stt	Nguồn gây tác động	Chất thải, chất gây ô nhiễm
3	Bảo dưỡng máy móc, thiết bị	<ul style="list-style-type: none"> • Lượng dầu mỡ thải • Giẻ lau dính dầu mỡ
4	Hoạt động của công nhân xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> • Nước thải sinh hoạt của công nhân • Chất thải rắn sinh hoạt

a. Bụi, khí thải

- Khí thải phát sinh từ hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng và thiết bị:

Trong quá trình tham gia thi công, dự án có sử dụng các phương tiện giao thông vận chuyển đất đá, vật liệu xây dựng và thiết bị máy móc phục vụ xây dựng. Do đó các hoạt động này sẽ gây ô nhiễm không khí mà nguồn khí thải phát sinh chủ yếu từ các loại nguyên liệu đốt cháy (xăng, dầu DO).

Tuy nhiên, công việc này chỉ thực hiện trong một thời gian ngắn nên tác động là cục bộ và tạm thời. Với các phương tiện bảo hộ lao động cá nhân phù hợp, sẽ hạn chế được các ảnh hưởng xấu đối với công nhân lao động.

- Bụi phát sinh từ quá trình vận chuyển nguyên vật liệu và thiết bị:

Bụi phát sinh trong quá trình này chủ yếu là do nguyên vật liệu bị rơi vãi trong quá trình vận chuyển và bị gió cuốn đi phát tán vào môi trường không khí gây ô nhiễm cho các khu vực xung quanh.

Để đảm bảo tốt nhất cho môi trường không khí xung quanh, trong thời gian thi công đơn vị thực hiện che chắn nguyên vật liệu, hạn chế rơi vãi, chở đúng tải trọng cho phép. Đồng thời thực hiện một số giải pháp giảm thiểu ô nhiễm đến môi trường không khí xung quanh.

- Bụi do xây dựng công trình

Bụi trong quá trình xây dựng công trình chủ yếu phát sinh từ trộn bê tông, vận chuyển cát đá, bê tông trong vực dự án và rất khó dự đoán khối lượng phát sinh. Tuy nhiên, lượng bụi này chủ yếu tác động trực tiếp đến sức khỏe của công nhân trực tiếp xây dựng công trình nếu không có biện pháp phòng tránh, nhưng không ảnh hưởng đến khu vực dân cư xung quanh do dự án vẫn duy trì tường bao che chắn, thảm cây xanh xung quanh trong từng giai đoạn xây dựng.

b. Nước thải:

Nguồn phát sinh nước thải trong quá trình xây dựng chủ yếu từ hoạt động sinh hoạt của công nhân, từ bảo dưỡng thiết bị máy móc và nước thải xây dựng,

...

- Nước thải sinh hoạt của công nhân

Lượng nước thải phát sinh chủ yếu từ hoạt động của công nhân làm việc tại công trường. Dự kiến số lượng công nhân làm việc thường xuyên tối đa khoảng 100 người. Tính bình quân các hoạt động để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của một người là 150 lít nước (theo TCXDVN 33:2006 ban hành kèm theo Quyết định 06/2006/QĐ- BXD) bao gồm cho các hoạt động sau: nước phục vụ cho tắm giặt, nấu nướng, vệ sinh cá nhân. Tổng lượng nước thải vào khoảng 15m³/ngày với lượng nước thải bằng 100% lượng nước cấp sinh hoạt.

Nước thải sinh hoạt của công nhân khi chưa được xử lý có hàm lượng chất ô nhiễm cao hơn tiêu chuẩn cho phép.

- Nước thải xây dựng

Nước thải xây dựng phát sinh chủ yếu từ quá trình trộn hồ, bê tông, súc rửa thiết bị và phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu ra vào công trường. Lượng nước này phát sinh ô nhiễm cục bộ. Với đặc thù của một số chất có khả năng gây ô nhiễm cao: chất rắn lơ lửng, dầu mỡ,...

Lượng nước thải xây dựng phát sinh khá nhiều, nếu không được quản lý tốt sẽ gây ảnh hưởng đáng kể đến môi trường nước mặt trong khu vực như: tăng độ đục; một phần dầu nhớt có thể lắng xuống đáy làm ô nhiễm môi trường sinh sống của các loài phiêu sinh đáy bởi các sản phẩm phân hủy hòa tan, phần còn lại sẽ nổi lên trên mặt nước cùng với các bọt khí tách ra từ đáy nguồn nước gây ô nhiễm cho các loài phiêu sinh mặt nước. Các loài phiêu sinh này còn đóng vai trò quan trọng trong cơ chế tự làm sạch của dòng chảy mặt. Do đó khi dòng sông bị ô nhiễm dầu thì khả năng tự làm sạch suy giảm. Tuy nhiên lượng nước thải này phát sinh không thường xuyên và nếu được quản lý tốt thì cũng không gây ảnh hưởng đáng kể đến môi trường nước trong khu vực.

c. Chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt:

Với định mức chất thải rắn là 0,35kg/người/ngày thì tổng lượng chất thải phát sinh trong giai đoạn này là khoảng 35kg/ngày bao gồm thức ăn thừa, vỏ củ quả, rễ rau củ, bao bì thức ăn, vỏ chai, lon đựng nước, kim loại, sành sứ, mảnh thủy tinh, đất đá, cao su, vải vụn, nhựa, thực phẩm thừa, gỗ, giẻ lau, giấy, bìa carton ...

Thành phần chất thải rắn này chứa 60-70 % chất hữu cơ, 30- 40% các chất khác và đặc biệt có thể chứa nhiều vi khuẩn và mầm bệnh. Đây là môi trường sống tốt cho các loài vi trùng gây bệnh, là thức ăn của các loài gây bệnh như ruồi, chuột, ... dẫn tới truyền bệnh cho người và có thể phát triển thành ổ dịch. Hơn nữa các chất hữu cơ từ chất thải lâu ngày sẽ phân hủy có mùi hôi thối rất khó chịu. Đặc biệt lượng chất thải này còn phát sinh thêm một lượng khí độc hại như CO, CH₄, H₂S, NH₃,... làm ảnh hưởng đến chất lượng không khí xung quanh. Ngoài ra, lượng chất thải này nếu không được quản lý tốt sẽ theo nước mưa chảy tràn gây ô nhiễm cho nguồn nước mặt. Do đó để bảo đảm cho chất lượng môi trường trong giai đoạn này thì lượng chất thải rắn phải thu gom và xử lý đúng quy định.

- Chất thải nguy hại:

Trong quá trình xây dựng phát sinh chất thải nguy hại như các giẻ lau dính dầu mỡ trong quá trình bảo trì máy móc trong giai đoạn xây dựng, bao bì đựng hóa chất, phụ gia trong xây dựng, cặn sơn, bao bì chứa dầu mỡ, pin ắc quy, ...

Đây là nguồn ô nhiễm đáng kể tới môi trường nước trong khu vực nếu không có biện pháp thu gom làm ô nhiễm nguồn nước và ảnh hưởng mạnh đến hoạt động sinh sống của các sinh vật thủy sinh trong khu vực. Tuy nhiên tác động này không lớn, ngắn hạn và hoàn toàn có thể giảm thiểu, khắc phục được. Lượng chất thải này sẽ được thu gom và xử lý theo đúng quy định bởi đơn vị có

chức năng.

- Chất thải rắn xây dựng:

Trong khi thi công các hạng mục công trình của dự án, các vật liệu xây dựng như cừ, tràm, kim loại (khung nhôm, sắt, đinh,...), xà bần, dây điện, ống nhựa, kính, vữa, gạch, vỏ đựng các vật liệu,... bị vỡ vụn hoặc rơi vãi sẽ phát sinh lượng chất thải rắn trên công trường.

Thông thường vật liệu xây dựng được tận dụng lại để tiết kiệm chi phí hoặc lưu trữ tận dụng cho sau này. Khi gặp trời mưa các chất thải rắn này nếu không được quản lý sẽ được dòng nước cuốn đi làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước hoặc ảnh hưởng xấu đến nguồn nước mặt trong khu vực. Do đó, chủ dự án sẽ có biện pháp quản lý và xử lý tốt nguồn chất thải này để không làm ảnh hưởng đến môi trường của dự án.

3.2. Giai đoạn dự án đi vào hoạt động

a. 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), các chất này 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.

Lưu lượng nước thải sinh hoạt phát sinh: 2.860 m³/ngày đêm.

- 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:

Bảng: Hệ số tải lượng các chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt

Stt	Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (g/người/ngày)
1	BOD ₅	45 – 54
2	COD	72 – 102
3	TSS	70 – 145
4	Dầu mỡ động thực vật	10 – 30
5	Tổng Nito	6 - 12
6	Amoni (N-NH ₄ ⁺)	2,4 – 4,8
7	Tổng Phospho (P)	0,8 – 4,0
8	Tổng Coliform (MPN/100ml)	10 ⁶ -10 ⁹

Nguồn: WHO-Đánh giá các nguồn gây ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí -Tập I. Geneva, 1993.

Bảng: Dự báo nồng độ một số chất ô nhiễm trong nước thải

Stt	Chất ô nhiễm	Tải lượng (g/ngày)	Nồng độ các chất ô nhiễm (mg/l)		
			Không xử lý	Có hệ thống bể tự hoại	QCVN 14:2008/ BTNMT (hệ số K=1,2)
1	BOD ₅	231.075- 277.290	341-409	61,3-73,6	60
2	COD	369.720- 523.770	545-773	109,1-154,5	-
3	TSS	359.450- 744.575	530-1.098	47,7-98,8	120
4	Dầu mỡ	51.350-154.050	76-227	-	24
5	Tổng Nito	30.810-61.620	45-91	12,3-24,5	36
6	Amoni (N- NH ₄ ⁺)	12.324-24.648	18-36	2,7-5,5	12
7	Tổng Phospho (P)	4.108-20.540	6-30	-	7,2
8	Tổng Coliform (MPN/100ml)	-	-	-	6,000

Ghi chú: QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

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 thông thường đều nằm trong giới hạn cho phép, tuy nhiên nồng độ BOD₅ vẫn cao hơn so với quy chuẩn 14:2008/BTNMT, nồng độ tổng P, tổng Coliform, các chất dầu mỡ không xác định được. Vì vậy cần phải đầu tư các công trình xử lý bổ sung trước khi thải ra ngoài môi trường.

Nước thải trong khu quy hoạch được dẫn tự chảy tập trung về khu xử lý nước thải tập trung của toàn khu Đô thị Dầu Giây công suất 6.000m³/ngày đặt ở phía Tây khu đô thị, cách khu vực thiết kế khoảng 2km (Theo Quy hoạch chung khu đô thị Dầu Giây đã phê duyệt), nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn quy định cho chảy ra suối phía Tây.

b. Chất thải rắn

Chất thải rắn trong trong khu vực quy hoạch phát sinh từ các nguồn chính như sinh hoạt khu dân cư, công trình công cộng, trường học. 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.

Dự báo lượng rác thải: Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: 17.304 người x 1kg/người/ngày = 17.304 kg/ngày = 17,304 tấn/ngày.

4. Các tác động môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng

Trên cơ sở liệt kê, phân tích từng nguồn gây tác động để xác định các yếu

tổ 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
Tiên 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;

+ Tiện nghi môi trường chưa đáp ứng.

5. Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường

Trên cơ sở Thông tư 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thì danh mục các dự án cần thực hiện để đánh giá tác động môi trường trong khu vực quy hoạch được đề xuất như bản sau:

Bảng: Danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường

STT	Tên dự án
1	Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong toàn khu quy hoạch.
2	Trạm xử lý nước thải tập trung.
3	Tường chắn ồn, vành đai cây xanh quanh dự án.

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

1. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật khống chế ô nhiễm trong quá trình thi công xây dựng

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

- Lập kế hoạch về chế độ làm việc trên công trường hợp lý để tránh các thời điểm dễ mất cảm với tiếng ồn, bụi và khí thải. Trong quá trình thi công xây dựng, cần thiết lập một hệ thống cây xanh cách ly để hạn chế sự phát tán của bụi và hấp thụ tiếng ồn từ công trường và phương tiện vận chuyển vật liệu. Nếu cần thiết phải lập các màn chắn, tường chắn tạm thời để ngăn cản sự lan truyền của âm thanh, khí thải.

- Sử dụng các phương tiện cơ giới có chỉ số kỹ thuật cao để giảm tiếng ồn, bụi, khí thải do các phương tiện gây ra.

- Lắp đặt các biển báo và tín hiệu giao thông phù hợp để điều phối lưu thông phù hợp đặc biệt ở các nút giao lộ, đường dẫn ra vào đô thị để tránh gây ùn tắc giao thông, vốn là nguyên nhân gây ô nhiễm không khí cục bộ.

- Khi vận chuyển vật liệu xây dựng: Đất, cát, sỏi, xi măng,... trên các xe tải cần có bạt che phủ để tránh phát tán bụi dọc đường và nếu cần thiết phải có thêm việc tưới nước trên các tuyến đường đông dân cư hai bên ở khu vực dự án mà các phương tiện vận chuyển của công trình đi qua.

1.2. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước

- Có giải pháp thoát nước tạm thời trong quá trình thi công không gây ngập úng cho khu đất dự án. Không xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường.

- Có chính sách khuyến khích tiết kiệm năng lượng trong khu vực dự án.

- Dầu mỡ phát sinh khi thi công không được chôn lấp và thu gom vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Chất thải rắn phải được thu gom 100% và phải hợp đồng với đơn vị chức năng để thu gom vận chuyển đến khu xử lý.

1.3. Biện pháp tuyên truyền

- Giáo dục, tuyên truyền ý thức công nhân xây dựng về bảo vệ môi trường tại dự án.

- Kết hợp với các cơ quan chức năng địa phương để thực hiện công tác quản lý công nhân làm việc tại dự án.

- Công nhân ra vào công trường phải có thể để thuận tiện trong công tác quản lý.

2. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật không chế ô nhiễm trong quá trình dự án đi vào hoạt động

2.1. 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.

2.2. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước

- Nước thải phát sinh phải được thu gom xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải chung. Nước thải của toàn khu được thu gom xử lý tại trạm XLNT tập trung đạt tiêu chuẩn tại cột A, QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật về chất lượng nước thải sinh hoạt và Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Xây dựng hệ thống qua 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.

2.3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

- Khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn.

- Đặt các thùng rác 240lít có nắp đậy dọc theo các trục đường chính. Khoảng cách giữa các thùng là 100m.

- Lượng CTR phát sinh trong khu vực dự án sẽ được công ty THHH MTV Dịch vụ môi trường đô thị Đồng Nai thu gom về khu xử lý chất thải rắn tại xã Quang Trung huyện Thống Nhất theo Quyết định số 2862/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2025.

2.4. 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, vi khí hậu với một hệ thống môi trường xanh bao phủ.

2.5. Giảm thiểu tác động do biến đổi khí hậu, ngập lụt

Thực hiện đúng các quan điểm quy hoạch dành nhiều diện tích cho cây xanh giúp giảm ô nhiễm bụi và tiếng ồn, tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu. Thực hiện đồng bộ hệ thống thoát nước, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp.

3. 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.

- Sở TN&MT Đồng Nai và phòng TN&MT huyện Thống Nhất sẽ tổ chức thẩm định, xây dựng và thực hiện chương trình quản lý môi trường đối với quy hoạch khu dân cư. 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.

- Sở TN&MT Đồng Nai và phòng TN& MT huyện Thống Nhất là đơn vị chủ trì công tác quản lý môi trường đối với dự án và có chức năng kiểm tra đột xuất sự tuân thủ quy định BVMT và xử phạt khi có vi phạm.

4. Chương trình giám sát 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.

4.1. Giám sát chất lượng nước thải sinh hoạt

Vị trí giám sát: 02 điểm (đầu vào và đầu ra của trạm xử lý nước thải sinh hoạt); 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.

4.2. Giám sát môi trường không khí

Vị trí giám sát: 03 điểm tại khu vực dự án, 01 điểm tại ngã tư Dầu Giây; 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 05:2009/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.

4.3. 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: kim loại nặng,...

Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 03:2015-MT/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất.

CHƯƠNG VIII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN LẬP QUY HOẠCH

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn doanh nghiệp.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.
- Đơn vị lập quy hoạch: Trung tâm Tư vấn - Quy hoạch - Kiểm định Xây dựng Đồng Nai.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Đồng Nai.

II. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Theo nhu cầu chiến lược kinh doanh của chủ đầu tư, dự án được thực hiện theo các giai đoạn:

Giai đoạn 1: Từ năm 2019 đến năm 2020

- + Lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- + Lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công.

Giai đoạn 2: Từ năm 2020 đến năm 2021

- + Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu.
- + Xây dựng các hạng mục công trình

CHƯƠNG IX

KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

- Để đáp ứng nhu cầu nhà ở, phục vụ cho nhu cầu phát triển của Thị trấn Dầu Giây trước mắt, cũng như sự phát triển của huyện Thống Nhất, cần sớm thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất. Dự án hoàn thành sẽ góp phần giải quyết ổn định đời sống, an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội của khu vực nói riêng và tỉnh nhà nói chung.

- Việc thực hiện xây dựng dự án này góp phần giải quyết nhu cầu, cũng như cải thiện điều kiện nhà ở, tạo cảnh quan môi trường mới cho khu vực trong hiện tại và tương lai.

II. KIẾN NGHỊ

Kính đề nghị các cấp có thẩm quyền sớm xem xét phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai để làm cơ sở cho Chủ đầu tư phối hợp cùng Đơn vị tư vấn thực hiện, triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

VĂN BẢN PHÁP LÝ



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2022 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 16 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2152/TTr-SXD ngày 06 tháng 5 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất với các nội dung chính sau:

1. Vị trí và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch

a) Vị trí: Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai có ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông : Giáp khu dân cư đất dự kiến phát triển.
- Phía Tây : Giáp đường Quốc lộ 20.
- Phía Nam : Giáp đường Quốc lộ 1A.
- Phía Bắc : Giáp Khu Trung tâm hành chính huyện và khu dân cư.

b) Quy mô, tỷ lệ lập điều chỉnh quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 1.490.000 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 17.304 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu

a) Là Khu dân cư trung tâm tại đô thị Dầu Giây, được quy hoạch để đầu tư xây dựng nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng Đô thị Dầu Giây được duyệt trên cơ sở thay đổi cơ cấu sử dụng đất và loại hình nhà ở cho phù hợp với tình hình phát triển nhà ở và nhu cầu ở khu vực.

b) Xây dựng một Khu dân cư mới đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng mới và hoàn chỉnh với vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc theo định hướng tiêu chuẩn đô thị loại V.

c) Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Tuân thủ theo các quy định, quy phạm, quy chuẩn Việt Nam hiện hành; Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể được áp dụng trong điều hồ sơ chỉnh tổng thể quy hoạch Khu dân cư A1 - C1 đã được UBND tỉnh phê duyệt theo nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất tại Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Theo Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh		Theo Quy hoạch điều chỉnh	
		Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	25 - 27	≤ 31	26,6	30,91
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	10 - 11	≤ 13	10,7	12,48
3	Đất cây xanh công viên + thể dục thể thao	15 - 16	≥ 17	15,0	17,42
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	21 - 32	≥ 36	31,4	36,5
5	Đất khác (Huyện đối)		2,68		2,68
Tổng		71 - 86	100,00	71 - 86	100,00

b) Mật độ xây dựng

- Nhà liên kế

: 70 - 90%.

- Nhà biệt thự : 40 - 70%.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : 30 - 40%.
- Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 50\%$.
- Công trình giáo dục : 30 - 40%.
- Khu cây xanh : $\leq 05\%$.

c) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế:

- + Nhà ở thương mại : 02 - 03 tầng.
- + Nhà ở bố trí nhà ở xã hội : 02 - 03 tầng.
- Nhà biệt thự : 02 - 03 tầng.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : 04 - 05 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : 02 - 08 tầng.
- Công trình giáo dục : 01 - 03 tầng.
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng.

d) Chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi nhà liên kế phố: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi sau ≥ 02 m.

- Khoảng lùi nhà biệt thự: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 03 m, khoảng lùi sau ≥ 02 m.

- Khoảng lùi đối với chung cư: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 06 m.

- Khoảng lùi công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 06 m.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80 - 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

- + Thuê bao cố định (điện thoại và internet có dây) : 01 thuê bao/02 người.
- + Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/ 01 hộ.
- + Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

a) Quy hoạch sử dụng đất

Bảng quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh toàn khu

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	460.574	30,91	26,6
1.1	Đất ở thương mại	367.826	24,69	
	- Nhà ở liên kế	336.540	22,59	
	- Nhà ở biệt thự	31.286	2,10	
1.2	Đất ở xã hội	92.748	6,22	
	- Nhà ở chung cư	74.287	4,99	
	- Nhà ở liên kế	18.461	1,24	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	186.009	12,48	10,7
3	Đất cây xanh công viên	259.619	17,42	15,0
3.1	Đất cây xanh	116.000	7,79	6,7
3.2	Đất công viên văn hóa - thể dục thể thao	143.619	9,64	8,3
4	Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật	543.816	36,50	31,4
4.1	Đất bến xe	10.523	0,71	
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án	1.855	0,12	
4.3	Đất đài nước	217	0,01	
4.4	Đất trạm xử lý nước thải	1.702	0,11	
4.5	Đất đường giao thông	529.519	35,54	
5	Đất khác	39.982	2,68	
	Đất huyện đội	39.982	2,68	
	Tổng cộng	1.490.000	100,00	83,7

b) Phân khu chức năng

Bố trí lại vị trí các khu đất công viên - cây xanh, nhà ở, khu thương mại - dịch vụ, đất giáo dục, đất nhà ở xã hội cho phù hợp với tình hình thực tế; điều chỉnh cân đối lại tỷ lệ đất nhà ở biệt thự với nhà ở liên kế để phù hợp với nhu cầu của người dân có thu nhập thấp, tận dụng tối đa quỹ đất. Cụ thể như sau:

- Đất ở: Tổng diện tích 460.574 m² chiếm tỷ lệ 30,91% diện tích đất toàn khu (trong đó diện tích đất bố trí nhà ở xã hội là 92.748 m², chiếm 20,14% diện tích đất ở toàn khu); trong khu vực quy hoạch có 03 loại hình nhà ở: Nhà ở chung cư (bố trí nhà ở xã hội), nhà ở liên kế (nhà ở liên kế thương mại và nhà ở liên kế bố trí nhà ở xã hội) và nhà ở biệt thự (thương mại).

+ Nhà ở chung cư (bố trí nhà ở xã hội): Diện tích quy hoạch 74.287 m², chiếm 4,99% diện tích đất toàn khu, với khoảng 712 căn hộ; được bố trí ở phía Đông Bắc dự án, tiếp giáp với đường N6, N25, đường D18 và đường D21.

+ Nhà liên kế:

Nhà ở liên kế (bố trí nhà ở xã hội): Diện tích quy hoạch 18.461 m², chiếm 1,24% diện tích đất toàn khu, tổng số khoảng 264 lô, quy mô diện tích mỗi lô khoảng 70 m² (5 m x 14 m); được bố trí tại các khu vực phía Tây Bắc, dọc trục đường D1 của dự án (đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương tại Văn bản số 4810/UBND-KTN ngày 28 tháng 4 năm 2020).

Nhà ở liên kế (thương mại): Diện tích quy hoạch 336.540 m², chiếm 22,59% diện tích đất toàn khu, tổng số khoảng 3.240 lô, quy mô diện tích mỗi lô khoảng 80 m² - 110 m² (5 m x 16 m, 5 m x 18 m, 5 m x 20 m, 5 m x 22 m); được bố trí tại các khu vực trung tâm dự án xung quanh khu vực trường học, y tế và dọc trục chính của dự án Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20.

+ Nhà ở Biệt thự (thương mại): Diện tích quy hoạch 31.286 m², chiếm 2,10% diện tích đất toàn khu với , tổng số khoảng 110 lô, quy mô diện tích mỗi lô từ 200 m² - 250 m²/lô; được bố trí tại khu vực phía Nam, phía Đông Bắc của khu quy hoạch.

- Đất công trình dịch vụ đô thị: Gồm các loại hình công trình trung tâm thương mại - dịch vụ, bệnh viện, trung tâm hành chính thị trấn, trường mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở quy mô diện tích khoảng 186.009 m², chiếm 12,48% diện tích đất toàn khu; bố trí tại nút giao và tiếp giáp với các trục đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20 của dự án.

- Đất cây xanh, công viên văn hoá - thể dục thể thao: Quy mô diện tích 259.619 m², chiếm 17,42% đất toàn khu; bố trí tại các vị trí trung tâm khu ở; trong đó:

+ Cây xanh trong khu ở: Quy mô diện tích 116.000 m², chiếm 7,79%.

+ Cây xanh kết hợp công viên văn hoá - thể dục thể thao: Quy mô diện tích 143.619 m², chiếm 9,64%.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Gồm đất giao thông là các trục đường giao thông đối ngoại, đối nội, quy mô diện tích 529.519 m², chiếm 35,54% diện tích đất toàn khu; đất bãi xe, trạm tăng áp, đài nước, trạm xử lý nước thải quy mô diện tích 14.297 m², chiếm 0,96% diện tích đất toàn khu, bố trí tại khu vực phía Đông, phía Tây, phía Tây Bắc của dự án tiếp giáp với trục đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20.

- Đất khác: Đất Huyện đội hiện hữu quy mô diện tích 39.982 m², chiếm 2,68% đất toàn khu; nằm tại vị trí phía Bắc và tiếp giáp với trục đường Quốc lộ 1A.

5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

a) Phát triển hệ thống cây xanh: Định hướng phát triển hệ thống cây xanh trên diện rộng của khu dân cư tại các khu vực sử dụng công cộng, các khu nhà ở riêng, hệ thống giao thông. Các khu trung tâm cây xanh này liên kết với hệ cây xanh đường phố, cây xanh (bố trí trên các công trình) tạo nên một không gian cây xanh cảnh quan sinh thái cho đô thị.

b) Trang trí bề mặt đô thị: Bề mặt đô thị tạo chủ đề cho các khu như: Phố đi bộ, quảng trường trung tâm, vỉa hè, sân chơi, khu chơi công cộng kết hợp với việc trồng cây trang trí và bố trí tiểu cảnh theo các cấu trúc nhỏ, diện nhỏ. Khuyến khích tạo ra một mẫu gạch lát, ghế ngồi, biển hiệu chỉ dẫn... có giá trị thẩm mỹ riêng cho tuyến phố đi bộ tới quảng trường trung tâm, cho hệ thống vỉa hè bên trong thuộc quyền quản lý của dự án.

c) Lối tiếp cận dành cho các phương tiện giao thông có đến từng căn hộ và các công trình, tách biệt và tạo sự thông thoáng cho các tuyến đường đi bộ. Phát triển hệ thống vỉa hè cảnh quan trên khắp các tuyến đường và khu công cộng với các tuyến nội xanh liên kết công trình, tạo cảm giác dễ chịu trong một mạng lưới liền mạch. Toàn bộ các lối tiếp cận của phương tiện giao thông và người đi bộ sẽ được đi qua những tuyến, điểm nhấn kiến trúc cảnh quan giàu giá trị thẩm mỹ.

d) Định hướng phong cách kiến trúc công trình: Phát triển hệ thống công trình kiến trúc có phong cách hiện đại mới, được tổ hợp khối đơn giản và có màu sắc sáng, hài hòa với thiên nhiên, có sự liền mạch theo các thủ pháp tạo tuyến, điểm, diện, công trình điểm nhấn.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền

- Quy hoạch san nền bám theo địa hình tự nhiên và cao độ không chế tại các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch để giảm khối lượng đào đắp, thiết kế nền đảm bảo cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

- Giải pháp san nền là san gạt cục bộ cho từng hạng mục công trình và các lô đất, không san lấp lớn vì không cần thiết. Chủ yếu là chặt cây, đào gốc cao su và dọn dẹp mặt bằng để xây dựng công trình là chủ yếu.

- Giải pháp san nền chủ yếu là san lấp cục bộ của từng khu đất, phù hợp với tính chất quy mô của từng công trình.

- Hướng dốc san nền:

+ Khu vực phía Nam Quốc lộ 1A: Hướng dốc về phía Nam dự án.

+ Khu vực phía Bắc Quốc lộ 1A: Hướng dốc về phía Bắc và phía Tây dự án.

+ Khu vực phía Tây đường Quốc lộ 20 hướng dốc về phía Tây dự án.

b) Quy hoạch giao thông

Dự án được quy hoạch hệ thống giao thông gồm:

- Giao thông đối ngoại: Với các tuyến đường:

+ Quốc lộ 1A: Lộ giới 98 m (10 m - 12 m - 10 m - 15 m - 4 m - 15 m - 10 m - 12 m - 10 m);

+ Quốc lộ 20: Lộ giới 79 m (5 m - 8 m - 4 m - 12 m - 2 m - 12 m - 14 m - 12 m - 10 m);

- Giao thông đối nội: Được tổ chức hoàn chỉnh, với các tuyến đường sau:

+ Đường D12: Lộ giới 40 m (7 m - 10,5 m - 5 m - 10,5 m - 7 m);

+ Đường N1, N6, N25, D15, D21: Lộ giới 28 m (7 m - 14 m - 7 m);

+ Đường D11 (đoạn 1): Lộ giới 28 m (7 m - 14 m - 7 m);

+ Đường D11 (đoạn 2): Lộ giới 20 m (5 m - 10 m - 5 m);

+ Đường N34 (đoạn 1): Lộ giới 26 m (7 m - 12 m - 7 m);

- + Đường N34 (đoạn 2): Lộ giới 24 m (6 m - 12 m - 6 m);
- + Đường N11, N26, N27, N31, N35; D7, D13B, D14A: Lộ giới 18 m (5 m - 8 m - 5 m);
- + Đường N13, N15, N16: Lộ giới 17 m (4 m - 8 m - 5 m);
- + Đường N3: Lộ giới 20 m (6 m - 8 m - 6 m);
- + Đường N4a, N4b, N5a, N5b, N19, N22, D1, D2, D3, D13A, D14B, D16A, D16B, D17A, D17B, D19A, D19B, D20: Lộ giới 17 m (5 m - 7 m - 5 m);
- + Đường N17, N18, N20, N21: Lộ giới 15 m (4 m - 7 m - 4 m);
- + Đường N12, N32 (đoạn 1), N33, D6, D24, D25: Lộ giới 14 m (4 m - 6 m - 4 m);
- + Đường N14: Lộ giới 13 m (3,5 m - 6 m - 3,5 m);
- + Đường N32 (đoạn 2): Lộ giới 12 m (3,5 m - 5 m - 3,5 m);
- + Đường D22, D23: Lộ giới 32 m (3 m - 5 m - 16 m - 5 m - 3 m);

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Dọc theo Quốc lộ 20 hướng từ Dầu Giây đi Đà Lạt có các tuyến ống cấp nước hiện hữu gồm: Một tuyến ống HDPE OD225 bên phải đường và một tuyến HDPE OD160 bên trái đường. Các tuyến ống này lấy nguồn từ nhà máy nước Gia Tân công suất 20.000 m³/ngày.đêm do Công ty Cổ phần cấp nước Gia Tân quản lý. Nhu cầu dùng nước 3.500 m³/ngày.

- Mạng ống cấp nước sinh hoạt:

+ Sử dụng mạng hỗn hợp, bao gồm mạng vòng kết hợp mạng cụt phân phối cho toàn khu. Cột áp tại từng khu tối thiểu là $h = 12$ m.

+ Đối với các công trình tập trung và cao tầng, nước cấp được lấy thông qua bể chứa nước và trạm bơm tăng áp riêng. Đối với công trình thấp tầng và các hộ dân, nước cấp được lấy trực tiếp từ đường ống phân phối.

+ Ống cấp nước sử dụng ống HDPE bố trí trên vỉa hè, hạn chế việc ống cắt ngang đường.

- Cấp nước PCCC: Nước cấp cho PCCC được lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các họng PCCC dọc theo các tuyến đường trên toàn mạng lưới. Khoảng cách giữa các trụ chữa cháy phụ thuộc vào địa hình và đặc trưng công trình nhưng không vượt quá 150 m.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống công được bố trí dọc theo hai bên vỉa hè đường giao thông, trên các đoạn công bố trí các hố ga có miệng thu để thu nước mưa.

- Độ dốc không chế nhỏ nhất để công có thể làm sạch và tự chảy được là $1/D$, trong đó D là đường kính công thoát nước.

- Khoảng cách giữa các hố ga thay đổi từ 20 - 40 m tùy vị trí, kích thước

công.

- Hướng thoát nước chính của khu quy hoạch:

+ Phía Nam đường Quốc lộ 1A: Toàn bộ nước mặt được thu gom và chảy về phía Nam theo địa hình tự nhiên và đầu nối vào tuyến công chính theo quy hoạch chung.

+ Phía Bắc đường Quốc lộ 1A: Lượng nước mặt một phần được thu gom và chảy về hướng bê tông cốt thép hiện hữu ở phía Bắc khu đất sau đó chảy ra hồ Gia Đức, một phần chảy ra công dọc theo Quốc lộ 20 sau đó chảy về suối hiện hữu ở phía Bắc khu đất.

+ Phía Tây đường Quốc lộ 20: Lượng nước mặt được thu gom và chảy về suối hiện hữu ở phía Tây và phía Bắc khu đất theo quy hoạch chung.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Theo quy hoạch chung đô thị Dầu Giây, nước thải toàn khu vực được tập trung về trạm xử lý nước thải tập trung công suất 6.000 m³/ngày cách khu vực dự án khoảng 2 km về phía Tây.

- Giai đoạn trước mắt, khi hệ thống thu gom và xử lý nước thải nói trên chưa được xây dựng, đề xuất xây dựng trạm xử lý tạm thời công suất 2.856 m³/ngày để xử lý nước thải cho khu vực dự án. Vị trí xây dựng tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn quy định cho thoát ra suối hiện hữu. Khi trạm xử lý nước thải tập trung toàn khu vực đưa vào hoạt động, trạm xử lý tạm thời này sẽ chuyển đích sử dụng sang làm trạm bơm chuyên tiếp nước thải.

- Nước thải của các hộ dân bắt buộc phải được xử lý qua bể tự hoại ba ngăn trước khi dẫn ra công chung.

- Vị trí tuyến công được xác định thỏa mãn các điều kiện tiêu chuẩn chuyên ngành, tận dụng triệt để độ dốc mặt đường tạo thành mạng lưới công tự chảy đảm bảo thoát nước nhanh nhất.

- Hệ thống công nước thải sử dụng công bê tông cốt thép và ống HDPE. Đường kính công tối thiểu D300; các đoạn công băng qua đường sử dụng công BTCT chịu lực.

- Nước thải sinh hoạt bắt buộc phải được xử lý qua bể tự hoại 3 ngăn trước khi dẫn ra công chung.

- Chất lượng nước thải sau xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo QCVN 14: 2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và Quyết định số 135/2015/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy hoạch chung.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Điểm đầu nối lưới điện xây dựng mới tại 2 vị trí trên đường Quốc lộ 20 và Quốc lộ 1A, tuyến 22kV 477 Quang Trung đầu nối trạm biến áp trung gian 110kV Định Quán và tuyến 22kV 471 Xuân Thạnh đầu nối trạm biến áp trung gian 110kV Long Khánh theo bản vẽ.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành điện lực để xác định vị trí đầu nối, công suất v.v... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Từ Trạm viễn thông của Bưu điện huyện Thống Nhất có tuyến cáp quang dài khoảng 5 km đưa tới bưu điện của Khu dân cư. Từ đây sẽ có các tuyến cáp đưa tới các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (trương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

- Tổng số thuê bao truyền hình cáp là: 5.017 thuê bao.

- Tổng số thuê bao di động là: 24.259 thuê bao (140 máy trên 100 dân).

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành viễn thông để xác định vị trí đầu nối, dung lượng v.v... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

h). Quy hoạch hệ thống cây xanh

- Với diện tích cây xanh theo quy hoạch 259.619,0 m² hệ thống cây xanh được tổ chức với hai loại hình cơ bản:

+ Mảng cây xanh công viên tập trung: Các hoa viên nhỏ phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí, văn hóa, thể thao và mỹ quan đô thị, cải tạo vi khí hậu khu ở.

+ Cây xanh đường phố: Cây xanh đường phố tạo thành môi liên kết các "điểm", "điện" 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.

i) Đánh giá môi trường chiến lược

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường: Không khí, nguồn nước, tiếng ồn,... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

7. Quy định quản lý

Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư AI-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất (đính kèm).

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Thống Nhất, UBND thị trấn Dầu Giây, thực hiện công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Phối hợp UBND huyện Thống Nhất, UBND thị trấn Dầu Giây tổ chức triển khai cắm các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa theo đúng quy định, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt.

3. Thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu nối hạ tầng chung tại khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất tại Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thống Nhất và các nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất tại các Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 28/4/2011, số 718/QĐ-UBND ngày 02/3/2012, số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014, số 3415/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 và số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND huyện Thống Nhất.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND thị trấn Dầu Giây; Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng



Digitally signed
by Vn phòng y
ban nhân dân
Date:
2019.08.07
12:03:43 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2446 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 06 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1, huyện Thống Nhất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ tướng
Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ
Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng,
quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2520/TTr-SXD
ngày 19/6/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1, huyện Thống Nhất với các nội dung như
sau:

1. Phạm vi, vị trí khu đất dự án

Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây) nằm trên địa bàn xã Xuân Thạnh và
xã Bàu Hàm 2 (nay là thị trấn Dầu Giây), huyện Thống Nhất có ranh giới được
xác định như sau:

a) Phía Đông : Giáp khu dân cư dự kiến phát triển.

- b) Phía Tây : Giáp đường Quốc lộ 20.
- c) Phía Nam : Giáp đường Quốc lộ 1A.
- d) Phía Bắc : Giáp khu Trung tâm hành chính huyện và khu dân cư quy hoạch phát triển.

2. Quy mô, tỷ lệ lập

- a) Quy mô diện tích: khoảng 1.490.000 m² (149 ha).
- b) Quy mô dân số: khoảng 17.000 – 17.500 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500

3. Mục tiêu, tính chất

a) Là Khu dân cư trung tâm tại đô thị Dầu Giây, được quy hoạch để đầu tư xây dựng trên cơ sở cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng Đô thị Dầu Giây được duyệt trên cơ sở thay đổi cơ cấu sử dụng đất và loại hình nhà ở cho phù hợp với tình hình phát triển nhà ở và nhu cầu ở khu vực.

b) Xây dựng một Khu dân cư mới đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng mới và hoàn chỉnh với vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc theo định hướng tiêu chuẩn đô thị loại V.

c) Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

4. Nội dung lập điều chỉnh quy hoạch

a) Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch

- Căn cứ theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật nhà ở ngày 25/11/2014; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Căn cứ nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Dầu Giây được phê duyệt; đồng thời thu thập các tài liệu số liệu, khảo sát đo đạc hiện trạng, phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật,... Dựa trên các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai, lựa chọn các mô hình bố trí khu dân cư, mô hình ở,... hình thành cơ sở phát triển khu dân cư theo hướng phù hợp và hiệu quả.

b) Các nội dung chính cần nghiên cứu

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

- Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường đô thị.

- Thiết kế đô thị cho trục đường chính, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quản lý xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch cấp trên; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật; thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) và tính toán khối lượng đào đắp.

+ Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cho công trình và hệ thống công trình ngầm.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô trạm phân phối, mạng lưới đường dây điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

+ Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng và môi trường tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa chất, về chất lượng nguồn nước, không khí, nước thải, các vấn đề về dân cư xã hội,... Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường,...

- Phân đợt đầu tư xây dựng, xác định danh mục các công trình xây dựng, các công trình ưu tiên thực hiện, nguồn lực thực hiện và tổ chức thực hiện.

- Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch xây dựng được duyệt.

5. Các chỉ tiêu áp dụng

Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy phạm xây dựng có liên quan; áp dụng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo định hướng của đô thị loại V, cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Loại đất	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	25 - 27	≤ 31
2	Đất công trình Dịch vụ đô thị	10 - 11	≤ 13
3	Đất cây xanh công viên + TDTT	15 - 16	≥ 17
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	21 - 32	≥ 36
5	Đất khác (Huyện đội)		2,68
	Tổng cộng	71 - 86	100,00

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng

- Nhà liên kế : 70 - 90%.
- Nhà biệt thự : 40 - 70%.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : 30 - 40%.
- Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 50\%$.
- Công trình giáo dục : 30 - 40%.
- Khu cây xanh : $\leq 05\%$.

c) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : 02 - 03 tầng.
- Nhà biệt thự : 02 tầng.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : 04 - 05 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : 02 - 08 tầng.
- Công trình giáo dục : 01 - 03 tầng.
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng.

d) Chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi nhà liên kế phố: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi sau ≥ 02 m.

- Khoảng lùi nhà biệt thự: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 03 m, khoảng lùi sân sau ≥ 02 m.

- Khoảng lùi đối với chung cư: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 06 m.

- Khoảng lùi công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 06 m.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80 - 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 01 máy/02 người.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày đêm.

6. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác có liên quan.

7. Tổ chức thực hiện

- a) Chủ đầu tư : Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.
- c) Thời gian lập, trình duyệt: 06 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND thị trấn Dầu Giây; Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

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



ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ BÀU HÀM 2

Số:657.../UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thống Nhất, ngày ..19.. tháng ..8.. năm 2019

V/v có ý kiến về hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 của Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín.

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín

Căn cứ văn bản số 249/ CV-PVT ngày 19/8/2019 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín về việc Lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất.

UBND xã Bàu Hàm 2, góp ý như sau:

Qu xem xét hồ sơ Lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, UBND xã Bàu Hàm 2 nhất trí với các nội dung trong hồ sơ xin điều chỉnh. Đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín chỉ được thực hiện khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Trên đây là đóng góp ý kiến nội dung điều chỉnh quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, của UBND xã Bàu Hàm 2, về hồ sơ xin điều chỉnh quy hoạch tổng thể của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín./.

Nơi nhận:

- Nơi trên;
- Lưu: VT.

UBND XÃ BÀU HÀM 2



Phạm Sỹ Cường

ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ TRẤN DẦU GIÂY

Số:130../UBND

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

Dầu Giây, ngày tháng năm 2019

V/v có ý kiến về hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 do Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín làm Chủ đầu tư.

Kính gửi: - Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín

Căn cứ Văn bản số 8686/UBND-CNN ngày 16/8/2018 về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 2188/UBND-CNN ngày 01/3/2019 về việc kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín đối với hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại xã Bàu Hàm 2, xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất;

Căn cứ Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1, huyện Thống Nhất;

Căn cứ văn bản số 218/CV-PVT ngày 19/8/2019 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức cá nhân có liên quan về hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây). (gửi kèm hồ sơ lấy ý kiến).

UBND Thị trấn Dầu Giây đã thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức cá nhân có liên quan về hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư A1-C1: bao gồm lấy ý kiến thông qua phiếu góp ý (30 phiếu) đồng thời công bố bản vẽ phương án điều chỉnh quy hoạch tổng thể tỷ lệ 1/500. Sau khi thu thập tổng hợp phiếu góp ý, UBND Thị trấn Dầu Giây có ý kiến như sau:

UBND Thị trấn Dầu Giây đồng ý với các nội dung trong hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) thuộc Thị trấn Dầu Giây & xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm Chủ đầu tư. Việc điều chỉnh quy hoạch tổng thể, bố trí lại không gian kiến trúc cảnh quan đô thị của dự án phù hợp với quy hoạch chung của toàn khu và đảm bảo giao thông thuận tiện hơn cho người dân đi lại.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Thuận

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT**

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

Số: 808C /UBND-KTHT
V/v góp ý hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng
thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu
Giây) huyện Thống Nhất.

Thống Nhất, ngày 08 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín

Tiếp nhận Công văn số 223/CV-PVT ngày 02/10/2019 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín về việc lấy ý kiến hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây). Qua rà soát (Tại Thông báo số 1093/TB-UBND ngày 22/11/2019 của UBND huyện), và kết quả xin ý kiến của Thường trực Huyện ủy-UBND-UB.MTTQ (tại Thông báo số 361-TB/HU ngày 27/11/2019 của Huyện ủy); UBND huyện Thống Nhất có ý kiến như sau:

- UBND huyện Thống Nhất nhất trí với hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) do Trung tâm Tư vấn – Quy hoạch – Kiểm định – XD Đồng Nai lập.

UBND huyện Thống Nhất thông báo đến Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín biết để thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Huyện ủy, UB, MTTQ huyện;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Chánh, Phó VP UBND huyện;
- Phòng KTHT; TNMT;
- Lưu: VT, (KTHT).

CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Quang

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

Số: 2322/SKHCN-QCN

Đồng Nai, ngày 23 tháng 12 năm 2019

V/v góp ý đồ án điều chỉnh tổng thể
quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây),
tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống
Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú
Việt Tín làm chủ đầu tư

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

Căn cứ văn bản số 5679/SXD-QLQHKT ngày 17/12/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v lấy ý kiến góp ý đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư,

Qua nghiên cứu hồ sơ, Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai có ý kiến góp ý như sau:

- Tại trang 10 đề nghị bổ sung: Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 và Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính Phủ V/v quy định về quy hoạch, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

- Tại trang 19 Mục I Các nội dung điều chỉnh quy hoạch đề nghị cần phân tích cơ sở cho việc điều chỉnh theo Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh V/v phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất.

- Tại trang 22 Mục IV.13 đề nghị bổ sung và làm rõ mục tiêu Đất cây xanh, công viên, VH-TTDL để phù hợp với định hướng xây dựng phát triển đô thị Dầu Giây trở thành đô thị loại IV vào năm 2030.

- Tại trang 42-45 đề nghị bổ sung và đánh giá khả năng tiêu thoát nước đối với khu đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

- Tại trang 45 đối với giải pháp thoát nước thải và xử lý nước thải cần phải đánh giá được công suất, quy mô của Trạm xử lý nước thải và quy trình công

nghe để đáp ứng việc thoát nước thải sinh hoạt của khu đô thị Dầu Giây đạt QCVN 14-MT:2015/BTNMT trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

Trên đây là ý kiến của Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai kính gửi đến Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai để tổng hợp.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - GD và các PGD Sở;
 - Lưu: VT, QCN.
- QCN062_gopyhosoKDCA1-
C1dothiDauGiay.doc.doc\lb

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đoàn Tân Đạt

**Sở Khoa học
và Công nghệ**
23.12.2019
11:53:19
+07:00



Người ký: S
Tài chính
Cơ quan:
Tỉnh Đồng
Nai
Thời gian ký
26.12.2019
15:04:42
+07:00

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TÀI CHÍNH

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

Số: 7449 /STC-QLG&CS

Đồng Nai, ngày 26 tháng 12 năm 2019

V/v Góp ý hồ sơ thẩm định đồ
án điều chỉnh tổng thể quy
hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô
thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu
Giây, huyện Thống Nhất của
Cty TNHH Đầu tư Phú Việt
Tin làm chủ đầu tư.

Kính gửi: - Sở Xây dựng.

Sở Tài chính nhận được Văn bản số 5679/SXD-QHKT ngày 17/12/2019 của Sở Xây dựng về việc góp ý hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Cty TNHH Đầu tư Phú Việt Tin làm chủ đầu tư.

Ông Lê Văn Thư, Phó Giám đốc Sở Tài chính – Thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

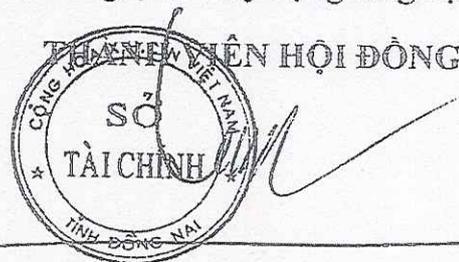
- Việc điều chỉnh quy hoạch có thể làm thay đổi vị trí, tăng diện tích đất có thu tiền sử dụng đất (đất ở), thu tiền thuê đất (đất công trình dịch vụ...). Vì vậy, đề nghị Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường ra soát, xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do điều chỉnh quy hoạch.

- Các nội dung còn lại thống nhất ý kiến với hồ sơ do Sở Xây dựng gửi kèm theo nếu việc điều chỉnh là phù hợp với quy định và kế hoạch phát triển của địa phương. Các nội dung liên quan đến chuyên môn của các sở, ngành, đề nghị Sở Xây dựng lấy ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan để thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Ông Lê Văn Thư, đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, QLG&CS, Hương
15588DP-17/12/2019



Lê Văn Thư
PGĐ. SỞ TÀI CHÍNH

Đồng Nai, ngày 23 tháng 12 năm 2019



PHIẾU Ý KIẾN

Về việc góp ý kiến hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI	
ĐẾN	15895
	25.12.2019

Họ và tên : Nguyễn Văn Hải.
Chức vụ : Trưởng phòng.
Cơ quan : Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai.

I. Ý kiến nhận xét:

1. Thiết kế hệ thống cấp nước chữa cháy bảo đảm lưu lượng, cột áp cần thiết phục vụ chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy phải bảo đảm theo Điều 10.9 - TCVN 2622:1995.

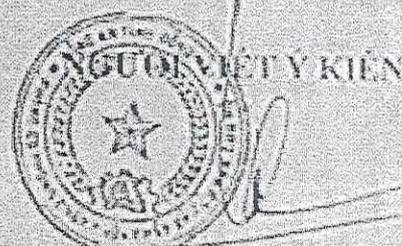
2. Các hạng mục, công trình thuộc dự án Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tin làm chủ đầu tư phải bảo đảm lối thoát nạn, bậc chịu lửa, đường giao thông cho xe chữa cháy theo QCVN 06:2010/BXD và trang bị hệ thống, phương tiện PCCC đảm bảo theo TCVN 3890:2009.

3. Đơn vị tư vấn thiết kế về PCCC phải bảo đảm năng lực và tư cách pháp nhân theo quy định tại Điều 41 - Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ.

4. Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tin làm chủ đầu tư nằm trong danh mục dự án, công trình phải được Cơ quan Cảnh sát PCCC&CNCH thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo Phụ lục IV - Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ trước khi khởi công xây dựng.

II. Kết luận:

Đồng ý thông qua dự án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tin /.



Thượng tá Nguyễn Văn Hải

Tang công lập
26/12/2019



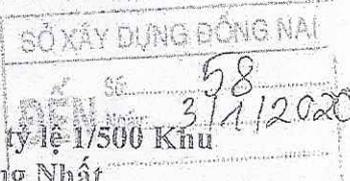
**HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
QUY HOẠCH XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Đồng Nai, ngày 26 tháng 12 năm 2019

PHIẾU LẤY Ý KIẾN

Về hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất



Họ và tên thành viên Hội đồng: Trung tá Lê Hoàng Ngân
Đơn vị: Công an tỉnh

I. Ý kiến nhận xét

1. Về văn bản pháp lý

Dự án Khu dân cư A1 – C1 (đô thị Dầu Giây) tại xã Xuân Thạnh, xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 tại Quyết định số 3226/QĐ-UBT ngày 11/11/2005; UBND huyện Thống Nhất phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 và các Quyết định điều chỉnh cục bộ số 2492/QĐ-UBND ngày 28/4/2011, số 718/QĐ-UBND ngày 02/3/2012, số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014, số 3415/QĐ-UBND ngày 07/10/2016, số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017.

Ngày 06/8/2019, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2446/QĐ-UBND phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1, huyện Thống Nhất.

2. Nội dung điều chỉnh

Chủ đầu tư đã điều chỉnh các chỉ tiêu kỹ thuật, tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất phù hợp với nội dung nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 tại xã Bàu Hàm 2, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 06/8/2019.

3. Hiện trạng sử dụng đất

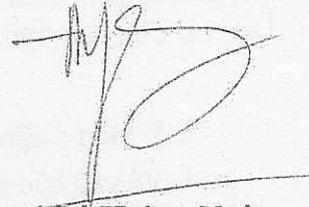
Khu vực lập quy hoạch khoảng 149ha, đất đai chủ yếu là đất trồng cây cao su. Hiện nay, Chủ đầu tư đã hoàn thành xây dựng giai đoạn 1, 2 và 3 khu dân cư A1 – C1 bao gồm các tuyến giao thông, hạ tầng chính của khu đô thị.

II. Kết luận

Việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1, tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư, chưa phát hiện dấu hiệu bất ổn về ANTT.

Tôi trao đổi đề Sở Xây dựng biết tập hợp trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG



Trung tá Lê Hoàng Ngân

Số: 2856 /STTTT-CNTT-VT

Đồng Nai, ngày 26 tháng 12 năm 2019

V/v ý kiến thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Thông tin và Truyền thông nhận được văn bản số 5679/SXD-QLQHKT ngày 17/12/2019 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư. Sau khi nghiên cứu thuyết minh tổng hợp, Sở Thông tin và Truyền thông có ý kiến góp ý nội dung quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc tại Mục VII của Chương VI, cụ thể như sau:

1. Hiện nay, mạng thông tin di động cung cấp dịch vụ băng rộng 3G và 4G (định hướng phát triển mạng 5G trong giai đoạn 2020 – 2025) với bán kính phủ sóng mỗi trạm BTS là 250 mét – 300 mét. Vì vậy đề nghị đơn vị tư vấn nghiên cứu và điều chỉnh cho phù hợp.

2. Đề nghị đơn vị tư vấn bổ sung trong bản vẽ và thuyết minh tổng hợp về số lượng, vị trí đặt các bệ hồ ga (loại từ 1 đến 3 nắp đan) và tủ cáp các loại.

Trên đây là ý kiến của Sở Thông tin và Truyền thông chuyển Sở Xây dựng tổng hợp.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.CNTT-VT.

GIÁM ĐỐC



Sở Thông tin và Truyền
thông 26.12.2019
11:28:12 +07:00

Lê Hoàng Ngọc

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ VĂN HÓA, THỂ THAO VÀ DU LỊCH

Số: 3347 /SVHTTDL-KHTC

V/v ý kiến thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư

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

Đồng Nai, ngày 27 tháng 12 năm 2019
27.12.2019
9 15:40:47
+07:00



Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch nhận được văn bản số 5679/SXD-QLQHKT ngày 17/12/2019 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Qua nghiên cứu tài liệu đính kèm Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch cơ bản thống nhất đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư. *M*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bám giám đốc Sở;
- Lưu: VT-KHTC (An).

GIÁM ĐỐC



Lê Kim Bằng

Số: 6397/SYT-KHTC

V/v ý kiến thẩm định hồ sơ thẩm định
đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch
chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân
cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn
Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công
ty Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín
làm chủ đầu tư.

Đồng Nai, ngày 27 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Sở Xây dựng

Sở Y tế nhận Văn bản số 5679/SXD-QLQHKT ngày 17/12/2019 của Sở
Xây dựng về lấy xin ý kiến thẩm định hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể
quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây)
tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty Công ty TNHH Đầu tư
Phú Việt Tín làm chủ đầu tư. Về việc này, Sở Y tế có ý kiến như sau:

Qua rà soát, nghiên cứu nội dung hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng
thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu
Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty Công ty TNHH Đầu
tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư đính kèm tại văn bản nêu trên; Sở Y tế thống
nhất nội dung hồ sơ và không có ý kiến gì thêm.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - BGD Sở Y tế;
 - Lưu: VT, KHTC.
- PAnh/2019

GIÁM ĐỐC



Người ký: Sở Y tế
Email:
syt@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đồng
Nai
Thời gian ký:
27.12.2019 15:51:21
+07:00

Phan Huy Anh Vũ

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI

Số: 391/CN-PKD

Vậy góp ý kiến hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Điền Hòa, ngày 27 tháng 12 năm 2019

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

ĐẾN

Số

1602/9

Ngày

27/12/2019

Kính gửi: Sở Xây dựng Đồng Nai

Căn cứ văn bản số 5679/SXD-QLQHKT ngày 17/12/2019 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc góp ý kiến hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Sau khi xem hồ sơ, Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai có ý kiến về chuyên ngành như sau:

1. Về hiện trạng cấp nước:

Hiện nay tại khu vực dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) - thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất có tuyến ống cấp nước hiện hữu HDPE dọc hai bên đường Quốc Lộ 20 hướng từ Ngã tư Dầu Giây đi Lâm Đồng gồm: tuyến ống HDPE OD225 phía bên phải đường và tuyến ống HDPE OD160 phía bên trái đường; Tuyến ống cấp nước HDPE OD315 phía bên trái đường ĐT.769 hướng từ Ngã tư Dầu Giây đi Khu công nghiệp Dầu Giây. Các tuyến ống này được lấy nguồn từ Nhà máy nước Gia Tân công suất 20.000m³/ngày do Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân quản lý, vận hành và khai thác. Áp lực nước tự do trên đường ống tại khu vực dự án khoảng 3kg/cm². Với nhu cầu sử dụng nước của dự án khoảng 3.500 m³/ngày, Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân đảm bảo cung cấp nguồn nước cho dự án nói trên.

Đề nghị Tư vấn điều chỉnh nội dung trên vào phần hiện trạng cấp nước.

2. Về thuyết minh quy hoạch cấp nước:

a/ Đề nghị Tư vấn điều chỉnh lại Quy mô dân số toàn dự án tại trang 12 (17.304 người) phù hợp với số dân dự kiến phát triển trong phân tính toán nhu cầu dùng nước của dự án tại trang 40 (17.328 người).

b/ Về nội dung nguồn nước cấp cho dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại mục 3.1 trang 41: Đề nghị Tư vấn nghiên cứu chọn nguồn nước từ Hệ thống cấp nước Gia Tân công suất 100.000 m³/ngày (phù hợp với Quy hoạch cấp nước vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai duyệt tại Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 21/01/2014 và Quyết định số 3171/QĐ-UBND ngày 13/10/2014 về duyệt điều chỉnh bổ sung Quyết định 204/QĐ-UBND).

Hiện nay Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân đã xây dựng hoàn thành nhà máy nước Gia Tân công suất 20.000 m³/ngày với phạm vi cung cấp nước là: 05 xã

Khu công nghiệp Dầu Giây, cụm công nghiệp Phú Cường, khu xử lý chất thải Quang Trung. Một số tuyến ống HDPE đã được đầu tư đến khu vực dự án như đã nêu ở phần hiện trạng cấp nước.

c/ Mạng lưới ống cấp nước ở ống cấp nước tại mục 3.2 - Trang 41: Đề nghị Tư vấn điều chỉnh lại nội dung phù hợp với phần hiện trạng cấp nước nêu trên không như Tư vấn nêu là ống D500 (ống phân thuyết minh).

d/ Trên cơ sở nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch và nguồn nước máy hiện hữu tại khu vực dự án đề nghị Tư vấn thiết kế mạng lưới cấp nước tính toán thủy lực bằng phần mềm chuyên ngành cấp nước, lựa chọn đường kính ống hợp lý và đính kèm kết quả tính toán thủy lực mạng lưới vào phần thuyết minh của hồ sơ.

e/ Các tuyến ống nhánh cấp cho các hộ tiêu thụ (đoạn ống từ tuyến ống phân phối HDPE đến đồng hồ nước): Đề nghị Tư vấn chọn vật liệu ống và phụ tùng lắp đặt bằng ống HDPE được sản xuất phù hợp theo tiêu chuẩn ISO 4427-2:2007 hoặc tương đương, không sử dụng ống uPVC trước đồng hồ nước như đã nêu tại mục 3.4 - trang 42.

3. Về bản vẽ quy hoạch cấp nước:

Đề nghị Tư vấn điều chỉnh và bổ sung các nội dung sau:

+ Bổ sung hiện trạng các tuyến ống cấp nước và các điểm đầu nối cho khu vực dự án. Điều chỉnh bản vẽ quy hoạch cấp nước hoàn chỉnh sau khi tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước trên cơ sở nguồn nước được lấy từ Hệ thống cấp nước Gia Tân.

+ Bổ sung bản vẽ mặt cắt ngang đường tại bản đồ quy hoạch cấp nước thể hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: thoát nước, cấp nước, cấp quang, cấp điện trung hạ thế. Về nội dung này đề nghị Tư vấn bố trí đường ống cấp nước sao cho tìm ống cấp nước cách đường điện hạ thế tối thiểu 1m theo Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 33:2006 của Bộ Xây dựng và cách chi giới xây dựng từ 0,7m - 1m để đảm bảo an toàn cho công nhân thực hiện công tác sửa chữa khi tuyến ống có sự cố.

4. Khi đến giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng đề nghị Chủ đầu tư gửi hồ sơ đến Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân để góp ý kiến về thỏa thuận phương án đầu nối cho Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Với nội dung nêu trên, Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai kính gửi Sở Xây dựng Đồng Nai xem xét.

Trân trọng /.

- Nơi nhận:**
- Như trên;
 - Ban Giám đốc Công ty;
 - Công ty CP Cấp nước Gia Tân;
 - Phòng Kinh doanh;
 - Phòng Kỹ thuật;
 - Lưu: VT, PKD.
- VTB12019/PKD



Phạm Thị Hồng

Hồng Hải, ngày 27 tháng 12 năm 2019

PHIẾU Ý KIẾN

Về việc: *Đề án điều chỉnh tổng thể QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất (huyện Thống Nhất) của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tin*

Thành viên hội đồng : **Trần Công Định**

Đơn vị: **Hội xây dựng Đồng Nai**

Người được ủy quyền :

NỘI DUNG GÓP Ý KIẾN

I. Ý kiến nhận xét:

- Hồ sơ điều chỉnh tổng thể QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tin, Các số hiệu phù hợp với Quyết định số: 2446/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1, huyện Thống Nhất của UBND tỉnh Đồng Nai

Đề nghị đơn vị tư vấn và Chủ đầu tư lưu ý các vấn đề sau:

- Đề nghị đánh giá chi tiết hiện trạng khu vực, các khu vực đã thực hiện theo quy hoạch, phát sinh nhưng khó khăn khi thực hiện để tạo cơ sở đề xuất cho việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch.
- Xem xét tính toán và bố trí vị trí bãi đậu xe cho toàn dự án.
- Lưu ý việc sân nền để đảm bảo kết nối đồng bộ với cao độ quy hoạch chung của khu vực.
- Bổ sung các mẫu công trình theo quy định.

II. Kết luận: (ghi rõ đồng ý hay không đồng ý thông qua, lý do)

- Thống nhất thông qua (Lưu ý chỉnh sửa bổ sung các nội dung trên).

Thành viên Hội đồng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Trần Công Định

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ PTNT

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

Số: 5381/SNN-KHTC

Đồng Nai, ngày 27 tháng 12 năm 2019

V/v ý kiến hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Nông nghiệp và PTNT nhận được Văn bản số 5679/SXD-QLQHKT ngày 17/12/2019 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư. Sau khi nghiên cứu, Sở Nông nghiệp và PTNT có ý kiến như sau:

1. Các căn cứ pháp lý: Đề nghị rà soát, hủy bỏ các Quyết định không còn hiệu lực.

2. Việc tính toán xây dựng hệ thống thoát nước mưa và đàu nối giữa khu vực dự án với các nguồn thoát (tuyến quy hoạch chung, hướng chảy ra hồ Gia Đức, tuyến suối hiện hữu) cần đảm bảo khả năng tiêu thoát của khu vực dự án và vùng lân cận, tránh tình trạng xảy ra ngập úng sau này.

3. Về đánh giá môi trường chiến lược: Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã hết hiệu lực pháp lý, đề nghị không đưa vào áp dụng thực hiện.

Sở Nông nghiệp và PTNT có ý kiến góp ý về đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư, kính gửi Sở Xây dựng tổng hợp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, các PGD Sở;
- Lưu: VT, (KHTC).

GIÁM ĐỐC



Huỳnh Thành Vinh



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TƯ PHÁP

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

Số: 3843/STP-XDPBPL

Đồng Nai, ngày 30 tháng 12 năm 2019

V/v góp ý dự thảo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư

Kính gửi: Sở Xây dựng - Cơ quan thường trực
Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 5679/SXD-QLQHKT ngày 13/12/2019 của Sở Xây dựng - Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc lấy ý kiến thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư. Sau khi nghiên cứu dự thảo, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

1. Tại các căn cứ pháp lý (trang 10)
 - a) Đề pháp lý được đầy đủ hơn, đề nghị bổ sung các căn cứ sau:
 - Luật Xây dựng ngày 18/6/2014.
 - 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.
 - b) Đề nghị bổ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị vì đã hết hiệu lực, đề nghị cơ quan soạn thảo có rà soát và điều chỉnh cho phù hợp.
2. Tại nội dung phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng (trang 52): Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát và có điều chỉnh đầy đủ hơn theo như tiêu đề của mục có trình bày, hiện tại nội dung của dự thảo chỉ nêu hiện trạng môi trường.
3. Đề nghị bổ sung ngày, tháng, năm của Quyết định số 2862/QĐ-UBND tại trang 61.
4. Về các số liệu thống kê trong toàn bộ dự thảo, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, đảm bảo tính chính xác, thống nhất.
5. Về thể thức và kỹ thuật trình bày, đề nghị thực hiện theo quy định tại Thông tư số 01/2011/TT-BNV ngày 19/01/2011 của Bộ Nội vụ hướng dẫn thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản hành chính.

Trên đây là ý kiến của Sở Tư pháp đối với dự thảo đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư, đề nghị Sở Xây dựng - Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tình nghiên cứu, tổng hợp. / *vt*

Nơi nhận: *vt*

- Như trên;
 - Giám đốc Sở, các PGĐ Sở;
 - Lưu: VT, XDPL.
- (Anh Đào - GY)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Triết Như Vũ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THÔNG NHẤT**

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

Số: 0783 /UBND-KTHT

Thông Nhất, ngày 31 tháng 12 năm 2019

V/v góp ý hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thông Nhất của Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện Công văn số 5679/SXD-QLQHKT ngày 17/12/2019 của Sở Xây dựng về việc góp ý hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thông Nhất của Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Qua xem xét, UBND huyện Thông Nhất nhất trí với nội dung đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thông Nhất.

UBND huyện Thông Nhất, báo cáo đến Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND huyện;
- Lưu: VT, (KTHT).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đình Cường

Số: 09 /SCT-KH

Đồng Nai, ngày 02 tháng 01 năm 2020

V/v lấy ý kiến hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Công Thương nhận được Công văn số 5679/SXD-QLQHKT ngày 17/12/2019 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Qua nghiên cứu hồ sơ, Phó Giám đốc Sở Công Thương (Thành viên Hội đồng thẩm định Quy hoạch Xây dựng tỉnh) có ý kiến như sau:

1. Về lĩnh vực năng lượng

- Thông nhất với phương án quy hoạch hệ thống cấp điện
- Đối với phương án quy hoạch hệ thống chiếu sáng: Đề nghị chủ đầu tư xem xét sử dụng đèn LED tiết kiệm năng lượng theo quy định của Luật Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả số 50/2010/QH12 ngày 17/6/2010.

2. Về lĩnh vực thương mại

Theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án có quy hoạch 26.500 m² là đất thương mại, tuy nhiên không nêu cụ thể công trình thương mại (chợ, siêu thị, trung tâm thương mại) nên Sở Công Thương chưa có cơ sở góp ý. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng công trình thương mại (chợ, siêu thị, trung tâm thương mại) đề nghị liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được hướng dẫn thủ tục bổ sung quy hoạch ngành theo quy định.

Sở Công Thương gửi Sở Xây dựng tổng hợp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGD Sở;
- Phòng KTNL; TM;
- Lưu: VT, KH.

AT

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Ký bởi: Sở Công
Thương

Email:

sct@dongnai.gov.vn

Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai

Thời gian ký:

03.01.2020 15:37:53

+07:00

Thái Thanh Phong



Số: 53 /SGTVT-KHTC

Đồng Nai, ngày 06 tháng 04 năm 2020

V/v góp ý kiến hồ sơ thẩm định đồ án
điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1
(Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây,
huyện Thống Nhất của Công ty TNHH
Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Kính gửi: Sở Xây dựng Đồng Nai.

Sở Giao thông vận tải nhận được Văn bản số 5679/SXD-QLQHKT ngày 17/12/2019 của Sở Xây dựng về việc góp ý kiến hồ sơ thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư. Sở Giao thông vận tải có ý kiến như sau:

1. Nội dung xin điều chỉnh:

- Cập nhật và điều chỉnh tuyến Quốc lộ 20 với lộ giới thay đổi từ 98m xuống 79m.
- Nâng thẳng và dịch chuyển tuyến đường D1 tiếp giáp lô biệt thự (BT-3, BT-4) sang hướng Tây của dự án, giảm lộ giới từ 18m thành 17m.
- Điều chỉnh các tuyến đường D2, N4, N5 giáp lô biệt thự (BT-1), (BT-2) và khu công viên cây xanh từ tuyến đường cong thành các tuyến giao thông thẳng dạng ô bàn cờ với lộ giới thay đổi từ 18m thành 17m.
- Điều chỉnh lộ giới tuyến đường N3 có lộ giới 42m thành lộ giới 20m.
- Điều chỉnh các tuyến giao thông nội bộ khác nhằm tăng tính hợp lý, tập trung cho từng loại hình nhà ở riêng lẻ phù hợp với việc điều chỉnh sử dụng đất.
- Diện tích đất giao thông thay đổi từ 548.048,3 m² xuống 529.519 m² (giảm 18.529,3 m²).

2. Ý kiến của Sở Giao thông vận tải:

- Về nội dung điều chỉnh lộ giới các tuyến đường từ 18m thành 17m, đề nghị giữ nguyên lộ giới 18m, do việc điều chỉnh giảm lộ giới các tuyến đường này thành 17m (giảm đi 1m) sẽ không đảm bảo an toàn giao thông vì không đủ diện tích để bố trí 02 làn đường xe chạy 7m (mỗi làn 3,5m) và sơn kẻ vạch đường (tim đường), dải an toàn.
- Về nội dung điều chỉnh tuyến đường N3 có lộ giới 42m thành lộ giới 20m, tuyến đường N3 là tuyến đường liên khu vực, cuối tuyến đấu nối vào tuyến Quốc lộ 20. Do đó, đề nghị giữ nguyên lộ giới 42m để thuận lợi kết nối giao thông trong khu vực và đúng theo quy định.

- Về nội dung điều chỉnh các tuyến giao thông nội bộ khác nhằm tăng tính hợp lý, đề nghị nêu rõ tên các tuyến giao thông nội bộ xin điều chỉnh và hướng tuyến điều chỉnh.

- Tại trang 37, đề nghị cập nhật lại lộ giới tuyến Quốc lộ 1 qua thị trấn Dầu Giây là 60m (hồ sơ ghi là 98m).

- Đề nghị có bảng biểu chi tiết và bản đồ giao thông thể hiện cụ thể nội dung trước điều chỉnh và nội dung sau điều chỉnh.

Các nội dung còn lại thống nhất theo hồ sơ điều chỉnh.

Trên đây là ý kiến của Sở Giao thông vận tải Đồng Nai, đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp.

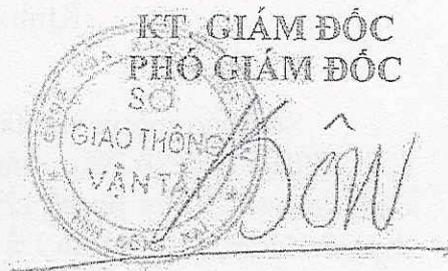
Nơi nhận: *SM*

- Như trên;

- Ban Giám đốc;

- Lưu: VT, KHTC.

(E:\Backup\1\evan\2019\chu truong dau tu\huyen Thong
Nhat\Gop y kien dieu chinh tong the)



Nguyễn Bôn



12UBND TỈNH ĐỒNG NAI
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
QUY HOẠCH XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 391 /BB-HĐTĐQH XD

Đồng Nai, ngày 31 tháng 01 năm 2020

BIÊN BẢN KẾT LUẬN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

Đề án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Căn cứ Quyết định số 2446/QĐ - UBND ngày 06/8/2019 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 của UBND tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định Quy hoạch Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-HĐTĐQH XD ngày 11/6/2018 của Hội đồng thẩm định Quy hoạch Xây dựng ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng thẩm định Quy hoạch Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 3849/QĐ-UBND ngày 27/11/2019 của UBND tỉnh về kiện toàn nhân sự Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 156/VP - KTN ngày 21/01/2020 của Văn phòng UBND tỉnh về việc thông qua Biên bản họp Hội đồng Thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai; Theo đó, giao Giám đốc Sở Xây dựng - Phó Chủ tịch Hội đồng Thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh ký ban hành Biên bản họp thẩm định hồ sơ trên;

Căn cứ Giấy mời họp số 17/GM-SXD ngày 13/01/2020 của Sở Xây dựng - Thường trực Hội đồng Thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai (HĐTĐQH XD). Chủ tịch HĐTĐQH XD đã tổ chức cuộc họp.

- Thời gian: 15 giờ 00 ngày 13 tháng 01 năm 2020.

- Địa điểm: Trụ sở Văn phòng UBND tỉnh Đồng Nai.

Cuộc họp đã tiến hành với các nội dung sau:

I. Thành phần dự họp

1. Hội đồng Thẩm định quy hoạch xây dựng:

a) Các thành viên dự họp:

Ô. Trần Văn Vĩnh	Phó Chủ tịch Thường trực HĐTĐQH XD tỉnh (Chủ trì).	
Ô. Lê Mạnh Dũng	Phó Chủ tịch HĐTĐQH XD tỉnh	
Tên thành viên Hội đồng	Đơn vị	Ủy quyền/Có phiếu
Bà Nguyễn Thị Oanh	VP UBND tỉnh	Có
Ô. Nguyễn Hữu Lý	VP UBND tỉnh	Vắng
Ô. Vũ Văn Điền	BCHQS tỉnh	Ô. Lê Văn Tuấn
Ô. Lê Hoàng Ngân	Công an tỉnh	Ô. Phạm Ngọc Hà
Ô. Nguyễn Văn Hải	Cảnh sát PCCC	Chu Thị Hoa Lài
Ô. Võ Hoàng Phương	Sở Kế hoạch và Đầu tư	Ô. Nguyễn Kim Trung
Ô. Nguyễn Tuấn Anh	Sở Tài nguyên & Môi trường	Ô. Huỳnh Trung Dũng
Ô. Từ Nam Thành	Sở Giao thông vận tải	Ô. Vũ Xuân Dự
Ô. Thái Thành Phong	Sở Công Thương	Ô. Trần Minh Đạt
Ô. Lê Văn Thư	Sở Tài chính	Bà Ng Thị Thanh Hương
Ô. Đỗ Thành Phước	Thư ký	

Ô. Bùi Ngọc Quang nt

Ô. Nguyễn Thanh Tùng nt

2. Các Sở, ban, ngành và các hội nghề nghiệp.

Ô. Đỗ Đăng Bảo Linh Sở Giáo dục và Đào tạo

Ô. Ng Đồng Thương Sở Thông tin & Truyền thông

Ô. Lê Phát Hiền Sở Khoa học và Công nghệ

Bà. Lữ Huỳnh Lan Anh Cty Cp Cấp nước Đồng Nai

Ô. Lý Thành Phương Hội Kiến trúc sư Đồng Nai Vắng

Ô. Trần Công Định Hội Xây dựng Đồng Nai

3. Đại diện UBND huyện Thống Nhất và UBND thị trấn Dầu Giây

Ô. Trần Quang Tuấn Trưởng phòng KTHT

Ô. Hồ Văn Thiện PCT UBND thị trấn Dầu Giây

4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín

Ô. Đặng Phước Dừa Chủ tịch hội đồng quản trị

5. Đơn vị tư vấn: Trung tâm tư vấn Quy hoạch Kiểm định Xây dựng ĐN

Ô. Lê Hoàng Minh KTS chủ trì đồ án

Cùng một số kiến trúc sư và kỹ sư trực tiếp tham gia thể hiện đồ án.

II. Nội dung cuộc họp.

Mở đầu cuộc họp, đại diện Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn đã trình bày các nội dung chính yếu của đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 (Đô thị Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất. Nội dung đồ án được thực hiện trên cơ sở Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, cụ thể gồm: Cơ sở pháp lý, đánh giá hiện trạng tổng hợp, mối liên hệ vùng, vai trò tính chất, các tiền đề phát triển vùng, định hướng phát triển không gian vùng, định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và một số nội dung liên quan khác.

Để có cơ sở thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 5679/SXD-QHKT gửi lấy ý kiến các thành viên Hội đồng và các Sở, ngành có liên quan. Đến nay, Sở Xây dựng nhận được ý kiến góp ý của các đơn vị:

1 - UBND thị trấn Dầu Giây (Văn bản số 130/UBND ngày 23/8/2019);

2 - UBND huyện Thống Nhất (Văn bản số 8036/UBND-KTHT ngày 03/12/2019);

3 - Sở Y tế (Văn bản số 6397/SYT-KHTC ngày 27/12/2019);

4 - Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch (Văn bản số 3347/SVHTTDL-KHTC ngày 27/12/2019);

5 - Sở Khoa học và Công nghệ (Văn bản số 2322/SKH-CN-QCN ngày 23/12/2019);

6 - Sở Thông tin và Truyền thông (Văn bản số 2856/STTTT-CNTT-VT ngày 26/12/2019);

7 - Sở Nông nghiệp và PTNT (Văn bản số 5331/SNN-KHTC ngày 27/12/2019);

8 - Ông Trần Công Định – Hội Xây dựng tỉnh Đồng Nai (Phiếu ý kiến ngày 27/12/2019);

9 - Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai (Văn bản số 891/CN – PKD ngày 27/12/2019);

- 10 - Sở Tư pháp (Văn bản số 3823/STP-XDPBPL ngày 30/12/2019);
- 11 - Ông Lê Văn Thu - Phó Giám đốc Sở Tài chính (Văn bản số 7499/STC-QLG&CS ngày 26/12/2019);
- 12 - Ông Nguyễn Văn Hải - Thượng tá Trưởng phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai (Phiếu ý kiến ngày 23/12/2019);
- 13 - Ông Hoàng Lê Ngân - Trung tá Phó Giám đốc Công an tỉnh Đồng Nai (Phiếu góp ý kiến ngày 26/12/2019);
- 14 - Sở Công Thương (Văn bản số 09/SCT – KH ngày 02/01/2020);
- 15 - Sở Giao thông (Văn bản số 53/SGTVT – KHTC ngày 06/01/2020).

Các đơn vị: Văn phòng HĐND, Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giáo dục và Đào tạo, Hội Kiến trúc sư chưa có ý kiến bằng văn bản nhưng đã góp ý tại buổi làm việc.

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến bằng văn bản của các thành viên, Hội đồng thẩm định quy xây dựng tỉnh có ý kiến về nội dung hồ sơ như sau:

1. Về cơ sở pháp lý:

Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2446/QĐ - UBND ngày 06/8/2019.

2. Về các chỉ tiêu kỹ thuật, tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất:

Phương án điều chỉnh đề xuất có các chỉ tiêu kỹ thuật, tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất phù hợp với Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất đã được UBND tỉnh phê duyệt và các quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

3. Về quy hoạch sử dụng đất:

- Phương án quy hoạch đề xuất cơ bản phù hợp theo các quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trước đây về: Tính chất, mục tiêu dự án; các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật (tỷ lệ sử dụng đất, tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...); Phân khu chức năng; Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Phương án quy hoạch đề xuất đã bố trí khoảng 20,14% diện tích đất ở để bố trí nhà ở xã hội đảm bảo quy mô theo quy định; Tuy nhiên, trong phương án bố trí đất ở làm nhà ở xã hội có phạm vi khoảng 18.461m² là Nhà ở xã hội dạng liên kế. Căn cứ theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ – CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp dự án xây dựng nhà ở xã hội liên kế thấp tầng thì phải được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận”*.

- Đề nghị làm rõ tính chất đất thương mại (phạm vi 26.500m²) trong dự án là chợ, siêu thị hoặc trung tâm thương mại.

4. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Đề nghị chỉnh sửa theo các nội dung góp ý về Quy hoạch Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được các đơn vị góp ý.

III. Kết luận

- Hội đồng thẩm định Quy hoạch Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông qua hồ sơ trên với điều kiện phải chỉnh sửa bổ sung theo ý kiến của các thành viên hội đồng thẩm định và các Sở, ban, ngành có liên quan (Đính kèm các văn bản góp ý).

- Đối với phương án bố trí đất ở làm nhà ở xã hội dạng liên kế, Chủ tịch Hội

đồng thống nhất về mặt chủ trương. Tuy nhiên để đảm bảo việc thực hiện theo quy định, đề nghị Chủ đầu tư làm việc với UBND huyện Thống Nhất để xác định nhu cầu Nhà ở xã hội tại địa phương làm cơ sở trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét.

- Trên cơ sở những nội dung góp ý chính yếu về hồ sơ nêu trên và các ý kiến chi tiết khác được ghi nhận tại văn bản góp ý của thành viên hội đồng, đề nghị Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn khẩn trương hoàn thiện hồ sơ (trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Biên bản Kết luận Hội đồng thẩm định).

Sau khi chỉnh sửa hoàn thiện hồ sơ, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín có văn bản báo cáo các nội dung đã chỉnh sửa giải trình và gửi Sở Xây dựng để thẩm định, tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt./.

Nơi nhận: *U*

- Ông. Cao Tiến Dũng – Chủ tịch HĐTĐ;
- Ông. Trần Văn Vĩnh – Phó Chủ tịch HĐTĐ;
- Các đơn vị dự họp;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, QLQHKT, NTT.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Mạnh Dũng

Số: 2188 /UBND-CNN

Đồng Nai, ngày 14 tháng 3 năm 2019

V/v kiến nghị của Công ty TNHH
Đầu tư Phú Việt Tín đối với hồ sơ
điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi
tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
A1-C1 tại xã Bàu Hàm 2, xã Xuân
Thạnh huyện Thống Nhất.

Kính gửi:

- Giám đốc các Sở: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Kế hoạch và Đầu tư; Giao thông Vận tải;
- Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất;
- Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.

Sau khi xem xét Văn bản số 313/SXD-QHKT ngày 18/01/2019 của Sở Xây dựng về việc xử lý kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Văn bản số 152/TTr-PVT ngày 28/11/2018 (File điện tử các văn bản kèm theo); Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Để đảm bảo tiến độ đầu tư dự án, về chủ trương, chấp thuận theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 313/SXD-QHKT ngày 18/01/2019 nêu trên về việc cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tiếp tục lập hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại xã Bàu Hàm 2, xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất trong giai đoạn thực hiện quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Đô thị Dầu Giây; theo đúng chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 8686/UBND-CNN ngày 16/8/2018.

2. Do hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Đô thị Dầu Giây đang trong quá trình lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch (theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 5630/UBND-CNN ngày 4/7/2016), do đó để đảm bảo về thẩm quyền và trình tự thực hiện, căn cứ Điểm d, Khoản 2, Điều 16 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh 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, giao Sở Xây dựng chủ trì thực hiện việc thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt đối với hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại xã Bàu Hàm 2, xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất theo đúng quy định. Trong quá trình lập hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín liên hệ UBND huyện Thống Nhất để phối hợp cập nhật, đảm bảo sự đồng bộ các nội dung định hướng chung của hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng đô thị Dầu Giây đang trong quá trình thực hiện.

3. Sau khi hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 được cấp có thẩm quyền phê duyệt, sẽ được cập nhật vào hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Đô thị Dầu Giây, nhằm đảm bảo sự đồng bộ trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng tại khu vực./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN (Nhiên).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 3/3 /SXD-QHKT

Đồng Nai, ngày 18 tháng 01 năm 2019

V/v xử lý kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại văn bản số 152/TTr – PVT ngày 28/11/2018.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 14326/UBND – CNN ngày 27/12/2018 về việc tham mưu, xử lý kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Văn bản số 152/TTr – PVT ngày 28/11/2018; Theo đó, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các Sở ngành và các đơn vị liên quan xem xét, thống nhất ý kiến để tham mưu UBND tỉnh xử lý theo quy định; Để có cơ sở thực hiện, Sở Xây dựng đã tổ chức các buổi làm việc vào ngày 08/01/2019 và ngày 17/01/2019, với thành phần gồm: Sở Tài nguyên & Môi trường; Sở Kế hoạch & Đầu tư; Sở Giao thông vận tải; UBND huyện Thống Nhất; UBND các xã Xuân Thạnh, Bàu Hàm 2; Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín (*Biên bản họp đính kèm*).

Sau khi nghe nội dung trình bày của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, các đơn vị dự họp đã thống nhất kiến nghị UBND tỉnh một số nội dung sau:

- Để đảm bảo tiến độ đầu tư dự án, kiến nghị UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cho Công ty tiếp tục tiến hành lập hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 trong giai đoạn thực hiện Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Dầu Giây.

- Do hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Dầu Giây chưa được phê duyệt (đang trong thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch), kiến nghị UBND tỉnh giao Sở Xây dựng thực hiện việc thẩm định và trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 tại các xã Bàu Hàm 2, Xuân Thạnh huyện Thống Nhất; Trong quá trình thẩm định, nội dung hồ sơ trên phải được UBND huyện Thống Nhất và các xã Bàu Hàm 2, Xuân Thạnh thống nhất thông qua trước khi trình duyệt theo quy định.

- Sau khi hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 được duyệt sẽ được cập nhật vào hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Dầu Giây làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng tại khu vực cho đồng bộ.

Trên đây là nội dung xem xét, thống nhất ý kiến xử lý của các Sở, ngành và đơn vị liên quan; Kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các đơn vị dự họp;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QHKT, NTT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Mạnh Dũng



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 5730/UBND-CNN

Đông Nai, ngày 16 tháng 5 năm 2019

V/v chấp thuận phân kỳ đầu tư dự
án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu
Giây) của Công ty TNHH Đầu tư
Xây dựng Phú Việt Tín.

Kính gửi:

- Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông Vận tải;
- Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất.

Sau khi xem xét ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1438/SKHĐT-QLN ngày 22/4/2019 về việc xử lý kiến nghị phân kỳ đầu tư của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Việt Tín đối với dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) tại huyện Thống Nhất; Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Việt Tín được phân kỳ đầu tư dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) tại huyện Thống Nhất với tiến độ thực hiện dự án từ năm 2013 đến năm 2021 theo Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 của UBND tỉnh, cụ thể như sau:

Giai đoạn	Thời gian thực hiện	Quy mô (ha)	Ghi chú
1 + 2	Đã thực hiện	24,78	Đã đầu tư hoàn thành
3	2018 – 2019	15,59	Ngã tư Dầu Giây
		6,12	Phía nam Quốc lộ 1A
4	2019 – 2020	23,24	Thực hiện sau khi có điều chỉnh tổng thể QH chi tiết XD 1/500
5	2020 – 2021	16,3	Thực hiện sau khi có điều chỉnh tổng thể QH chi tiết XD 1/500
6	Đến hết 2021	9,97	Thực hiện sau khi có điều chỉnh tổng thể QH chi tiết XD 1/500
Tổng cộng		96,00	

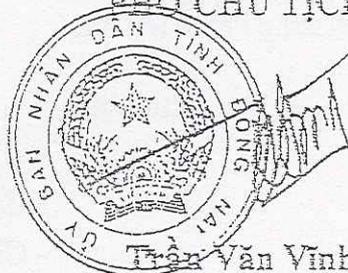
2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ chủ trương nói trên, thông báo cho nhà đầu tư, và giải quyết các thủ tục liên quan theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh - Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNN

HT

KT, CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAICỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 906 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 27 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 3317/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của UBND tỉnh cho phép đầu tư Dự án khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây) - huyện Thống Nhất - tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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

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

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 330/TTr-SXD ngày 21/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh Khoản 6, Khoản 7 và Khoản 12 Điều 1 Quyết định số 3317/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của UBND tỉnh cho phép đầu tư Dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) - huyện Thống Nhất - tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

1. Khoản 6 Điều 1 được điều chỉnh như sau:

“6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt”.

2. Khoản 7 Điều 1 được điều chỉnh như sau:

“7. Nội dung đầu tư:

Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, công viên cây xanh theo quy hoạch được duyệt.”

3. Điều chỉnh Tiết 1, Khoản 12 Điều 1:

“- UBND huyện Thống Nhất có văn bản số 1166/UBND-TNMT ngày 24/8/2011 về việc ý kiến để lại 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội tại Khu dân cư A1-C1 huyện Thống Nhất, vị trí và diện tích khu đất gồm:

+ Lô CC1: 10.191 m².

+ Lô CC2: 39.114 m².

+ Lô CC3: 22.619 m².

+ Lô LK1: 5.616 m².

+ Lô LK2: 5.616 m².

+ Lô BT2: 5.297 m².

Tổng diện tích đất đã có hạ tầng bàn giao cho UBND huyện là 88.453 m² (chiếm 19,51% diện tích đất ở)” như sau:

“- Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Trong quá trình thực hiện việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án (theo Văn bản chấp thuận chủ trương số 8686/UBND-CNN ngày 16/8/2018 của UBND tỉnh), chủ đầu tư phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết để xây dựng nhà ở xã hội; bàn giao lại cho tỉnh 20% diện tích đất ở của dự án đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội”.

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

Các nội dung khác không liên quan đến nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Quyết định số 3317/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của UBND tỉnh về việc cho phép đầu tư Dự án khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây) - huyện Thống Nhất - tỉnh Đồng Nai, Quyết định số 2633/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 và Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quyết định cho phép đầu tư Dự án khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây) - huyện Thống Nhất - tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Giám đốc Công ty

TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



Trần Văn Vinh

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Đã vào sổ số: 4379

Ngày: 26-08-2019

TM.UBND THỊ TRẤN DẦU GIẦY
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hợp

Số: 452/TTr - PVT

Thống Nhất, ngày 28 tháng 11 năm 2018

V/v: Kiến nghị triển khai nhằm
đẩy nhanh tiến độ lập hồ sơ Điều
chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
A1-C1 và đồng nhất trong công tác
quản lý quy hoạch xây dựng tại Đô
thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

UBND TỈNH ĐỒNG NAI	
ĐẾN	Số: 11705 C
	Ngày: 28/11/18
Chuyển:	

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

Ngày 16/8/2018, UBND tỉnh có Văn bản số 8686/UBND - CNN chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín (Công ty) lập hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1; Thực hiện chủ trương trên, Công ty đã lập hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trên nộp Sở Xây dựng để thẩm định.

Tuy nhiên, qua xem xét phương án đề xuất điều chỉnh tổng thể quy hoạch của Công ty có sự khác biệt so với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư A1 - C1 đã được UBND huyện Thống Nhất phê duyệt tại Quyết định số 3226/QĐ - UBND ngày 11/11/2005 như: Thay đổi cơ cấu sử dụng đất (thay đổi vị trí các khu chức năng: thương mại dịch vụ, giáo dục, chung cư, nhà ở...), định hướng phát triển (thay đổi loại hình nhà ở từ nhà ở mật độ thấp sang mật độ cao), các giải pháp quy hoạch chính của khu vực... nên Sở Xây dựng đề nghị Công ty liên hệ với UBND huyện Thống Nhất để nghiên cứu, xem xét tính pháp lý của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư A1 - C1 đã được phê duyệt trước đây (Văn bản số 4687/SXD - QHKT ngày 04/10/2018).

Trên cơ sở góp ý của Sở Xây dựng và rà soát các quy định tại thời điểm lập các hồ sơ trên, Công ty có ý kiến như sau:

- Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư A1 - C1 được UBND huyện Thống Nhất lập, thẩm định và phê duyệt tại Quyết định số 3226/QĐ - UBND ngày 11/11/2005 trên cơ sở thực hiện theo Luật Xây dựng năm 2003 và Thông tư số 15/2005/TT - BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch xây dựng:

+ Cơ sở lập: Căn cứ quy định tại Điều 1, Khoản III, Mục II của Thông tư số 15/2005/TT - BXD thì Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đối với các khu chức năng thuộc đô thị loại 4, loại 5 là UBND cấp huyện (UBND huyện Thống Nhất).

+ Mục tiêu lập: Căn cứ quy định tại Khoản 12, Điều 3 của Luật Xây dựng năm 2003 thì hồ sơ được lập là cơ sở để quản lý xây dựng, cung cấp thông tin, cấp giấy phép xây dựng, giao đất, cho thuê đất để triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 được Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín lập và UBND huyện Thống Nhất thẩm định,

phê duyệt lần đầu tại Quyết định số 3351/QĐ – UBND ngày 05/11/2010 trên cơ sở thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị năm 2009:

+ Cơ sở lập: Căn cứ quy định tại Khoản 7, Điều 19 của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 thì Công ty (được giao làm chủ đầu tư dự án) có Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1.

+ Mục tiêu lập: Căn cứ quy định tại Khoản 4, Điều 30 của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 thì hồ sơ trên là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

Qua kết quả rà soát, việc lập 02 hồ sơ tại các thời điểm khác nhau đã được thực hiện tuân thủ theo các quy định hiện hành, mục tiêu lập các quy hoạch trên đều nhằm tạo cơ sở quản lý công tác cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng tại khu vực theo quy hoạch được duyệt; Do đó, để đồng bộ trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực, Công ty kiến nghị một số nội dung sau:

- Chấp thuận việc sử dụng hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 để thay thế cho hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư A1 – C1 trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng tại phạm vi ranh giới quy hoạch của hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 được duyệt trên cơ sở phù hợp theo Luật Quy hoạch đô thị.

- Đồng thời, hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Dầu Giây đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể (tại Thông báo số 5630/UBND – CNN ngày 04/07/2016) và đang được UBND huyện Thống Nhất thực hiện nhưng sẽ mất một khoảng thời gian dài nhất định; Do đó, căn cứ chủ trương của UBND tỉnh (tại Văn bản số 8686/UBND – CNN ngày 16/8/2018), Công ty kiến nghị tiến hành lập hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 để trình cơ quan có thẩm quyền để thẩm định, phê duyệt theo Luật Quy hoạch đô thị trong giai đoạn hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Dầu Giây đang được thực hiện.

- Sau khi hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 được duyệt sẽ được cập nhật vào hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Dầu Giây làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng tại khu vực cho đồng bộ.

Trên đây là nội dung kiến nghị của Công ty; Kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Xây dựng xem xét, chấp thuận nhằm đẩy nhanh tiến độ lập hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 và đồng nhất trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng tại Đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Thống Nhất;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN



ĐANG PHƯỚC DỪA

Số: 4687/SXD-QHKT

Đồng Nai, ngày 04 tháng 10 năm 2018

V/v Trả hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 tại xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.

Ngày 29/8/2018, Sở Xây dựng tiếp nhận đơn và hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 tại xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín (Công ty) làm chủ đầu tư (theo Biên nhận số 0160063241800059, ngày 29/8/2018, ngày hết trả kết quả 25/10/2018); Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về sự phù hợp quy hoạch cấp trên tại khu vực dự án:

Căn cứ chủ trương UBND tỉnh về việc chấp thuận cho công ty lập thủ tục Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Văn bản số 8686/UBND - CNN ngày 16/8/2018 của UBND tỉnh) nhằm tính toán lại cơ cấu sử dụng đất, loại hình nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương, qua đó tăng dân số của dự án. Việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết phải đảm bảo tính kế thừa, phù hợp các quy định, quy chuẩn có liên quan và khả năng dung nạp của hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực.

Thực hiện chủ trương của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã hướng dẫn công ty, trong đó lưu ý phải đảm bảo phù hợp theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (Văn bản số 4019/SXD - QHKT ngày 27/8/2018 của Sở Xây dựng).

Qua rà soát phương án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 đề xuất so với phương án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư A1 - C1 đã được UBND huyện Thống Nhất phê duyệt tại Quyết định số 3226/QĐ - UBND ngày 11/11/2005 có một số khác biệt như sau:

Chi tiêu	Theo Quyết định số 3226/QĐ - UBND ngày 11/11/2005 của UBND huyện Thống Nhất	Theo phương án điều chỉnh tổng thể quy hoạch đề xuất
- Quy mô dân số	11.500 - 12.000 người	18.154 người
- Mật độ cư trú	110 - 120 người/ha	121,8 người/ha
- Chỉ tiêu sử dụng đất	133,3m ² /người	82,1m ² /người
- Chỉ tiêu cấp nước	100 lít/người/ngày.đêm	150 lít/người/ngày.đêm
- Chỉ tiêu cấp điện	1.000 Kwh/người/năm	1.500 Kwh/người/năm

- Nội dung dự kiến điều chỉnh làm thay đổi cơ cấu (thay đổi vị trí các khu chức năng: thương mại dịch vụ, giáo dục, chung cư, nhà ở...), định hướng phát triển (thay đổi loại hình nhà ở từ nhà ở mật độ thấp sang mật độ cao), các giải pháp quy hoạch chính của khu vực theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được duyệt.

- Trên cơ sở xem xét hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư A1 – C1 đã được phê duyệt từ năm 2005 đến nay đã được gần 13 năm, các nội dung điều chỉnh quy hoạch tại khu vực được điều chỉnh nhiều lần và được thể hiện cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Đồng thời, quy hoạch chung đô thị Dầu Giây đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể (tại Thông báo số 5630/UBND- CNN ngày 04/07/2016) và đang được UBND huyện Thống Nhất phối hợp đơn vị tư vấn lập hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh.

Do đó, để đảm bảo việc thẩm định, trình duyệt hồ sơ phù hợp theo quy hoạch cấp trên tại khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo chủ trương của UBND tỉnh, đề nghị Công ty liên hệ với UBND huyện Thống Nhất để nghiên cứu, xem xét tính pháp lý của hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư A1 – C1 đã được phê duyệt trước đây, làm cơ sở để thực hiện báo cáo rà soát quy hoạch định kỳ theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị hoặc hủy bỏ hồ sơ quy hoạch trên theo quy định.

2. Về việc tổ chức lấy ý kiến trong quá trình thẩm định hồ sơ:

Căn cứ Điều 20, Luật Quy hoạch đô thị ngày 07/6/2009, trong đó quy định Trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch đô thị, Sở Xây dựng đã có văn bản số 4150/SXD – QHKT ngày 05/9/2018 để lấy ý kiến thẩm định hồ sơ trên gửi các đơn vị: Sở Tài nguyên & Môi trường, Sở Kế hoạch & Đầu tư, Sở Giao thông Vận tải, UBND huyện Thống Nhất, UBND xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2, yêu cầu có ý kiến trước ngày 21/9/2018.

Đến ngày 01/10/2018, Sở Xây dựng nhận được các ý kiến của:

- Sở Kế hoạch & Đầu tư nêu một số căn cứ pháp lý có liên quan đến hồ sơ làm cơ sở triển khai thực hiện (văn bản số 3662/SKHĐT – KGVX ngày 19/9/2018).

- UBND xã Xuân Thạnh cơ bản thống nhất với các nội dung điều chỉnh quy hoạch; Việc điều chỉnh quy hoạch phù hợp với quy hoạch chung của toàn khu và đảm bảo giao thông thuận tiện cho người dân đi lại (số 47/CV – UBND ngày 22/9/2018).

- Sở Giao thông vận tải thống nhất theo cơ cấu tổ chức giao thông và tỷ lệ đất giao thông theo hồ sơ đề xuất; Đề nghị bổ sung các bãi đậu xe tập trung phục vụ cho khu dân cư, đặc biệt là các vị trí gần khu vực trường học, chung cư cao tầng, trung tâm thương mại; Rà soát lại vị trí đầu nối vào QL1, đề nghị chỉ bố trí đầu nối trực tiếp vào QL1 tại Km 1831 + 500; Đối với QL20 chỉ đầu nối trực tiếp vào QL tại vị trí đối diện đường vào khu trung tâm hành chính huyện Thống Nhất, các vị trí còn lại chỉ được đầu nối vào đường song hành của tuyến QL1 và QL20 (số 6627/SGTVT – KHTC ngày 26/9/2018).

- UBND xã Bàu Hàm 2 cơ bản thống nhất với các nội dung điều chỉnh quy hoạch (văn bản số 97/UBND ngày 27/9/2018);

- UBND huyện Thống Nhất cơ bản thống nhất với các nội dung điều chỉnh trong hồ sơ quy hoạch đề xuất, tuy nhiên cần lưu ý một số vấn đề sau:

+ Quy mô dân số của dự án có sự điều chỉnh từ 12.000 người lên 18.000 người, đề nghị chủ đầu tư phối hợp đơn vị tư vấn rà soát, cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của dự án.

+ Hồ sơ có đề nghị điều chỉnh ranh giới các khu đất nằm ngoài phạm vi UBND tỉnh Đồng Nai giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, đề nghị Công ty làm rõ các nội dung điều chỉnh trên.

+ Đề nghị cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Đô thị Dầu Giây đã được UBND tỉnh phê duyệt vào hồ sơ (Quyết định số 3168/QĐ – UBND ngày 30/9/2016, số 4302/QĐ – UBND ngày 28/11/2017); Và lộ giới, hướng tuyến Quốc lộ 1, Quốc lộ 20 và đường tránh ngã tư Dầu Giây.

+ Và một số nội dung chi tiết khác đã được góp ý tại văn bản số 4144/UBND – KTHT ngày 27/9/2018 của UBND huyện Thống Nhất.

- Sở Tài nguyên & Môi trường chưa có ý kiến theo yêu cầu.

Do đó, để đảm bảo việc thẩm định và trình duyệt hồ sơ theo quy định, đề nghị Công ty có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên & Môi trường có ý kiến về nội dung hồ sơ, tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định và phối hợp với đơn vị tư vấn chỉnh sửa các nội dung đã được góp ý (đính kèm).

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tin nghiên cứu, thực hiện./

Nơi nhận: 

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Sở Tài nguyên & Môi trường;
- UBND huyện Thống Nhất;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QHKT, NTT.



Lê Mạnh Dũng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT**

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

Số: 4444/UBND-KTHT

Thống Nhất, ngày 27 tháng 9 năm 2018

Về việc ý kiến cấp Giấy phép quy hoạch Điều chỉnh Tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), tại xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Thực hiện Công văn số 4150/SXD-QHKT ngày 05/9/2018 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến cấp Giấy phép quy hoạch Điều chỉnh Tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), tại xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất; Qua nghiên cứu hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch và thông qua cuộc họp lấy ý kiến của các ngành, UBND xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, do Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì (Sao gửi kèm Biên bản); UBND huyện Thống Nhất có ý kiến như sau:

UBND huyện Thống Nhất cơ bản nhất trí với các nội dung điều chỉnh trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch Điều chỉnh Tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), tại xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư. Tuy nhiên, đề nghị chủ đầu tư lưu ý một số nội dung như sau:

- Quy mô dân số của dự án có sự điều chỉnh từ khoảng 12.000 người, lên thành khoảng 18.000 người. Do đó, đề nghị chủ đầu tư phối hợp đơn vị tư vấn rà soát, cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất, trên cơ sở đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của dự án.

- Hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch Điều chỉnh Tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), tại xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2 có đề nghị điều chỉnh ranh giới các khu đất nằm ngoài phạm vi UBND tỉnh Đồng Nai giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, để đầu tư xây dựng Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), tại Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai. Đề nghị chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn nghiên cứu và làm rõ.

- Căn cứ Quyết định số 3168/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng, tỷ lệ 1/5.000, đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất thì Khu đất có diện tích khoảng 47.901 m², chuyển chức năng quy hoạch từ Đất Thương mại - Dịch vụ, thành Đất Trạm dừng nghỉ đường bộ. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, cập nhật vào Hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép Quy hoạch.

- Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Thống Nhất đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4302/QĐ-UBND ngày 28/11/2017 thì trong phạm vi quy hoạch toàn khu (1.499.000 m²) có quy hoạch bổ sung 02 Trạm Kinh doanh Xăng dầu, gồm: Trạm Kinh doanh xăng dầu trong Bến xe Dầu Giây với diện tích khoảng 1.033 m² và Trạm Kinh doanh xăng dầu tại Khu đất quy hoạch dừng nghỉ đường bộ với diện tích khoảng 1.690 m². Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, cập nhật vào Hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép Quy hoạch.

- Ngày 17/8/2018, UBND huyện Thống Nhất có Tờ trình số 262/TTr-UBND trình UBND tỉnh, Sở Xây dựng duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Dầu Giây (Cập nhật, bổ sung dự án Đường tránh ngã tư Dầu Giây, nối Tỉnh lộ ĐT.769; Điều chỉnh lộ giới quy hoạch Quốc lộ 1A và Quốc lộ 20, đoạn qua đô thị Dầu Giây). Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, cập nhật các nội dung của Tờ trình nêu trên vào Hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép Quy hoạch (Sao gửi kèm Tờ trình số 262/TTr-UBND ngày 17/8/2018 của UBND huyện Thống Nhất).

- Tại khu vực phía Bắc, giáp đường D15 của dự án (đường D6 - Quy hoạch chung đô thị Dầu Giây) đã được xây dựng mương thoát nước mưa bằng bê tông cốt thép, hướng thoát nước từ Quốc lộ 1A ra suối Nha Nhang. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, cập nhật hiện trạng mương thoát nước nêu trên vào Hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép Quy hoạch.

- Đối với các khu đất quy hoạch cây xanh – công viên phía sau các lô đất quy hoạch nhà ở liên kế (LK-50, LK-51 và LK-52) ở ranh phía Tây của dự án: Đề nghị chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn nghiên cứu, điều chỉnh cho phù hợp trong quá trình sử dụng.

Trên đây là ý kiến của UBND huyện Thống Nhất. Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Văn phòng HĐND - UBND huyện;
- Các Phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế và Hạ tầng;
- UBND các xã: Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2;
- Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín;
- Lưu: VT, KTHT (Khánh) /

CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Quang

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ BÀU HÀM 2

Số: 97 /UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bàu Hàm 2, ngày 27 tháng 11 năm 2018

V/v có ý kiến việc cấp Giấy phép quy hoạch điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 của Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín.

Kính gửi: - Sở Xây Dựng tỉnh Đồng Nai;
- UBND huyện Thống Nhất.

Căn cứ công văn số 3861/UBND-KT ngày 13/09/2018 của UBND huyện Thống Nhất về việc triển khai thực hiện lấy ý kiến cấp Giấy phép quy hoạch điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch A1-C1 tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2 huyện Thống Nhất do Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Căn cứ văn bản số 120/CV-PVT ngày 14/09/2018 của Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức cá nhân có liên quan về hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây). (gửi kèm hồ sơ lấy ý kiến).

Sau khi triển khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức cá nhân có liên quan về hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư A1-C1. UBND xã Bàu Hàm 2 có ý kiến như sau:

UBND xã Bàu Hàm 2 cơ bản đồng ý với các nội dung điều chỉnh trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) thuộc xã Bàu Hàm 2, xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất do Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Trên đây là ý kiến của UBND xã Bàu Hàm 2 về việc đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án KDC A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Cao Xuân Đáng

Số: 6687/SGTVT-KHTC
V/v góp ý cấp giấy phép quy hoạch
điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi
tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư
theo quy hoạch A1-C1 tại xã Xuân
Thanh và Bàu Hàm 2, huyện Thống
Nhất của Công ty TNHH đầu tư Phú
Việt Tín.

Đồng Nai, ngày 26 tháng 9 năm 2018

Kính gửi : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

Sở Giao thông vận tải nhận được văn bản số 4150/SXD-QHKT ngày 05/09/2018 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến góp ý cấp giấy phép quy hoạch điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch A1-C1 tại xã Xuân Thanh và Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín.

Sau khi xem xét, Sở Giao thông vận tải có ý kiến như sau :

- Thống nhất theo cơ cấu tổ chức giao thông và tỷ lệ đất giao thông theo hồ sơ xin cấp phép quy hoạch điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch A1-C1 tại xã Xuân Thanh và Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất của Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín gửi kèm theo.

- Đề nghị bổ sung các bãi đậu xe tập trung phục vụ cho khu dân cư, đặc biệt là các vị trí gần khu vực trường học, chung cư cao tầng, trung tâm thương mại.

- Rà soát lại vị trí đầu nối vào Quốc lộ 1, đề nghị chỉ bố trí đầu nối trực tiếp vào Quốc lộ 1 tại Km 1831+500. Đối với Quốc lộ 20 chỉ đầu nối trực tiếp vào quốc lộ tại vị trí đối diện đường vào khu trung tâm hành chính huyện Thống Nhất. Các vị trí còn lại chỉ được đầu nối vào đường song hành của tuyến Quốc lộ 1 và Quốc lộ 20.

Sở Giao thông vận tải đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo UBND tỉnh./.

Nơi nhận :

- Như trên;
 - Ban Giám đốc Sở;
 - Lưu : VT-KHTC.
- Đã 2018CV góp ý CPQH KDC A1-C1, Đồ Gây, Cty Phú Việt Tín



ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ XUÂN THẠNH

Số: 47 /CV-UBND

V/v có ý kiến việc cấp Giấy phép quy hoạch điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 của Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín.

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

Xuân Thành, ngày 12 tháng 09 năm 2018

Kính gửi: - Sở Xây Dựng tỉnh Đồng Nai;
- UBND huyện Thống Nhất.

Thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của UBND huyện Thống Nhất tại công văn số 3861/UBND-KT ngày 13/09/2018 về việc triển khai thực hiện lấy ý kiến cấp Giấy phép quy hoạch điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch A1-C1 tại xã Xuân Thành và Bàu Hàm 2 huyện Thống Nhất của Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín.

Căn cứ văn bản số 120/CV-PVT ngày 14/09/2018 của Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức cá nhân có liên quan về hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây). (gửi kèm hồ sơ lấy ý kiến).

UBND xã Xuân Thành đã thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức cá nhân có liên quan về hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư A1-C1: bao gồm lấy ý kiến thông qua phiếu góp ý (30 phiếu) đồng thời công bố bản vẽ phương án điều chỉnh quy hoạch tổng thể tỷ lệ 1/500. Sau khi thu thập tổng hợp phiếu góp ý, UBND xã Xuân Thành có ý kiến như sau:

UBND xã Xuân Thành cơ bản nhất trí với các nội dung điều chỉnh trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) thuộc xã Xuân Thành, xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất do Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín làm chủ đầu tư. Việc điều chỉnh quy hoạch tổng thể, bố trí lại không gian kiến trúc cảnh quan đô thị của dự án phù hợp với quy hoạch chung của toàn khu và đảm bảo giao thông thuận tiện hơn cho người dân đi lại.

Trên đây là ý kiến của UBND xã Xuân Thành về việc đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án KDC A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.

Notes:

- Nơi trên;
- Công ty TNHH ĐT Phú Việt Tín;
- Lưu: VT.



Số: 3259/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 17 tháng 9 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quyết định cho phép đầu tư dự án
“Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây)” tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2,
huyện Thống Nhất của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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

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

Xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Văn bản ngày 03/7/2018 về việc đề nghị điều chỉnh dự án “Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây)” tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 605/BC-SKHĐT ngày 07/9/2018 về việc Hồ sơ điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án “Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây)” tại xã Xuân Thạnh xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh một phần nội dung Điều 1, Quyết định số 2633/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 của UBND tỉnh:

Từ:

“Thời gian thực hiện dự án: 2013-2019”

Thành:

“Thời gian thực hiện dự án: 2013-2021”

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế một phần nội dung Điều 1 Quyết định số 2633/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 của UBND tỉnh.

Các nội dung khác của Quyết định số 3317/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 và Quyết định số 2633/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên hiệu lực pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Đã vào sổ số: 1303

Ngày: 26-08-2019

TM.UBND THỊ TRẤN DẦU GIẤY
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



A AN

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 8686/UBND-CNN
V/v chủ trương điều chỉnh
tổng thể quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân
cư A1 - C1 (Đô thị Dầu
Giây), huyện Thống Nhất.

Đồng Nai, ngày 16 tháng 8 năm 2018

Kính gửi:

- Giám đốc Sở Xây dựng;
- Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất;
- Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.

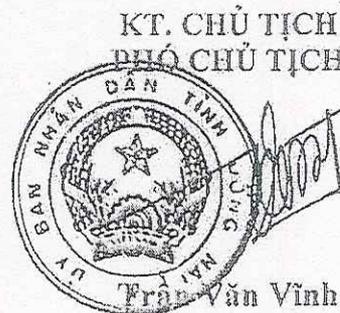
Sau khi xem xét Tờ trình số 83/TTr-PVT ngày 28/6/2018 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín về việc xin chủ trương điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (file điện tử kèm theo); Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Về chủ trương, chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín lập thủ tục điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 - Đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; nhằm tính toán lại cơ cấu sử dụng đất, loại hình nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương, qua đó tăng dân số của dự án, góp phần thu hút người dân và sớm hình thành đô thị theo đúng quy hoạch. Việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết phải đảm bảo tính kế thừa, phù hợp các quy định, quy chuẩn có liên quan và khả năng dung nạp của hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các ngành liên quan, UBND huyện Thống Nhất hướng dẫn chủ đầu tư lập, trình duyệt hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng theo đúng trình tự thủ tục và thời hạn quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN.



BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1430/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 26 tháng 4 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền Địa Phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 474/TTr-STNMT ngày 17 tháng 4 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất dự án Khu dân cư A1 – C1 (đô thị Dầu Giây) tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh như sau:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích 394.176,7m², gồm:
 - + Diện tích 367.676,7m² sử dụng vào mục đích đất ở (gồm 243.398,0m² nhà ở liên kế và 124.278,7m² đất nhà ở biệt thự).
 - + Diện tích 26.500,0 m² sử dụng vào mục đích xây dựng khu Thương mại - Dịch vụ.
- Giao diện tích 565.852,3m² đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt. Gồm:
 - + Diện tích 88.067,0m² đất để xây dựng nhà ở xã hội (gồm 69.494,00m² đất Chung cư, 18.573,0 m² đất Biệt thự).
 - + Diện tích 104.003,0m² đất cây xanh.
 - + Diện tích 373.782,3 m² đất giao thông.

Sau khi hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín có trách nhiệm bàn giao toàn bộ diện tích đất này cho UBND huyện Thống Nhất quản lý, bố trí sử dụng theo quy định.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ Chuyển thiết kế quy hoạch lên Bản đồ Địa chính khu đất tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng

Nam Việt Phát thực hiện ngày 02/02/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra ngày 05/2/2018 (kèm theo).

Điều 2. Giao Cục thuế tỉnh có trách nhiệm xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín phải nộp theo quy định.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 12/5/2015. Các điều, khoản khác của Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 12/5/2015 của UBND tỉnh vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục thuế; Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND xã Bàu Hàm 2; Chủ tịch UBND xã Xuân Thạnh, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, CNN.

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



Võ Văn Chánh

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Đã vào sổ số: 4309

Ngày: 26-08-2019

TM.UBND THỊ TRẤN DẦU GIẤY
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hợp

Số: 3842 /UBND-CNN

Đồng Nai, ngày 19 tháng 4 năm 2018

V/v tiếp tục sử dụng hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.

Kính gửi: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sau khi xem xét nội dung kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2144/STNMT-CCBVMT ngày 11/4/2018 về việc tiếp tục sử dụng hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường; Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Thống nhất với đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín được tiếp tục sử dụng hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư và thương mại nằm trong dự án khu dân cư A1 - C1 thị trấn Dầu Giây, quy mô 93,2752 ha" tại xã Xuân Thanh, Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất của Công ty Cổ phần Phú Việt Tín đã UBND tỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 09/12/2010.

2. Trong quá trình hoạt động của dự án, yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín:

- Thực hiện đầy đủ các nội dung tại báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường và các quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

- Tiếp tục triển khai xây dựng đầy đủ các công trình bảo vệ môi trường với quy mô, công suất đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt theo đúng tiến độ cam kết.

- Trường hợp có sự thay đổi so với nội dung Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 09/12/2010 của UBND tỉnh, báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt và nội dung văn bản này, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín phải báo cáo UBND tỉnh và chỉ được thực hiện những thay đổi sau khi có văn bản chấp thuận.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Thông báo nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Điểm 1 và 2 văn bản này đến Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín biết, thực hiện.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan theo dõi, giám sát việc thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín;
- Chánh, Phó Văn Phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN.

Theo cấp: sudonglai@DTM-CtyPhuVietTin.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



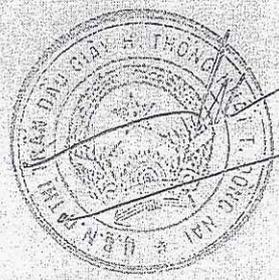
Võ Văn Chánh

**CHỨNG THỰC BẢN SẠO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Đề vào sổ số: 8.222

Ngày: 11-07-2019

**TM.UBND THỊ TRẤN DẦU GIẤY
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Hợp

Số: 44/STNMT-CCB VMT
V/v tiếp tục sử dụng hồ sơ báo cáo đánh giá
tác động môi trường

Đồng Nai, ngày 11 tháng 4 năm 2018

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 4343/2018/PVT ngày 36/3/2018 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín về việc tiếp tục được sử dụng hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án “Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư và thương mại nằm trong dự án khu dân cư A1-C1 thị trấn Dầu Giây, quy mô 93,2752 ha” tại xã Xuân Thạnh, Bà Rịa 2 huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai”.

Qua xem xét nội dung kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín và các quy định liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND tỉnh như sau:

Ngày 09/12/2010, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 3326/QĐ-UBND về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án khu dân cư A1-C1 do Công ty Cổ phần Phú Việt Tín làm chủ đầu tư có tổng diện tích là 93,2752ha, quy mô dân số khoảng 12.000 người; cơ cấu sử dụng đất như sau: đất dịch vụ công cộng 26.500m², đất ở 453.368m², đất cây xanh 94.926m², đất giao thông 357.958m².

Ngày 20/10/2014, UBND Tỉnh có Quyết định số 3281/QĐ-UBND về việc điều chỉnh tên chủ dự án từ Công ty Cổ phần Phú Việt Tín thành Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.

UBND huyện Thống Nhất đã ban hành 02 Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), gồm Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 và Quyết định số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017.

Nay Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín báo trong thời gian qua có sự thay đổi, cập nhật quy hoạch 1/500 đối với một số dự án của địa phương làm ảnh hưởng đến quy hoạch chung và ảnh hưởng đến quy hoạch của dự án; tuy nhiên, việc điều chỉnh quy hoạch chỉ là hình thức bố trí lại vị trí các lô đất theo hướng hợp lý hơn về giao thông, tiện tích sử dụng, cụ thể:

- Điều chỉnh hoán đổi vị trí đất Khu chung cư và Khu nhà ở biệt thự có tổng diện tích không thay đổi; sau khi điều chỉnh diện tích đất ở giảm từ 457.348m² xuống còn 455.743m²
- Diện tích đất giao thông giảm từ 556.195m² xuống còn 548.048m².
- Tổng diện tích đất cây xanh, thể dục thể thao tăng từ 97.892m² lên 100.003m².
- Diện tích đất thương mại dịch vụ: không thay đổi vẫn là 26.500m².

Công ty cam kết việc điều chỉnh quy hoạch mặc dù làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất một số hạng mục như nêu trên; tuy nhiên, vẫn không làm tăng quy mô tổng diện tích đất được giao (93,2752 ha), không tăng quy mô dân số, không ảnh hưởng đến các chỉ tiêu xử lý rác thải, nước thải sinh hoạt và các công trình biện pháp bảo vệ môi trường theo đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 09/12/2010.

Xét thấy việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất một số hạng mục chỉ nhằm mục đích phù hợp với quy hoạch của địa phương, trong đó chủ yếu là điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh, giảm diện tích đất giao thông, không làm tăng tổng diện tích dự án và quy mô dân số; các giải pháp về bảo vệ môi trường theo đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được UBND Tỉnh phê duyệt vẫn đảm bảo khả năng xử lý và kiểm soát được các tác động do dự án gây ra.

Do vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị UBND tỉnh:

- Chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tiếp tục sử dụng hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được UBND Tỉnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 09/12/2010 của Công ty Cổ phần Phú Việt Tín.

- Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tuân thủ thực hiện đầy đủ các nội dung ghi trong Quyết định, kèm theo báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được duyệt và các quy định pháp luật khác về bảo vệ môi trường theo quy định hiện hành.

- Triển khai xây dựng đầy đủ các công trình bảo vệ môi trường với quy mô, công suất đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt theo đúng tiến độ cam kết.

- Trường hợp có sự thay đổi so với nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt và nội dung văn bản này, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín phải báo cáo UBND tỉnh và chỉ được thực hiện những thay đổi sau khi có văn bản chấp thuận.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo và đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Thống Nhất (để biết, phối hợp);
- Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín (để biết);
- Phòng Quy hoạch;
- Lưu: VT, CCBVMT (10b);
- D.P.TDNg.Anh.TTMT- Phú Việt Tín

CHỨNG THỰC BẢN SẠO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 11-07-2019

TM.UBND THỊ TRẤN DẦU CHAY
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC

Đặng Minh Đức

Số: 45./2018/PVT

Thống Nhất, ngày 26 tháng 3 năm 2018

(V/v: Rà soát đánh giá tác động môi trường theo Quyết định điều chỉnh cục bộ 1/500 khu dân cư A1 - C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, Đồng Nai.)

Handwritten signature and stamp

Kính gửi: - SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI.

Căn cứ quyết định số 3326/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 09/12/2010 phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án KDC A1-C1.

Căn cứ quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi và giao đất cho Công ty CP Phú Việt Tín để đầu tư Dự Án KDC A1-C1, Quyết định 3281/QĐ-UBND ngày 20/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tên chủ đầu tư tại quyết định 3513/QĐ-UBND thành Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.

Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín (tên cũ Công ty CP Phú Việt Tín) là chủ đầu tư dự án KDC A1-C1 tại xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, có thay đổi, cập nhật quy hoạch 1/500 một số dự án của địa phương ảnh hưởng đến quy hoạch chung, và điều chỉnh lại một số điểm chưa hợp lý trong quy hoạch 1/500 của dự án KDC A1-C1 do vậy Công ty phải điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án KDC A1-C1. Qua rà soát công ty xin báo cáo như sau:

Việc điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi tổng quy mô diện tích dự án, chỉ là hình thức bố trí lại vị trí các lô đất theo hướng hợp lý hơn về giao thông, tiện ích sử dụng. Theo đó một số chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất có sự thay đổi nhưng không đáng kể so với quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3326/QĐ-UBND ngày 09/12/2010 và quyết định giao đất số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Các chỉ tiêu:

- Diện tích đất ở: giảm 1.604 m² (455.743 m² so với QĐ giao đất là 457.348m²).
- Đất thương mại dịch vụ: không thay đổi vẫn là 26.500m².
- Đất cây xanh, thể dục thể thao: tăng 6.021 m² (104.003 m² so với QĐ giao đất là 97.892 m²).
- Đất giao thông: giảm 18.147 m² (548.048 m² so với QĐ giao đất là 566.195 m² do điều chỉnh ranh quy hoạch – không thuộc diện tích đất được giao).

Việc điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi tổng quy mô diện tích dự án, quy mô dân số, không ảnh hưởng đến các chỉ tiêu xử lý rác thải, nước thải sinh hoạt của dự án và các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường theo báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được duyệt. Các công

trình biện pháp bảo vệ môi trường đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường vẫn đảm bảo khả năng thu gom xử lý chất thải đạt quy chuẩn theo quy định.

Công ty kính báo cáo Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai xem xét báo cáo UBND Tỉnh chấp thuận cho Công ty được tiếp tục sử dụng Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại quyết định 3326/QĐ-UBND ngày 09/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai, để Công ty được phê duyệt quyết định điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất theo điều chỉnh quy hoạch 1/500 làm cơ sở để UBND huyện Thống Nhất cập nhật chi tiêu cơ cấu sử dụng đất vào quy hoạch chung của huyện và Công ty chuyển các ban ngành liên quan lập thủ tục tính tiền sử dụng đất, triển khai dự án kịp tiến độ.

Công ty cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung yêu cầu theo báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt.

Trân trọng kính báo!

Nơi Nhận:

- Như trên;
- Chi cục bảo vệ môi trường;
- Lưu VT.

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ
PHÚ VIỆT TÍN



Nguyễn Tấn

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Đã vào sổ số: 5212 (4)

Ngày: 11-07-2019

TM.UBND THỊ TRẤN DẦU GIẤY
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hợp

Số: 614/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 13 tháng 02 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quyết định số 2033/QĐ-UBND ngày 15/7/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở trong dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2033/QĐ-UBND ngày 20/7/2015 của UBND tỉnh về việc vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở trong dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất;

Căn cứ Quyết định 614/QĐ-UBND ngày 02/3/2016 của UBND tỉnh về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở tại 45 lô mặt tiền đường song hành Quốc lộ 1A thuộc dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Văn bản số 4214/SXD-QLN-TTBDS ngày 29/11/2017 và Văn bản số 588/SXD-QLN-TTBDS ngày 07/01/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh Khoản 5, Điều 1 và Phụ lục kèm theo Quyết định số 2033/QĐ-UBND ngày 20/7/2015 của UBND tỉnh về việc vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở trong dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, cụ thể như sau:

1. Khoản 5 Điều 1 điều chỉnh như sau:

"5. Các vị trí không được phép chuyển nhượng:

Các vị trí không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở là các lô đất có mặt tiền tiếp giáp với các tuyến đường:

- Quốc lộ 1A (lô số 18, 19 ô LK21A; LK28; LK29; LK31A; LK31B; LK32);
- Quốc lộ 20;
- Đường N3; đường N6; đường D11;
- Đường N16 (đối với các lô tiếp giáp đường N16 và đồng thời tiếp giáp với Trung tâm thương mại)."

2. Điều chỉnh phụ lục kèm theo Quyết định số 2033/QĐ-UBND ngày 15/7/2015 (Phụ lục điều chỉnh đính kèm).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định 2033/QĐ-UBND ngày 20/7/2015 của UBND tỉnh vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Giám đốc Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN.

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



Phụ lục

Những vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại dự án

Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
(Kèm theo Quyết định số 614/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai)

Tên dãy		Tên lô được chuyển nhượng	Số lô
Nhà liên kề	LK3	Từ lô 01 đến lô 21	
	LK4	Từ lô 01 đến lô 22	21
	LK5A	Từ lô 20 đến lô 38	22
	LK5B	Từ lô 23 đến lô 42	19
	LK6A	Từ lô 08 đến lô 43	20
	LK6B	Từ lô 01 đến lô 20; Từ lô 23 đến lô 42	36
	LK7A	Từ lô 08 đến lô 43	40
	LK7B	Từ lô 01 đến lô 20; Từ lô 23 đến lô 42	36
	LK8A	Từ lô 11 đến lô 17	40
	LK8B	Từ lô 01 đến lô 34	07
	LK9A	Từ lô 01 đến lô 20; Từ lô 23 đến lô 42	34
	LK9B	Từ lô 01 đến lô 20; Từ lô 23 đến lô 42	40
	LK10A	Từ lô 08 đến lô 25; Từ lô 26 đến lô 43	40
	LK10B	Từ lô 01 đến lô 20; Từ lô 23 đến lô 42	36
	LK11A	Từ lô 08 đến lô 25; Từ lô 26 đến lô 43	40
	LK11B	Từ lô 01 đến lô 20; Từ lô 23 đến lô 42	36
	LK13A	Từ lô 01 đến lô 25	40
	LK13B	Từ lô 01 đến lô 27	25
	LK14A	Từ lô 01 đến lô 34	27
	LK14B	Từ lô 01 đến lô 17	34
	LK15B	Từ lô 01 đến lô 25	17
	LK16B	Từ lô 01 đến lô 27	25
	LK17B	Từ lô 01 đến lô 36	27
	LK18A	Từ lô 01 đến lô 25	36
	LK18B	Từ lô 01 đến lô 25	25
	LK19A	Từ lô 01 đến lô 48	25
	LK19B	Từ lô 01 đến lô 50	48
LK20	Từ lô 01 đến lô 52	50	
LK21A	Từ lô 01 đến lô 17; từ lô 20 đến lô 48	52	
LK21B	Từ lô 01 đến lô 46	46	
LK22	Từ lô 01 đến lô 50	46	
LK23	Từ lô 01 đến lô 52	50	
			52

Tên dãy	Tên lô được chuyển nhượng	Số lô	
	LK24	Từ lô 01 đến lô 52	52
	LK25	Từ lô 01 đến lô 50	50
	LK26A	Từ lô 01 đến lô 48	48
	LK26B	Từ lô 01 đến lô 48	48
	LK27	Từ lô 01 đến lô 51	51
	LK28	Từ lô 27 đến lô 52	26
	LK29	Từ lô 27 đến lô 52	26
	LK30A	Từ lô 01 đến lô 50	50
	LK30B	Từ lô 01 đến lô 50	50
	LK30C	Từ lô 01 đến lô 25	25
	LK30D	Từ lô 01 đến lô 25	25
	LK31A	Từ lô 27 đến lô 52	26
	LK31B	Từ lô 27 đến lô 52	26
	LK32	Từ lô 02 đến lô 09	8
	LK33	Từ lô 01 đến lô 25	25
	LK34	Từ lô 01 đến lô 17	17
	LK35A	Từ lô 01 đến lô 48	48
	LK35B	Từ lô 01 đến lô 48	48
	LK35C	Từ lô 01 đến lô 24	24
	LK35D	Từ lô 01 đến lô 24	24
	LK36	Từ lô 01 đến lô 46	46
	LK37	Từ lô 01 đến lô 46	46
	LK38	Từ lô 01 đến lô 48	48
	LK39	Từ lô 01 đến lô 48	48
Tổng		1.979	
Nhà Biệt thự	BT1	Từ lô 02 đến lô 19	18
	BT2	Từ lô 01 đến lô 17	17
	BT3	Từ lô 02 đến lô 21	20
	BT4	Từ lô 02 đến lô 20	19
	BT5	Từ lô 10 đến lô 18	09
	BT6	Từ lô 01 đến lô 18	18
	BT7	Từ lô 01 đến lô 18	18
	BT8	Từ lô 01 đến lô 18	18
	BT9	Từ lô 01 đến lô 09	09
	BT10	Từ lô 10 đến lô 18	09
	BT11	Từ lô 01 đến lô 18	18
	BT12	Từ lô 01 đến lô 10	10
	BT13	Từ lô 11 đến lô 20	10
	BT14	Từ lô 01 đến lô 20	20
	BT15	Từ lô 11 đến lô 20	10
	BT16	Từ lô 01 đến lô 20	20
	BT17	Từ lô 01 đến lô 10	10
	BT18	Từ lô 01 đến lô 11	11

Tên dây	Tên lô được chuyển nhượng	Số lô
BT19	Từ lô 01 đến lô 20	20
BT20	Từ lô 01 đến lô 22	22
BT21	Từ lô 01 đến lô 22	22
BT22	Từ lô 01 đến lô 22	22
BT23	Từ lô 01 đến lô 10	10
BT24	Từ lô 01 đến lô 10	10
BT25	Từ lô 02 đến lô 11	10
BT26	Từ lô 01 đến lô 13	13
BT27	Từ lô 01 đến lô 10	10
BT28	Từ lô 01 đến lô 10	10
BT29	Từ lô 01 đến lô 10	10
BT30	Từ lô 01 đến lô 10	10
BT31	Từ lô 01 đến lô 10	10
BT32	Từ lô 01 đến lô 10	10
BT33	Từ lô 01 đến lô 10	10
BT34	Từ lô 01 đến lô 10	10
BT35	Từ lô 01 đến lô 10	10
Tổng		483
Tổng cộng		2.462

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



BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT

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

Số: 3867/QĐ-UBND

Thống Nhất, ngày 19 tháng 10 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500,
dự án Khu dân cư Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây),
huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

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

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 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 chi tiết xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 11/11/2005 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 28/4/2011, Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 02/3/2012, Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014, Quyết định số 3145/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND huyện Thống Nhất về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 827/SXD-QLQH ngày 28/3/2017 của Sở Xây dựng về việc có ý kiến việc điều chỉnh cục bộ QHCT Khu dân cư A1 - C1 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Khu đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất;

Căn cứ Văn bản số 5554/UBND-CNN ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chủ trương Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất vị trí dự án Khu dân cư A1 - C1;

Căn cứ Văn bản số 2477/SXD-QHKT ngày 31/7/2017 của Sở Xây dựng về việc có ý kiến điều chỉnh cục bộ QHCT Khu dân cư A1 – C1 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Khu đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất;

Căn cứ Văn bản số 3443/SXD-QHKT ngày 09/10/2017 của Sở Xây dựng về việc phúc đáp Văn bản số 3033/UBND-KTHT ngày 20/9/2017 của UBND huyện Thống Nhất về hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Khu đô thị Dầu Giây;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 1013/TTr-KTHT ngày 11/10/2017 và đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Tờ trình số 309/2017/PVT ngày 14/8/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi điều chỉnh: Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch dự án phạm vi khoảng 70 ha, bao gồm 04 khu vực sau:

- Khu vực ngã tư Dầu Giây, thuộc địa bàn xã Xuân Thạnh với diện tích khoảng 15,28 ha.

- Khu vực phía Đông Bắc của dự án (khu vực phía sau Ban Chỉ huy Quân sự huyện đến Bến xe Dầu Giây), thuộc địa bàn xã Xuân Thạnh với diện tích khoảng 52,41 ha.

- Một phần diện tích khoảng 1,33 ha tại khu vực phía Tây Bắc của dự án (gần Bệnh viện Đa khoa Dầu Giây), thuộc địa bàn xã Bàu Hàm 2.

- Một phần diện tích khoảng 0,98 ha tại khu vực phía Đông Nam của dự án (khu vực phía trước Bến xe Dầu Giây, giáp Khu dân cư 97), thuộc địa bàn xã Xuân Thạnh.

2. Nội dung quy hoạch duyệt điều chỉnh:

a) Điều chỉnh hệ thống giao thông, kiến trúc cảnh quan, loại hình nhà ở:

- Điều chỉnh hệ thống giao thông, kiến trúc cảnh quan, loại hình nhà ở nhằm bố trí các lô đất ở, đảm bảo tính mỹ quan, phù hợp với tại ngã tư Dầu Giây, nhằm tăng tính hiệu quả trong việc sử dụng đất và bố trí nhà ở, hợp lý với tính chất và vị trí khu vực, trên cơ sở phù hợp với chủ trương của UBND tỉnh về diện tích Đất Thương mại – dịch vụ (2,65 ha) đã được chấp thuận tại Văn bản số 5554/UBND-CNN ngày 09/6/2017.

- Điều chỉnh hệ thống giao thông, kiến trúc cảnh quan, loại hình nhà ở phạm vi phía Đông Bắc của dự án, nhằm tăng tính hợp lý, tập trung cho từng

loại hình nhà ở riêng lẻ và tăng tỷ lệ Đất công viên - cây xanh phục vụ ở. Cụ thể một số nội dung chính như sau:

+ Hoán chuyển phạm vi khoảng 3,45 ha tại các lô Đất ở liên kế (từ lô LK-38 đến lô LK-44, lô LK-17) sang các lô Đất ở biệt thự (từ lô BT-5 đến lô BT-9, lô BT-18, lô BT-19 và lô BT-27).

+ Dịch chuyển vị trí đường N23 kết hợp cân đối lại chiều dài giữa hai lô đất BT-21 (dài 34 mét) và BT-22 (dài 40 mét) thành chiều dài đồng nhất (dài 37 mét).

+ Điều chỉnh hoán đổi khoảng 2.070m² đất công viên cây xanh tại ô đất cây xanh 6.600 m², thành 1.602 m² đất nhà ở liên kế (17 ô đất tại lô LK-14B) và 468 m² đất giao thông.

+ Điều chỉnh hoán đổi diện tích 6.968 m² tại lô đất biệt thự BT-23, giáp Quốc lộ 1A, thành 5.568 m² đất ở liên kế (lô LK-16A và LK-16B) và 1.400 m² đất cây xanh công viên nằm giữa hai lô nhà ở liên kế LK-16A và LK-16B.

+ Hoán chuyển diện tích 14.349 m², từ Đất nhà ở biệt thự (từ lô BT-17 đến lô BT-20) và Đất giao thông (đường N16), tại khu vực tiếp giáp Khu chung cư CC-2, phía Đông Bắc dự án sang Đất công viên cây xanh tiếp giáp Khu chung cư CC-2 phía Đông Bắc dự án, nhằm phục vụ tốt hơn cho khu ở.

+ Hoán chuyển diện tích 1.320 m² Đất nhà ở liên kế tại lô LK-15 thành Đất công viên - cây xanh giữa lô LK-18A và LK-18B.

+ Điều chỉnh hoán đổi 3.488 m² đất nhà ở liên kế lô LK-16 và diện tích đường N26, phía sau Bến xe Dầu Giây, thành đất cây xanh công viên với tổng diện tích là 5.125 m².

- Hoán chuyển phạm vi 1,33 ha tại khu vực phía Tây Bắc của dự án (gần Bệnh viện Dầu Giây), tại các lô nhà ở liên kế LK-1 và LK-2, thuộc địa bàn xã Bàu Hàm 2 sang các lô nhà ở biệt thự BT-3 và BT-4.

- Hoán chuyển phạm vi 0,898 ha tại khu vực phía Đông Nam của dự án (khu vực phía trước Bến xe Dầu Giây, giáp Khu dân cư 97), tại các lô nhà ở biệt thự BT-35 và BT-36, thuộc địa bàn xã Xuân Thạnh sang các lô nhà ở liên kế LK-38 và LK-39; đồng thời, hoán đổi diện tích khoảng 841 m² Đất giao thông tại vị trí giữa lô GD-4 và GD-5, thành Đất công viên - cây xanh.

b) Điều chỉnh việc phân lô:

Bố trí lại vị trí các khu đất công viên - cây xanh, nhà ở, khu thương mại - dịch vụ cho phù hợp với lợi ích của người dân khi đầu tư vào dự án; Điều chỉnh cân đối lại tỷ lệ đất nhà ở biệt thự với nhà ở liên kế để phù hợp với nhu cầu của người dân có thu nhập thấp, tận dụng tối đa quỹ đất. Cụ thể như sau:

- Đất ở: Giữ nguyên diện tích đất ở là 455.743,7 m² theo quy hoạch được duyệt nhưng hoán chuyển 2.495,0 m² từ Đất ở nhà liên kế thành Đất ở nhà biệt thự. Cụ thể:

+ Đất ở nhà liên kế: Điều chỉnh giảm diện tích từ 245.893 m² xuống 243.398 m² (giảm 2.495 m²), đồng thời bố trí lại diện tích từng nền đất (tăng 122 nền Đất nhà ở liên kế).

+ Đất ở biệt thự: Hoán chuyển diện tích 2.495 m² từ Đất nhà ở liên kế sang Đất nhà ở biệt thự, tăng diện tích từ 140.356,7 m² lên 142.851,7 m²; đồng thời bố trí lại diện tích từng nền đất (giảm 12 nền Đất nhà ở biệt thự).

Việc điều chỉnh nêu trên làm tăng 110 nền đất ở, bao gồm tăng 122 nền Đất ở liên kế và giảm 12 nền Đất ở biệt thự.

+ Đất ở chung cư: Giữ nguyên vị trí và diện tích 69.494 m², theo quy hoạch được duyệt.

- Đất thương mại – dịch vụ: Giữ nguyên diện tích 26.500 m² theo quy hoạch được duyệt nhưng điều chỉnh hình dạng và vị trí ô đất.

- Đất giáo dục: Giữ nguyên vị trí và diện tích 56.060 m² theo quy hoạch được duyệt.

- Đất Ban Chỉ huy Quân sự huyện: Giữ nguyên vị trí và diện tích 39.982 m² theo quy hoạch được duyệt.

- Đất giao thông: Giảm diện tích đất giao thông từ 551.886,4 m² xuống 548.048,3 m² (Giảm 3.838,1 m² nhưng vẫn đảm bảo theo chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật).

- Đất công viên - cây xanh: Hoán chuyển diện tích 3.838,1 m² từ Đất giao thông sang Đất công viên – cây xanh. Diện tích đất công viên – cây xanh tăng từ 100.164,9 m² lên 104.003,0 m² (tăng 3.838,1 m²).

3. Cơ cấu sử dụng đất toàn bộ dự án:

Với các nội dung phê duyệt điều chỉnh nêu trên, trên cơ sở không làm thay đổi các diện tích: Đất công trình công cộng, Đất ở; Tăng diện tích Đất công viên - cây xanh và giảm Đất giao thông (khoảng 3.838,1 m²). Cơ cấu sử dụng đất toàn bộ dự án vẫn đảm bảo theo ý kiến thỏa thuận của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2477/SXD-QHKT ngày 31/7/2017. Cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Theo Quy hoạch đã được phê duyệt trước đây		Nội dung Quy hoạch duyệt điều chỉnh hiện nay		Tăng (+) Giảm (-) (m ²)
		(Theo Quyết định 3415/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND huyện Thống Nhất)		(Theo Tờ trình số 1013/TTr-KTHT ngày 11/10/2017 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng)		
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
1	Đất nhà ở liên kế	245.893,0	16,50	243.398,0	16,34	- 2.495,0
2	Đất nhà ở biệt thự	140.356,7	9,42	142.851,7	9,59	+ 2.495,0

TT	Loại đất	Theo Quy hoạch đã được phê duyệt trước đây		Nội dung Quy hoạch duyệt điều chỉnh hiện nay		Tăng (+) Giảm (-)
		<i>(Theo Quyết định 3415/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND huyện Thống Nhất)</i>		<i>(Theo Tờ trình số 1013/TTr-KTHT ngày 11/10/2017 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng)</i>		
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)		(m^{2})
3	Đất nhà ở chung cư	69.494,0	4,66	69.494,0	4,66	0,0
4	Đất thương mại - dịch vụ	26.500,0	1,78	26.500,0	1,78	0,0
5	Đất y tế (BVĐK Dầu Giây)	31.416,0	2,11	31.416,0	2,11	0,0
6	Đất công trình dịch vụ	5.981,0	0,40	5.981,0	0,40	0,0
7	Đất trường học	56.060,0	3,76	56.060,0	3,76	0,0
8	Đất chợ	15.451,0	1,04	15.451,0	1,04	0,0
9	Đất cây xanh	100.164,9	6,72	104.003,0	6,98	+ 3.838,1
10	Đất công viên - TĐTT	143.619,0	9,64	143.619,0	9,64	0,0
11	Đất khu thương mại	47.901,0	3,21	47.901,0	3,21	0,0
12	Đất BCH Quân sự huyện	39.982,0	2,68	39.982,0	2,68	0,0
13	Đất Bến xe Dầu Giây	10.523,0	0,71	10.523,0	0,71	0,0
14	Đất trạm xăng hiện hữu	2.700,0	0,18	2.700,0	0,18	0,0
15	Đất trạm tăng áp trong dự án	1.855,0	0,12	1.855,0	0,12	0,0
16	Đất đài nước	217,0	0,01	217,0	0,01	0,0
17	Đất đường giao thông	551.886,4	37,04	548.048,3	36,78	- 3.838,1
TỔNG CỘNG		1.490.000,0	100,0	1.490.000,0	100,0	

IV. Các nội dung khác:

Các nội dung khác không liên quan đến các nội dung đề nghị điều chỉnh nêu trên, vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây); Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 28/4/2011, Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 02/3/2012, Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014,

Quyết định số 3145/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND huyện Thống Nhất về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

(Kèm theo Thuyết minh điều chỉnh, các bản vẽ quy hoạch có liên quan, các văn bản pháp lý liên quan có liên quan)

Điều 2. Các nội dung khác không liên quan đến các nội dung đề nghị điều chỉnh nêu trên vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây); Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 28/4/2011, Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 02/3/2012, Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND xã Bàu Hàm 2 và UBND xã Xuân Thạnh, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín có trách nhiệm:

- Cập nhật nội dung điều chỉnh vào quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
- Quản lý việc đầu tư xây dựng theo nội dung quy hoạch được điều chỉnh.
- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch cần phải công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án này theo quy định.
- Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín có trách nhiệm lập và trình UBND huyện Thống Nhất phê duyệt Quy định quản lý xây dựng khu vực điều chỉnh cục bộ được duyệt nêu trên của dự án, theo quy định.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Bàu Hàm 2 và Xuân Thạnh, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh Đồng Nai;
- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- Cục thuế Đồng Nai;
- Thường trực Huyện ủy;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Chánh Văn phòng UBND huyện;
- Lưu: VT, (KTHT).

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Đã vào sổ số: 636

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

TM. UBND THỊ TRẤN DẦU GIÂY

KT. CHỦ TỊCH

Trần Văn Chiến

Nguyễn Thị Hợp

Số: 3443/SXD-QHKT

Đồng Nai, ngày 09 tháng 10 năm 2017

V/v Phúc đáp Văn bản số 3033/UBND - KTHT ngày 20/9/2017 của UBND huyện Thống Nhất về hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Khu đô thị Dầu Giây.

Kính gửi: UBND huyện Thống Nhất.

Tiếp nhận hồ sơ kèm Văn bản số 3033/UBND - KTHT ngày 20/9/2017 của UBND huyện Thống Nhất về việc lấy ý kiến góp ý điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 tại Khu đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất; Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 4, Điều 16 của Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh về việc 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, thì thẩm quyền thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là UBND cấp Huyện, trên cơ sở ý kiến góp ý hồ sơ quy hoạch bằng văn bản của Sở Xây dựng.

Ngày 31/7/2017, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 2477/SXD - QHKT gửi UBND huyện Thống Nhất về việc ý kiến góp ý đối với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Khu đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất; Các ý kiến góp ý đã được Sở Xây dựng nêu rất cụ thể và đầy đủ tại văn bản nêu trên.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của Sở Xây dựng; Đề nghị UBND huyện Thống Nhất kiểm tra rà soát các nội dung liên quan để thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị UBND huyện Thống Nhất nghiên cứu, thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QHKT, Quang.



Đỗ Thành Phương

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THÔNG NHẤT**

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

Số: 3087/UBND-KTHT

Thông Nhất, ngày 20 tháng 9 năm 2017

Về việc xin ý kiến thỏa thuận điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thông Nhất

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Ngày 23/02/2017, UBND huyện Thông Nhất có Văn bản số 473/UBND-KTHT gửi Sở Xây dựng đề xin ý kiến thỏa thuận điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây).

Ngày 28/3/2017, Sở Xây dựng có Văn bản số 827/SXD-QLQH về việc ý kiến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu dân cư A1 - C1 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại đô thị Dầu Giây, huyện Thông Nhất. Theo đó, Sở Xây dựng đã thống nhất với nội dung kiến nghị điều chỉnh của huyện tại phạm vi phía Đông Bắc dự án. Còn lại diện tích khoảng 14,41ha quy hoạch đất Thương mại - dịch vụ, tại ngã tư Dầu Giây, tiếp giáp với Quốc lộ 1A và Quốc lộ 20, Sở Xây dựng chưa nhất trí với nội dung thỏa thuận của huyện.

Ngày 25/4/2017, UBND huyện Thông Nhất có Văn bản số 1227/UBND-KTHT về tiếp thu, giải trình ý kiến thỏa thuận của Sở Xây dựng về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây).

Ngày 26/5/2017, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1590/SXD-QLQH báo cáo và kiến nghị UBND tỉnh chấp thuận chủ trương thống nhất với nội quy hoạch chi tiết tại phạm vi 14,41ha khu đất Thương mại - dịch vụ, theo phương án quy hoạch gồm: Đất thương mại - dịch vụ là 2,65ha, Đất ở là 4,3ha, Đất cây xanh là 2,68 ha, còn lại khoảng 4,78 ha là Đất giao thông.

Ngày 09/6/2017, UBND tỉnh có Văn bản số 5554/UBND-CNN về chấp thuận đề xuất của Sở Xây dựng: Thống nhất nội dung quy hoạch chi tiết tại phạm vi 14,41ha khu đất thương mại - dịch vụ, tại ngã tư Dầu Giây nhưng có sự khác biệt so với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt.

Ngày 22/6/2017, Sở Xây dựng có Văn bản số 1970/SXD-QLQH đề hướng dẫn UBND huyện Thông Nhất thực hiện việc cập nhật nội dung điều chỉnh nêu trên vào hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị Dầu Giây.

Ngày 03/7/2017, UBND huyện có Văn bản số 2041/UBND-KTHT, gửi Sở Xây dựng đề xin ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500,

phạm vi 14,41ha, tại ngã tư Dầu Giây, thuộc dự án Khu dân cư A1 – C1 (đô thị Dầu Giây).

Ngày 31/7/2017, Sở Xây dựng có Văn bản số 2477/SXD-QHKT về việc ý kiến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu dân cư A1 – C1 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Ngày 14/8/2017, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín có Tờ trình số 309/2017/PVT gửi UBND huyện Thống Nhất đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu dân cư A1 – C1 (đô thị Dầu Giây).

Qua nghiên cứu các văn bản nêu trên, cho thấy Văn bản số 2477/SXD-QHKT ngày 31/7/2017 của Sở Xây dựng chưa có ý kiến cụ thể về một số nội dung kiến nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây) của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín. Cụ thể như sau:

I. Lý do điều chỉnh:

Dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây) do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư, đã được UBND huyện Thống Nhất phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện cho đến nay, đã có một số nội dung của dự án không còn phù hợp với quy hoạch trước đây như: Hiện nay đang triển khai xây dựng hạng mục Nút giao Dầu Giây từ nút giao đồng mức (vòng xoay) sang hình thức nút giao khác mức (cầu vượt), mở rộng đoạn tuyến từ Km0+300 đến Km1+877, Quốc lộ 20; dự án Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Dầu Giây ... Do đó, chủ đầu tư kiến nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng dự án về kiến trúc cảnh quan, loại hình nhà ở, hệ thống giao thông nội bộ và một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.

II. Phạm vi điều chỉnh: Phạm vi dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch dự án phạm vi khoảng 70ha, bao gồm 04 khu vực sau:

- Khu vực ngã tư Dầu Giây, thuộc địa bàn xã Xuân Thạnh với diện tích khoảng 15,28 ha.

- Khu vực phía Đông Bắc của dự án (khu vực phía sau Ban Chỉ huy Quân sự huyện đến Bến xe Dầu Giây), thuộc địa bàn xã Xuân Thạnh với diện tích khoảng 52,41 ha.

- Một phần diện tích khoảng 1,33 ha tại khu vực phía Tây Bắc của dự án (gần Bệnh viện Dầu Giây), thuộc địa bàn xã Bàu Hàm 2.

- Một phần diện tích khoảng 0,98 ha tại khu vực phía Đông Nam của dự án (khu vực phía trước Bến xe Dầu Giây, giáp Khu dân cư 97), thuộc địa bàn xã Xuân Thạnh.

III. Nội dung điều chỉnh:

Số: 2477/SXD-QHKT

Đồng Nai, ngày 31 tháng 7 năm 2017

V/v Có ý kiến việc điều chỉnh cục
bộ QHCT Khu dân cư A1 - C1 của
Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt
tọa tại Khu đô thị Dầu Giây,
huyện Thống Nhất.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất.

Tiếp nhận hồ sơ kèm Văn bản số 2041/UBND - KTHT ngày 03/07/2017 của UBND huyện Thống Nhất về việc lấy ý kiến thỏa thuận điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 tại Khu đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất - Phạm vi 14,41ha đất Thương mại dịch vụ tại ngã tư Dầu Giây;

Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến thống nhất một số nội dung điều chỉnh sau:

- Điều chỉnh hệ thống giao thông, kiến trúc cảnh quan, loại hình nhà ở nhằm bố trí các ô đất ở đảm bảo tính mỹ quan, phù hợp với vị trí tại ngã tư Dầu Giây nhằm tăng tính hiệu quả trong việc sử dụng đất và bố trí nhà ở, hợp lý với tính chất và vị trí khu vực trên cơ sở phù hợp theo chủ trương của UBND tỉnh về diện tích Đất Thương mại - Dịch vụ đã được phê duyệt (Văn bản số 5554/UBND - CNN ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh).

- Điều chỉnh kiến trúc cảnh quan, loại hình nhà ở phạm vi phía Đông Bắc khu quy hoạch nhằm tăng tính hợp lý, tập trung cho từng loại hình Nhà ở riêng lẻ và tăng tỷ lệ Đất công viên cây xanh phục vụ cho khu ở, cụ thể là:

+ Điều chỉnh phạm vi khoảng 03ha các lô Nhà ở Liên kế (các ô LK38 đến ô LK44) sang các lô Nhà ở Biệt thự (các ô BT5 đến BT9 và BT18, BT19).

+ Điều chỉnh tăng tỷ lệ Đất công viên cây xanh tiếp giáp Khu chung cư phía Đông Bắc phục vụ cho khu ở.

Với các nội dung điều chỉnh, cơ cấu sử dụng đất toàn khu thay đổi như sau:

STT	Loại đất	Theo Quy hoạch được duyệt (QĐ số 3415/QĐ-UBND ngày 07/10/2016) (m ²)		Theo Quy hoạch xin điều chỉnh (m ²)		Chênh lệch diện tích (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhà ở liên kế	245.893	16,50	243.398	16,34	- 2.495
2	Đất nhà ở biệt thự	140.356,7	9,42	142.851,7	9,59	+ 2.495
3	Đất nhà ở chung cư	69.494	4,66	69.494	4,66	-
4	Đất thương mại - dịch vụ	26.500	1,78	26.500	1,78	-
5	Đất bệnh viện	31.416	2,11	31.416	2,11	-
6	Đất công trình dịch vụ	5.981	0,40	5.981	0,40	-
7	Đất trường học	56.060	3,76	56.060	3,76	-
8	Đất chợ	15.451	1,04	15.451	1,04	-
9	Đất cây xanh	100.164,9	6,72	104.003	6,98	+ 3.838,1
10	Đất công viên - TĐTT	143.619	9,64	143.619	9,64	-
11	Đất khu thương mại	47.901	3,21	47.901	3,21	-
12	Đất huyện đội	39.982	2,68	39.982	2,68	-
13	Đất bến xe	10.523	0,71	10.523	0,71	-
14	Đất trạm xăng hiện hữu	2.700	0,18	2.700	0,18	-
15	Đất trạm tăng áp trong dự án	1.855	0,12	1.855	0,12	-
16	Đất dải nước	217	0,01	217	0,01	-
17	Đất đường giao thông	551.886,4	37,04	548.048,3	36,78	- 3.838,1

Với các nội dung kiến nghị điều chỉnh trên cơ sở không làm thay đổi diện tích: Đất công trình công cộng, đất ở; Tăng diện tích đất cây xanh và giảm diện tích đất giao thông (khoảng 3.838m²). Đồng thời, trên cơ sở điều chỉnh kiến trúc cảnh quan và hệ thống giao thông nhằm bố trí và phân lô các khu đất ở tại ngã tư Dầu Giây được hợp lý và hiệu quả hơn (làm tăng 110 lô nhà ở, trong đó tăng 122 lô Nhà ở Liên kế và giảm 12 lô Nhà ở Biệt thự).

- Lưu ý các vấn đề khác trong quá trình thẩm định hồ sơ như sau:

+ Tổng hợp ý kiến của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong khu vực điều chỉnh và khu vực xung quanh có ảnh hưởng trực tiếp từ việc kiến nghị điều chỉnh.

+ Các vấn đề phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh theo quy định đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết về: Thống kê diện tích các lô đất ở, khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng và các yêu cầu khác về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật...

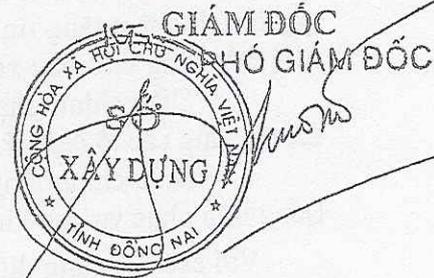
+ Đối với việc quy hoạch hệ thống giao thông nội khu tại khu vực ngã tư Dầu Giây: Đề nghị quy hoạch vỉa hè trên các tuyến đường N13, N15, N16 có chiều rộng đồng nhất để đảm bảo kiến trúc cảnh quan và việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

+ Sau khi hồ sơ điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt, đề nghị UBND huyện Thống Nhất gửi Sở Xây dựng 01 bộ hồ sơ để lưu trữ, theo dõi việc thực hiện đầu tư, xây dựng tại khu vực theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị UBND huyện Thống Nhất nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QHKT, NTT.



Đỗ Thành Phương

Số: 34/QĐ-UBND

Thông Nhất, ngày 07 tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500,
dự án Khu dân cư Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây),
huyện Thông Nhất, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THÔNG NHẤT

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

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

Căn cứ Quyết định số 52/2012/QĐ-UBND ngày 17/9/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 11/11/2005 của UBND huyện Thông Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thông Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thông Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thông Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 28/4/2011, Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 02/3/2012, Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND huyện Thông Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thông Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 2074/SXD-QLQH ngày 13/7/2016 của Sở Xây dựng về việc ý kiến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thông Nhất, của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín;

Xét đề nghị của Trường phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 820/TTr-KTHT ngày 03/10/2016 và đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Tờ trình số 104/TTr-C.TY PVT ngày 19/9/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính sau:

1. Điều chỉnh hoán đổi vị trí Khu chung cư với Khu nhà ở biệt thự: Chuyển vị trí từ 3 lô nhà ở xã hội (CC-2, CC-3, CC-4) có tổng diện tích 61.185 m², thuộc giai đoạn 2 dự án, nằm ở vị trí phía Nam Quốc lộ 1A, đối diện Bến xe Dầu Giây gộp lại thành 01 lô CC2, có diện tích không thay đổi (61.185 m²), thuộc giai đoạn 3 dự án, nằm ở phía Bắc Quốc lộ 1A, sau Bến xe Dầu Giây.

2. Điều chỉnh mặt bằng, giao thông nội khu, tỷ lệ đất ở biệt thự và đất ở liên kế tại khu vực giáp Khu trung tâm hành chính huyện, sau Ban Chỉ huy Quân sự huyện và Bến xe Dầu Giây.

- Điều chỉnh mặt bằng, quy hoạch các tuyến đường giao thông theo mạng lưới ở bàn cờ, giúp các nhà đầu tư mua đất dự án thụ hưởng các công trình dịch vụ công ích và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, tận dụng tối đa quỹ đất. Các trục giao thông chính D11, D12, D15 đã xây dựng xong theo quy hoạch được duyệt nên giữ nguyên. Tuyến đường N25 (phía sau Ban Chỉ huy Quân sự huyện) điều chỉnh uốn cong ngược đối để tránh phần tường rào phía sau trụ sở Ban Chỉ huy Quân sự huyện hiện hữu. Tổng diện tích đất giao thông giảm 1.243 m² (Giảm từ 553.129,4 m² xuống còn 551.886,4 m²).

- Điều chỉnh các mảng xanh nằm trong các khu ở để phù hợp với phương án điều chỉnh giao thông ở bàn cờ, tạo sự thông thoáng và làm tăng giá trị sử dụng đất cho khu đất ở. Diện tích đất cây xanh tăng 1.243 m² (Tăng từ 98.921,9 m² lên 100.164,9 m²).

- Điều chỉnh cân đối lại tỷ lệ Nhà ở biệt thự với Nhà ở liên kế cho phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân, tận dụng tối đa quỹ đất. Tổng diện tích đất ở giữ nguyên diện tích theo quy hoạch đã được phê duyệt là 455.743,7 m². Cụ thể:

+ Diện tích đất ở nhà liên kế tăng 40.556,3 m² (Tăng từ 205.336,7 m² lên 245.893 m²).

+ Diện tích đất ở biệt thự giảm 40.556,3 m² (Giảm từ 180.913 m² xuống 140.356,7 m²).

+ Diện tích đất ở chung cư 69.494 m² giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

3. Bảng cân bằng đất được duyệt

TT	Chỉ tiêu	Theo Quy hoạch đã được phê duyệt trước đây		Nội dung đề nghị điều chỉnh Quy hoạch được duyệt		Tăng (+) Giảm (-) (m ²)
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
1	Đất nhà ở liên kế	205.336,7	13,78	245.893,0	16,50	+ 40.556,3
2	Đất nhà ở biệt thự	180.913,0	12,14	140.356,7	9,42	- 40.556,3
3	Đất nhà ở chung cư	69.494,0	4,66	69.494,0	4,66	0,0
4	Đất thương mại - dịch vụ	26.500,0	1,78	26.500,0	1,78	0,0
5	Đất Bệnh viện Đa khoa Dầu Giây	31.416,0	2,11	31.416,0	2,11	0,0
6	Đất công trình dịch vụ	5.981,0	0,40	5.981,0	0,40	0,0
7	Đất trường học	56.060,0	3,76	56.060,0	3,76	0,0
8	Đất chợ	15.451,0	1,04	15.451,0	1,04	0,0
9	Đất cây xanh	98.921,9	6,64	100.164,9	6,72	+ 1.243,0
10	Đất công viên - TDTT	143.619,0	9,64	143.619,0	9,64	0,0
11	Đất khu thương mại	47.901,0	3,21	47.901,0	3,21	0,0
12	Đất BCH Quân sự huyện	39.982,0	2,68	39.982,0	2,68	0,0
13	Đất Bến xe Dầu Giây	10.523,0	0,71	10.523,0	0,71	0,0
14	Đất trạm xăng hiện hữu	2.700,0	0,18	2.700,0	0,18	0,0
15	Đất trạm tăng áp trong dự án	1.855,0	0,12	1.855,0	0,12	0,0
16	Đất đài nước	217,0	0,01	217,0	0,01	0,0
17	Đất đường giao thông	553.129,4	37,12	551.886,4	37,04	- 1.243,0
TỔNG CỘNG		1.490.000,0	100,0	1.490.000,0	100,0	

(Kèm theo bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất và các bản vẽ khác có liên quan)

Điều 2. Các nội dung khác không liên quan đến các nội dung đề nghị điều chỉnh nêu trên vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu

Giấy), Quyết định số 2432/QĐ-UBND ngày 28/4/2011, Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 02/3/2012, Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND xã Bàu Hàm 2 và UBND xã Xuân Thạnh, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín có trách nhiệm:

- Cập nhật nội dung điều chỉnh vào quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quản lý việc đầu tư xây dựng theo nội dung quy hoạch được điều chỉnh.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch cần phải công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án này theo quy định.

- Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín có trách nhiệm lập và trình UBND huyện Thống Nhất phê duyệt Quy định quản lý xây dựng khu vực điều chỉnh cục bộ được duyệt nêu trên của dự án, theo quy định.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Bàu Hàm 2 và Xuân Thạnh, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *ll*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh Đồng Nai;
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;
- Thường trực Huyện ủy;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Chánh Văn phòng UBND huyện;
- Lưu: VT, (KTHT). *ll*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



ll
Trần Văn Chiến

Số: 330 /TTr-SXD

Đồng Nai, ngày 23 tháng 9 năm 2016

TỜ TRÌNH

Về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000
Đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

(Phạm vi khoảng 6,27ha từ chức năng đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ sang đất thương mại dịch vụ - Trạm dừng nghỉ đường bộ).

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009.

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

Căn cứ Quyết định số 52/2012/QĐ-UBND ngày 17/9/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định ban hành công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các Quyết định số 3700/QĐ - UBND ngày 29/10/2007; Quyết định 381/QĐ - UBND ngày 28/01/2008; Quyết định 2149/QĐ - UBND ngày 29/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Căn cứ văn bản số 5622/BGTVT - KCHT ngày 23/05/2016 của Bộ Giao thông vận tải về việc bổ sung quy hoạch Trạm dừng nghỉ tại Km1831+950 (T) trên Quốc lộ 1A, tỉnh Đồng Nai.

Xét hồ sơ kèm Tờ trình số 277/TTr - UBND ngày 12/09/2016 của UBND huyện Thống Nhất về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

1. Lý do điều chỉnh:

Quy hoạch chung đô thị Dầu Giây đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định 2149/QĐ - UBND ngày 29/8/2011, theo đó vị trí khu đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch (giáp Khu dân cư A1, C1) có quy mô khoảng 6,27ha có chức năng là đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ.

Với vị trí giao thông thuận tiện, địa hình khu đất bằng phẳng, phù hợp để xây dựng công trình Trạm dừng nghỉ đường bộ phục vụ hành khách, phương tiện lưu thông trên Quốc lộ 1A; Do đó, UBND huyện Thống Nhất kiến nghị điều chỉnh chức năng khu đất nêu trên sang đất thương mại dịch vụ - Trạm dừng nghỉ đường bộ nhằm kêu gọi đầu tư trạm dừng nghỉ đường bộ đáp ứng nhu cầu tại khu vực. Nội dung kiến nghị trên đã được Bộ Giao thông vận tải chấp thuận bổ sung quy hoạch Trạm dừng nghỉ tại khu vực trên (văn bản số 5622/BGTVT - KCHT ngày 23/05/2016 của Bộ Giao thông vận tải).

Để tạo điều kiện thực hiện đầu tư dự án, đảm bảo phù hợp với các quy hoạch được duyệt, UBND huyện Thống Nhất lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Dầu Giây theo hướng trên cho phù hợp với mục tiêu đầu tư.

Nội dung kiến nghị đầu tư điều chỉnh đã được lấy ý kiến của các đơn vị, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan (Biên bản làm việc ngày 30/09/2015 của

phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Thống Nhất đính kèm); Ý kiến thống nhất của các Sở ngành tại báo cáo số 3873/BC – SGTVT ngày 14/07/2015 của Sở Giao thông Vận tải; Biên bản họp ngày 10/11/2015 của Sở Xây dựng về việc xử lý kiến nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Đô thị Dầu Giây để bố trí Trạm dừng nghỉ đường bộ; Và ý kiến của Bộ Giao thông vận tải tại văn bản số 5622/BGTVT – KCHT ngày 23/05/2016. Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch trên với nội dung sau:

2. Nội dung xin điều chỉnh:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Đô thị Dầu Giây đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định 2149/QĐ – UBND ngày 29/8/2011 với nội dung sau:

- Điều chỉnh cục bộ khu đất với diện tích khoảng 6,27ha (giáp Khu dân cư A1, C1) có chức năng *đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ* sang chức năng *đất thương mại dịch vụ - Trạm dừng nghỉ đường bộ*.

(Sơ đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đính kèm).

3. Các vấn đề liên quan:

- Phạm vi điều chỉnh với quy mô nhỏ, các vấn đề phát sinh ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng, kiến trúc cảnh quan... là không đáng kể, UBND huyện Thống Nhất và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm làm rõ trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư xây dựng công trình tại khu vực.

- Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 1612/QĐ.CT.UBT ngày 10/05/2004, Quyết định số 3700/QĐ – UBND ngày 29/10/2007, Quyết định số 381/QĐ – UBND ngày 28/01/2008 và Quyết định 2149/QĐ – UBND ngày 29/8/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt. *LM*

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, QLQHXD.NTTung

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lý Thành Phương

Số: 277 /TTr-UBND

Thống Nhất, ngày 12 tháng 9 năm 2016

TỜ TRÌNH

Về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000
Đô thị Dầu Giây.

(Phạm vi khoảng 6,27ha từ chức năng Đất Thương mại dịch vụ sang Đất Thương mại dịch vụ - Xây dựng Trạm dừng nghỉ đường bộ).

Căn cứ luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009.

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

Căn cứ Quyết định số 52/2012/QĐ-UBND ngày 17/9/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định ban hành công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các Quyết định số 3700/QĐ – UBND ngày 29/10/2007; Quyết định 381/QĐ-UBND ngày 28/01/2008; Quyết định 2149/QĐ-UBND ngày 29/8/2011 và Quyết định 3328/QĐ-UBND ngày 14/11/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Căn cứ Văn bản số 5622/BGTVT-KCHT ngày 23/5/2016 của Bộ Giao thông vận tải, về việc bổ sung quy hoạch trạm dừng nghỉ tại Km1831+950(T), QL1 tỉnh Đồng Nai.

UBND huyện Thống Nhất kính trình UBND tỉnh, Sở Xây dựng xem xét, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch trên với nội dung chính sau:

1. Lý do điều chỉnh:

Quy hoạch chung đô thị Dầu Giây đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định 2149/QĐ – UBND ngày 29/8/2011, theo đó điều chỉnh khu đất có vị trí phía Nam đường Quốc lộ 1, giáp Khu dân cư A1, C1 có quy mô khoảng 6,27ha sang Đất thương mại, dịch vụ.

Tuy nhiên, trong quá trình đầu tư phát triển Đô thị Dầu Giây, ngày 27/01/2015 Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Xây dựng Hạ tầng Dầu Giây có văn bản số 05-01/2015/TTr-HTDG về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Trạm dừng nghỉ đường bộ tại km1831+950 xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất; Qua xem xét, nhận thấy khu đất trên có vị trí giao thông thuận tiện, địa hình bằng phẳng, phù hợp xây dựng công trình thương mại dịch vụ - Trạm dừng nghỉ đường bộ phục vụ hành khách, phương tiện lưu thông trên Quốc lộ 1A; Do đó, UBND huyện Thống Nhất lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Đô thị Dầu Giây theo hướng điều chỉnh khu đất trên từ Đất thương mại, dịch vụ sang Đất thương mại, dịch vụ - Xây dựng Trạm dừng nghỉ đường bộ.

Nội dung điều chỉnh đã được tổ chức lấy ý kiến và đã được thống nhất của các đơn vị, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan (Biên bản lấy ý kiến về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Dầu Giây ngày 30/9/2015 của UBND xã Xuân Thạnh đính kèm).

2. Nội dung xin điều chỉnh:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Đô thị Dầu Giây với nội dung sau:

- Điều chỉnh quy hoạch Khu đất *Thương mại, dịch vụ* có quy mô khoảng 6,27ha sang *Đất thương mại, dịch vụ - Xây dựng Trạm dừng nghỉ đường bộ*.
(Sơ đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đính kèm).

3. Các vấn đề liên quan:

- Hiện nay, trong quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 – C1 nằm trong quy hoạch chung đô thị Dầu Giây đã có quy hoạch 2,65ha Đất thương mại dịch vụ nhưng đến nay vẫn chưa triển khai thực hiện do chưa có nhu cầu thực tế; Do đó, UBND huyện Thống Nhất kiến nghị điều chỉnh theo hướng chuyển quỹ Đất thương mại, dịch vụ trên sang Đất xây dựng Trạm dừng nghỉ chân mà không cần bố trí quỹ đất bổ sung.

- Đối với các vấn đề phát sinh không đáng kể khác (hệ thống hạ tầng, kiến trúc cảnh quan...), UBND huyện Thống Nhất và các đơn vị có liên quan sẽ làm rõ trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư xây dựng công trình tại khu vực.

- Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 1612/QĐ.CT.UBT ngày 10/05/2004, Quyết định số 3700/QĐ – UBND ngày 29/10/2007, Quyết định số 381/QĐ – UBND ngày 28/01/2008 và Quyết định 2149/QĐ – UBND ngày 29/8/2011 và Quyết định 3328/QĐ-UBND ngày 14/11/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Trên đây là nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Dầu Giây, UBND huyện Thống Nhất kính trình UBND tỉnh, Sở xây dựng xem xét phê duyệt.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, Phó CT.UB huyện;
- Chánh, Phó VP;
- Phòng KTHT;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Trần Văn Chiến

**BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ DẦU GIAY
VỊ TRÍ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**



SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI
 Theo W/ hình số: _____, ngày _____ tháng _____ năm 2016

GIÁM ĐỐC

UBND HUYỆN THỐNG NHẤT
 Kèm theo W/ hình số: _____/UB-UBND, ngày _____ tháng _____ năm 2016

CHỦ TỊCH



Trần Văn Chiến

PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG

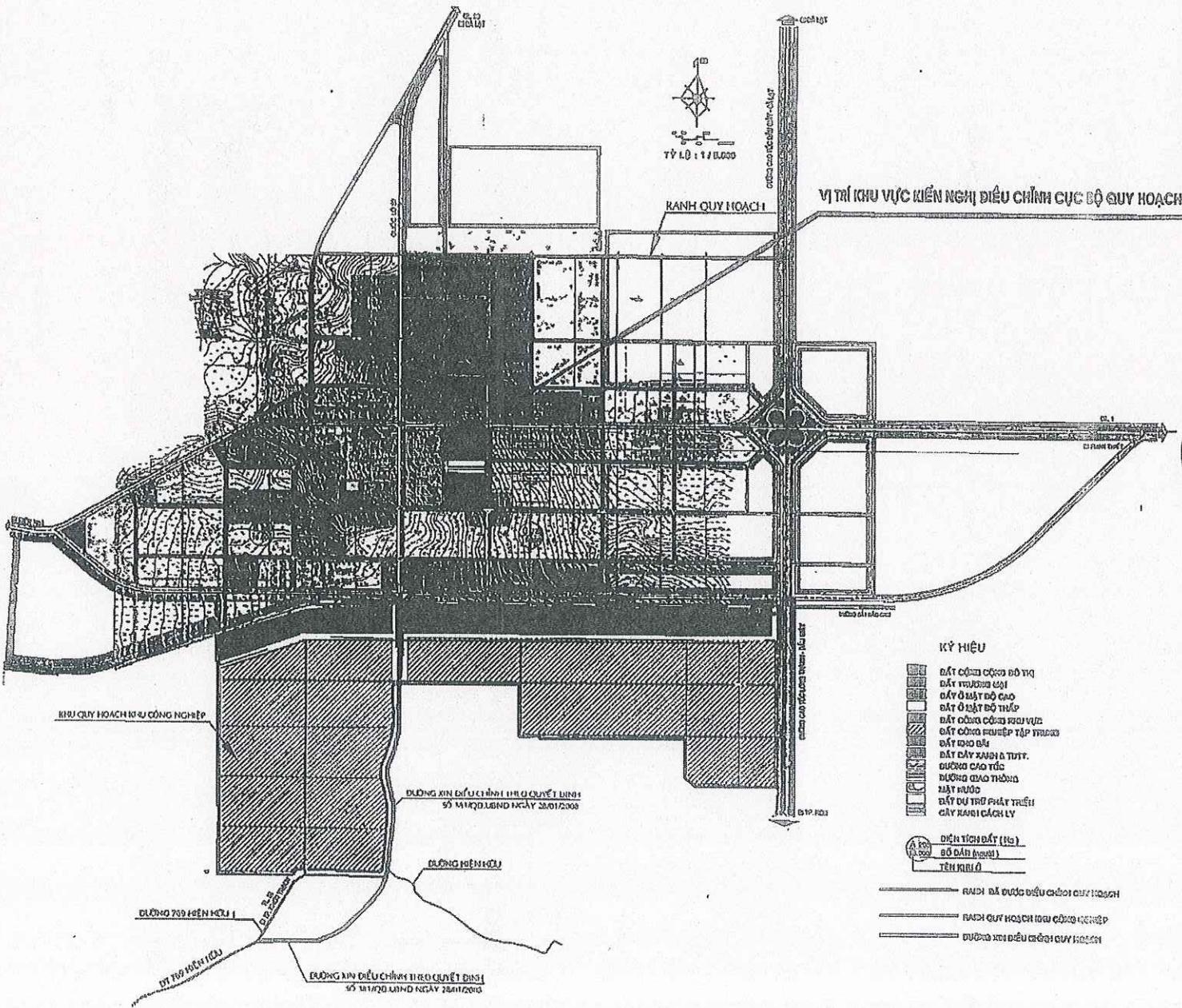
ngày _____ tháng _____ năm 2016

TRƯỞNG PHÒNG

P. TRƯỞNG PHÒNG



Võ Trọng Tú



- KÝ HIỆU**
- ĐẤT CÔNG DỤNG CÔNG VIÊN
 - ĐẤT CÔNG DỤNG CÔNG VIÊN
- DIỆN TÍCH ĐẤT (M²)**
 SỐ ĐẤT (M²)
 TÊN KHU VỰC
- RANH ĐÀ ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
 ————— RANH QUY HOẠCH TỐI CƯỜNG CÔNG NGHIỆP
 ————— ĐƯỜNG XIN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Số: 2014/SXD-QLQH

Đồng Nai, ngày 15 tháng 7 năm 2016

V/v Có ý kiến việc điều chỉnh cục bộ QHCT Khu dân cư A1 - C1 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín tại Khu đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Kính gửi : Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất.

Tiếp nhận hồ sơ kèm Văn bản số 1402/UBND - KTHT ngày 09/06/2016 của UBND huyện Thống Nhất về việc lấy ý kiến thỏa thuận điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 khu đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất; Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Đối với kiến nghị điều chỉnh việc phân lô, bố trí kiến trúc cảnh quan tại các phạm vi phía Đông dự án:

- Điều chỉnh theo hướng cân đối tỷ lệ Loại hình nhà ở Biệt thự và Liên kế có sân vườn cho phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân, tận dụng tối đa quỹ đất.
- Điều chỉnh vị trí các lô đất bố trí Nhà ở xã hội (dạng Chung cư) nhằm tạo mỹ quan cho tổng thể dự án trên cơ sở không đổi quy mô diện tích.
- Điều chỉnh kiến trúc cảnh quan các khu vực cây xanh công viên nằm trong các khu ở, nhằm tạo sự thông thoáng và tăng giá trị sử dụng đất cho khu ở.

Sở Xây dựng thống nhất các kiến nghị điều chỉnh theo hướng cân đối tỷ lệ Loại hình nhà ở Biệt thự và Liên kế có sân vườn cho phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân, tận dụng tối đa quỹ đất; Tuy nhiên, phương án quy hoạch phải rà soát, bố trí thêm các công trình công cộng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội) nhằm đảm bảo phục vụ nhu cầu theo quy mô dân số.

2. Đối với kiến nghị điều chỉnh phạm vi Đất Thương mại - Dịch vụ (tại ngã tư Dầu Giây, có quy mô khoảng 15,1278ha):

- Theo quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Dầu Giây (được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 1612/QĐ.CT.UBT ngày 10/5/2004, số 3700/QĐ - UBND ngày 29/10/2007, số 381/QĐ - UBND ngày 28/01/2008, số 2149/QĐ - UBND ngày 29/08/2011 và số 3328/QĐ - UBND ngày 14/11/2012) thì phạm vi trên có chức năng là Đất Thương mại - Dịch vụ.

- Theo quy hoạch phân khu 1/2.000 (được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 3226/QĐ - UBND ngày 11/11/2005) thì phạm vi trên có chức năng là Đất Thương mại - Dịch vụ.

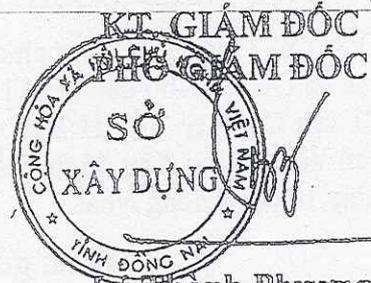
- Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được (được UBND huyện phê duyệt tại các Quyết định số 3351/QĐ - UBND ngày 05/11/2010, số 2492/QĐ - UBND ngày 28/04/2011, số 718/QĐ - UBND ngày 02/03/2012, số 6075/QĐ - UBND ngày 12/11/2014) thì phạm vi trên có chức năng là Đất Thương mại - Dịch vụ và Đất ở.

- Theo phương án kiến nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có bố trí Đất ở tại phạm vi trên là chưa phù hợp theo các quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt; Do đó, Sở Xây dựng chưa có cơ sở xem xét kiến nghị điều

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị UBND huyện Thống Nhất xem xét, thẩm định. /.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQH.



Lý Thành Phương

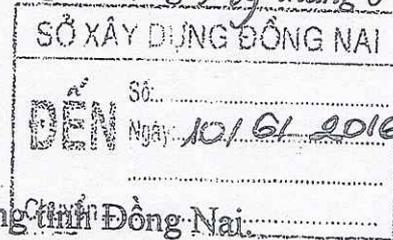
ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT

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

Số: 1102/UBND-KTHT

Về việc thỏa thuận điều chỉnh cục bộ
quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu
Giây), huyện Thống Nhất.

Thống Nhất, ngày 09 tháng 6 năm 2016



Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

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

Căn cứ Quyết định số 52/2012/QĐ-UBND ngày 17/9/2012 của UBND
tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ
sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 11/11/2005 của UBND
huyện Thống Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư
A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND
huyện Thống Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 28/4/2011, Quyết định số
718/QĐ-UBND ngày 02/3/2012, Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày
12/11/2014 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh quy
hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây),
huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Qua xem xét hồ sơ trình điều chỉnh cục bộ quy hoạch kèm Tờ trình số
621/TTr-UBND ngày 26/5/2016 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín về
việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; UBND huyện
Thống Nhất kính trình Sở Xây dựng xem xét có ý kiến góp ý để UBND huyện
làm cơ sở tiến hành lập thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng
theo quy định.

I. Lý do điều chỉnh:

Dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây) do Công ty TNHH Đầu tư
Phú Việt Tín làm chủ đầu tư đã được UBND huyện Thống Nhất phê duyệt quy
hoạch chi tiết xây dựng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện cho đến nay, đã có

Số: 2033/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 7 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở trong dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Trên cơ sở Văn bản số 1159/BXD-PTĐT ngày 29/5/2015 của Bộ Xây dựng về việc chuyển quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 104/TTr-SXD ngày 06/7/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở trong dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; cụ thể như sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây).
2. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín.
3. Địa điểm, diện tích dự án:

Dự án có quy mô khoảng 96,210ha tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

4. Những vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt: Phụ lục kèm theo.

3. Các vị trí không được phép chuyển nhượng:

- Các lô đất tiếp giáp với các trục tuyến đường (theo bản đồ quy hoạch giao thông QH10): Quốc lộ 1A; Quốc lộ 20; đường N3; đường N6; đường N10.
- Tuyến đường N8 (lộ giới 18m): lô LK-9 (5 lô, từ lô 1 đến lô 5).
- Tuyến đường N9 (lộ giới 18m): lô LK-10 (5 lô, từ lô 1 đến lô 5).
- Tuyến đường D11 (lộ giới 28m): lô LK-6 (1 lô, lô 35).

Điều 2. Trách nhiệm của Sở Xây dựng, UBND huyện Thống Nhất, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín:

1. Chỉ được phép chuyển nhượng cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sau khi dự án đã được thực hiện đầy đủ và tuân thủ các quy định của Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ và các quy định khác có liên quan; sau khi đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và được Sở Xây dựng cùng các Sở, ngành, địa phương kiểm tra thống nhất đưa vào sử dụng.

2. Tổ chức theo dõi và có trách nhiệm giám sát, kiểm tra đảm bảo việc xây dựng nhà ở của người dân tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, quy định quản lý kiến trúc của dự án đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN.

An 07-08

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



Trần Văn Vinh



PHỤ LỤC

Những vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại dự án Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư

(Kèm theo Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 10/7/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai)

- Tuyến đường D1 (lộ giới 18m): lô LK-1 (49 lô, từ lô 1 đến 49), lô LK-2 (48 lô, từ lô 2 đến 49), lô BT-1 (09 lô, từ lô 2 đến 10).
- Tuyến đường D2 (lộ giới 18m): lô BT-1 (09 lô, từ lô 11 đến 19).
- Tuyến đường D3 (lộ giới 18m): lô LK-4 (22 lô, từ lô 1 đến 22).
- Tuyến đường D6 (lộ giới 18m): lô LK-5 (13 lô, từ lô 7 đến 19).
- Tuyến đường D7 (lộ giới 18m): lô BT-3A (3 lô, từ lô 9 đến 11), lô BT-3B (7 lô, từ lô 21 đến 27).
- Tuyến đường D11 (lộ giới 28m): lô BT-3B (11 lô, từ lô 3 đến 13), lô BT-4 (6 lô, từ lô 2 đến 7).
- Tuyến đường D12 (lộ giới 40m): lô BT-5 (5 lô, từ lô 1 đến 5), lô BT-8 (4 lô, từ lô 1 đến 4), lô BT-13 (6 lô, từ lô 1 đến 6), lô LK-22 (25 lô, từ lô 1 đến 25).
- Tuyến đường D13 (lộ giới 18m): lô LK-22 (25 lô, từ lô 26 đến 50).
- Tuyến đường D14 (lộ giới 18m): lô LK-25 (25 lô, từ lô 1 đến 25).
- Tuyến đường D15 (lộ giới 28m): lô BT-6 (5 lô, từ lô 7 đến 11), lô BT-10 (3 lô, từ lô 1 đến 3), lô BT-15 (1 lô, lô 1), lô BT-18 (4 lô, từ lô 1 đến 4), lô BT-20 (6 lô, từ lô 1 đến 6), lô BT-35 (11 lô, từ lô 1 đến 11), lô LK-25 (25 lô, từ lô 26 đến 50).
- Tuyến đường D16 (lộ giới 18m): lô BT-35 (11 lô, từ lô 12 đến 22), lô BT-37 (2 lô, từ lô 19 đến 20).
- Tuyến đường D17 (lộ giới 18m): lô BT-37 (2 lô, từ lô 9 đến 10), lô BT-38 (11 lô, từ lô 1 đến 11).
- Tuyến đường D18 (lộ giới 24m): lô BT-16 (1 lô, lô 8), lô BT-24 (4 lô, từ lô 1 đến 4), lô BT-30 (7 lô, từ lô 1 đến 7), lô BT-38 (11 lô, từ lô 12 đến 22), lô LK-15 (25 lô, từ lô 1 đến 25).
- Tuyến đường D19 (lộ giới 18m): lô LK-15 (25 lô, từ lô 26 đến 50).
- Tuyến đường D21 (lộ giới 28m): lô BT-25 (4 lô, từ lô 8 đến 11), lô BT-28 (10 lô, từ lô 2 đến 11), lô BT-33 (4 lô, từ lô 13 đến 16), lô BT-34 (13 lô, từ lô

1 đến 13), lô LK-17 (23 lô, từ lô 1 đến 23), lô LK-32 (6 lô, từ lô 2 đến 7), lô LK-33 (24 lô, từ lô 1 đến 24), lô LK-34 (17 lô, từ lô 1 đến 17).

- Tuyến đường N4 (lộ giới 18m): lô BT-2 (8 lô, từ lô 1 đến 8).

- Tuyến đường N5 (lộ giới 18m): lô BT-2 (9 lô, từ lô 9 đến 17), lô LK-3 (21 lô, từ lô 1 đến 21).

- Tuyến đường N7 (lộ giới 18m): lô LK-6 (33 lô, từ lô 36 đến lô 68), lô BT-3A (8 lô, từ lô 1 đến lô 8), lô BT-3B (2 lô, từ lô 1 đến lô 2).

- Tuyến đường N8 (lộ giới 18m): lô LK-7 (15 lô, từ lô 1 đến lô 15), lô LK-8 (13 lô, từ lô 1 đến lô 13), lô BT-3B (7 lô, từ lô 14 đến lô 20).

- Tuyến đường N9 (lộ giới 18m): lô LK-11 (13 lô, từ lô 1 đến lô 13), lô BT-4 (6 lô, lô 1 và từ lô 14 đến lô 18).

- Tuyến đường N11 (lộ giới 18m): lô BT-7 (15 lô, từ lô 1 đến lô 15).

- Tuyến đường N12 (lộ giới 18m): lô BT-7 (15 lô, từ lô 16 đến lô 30), lô BT-9 (9 lô, từ lô 1 đến lô 9).

- Tuyến đường N13 (lộ giới 18m): lô BT-9 (9 lô, từ lô 10 đến lô 18).

- Tuyến đường N14 (lộ giới 18m): lô BT-11 (7 lô, từ lô 1 đến lô 7), lô BT-12 (6 lô, từ lô 1 đến lô 6).

- Tuyến đường N15 (lộ giới 18m): lô BT-12 (6 lô, từ lô 7 đến lô 12), lô BT-13 (8 lô, từ lô 7 đến lô 14), lô BT-14 (10 lô, từ lô 1 đến lô 10).

- Tuyến đường N16 (lộ giới 18m): lô BT-17 (10 lô, từ lô 1 đến lô 10).

- Tuyến đường N17 (lộ giới 18m): lô BT-17 (12 lô, từ lô 11 đến lô 22), lô BT-18 (7 lô, từ lô 1 đến lô 7).

- Tuyến đường N18 (lộ giới 18m): lô BT-21 (6 lô, từ lô 1 đến lô 6).

- Tuyến đường N19 (lộ giới 18m): lô BT-21 (6 lô, từ lô 7 đến lô 12), lô BT-20 (8 lô, từ lô 7 đến lô 14), lô BT-22 (11 lô, từ lô 1 đến lô 11), lô BT-23 (11 lô, từ lô 1 đến lô 11).

- Tuyến đường N20 (lộ giới 18m): lô BT-26 (10 lô, từ lô 1 đến lô 10).

- Tuyến đường N21 (lộ giới 18m): lô BT-26 (10 lô, từ lô 11 đến lô 20), lô BT-27 (14 lô, từ lô 11 đến lô 14).

- Tuyến đường N22 (lộ giới 18m): lô BT-29 (15 lô, từ lô 11 đến lô 15), lô BT-31 (16 lô, từ lô 10 đến lô 15).

- Tuyến đường N23 (lộ giới 18m): lô BT-31 (9 lô, từ lô 1 đến lô 9), lô BT-32 (17 lô, từ lô 1 đến lô 17).

- Tuyến đường N24 (lộ giới 18m): lô BT-32 (17 lô, từ lô 18 đến lô 34), lô BT-30 (8 lô, từ lô 8 đến lô 15), lô BT-33 (12 lô, từ lô 1 đến lô 12).

- Tuyến đường N25 (lộ giới 28m): lô BT-36 (12 lô, từ lô 1 đến lô 12), lô LK-16 (15 lô, từ lô 1 đến lô 15).

- Tuyến đường N26 (lộ giới 18m): lô BT-36 (12 lô, từ lô 13 đến lô 24), lô BT-37 (8 lô, từ lô 1 đến lô 8).

- Tuyến đường N27 (lộ giới 18m): lô BT-37 (8 lô, từ lô 11 đến lô 18), lô LK-12 (23 lô, từ lô 1 đến lô 23), lô LK-13 (23 lô, từ lô 1 đến lô 23), lô LK-14 (35 lô, từ lô 1 đến lô 35), lô LK-17 (2 lô, từ lô 24 đến lô 25).

- Tuyến đường N28 (lộ giới 18m): lô LK-16 (15 lô, từ lô 16 đến lô 30).

- Tuyến đường N31 (lộ giới 18m): lô LK-21A (24 lô, từ lô 25 đến lô 48), lô LK-21B (23 lô, từ lô 24 đến lô 46), lô LK-23 (26 lô, từ lô 1 đến lô 26), lô LK-28 (26 lô, từ lô 27 đến lô 52), lô LK-29 (26 lô, từ lô 27 đến lô 52), lô LK-31A (26 lô, từ lô 27 đến lô 52), lô LK-31B (26 lô, từ lô 27 đến lô 52), lô LK-32 (2 lô, từ lô 8 đến lô 9).

- Tuyến đường N32 (lộ giới 14m): lô LK-23 (26 lô, từ lô 27 đến lô 52), lô LK-30A (25 lô, từ lô 1 đến lô 25), lô LK-30B (25 lô, từ lô 1 đến lô 25), lô LK-35A (24 lô, từ lô 1 đến lô 24), lô LK-35B (24 lô, từ lô 1 đến lô 24).

- Tuyến đường N33 (lộ giới 14m): lô LK-24 (26 lô, từ lô 1 đến lô 26).

- Tuyến đường N34 (lộ giới 26m): lô LK-19A (24 lô, từ lô 1 đến lô 24), lô LK-19B (25 lô, từ lô 1 đến lô 25), lô LK-26A (24 lô, từ lô 1 đến lô 24), lô LK-26B (24 lô, từ lô 1 đến lô 24).

- Tuyến đường N34 (lộ giới 24m): lô LK-30A (25 lô, từ lô 26 đến lô 50), lô LK-30B (25 lô, từ lô 26 đến lô 50), lô LK-30C (25 lô, từ lô 1 đến lô 25), lô LK-30D (25 lô, từ lô 1 đến lô 25), lô LK-35A (24 lô, từ lô 25 đến lô 48), lô LK-35B (24 lô, từ lô 25 đến lô 48), lô LK-35C (24 lô, từ lô 1 đến lô 24), lô LK-35D (24 lô, từ lô 1 đến lô 24).

- Tuyến đường N36 (lộ giới 18m): lô LK-19A (24 lô, từ lô 25 đến lô 48), lô LK-19B (25 lô, từ lô 26 đến lô 50), lô LK-20 (52 lô, từ lô 1 đến lô 52), lô LK-26A (24 lô, từ lô 25 đến lô 48), lô LK-26B (24 lô, từ lô 25 đến lô 48), lô LK-27 (51 lô, từ lô 1 đến lô 51).

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1183/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 12 tháng 5 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 342/TTr-STNMT ngày 24 tháng 4 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1, Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai như sau:

Chấp thuận giao 960.029,0m² đất thu hồi trên cho Công ty Cổ phần Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, trong đó:

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 394.177,7m² (giảm diện tích 1.057,3m²), gồm:

+ Diện tích 367.677,7m² đất (giảm diện tích 1.057,3m²) sử dụng vào mục đích đất ở (gồm 192.058,7m² đất xây dựng nhà ở liên kế và 175.619,0m² đất xây dựng nhà biệt thự).

+ Diện tích 26.500,0m² đất sử dụng vào mục đích xây dựng khu thương mại - Dịch vụ.

- Giao diện tích 565.851,3m² đất (tăng diện tích 1.057,3m²) cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín để xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, gồm:

+ Diện tích 88.066,0m² đất (giảm diện tích 547,0m²) để xây dựng nhà ở xã hội (gồm: 69.494,0m² đất xây dựng chung cư; 7.664,0m² đất lô LK1; 5.614,0m² đất lô LK2 và 5.294,0m² đất lô BT2);

+ Diện tích 98.921,9m² đất cây xanh (tăng diện tích 1.029,9m²);

+ Diện tích 378.863,4m² đất giao thông (tăng diện tích 574,4m²).

Sau khi hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần diện tích đất này cho UBND huyện Thống Nhất quản lý, bố trí sử dụng theo quy định.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 1480/2015, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 07/4/2015 (kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Các điều, khoản khác của Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND xã Xuân Thạnh, Chủ tịch UBND xã Bàu Hàm 2, Tổng Giám đốc Công ty TNHH một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, CNN, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Văn Chánh

Số: ~~6075~~ QĐ-UBND

Thống nhất, ngày 12 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 52/2012/QĐ-UBND ngày 17/09/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thống Nhất về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 28/04/2011 của UBND huyện Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 02/03/2012 của UBND huyện Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản số 2715/SXD-QLQH ngày 05/11/2014 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thỏa thuận điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Xét tờ trình số ~~761~~/TTr-KTHT ngày 10/11/2014 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai như sau:

1. Nâng thẳng hướng tuyến đường chính khu vực N33 để tăng hiệu quả về giao thông.

2. Điều chỉnh, tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan: Bố trí lại đất xây dựng trường học, đất công viên cây xanh, đất nhà ở, đất đường giao thông nội bộ; Điều chỉnh loại nhà biệt thự thành nhà liên kế. Cụ thể như sau:

- Điều chỉnh 519,6m² đất quy hoạch nhà ở liên kế tại lô LK-19 thành 322,4m² đất quy hoạch giao thông và 197,2m² đất quy hoạch cây xanh;

- Điều chỉnh 540m² đất quy hoạch nhà ở liên kế tại lô LK-21 thành 308,3m² đất quy hoạch giao thông và 231,7m² đất quy hoạch cây xanh;

- Điều chỉnh 591,7m² đất quy hoạch nhà ở liên kế tại lô LK-26 thành 332,3m² đất quy hoạch giao thông và 259,4m² đất quy hoạch cây xanh;

- Điều chỉnh 1.184m² đất quy hoạch giao thông và 608m² đất quy hoạch cây xanh tại lô LK-28 và LK-29 thành 298m² đất quy hoạch cây xanh; 334m² đất quy hoạch giao thông và 1.160m² đất quy hoạch nhà ở liên kế (Lô LK-28, LK-29);

- Điều chỉnh 806m² đất quy hoạch cây xanh và 4.388m² đất quy hoạch giáo dục (Lô GD-04, GD-05) thành 6.327m² đất quy hoạch giao thông (Đường N32) và 1.567m² đất quy hoạch nhà ở liên kế (Lô LK-30A, LK-30B); Điều chỉnh 4.388m² đất quy hoạch cây xanh thành 4.388m² đất quy hoạch giáo dục (Lô GD-04, GD-05), điều chỉnh lại hình dạng khu đất công trình giáo dục GD-4 và GD-5, không thay đổi diện tích;

- Điều chỉnh 10.191m² đất quy hoạch nhà ở biệt thự (Lô BT-39, BT-40) và 11.407,9m² đất quy hoạch giao thông (Đường N34, N35) thành 8.235,9m² đất quy hoạch giao thông (Đường N32, N34); 11.649m² đất quy hoạch nhà ở liên kế (LK-30A, LK-30B, LK-30C, LK-30D) và 1.714m² đất quy hoạch cây xanh;

- Điều chỉnh 5.216m² đất quy hoạch giao thông (Đường N36); 6.737m² đất quy hoạch nhà ở liên kế (Lô LK-30) và 6.907m² đất quy hoạch nhà ở biệt thự (Lô BT-39) thành 18.860m² đất quy hoạch nhà ở xã hội (Lô CC-4);

- Điều chỉnh 632m² đất quy hoạch nhà ở liên kế tại lô LK-31 thành 334m² đất quy hoạch giao thông và 298m² đất quy hoạch cây xanh;

- Điều chỉnh 19.407m² đất quy hoạch nhà ở xã hội (Lô CC-2, CC-3) và 6.943,6m² đất quy hoạch giao thông (Đường N34) thành 12.971m² đất quy hoạch nhà ở liên kế (lô LK-35A, LK-35B, LK-35C, LK-35D), 1.700m² đất quy hoạch cây xanh và 11.679,6m² đất quy hoạch giao thông (Đường N32, N34);

- Điều chỉnh 6.420m² đất quy hoạch nhà ở liên kế (Lô LK-33, LK-34) và 790m² đất quy hoạch giao thông (Đường N33) thành 4.335,7m² đất quy hoạch nhà ở liên kế (Lô LK-33, LK-34), 2.134,6m² đất quy hoạch cây xanh và 739,7m² đất quy hoạch giao thông (Đường N34).

3. Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liên kế	205.336,7	13,78
2	Đất nhà ở biệt thự	180.913,0	12,14
3	Đất nhà ở chung cư	69.494,0	4,66
4	Đất thương mại - dịch vụ	26.500,0	1,78
5	Đất bệnh viện	31.416,0	2,11
6	Đất công trình dịch vụ	5.981,0	0,40
7	Đất trường học	56.060,0	3,76
8	Đất chợ	15.451,0	1,04
9	Đất cây xanh	98.921,9	6,64
10	Đất công viên – TDTT	143.619,0	9,64
11	Đất khu thương mại	47.901,0	3,21
12	Đất huyện đội	39.982,0	2,68
13	Đất bến xe	10.523,0	0,71
14	Đất trạm xăng hiện hữu	2.700,0	0,18
15	Đất trạm tăng áp trong dự án	1.855,0	0,12
16	Đất đài nước	217,0	0,01
17	Đất đường giao thông	553.129,4	37,12
Tổng Cộng		1.490.000,0	100,00

Điều 2. Các nội dung khác không liên quan đến các nội dung điều chỉnh trên vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 28/04/2011 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 02/02/2012 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê

duyet điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở nội dung điều chỉnh quy hoạch được duyệt, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Xuân Thạnh, UBND xã Bàu Hàm 2, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

Cập nhật nội dung điều chỉnh vào quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai đồng thời quản lý việc đầu tư xây dựng theo nội dung quy hoạch được điều chỉnh.

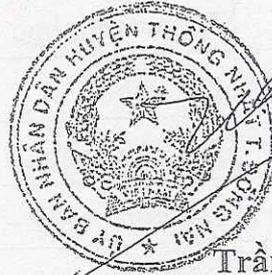
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Xuân Thạnh, Chủ tịch UBND xã Bàu Hàm 2, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / 7

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Chủ tịch, các Phó CT.UBND huyện;
- Phó chánh VP.HĐND-UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT. *W*

CHỦ TỊCH



Trần Văn Chiến
Trần Văn Chiến

Số: 3281 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh tên chủ đầu tư ghi tại Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1176/TTr-STNMT ngày 15 tháng 10 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh tên chủ đầu tư ghi tại Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai từ “Công ty Cổ phần Phú Việt Tín” thành “Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín”.

Điều 2. Các nội dung khác của Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND xã Xuân Thạnh, Chủ tịch UBND xã Bàu Hàm 2, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh; 2019
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh CNN;
- Lưu: VT, CNN.

Đã vào sổ số: 6.3.07

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Văn Chánh

Thị Hội

Số: 9237/UBND-KT

Đồng Nai, ngày 01 tháng 10 năm 2014

V/v điều chỉnh phân kỳ nộp tiền
sử dụng đất đối với dự án đầu tư
Khu dân cư A1 - C1 Đô thị Dầu
Giây, huyện Thống Nhất.

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cục thuế Đồng Nai;
- Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín, địa chỉ
Khóm 10, ấp Trần Cao Vân, xã Bàu Hàm 2,
huyện Thống Nhất.

Ngày 29/7/2013, UBND tỉnh ban hành Công văn số 6033/UBND-KT về việc phân kỳ nộp tiền sử dụng đất theo từng giai đoạn đầu tư đối với dự án Khu dân cư A1- C1 do Công ty TNHH Cổ phần Phú Việt Tín làm chủ đầu tư.

Sau khi xem xét Văn bản số 98/2014/PVT ngày 05/9/2014 của Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín về việc đăng ký nộp tiền sử dụng đất theo từng giai đoạn phân kỳ đầu tư dự án khu dân cư A1 - C1; ý kiến của các sở, ngành tại Văn bản số 3843/STC-GCS ngày 26/9/2014 của Sở Tài chính; Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận điều chỉnh điểm 1 Công văn số 6033/UBND-KT ngày 29/7/2013 của UBND tỉnh về việc phân kỳ nộp tiền sử dụng đất theo từng giai đoạn đối với dự án Khu dân cư A1 - C1 tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất do Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư, cụ thể:

ST T	Giai đoạn	Quy mô (m ²)	Diện tích nộp tiền sử dụng đất (m ²)	Loại đất	Ghi chú
1	Giai đoạn 1 (2013 - 2014)	134.960	67.798	Đất ở nông thôn	Đã thực hiện
2	Giai đoạn 2 (2014 - 2015)	174.546,8	52.433	Đất ở nông thôn	Đang triển khai
3	Giai đoạn 3 (2015 - 2016)	155.926,40	42.943	Đất ở nông thôn	
			26.500	Đất SXKD phi nông nghiệp (TM-DV)	

4	Giai đoạn 4 (2016 - 2017)	223.546,8	104.777	Đất ở nông thôn	
5	Giai đoạn 3 (2017 - 2018)	171.317	83.993	Đất ở nông thôn	
6	Giai đoạn 3 (2018 - 2019)	99.732	35.363	Đất ở nông thôn	
Tổng cộng		960.029	413.807		

2. Giao Cục thuế tỉnh căn cứ điểm 1, tính toán cụ thể số tiền sử dụng đất và thông báo cho Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín nộp vào ngân sách theo quy định.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp các đơn vị có liên quan căn cứ các quy định để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phân kỳ đầu tư đối với dự án khu dân cư A1 - C1, đồng thời đề nghị Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo quy định/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
- UBND huyện Thống Nhất;
- Chánh - Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, KT.
ThaiTM

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Minh Phúc

CHỨNG THỰC BẢN BAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Đã vào sổ số: 32.172

Ngày: 11 -07- 2019

**TM.UBND THỊ TRẤN DẦU GIẤY
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Số: 3513 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng Khu dân cư A1 - C1 theo quy hoạch tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự thủ tục thu hồi, giao đất, cho thuê đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1222/TTr-STNMT ngày 18 tháng 10 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 1. Thu hồi 960.029,0m² đất tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất do Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa và Nông trường Cao su Dầu Giây thuộc Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai quản lý, sử dụng, cụ thể:

- Thu hồi 246,0m² đất do Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa quản lý, sử dụng;

- Thu hồi 959.783,0m² đất do Nông trường Cao su dầu Giây thuộc Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai quản lý, sử dụng.

2. Chấp thuận giao 960.029,0m² đất thu hồi trên cho Công ty Cổ phần Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, trong đó:

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 395.235,0m²,
gồm:

+ Diện tích 368.735,0m² đất sử dụng vào mục đích đất ở (gồm 192.717,0m² đất xây dựng nhà biệt thự và 176.018,0m² đất xây dựng nhà liên kế). Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

+ Diện tích 26.500,0m² đất sử dụng vào mục đích xây dựng khu thương mại - Dịch vụ. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ký quyết định giao đất.

- Giao diện tích 564.794,0m² đất cho Công ty Cổ phần Phú Việt Tín để xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, gồm:

+ Diện tích 88.613,0m² đất để xây dựng nhà ở xã hội (gồm: 70.041,0m² đất xây dựng chung cư; 7.664,0m² đất lô LK1; 5.614,0m² đất lô LK2 và 5.294,0m² đất lô BT2);

+ Diện tích 97.892,0m² đất cây xanh, thể dục thể thao (diện tích tại xã Bàu Hàm 2 là 5.256,0m², diện tích tại xã Xuân Thạnh là 92.636,0m²);

+ 378.289,0m² đất giao thông (diện tích tại xã Bàu Hàm 2 là 50.805,0m², diện tích tại xã Xuân Thạnh là 327.484,0m²).

Sau khi hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, Công ty Cổ phần Phú Việt Tín có trách nhiệm bàn giao lại cho UBND huyện Thống Nhất quản lý, bố trí sử dụng theo quy định.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Chuyển vẽ thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất số 470/2012, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 22/3/2012 (kèm theo).

Điều 2. Căn cứ Điều 1 Quyết định này,

1. UBND huyện Thống Nhất chỉ đạo thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan xác định giá đất trình UBND tỉnh phê duyệt để thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Thông báo cho Công ty Cổ phần Phú Việt Tín nộp phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính;

- Ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Phú Việt Tín theo ủy quyền của UBND tỉnh tại Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 theo quy định.

4. Công ty Cổ phần Phú Việt Tín chỉ được phép sử dụng khu đất này và hưởng các quyền, lợi ích theo quy định sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 2014/QĐ-UBND ngày 26/7/2012 và Quyết định số 2699/QĐ-UBND ngày 20/9/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thống Nhất, Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND xã Xuân Thạnh, Chủ tịch UBND xã Bàu Hàm 2, Tổng giám đốc Công ty TNHH một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Việt Tín, Giám đốc Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

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



Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT, ĐT.



Trần Văn Vĩnh

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Đã vào sổ số: 1325

Ngày: 26-08-2019

TM.UBND THỊ TRẤN DẦU GIAY
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hân

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 6033 /UBND-KT

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 7 năm 2013

V/v phân kỳ nộp tiền sử dụng đất
theo từng giai đoạn đầu tư đối với
dự án khu dân cư A1 - C1.

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cục thuế Đồng Nai;
- Công ty Cổ phần Phú Việt Tín.

Sau khi xem xét Văn bản số 102/2013/PVT ngày 10/01/2013 của Công ty Cổ phần Phú Việt Tín về việc xin đóng tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng giai đoạn phân kỳ đầu tư dự án khu dân cư A1 - C1; ý kiến của UBND huyện Thống Nhất tại văn bản số 1168/UBND-KT ngày 26/6/2013; ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 2462/STNMT-QH ngày 02/7/2013; ý kiến của các sở, ngành tại văn bản số 3085/STC-GCS ngày 12/7/2013 của Sở Tài chính; Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Phú Việt Tín được nộp tiền sử dụng đất theo từng giai đoạn phân kỳ đầu tư đối với dự án Khu dân cư A1 - C1 tại xã Bàu Hàm 2, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, cụ thể:

Giai đoạn	Diện tích (m ²)	Loại đất
- Giai đoạn 1 (2012 - 2013)	67.798	Thổ cư
- Giai đoạn 2 (2013 - 2014)	113.148	Thổ cư
- Giai đoạn 3 (2014 - 2015)	78.386	Thổ cư
	26.500	TMDV
- Giai đoạn 4 (2015 - 2016)	127.975	Thổ cư
Tổng cộng	413.807	

2. Giao Cục thuế Đồng Nai căn cứ chủ trương tại điểm 1 có trách nhiệm tính toán cụ thể số tiền sử dụng đất và thông báo cho Công ty Cổ phần Phú Việt Tín nộp vào ngân sách theo quy định; Trường hợp tại thời điểm thu tiền sử dụng đất đối với giai đoạn phân kỳ tiếp theo mà giá đất có biến động tăng hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất do UBND tỉnh quy định thì Sở Tài chính có trách

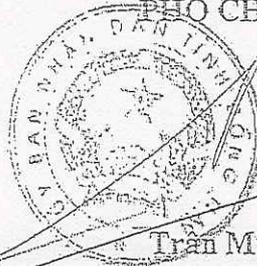
nhiệm xác định lại giá đất chuyên Cục thuế Đồng Nai để thông báo cho chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp các đơn vị có liên quan căn cứ các quy định để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phân kỳ đầu tư đối với dự án khu dân cư A1 - C1, đồng thời đề nghị Công ty Cổ phần Phú Việt Tín liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo quy định/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
- UBND huyện Thống Nhất;
- Chánh - Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, CNN, KT.
ThaIM

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Minh Phúc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Đã vào sổ số: 5.2.82

Ngày: 11-07-2019

TM.UBND THỊ TRẤN DẦU GIẤY
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Số: 719/QĐ-UBND

Thống nhất, ngày 02 tháng 03 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500
Dự án khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, Đồng Nai.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ - CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 3351/QĐ-UBND của UBND huyện Thống Nhất ngày 05/11/2010 và Quyết định 2492/QĐ-UBND ngày 28/04/2011 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại tờ trình số 53/TTr-KTHT ngày 29/02/2012, về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Dự án khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, Đồng Nai với nội dung sau:

1. Điều chỉnh 217m² đất ở thành đất quy hoạch xây dựng công trình cấp nước sinh hoạt (đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 07/12/2004). Vị trí khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Đất quy hoạch nhà ở.
- Phía Nam : Giáp đường quy hoạch.
- Phía Đông : Đất quy hoạch nhà ở.
- Phía Tây : Giáp đường quy hoạch.

2. Điều chỉnh 1.855m² đất ở thành đất quy hoạch xây dựng công trình Trạm tăng áp (đã được UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm tại Quyết định số 6078/QĐ-UBND ngày 26/01/2011). Vị trí khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường quy hoạch.
- Phía Nam : Giáp Quốc lộ 1A.
- Phía Đông : Ranh dự án.
- Phía Tây : Giáp đường quy hoạch.

3. Điều chỉnh 4.472m² đất ở lô liên kế LK-23 và LK-24 thành 3.084m² đất cây xanh và 1.388m² đất giao thông.



4. Vị trí khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường quy hoạch.
- Phía Nam : Giáp đường quy hoạch.
- Phía Đông : Giáp đường quy hoạch.
- Phía Tây : Giáp đường quy hoạch.

5. Điều chỉnh 1.980m² đất vỉa hè đường N34 (giảm chiều rộng vỉa hè từ 14m xuống 7m) thành đất cây xanh (sau lưng khu đất thương mại). Vị trí khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Khu đất quy hoạch thương mại.
- Phía Nam : Giáp đường quy hoạch.
- Phía Đông : Giáp đường quy hoạch.
- Phía Tây : Giáp đường quy hoạch.

6. Điều chỉnh vị trí công trình bệnh viện, bến xe và các vị trí ranh đất trong đồ án quy hoạch khu dân cư A1-C1 theo đúng bản đồ địa chính và hiện trạng đã thực hiện. Cụ thể như sau:

- Vị trí bệnh viện: thu hẹp cạnh phía Tây 8,2m, mở rộng cạnh phía Bắc 8,75m, theo đúng hiện trạng thực tế. Không thay đổi diện tích.

- Tịnh tiến vị trí bến xe trên bản vẽ quy hoạch về phía Nam khoảng 4m. Không thay đổi diện tích.

7. Điều chỉnh Bảng cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất của dự án khu dân cư A1-C1 như sau:

Stt	Hạng mục	Diện Tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liên kế	189.296	12,70
2	Đất nhà ở biệt thự	198.011	13,29
3	Đất nhà ở chung cư	70.041	4,70
4	Đất công trình TM-DV	26.500	1,78
5	Đất bệnh viện	31.416	2,11
6	Đất công trình công cộng	5.981	0,40
7	Đất trường học	56.060	3,76
8	Đất dự trữ	15.451	1,04
9	Đất cây xanh – mặt nước	97.892	6,57
10	Đất công viên – TDTT	143.619	9,64
11	Đất Trung tâm hành chính	47.901	3,21
12	Đất huyện đội	39.982	2,68
13	Đất bến xe	10.523	0,71
14	Đất trạm xăng hiện hữu	2.700	0,18
15	Đất đài nước	217	0,01
16	Đất trạm tăng áp 3.500 m ² Đất trạm tăng áp nằm trong DA	1.855	0,12
17	Đất giao thông	552.555	37,08
	TỔNG CỘNG	1.490.000	100,00

Điều 2. Các nội dung khác không liên quan đến các nội dung điều chỉnh trên vẫn giữ nguyên theo nội dung Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 và Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 28/04/2011 của Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất.

Căn cứ nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt, Phòng Tài nguyên và môi trường, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Bàu Hàm 2 và UBND xã Xuân Thạnh có trách nhiệm:

Cập nhật nội dung điều chỉnh vào quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, Đồng Nai.

Chủ đầu tư, UBND xã Bàu Hàm 2 và UBND xã Xuân Thạnh công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bàu Hàm 2, xã Xuân Thạnh, Công ty Cổ phần Phú Việt Tín và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, Phó chủ tịch UBND huyện;
- Chánh, Phó văn phòng;
- Lưu : VKTHT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Hòa Hiệp

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Đã vào sổ số:

Ngày: 26-08-2019

TM. UBND THỊ TRẤN DẦU GIẤY
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hợp

Số: 3317/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 12 tháng 12 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

Cho phép đầu tư dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây)
huyện Thống Nhất - tỉnh Đồng Nai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng Nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng công trình ngày 19/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 02/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành quy chế Khu đô thị mới;

Căn cứ Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ về hướng dẫn Luật kinh doanh bất động sản;

Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10/02/2009 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện quy chế Khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính Phủ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 310/TTr-SXD ngày 06/12/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép đầu tư dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) - huyện Thống Nhất - tỉnh Đồng Nai; với các nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) - huyện Thống Nhất - tỉnh Đồng Nai.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phú Việt Tín.

3. Thời gian bắt đầu, kết thúc, tiến độ thực hiện dự án: Thời gian thực hiện dự án dự kiến 05 năm, dự án bắt đầu từ năm 2011 kết thúc năm 2016.

4. Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất toàn bộ dự án:

Khu đất khoảng 96,2101 ha tại xã Xuân Thạnh, xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai có phạm vi giới hạn như sau:

- Diện tích sử dụng đất 96,2101 ha:

+ Phía Bắc: Giáp khu trung tâm hành chính huyện và khu dân cư quy hoạch phát triển.

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư theo quy hoạch.

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư và đất dự trữ phát triển.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu và dự kiến phát triển.

5. Mục tiêu đầu tư: Hình thành khu dân cư đô thị trung tâm thị trấn Dầu Giây, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội công trình Khu dân cư A1-C1 thuộc xã Xuân Thạnh, xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Tổ chức thành một khu ở hoàn chỉnh, hiện đại và đồng bộ gồm các công trình kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo không gian làm việc, sinh hoạt, thương mại tốt nhất cho người dân; đầu tư phát triển tổng quỹ nhà, đáp ứng về nhu cầu nhà ở của nhân dân, kích thích sự phát triển chung của huyện Thống Nhất.

6. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án:

- Quy mô dân số: khoảng 10.000 người.

- Cấp nước: 120-150lít/người/ngày.

- Cấp điện: 1000-1500Kwh/người/năm.

- Chỉ tiêu đất ở: 40-45m²/người.

- Chỉ tiêu giao thông: 30-35m²/người.

- Chỉ tiêu đất công trình CTCC-Dịch vụ: 2-3m²/người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh-công viên: 12-13m²/người.

- Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 149ha, diện tích đất trong ranh dự án là 96,2101ha đã được UBND huyện Thống Nhất phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 với các chức năng sau:

STT	Hạng mục	DT đất trong DA (m ²)	DT đất ngoài DA (m ²)	Tổng diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất CTCC-DV	26.500	196.791	223.291	14,99
2	Đất ở	462.249	0	462.249	31,02
3	Đất cây xanh - TDTT	98.432	143.619	246.051	16,25
4	Đất trạm xăng hiện hữu	0	2700	2700	0,18

5	Đất giao thông	374.920	184.789	559.709	37,56
	Tổng cộng	962.101^p	527.899	1.490.000	100

Chỉ tiêu đất ở:

STT	Loại hình nhà ở	Diện tích (ha)	Tầng cao trung bình (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà liên kế	19,22	3-4	42,58
2	Biệt thự	19,81	2-3	41,85
3	Chung cư	7,19	4-5	15,55
	Tổng cộng	46,22		

7. Nội dung đầu tư:

Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, công viên cây xanh.

- San nền toàn khu: san nền theo cao độ thiết kế.

- Hệ thống đường giao thông vỉa hè, cây xanh theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, sơn kẻ đường, lắp dựng biển báo giao thông đầy đủ theo quy định:

+ Đường chính đô thị gồm: D11, D12, D15, D18, D21, N1, N3, N6, N25, N33, có mặt cắt ngang như sau:

Đường N3 có lộ giới 42m, mặt cắt ngang đường: 6m (vía hè) + 8m (mặt đường) + 14m (dải cây xanh) + 8m (mặt đường) + 6m (vía hè).

Đường D12 có lộ giới 42m, mặt cắt ngang đường: 7m (vía hè) + 10,5m (mặt đường) + 5m (dải cây xanh) + 10,5m (mặt đường) + 7m (vía hè).

Đường D11, D15, D21, N1, N6, N25 có lộ giới 28m, mặt cắt ngang đường: 7m (vía hè) + 14m (mặt đường) + 7m (vía hè).

Đường N33 có lộ giới 26m, mặt cắt ngang đường: 7m (vía hè) + 12m (mặt đường) + 7m (vía hè).

Đường D18 có lộ giới 24m, mặt cắt ngang đường: 6m (vía hè) + 12m (mặt đường) + 6m (vía hè).

+ Đường nội bộ đô thị gồm: N2, N4, N5, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N17, N18, N19, N20, N21, N22, N23, N24, N26, N27, N31, N32, N34, N35, D1, D2, D3, D6, D7, D8, D9, D10, D13, D14, D16, D17, D19, D20, có lộ giới 18m, mặt cắt ngang đường: 5m (vía hè) + 8m (mặt đường) + 5m (vía hè).

+ Đường song hành: D4, D5, N29, N30 có lộ giới 13m, mặt cắt ngang đường: 5m (vía hè) + 8m (mặt đường).

Kết cấu mặt đường:

+ Đường chính đô thị: Môđun đàn hồi yêu cầu Eyc = 155(Mpa) BTNN hạt mịn dày 5cm, nhựa bảm dính 0,5kg/m², BTNN hạt thô dày 7cm, nhựa bảm dính

1kg/m², đá dăm macadam dày 30cm, cấp phối sỏi đỏ dày 30cm, nền đường lu lèn chặt $k \geq 0,98$.

+ Đường nội bộ đô thị: Môđun đàn hồi yêu cầu $E_{yc} = 120(\text{Mpa})$ BTNN hạt mịn dày 3cm, nhựa bảm dính 0,5kg/m², BTNN hạt thô dày 4cm, nhựa bảm dính 1kg/m², đá dăm macadam dày 20cm, cấp phối sỏi đỏ dày 30cm, nền đường lu lèn chặt $k \geq 0,98$.

Kết cấu vỉa hè: Lát gạch con sấu tự chèn dày 5cm, lớp lót cát đệm dày 5cm, lớp đá dăm + cát đầm chặt dày 10cm, nền đất lu lèn chặt $k \geq 0,95$.

- Hệ thống cấp nước: Theo quy hoạch cấp nước của thị trấn Dầu Giây sẽ có ống tuyến cấp nước từ nhà máy nước Kiệm Tân đưa về chạy dọc Quốc lộ 20, ống có đường kính $\varnothing 450$. Khu dân cư A1-C1 được cấp nước thông qua 3 điểm đầu nối, toàn bộ hệ thống cấp nước uPVC $\varnothing 60 \div \varnothing 200$. Trong mạng lưới cấp nước bố trí các trục cứu hỏa 100 dọc theo các tuyến ống chính có khoảng cách 150m/trụ.

- Hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống ly tâm $\varnothing 600 \div \varnothing 1500$ đặt dọc hai bên đường, các tuyến đường nhỏ bố trí dọc một bên đường với các hồ ga thu nước và cống ngang $\varnothing 400$. Khu quy hoạch có hai lưu vực thoát nước: một lưu vực từ Quốc lộ 1 về phía Bắc, một phần theo Quốc lộ 20 ra suối, một phần theo mương hở thoát về phía bắc vào hồ Gia Đức, một lưu vực khác từ Quốc lộ 1 theo địa hình thoát về phía Nam rồi ra suối.

- Hệ thống thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại tại hộ gia đình và các công trình thoát theo hệ thống công bê tông ly tâm chảy theo độ dốc tự nhiên, thu gom về các tuyến cống chính, Khu Quy hoạch có 2 lưu vực thoát nước: 1 lưu vực từ đường QL1 về phía Bắc, rồi chảy về phía Tây để về khu xử lý, 1 lưu vực khác từ QL1 về phía Nam rồi về khu xử lý.

- Hệ thống cấp điện: nguồn điện trung thế 22kV cấp cho Khu dân cư được lấy từ trạm biến áp An Lộc về cấp cho cả thị trấn. Toàn bộ hệ thống cấp điện đi ngầm, hoàn chỉnh hệ thống chiếu sáng theo quy hoạch được duyệt.

- Hệ thống thông tin liên lạc: hệ thống hạ tầng viễn thông được đầu tư hoàn chỉnh và được ghép nối vào mạng viễn thông của Viễn thông Đồng Nai.

- Công viên – cây xanh: Trồng cây xanh dọc hai bên tuyến cách khoảng 5-10 m/cây (khoảng cách các cây có thể xếp dịch tránh bố trí giữa lô đất và tại các giao lộ), cây loại 1 (cây tiểu mộc), cây có chiều cao $\geq 3\text{m}$ và $\leq 10\text{m}$, đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn $\geq 6\text{cm}$, Chủng loại cây trồng theo yêu cầu của chủ đầu tư (theo danh mục phụ lục số 2: Thông tư số 20/2005/TT-BXD và Thông tư số 20/2009/TT-BXD về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD); và Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị. Cây được trồng trong các bồn hình chữ nhật kích thước 1,4x1,4m. Cây và bồn cây đặt phía trong phạm vi vỉa hè (sát mép gờ chặn).

8. Tổng mức đầu tư dự kiến : 775.394.547.585 đồng
- Trong đó:
- Chi phí xây dựng HTKT : 508.732.319.000 đồng
 - Chi phí tư vấn, quản lý DA và chi phí khác : 26.783.829.822 đồng
 - Chi phí đền bù và tiền sử dụng đất : 202.954.848.878 đồng
 - Dự phòng phí : 36.923.549.885 đồng

9. Nguồn vốn đầu tư: Vốn sở hữu của chủ đầu tư và vốn vay, trong đó:

- Vốn chủ sở hữu: 20% tổng mức đầu tư.
- Vốn vay và huy động khác: 80% tổng mức đầu tư.

10. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

11. Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất có quỹ mô 96,2101ha để thực hiện dự án có thu tiền sử dụng đất (đối với diện tích đất nhà đầu tư kinh doanh). Chủ đầu tư chi trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng theo phương án đền bù được phê duyệt.

12. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước:

- UBND huyện Thống Nhất có văn bản số 1166/UBND-TNMT ngày 24/8/2011 về việc ý kiến đề nghị 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội tại Khu dân cư A1-C1 huyện Thống Nhất, vị trí và diện tích khu đất gồm:

- + Lô CC1: 10.191 m².
- + Lô CC2: 39.114 m².
- + Lô CC3: 22.619 m².
- + Lô LK1: 5.616 m².
- + Lô LK2: 5.616 m².
- + Lô BT2: 5.297 m².

Tổng diện tích đất đã có hạ tầng bàn giao cho UBND huyện là 88.453m² (chiếm 19,51% diện tích đất ở).

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Chủ đầu tư chuyển giao lại cho huyện công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: phân đường giao thông, biển báo giao thông, phân điện, dây điện hạ thế, công trình cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, chiếu sáng đô thị, tủ nối trung tâm điện thoại, hộp nối trung tâm điện thoại, cáp điện thoại v.v...

- Các công trình hạ tầng xã hội:

Chủ đầu tư chuyển giao lại các lô đất đã xây dựng hạ tầng cho địa phương để xây dựng các công trình xã hội, gồm những lô sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Diện tích	Ghi chú
1	Đất trung tâm hành chính thị trấn	m ²	47.901	
2	Đất huyện đội	m ²	39.982	
3	Đất bệnh viện	m ²	31.416	
4	Đất công trình dịch vụ	m ²	5.981	

5	Đất dự trữ	m ²	15.451	
6	Đất giáo dục	m ²	56.060	
7	Đất công viên văn hóa – TDTT	m ²	143.619	
8	Đất trạm xăng hiện hữu	m ²	2.700	
9	Đường giao thông ngoài dự án	m ²	184.789	
	Tổng cộng	m ²	527.899	

13. Các quy định đối với các bên có liên quan trong quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình:

13.1. Đối với chủ đầu tư:

- Thực hiện chi trả chi phí đền bù, bố trí tái định cư theo phương án đền bù được duyệt.

- Nộp tiền sử dụng đất theo quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Lập quy định quản lý quy hoạch xây dựng dự án khu đô thị mới trình UBND huyện phê duyệt trước khi thực hiện dự án.

- Thực hiện bảo vệ môi trường đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; chịu sự hậu kiểm của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường.

- Tổ chức hệ thống bộ máy để quản lý xây dựng, quản lý chất lượng, vận hành, kinh doanh, chuyển giao theo quy định của pháp luật.

- Doanh nghiệp có trách nhiệm dành quỹ đất có hạ tầng hợp lý giao lại cho UBND huyện Thống Nhất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp và bố trí tái định cư các hộ dân thuộc diện bồi thường giải tỏa trong khu vực dự án theo quy định.

13.2. Đối với UBND huyện Thống Nhất:

Tham gia quản lý chất lượng đối với các công trình được chuyển giao; quản lý, kiểm tra việc thực hiện của nhà thầu trong suốt quá trình thi công xây dựng công trình, tham gia nghiệm thu công trình hoàn thành.

14. Dự kiến đơn vị quản lý hành chính đối với khu đô thị mới. Các quy định về phối hợp quản lý hành chính, chuyển giao hành chính, an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương có liên quan trong quá trình thực hiện đến lúc hoàn thành dự án:

- Các quy định về chuyển giao công trình thực hiện theo điều 17, 19 Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về việc ban hành quy chế khu đô thị mới.

- Chủ đầu tư chuyển giao quản lý hành chính cho UBND huyện Thống Nhất khi kết thúc dự án, việc chuyển giao quản lý hành chính thực hiện theo điều 20 Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về việc ban hành quy chế khu đô thị mới.

- Cho phép Công ty Cổ phần Phú Việt Tín trực tiếp quản lý, chăm sóc, bảo dưỡng và khai thác diện tích đất cây xanh, công trình công cộng, khu đất kỹ thuật trong quá trình xây dựng, sau đó bàn giao lại cho UBND huyện Thống Nhất khi kết thúc dự án.

- Công ty Cổ phần Phú Việt Tín phối hợp với UBND huyện Thống Nhất đầu tư hệ thống xử lý nước thải cho dự án để xử lý toàn bộ nước thải của dự án đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào môi trường.

15. Các hỗ trợ ưu đãi của nhà nước đối với dự án:

Thực hiện theo điều 26 Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về việc ban hành quy chế khu đô thị mới và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

16. Một số vấn đề Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn cần lưu ý trong giai đoạn lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công:

Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các vấn đề được Sở Xây dựng nêu trong kết quả thẩm định; và phối hợp với các ngành có liên quan tổ chức triển khai thực hiện dự án các quy định hiện hành của Nhà nước.

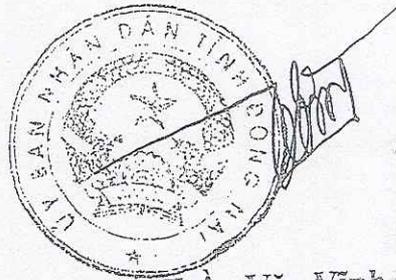
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Việt Tín và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN,

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vinh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THÔNG NHẤT**

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

Số: 1166 /UBND-TNMT

Thông Nhất, ngày 14 tháng 8 năm 2011

V/v ý kiến đề lại 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội tại khu dân cư A1-C1, huyện Thông Nhất.

Kính gửi:

- Sở xây dựng;
- Công ty cổ phần Phú Việt Tín.

UBND huyện Thông Nhất nhận được văn bản số 115/TTr-PVT ngày 16/8/2011 của Công ty cổ phần Phú Việt Tín về việc đề nghị đề lại 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội thuộc khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây). Sau khi nghiên cứu nội dung văn bản, UBND huyện Thông Nhất có ý kiến như sau:

Căn cứ Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của Chủ tịch UBND huyện Thông Nhất phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) – huyện Thông Nhất, Công ty cổ phần Phú Việt Tín đề nghị đề lại 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội thuộc khu dân cư A1-C1 tại các lô đất sau:

Lô: CC1; Lô: CC2; Lô: CC3; Lô: LK1; Lô: LK2; Lô: BT2.

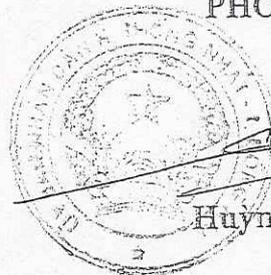
UBND huyện Thông Nhất nhất trí vị trí quỹ đất 20% dành cho nhà ở xã hội theo đề nghị của Công ty Cổ phần Phú Việt Tín tại vị trí các lô đất trên. Diện tích đất cụ thể đề nghị Sở Xây Dựng căn cứ vào thiết kế xây dựng của dự án để tính toán để đảm bảo đủ diện tích quỹ đất 20% dành cho nhà ở xã hội theo quy định.

Trên đây là ý kiến của UBND huyện Thông Nhất về vị trí, diện tích quỹ đất 20% dành cho nhà ở xã hội tại khu dân cư A1-C1, huyện Thông Nhất. //

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó CT UBH;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Huỳnh Thành Vinh

Số: 249/QĐ-UBND

Thống Nhất, ngày 28 tháng 4 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) thuộc xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3226/QĐ-UBT ngày 11/11/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 khu dân cư A1-C1 (Thị trấn Dầu Giây) tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất;

Căn cứ văn bản số 4820/UBND-CNN ngày 19/6/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thỏa thuận địa điểm cho Công ty Phú Việt Tín lập thủ tục đầu tư khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản số 1855/UBND-CNN ngày 18/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích dự án khu dân cư A1-C1, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3381/QĐ-UBND ngày 26/11/2009 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản số 1491/SXD-QLQH ngày 14/10/2010 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thỏa thuận Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 124/TTr-KTHT ngày 25/4/2011 về việc điều chỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) thuộc địa bàn hai xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2,

huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và Báo cáo thẩm định của Phòng Kinh tế và Hạ tầng số 117/BCKQTĐ-KTHT ngày 25/4/2011 về kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây) thuộc xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), thuộc địa bàn hai xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Khu dân cư A1-C1 vị trí lập quy hoạch nằm trên địa bàn hai xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu trung tâm hành chính huyện và khu dân cư quy hoạch phát triển.

- Phía Nam: Giáp khu dân cư theo quy hoạch.

- Phía Đông: Giáp khu dân cư và đất dự kiến phát triển.

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu và dự kiến phát triển.

2. Qui mô, tỉ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch: 149 ha.

- Quy mô được giao lập dự án: 96,5ha (nhưng diện tích thực lập quy hoạch chỉ có 96,21 ha).

- Quy mô dân số: khoảng 10.000 người;

- Tỉ lệ lập quy hoạch: 1/500

3. Tính chất, mục tiêu:

- Là khu dân cư đô thị trung tâm thị trấn nằm trong quy hoạch phát triển chung của thị trấn Dầu Giây đã được UBND tỉnh phê duyệt; Nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Xây dựng một khu dân cư mới đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng mới và hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn đô thị loại V.

- Xác định vai trò tính chất quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc theo định hướng đô thị loại V.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai việc xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Chỉ tiêu đất ở : 40-45m²/người

- Chỉ tiêu giao thông : 30-35 m²/người

- Chỉ tiêu đất CTCC-Dịch vụ : 2-3 m²/người

- Chỉ tiêu đất cây xanh-công viên : 12-13 m²/người

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.000-1.500kwh/người/năm
- Tiêu chuẩn cấp nước : 120-150lít/người/ngày đêm
- Tiêu chuẩn nước thải : 80% nước cấp
- Tiêu chuẩn rác thải : 0,8-1,0kg/người/ngày

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu dân cư với diện tích quy hoạch 962.101 m² (trong tổng diện tích ranh dự án 1.490.000 m²) được quy hoạch chức năng sử dụng đất như sau:

STT	Hạng mục	DT đất trong DA (m ²)	DT đất ngoài DA (m ²)	Tổng DT (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất CTCC – Dịch vụ	26.500	196.791	223.291	14,99
2	Đất ở	462.249	0	462.249	31,02
3	Đất cây xanh-TDĐT	98.432	143.619	246.051	16,25
4	Đất trạm xăng hiện hữu	0	2.700	2.700	0,18
5	Đất giao thông	374.920	184.789	559.709	37,56
	Tổng cộng	962.101	527.899	1.490.000	100

6. Quy hoạch phân khu chức năng:

Khu quy hoạch được phân khu chức năng gồm:

a) Đất ở:

Đất ở quy hoạch có tổng diện tích 462.249 m², chiếm 31,2 % tổng diện tích khu đất; gồm các loại nhà chính:

- Nhà liên kế tổ chức chủ yếu ở phía nam, dọc QL 1A, xung quanh chợ và bến xe.
- Biệt thự kết hợp không gian xanh tổ chức tại khu vực phía Bắc .
- Chung cư (chiếm khoảng 15.8% diện tích đất ở) bố trí 03 khu, ở phía Tây Bắc và Đông Nam, chủ yếu phục vụ nhu cầu tái định cư và nhà ở xã hội cho nhân dân trên địa bàn.

Bảng tổng hợp đất xây dựng nhà ở:

STT	Loại hình nhà ở	Số căn hộ	Số người	Diện tích (ha)	Tầng cao TB (tầng)	Tỉ lệ (%)
1	Nhà liên kế	1.559	6.272	192.212	3-4	41,58
2	Biệt thự	654	2.616	198.113	2-3	42,85
3	Chung cư	300	1.200	71.924	4-5	15,55
	Tổng Cộng		10.052	462.249		100

b) Đất công trình công cộng – dịch vụ:

Các công trình công cộng cấp thị trấn bao gồm: trụ sở hành chính thị trấn, huyện đội, bệnh viện, chợ, bến xe, công viên văn hóa, trung tâm TDĐT đã được xác định trong QHCT 1/2000, được giữ nguyên vị trí, qui mô và phạm vi khu đất trong QHCT1/500. (Đây là các dự án khác có liên quan nằm trên địa bàn khu vực

nhưng không thuộc đất dự án khu dân cư A1-C1 do Công ty Phú Việt Tín làm chủ đầu tư).

Bảng tổng hợp đất xây dựng công trình công cộng cấp thị trấn:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao TB
1	Bệnh viện	YT	31.416	30-40	3-5
2	Huyện đội	HĐ	39.982	30-40	2-3
3	Trung tâm hành chính	HC	47.915	30-40	2-3
4	Chợ	DT	15.451	30-40	2-3
5	Bến xe	BX	10.523	30-40	2
6	Công viên-TDĐT	VH-TDĐT	151.229	10-20	1-2
Tổng			296.516		

Các công trình công cộng khu ở gồm trường cấp I, cấp II, trường mầm non, sân bãi TDĐT kết hợp công viên vườn hoa, có sự điều chỉnh về vị trí, phạm vi khu đất so với QHCT 1/2000.

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao TB
Trường học					
1		GD 1	12.742	30-40	2-3
2		GD 2	10.906	30-40	2-3
3		GD 3	11.045	30-40	2-3
4		GD 4	10.950	30-40	2-3
5		GD 5	10.417	30-40	2-3
Tổng			56.060		

Bảng tổng hợp đất xây dựng Trường học:

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ với diện tích 2,65 ha, bố trí tại góc Đông bắc-ngã tư QL 1A và QL 20 thành một tổ hợp đa chức năng bao gồm: siêu thị, các cửa hàng bán lẻ, nhà hàng, khách sạn, văn phòng làm việc và căn hộ cho thuê, nhà ở kết hợp các dịch vụ.v.v.

c) Đất công viên cây xanh:

- Diện tích đất công viên cây xanh khu dân cư là 9,49 ha, chiếm khoảng 6,3%.

- Các khu vực công viên cây xanh – sân bãi TDĐT cấp đơn vị ở bố trí đều khắp trên toàn khu dân cư bảo đảm vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị, tiện ích sử dụng với cự ly phù hợp.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – thiết kế đô thị:

Theo nội dung thuyết minh và hồ sơ bản vẽ do Công ty TNHH SURBANA INTERNATIONAL CON SULTANTS (VIỆT NAM) lập. Nghiên cứu tổ chức không gian dựa trên mối tương quan tổng thể, đảm bảo kết nối hạ tầng theo quy hoạch chung và các dự án kế cận. Đảm bảo các khu chức năng với nhau trong nội khu, cũng như hợp lý trong mối liên hệ với khu vực. Tổ chức mạng lưới giao

thông hợp lý dạng ô cờ thích hợp cho các loại hình nhà ở, tạo thuận lợi cho việc phát triển đầu nối mạng lưới đường giao thông cũng như mở rộng khu dân cư sau này.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Theo nội dung thuyết minh và hồ sơ bản vẽ do Công ty TNHH SURBANA INTERNATIONAL CONSULTANTS (VIỆT NAM) lập.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội liên quan trên địa bàn nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy định đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt, UBND huyện Thống Nhất giao các phòng ban chuyên môn chuyên các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho chủ đầu tư cùng UBND hai xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2 quản lý theo đúng hồ sơ được duyệt.

3. Căn cứ quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng và kỹ thuật.

5. Chủ đầu tư lập dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình UBND huyện Thống Nhất ký Quyết định ban hành quy định quản lý là 15 ngày kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Các Ông (Bà) 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, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Thống Nhất, Đội trưởng Đội Thanh tra Xây dựng, Chủ tịch UBND xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, Công ty Cổ phần Phú Việt Tín (Chủ đầu tư) và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Lưu: VT, PKT&HT.



Số: 3326 /QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 09 tháng 12 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư và thương mại nằm trong dự án khu dân cư A1 – C1 thị trấn Dầu Giây, quy mô 93,2752 ha” tại xã Xuân Thanh, Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất của Công ty Cổ phần Phú Việt Tín

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ; Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/02/2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/4/2007 của Chính phủ về quản lý chất thải rắn;

Căn cứ Thông tư số 05/2008/TT-BTNMT ngày 08/12/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về đánh giá tác động môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường; Thông tư số 12/2006/TT-BTNMT ngày 26/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn điều kiện hành nghề và thủ tục lập, hồ sơ, đăng ký, cấp phép hành nghề, mã số quản lý chất thải nguy hại và Thông tư số 25/2009/TT-BTNMT ngày 16/11/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT ngày 26/12/2006 về việc ban hành Danh mục chất thải nguy hại của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Quyết định số 16/2010/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư và thương mại nằm trong dự án khu dân cư A1 – C1 thị trấn Dầu Giây, quy mô 93,2752 ha” tại xã Xuân Thanh, Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất của Công ty Cổ phần Phú Việt Tín, họp ngày 08/7/2010;

Xét nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư và thương mại nằm trong dự án khu dân cư A1 – C1 thị trấn Dầu Giây, quy mô 93,2752 ha” tại xã Xuân Thanh, Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất đã được chỉnh sửa bổ sung của Công ty Cổ phần Phú Việt Tín;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 762/TTr-TNMT ngày 06/12/2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư và thương mại nằm trong dự án khu dân cư A1 – C1 thị trấn Dầu Giây, quy mô 93,2752 ha” tại xã Xuân Thanh, Bà Rịa 2, huyện Thống Nhất của Công ty Cổ phần Phú Việt Tín (dưới đây gọi là Chủ dự án).

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm thực hiện đúng những nội dung được nêu trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường này và những yêu cầu bắt buộc sau đây:

1. Tuân thủ quy hoạch tổng thể của dự án và địa phương đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Quy hoạch bố trí các khu chức năng phải gắn liền với bảo vệ môi trường. Tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các quy định nhà nước liên quan về tỷ lệ diện tích cây xanh, khoảng cách ly vệ sinh công trình của dự án.

2. Trong quá trình thi công xây dựng và hoạt động dự án phải đảm bảo xử lý các loại chất thải đạt các tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam về môi trường; Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/4/2007 của Chính phủ về quản lý chất thải rắn; Thông tư số 12/2006/TT-BTNMT và Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT ngày 26/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 16/2010/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai và các văn bản luật có liên quan khác; như sau:

a) Trong giai đoạn thi công, xây dựng dự án:

- Tổ chức thực hiện tốt các biện pháp thi công, xây dựng nhằm bảo đảm không gây ách tắc giao thông và ảnh hưởng đến các khu dân cư, đối tượng kinh tế xã hội trong khu vực.

- Có biện pháp bảo đảm không phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá tiêu chuẩn cho phép.

- Việc vận chuyển vật liệu thi công, xây dựng phải được thực hiện bằng các phương tiện bảo đảm yêu cầu kỹ thuật không làm rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường và đảm bảo an toàn giao thông.

- Có nơi tập trung rác thải sinh hoạt bảo đảm vệ sinh môi trường. Thu gom, phân loại, xử lý toàn bộ các loại chất thải rắn bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định. Đối với chất thải nguy hại phải tuân thủ thực hiện đúng quy định quản lý về chất thải nguy hại.

- Thu gom và xử lý toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh đảm bảo đạt quy định Nhà nước theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT và các quy chuẩn kỹ thuật về môi trường hiện hành. Không áp dụng biện pháp tự thấm để xử lý nước thải phát sinh và xả nước thải chưa đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định vào nguồn tiếp nhận.

- Không để sự cố gây tác động và ảnh hưởng đến con người, môi trường; khi có sự cố xảy ra phải báo cáo kịp thời cho các cơ quan quản lý Nhà nước, các tổ chức có liên quan để phối hợp xử lý sự cố. Thực hiện bố trí, tái định cư theo quy định. Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi để xảy ra sự cố môi trường.

b) Trong quá trình hoạt động dự án:

- Xây dựng và tách riêng tuyến thoát nước mưa, nước thải đối với dự án. Trong quá trình thiết kế, xây dựng tuyến thoát nước từ ranh giới khu đất dự án đến nguồn tiếp nhận nước thải; Chủ dự án có trách nhiệm liên hệ chính quyền địa phương, cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng để tuân thủ các quy định về đầu nối thoát nước, tuân thủ quy hoạch xây dựng về thoát nước tại khu vực dự án. Thu gom và xử lý nước thải phát sinh từ hoạt động dự án đạt quy định Nhà nước theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT, cột A và QCVN 24:2009/BTNMT, cột A, K_q , K_f theo quy định, trong trường hợp dự án đưa vào hoạt động mà trên địa bàn huyện Thông Nhất chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung. Tính toán điều tiết, điều hòa hợp lý chế độ xả nước thải vào nguồn tiếp nhận, tránh gây ngập úng cục bộ đảm bảo chế độ thủy văn và an toàn về môi trường. Bố trí cửa xả nước thải vào nguồn tiếp nhận phải đặt ở vị trí thuận lợi, minh bạch cho việc kiểm tra, giám sát. Lắp đặt thiết bị đo lưu lượng và quan trắc tự động các thông số ô nhiễm đặc trưng tại đầu ra hệ thống xử lý nước thải. Không được sử dụng biện pháp tự thấm để xử lý nước thải và xả nước thải chưa đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định ra nguồn tiếp nhận hồ Trị An.

- Thu gom và xử lý triệt để bụi, khí thải phát sinh từ các nguồn đạt các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 19:2009/BTNMT, cột B, $K_v=0,8$; $K_p=1,0$ và QCVN 20:2009/BTNMT trước khi thải vào môi trường tiếp nhận (nếu có phát sinh). Đối với không khí xung quanh tuân thủ thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường QCVN 05:2009/BTNMT và QCVN 06:2009/BTNMT. Thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm mùi bảo đảm các quy định về vệ sinh môi trường.

- Trang bị đầy đủ các thiết bị, dụng cụ, phương tiện thu gom, có nơi tập trung chất thải thông thường phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn bảo đảm vệ sinh môi trường. Thu gom, phân loại, xử lý toàn bộ các loại chất thải thông thường bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định.

- Có kế hoạch tổ chức thực hiện về nhân lực, kinh phí, trang thiết bị bảo đảm phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường khi có sự cố xảy ra trong quá trình hoạt động dự án. Đáp ứng các yêu cầu về vệ sinh môi trường, bảo vệ sức khỏe cộng đồng. Có bộ phận chuyên môn đủ năng lực để thực hiện nhiệm vụ bảo vệ môi trường của dự án. Thực hiện giám sát chất thải với tần suất 03 (ba) tháng một lần và giám sát môi trường xung quanh 6 (sáu) tháng/lần trong quá trình hoạt động của dự án; cập nhật, lưu giữ số liệu và gửi báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, kiểm tra.

3. Tuân thủ nghiêm túc chế độ thông tin, báo cáo về việc thực hiện nội dung của báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt và các yêu cầu nêu tại Quyết định này theo quy định.

4. Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong quy trình thi công, xây dựng và hoạt động dự án để bảo đảm an ninh trật tự, an toàn giao thông, an toàn lao động; thực hiện chương trình tuyên truyền nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường đối với người lao động tham gia thi công, xây dựng và vận hành dự án; tuân thủ các quy định về an toàn hoá chất, phòng cháy, chữa cháy, ứng phó sự cố, tài nguyên nước và các quy định, quy chuẩn khác của pháp luật trong quá trình thi công xây dựng và hoạt động của dự án.

5. Dự án chỉ được phép đi vào hoạt động chính thức sau khi chủ dự án đã hoàn thành thực hiện các nội dung cam kết bảo vệ môi trường nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án, các yêu cầu bảo vệ môi trường nêu trên và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về môi trường kiểm tra, cấp giấy xác nhận theo quy định.

Điều 3. Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án và những nội dung yêu cầu bắt buộc tại Điều 2 của Quyết định này là cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường tiến hành kiểm tra, thanh tra việc thực hiện công tác bảo vệ môi trường của Dự án.

Điều 4. Trường hợp có những thay đổi về nội dung của Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện Dự án, Chủ dự án phải có văn bản báo cáo và chỉ được thực hiện những nội dung thay đổi đó sau khi có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường có thẩm quyền.

Điều 5. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND huyện Thống Nhất và các cơ quan hữu quan có liên quan thực hiện giám sát, kiểm tra và xác nhận việc thực hiện các nội dung bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt và các yêu cầu bắt buộc nêu tại Điều 2 của Quyết định này.

Điều 6. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Xây dựng, Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Chủ dự án – Công ty Cổ phần Phú Việt Tín và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, TH (CNN, KT).

QĐĐT.M. KDC&TMthuocKĐCA1-C1-CtyCPPhuVietTin.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Ao Văn Thịnh

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) - huyện Thống Nhất - tỉnh Đồng Nai.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số: 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số: 10/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quyết định số: 3226 /QĐ-UBT ngày 11/11/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt QH chi tiết TL1/2000 khu dân cư A1- C1 (TT Dầu Giây) tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất;

Căn cứ văn bản số: 4820/UBND-CNN ngày 19/6/2009 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc thỏa thuận địa điểm cho Công ty Phú Việt Tín lập thủ tục đầu tư Khu dân cư Á-C1 theo quy hoạch Thị trấn Dầu Giây Huyện Thống Nhất, Tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ văn bản số: 1855/ UBND-CNN ngày 18/03/2010 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích dự án Khu dân cư A1-C1 Thị trấn Dầu Giây Huyện Thống Nhất, Tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ quyết định số: 3381 /QĐ-UBND ngày 26/11/2009 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt nhiệm vụ QH chi tiết TL1/500 khu dân cư A1- C1 tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản số: 1491/SXD-QLQH ngày 14/10/2010 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thỏa thuận QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 Thị trấn Dầu Giây Huyện Thống Nhất, Tỉnh Đồng Nai.

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại tờ trình số: 337/TTr- KTHT ngày 04/11/2010 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư A1-C1 xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), huyện Thống Nhất , tỉnh Đồng Nai với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Khu dân cư A1 – C1 lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp khu trung tâm hành chính huyện và khu dân cư quy hoạch phát triển .
- Phía Nam : Giáp khu dân cư theo quy hoạch.
- Phía Đông : Giáp khu dân cư và đất dự kiến phát triển .
- Phía Tây : Giáp khu dân cư hiện hữu và dự kiến phát triển.

2. Qui mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch : 149 ha.
- Quy mô diện tích được giao lập dự án: 96,5 ha.
- Quy mô thực tế ngoài hiện trạng lập quy hoạch : 93,28 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 10.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

- Là khu dân cư đô thị trung tâm thị trấn nằm trong quy hoạch phát triển chung của thị trấn Dầu Giây đã được UBND tỉnh phê duyệt; Nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Xây dựng một Khu dân cư mới đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng mới và hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn đô thị loại V.

- Xác định vai trò tính chất quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc theo định hướng đô thị loại V.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai việc xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Chỉ tiêu đất ở : 40-45m²/người
- Chỉ tiêu giao thông : 30-35 m²/người
- Chỉ tiêu đất CTCC-Dịch vụ : 2-3 m²/người
- Chỉ tiêu đất cây xanh-công viên : 12-13 m²/người
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.000-1.500kwh/người/năm
- Tiêu chuẩn cấp nước : 120-150lit/người/ngày đêm
- Tiêu chuẩn nước thải : 80% nước cấp
- Tiêu chuẩn rác thải : 0.8-1.0kg/người/ngày

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu dân cư với diện tích quy hoạch 93.28ha (trong tổng diện tích ranh dự án 149ha) được quy hoạch chức năng sử dụng đất như sau:

Stt	Hạng mục	DT đất trong DA (m ²)	DT đất ngoài DA (m ²)	Tổng DT (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất CTCC – Dịch vụ	26.500	196.805	223.305	15,0
2	Đất ở	453.368	0	453.368	30,4
3	Đất cây xanh-TDĐT	94.926	151.229	246.155	16,5
4	Đất trạm xăng hiện hữu	0	977	977	0,1
5	Đất giao thông	357.958	208.237	566.195	38,0
	Tổng cộng	932.752	557.248	149.000	

6. Quy hoạch phân khu chức năng:

Khu quy hoạch được phân khu chức năng gồm:

a. Đất ở :

Đất ở quy hoạch có tổng diện tích 45,44 ha, chiếm 30,4 % tổng diện tích khu đất; gồm các loại nhà chính:

- Nhà liên kế tổ chức chủ yếu ở phía nam, dọc QL 1A, xung quanh chợ và bến xe.

- Biệt thự kết hợp không gian xanh tổ chức tại khu vực phía Bắc .

- Chung cư (chiếm khoảng 15.8% diện tích đất ở) bố trí 03 khu, ở phía Tây Bắc và Đông Nam, chủ yếu phục vụ nhu cầu tái định cư và nhà ở xã hội cho nhân dân trên địa bàn.

Bảng tổng hợp đất xây dựng nhà ở :

Stt	Loại hình nhà ở	Số Căn hộ	Số người	Diện tích (ha)	Tầng cao TB (tầng)	Tỉ lệ (%)
1	Nhà liên kế	1.568	6.272	19,26	3-4	42,39
2	Biệt thự	654	2.616	18,99	2-3	41,79
3	Chung cư	300	1.200	7,19	4-5	15,82
	Tổng Cộng		10.052	45,44		100%

b. Đất công trình công cộng – dịch vụ:

Các công trình công cộng cấp thị trấn bao gồm: Trụ sở hành chính thị trấn, huyện đội, bệnh viện, chợ, bến xe, công viên văn hóa, trung tâm TDĐT đã được xác định trong QHCT 1/2000, được giữ nguyên vị trí, qui mô và phạm vi khu đất trong QHCT1/500. (Đây là các dự án khác có liên quan nằm trên địa bàn khu vực nhưng không thuộc đất dự án khu dân cư A1-C1 do công ty Phú Việt Tín làm chủ đầu tư).

Bảng tổng hợp đất xây dựng công trình công cộng cấp thị trấn:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao TB
1	Bệnh viện	YT	31.416	30-40	3-5
2	Huyện đội	HĐ	39.982	30-40	2-3
3	Trung tâm hành chính	HC	47.915	30-40	2-3
4	Chợ	DT	15.451	30-40	2-3
5	Bến xe	BX	10.523	30-40	2
6	Công viên-TDĐT	VH-TDĐT	151.229	10-20	1-2
Tổng			296.516		

Các công trình công cộng khu ở gồm trường cấp I, cấp II, trường mầm non, sân bãi TDĐT kết hợp công viên vườn hoa, có sự điều chỉnh về vị trí, phạm vi khu đất so với QHCT 1/2000.

Bảng tổng hợp đất xây dựng Trường học:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao TB
	Trường học				
1		GD 1	12742	30-40	2-3
2		GD 2	10906	30-40	2-3
3		GD 3	11045	30-40	2-3
4		GD 4	10950	30-40	2-3
5		GD 5	10417	30-40	2-3
Tổng			56060		

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ với diện tích 2.65 ha, bố trí tại góc Đông bắc- ngã tư QL 1A và QL 20 thành một tổ hợp đa chức năng bao gồm: siêu thị, các cửa hàng bán lẻ, nhà hàng, khách sạn, văn phòng làm việc và căn hộ cho thuê, nhà ở kết hợp các dịch vụ.v.v.

c. Đất công viên cây xanh:

- Diện tích đất công viên cây xanh Khu dân cư là 9.49 ha, chiếm khoảng 6.3%.

- Các khu vực công viên cây xanh – sân bãi TDĐT cấp đơn vị ở bố trí đều khắp trên toàn khu dân cư bảo đảm vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị, tiện ích sử dụng với cự ly phù hợp.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – thiết kế đô thị:

Theo nội dung thuyết minh và hồ sơ bản vẽ do Công ty TNHH SURBANA INTERNATIONAL CON SULTANTS (VIỆT NAM) lập. Nghiên cứu tổ chức không gian dựa trên mối tương quan tổng thể, đảm bảo kết nối hạ tầng theo quy

hoạch chung và các dự án kế cận. Đảm bảo các khu chức năng với nhau trong nội khu, cũng như hợp lý trong mối liên hệ với khu vực. Tổ chức mạng lưới giao thông hợp lý dạng ô cờ thích hợp cho các loại hình nhà ở, tạo thuận lợi cho việc phát triển đầu nối mạng lưới đường giao thông cũng như mở rộng khu dân cư sau này.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Theo nội dung thuyết minh và hồ sơ bản vẽ do Công ty TNHH SURBANA INTERNATIONAL CONSULTANTS (VIỆT NAM) lập.

Điều 2: Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Xuân Thạnh, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội liên quan trên địa bàn nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy định đã phê duyệt.
2. Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt UBND huyện Thống Nhất giao các phòng ban chuyên môn chuyên các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho chủ đầu tư cùng UBND xã Xuân Thạnh, quản lý theo đúng hồ sơ được duyệt.
3. Căn cứ quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.
4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, côn an phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng và kỹ thuật.
5. Chủ đầu tư lập dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình UBND huyện Thống Nhất ký Quyết định ban hành quy định quản lý là 15 ngày kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch.

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

Điều 4. Các Ông (Bà) Chánh, Phó văn phòng HĐND - UBND huyện, Trưởng phòng Tài chính- Kế hoạch, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc kho bạc Nhà nước Huyện, Chủ tịch UBND xã Xuân Thạnh, Công ty cổ phần Phú Việt Tín (Chủ đầu tư) và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Chủ tịch và các Phó CT;
- Lưu: VT, PT&HT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Hòa Hiệp

Số: 1855 /UBND-CNN

Biên Hòa, ngày 18 tháng 3 năm 2010

V/v điều chỉnh ranh giới, diện tích dự án đầu tư khu dân cư A1-C1 thuộc quy hoạch thị trấn Dầu Giây huyện Thống Nhất của Công ty CP Phú Việt Tín.

Kính gửi:

- Giám đốc các Sở : Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải;
- Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất;
- Chủ tịch UBND các xã: Xuân Thạnh, Bàu Hàm 2;
- Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phú Việt Tín.

Sau khi xem xét đề nghị của UBND huyện Thống Nhất tại Văn bản số 1403/UBND ngày 11/12/2009 về việc đề nghị điều chỉnh ranh giới, diện tích khu dân cư A1 - C1 tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 340/SKHĐT-HTĐT ngày 10/3/2010, Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận điều chỉnh ranh giới diện tích đất dự án khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất của Công ty cổ phần Phú Việt Tín tại Văn bản số 4820/UBND-CNN ngày 19/6/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc thoả thuận địa điểm cho Công ty cổ phần Phú Việt Tín lập thủ tục đầu tư khu dân cư A1- C1 theo quy hoạch tại thị trấn Dầu Giây huyện Thống Nhất với nội dung dưới đây:

- Vị trí địa điểm: diện tích khoảng 96,5 ha tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2 thuộc quy hoạch khu dân cư A1 - C1 thị trấn Dầu Giây huyện Thống Nhất (vị trí khu đất theo sơ đồ điều chỉnh giới thiệu địa điểm tỷ lệ 1/10.000 do UBND huyện Thống Nhất ký ngày 11/12/2009).

2. Các điều khoản khác của Văn bản số 4820/UBND-CNN ngày 19/6/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên hiệu lực./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Đã vào sổ số: 4384

Ngày: 26-08-2019

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, phó Văn phòng UBND tỉnh (CNN);
- Lưu : VT, CNN.

< Điều chỉnh Cty Phú Việt Tín UB >



Ao Văn Thịnh

Nguyễn Thị Hợp

Số: 4820/UBND-CNN.

Biên Hòa, ngày 19 tháng 6 năm 2009

V/v Thỏa thuận địa điểm cho Công ty cổ phần Phú Việt Tín lập thủ tục đầu tư khu dân cư A1 - C1 theo quy hoạch tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Kính gửi:

- Giám đốc các Sở : Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Tài chính, Công Thương;
- Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất;
- Chủ tịch UBND thị trấn Dầu Giây;
- Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phú Việt Tín.

Sau khi xem xét đề nghị của Công ty cổ phần Phú Việt Tín tại đơn đề nghị thỏa thuận địa điểm số 0901/PVT ngày 12/02/2009, ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1068/SKHĐT-HTĐT ngày 11/6/2008 về việc Công ty cổ phần Phú Việt Tín đầu tư khu dân cư A1 - C1 theo quy hoạch tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất; Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho Công ty cổ phần Phú Việt Tín lập thủ tục đầu tư dự án với nội dung dưới đây:

- a) Mục tiêu: đầu tư khu dân cư A1 - C1 theo quy hoạch.
- b) Vị trí địa điểm: diện tích khoảng 110 ha tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất (vị trí khu đất được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất tỷ lệ 1/10.000 do UBND huyện Thống Nhất ký ngày 24/02/2009).
- c) Giá thuê đất: trong trường hợp thuê đất sẽ được tính chính thức tại thời điểm chủ đầu tư ký hợp đồng thuê đất với nhà nước.
- d) Thời hạn hiệu lực của văn bản này là 12 tháng kể từ ngày ký. Hết thời hạn trên, nếu nhà đầu tư chưa hoàn thành thủ tục đầu tư mà không làm thủ tục gia hạn, văn bản thỏa thuận địa điểm không còn hiệu lực pháp lý.

2. Công ty cổ phần Phú Việt Tín có trách nhiệm:

a) Lập thủ tục đầu tư, thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư và đăng ký kinh doanh theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh Bất động sản. Chứng minh năng lực tài chính đảm bảo điều kiện quy định khi lập hồ sơ đăng ký đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư (Vốn chủ sở hữu đảm bảo ít nhất 20% tổng mức đầu tư của dự án).

b) Liên hệ UBND huyện Thống Nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục đất đai, thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định.

c) Liên hệ Sở Xây dựng và các ngành liên quan để lập quy hoạch chi tiết 1/500 và thủ tục xây dựng, trong đó phải đảm bảo tỷ lệ diện tích đất tối thiểu 20% quỹ đất ở của dự án để xây dựng nhà ở thu nhập thấp theo Nghị quyết 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính Phủ về một số cơ chế chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh sinh viên các cơ sở đào tạo, và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

d) Chỉ được phép sử dụng đất xây dựng công trình và triển khai dự án khi đã hoàn thành các thủ tục đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng và các thủ tục khác có liên quan theo quy định.

e) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đầu tư khu dân cư theo quy định.

g) Sau khi xây dựng hoàn chỉnh công trình công cộng trong khu vực dự án như công viên, vườn hoa... Doanh nghiệp bàn giao lại cho địa phương quản lý theo thoả thuận. Ngoài ra, Doanh nghiệp có trách nhiệm dành quỹ đất đủ để bố trí tái định cư cho các hộ dân trên khu đất (nếu có) và dành không quá 20% quỹ đất ở của dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao lại cho UBND huyện Thống Nhất để phát triển nhà ở xã hội theo Điều 20 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

3. Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất và Chủ tịch UBND thị trấn Dầu Giây, có trách nhiệm thông báo cho các tổ chức, cá nhân liên quan đang sử dụng đất trong khu vực về chủ trương của UBND tỉnh tại Mục 1 Văn bản này. Việc bồi thường, giải tỏa thực hiện theo các quy định hiện hành./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận :

- Như trên;
 - TT.Tỉnh ủy, TT.HĐND (b/c);
 - Chủ tịch và các Phó chủ tịch UBND tỉnh; **CHỨNG THỰC BẢN SÁO VỚI BẢN CHỮ**
 - Chánh, phó Văn phòng UBND tỉnh (CNN);
 - Lưu : VT, CNN.
- < Cty PhuVietTin UB >

Ngày: 26-08-2019

Ao Văn Thịnh

TM.UBND THỊ TRẤN DẦU GIẤY

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hợp

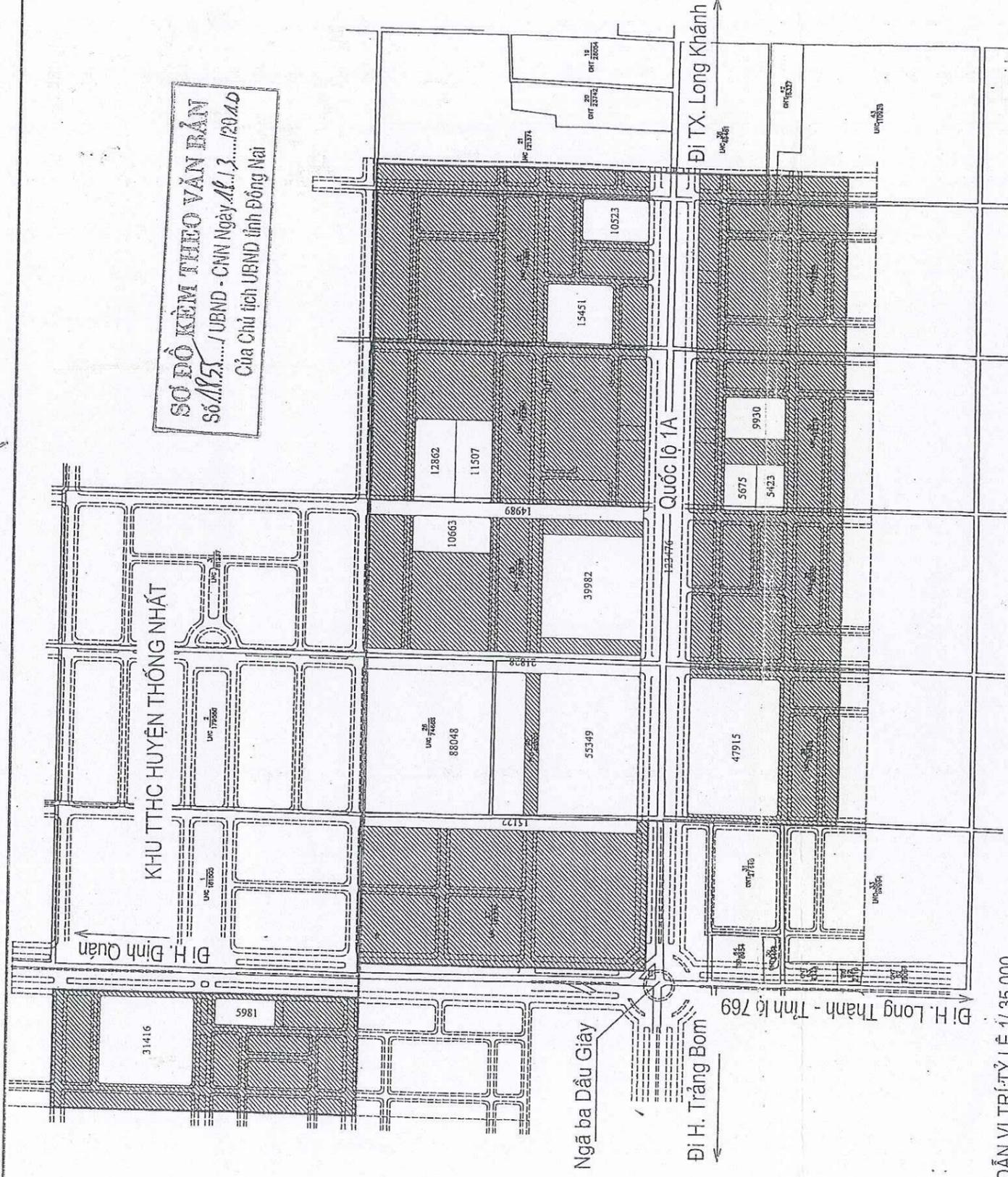
SƠ ĐỒ XIN ĐIỀU CHỈNH GIỚI THIỆU ĐỊA ĐIỂM

CHO CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ VIỆT TÍN

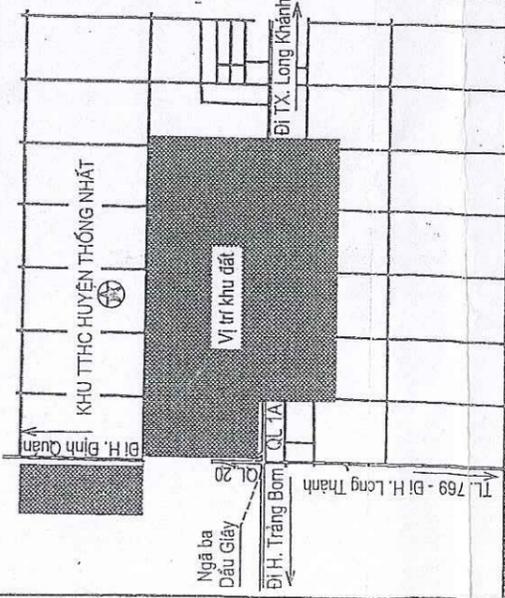
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ A1-C1

TẠI XÃ XUÂN THẠNH, BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

TỶ LỆ: 1/10.000



SƠ ĐỒ CHỈ DẪN VỊ TRÍ TỶ LỆ 1/35.000



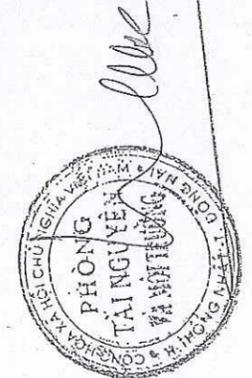
GHI CHÚ:

Sơ đồ giới thiệu địa điểm khu dân cư A1-C1 huyện Thống Nhất được trích từ 20 BĐĐC xã Bầu Hàm 2 và từ 6 BĐĐC xã Xuân Thạnh, được chồng ghép với bản đồ quy hoạch chi tiết khu dân cư A1- C1 thị trấn Dầu Giây đã được phê duyệt tại quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 11/11/2005 của UBND huyện Thống Nhất.
Sơ đồ giới thiệu địa điểm này ban hành kèm theo Công văn số/UBND ngày tháng 12 năm 2009 của UBND huyện Thống Nhất

Tổng diện tích khu đất khoảng : 149ha
Diện tích giới thiệu khoảng: 96.5ha
Diện tích không giới thiệu khoảng: 52.5ha

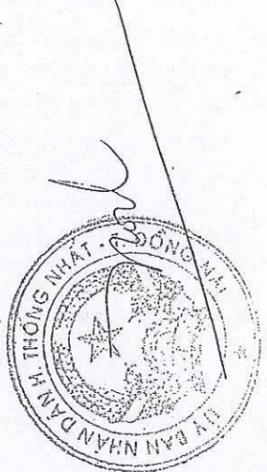
 : Phần đất giới thiệu
 : Phần đất không giới thiệu

Ngày 10 tháng 12 năm 2009
TP. TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



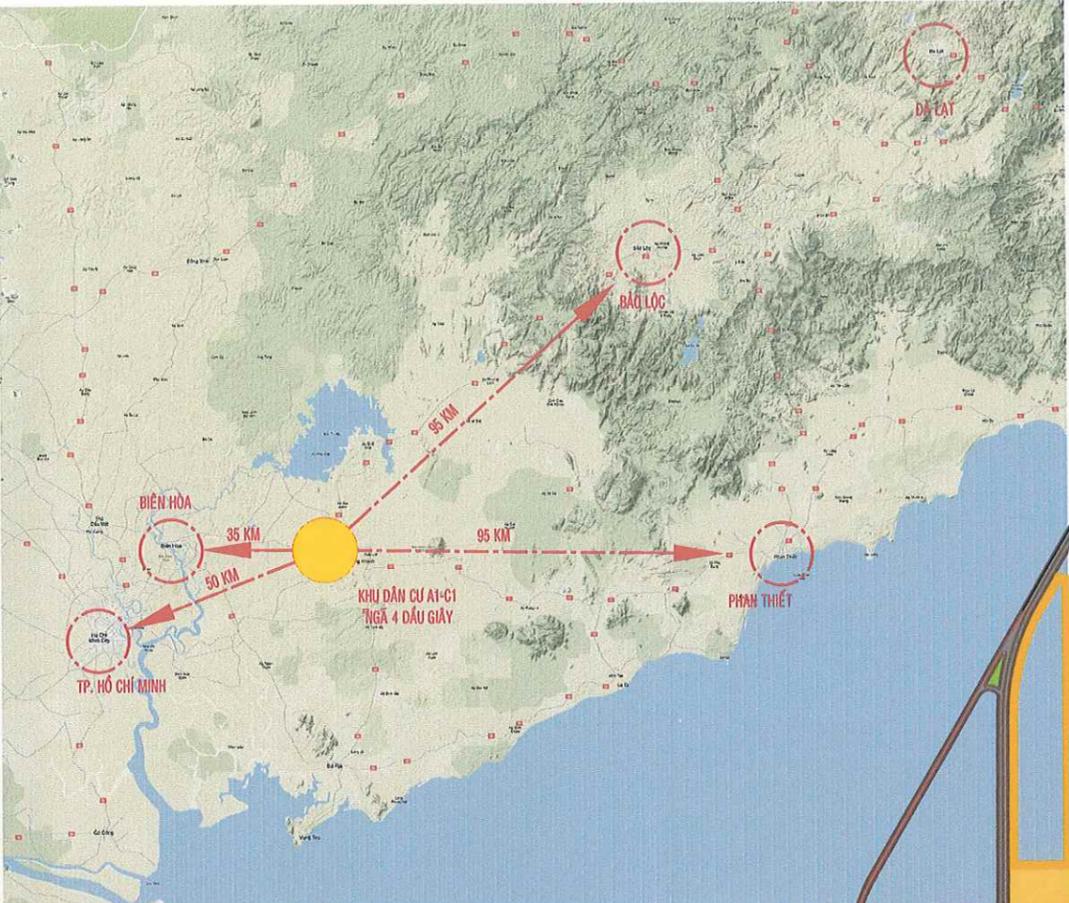
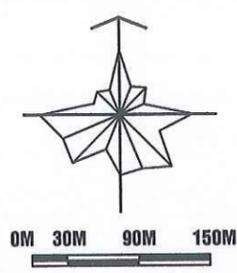
NGUYỄN HIỆP QUÊ

Ngày 11 tháng 12 năm 2009
CT.UBND HUYỆN THỐNG NHẤT

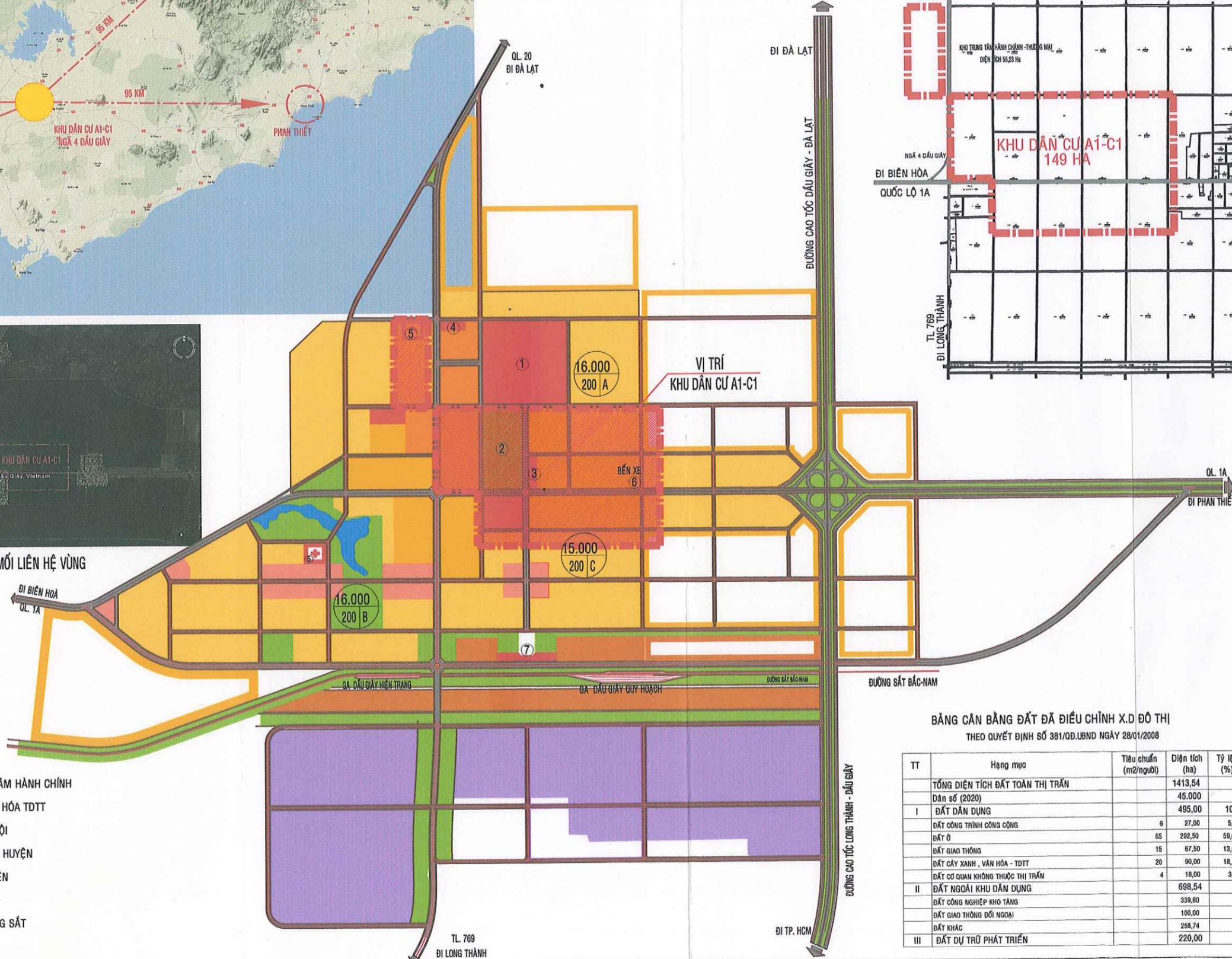


NGUYỄN HÒA HIỆP

ĐÔ THỊ DẦU GIẤY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
BẢN ĐỒ VỊ TRÍ MỐI LIÊN HỆ KHU VỰC

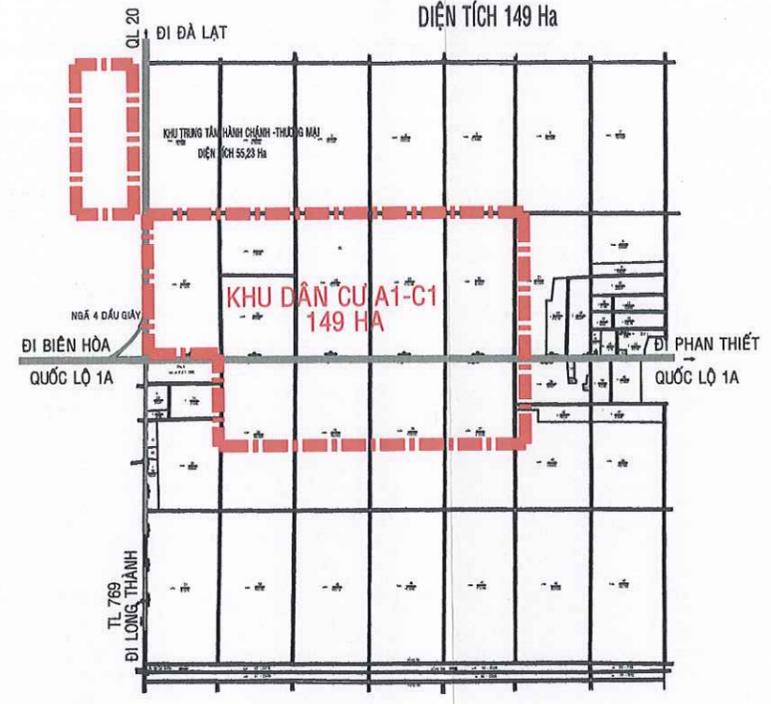


SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG



- ① TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH
- ② KHU VĂN HÓA TĐTT
- ③ HUYỆN ĐỘI
- ④ CÔNG AN HUYỆN
- ⑤ BỆNH VIỆN
- ⑥ BẾN XE
- ⑦ GA ĐƯỜNG SẮT

RANH GIỚI NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ KHU DÂN CƯ A1-C1
 DIỆN TÍCH 149 Ha



KÝ HIỆU

- ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
- ĐẤT THƯƠNG MẠI
- ĐẤT Ở MẬT ĐỘ CAO
- ĐẤT Ở MẬT ĐỘ THẤP
- ĐẤT CÔNG CỘNG KHU VỰC
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP TẬP TRUNG
- ĐẤT KHO BÃI
- ĐẤT CÂY XANH & TĐTT.
- ĐƯỜNG CAO TỐC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- MẶT NƯỚC
- ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
- CÂY XANH CÁCH LY
- RANH GIỚI KHU ĐẤT QUY HOẠCH

15.000 DÂN SỐ (người)
 200 C TÊN KHU DÂN CƯ
 DIỆN TÍCH (ha)

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐÃ ĐIỀU CHỈNH X.D ĐÔ THỊ
 THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 381/QĐ.UBND NGÀY 28/01/2008

TT	Hạng mục	Tiêu chuẩn (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TOÀN THỊ TRẤN		1413,54	
	Dân số (2020)		45.000	
I	ĐẤT DẪN DỤNG		495,00	100
	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	6	27,00	5,45
	ĐẤT Ở	65	292,50	59,09
	ĐẤT GIAO THÔNG	15	67,50	13,64
	ĐẤT CÂY XANH, VĂN HÓA - TĐTT	20	90,00	18,18
	ĐẤT CƠ QUAN KHÔNG THUỘC THỊ TRẤN	4	18,00	3,64
II	ĐẤT NGOÀI KHU DẪN DỤNG		698,54	
	ĐẤT CÔNG NGHIỆP KHO TẮNG		339,80	
	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		100,00	
	ĐẤT KHÁC		258,74	
III	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN		220,00	

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN**

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ VỊ TRÍ MỐI LIÊN HỆ KHU VỰC

BẢN VẼ: QH 01/03 GHÉP: ... A0 TỶ LỆ: 1/500 NGÀY HT: .../2020

THIẾT KẾ: THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH

CHỦ TRÌ: KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG

CHỦ NHIỆM: KTS. TRẦN THANH TÙNG

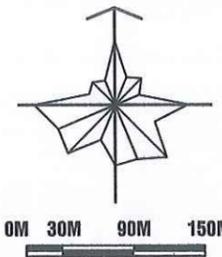
Q.L. KỸ THUẬT: THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN

TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

CPCI SỐ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 ĐỊA CHỈ: 38 - PHẠM CHU TRƯỞNG - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 0251.3642208 FAX: 0251.3642202

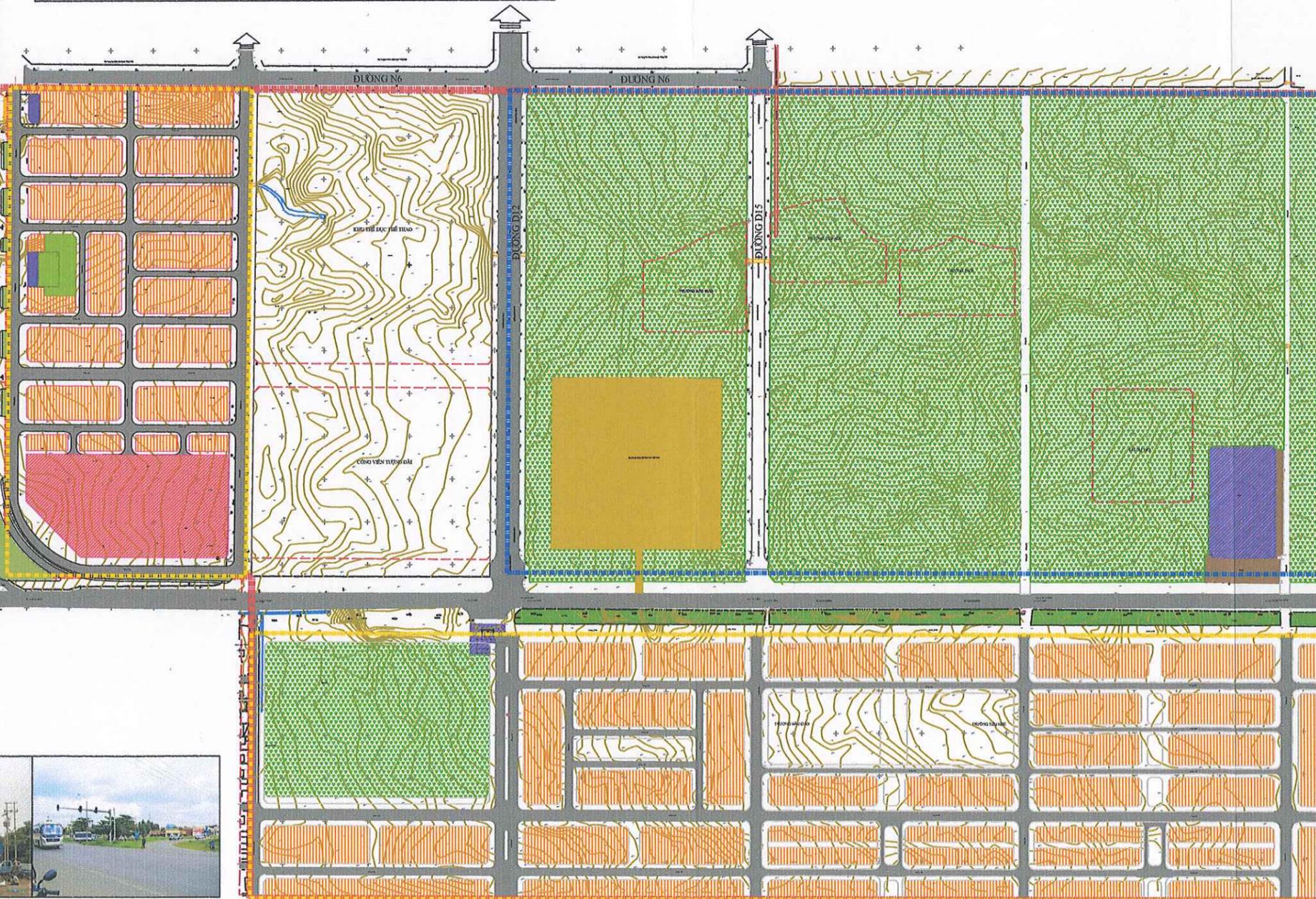
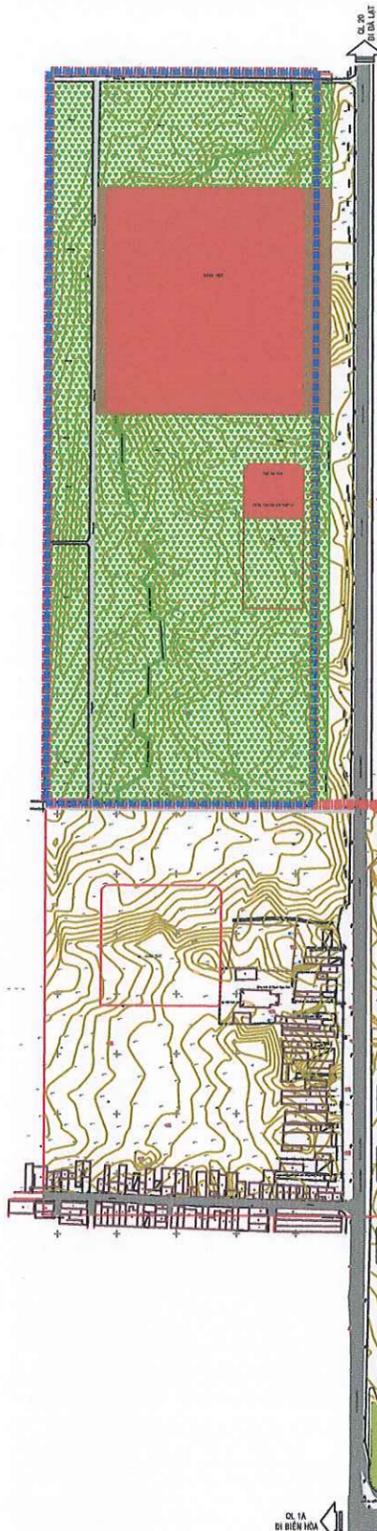
ĐÔ THỊ DẦU GIẤY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP



BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất công trình công cộng	33.600,0	2,26
	- Đất bệnh viện	31.400,0	2,11
	- Đất siêu thị sách	1.200,0	0,08
	- Đất trung tâm trợ giúp pháp lý	1.000,0	0,07
2	Đất thương mại	26.500,0	1,78
3	Đất ở	217.626,0	14,61
4	Đất huyện đội	40.800,0	2,74
5	Đất trồng cao su	596.707,0	40,05
6	Đất trồng	6.782,0	0,46
7	Đất công viên	88.700,0	5,95
8	Đất bến xe	10.500,0	0,70
9	Đất trạm xăng	5.600,0	0,38
	- Trạm xăng Xuân Thạnh	1.400,0	0,09
	- Trạm xăng Petrolimex	2.400,0	0,16
	- Trạm xăng Tín Thành	1.800,0	0,12
10	Đường đất	83.000,0	5,57
11	Đường nhựa	380.185,0	25,52
TỔNG		1.490.000,0	100,0



- ĐẤT TRỒNG MÌ
- ĐẤT TRỒNG CAO SU
- ĐẤT CÔNG VIÊN
- ĐẤT TRỒNG HỖN HỢP
- ĐẤT QUÂN ĐỘI
- ĐẤT NHÀ BẢO VỆ
- ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
- ĐẤT TRƯỜNG HỌC ĐÃ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH
- ĐẤT Ở
- NHÀ BÁN KIẾN CỐ
- NHÀ TẠM
- ĐẤT TRỒNG- ĐẤT HOANG
- ĐẤT BẾN XE
- ĐẤT TRẠM XĂNG
- ĐƯỜNG NHỰA
- ĐƯỜNG ĐẤT
- RANH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH CẬP NHẬT QUY HOẠCH
- RANH KHU ĐẤT QUY HOẠCH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN**

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XUÂN THẠNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP

BẢN VẼ : QH 02/03	GHÉP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYNH		

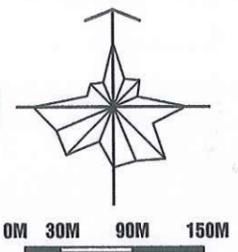
CHỖ XÂY DỰNG
 TRUNG TÂM QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 SỐ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 ĐỊA CHỈ : SỐ 05 - PHẠM CHỮ THINH - P. QUANG THINH - TP. ĐIỀN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 091.3542200 FAX: 091.3542222



ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

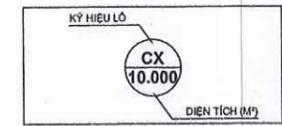
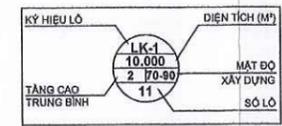
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG



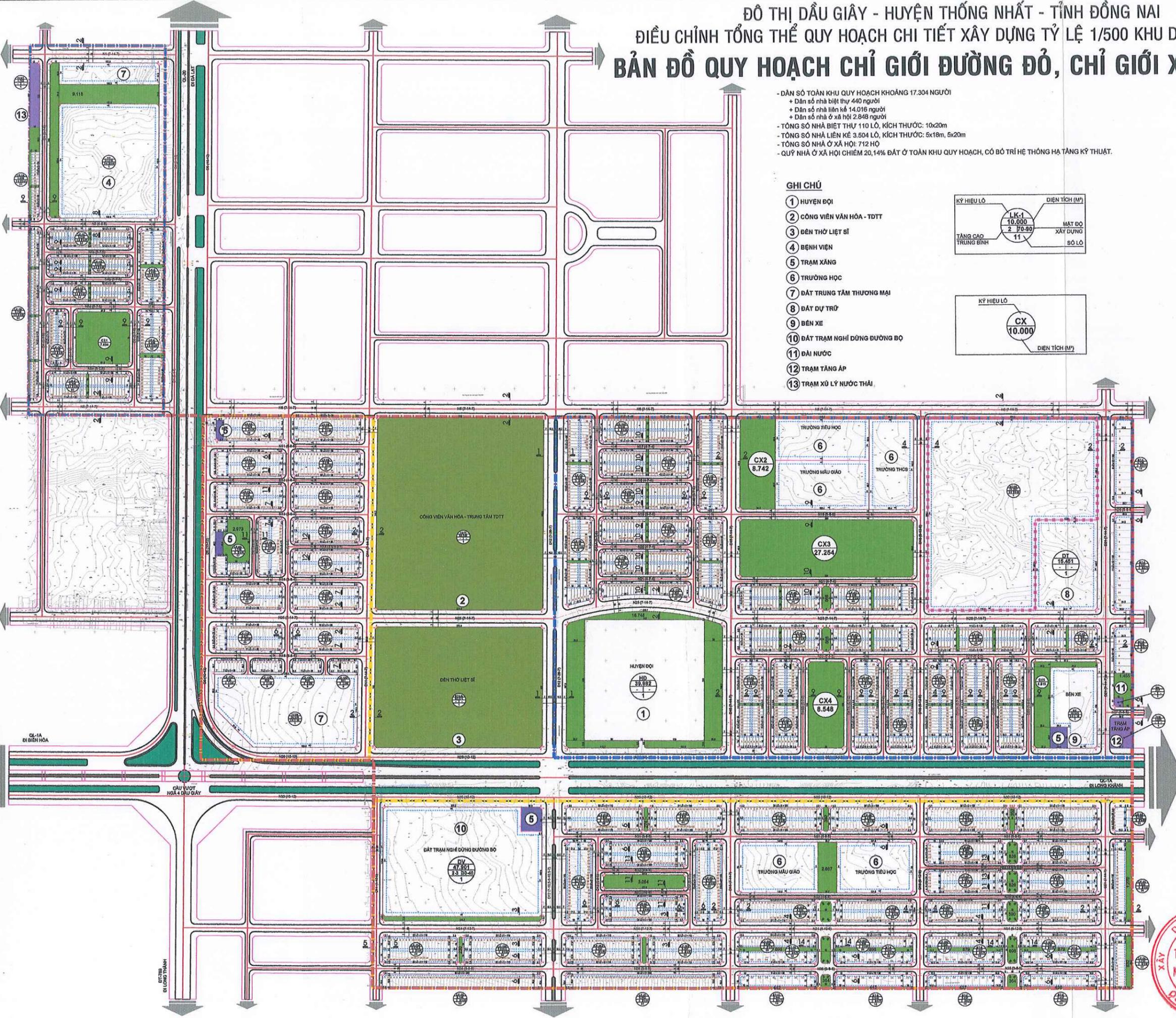
- DÂN SỐ TOÀN KHU QUY HOẠCH KHOẢNG 17.304 NGƯỜI
 + Dân số nhà biệt thự 440 người
 + Dân số nhà liền kề 14.016 người
 + Dân số nhà ở xã hội 2.848 người

- TỔNG SỐ NHÀ BIỆT THỰ 110 LÔ, KÍCH THƯỚC: 10x20m
 - TỔNG SỐ NHÀ LIỀN KỀ 3.504 LÔ, KÍCH THƯỚC: 5x18m, 5x20m
 - TỔNG SỐ NHÀ Ở XÃ HỘI 712 HỘ
 - QUỸ NHÀ Ở XÃ HỘI CHIẾM 20,14% ĐẤT Ở TOÀN KHU QUY HOẠCH, CÓ BỐ TRÍ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.

- GHI CHÚ**
- 1 HUYỆN ĐỘI
 - 2 CÔNG VIÊN VĂN HÓA - TDTT
 - 3 ĐỀN THỜ LIỆT SĨ
 - 4 BỆNH VIỆN
 - 5 TRẠM XĂNG
 - 6 TRƯỜNG HỌC
 - 7 ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
 - 8 ĐẤT DỰ TRỮ
 - 9 BẾN XE
 - 10 ĐẤT TRẠM NGHỈ DỪNG ĐƯỜNG BỘ
 - 11 ĐÀI NƯỚC
 - 12 TRẠM TĂNG ÁP
 - 13 TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

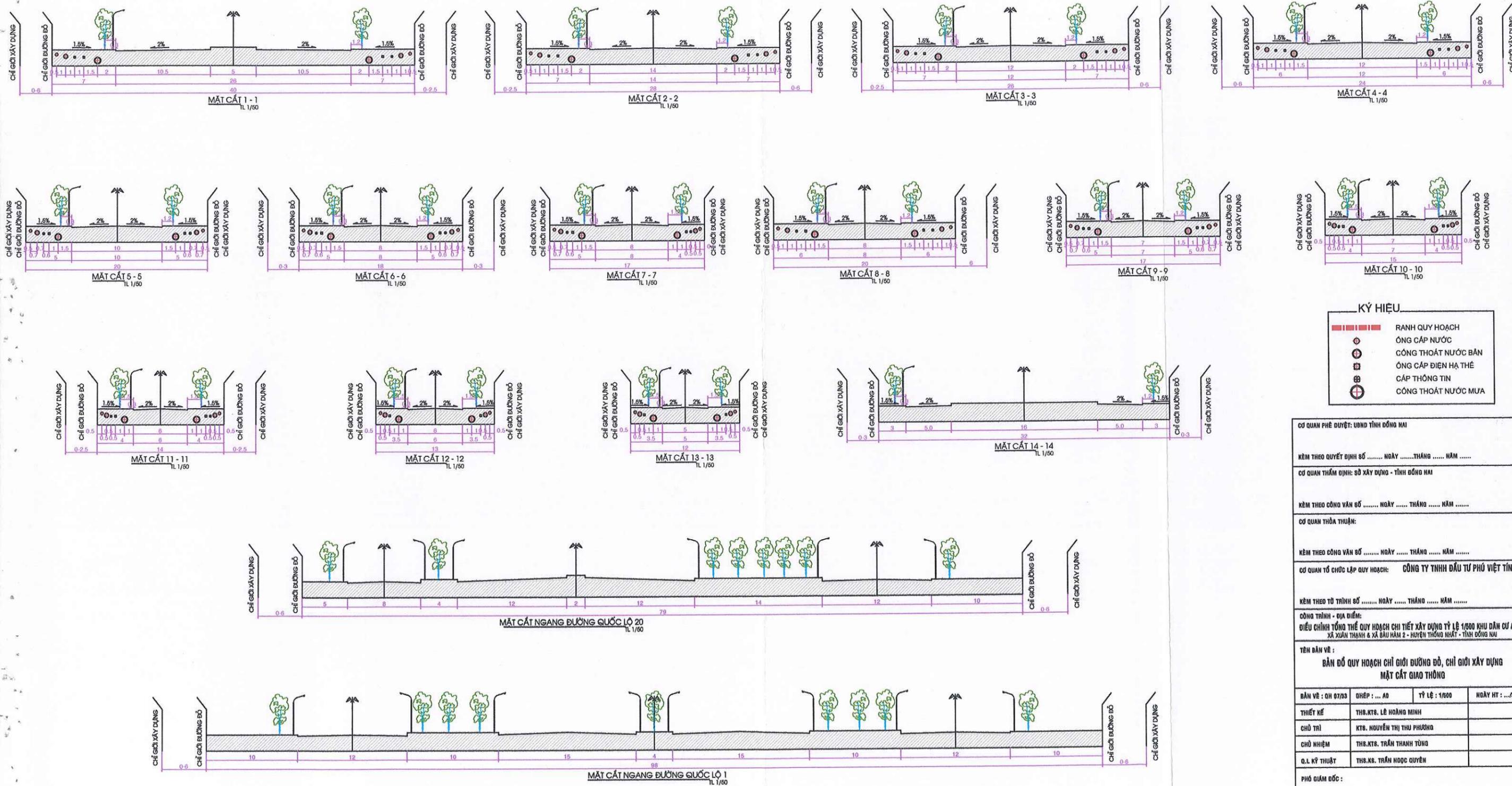


- KÝ HIỆU**
- ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - ĐẤT DỰ TRỮ
 - ĐẤT HUYỆN ĐỘI
 - ĐẤT Y TẾ
 - ĐẤT TRƯỜNG THCS - TIỂU HỌC - MẦM NON
 - ĐẤT Ở CHUNG CƯ
 - ĐẤT Ở BIỆT THỰ
 - ĐẤT Ở LIỀN KỀ
 - ĐẤT BẾN XE
 - ĐẤT TRẠM TĂNG ÁP, ĐÀI NƯỚC
 - ĐẤT TRẠM XĂNG HIỆN HỮU
 - ĐẤT CÔNG VIÊN VH - TDTT
 - ĐẤT CÂY XANH
 - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
 - ĐƯỜNG QUY HOẠCH
 - RANH DỰ ÁN
 - RANH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
 - RANH CẬP NHẬP QUY HOẠCH
 - RANH NHÀ Ở XÃ HỘI
 - ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC



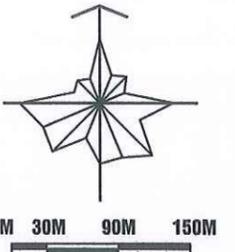
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỰ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG			
BẢN VẼ : 01/03	GHÉP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỖ TRỤ	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM NHÌN	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
CHỖ KIỂM TRA	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		

ĐÔ THỊ DẦU GIÂY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
MẶT CẮT GIAO THÔNG



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HẠM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG MẶT CẮT GIAO THÔNG			
BẢN VẼ: QH 07/35	DIỆP: ... AD	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY HT: .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
Q.L KỸ THUẬT	THS.KS. TRẦN HỘC QUYÊN		
PHÓ GIÁM ĐỐC:			
THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG			
SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI ĐỊA CHỈ: 38 - PHẠM CHÂU TRƯỜNG - P. QUANG VINH - TP. KIÊN GIANG - TỈNH ĐỒNG NAI TEL: 091.3442330 FAX: 091.3442322			

ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

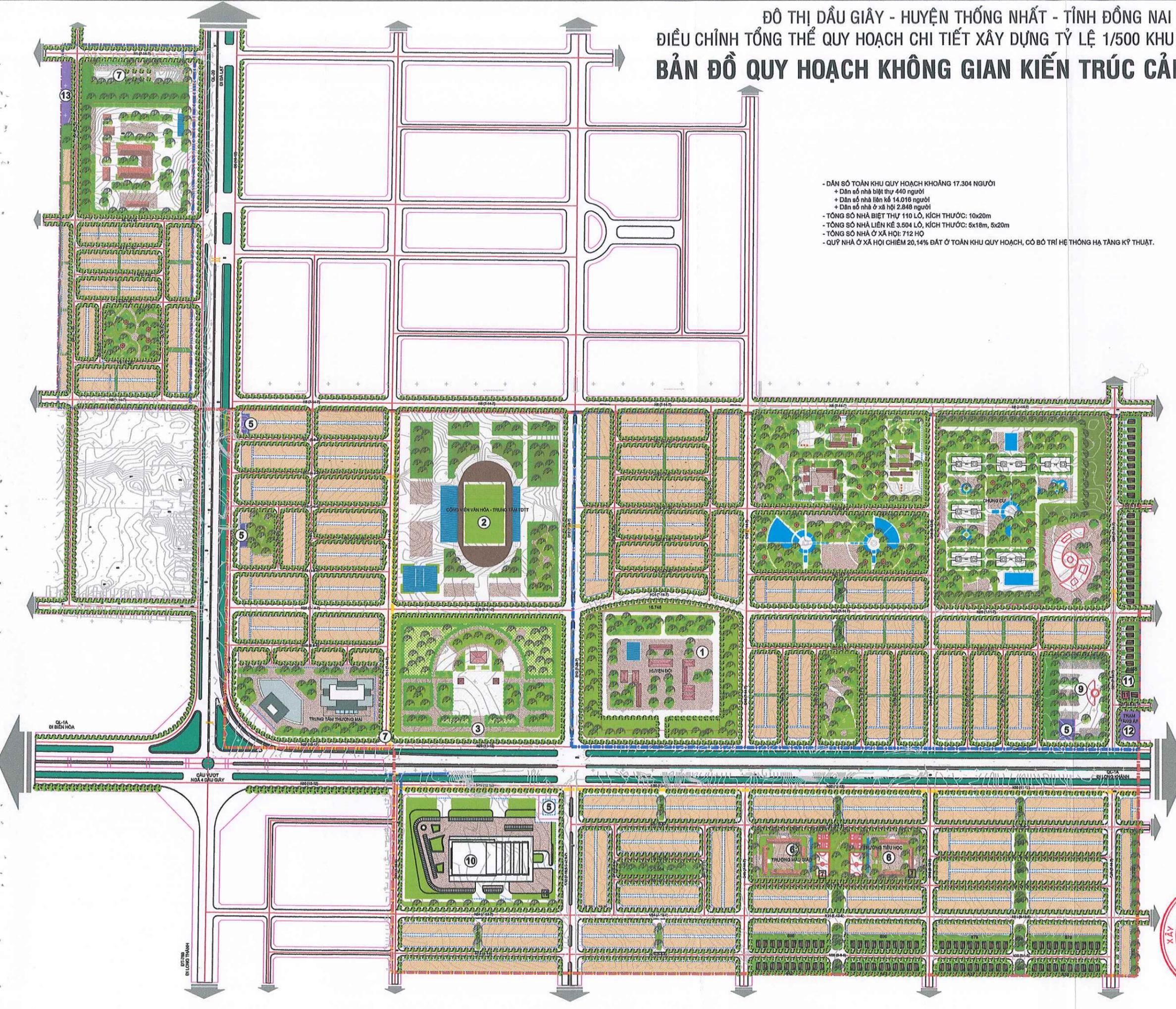


- DÂN SỐ TOÀN KHU QUY HOẠCH KHOẢNG 17.304 NGƯỜI
 + Dân số nhà biệt thự 440 người
 + Dân số nhà liền kề 14.016 người
 + Dân số nhà ở xã hội 2.848 người
 - TỔNG SỐ NHÀ BIỆT THỰ 110 LÔ, KÍCH THƯỚC: 10x20m
 - TỔNG SỐ NHÀ LIỀN KỀ 3.504 LÔ, KÍCH THƯỚC: 5x18m, 5x20m
 - TỔNG SỐ NHÀ Ở XÃ HỘI: 712 HỘ
 - QUỸ NHÀ Ở XÃ HỘI CHIẾM 20,14% ĐẤT Ở TOÀN KHU QUY HOẠCH, CÓ BỐ TRÍ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.

GHI CHÚ

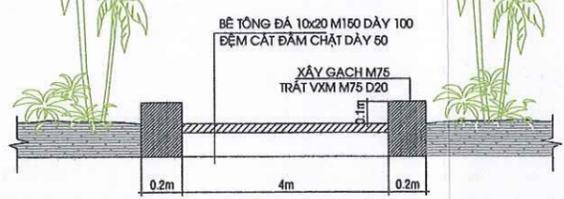
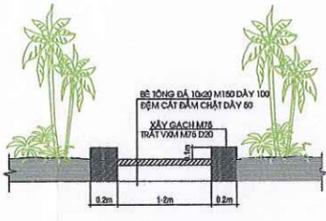
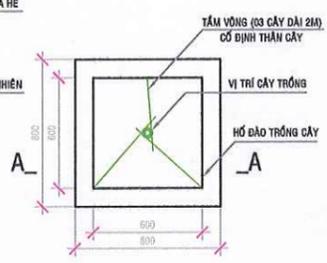
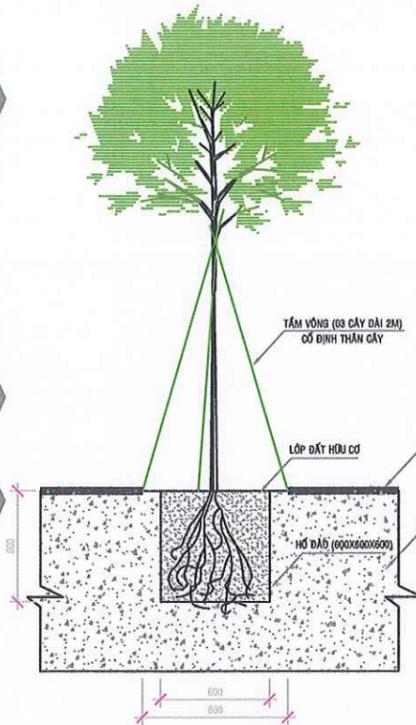
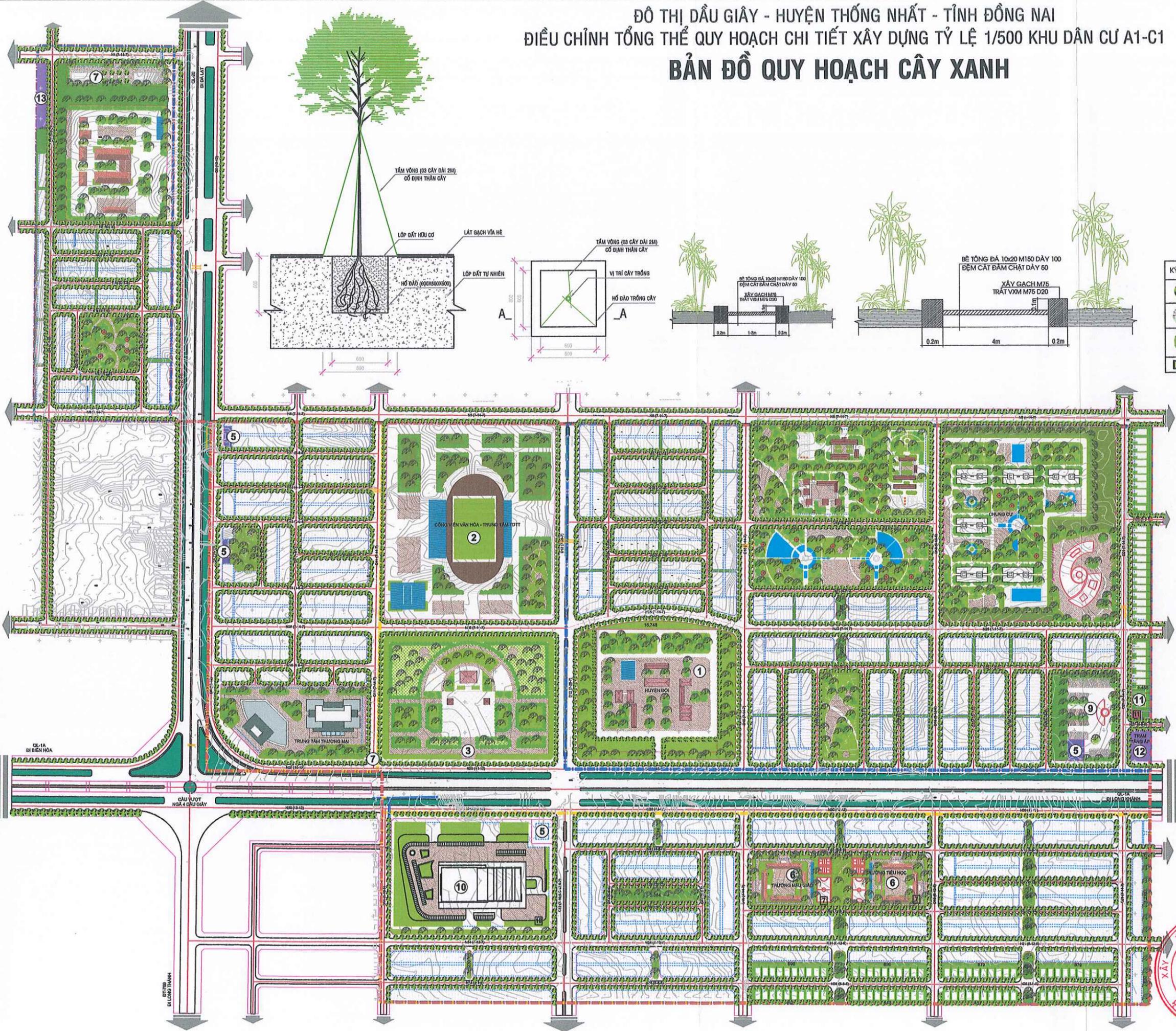
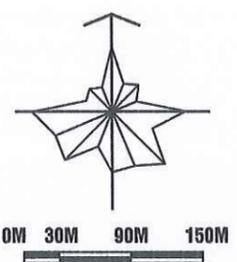
- ① HUYỆN ĐỘI
- ② CÔNG VIÊN VĂN HÓA - TDTT
- ③ ĐỀN THỜ LIỆT SĨ
- ④ BỆNH VIỆN
- ⑤ TRẠM XĂNG
- ⑥ TRƯỜNG HỌC
- ⑦ ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
- ⑧ ĐẤT DỰ TRỮ
- ⑨ BẾN XE
- ⑩ ĐẤT TRẠM NGHỈ DỪNG ĐƯỜNG BỘ
- ⑪ ĐÀI NƯỚC
- ⑫ TRẠM TĂNG ÁP
- ⑬ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỰ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XÃN THANH & XÃ BÀU HẠM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN			
BẢN VẼ: QH 08/SS	GHÉP: ... AD	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY HT: .../.../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỌN TÀI THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
TRỌNG TÂM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
QUẢN LÝ THIẾT KẾ	THS.KTS. TRẦN NGỌC QUYÊN		
ĐỒNG NAI THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG			
CPCI SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI ĐỊA CHỈ: 88 - PHẠM CHỮ THƯỜNG - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI TEL: 0271.3642338 FAX: 0271.3642322			



ĐÔ THỊ DẦU GIẤY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CÂY XANH



BẢNG THỐNG KÊ CÂY XANH

KÝ HIỆU	LOẠI CÂY TRỒNG	ĐƯỜNG KÍNH GỐC (mét)	CHIỀU CAO (mét)	SỐ LƯỢNG (cây)
	CÂY DẦU	0,7	3	4.600
	CÂY LIM XỆT	0,2	2	450
	CÂY CAU	0,3	2	1.900
	CỎ LÁ GỪNG		0,5	124.500 m ²

GHI CHÚ

- ① HUYỆN ĐỘI
- ② CÔNG VIÊN VĂN HÓA - TDTT
- ③ ĐỀN THỜ LIỆT SĨ
- ④ BỆNH VIỆN
- ⑤ TRẠM XĂNG
- ⑥ TRƯỜNG HỌC
- ⑦ ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
- ⑧ ĐẤT DỰ TRỮ
- ⑨ BẾN XE
- ⑩ ĐẤT TRẠM NGHỈ DỪNG ĐƯỜNG
- ⑪ ĐÀI NƯỚC
- ⑫ TRẠM TĂNG ÁP
- ⑬ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN**

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

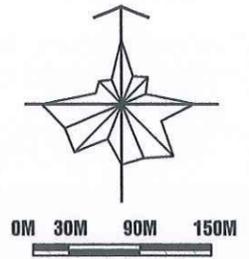
TÊN BẢN VẼ :
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CÂY XANH

BẢN VẼ : QH 02/3	GHÉP : ... A0	TỶ LỆ : 1/600	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TRƯỞNG	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
Đ.L. KỸ THUẬT	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		

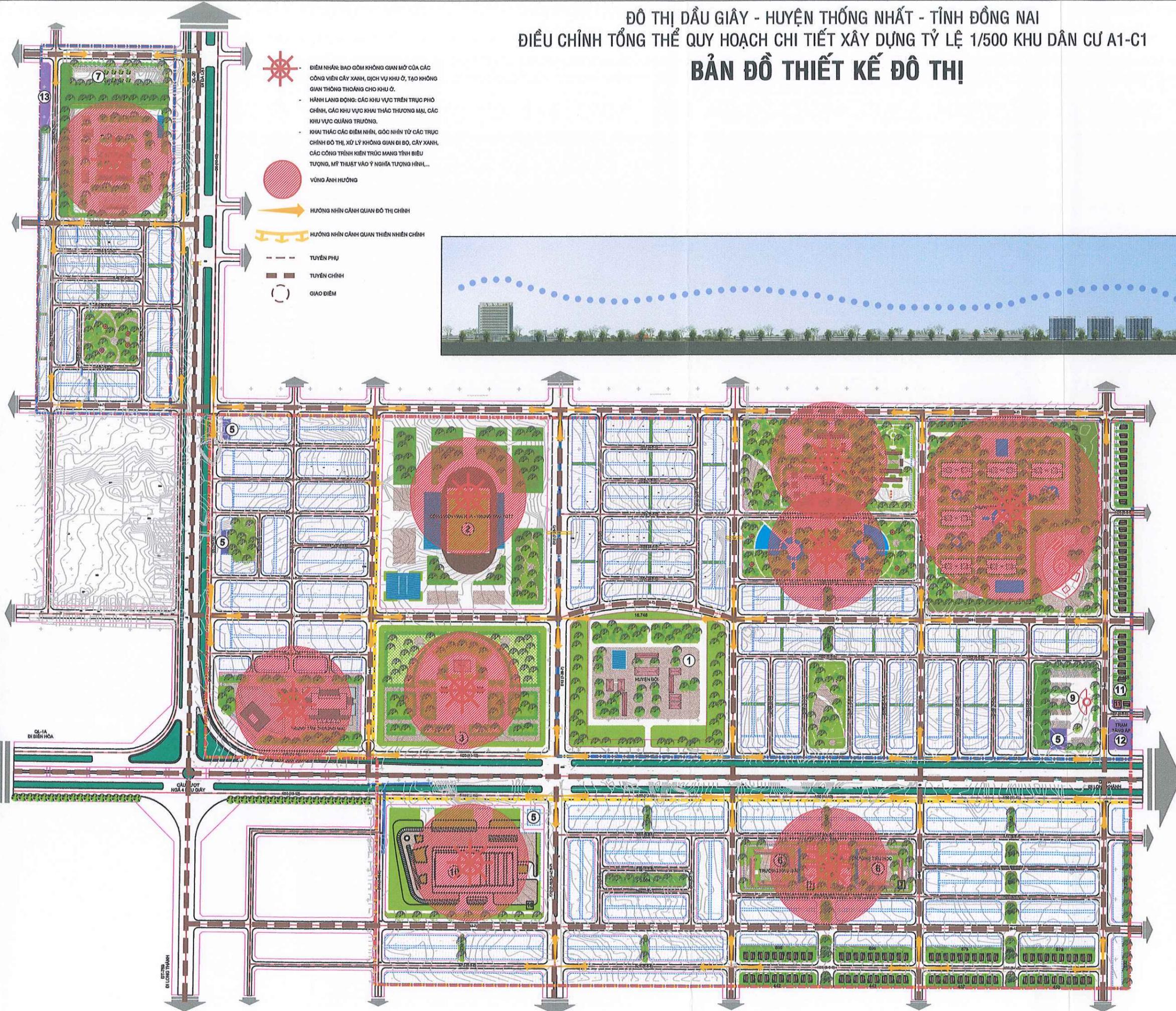
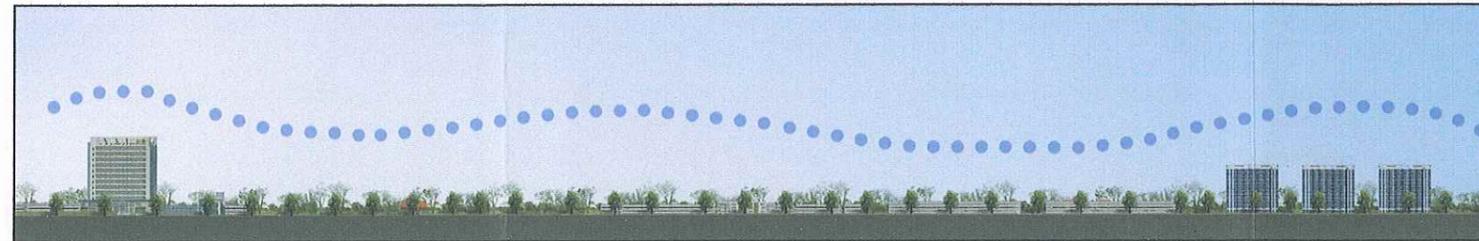
PHÓ GIÁM ĐỐC: **TRẦN THANH TÙNG**



ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
BẢN ĐỒ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



- ĐIỂM NHẤN: BAO GỒM KHÔNG GIAN MỞ CỦA CÁC CÔNG VIÊN CÂY XANH, DỊCH VỤ KHU Ở, TẠO KHÔNG GIAN THÔNG THOÁNG CHO KHU Ở.
- HÀNH LANG ĐỘNG: CÁC KHU VỰC TRÊN TRỤC PHỐ CHÍNH, CÁC KHU VỰC KHAI THÁC THƯƠNG MẠI, CÁC KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG.
- KHAI THÁC CÁC ĐIỂM NHẤN, GÓC NHÌN TỪ CÁC TRỤC CHÍNH ĐÔ THỊ, XỬ LÝ KHÔNG GIAN ĐI BỘ, CÂY XANH, CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC MANG TÍNH BIỂU TƯỢNG, MỸ THUẬT VÀO Ý NGHĨA TƯỢNG HÌNH...
- VÙNG ẢNH HƯỞNG
- HƯỚNG NHÌN CẢNH QUAN ĐÔ THỊ CHÍNH
- HƯỚNG NHÌN CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN CHÍNH
- TUYẾN PHỤ
- TUYẾN CHÍNH
- GIAO ĐIỂM



GHI CHÚ

- 1 HUYỆN ĐỘI
- 2 CÔNG VIÊN VĂN HÓA - TDTT
- 3 ĐỀN THỜ LIỆT SĨ
- 4 BỆNH VIỆN
- 5 TRẠM XĂNG
- 6 TRƯỜNG HỌC
- 7 ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
- 8 ĐẤT DỰ TRÙ
- 9 BẾN XE
- 10 ĐẤT TRẠM NGHỈ DỪNG ĐƯỜNG BỘ
- 11 ĐÀI NƯỚC
- 12 TRẠM TĂNG ÁP
- 13 TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN**

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XUÂN THANH & XÃ ĐẦU NĂM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

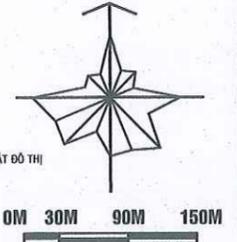
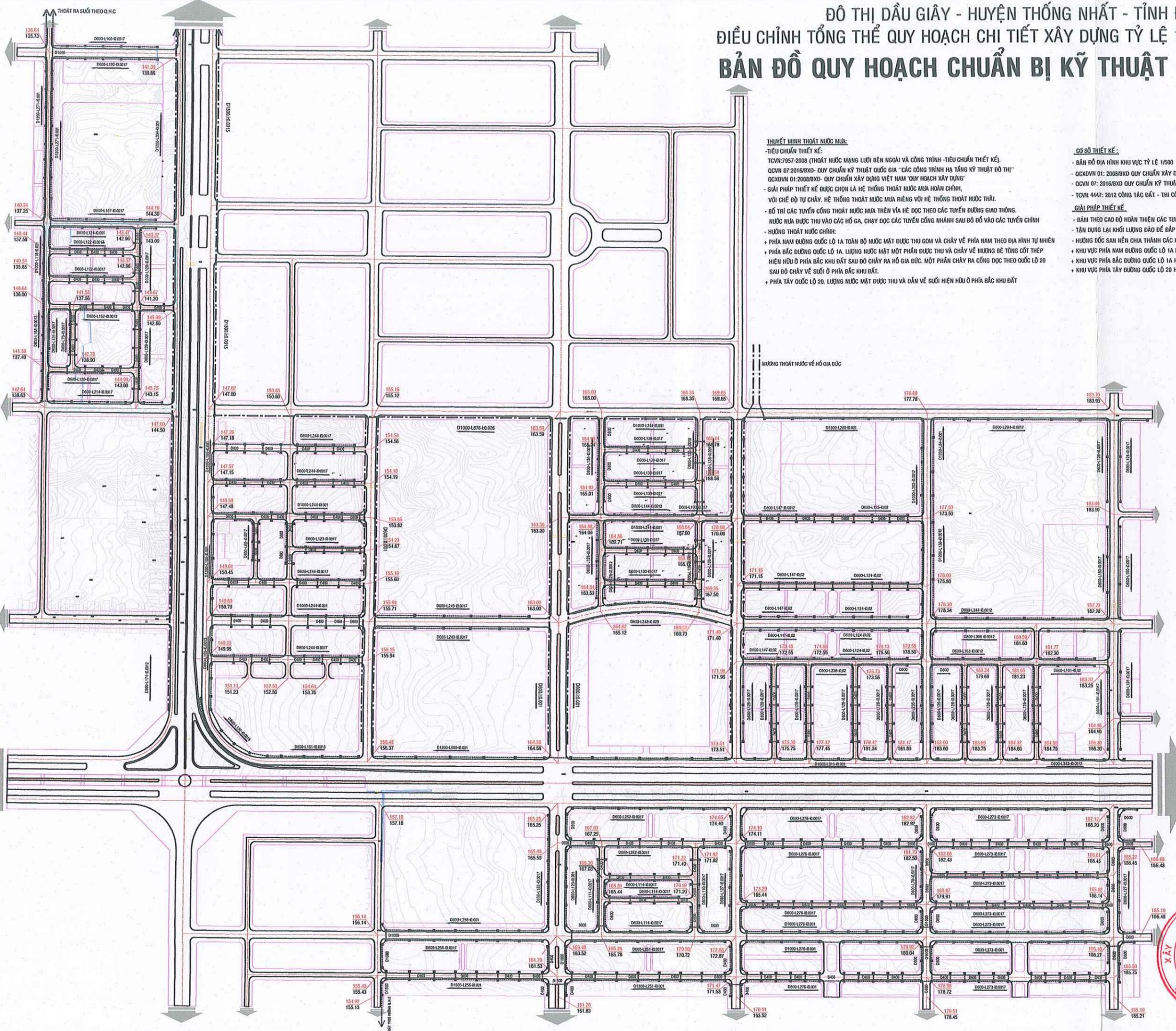
TÊN BẢN VẼ : **BẢN ĐỒ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

BẢN VẼ : QH 10/03	GIẾP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTB. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTB. TRẦN THANH TÙNG		
Q.L. KỸ THUẬT	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		

PHÓ GIÁM ĐỐC :
 THS.KTS TRẦN THANH TÙNG

CPCI SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 ĐỊA CHỈ : 38 - PHẠM CHÂU TRINH - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 0281.8442839 FAX: 0281.3542922

ĐÔ THỊ DẦU GIẤY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG



THUYẾT MINH THOÁT NƯỚC MƯA:
 - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ:
 TCVN:7957-2008 (THOÁT NƯỚC MẠNG LƯỚI BÊN NGOÀI VÀ CÔNG TRÌNH - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ).
 QCVN 07:2016/BXD - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA "CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ"
 QCVN 01:2008/BXD - QUY CHUẨN KỸ THUẬT VIỆT NAM "QUY HOẠCH XÂY DỰNG"
 - GIẢI PHÁP THIẾT KẾ ĐƯỢC CHỌN LÀ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA HOÀN CHỈNH,
 VỚI CHẾ ĐỘ TỰ CHẢY, HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA RIÊNG VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI.
 - BỐ TRÍ CÁC TUYẾN CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA TRÊN VÀ HẸ DỌC THEO CÁC TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG.
 NƯỚC MƯA ĐƯỢC THU VÀO CÁC HỒ GA, CHẠY DỌC CÁC TUYẾN CỐNG NHẢNH SAU ĐÓ VÀO CÁC TUYẾN CHÍNH
 - HƯỚNG THOÁT NƯỚC CHÍNH:
 + PHÍA NAM ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1A TOÀN BỘ NƯỚC MẶT ĐƯỢC THU GOM VÀ CHẢY VỀ PHÍA NAM THEO ĐỊA HÌNH TỰ NHIÊN
 + PHÍA BẮC ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1A, LƯỢNG NƯỚC MẶT MỘT PHẦN ĐƯỢC THU VÀ CHẢY VỀ MƯỜNG BÉ TÔNG CỐT THÉP
 HIỆN HỮU Ở PHÍA BẮC KHU ĐẤT SAU ĐÓ CHẢY RA HỒ GIA ĐỐC, MỘT PHẦN CHẢY RA CỐNG DỌC THEO QUỐC LỘ 20
 SAU ĐÓ CHẢY VỀ SÚI Ở PHÍA BẮC KHU ĐẤT.
 + PHÍA TÂY QUỐC LỘ 20, LƯỢNG NƯỚC MẶT ĐƯỢC THU VÀ DẪN VỀ SÚI HIỆN HỮU Ở PHÍA BẮC KHU ĐẤT

CƠ SỞ THIẾT KẾ:
 - BẢN ĐỒ ĐỊA HÌNH KHU VỰC TỶ LỆ 1/500
 - QCVN 01: 2008/BXD QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM QUY HOẠCH XÂY DỰNG
 - QCVN 07: 2016/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ
 - TCVN 4447: 2012 CÔNG TÁC ĐẤT - THI CÔNG VÀ NGHIỆM THU
GIẢI PHÁP THIẾT KẾ
 - BẮM THEO CAO ĐỘ HOÀN THIÊN CÁC TUYẾN ĐƯỜNG TRONG KHU QUY HOẠCH
 - TẬN DỤNG LẠI KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẾ ĐẬP NÉN
 - HƯỚNG DỐC SAN NÉN CHIA THÀNH CÁC HƯỚNG DỐC CHÍNH:
 + KHU VỰC PHÍA NAM ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1A HƯỚNG DỐC VỀ PHÍA NAM KHU ĐẤT
 + KHU VỰC PHÍA BẮC ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1A HƯỚNG DỐC VỀ PHÍA BẮC VÀ VỀ PHÍA TÂY KHU ĐẤT
 + KHU VỰC PHÍA TÂY ĐƯỜNG QUỐC LỘ 20 HƯỚNG DỐC VỀ PHÍA BẮC KHU ĐẤT

KÝ HIỆU

- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA TRONG DỰ ÁN
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA NGOÀI DỰ ÁN
- CAO ĐỘ HOÀN THIÊN MẶT ĐƯỜNG(m)
- CAO ĐỘ TỰ NHIÊN(m)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI
 KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:
 KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XUÂN THẠNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG

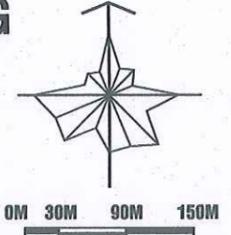
BẢN VẼ: QH 11/03	GHÉP: ... A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY HT: .../.../2020
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN ĐÌNH PHƯỚC		
CHỖ TRỊ	KS. NGUYỄN ĐÌNH PHƯỚC		
PHỤ GIÁC	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
PHÓ GIÁM ĐỐC	THS.KTS. TRẦN NGỌC QUYÊN		

CPCI SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 ĐỊA CHỈ: 38 - PHẠM CHƯ THƯỜNG - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 021.3842330 FAX: 021.3842322



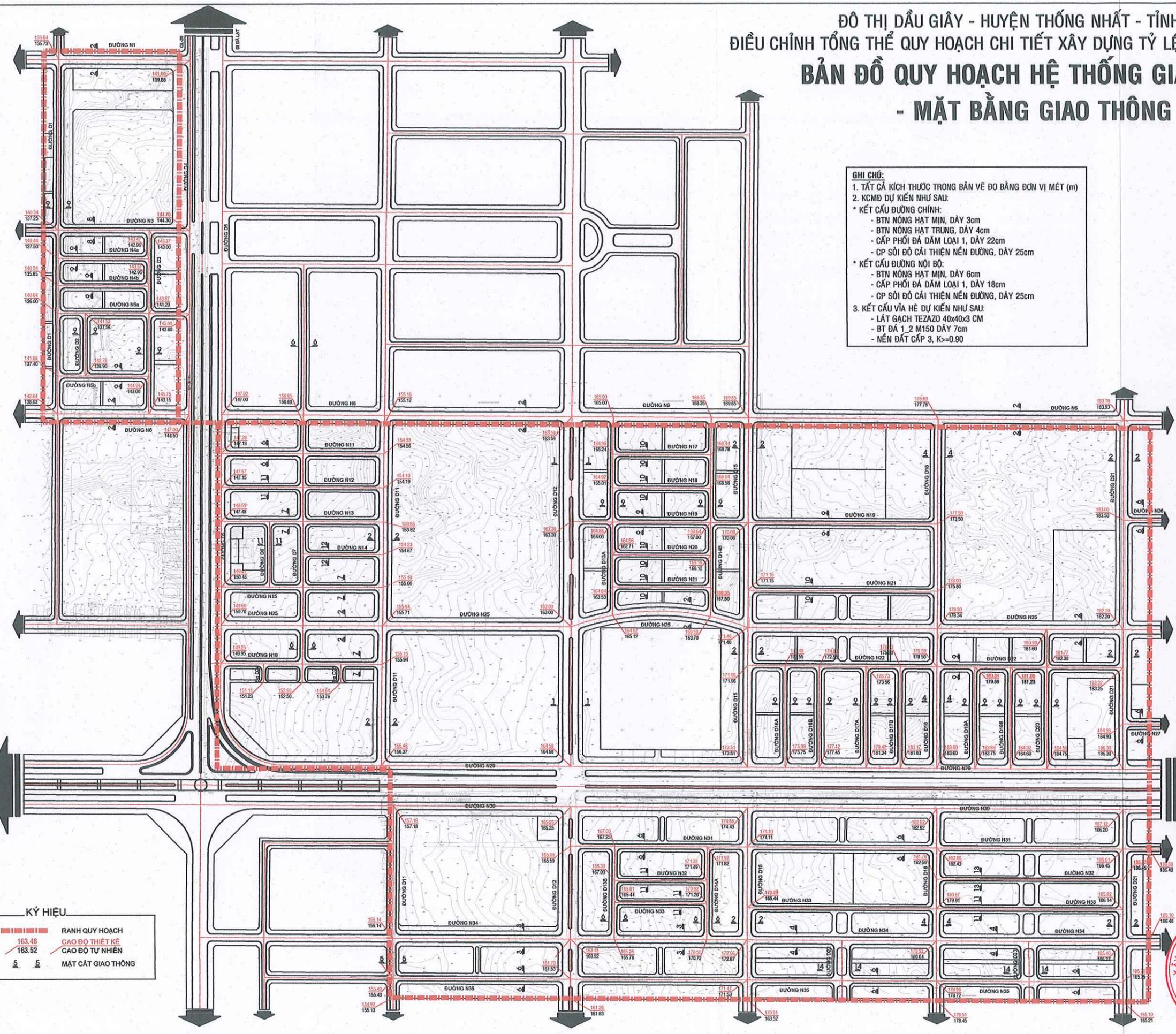
ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG
- MẶT BẰNG GIAO THÔNG -



GHI CHÚ:

- TẤT CẢ KÍCH THƯỚC TRONG BẢN VẼ ĐO BẰNG ĐƠN VỊ MÉT (m)
- KCMĐ DỰ KIẾN NHƯ SAU:
 - * KẾT CẤU ĐƯỜNG CHÍNH:
 - BTN NÓNG HẠT MỊN, DÀY 3cm
 - BTN NÓNG HẠT TRUNG, DÀY 4cm
 - CẤP PHỐI ĐÁ DẪM LOẠI 1, DÀY 22cm
 - CP SỎI ĐỎ CẢI THIỆN NỀN ĐƯỜNG, DÀY 25cm
 - * KẾT CẤU ĐƯỜNG NƠI BỜ:
 - BTN NÓNG HẠT MỊN, DÀY 6cm
 - CẤP PHỐI ĐÁ DẪM LOẠI 1, DÀY 18cm
 - CP SỎI ĐỎ CẢI THIỆN NỀN ĐƯỜNG, DÀY 25cm
- KẾT CẤU VÍA HÈ DỰ KIẾN NHƯ SAU:
 - LÁT GẠCH TEAZO 40x40x3 CM
 - BT ĐÁ 1_2 M150 DÀY 7cm
 - NÉN ĐẤT CẤP 3, K_v=0.90



KÝ HIỆU

- RANH QUY HOẠCH
- 163.48 CAO ĐỘ THIẾT KẾ
- 163.52 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
- 5 5 MẶT CÁT GIAO THÔNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN :

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

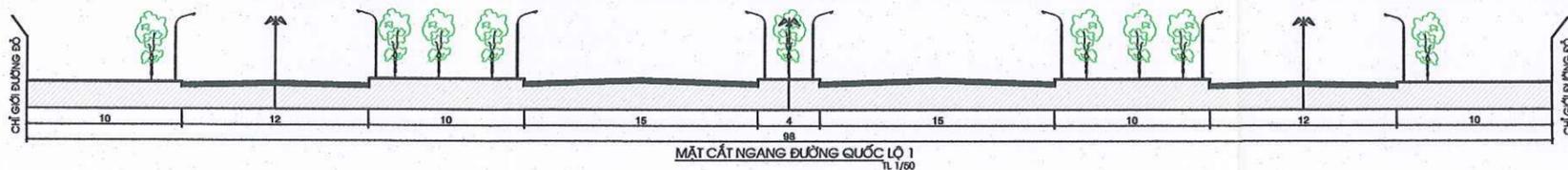
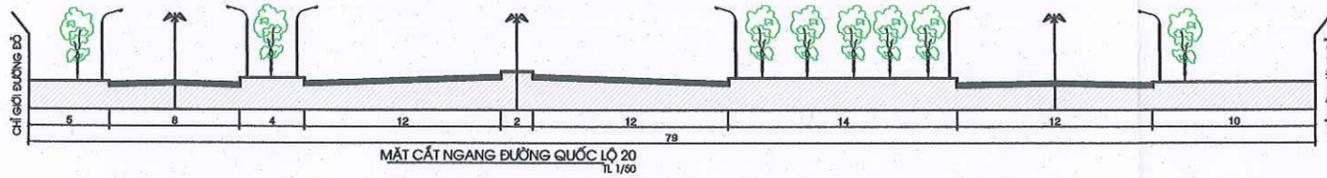
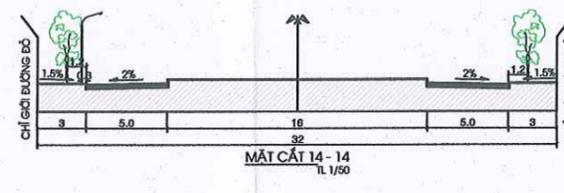
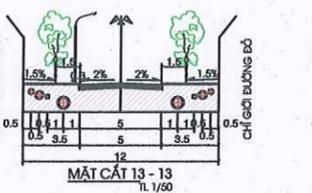
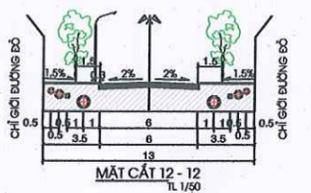
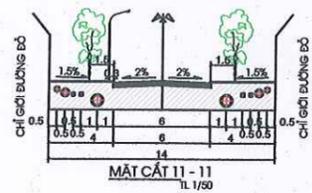
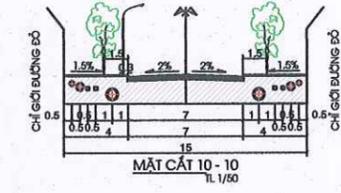
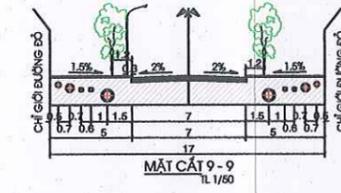
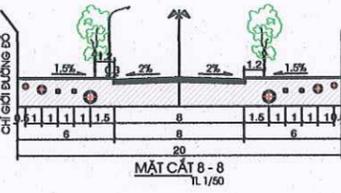
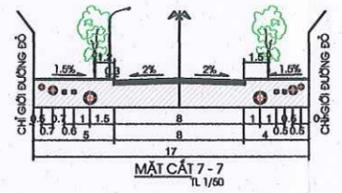
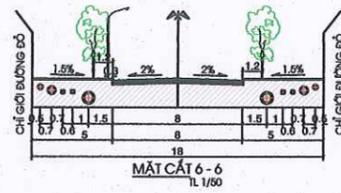
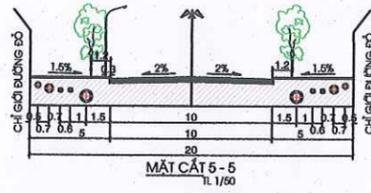
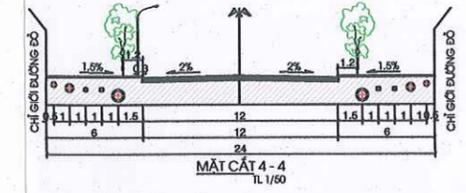
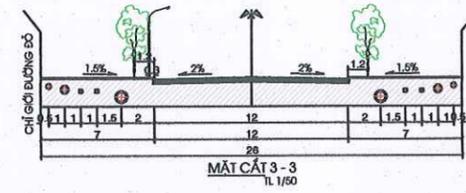
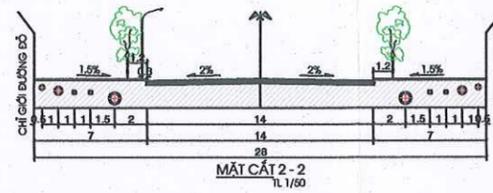
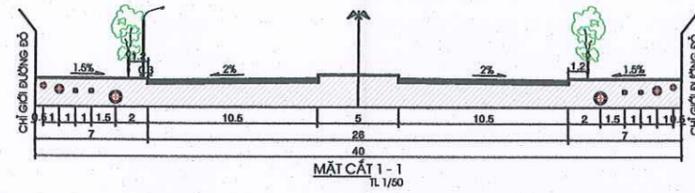
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XÃN THANH A, XÃ BÀU HẠM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ :
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG
- MẶT BẰNG GIAO THÔNG -

BẢN VẼ : QH 12/23	GHÉP : ... AB	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2023
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN BÌNH PHÚC		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN BÌNH PHÚC		
CHỖ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
	THS.KS. THẦN HOÀNG QUYNH		

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRƯỞNG TẦM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 ĐƠN VỊ : 38 - PHẠM CHỮA TRƯỜNG - P. QUẬN THỚI KHÁNH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
 TĐT: 091.3422219 FAX: 091.3422222

ĐÔ THỊ DẦU GIÂY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG
- MẶT CẮT ĐƯỜNG GIAO THÔNG -



TỔNG			
	Diện tích (m ²)	DPC	Đầu tư (m ²)
đường	Via hè		thông (m ²)
8.004,00	25.220,00	30.204,00	123.578,00
3.150,00	3.150,00	-	6.300,00
1.800,00	2.200,00	-	4.000,00
1.004,00	1.520,00	-	2.524,00
1.054,00	1.520,00	-	2.574,00
1.407,00	2.010,00	-	3.417,00
1.054,00	1.520,00	-	2.574,00
3.150,00	3.150,00	-	6.300,00
2.168,00	2.710,00	-	4.878,00
1.620,00	2.160,00	-	3.780,00
2.160,00	2.430,00	-	4.590,00
708,00	931,00	-	1.729,00
2.157,00	2.421,00	-	4.578,00
2.162,00	2.468,00	-	4.630,00
1.141,00	1.304,00	-	2.445,00
1.141,00	1.304,00	-	2.445,00
4.258,00	6.080,00	-	10.338,00
1.134,00	1.298,00	-	2.432,00
3.339,00	3.816,00	-	7.155,00
4.301,00	6.290,00	-	10.591,00
11.688,00	21.688,00	-	43.376,00
352,00	440,00	-	792,00
7.688,00	9.610,00	-	17.298,00
804,00	1.232,00	-	2.156,00
1.645,00	2.103,00	-	3.708,00
4.682,00	6.216,00	-	10.898,00
7.128,00	8.216,00	-	15.344,00
6.036,00	8.204,00	-	14.240,00
8.689,00	12.110,00	-	21.799,00
4.270,00	6.100,00	-	10.370,00
721,00	1.030,00	-	1.751,00
2.114,00	3.020,00	-	5.134,00
4.580,00	5.496,00	-	10.076,00
648,00	644,00	-	1.292,00
3.410,00	4.270,00	-	7.680,00
7.862,00	7.862,00	-	15.724,00
3.160,00	3.160,00	-	6.320,00
8.438,00	12.292,00	4.300,00	35.120,00
2.168,00	3.140,00	-	5.308,00
1.224,00	1.530,00	-	2.754,00
1.224,00	1.530,00	-	2.754,00
2.168,00	3.140,00	-	5.308,00
2.202,00	12.292,00	-	24.584,00
1.178,00	1.680,00	-	2.858,00
1.178,00	1.680,00	-	2.858,00
1.178,00	1.680,00	-	2.858,00
1.178,00	1.680,00	-	2.858,00
0,536,00	10,536,00	-	21,072,00
1,178,00	1,680,00	-	2,858,00
1,178,00	1,680,00	-	2,858,00
1,178,00	1,680,00	-	2,858,00
1,610,00	2,300,00	-	3,910,00
2,278,00	12,278,00	-	24,556,00
680,00	588,00	1,500,00	3,168,00
180,00	588,00	1,500,00	3,168,00
185,00	248,00	-	334,00
189,00	248,00	-	334,00
0,523,00	-	-	10,566,00
0,378,00	(12,121,00)	-	(22,499,00)
17,600,00	234,648,00	37,790,00	549,642,00

KÝ HIỆU

- ▬ RANH QUY HOẠCH
- ⊕ ỐNG CẤP NƯỚC
- ⊖ CÔNG THOÁT NƯỚC BÀN
- ⊗ ỐNG CẤP ĐIỆN HẠ THẾ
- ⊙ CẤP THÔNG TIN
- ⊕ CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN VIỆT TÍN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
XÃ XÃM THẠNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

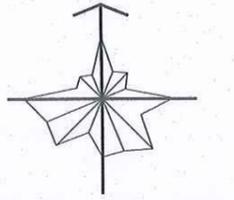
TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG
- MẶT CẮT ĐƯỜNG GIAO THÔNG -

BẢN VẼ: QH 13/03	GHÉP: ... A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY HT: .../2020
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN ĐÌNH PHƯỚC		
CHỈ THỊ	KS. NGUYỄN ĐÌNH PHƯỚC		
CHỖ THẨM ĐỊNH	THS.KTS. TRẦN THẠNH TÙNG		
CHỖ KÝ THUYẾT	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 Địa chỉ: 39 - PHẠM GIỚI THẠCH - P. CẨM LẠCH - TP. ĐỒNG NAI - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 0211.3812339 FAX: 0211.3812322

ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

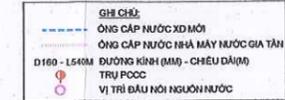


0M 30M 90M 150M

THUYẾT MINH
 1) NGUỒN NƯỚC:
 ĐỌC THEO QL. 20 HƯỚNG TỬ DẦU GIẦY ĐI LÂM ĐỒNG CÓ CÁC TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU GỒM: 1 TUYẾN ỐNG HDPE OD225 BÊN PHẢI ĐƯỜNG VÀ 1 TUYẾN HDPE OD160 BÊN TRÁI ĐƯỜNG. CÁC TUYẾN ỐNG NÀY LẤY NGUỒN TỪ NHÀ MÁY NƯỚC GIA TÀN CÔNG SUẤT 20.000M³/NGÀY-BỀM ĐO CẤP NƯỚC GIA TÀN QUẬN LÝ. ÁP LỰC TỰ DO TRÊN ĐƯỜNG ỐNG TẠI KHU VỰC DỰ ÁN KHOẢNG 3KG/CM². VỚI NHU CẦU DÙNG NƯỚC 3.500M³/NGÀY CTY CỔ PHẦN CẤP NƯỚC GIA TÀN ĐẢM BẢO CUNG CẤP NGUỒN NƯỚC CHO KHU VỰC DỰ ÁN.
 2) MẠNG LƯỚI ỐNG CẤP NƯỚC:
 ỐNG CẤP NƯỚC CHO DỰ ÁN SỬ DỤNG LOẠI ỐNG HDPE GỒM:
 - ỐNG CHÍNH: CÁC TUYẾN ỐNG CHÍNH BỐ TRÍ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH DẪN NƯỚC TỪ ỐNG CHUYỂN TẢI VÀO CẤP CHO MẠNG ỐNG NHÁNH.
 - ỐNG NHÁNH: MẠNG ỐNG NHÁNH ĐƯỢC TỔ CHỨC THÀNH MẠNG VÒNG KHÉP KÍN, ĐẢM BẢO LƯU LƯỢNG ÁP LỰC CẤP NƯỚC AN TOÀN BÊN HỒI ĐỐI TƯỢNG DÙNG NƯỚC TRONG TOÀN KHU VỰC. KẾT QUẢ TÍNH TOÁN THỦY LỰC MẠNG LƯỚI XÁC ĐỊNH ĐƯỢC TIẾT DIỆN CÁC TUYẾN ỐNG CHÍNH NHƯ SAU:
 - ỐNG CHÍNH : D160
 - ỐNG NHÁNH : D110 - D75
 3) NGUYÊN TẮC XÂY DỰNG MẠNG LƯỚI ỐNG CẤP NƯỚC:
 - MẠNG LƯỚI TUYẾN ỐNG ĐƠN GIẢN, RÚT NGẮN CHIỀU DÀI TUYẾN ỐNG ĐỒNG THỜI GIẢM CHI PHÍ VÀ TỐN THẤT THỦY LỰC TRÊN TUYẾN.
 - TUYẾN ỐNG ĐẶT ĐỌC THEO VỊA HẸ TRONG ĐIỀU KIỆN ĐỊA CHẤT ỔN ĐỊNH, HẠN CHẾ VIỆC ỐNG CẮT NGANG ĐƯỜNG, TẠO ĐIỀU KIỆN CHO ỐNG LÀM VIỆC ỔN ĐỊNH LÂU DÀI.
 - ỐNG CẤP NƯỚC DÙNG ỐNG HDPE CHO MẠNG LƯỚI ỐNG CHÍNH (Ø100 - Ø200). CÁC TUYẾN ỐNG NHÁNH CẤP CHO CÁC HỘ TIÊU THỤ DÙNG ỐNG UPVC.
 - TRONG KHU QUY HOẠCH BỐ TRÍ CÁC TRỤ CHỖ CHÁY TẠI CÁC ĐIỂM CÓ NGUY CƠ XÂY RA HỎA HOAN, LƯU TIỀN LẤP ĐẤT TẠI CÁC NGÃ 3, NGÃ TƯ ĐƯỜNG, KHOẢNG CÁCH GIỮA CÁC TRỤ CHỖ CHÁY PHỤ THUỘC VÀO ĐỊA HÌNH VÀ ĐẶC TRƯNG CÔNG TRÌNH NHƯNG KHÔNG VƯỢT QUÁ 150M.
 - SỬ DỤNG MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY ÁP LỰC THẤP. ÁP LỰC TỰ DO TRONG MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY KHÔNG ĐƯỢC HƠN 10M TÍNH TỪ MẶT ĐẤT VÀ CHIỀU DÀI ỐNG VỚI RÒNG DẪN NƯỚC CHỮA CHÁY KHÔNG QUÁ 150M.

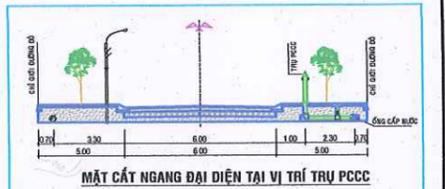
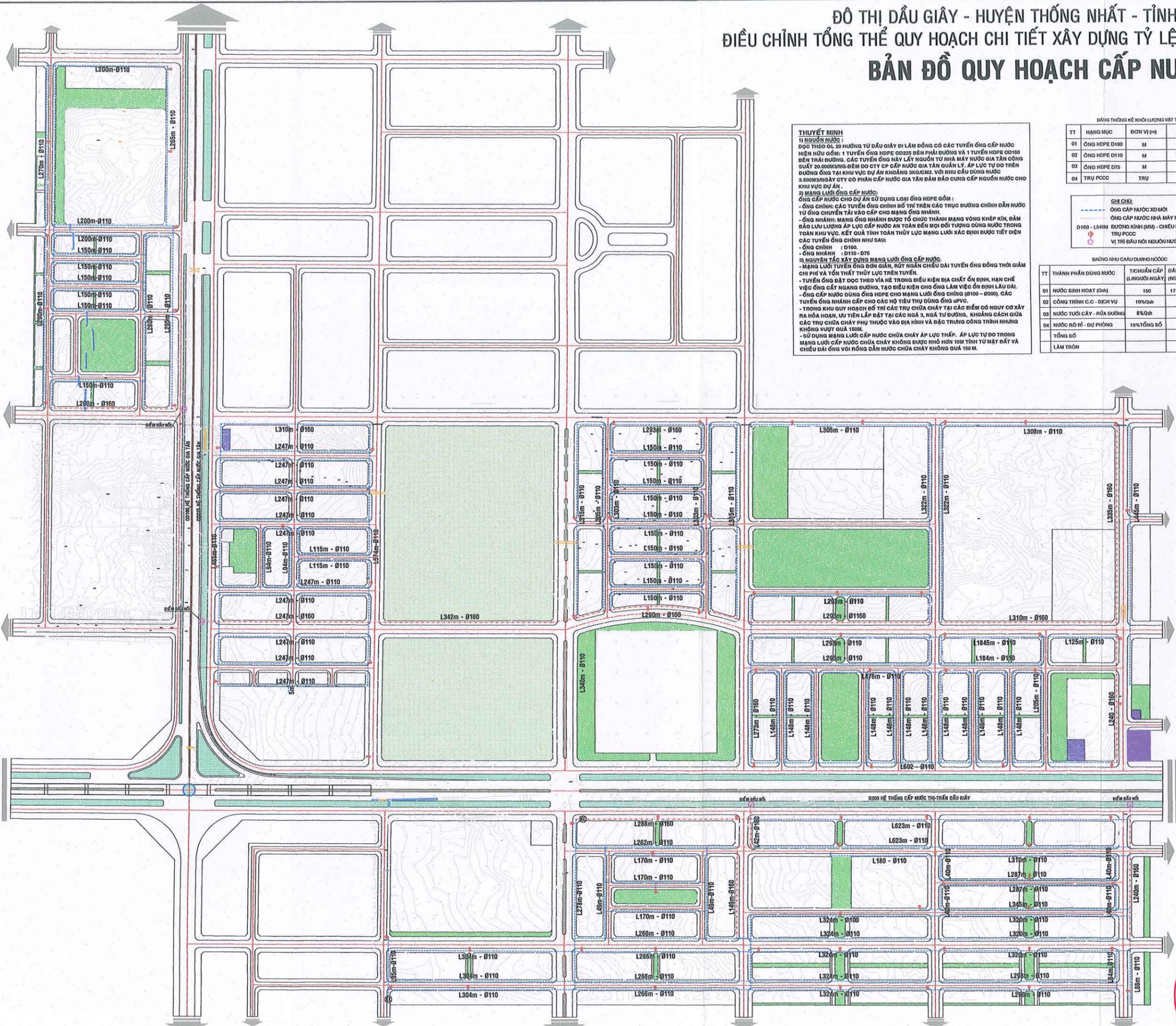
BẢNG THÔNG KẾ KHỐI LƯỢNG VẬT TƯ

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ (m)	KHỐI LƯỢNG
01	ỐNG HDPE D160	M	2.220
02	ỐNG HDPE D110	M	27.460
03	ỐNG HDPE D75	M	1.100
04	TRỤ PCCC	TRỤ	105



BẢNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC

TT	THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC	TÁCH CẤP (L/NGƯỜI/NGÀY)	DÂN SỐ (NGƯỜI)	TỶ LỆ CẤP (M3/DÂN SỐ)	KH. LƯỢNG (M3/NGÀY)
01	NƯỚC SINH HOẠT (SINH)	150	17.304	100%	2.596
02	CÔNG THỨC C.C - DỊCH VỤ	10%Qsh			260
03	NƯỚC TƯỚI CÂY - RỬA ĐƯỜNG	8%Qsh			208
04	NƯỚC RỒI RỬ - DỰ PHÒNG	15%TỔNG SỐ			460
TỔNG SỐ					3.524
LÀM TRÒN					3.530



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI
 KÈM THEO CỘNG VẤN SỔ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:
 KÈM THEO CỘNG VẤN SỔ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY THIẾT KẾ ĐẦU TƯ VIỆT TÍN
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XÃN THANH & XÃ ĐẦU HẠM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

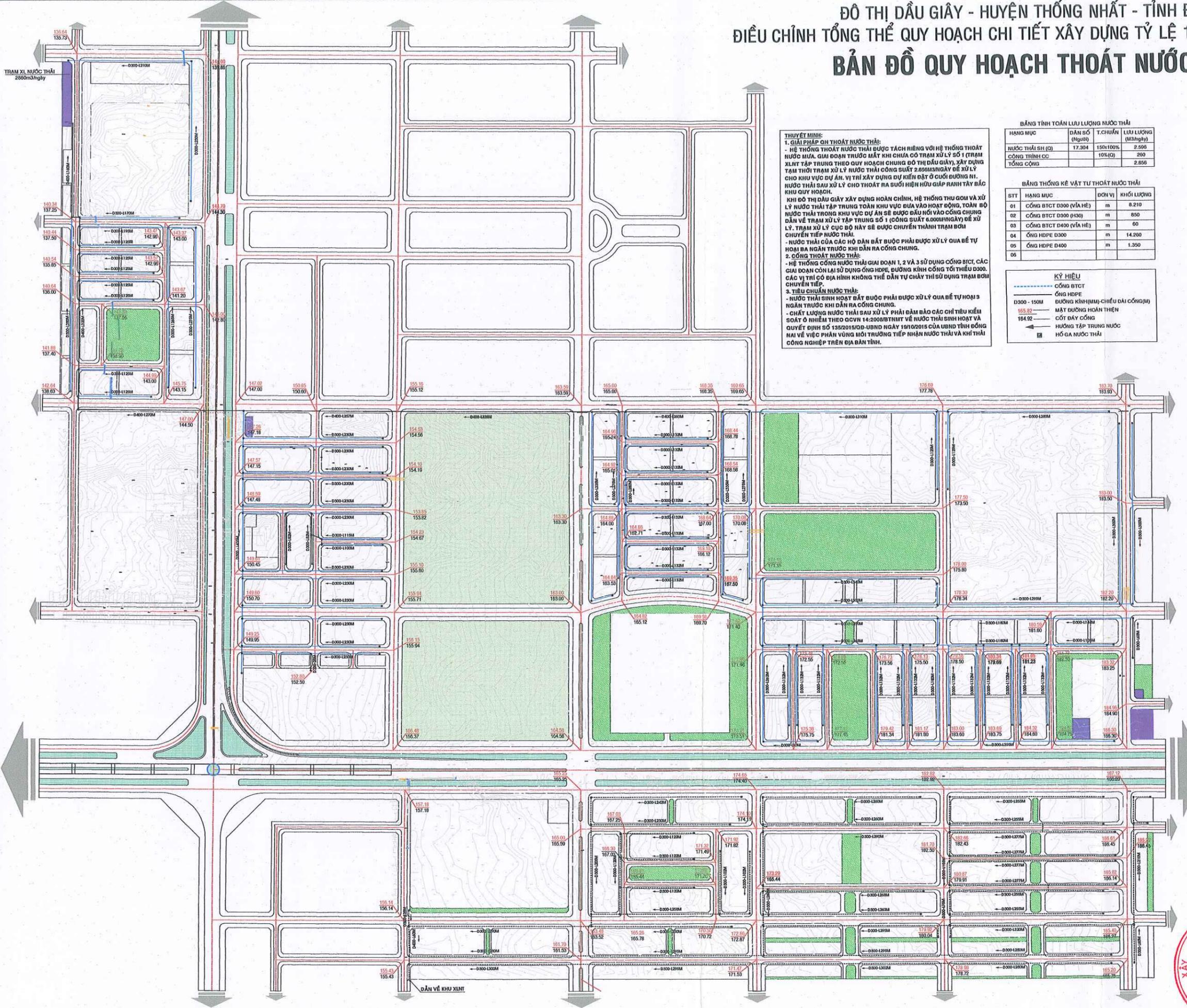
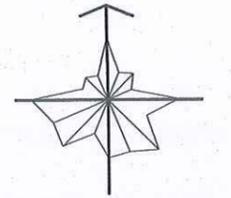
TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

BẢN VẼ: CH 14/03	GIẾP: ... A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY HT: .../.../2020
THIẾT KẾ	K.S. TRẦN THẮNG DANH		
CHỦ TRÌ	K.S. TRẦN THẮNG DANH		
CHỦ NHIỆM	TH.S. KTS. TRẦN THANH TÙNG		
CH. KỸ THUẬT	TH.S. KTS. TRẦN NGỌC QUYÊN		

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRƯỞNG TÁM TỰ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 ĐIA CHẾ: 28 - PHẠM CHUY TRƯỜNG - P. CHÁNH VĂN - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 021.3042200 FAX: 021.3042202

ĐÔ THỊ DẦU GIẤY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI



THUYẾT MINH:
1. GIẢI PHÁP QH THOÁT NƯỚC THẢI:
 - HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI ĐƯỢC TÁCH RIÊNG VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA. GIẢI ĐOẠN TRƯỚC MẶT KHU CHỨA CÓ TRẠM XỬ LÝ SỐ 1 (TRẠM XỬ LÝ TẬP TRUNG THEO QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ DẦU GIẤY), XÂY DỰNG TẠM THỜI TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 2.650M³/NGÀY ĐỂ XỬ LÝ CHO KHU VỰC DỰ ÁN. VỊ TRÍ XÂY DỰNG DỰ KIẾN ĐẶT Ở CUỐI ĐƯỜNG N1. NƯỚC THẢI SAU XỬ LÝ CHO THOÁT RA SÚI HIỆN HỮU GIÁP RANH TÂY BẮC KHU QUY HOẠCH.
 - KHI ĐÔ THỊ DẦU GIẤY XÂY DỰNG HOÀN CHỈNH, HỆ THỐNG THU GOM VÀ XỬ LÝ NƯỚC THẢI TẬP TRUNG TOÀN KHU VỰC ĐUA VÀO HOẠT ĐỘNG, TOÀN BỘ NƯỚC THẢI TRONG KHU VỰC DỰ ÁN SẼ ĐƯỢC ĐUỔI VÀO CỐNG CHUNG DẪN VỀ TRẠM XỬ LÝ TẬP TRUNG SỐ 1 (CÔNG SUẤT 6.000M³/NGÀY) ĐỂ XỬ LÝ. TRẠM XỬ LÝ CỤC BỘ NÀY SẼ ĐƯỢC CHUYỂN THÀNH TRẠM BƠM CHUYỂN TIẾP NƯỚC THẢI.
 - NƯỚC THẢI CỦA CÁC HỘ DẪN BẮT BUỘC PHẢI ĐƯỢC XỬ LÝ QUA BẾ TỰ HOẠI BA NGẪN TRƯỚC KHI DẪN RA CỐNG CHUNG.
2. CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI:
 - HỆ THỐNG CỐNG NƯỚC THẢI GIAI ĐOẠN 1, 2 VÀ 3 SỬ DỤNG CỐNG BTCT, CÁC GIAI ĐOẠN CÒN LẠI SỬ DỤNG CỐNG HDPE, ĐƯỜNG KÍNH KHÔNG TỐI THIỂU D300. CÁC VỊ TRÍ CỐ ĐỊA HÌNH KHÔNG THỂ DẪN TỰ CHẢY THÌ SỬ DỤNG TRẠM BƠM CHUYỂN TIẾP.
3. TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI:
 - NƯỚC THẢI SINH HOẠT BẮT BUỘC PHẢI ĐƯỢC XỬ LÝ QUA BẾ TỰ HOẠI 3 NGẪN TRƯỚC KHI DẪN RA CỐNG CHUNG.
 - CHẤT LƯỢNG NƯỚC THẢI ĐẦU XỬ LÝ PHẢI ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU KIỂM SOÁT Ở NHIỆM THEO QCVN 14-2008/BTNMT VỀ NƯỚC THẢI SINH HOẠT VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 135201/S0D-L/UBND NGÀY 19/10/2015 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI VỀ VIỆC PHÂN VÙNG MÔI TRƯỜNG TIẾP NHẬN NƯỚC THẢI VÀ KHÍ THẢI CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH.

BẢNG TÍNH TOÁN LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI

HẠNG MỤC	DÂN SỐ (Người)	T. CHUẨN (l/ngày)	LƯU LƯỢNG (M ³ /ngày)
NƯỚC THẢI SH (Q)	17.304	150/100%	2.595
CÔNG TRÌNH CC		10%/CQ	250
TỔNG CỘNG			2.856

BẢNG THỐNG KÊ VẬT TƯ THOÁT NƯỚC THẢI

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
01	CỐNG BTCT D300 (VĨA HÉ)	m	8.210
02	CỐNG BTCT D300 (H30)	m	850
03	CỐNG BTCT D400 (VĨA HÉ)	m	60
04	CỐNG HDPE D300	m	14.260
05	CỐNG HDPE D400	m	1.350
06			

KÝ HIỆU

- CỐNG BTCT
- CỐNG HDPE
- D300 - 150M ĐƯỜNG KÍNH(MM)-CHIỀU DÀI CỐNG(M)
- 165.82 MẶT ĐƯỜNG HOÀN THIỆN
- 164.92 CỐT ĐÁY CỐNG
- ← HƯỚNG TẬP TRUNG NƯỚC
- HỐ GA NƯỚC THẢI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THIÊM DÍNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XÃM THẠNH & XÃ ĐÀU HẠM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI

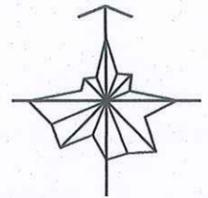
BẢN VẼ: QH 16/33	GHÉP: ... A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY HT: .../2020
THIẾT KẾ	KS. TRỊNH THẮNG DANH		
CHỦ TRÌ	KS. TRỊNH THẮNG DANH		
CHỖ KIỂM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
Đ. & K.T. THỰC	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		

PHÒNG QUẢN LÝ:
 TUVẤN - QUY HOẠCH
 KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG
 CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 ĐIA CHỈ: 33 - PHẠM CHUY THƯỜNG - P. CƯỜNG VĨNH - TP. BẾN MÈN - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 0511.2642219 FAX: 0511.2642232

ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN
 TRUNG THỂ - HẠ THỂ - TRẠM BIẾN ÁP**



0M 30M 90M 150M

BẢNG NHU CẦU DÙNG ĐIỆN

STT	ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG	ĐƠN VỊ	TÍNH TOÁN (KW/HỘ, KW/HA, ĐÔNG, M2, CHẤU)	NHU CẦU (KW)
1	NHÀ LIÊN KẾ	3.504	HỘ	3	10.512
2	NHÀ BIỆT THỰ	110	HỘ	5	550
3	NHÀ Ở XÃ HỘI	712	HỘ	4	2.848
4	Y TẾ	62.832	M2	0,02	1.257
5	TRƯỜNG MẪU GIÁO	1.650	CHẤU	0,2	310
6	TRƯỜNG TIỂU HỌC	1.717	HỌC SINH	0,15	258
7	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	863	HỌC SINH	0,15	133
8	THƯỜNG MẠI, TRẠM XĂNG, BẾN XE	111.857	M2	0,03	3.355
9	DỊCH VỤ, XUNT, TRẠM TẮNG ÁP, ĐÀI NƯỚC, DỰ TRƯ	73.885	M2	0,01	739
10	CÔNG VIÊN VĂN HÓA - TDĐT	143.619	M2	50	719
11	HUYỆN ĐỘI	39.982	M2	60	200
12	CHIẾU SÁNG	931	ĐÓNG	0,12	112
	TỔNG HẠO VÀ DỰ PHÒNG	21.012		10%	2.100
	TỔNG CỘNG				23.094
	KP				0,7
	PHỤ TẢI COS PH				19.034KW

THUYẾT MINH

1. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN:
 HIỆN TRẠNG: KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH THIẾT KẾ CÓ 4 TUYẾN ĐƯỜNG ĐÓNG HỒ THỐNG ĐIỆN CHIẾU SÁNG. NGUỒN CẤP ĐIỆN: TAY 2 VỊ TRÍ ĐẦU NỒI, TUYẾN 22KV CHAY ĐỌC THEO QUỐC LỘ 20 VÀ TUYẾN 22KV ĐỌC QUỐC LỘ 1A. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ: LƯỚI ĐIỆN TRUNG THỂ, HẠ THỂ VÀ CHIẾU SÁNG.
 THIẾT KẾ HỆ THỐNG LƯỚI ĐIỆN TRUNG THỂ, TRẠM BIẾN ÁP, HẠ THỂ VÀ HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐẾN ĐƯỜNG ĐƯỢC XÂY DỰNG MỚI, ĐỒNG BỘ NHẦM ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG ĐIỆN NĂNG ĐỂ CUNG CẤP CHO NHỮNG CẤP SỬ DỤNG ĐIỆN SINH HOẠT, KHU VỰC CÔNG CỘNG, TRƯỜNG MẠI, TRƯỜNG HỌC VÀ HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐẾN ĐƯỜNG ĐẢM BẢO CHO VIỆC GIAO THÔNG TRONG KHU VỰC ĐƯỢC AN TOÀN, TỐI ƯU VỀ ĐẸP, MỸ QUAN CHO KHU VỰC.
 2. QUY MÔ CÔNG TRÌNH THEO DUY NHUỒN ĐIỀU CHỈNH:
 QUY MÔ DỰ ÁN ĐƯỜNG DÂY TRUNG HẠ THỂ, TRẠM BIẾN ÁP VÀ HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐẾN ĐƯỜNG ĐẢM BẢO CHO XÂY DỰNG MỚI LƯỚI ĐIỆN TRUNG THỂ NGẮM 22KV DÀI 6.000M, ĐƯỜNG DÂY HẠ THỂ XÂY DỰNG NGẮM DÀI 20.000M VÀ HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG CẤP NGẮM 18.000M. CÁC TRẠM BIẾN ÁP CÔNG SUẤT TỪ: 320KVA ĐẾN 750KVA CUNG CẤP ĐIỆN SINH HOẠT, TRƯỜNG MẠI, CÔNG CỘNG VÀ CHIẾU SÁNG.
 3. ĐẶC ĐIỂM KỸ THUẬT CỦA CÔNG TRÌNH:
 ĐẦU NỒI LƯỚI 22KV: 3 VỊ TRÍ
 NGUỒN ĐIỆN: LƯỚI ĐIỆN HIỆN HỮU 3 PHẠ 4 DÂY LƯỚI 22KV, NHẦM TRUNG QUỐC LỘ 20 TỪ NGÃ 4 ĐẦU GIẤY ĐÁ ĐÀ LẠT, TUYẾN 22KV HIỆN HỮU 477 QUANG TRUNG ĐÁU NỒI VÀO TRẠM BIẾN ÁP TRUNG GIỮA 110KV ĐINH QUẬN VÀ TUYẾN 22KV 471 XUÂN THANH - TRẠM 110KV LONG KHUẤT.
 TỔNG CÔNG SUẤT SỬ DỤNG: 23.112KW ĐÓNG NHƯ CẤP SỬ DỤNG LÀ 19.034KW
 4. CÁC GIẢI PHÁP THIẾT KẾ - KỸ THUẬT:
 ĐƯỜNG DÂY 22KV:
 PHẠM VI THIẾT KẾ: ĐẦU NỒI ĐƯỜNG DÂY 22KV HIỆN HỮU VÀ ĐƯỜNG DÂY 22KV XÂY DỰNG MỚI CẤP ĐIỆN CHO CÁC TRẠM BIẾN ÁP.
 ĐƯỜNG DÂY 0,4KV:
 ĐƯỜNG DÂY HẠ THỂ CẤP TỪ TRẠM BIẾN ÁP CẤP ĐIỆN CHO KHU NHÀ LIÊN KẾ, NHÀ LIÊN KẾ MƯỜNG, BIỆT THỰ, CHUNG CỤ, TRUNG TÂM THƯỜNG MẠI, TRƯỜNG HỌC VÀ CHIẾU SÁNG.
 ĐỒNG CẮT BẢO VỆ LƯỚI 22KV XÂY DỰNG MỚI, SỬ DỤNG RECLOSERS (RMU, RFO27X-200A) ĐỒNG CẮT, BẢO VỆ QUẢ TÀI VÀ NHẦN MẠCH.
 ĐƯỜNG DÂY TRUNG ĐỘ:
 XÂY DỰNG MỚI ĐƯỜNG DÂY TRUNG ĐỘ NGẮM CUNG ĐIỆN 22KV 6.000M ĐẾN 750KVA CẤP ĐIỆN SINH HOẠT, TRƯỜNG MẠI, TRƯỜNG HỌC, HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG.
 HÌNH THỨC TRẠM: HỘP ĐÓNG 220,4KV.
 XÂY DỰNG ĐƯỜNG DÂY HẠ THỂ NGẮM CUNG ĐIỆN 0,4KV 20.000M ĐẾN 750KVA CẤP ĐIỆN SINH HOẠT, TRƯỜNG MẠI, TRƯỜNG HỌC, HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG.
 SỬ DỤNG CẤP NGẮM CUNG ĐIỆN 0,4KV 20.000M ĐẾN 750KVA CẤP ĐIỆN SINH HOẠT, TRƯỜNG MẠI, TRƯỜNG HỌC, HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG.
 TRƯỜNG MẠI, TRƯỜNG HỌC, HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG: TRỤY TRƯỜNG CÁCH MỆP ĐƯỜNG QUẢN VÀ KHOẢNG CÁCH TRUNG BÌNH GIỮA HẠ TRUY 1A 30M ĐẾN 40M, SỬ DỤNG ĐÈN CHIẾU SÁNG LED, ĐƯỜNG 14M SỬ DỤNG ĐÈN CHIẾU SÁNG HẠ BỀN, ĐƯỜNG 8M SỬ DỤNG ĐÈN LED PHAI CẤP CÔNG SUẤT (100/70W) HOẶC SỬ DỤNG ĐÈN LED 12W TIẾT THIỆM ĐIỆN NĂNG, IP=68 TỔNG 887 ĐÈN ĐƠN VÀ 22 ĐÈN ĐỐI, TÀI MỖI TRỤY ĐÈN CHIẾU SÁNG SỬ DỤNG 1 ĐÓNG KẾP CỰC TIỂU PHẠ VÀ CƯỜNG TƯỜNG ĐÓNG ĐÓNG TIẾP ĐẠ.
 Tài chiếu sáng: 1110

GHI CHÚ

	TRUNG THỂ
	TRẠM BIẾN ÁP 220,4KV
	CẤP HẠ THỂ NGẮM 11KV
	CẤP TRUNG THỂ ĐI NGẮM 22KV
	CẤP TRUNG THỂ HIỆN HỮU 22KV

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XÃM THANH & XÃ BÀU HẠM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

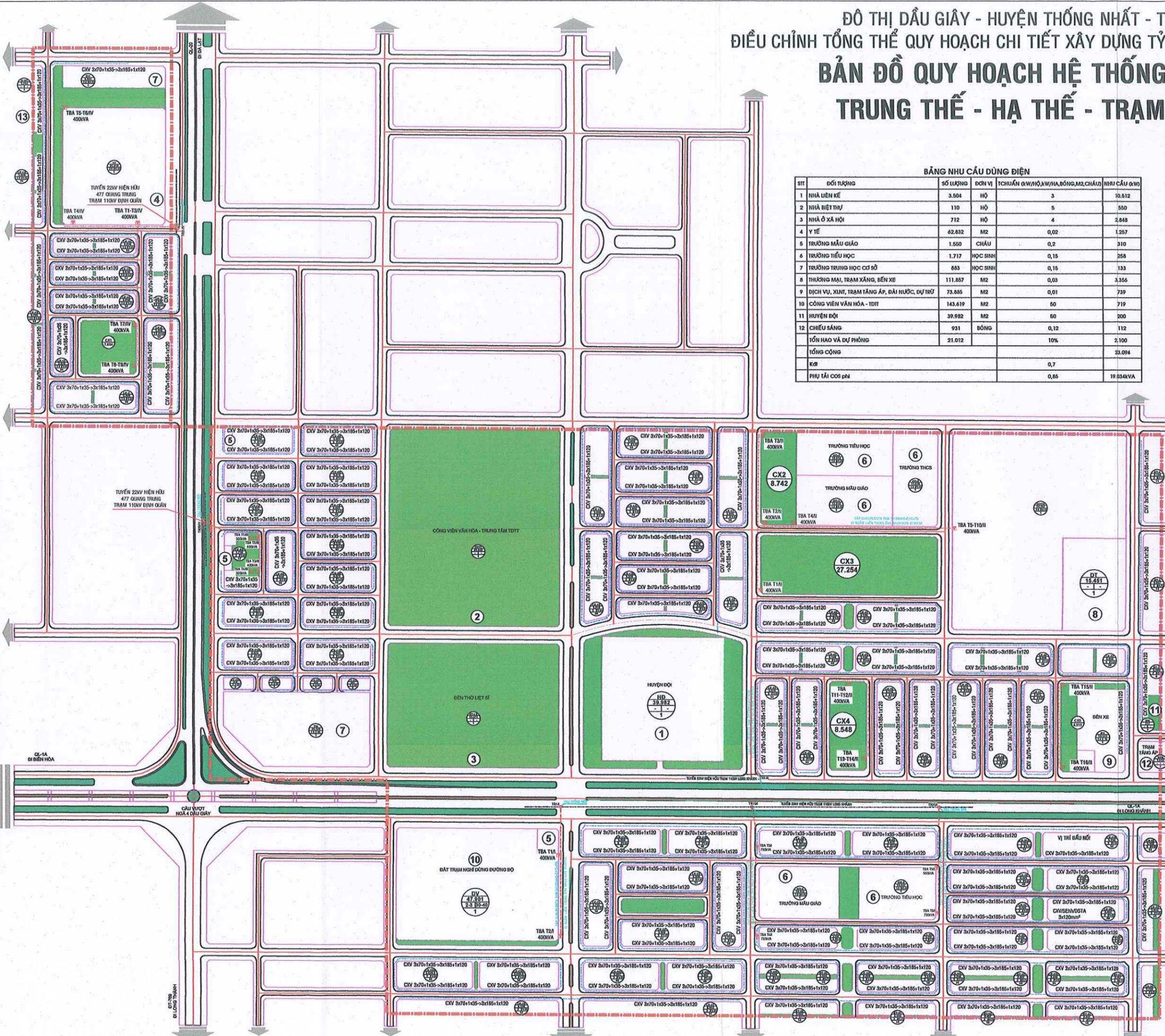
TÊN BẢN VẼ:
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN
 TRUNG THỂ - HẠ THỂ - TRẠM BIẾN ÁP**

BẢN VẼ: QH/16/83	GIẾP: ... A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY HT: .../2020
THIẾT KẾ:	KS. CAO THẾ VŨ		
CHỦ TRÌ:	KS. CAO THẾ VŨ		
CHỦ KHИЭM:	THS.KS. TRẦN THANH TÙNG		
Đ.C.KY THUYẾT KẾ:	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYỀN		

PHÓ QUẢN ĐỐC: TUYÊN - QUY HOẠCH

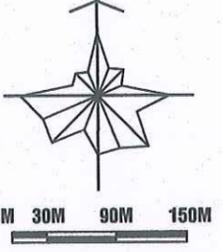
CHỦ KHИЭM: TRẦN THANH TÙNG

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 ĐIA ĐIỂM: 38 - PHẠM CHUY THƯỜNG - P. QUANG THỚI - TP. ĐỒNG NAI - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 0201.3642300 FAX: 0201.3642322



ĐÔ THỊ DẦU GIẤY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN
 CHIẾU SÁNG**



BẢNG NHU CẦU DÙNG ĐIỆN

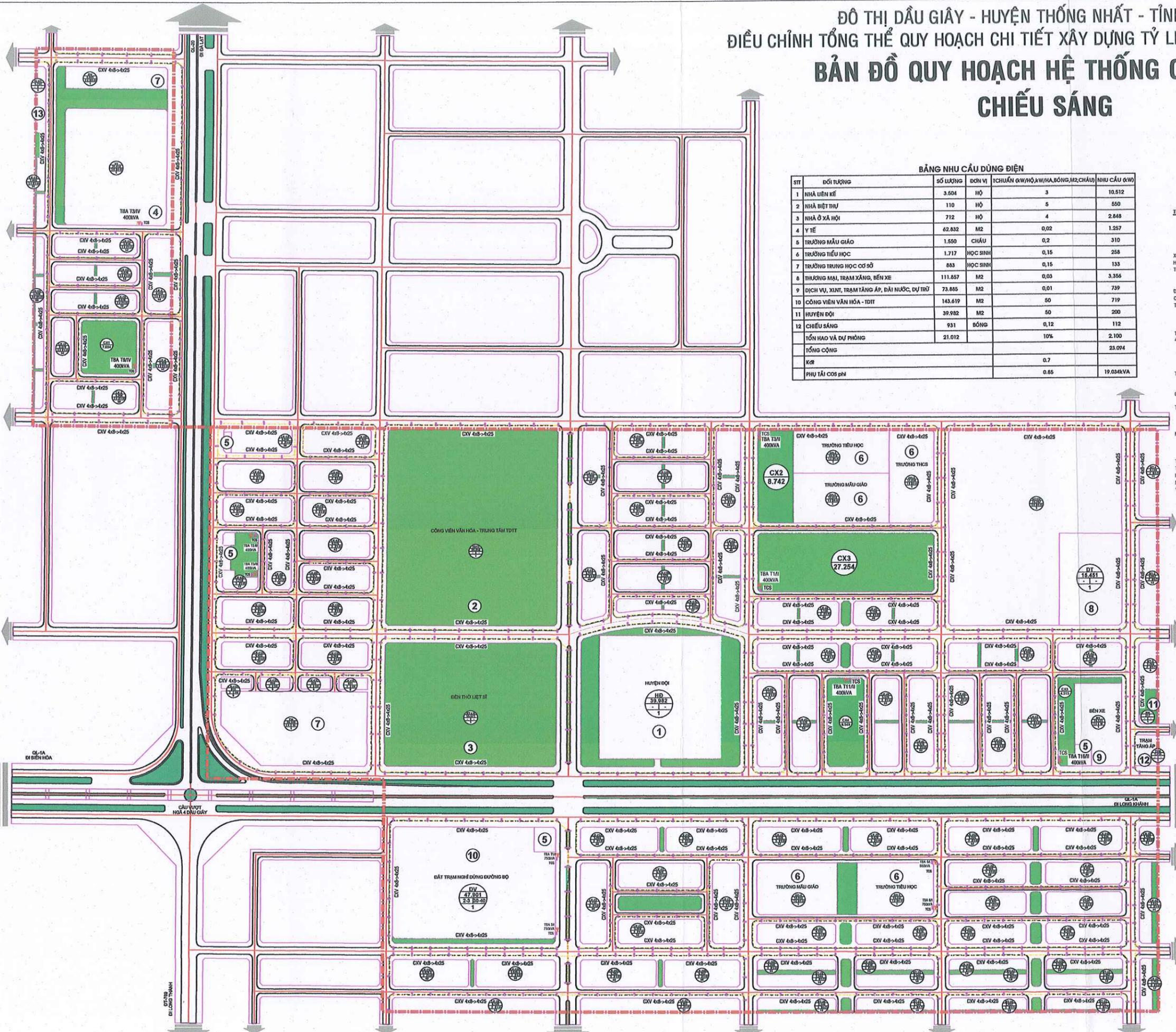
STT	ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG	ĐƠN VỊ	TỶ SUẤT KW/HỘ, KW/HÀ, BÔNG, M2, CHÁU	NHU CẦU (KW)
1	NHÀ LIÊN KẾ	3.604	HỘ	3	10.512
2	NHÀ BIỆT THỰ	110	HỘ	5	550
3	NHÀ Ở XÃ HỘI	712	HỘ	4	2.848
4	Y TẾ	62.832	M2	0,02	1.257
5	TRƯỜNG MẪU GIÁO	1.550	CHÁU	0,2	310
6	TRƯỜNG TIỂU HỌC	1.717	HỌC SINH	0,15	258
7	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	883	HỌC SINH	0,15	133
8	THƯƠNG MẠI, TRẠM XĂNG, BẾN XE	111.857	M2	0,03	3.355
9	DỊCH VỤ, XƯỞI, TRẠM TĂNG ÁP, ĐÀI NƯỚC, DỰ TRỮ	73.865	M2	0,01	739
10	CÔNG VIÊN VĂN HÓA - TDIT	143.619	M2	50	719
11	HUYỆN DỘI	39.982	M2	50	200
12	CHIẾU SÁNG	931	BÓNG	0,12	112
	TỔN HAO VÀ DỰ PHÒNG	21.012		10%	2.100
	TỔNG CỘNG				23.094
	KĐ			0,7	
	PHỤ TẢI COS PH			0,65	19.034KVA

THUYẾT MINH

- ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN:**
 HIỆN TRẠNG: KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH THIẾT KẾ CÓ 4 TUYẾN ĐƯỜNG ĐÃ CÓ HỆ THỐNG ĐIỆN CHIẾU SÁNG. NGUỒN CẤP ĐIỆN: TẠI 2 VỊ TRÍ ĐẦU LƯỚI, TUYẾN 22KV CHẠY ĐỌC THEO QUỐC LỘ 20 VÀ TUYẾN 22KV ĐỌC QUỐC LỘ 1A. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ: LƯỚI ĐIỆN TRUNG THỂ, HẠ THỂ VÀ CHIẾU SÁNG.
 THIẾT KẾ HỆ THỐNG LƯỚI ĐIỆN TRUNG THỂ, HẠ THỂ VÀ CHIẾU SÁNG.
 XÂY DỰNG MỘT, ĐỒNG SỐ NHẢM ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG ĐIỆN NĂNG ĐỂ CUNG CẤP CHO NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN SINH HOẠT, KHU VỰC CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI, TRƯỜNG HỌC VÀ HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐẾN ĐƯỜNG ĐẢM BẢO CHO VIỆC GIỮO THÔNG TRONG KHU VỰC ĐƯỢC AN TOÀN, TỐN TẠO VÉ ĐẸP, MỸ QUAN CHO KHU VỰC.
- QUY MÔ CÔNG TRÌNH THEO QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH:**
 QUY MÔ DỰ ÁN ĐƯỜNG DÂY TRUNG HẠ THỂ, TRẠM BIẾN ÁP VÀ HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐẾN ĐƯỜNG ĐẢM BẢO: XÂY DỰNG MỘT LƯỚI TRUNG THỂ 10KV/22KV ĐÀI 6.000M, ĐƯỜNG DÂY HẠ THỂ XÂY DỰNG NGẮM DÀI 20.000M VÀ HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG CẤP NGẮM 18.000M. CÁC TRẠM BIẾN ÁP CÔNG SUẤT TỪ: 300KVA ĐẾN 750KVA CUNG CẤP ĐIỆN SINH HOẠT, THƯƠNG MẠI, CÔNG CỘNG VÀ CHIẾU SÁNG.
- ĐẶC ĐIỂM KỸ THUẬT CỦA CÔNG TRÌNH:**
 ĐẦU NỐI LƯỚI 22KV: 3 VỊ TRÍ
 NGUỒN ĐIỆN: LƯỚI ĐIỆN HIỆN HỮU 3 PHA 4 DÂY LƯỚI 22KV, NẪM TRÊN QUỐC LỘ 20 VÀ NGÃ 4 ĐẦU GIẤY ĐÈ ĐÀ LẠT, TUYẾN 22KV HIỆN HỮU 477 QUANG TRUNG ĐẦU NỐI VÀO TRẠM BIẾN ÁP TRUNG QUẦN 110KV ĐỢT QUẬN VÀ TUYẾN 22KV 471 XÃ AN THẠNH - TRẠM 110KV LONG KHÁNH.
 TỔNG CÔNG SUẤT SỬ DỤNG: 23.112KW DO ĐÓ NHU CẦU SỬ DỤNG LÀ 19.034KVA
- CÁC GIẢI PHÁP THIẾT KẾ - KỸ THUẬT:**
 PHẠM VI THIẾT KẾ: ĐẦU NỐI ĐƯỜNG DÂY 22KV HIỆN HỮU VÀO ĐƯỜNG DÂY 22KV XÂY DỰNG MỘT CẤP ĐIỆN CHO CÁC TRẠM BIẾN ÁP.
 ĐƯỜNG DÂY 0,4KV:
 ĐƯỜNG DÂY HẠ THỂ CẤP TỪ TRẠM BIẾN ÁP CẤP ĐIỆN CHO KHU NHÀ LIÊN KẾ, NHÀ LIÊN KẾ YUĐI, BIỆT THỰ, CHANG CÚ, TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, TRƯỜNG HỌC VÀ CHIẾU SÁNG.
 ĐỒNG CẮT ĐẢO VỆ LƯỚI 22KV XÂY DỰNG MỘT, SỬ DỤNG RECLOSER(24KV, F002(700-200)) ĐỒNG CẮT, ĐẢO VỆ QUẢ TÀI VÀ NGẮM NGẮM.
 Đường dây trung thế
 Xây dựng một đường dây trung thế ngầm CXUSEINDSTA-24KV : 5.000m
 CHỌN TRẠM BIẾN ÁP 3 PHA XÂY DỰNG MỘT CÓ CÔNG SUẤT TỪ 300KVA ĐẾN 750KVA CẤP ĐIỆN SINH HOẠT, THƯƠNG MẠI, TRƯỜNG HỌC, HỆ THỐNG ĐIỆN CHIẾU SÁNG.
 NHỊN THỰC TRẠM HỘ SỞ 220, 4KV : 20.000m
 Xây dựng đường dây hạ thế ngầm CXV 3x70+1x35+3x185+1x120-1W : 20.000m
 SỬ DỤNG CÁP NGẮM CXVOSTA(4X25MM2 + 2x4MM2)-1W DÀI 18.000M ĐI NGẮM DƯỚI MƯỜNG CẤP, SỬ DỤNG TRỤ SẮT TRẮNG KÉM DÂY 3MM NHỊN CÓN CÁP BƠM CH TOÁN TUYẾN. TRỤ TRỖNG CÁCH MẶT ĐƯỜNG 0,3M VÀ KHÔNG CÁCH TRUNG BÌNH GIỮA HAI TRỤ LÀ 30M ĐẾN 40M. SỬ DỤNG ĐÈN CHIẾU SÁNG LED; ĐƯỜNG 14M SỬ DỤNG ĐÈN CHIẾU SÁNG HAI BÊN, ĐƯỜNG BỀM SỬ DỤNG ĐÈN LED (HAI CẤP CÔNG SUẤT 1000/700W) HOẶC SỬ DỤNG ĐÈN LED 30W THIẾT KẾ MẶT ĐIỆN NĂNG, IP-65 TỔNG SỐ ĐỘ ĐƠN VÀ 22 ĐỘ ĐẾN ĐỒI, TẠI MỖI TRỤ ĐÈN CHIẾU SÁNG SỬ DỤNG 1 ĐỘ KÉP CẶP TIẾP ĐIỆA VÀ CẮT TUYẾN DÙNG 1 ĐỘ TIẾP ĐIỆA.
 Tủ chiếu sáng : 110

GHI CHÚ

- TỦ CHIẾU SÁNG
- TRẠM BIẾN ÁP 220, 4KV
- TRỤ ĐÈN CHIẾU SÁNG
- CÁP CHIẾU SÁNG NGẮM 1W



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN :

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ AN THẠNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

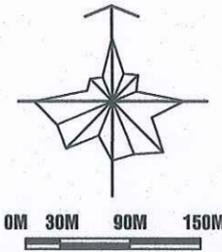
TÊN BẢN VẼ :
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG

BẢN VẼ : 01/17/03	GIẾP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	KS. CAO THẾ VŨ		
CHỦ TRÌ	KS. CAO THẾ VŨ		
CHỦ NHIỆM	TR. KTS. TRẦN THANH TÙNG		
PHỤ QUẢN	TR. KTS. TRẦN NGỌC QUYÊN		

PHỤ QUẢN
TU VẤN - QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN
 SỐ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 01/01/2014 - PHẠM CHỦ TRƯỞNG - P. QUANG VINH - TP. BẾN NÈN - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 0911.204220 FAX: 0911.204222

ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG
 THÔNG TIN LIÊN LẠC**



THUYẾT MINH:

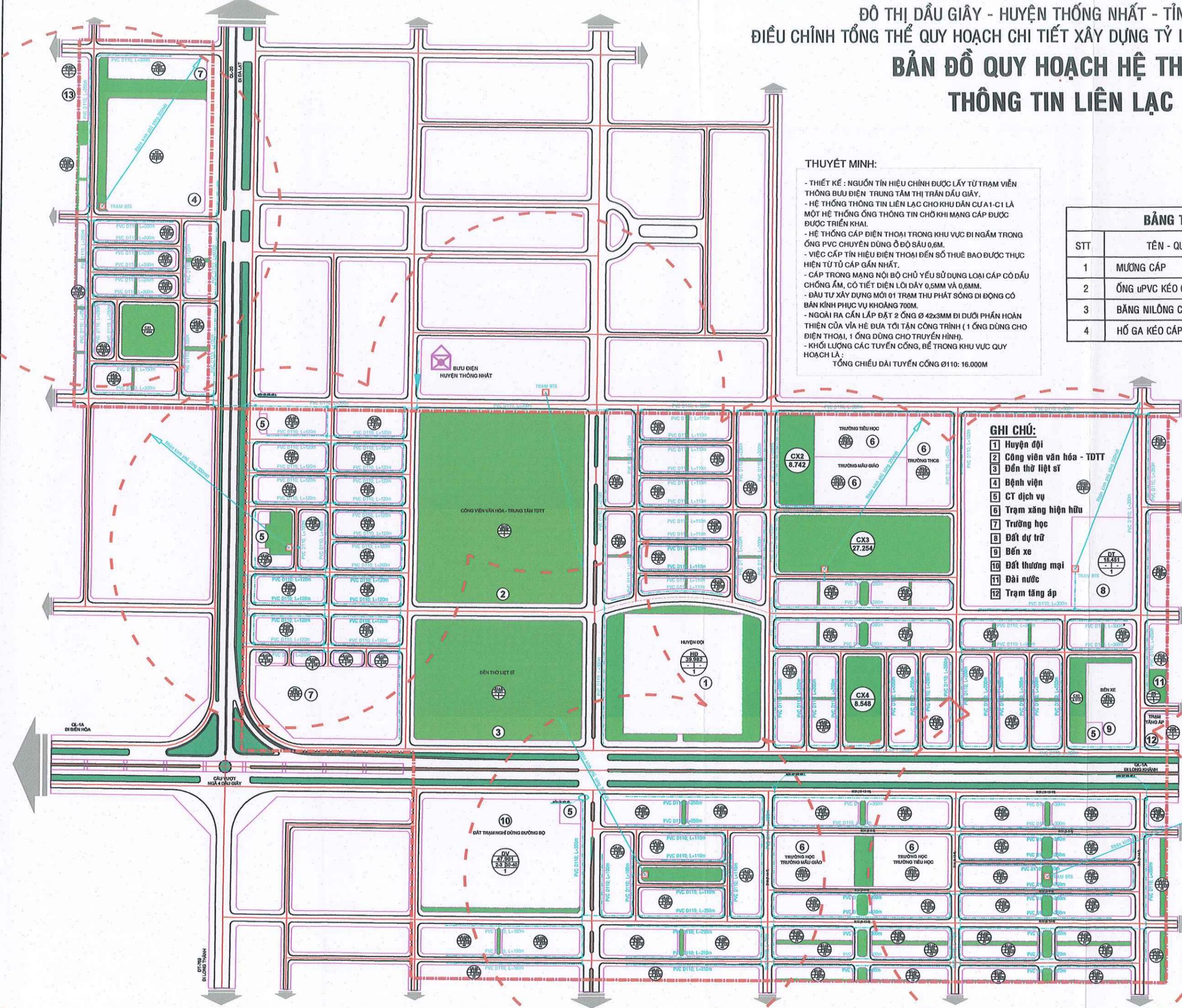
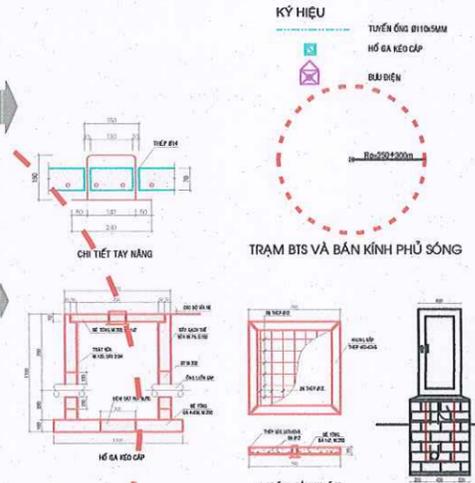
- THIẾT KẾ : NGUỒN TÍN HIỆU CHÍNH ĐƯỢC LẤY TỪ TRẠM VIỄN THÔNG BƯU ĐIỆN TRUNG TÂM THỊ TRẤN DẦU GIẦY.
 - HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC CHO KHU DÂN CƯ A1-C1 LÀ MỘT HỆ THỐNG ỚNG THÔNG TIN CHỜ KHÍ MẠNG CÁP ĐƯỢC ĐƯỢC TRIỂN KHAI.
 - HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN THOẠI TRONG KHU VỰC ĐI NGẮM TRONG ỚNG PVC CHUYÊN DỤNG ĐỘ SÂU 0,6M.
 - VIỆC CẤP TÍN HIỆU ĐIỆN THOẠI ĐẾN SỐ THUẾ BAO ĐƯỢC THỰC HIỆN TỰ TỬ CẤP GẮN NHẤT.
 - CÁP TRONG MẠNG NỘI BỘ CHỦ YẾU SỬ DỤNG LOẠI CÁP CÓ ĐẦU CHỐNG ẦM, CỘ TIẾT DIỆN LỖI DÂY 0,5MM VÀ 0,6MM.
 - ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MỖI 01 TRẠM THU PHÁT SÓNG DI ĐỘNG CÓ BÁN KÍNH PHỤC VỤ KHOẢNG 700M.
 - NGOÀI RA CẦN LẮP ĐẶT 2 ỚNG Ø 42x3MM ĐI DƯỚI PHẢN HOÀN THIÊN CỬA VÀ HÈ ĐƯA TỚI TẬN CÔNG TRÌNH (1 ỚNG DÙNG CHO ĐIỆN THOẠI, 1 ỚNG DÙNG CHO TRUYỀN HÌNH).
 - KHỐI LƯỢNG CÁC TUYẾN CỐNG, BỂ TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH LÀ:
 TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN CỐNG Ø110: 16.000M

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG VẬT TƯ

STT	TÊN - QUY CÁCH VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	MƯỜNG CÁP	M	16.000
2	ỚNG uPVC KÉO CÁP D110mm	M	16.000
3	BĂNG NI LÔNG CẢNH BÁO CÁP NGẮM	M	16.000
4	HỔ GA KÉO CÁP	CÁI	81

GHI CHÚ:

- 1 Huyện đội
- 2 Công viên văn hóa - TDTT
- 3 Đền thờ liệt sĩ
- 4 Bệnh viện
- 5 CT dịch vụ
- 6 Trạm xăng hiện hữu
- 7 Trường học
- 8 Đất dự trữ
- 9 Bến xe
- 10 Đất thương mại
- 11 Đài nước
- 12 Trạm tăng áp



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN :

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XUÂN THANH & XÃ ĐÀU HẸM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

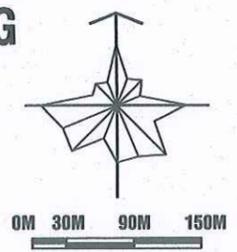
TÊN BẢN VẼ :
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG
 THÔNG TIN LIÊN LẠC**

BẢN VẼ : QH 18/33	GIẾP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	KS. CAO THIỆ VŨ		
CHỦ TRÌ	KS. CAO THIỆ VŨ		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
Q.L.KỸ THUẬT	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		

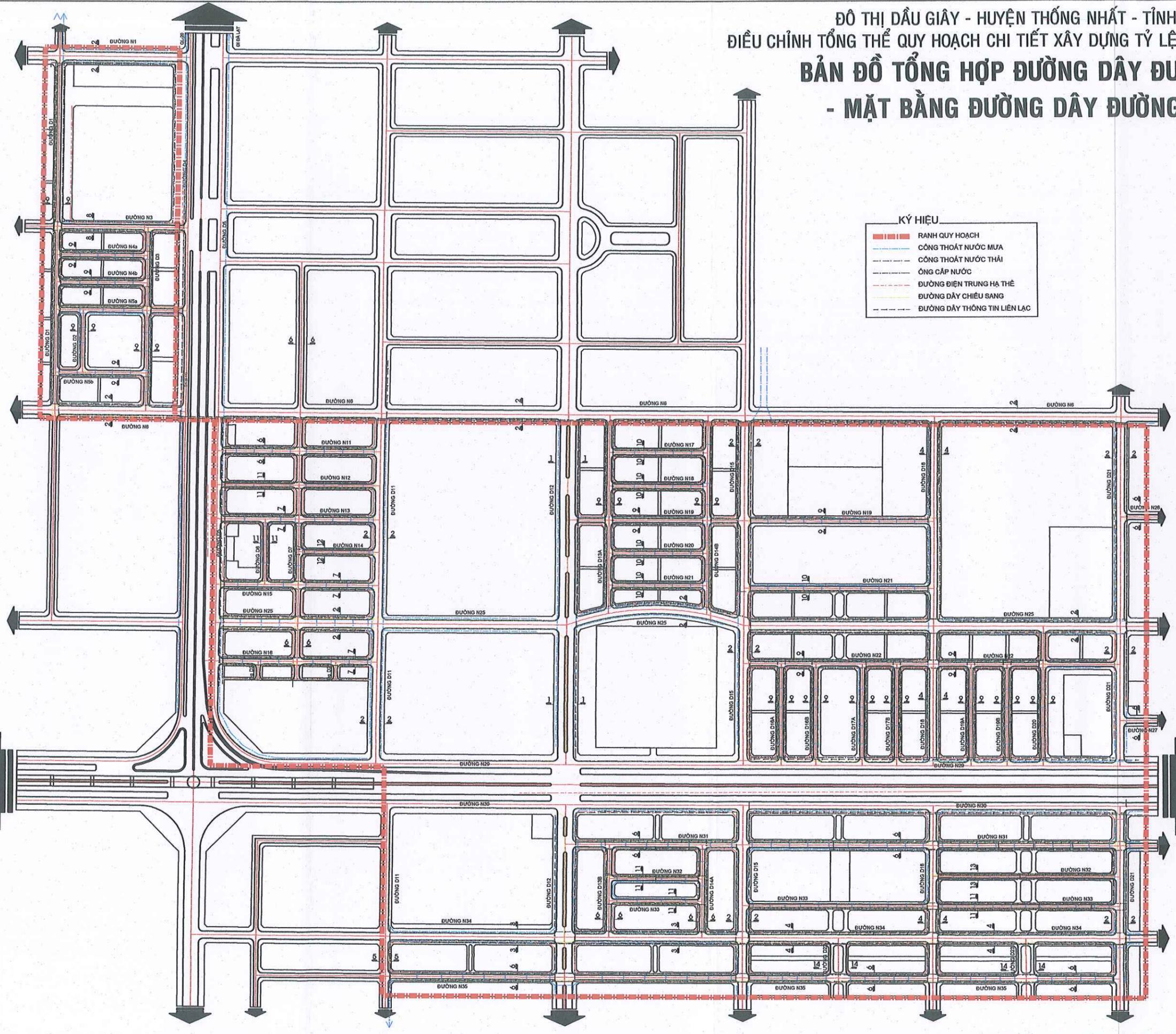
SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 ĐỊA CHỈ : 88 - PHẠM CHAU TRẦN - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 091.3543339 FAX: 091.3542222

ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG
- MẶT BẰNG ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG -

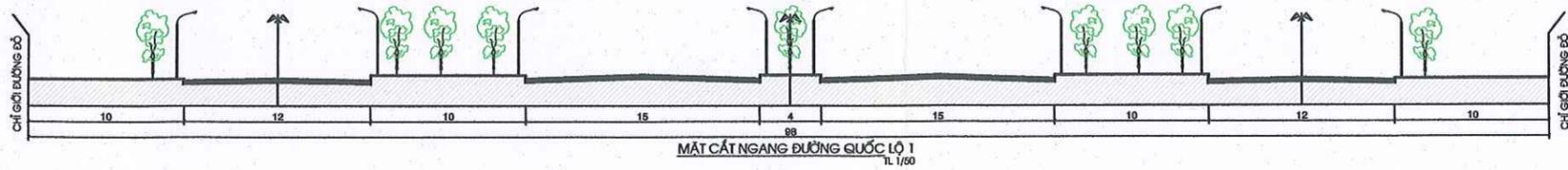
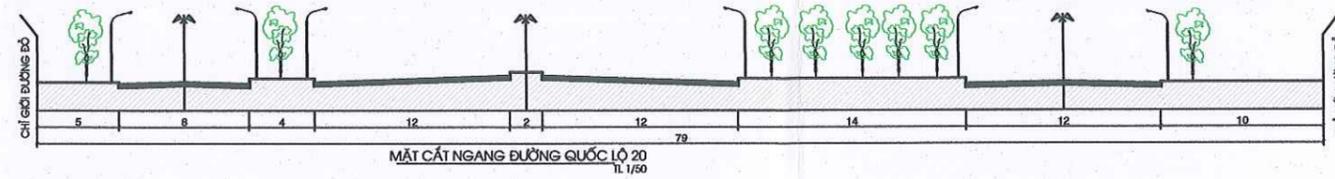
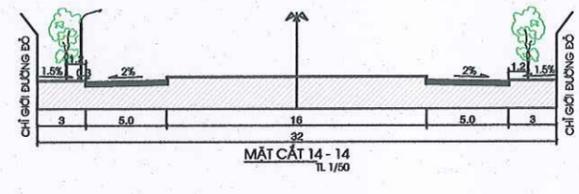
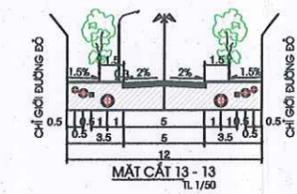
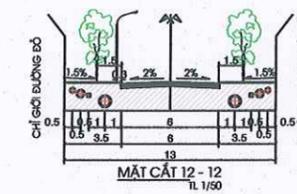
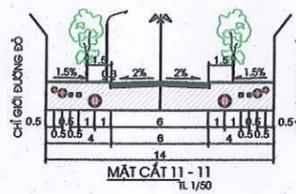
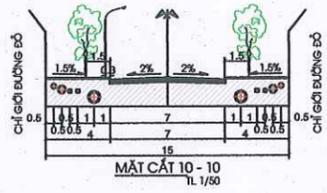
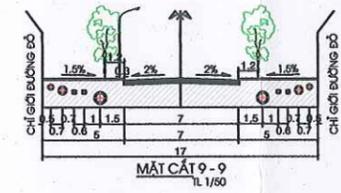
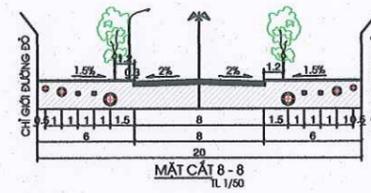
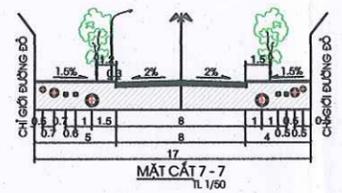
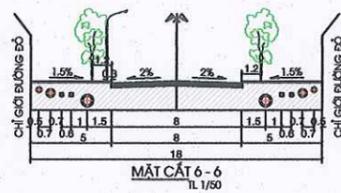
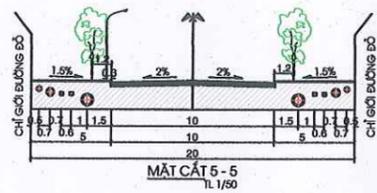
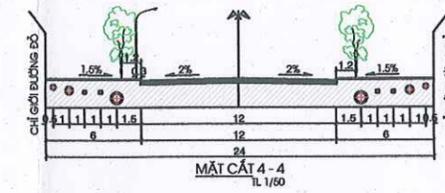
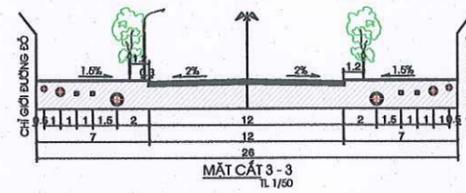
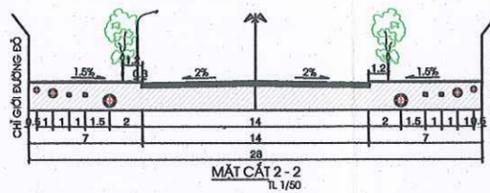
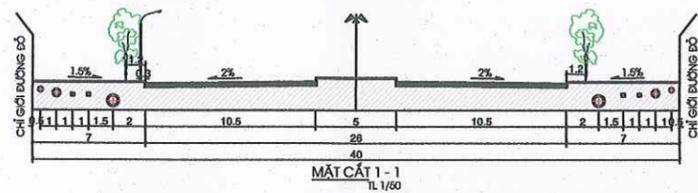


- KÝ HIỆU**
- RANH QUY HOẠCH
 - CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
 - CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
 - ỐNG CẤP NƯỚC
 - ĐƯỜNG ĐIỆN TRUNG HẠ THỂ
 - ĐƯỜNG DÂY CHIẾU SÁNG
 - ĐƯỜNG DÂY THÔNG TIN LIÊN LẠC



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THIÊM DÍNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHỤ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THẠNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG - MẶT BẰNG ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG -			
BẢN VẼ: QH 10/33	GHÉP: ... A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY HT: 8/2020
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN ĐÌNH PHƯỚC		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN ĐÌNH PHƯỚC		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
QUẢN LÝ THIẾT KẾ	THS.KS. TRẦN HOÀNG QUYÊN		
SỐ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI CÔNG TY TNHH TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC XÂY DỰNG ĐỒNG NAI CH. 10/33 - PHẠM CHUY THINH - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI TĐT: 0911.364239 FAX: 0911.364232			

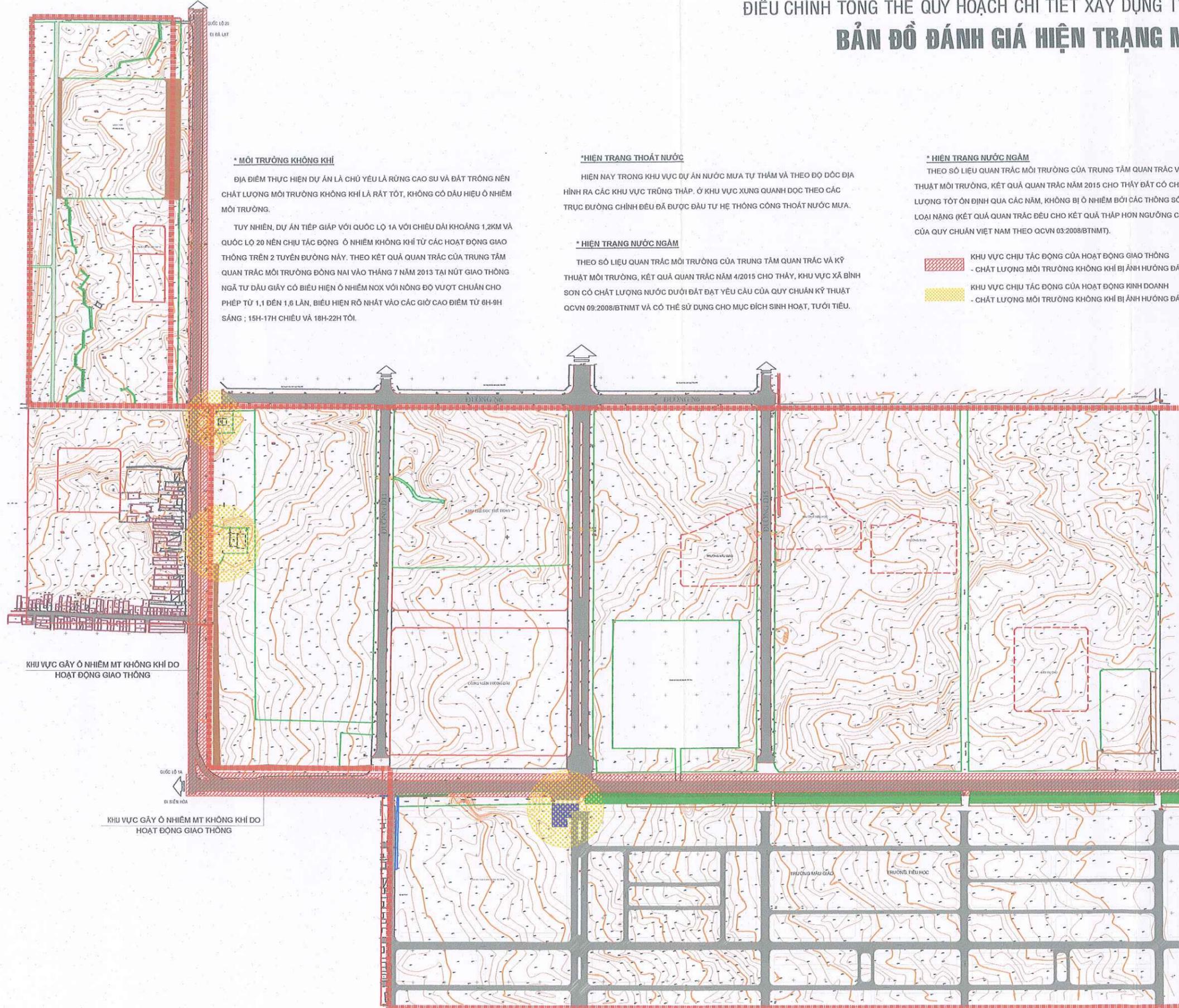
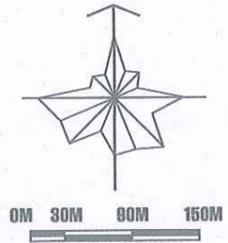
ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG
- MẶT CẮT BỐ TRÍ ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG -



- KÝ HIỆU**
- ▬ RANH QUY HOẠCH
 - ỐNG CẤP NƯỚC
 - CÔNG THOÁT NƯỚC BÀN
 - ỐNG CẤP ĐIỆN HẠ THÊ
 - CÁP THÔNG TIN
 - CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: ỦY BAN XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHỐ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THẠNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG - MẶT CẮT BỐ TRÍ ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG -			
BẢN VẼ: QH 20/03	GHÉP: ... A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY HT: .../2020
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN ĐÌNH PHƯỚC		
CHỮ TRÌ	KS. NGUYỄN ĐÌNH PHƯỚC		
CHỮ KIỂM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
CHỮ KIỂM	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		
SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI			
TƯỞNG TÂM TỬ VẤN - QUÝ HOẠCH - KIỂM NGHIỆM XÂY DỰNG ĐỒNG NAI			
Địa chỉ: 28 - PHẠM CHÁI TRINH - P. BÌNH AN - TP. ĐỒNG NAI - TỈNH ĐỒNG NAI			
ĐT: 031.3542239 FAX: 031.3542232			

ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG



*** MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ**

ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN LÀ CHỦ YẾU LÀ RỪNG CAO SU VÀ ĐẤT TRỒNG NÊN CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ LÀ RẤT TỐT, KHÔNG CÓ DẤU HIỆU Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG.

TUY NHIÊN, DỰ ÁN TIẾP GIÁP VỚI QUỐC LỘ 1A VỚI CHIỀU DÀI KHOẢNG 1,2KM VÀ QUỐC LỘ 20 NÊN CHỊU TÁC ĐỘNG Ô NHIỄM KHÔNG KHÍ TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG GIAO THÔNG TRÊN 2 TUYẾN ĐƯỜNG NÀY. THEO KẾT QUẢ QUAN TRẮC CỦA TRUNG TÂM QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI VÀO THÁNG 7 NĂM 2013 TẠI NÚT GIAO THÔNG NGÃ TƯ DẦU GIẦY CÓ BIỂU HIỆN Ô NHIỄM NOX VỚI NỒNG ĐỘ VƯỢT CHUẨN CHO PHÉP TỪ 1,1 ĐẾN 1,6 LẦN, BIỂU HIỆN RÕ NHẤT VÀO CÁC GIỜ CAO ĐIỂM TỪ 6H-9H SÁNG ; 15H-17H CHIỀU VÀ 18H-22H TỐI.

*** HIỆN TRẠNG THOÁT NƯỚC**

HIỆN NAY TRONG KHU VỰC DỰ ÁN NƯỚC MƯA TỰ THÂM VÀ THEO ĐỘ DỐC ĐỊA HÌNH RA CÁC KHU VỰC TRỪNG THẤP. Ở KHU VỰC XUNG QUANH DỌC THEO CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH ĐỀU ĐÃ ĐƯỢC ĐẦU TƯ HỆ THỐNG CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA.

*** HIỆN TRẠNG NƯỚC NGẦM**

THEO SỐ LIỆU QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA TRUNG TÂM QUAN TRẮC VÀ KỸ THUẬT MÔI TRƯỜNG, KẾT QUẢ QUAN TRẮC NĂM 4/2015 CHO THẤY, KHU VỰC XÃ BÌNH SƠN CÓ CHẤT LƯỢNG NƯỚC DƯỚI ĐẤT ĐẠT YÊU CẦU CỦA QUY CHUẨN KỸ THUẬT QCVN 09:2008/BTNMT VÀ CÓ THỂ SỬ DỤNG CHO MỤC ĐÍCH SINH HOẠT, TỐI THIỂU.

*** HIỆN TRẠNG NƯỚC NGẦM**

THEO SỐ LIỆU QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA TRUNG TÂM QUAN TRẮC VÀ KỸ THUẬT MÔI TRƯỜNG, KẾT QUẢ QUAN TRẮC NĂM 2015 CHO THẤY ĐẤT CÓ CHẤT LƯỢNG TỐT ỔN ĐỊNH QUA CÁC NĂM, KHÔNG BỊ Ô NHIỄM BỞI CÁC THÔNG SỐ KIM LOẠI NẶNG (KẾT QUẢ QUAN TRẮC ĐỀU CHO KẾT QUẢ THẤP HƠN NGUỖNG CHO PHÉP CỦA QUY CHUẨN VIỆT NAM THEO QCVN 03:2008/BTNMT).

- KHU VỰC CHỊU TÁC ĐỘNG CỦA HOẠT ĐỘNG GIAO THÔNG - CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ BỊ ẢNH HƯỞNG ĐÁNG KÊ
- KHU VỰC CHỊU TÁC ĐỘNG CỦA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH - CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ BỊ ẢNH HƯỞNG ĐÁNG KÊ

KÝ HIỆU:

- ĐƯỜNG NHỰA
- ĐƯỜNG ĐẤT
- RANH KHU ĐẤT QUY HOẠCH

KHU VỰC GÂY Ô NHIỄM MT KHÔNG KHÍ DO HOẠT ĐỘNG GIAO THÔNG

KHU VỰC GÂY Ô NHIỄM MT KHÔNG KHÍ DO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

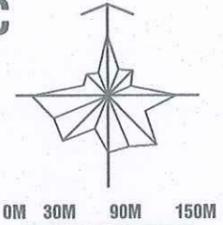
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND HUYỆN ĐỒNG NAI		
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM		
CƠ QUAN THẨM Duyệt: UBND HUYỆN ĐỒNG NAI		
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM		
CƠ QUAN THỎA THUẬN:		
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM		
CƠ QUAN TỰ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN VIỆT TÍN		
KÈM THEO TỰ TRƯNG SỐ NGÀY THÁNG NĂM		
CÔNG TRÌNH - DỰ ÁN: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ ĐÀU HẦM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI		
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG		
BẢN VẼ: 01/2015	CHẾP: ... A0	TỶ LỆ: 1/500
THIẾT KẾ: TRƯNG VĂN THỊ HUYỆC ANH	TRƯNG VĂN THỊ HUYỆC ANH	TRƯNG VĂN THỊ HUYỆC ANH
TRƯNG VĂN THỊ HUYỆC ANH	TRƯNG VĂN THỊ HUYỆC ANH	TRƯNG VĂN THỊ HUYỆC ANH
TRƯNG VĂN THỊ HUYỆC ANH	TRƯNG VĂN THỊ HUYỆC ANH	TRƯNG VĂN THỊ HUYỆC ANH
CÔNG TY XÂY DỰNG ĐỒNG NAI		
TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI		
ĐỊA CHỈ: 01 - PHẠM CHÍ THƯỜNG - P. QUANG VINH - TP. HỒ CHÍ MINH - TỈNH ĐỒNG NAI		
TEL: 0903.04.0430 FAX: 0903.04.0432		



ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1

BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC



TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

Stt	Hoạt động	Nguồn gây tác động	Chất thải phát sinh	Yếu tố môi trường bị ảnh hưởng	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 ₂ , 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
4	Các công trình công cộng (dịch vụ đô thị, trường học, trạm y tế, TT thương mại, TT TDTT,...)	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

BẢNG: CÁC MỤC TIÊU VÀ VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG CHÍNH

Vấn đề môi trường	Thành phần môi trường bị ảnh hưởng	Mục tiêu môi trường
Ô nhiễm không khí	MT Không khí	Đảm bảo môi trường không khí đạt QCVN 05:2009/BTNMT
Ô nhiễm nguồn nước mặt, nước ngầm	MT Nước mặt	Đảm bảo nước thải được thu gom và xử lý đạt Cột A, QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả thải
	MT Nước ngầm	Bảo vệ nguồn nước ngầm, đảm bảo chất lượng nước ngầm đạt QCVN 09:2008/BTNMT
Cây xanh, cảnh quan	Cảnh quan, MT vi khí hậu	Đảm bảo tỷ lệ diện tích cây xanh trong khu vực dự án đạt tỷ lệ trên 15%
Vấn đề chất thải rắn	Con người, sinh vật	Đặt các thùng rác dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa 2 thùng là 100m.

CÁC VỊ TRÍ GIÁM SÁT CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG

- 1/ VỊ TRÍ GIÁM SÁT CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ:**
- + 03 vị trí tại khu vực dự án.
 - + 01 vị trí tại khu vực ngã tư Dầu Giây.
 - + Các thông số giám sát: Bụi tổng cộng, CO₂, CH₄, SO_x, NO_x, THC, NH₃, CH₃SH, (CH₃)₃N, thông số vi khí hậu.
 - Tần suất giám sát: 2 lần/năm.
 - Quy chuẩn so sánh:
 - + QCVN 05:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.
 - + QCVN 06:2009/BTNMT - uy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh.
 - + QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.
- 2/ VỊ TRÍ GIÁM SÁT CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG NƯỚC THẢI:**
- + 01 điểm đầu vào của trạm xử lý NTSH
 - + 01 điểm đầu ra của trạm xử lý NTSH
 - Các thông số giám sát: pH, SS, COD, BOD, TSS, NH₄-N, Tổng N, Tổng P, Dầu mỡ, Coliform, E.Coli
 - Tần suất giám sát: 2 lần/năm
 - Quy chuẩn so sánh: Cột A, QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

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: Kết cấu đất, kim loại nặng,...
 Tiêu chuẩn so sánh:
 + QCVN 03:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất.

4/ GIÁM THIỂU Ô NHIỄM DO CHẤT THẢI RẮN

- Khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn.
- Đặt các thùng rác 240lít có nắp đậy dọc theo các trục đường chính. Khoảng cách giữa các thùng là 100m.
- Lượng CTR phát sinh trong khu vực dự án sẽ được công ty môi trường thu gom về khu xử lý chất thải rắn tại xã Quang Trung huyện Thống Nhất theo Quyết định số 2862/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2025.

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI QUANG TRUNG CÔNG SUẤT 2.500 HẺC NGÀY ĐỀ MẶT, DIỆN TÍCH 1.292 M²

KHU VỰC CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ DO HOẠT ĐỘNG GIAO THÔNG

KÝ HIỆU

- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT DỰ TRỮ
- ĐẤT HUYỀN DỘI
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT GIÁO DỤC
- ĐẤT Ở CHUNG CƯ
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- ĐẤT Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT BỀN XE
- ĐẤT TRẠM TẮNG ÁP, ĐÀI NƯỚC
- ĐẤT TRẠM XĂNG HIỆN HỮU
- ĐẤT CÔNG VIÊN VH - TDTT
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐƯỜNG QUY HOẠCH
- RANH DỰ ÁN
- VỊ TRÍ GIÁM SÁT CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ
- VỊ TRÍ GIÁM SÁT CHẤT LƯỢNG NƯỚC THẢI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN THỎA THUẬN :

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ :
BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

BẢN VẼ : OH 22/23 GHÉP : ... AD TỶ LỆ : 1/500 NGÀY HT : .../2020

THIẾT KẾ : THS.KS. PHAN THỊ NGỌC ANH

CHỦ TRÌ : THS.KS. PHAN THỊ NGỌC ANH

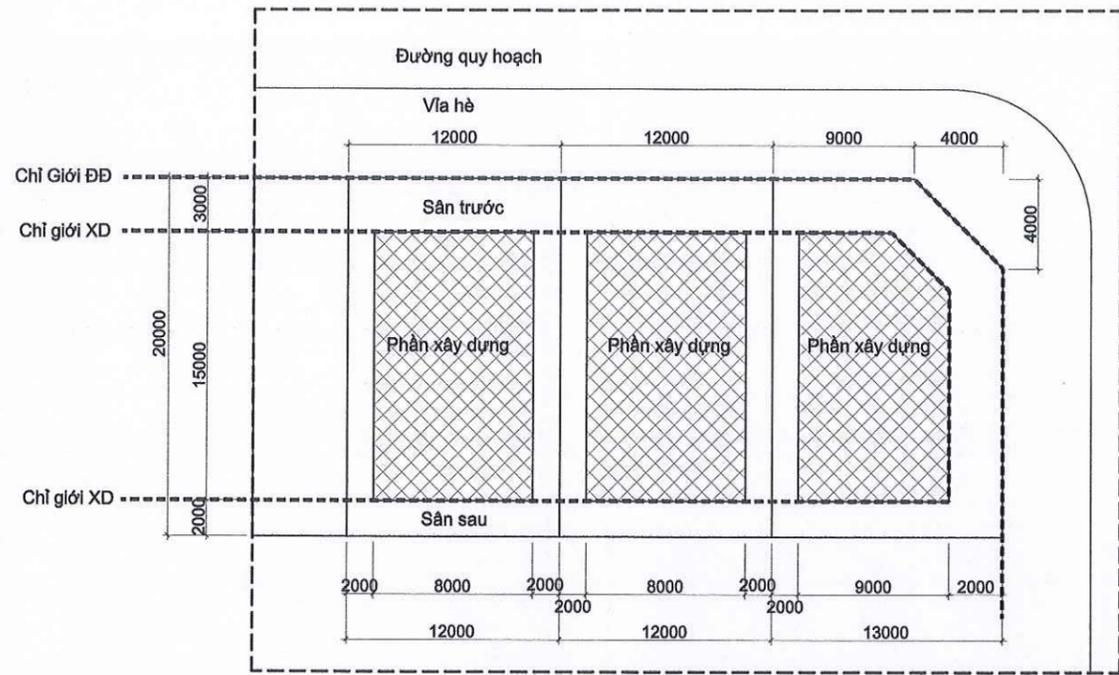
CHỦ NHIỆM : THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG

THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN

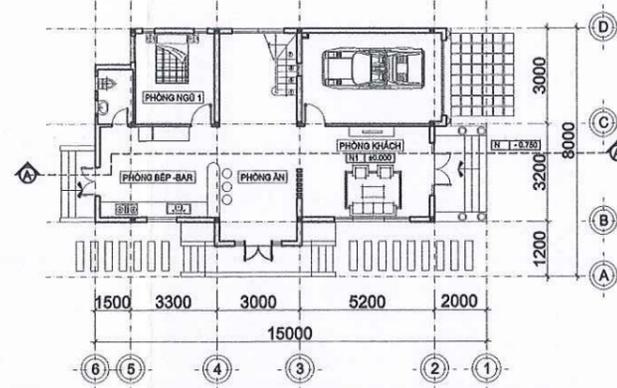
THÔNG TÂM
TU VẤN - QUY HOẠCH
 PHIS.KTS TRẦN THANH TÙNG
 KIỂM ĐỊNH VÀ TỰ DUYỆT
 ĐỒNG NAI

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 QUANG TRUNG TỰ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 SỐ QUẢN LÝ 23 - PHẠM CHỢ TRINH - P. QUANG TRUNG - TP. ĐỒNG NAI - TỈNH ĐỒNG NAI
 SỐ QUẢN LÝ 20142202 FAX: 0214.3542322

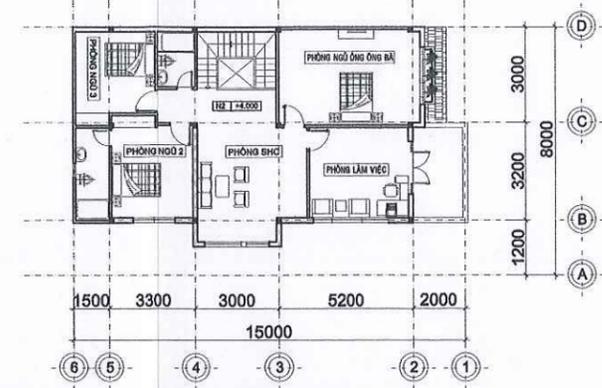
ĐÔ THỊ DẦU GIÂY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
MẪU NHÀ BIỆT THỰ 02 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 12x20m)



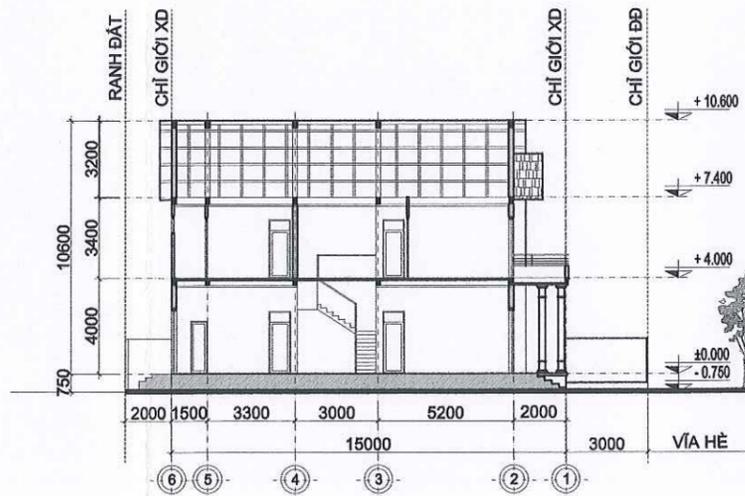
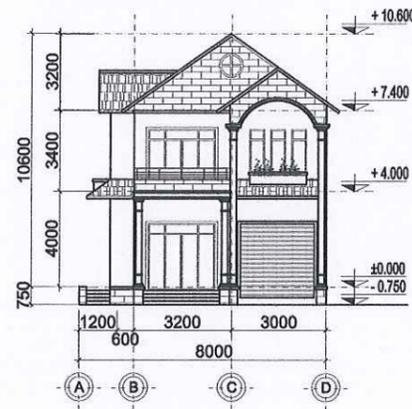
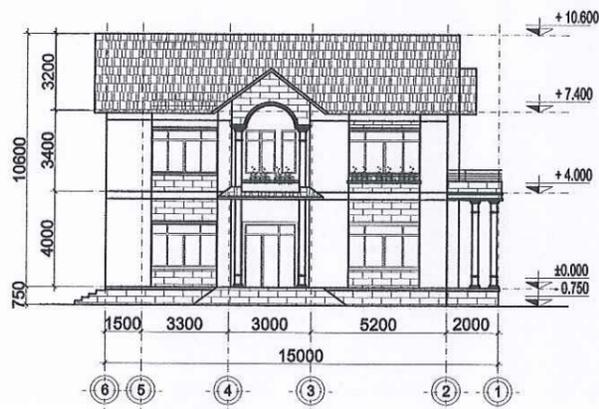
SƠ ĐỒ MẶT BẰNG



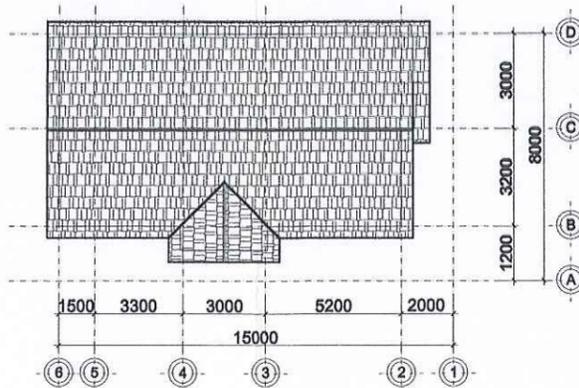
MẶT BẰNG TRỆT



MẶT BẰNG LẦU 1



PHỐI CẢNH MẪU BIỆT THỰ ĐIỂN HÌNH



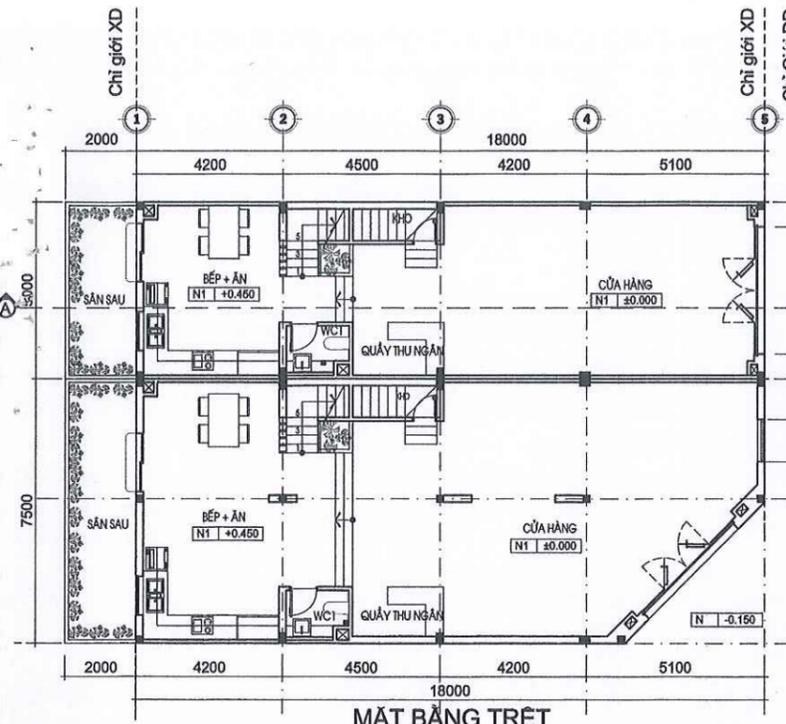
GHI CHÚ :

MẪU NHÀ BIỆT THỰ 2 TẦNG ĐIỂN HÌNH

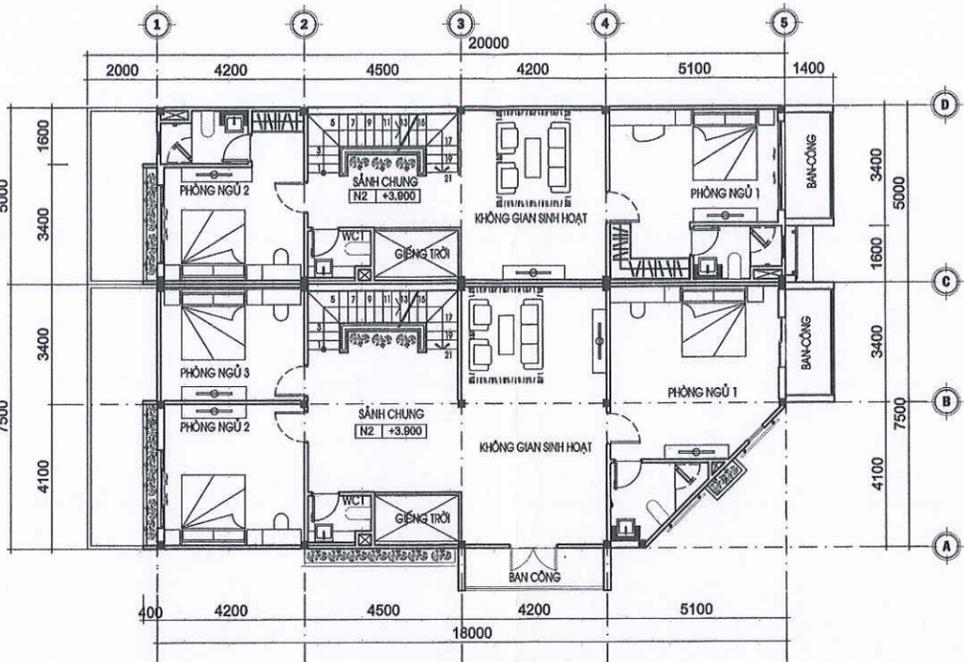
- DIỆN TÍCH ĐIỂN HÌNH : 240m²/Ô
- MẶT ĐỘ XÂY DỰNG: 40-70 %
- TẦNG CAO : 02 TẦNG
- KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG:
 + MẶT TRƯỚC : 3,0m
 + MẶT SAU : 2,0m
 + MẶT BÊN : 2,0m

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THẠNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ : MẪU NHÀ BIỆT THỰ 02 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 12x20m)			
BẢN VẼ : QH 20/30	CHẾP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TRƯỞNG	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
CHỖ TRƯỞNG	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		
XÂY DỰNG TRUNG TÂM TƯ VẤN QUY HOẠCH KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI ĐỊA CHỈ : SỐ 1 PHẠM CHỮ THƯỜNG - P. ĐƯỜNG VINH - TP. ĐỒNG NAI - TỈNH ĐỒNG NAI TEL: 091.3442339 FAX: 091.3512122			

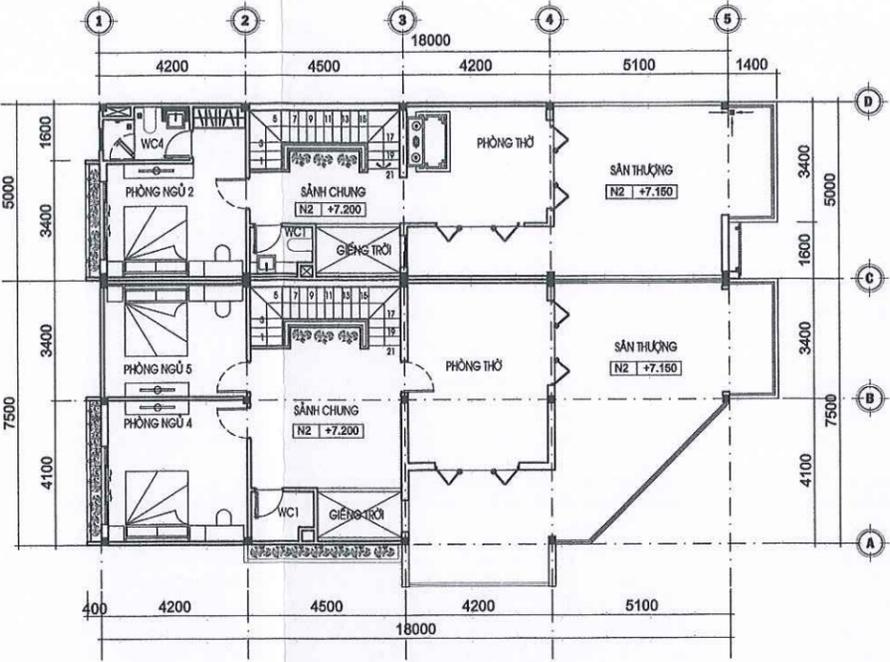
ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỔNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
MẪU NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 03 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x20m)



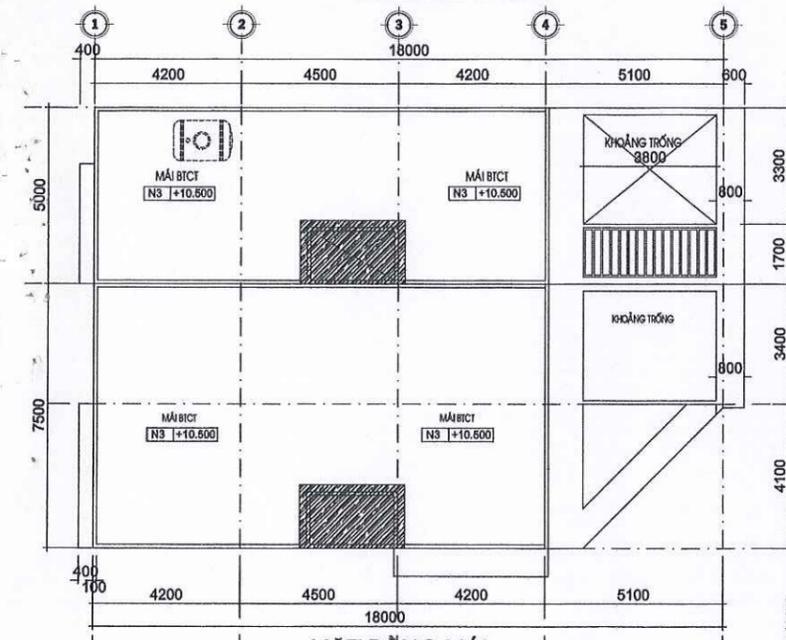
MẶT BẰNG TRỆT



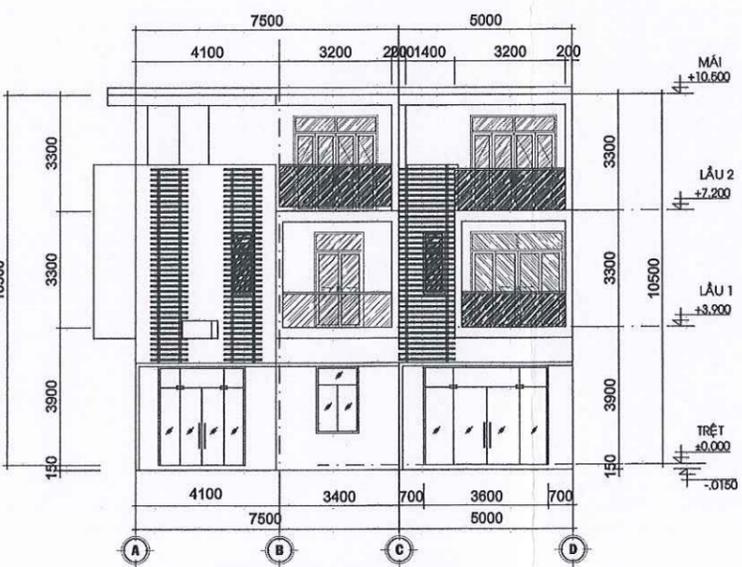
MẶT BẰNG LẦU 1



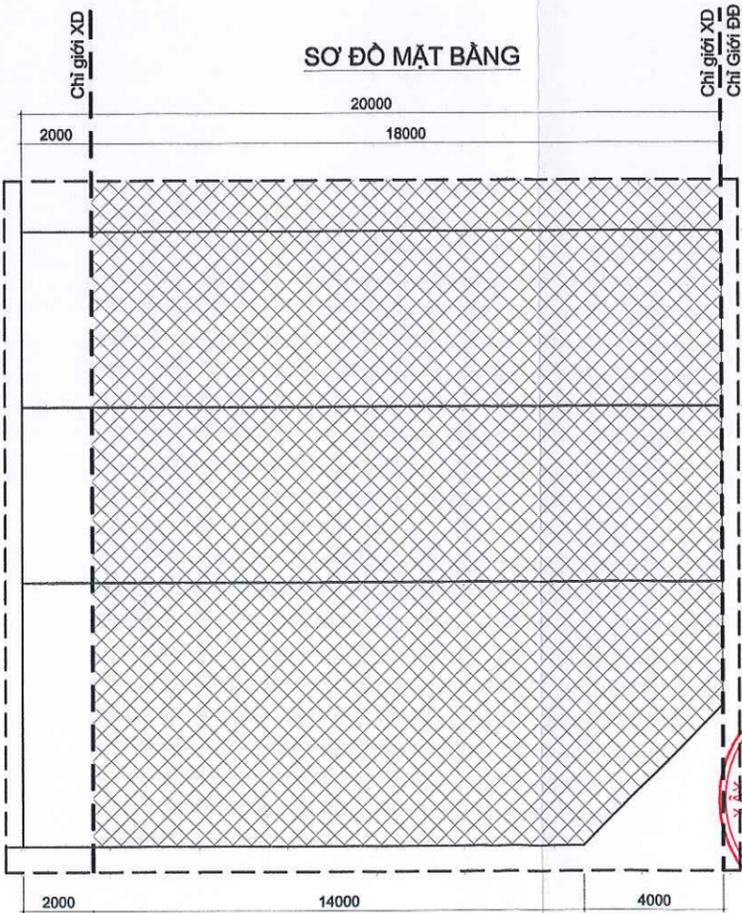
MẶT BẰNG LẦU 2



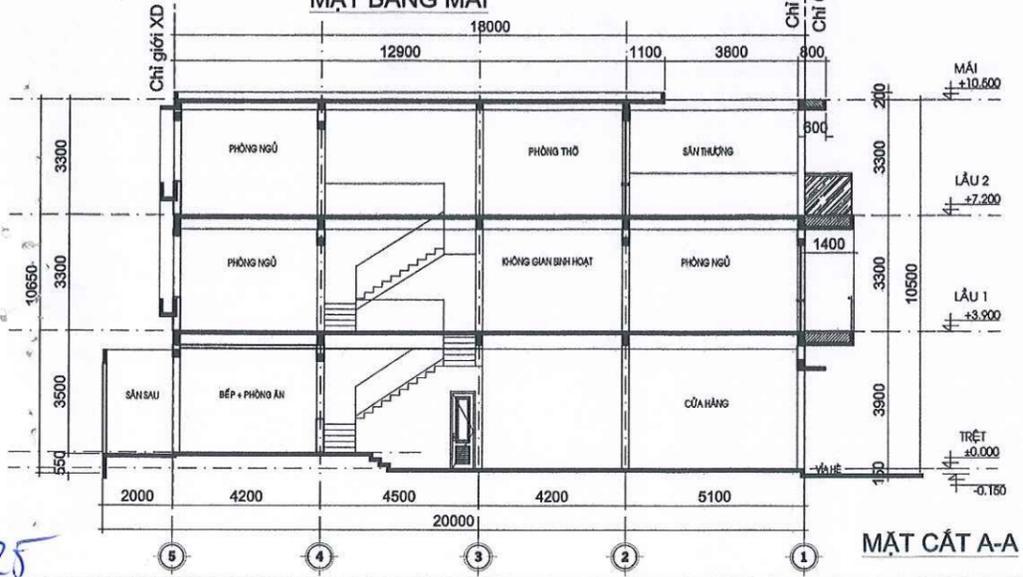
MẶT BẰNG MÁI



MẶT ĐỨNG TRỤC A-D



SƠ ĐỒ MẶT BẰNG

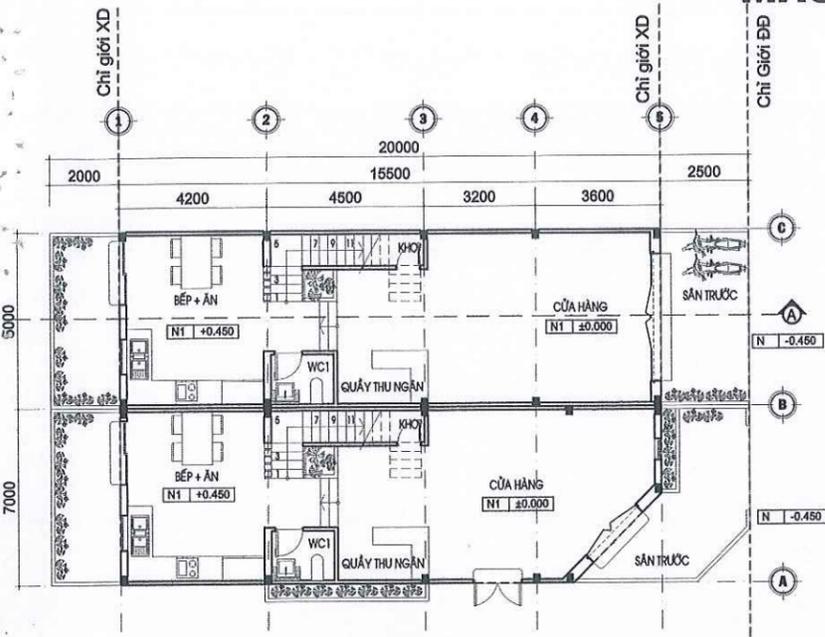


MẶT CẮT A-A

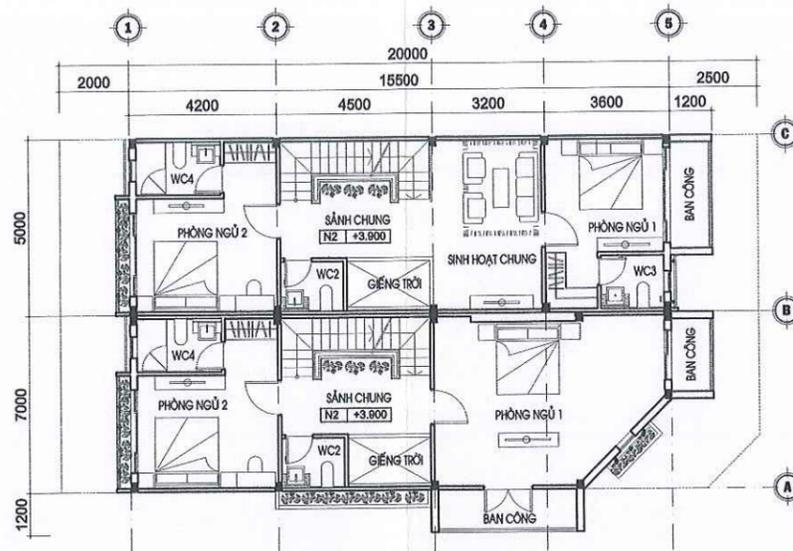
- GHI CHÚ :**
 MẪU LIÊN KẾ PHỐ 03 TẦNG ĐIỂN HÌNH
- DIỆN TÍCH ĐIỂN HÌNH : 100 m²/0
 - MẶT ĐỘ XÂY DỰNG: 70-90 %
 - TẦNG CAO : 03 TẦNG
 - KHOẢNG LỬI XÂY DỰNG:
 + MẶT TRƯỚC : 0m
 + MẶT SAU : 2,0m

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI		
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM		
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI		
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM		
CƠ QUAN THỎA THUẬN:		
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM		
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN		
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM		
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỔNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI		
TÊN BẢN VẼ: MẪU NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 03 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x20m)		
BẢN VẼ : 01/24/03	GIẾP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH	NGÀY HT : .../2020
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG	
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG	
CHỖ TRƯỞNG	THS.KS. TRẦN HỢC QUYÊN	
SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI ĐỊA CHỈ : SỐ 50 - PHẠM CHỢ TRƯỜNG - P. QUANG YOUTH - TP. ĐỒNG NAI - TỈNH ĐỒNG NAI TEL: 091.344209 - FAX: 091.344202		

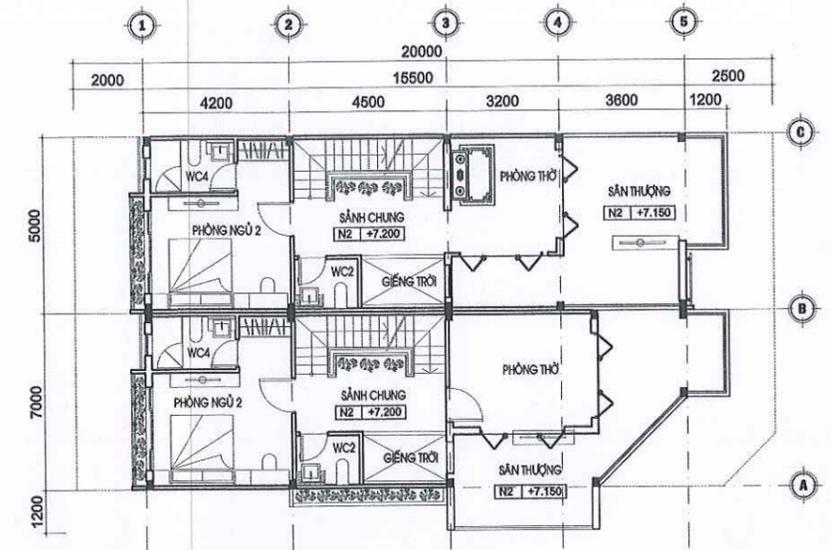
ĐÔ THỊ DẦU GIÂY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
MẪU NHÀ LIÊN KẾ CÓ SÂN VƯỜN 03 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x20m)



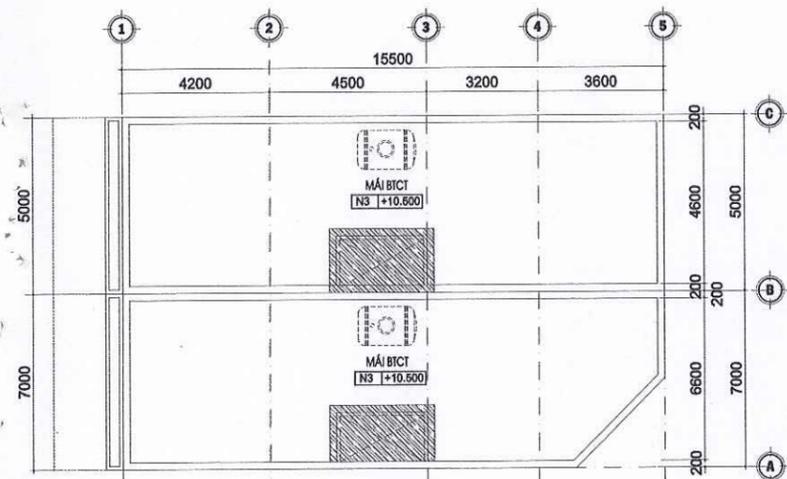
MẶT BẰNG TRỆT



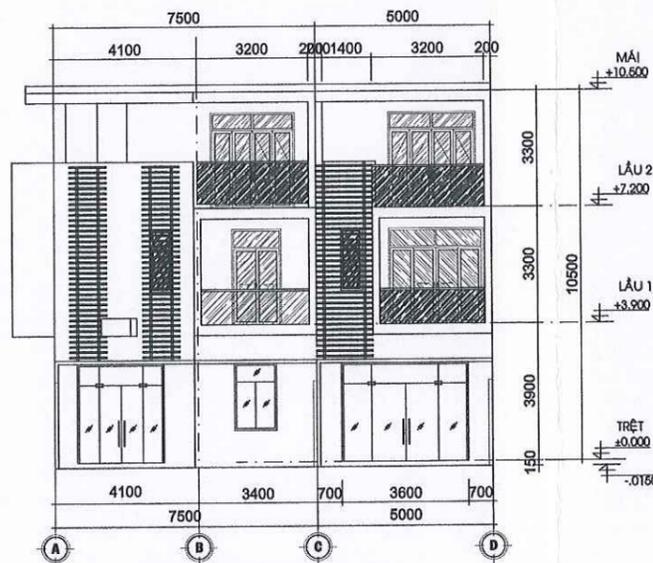
MẶT BẰNG LẦU 1



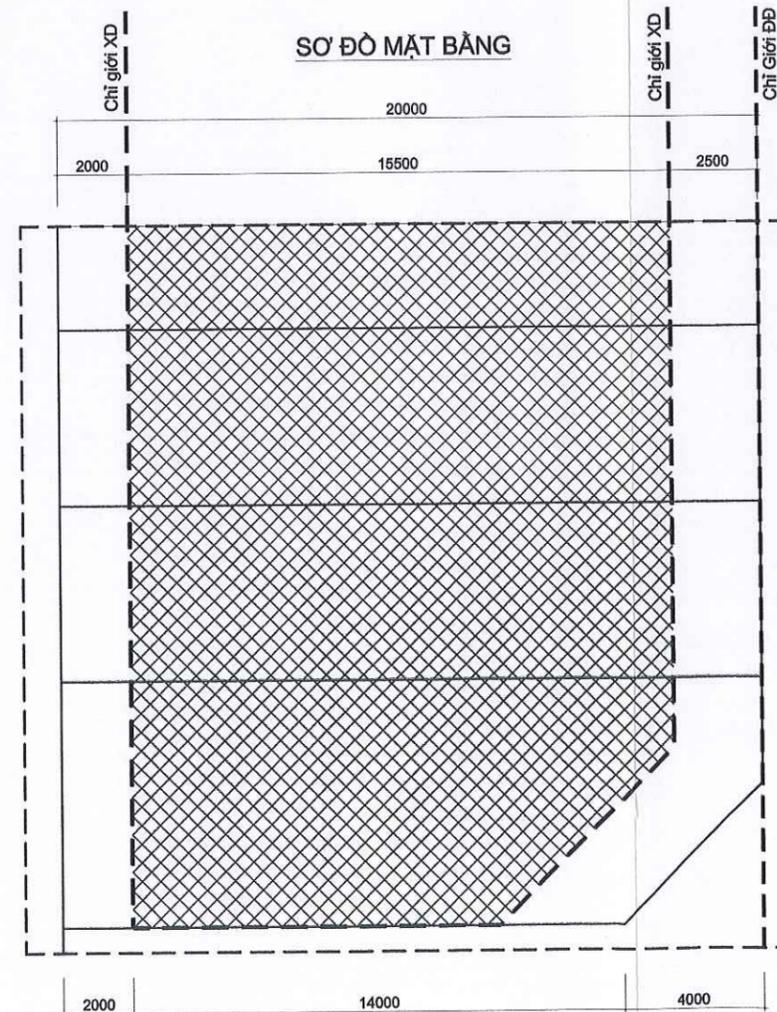
MẶT BẰNG LẦU 2



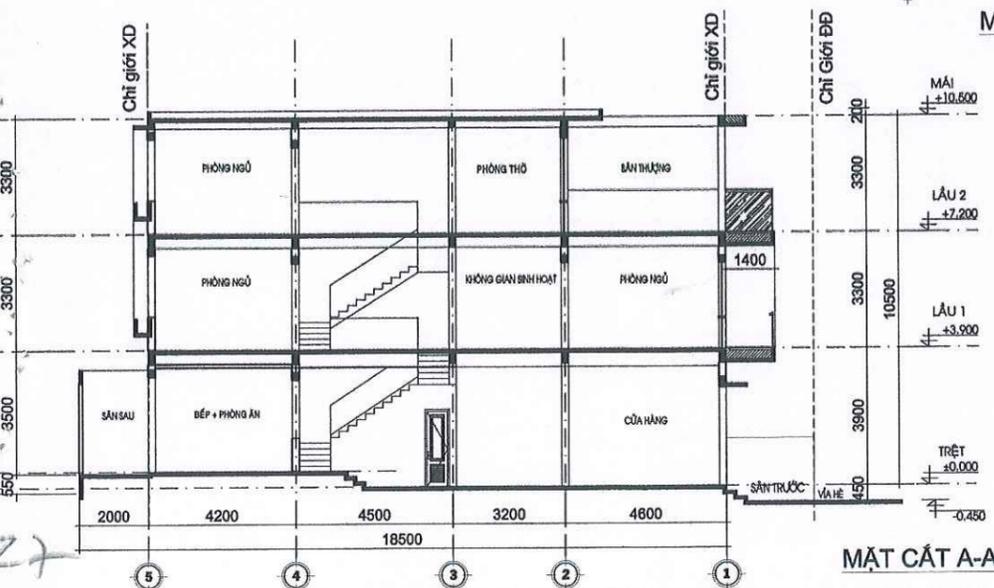
MẶT BẰNG MÁI



MẶT ĐỨNG TRỤC A-A



SƠ ĐỒ MẶT BẰNG



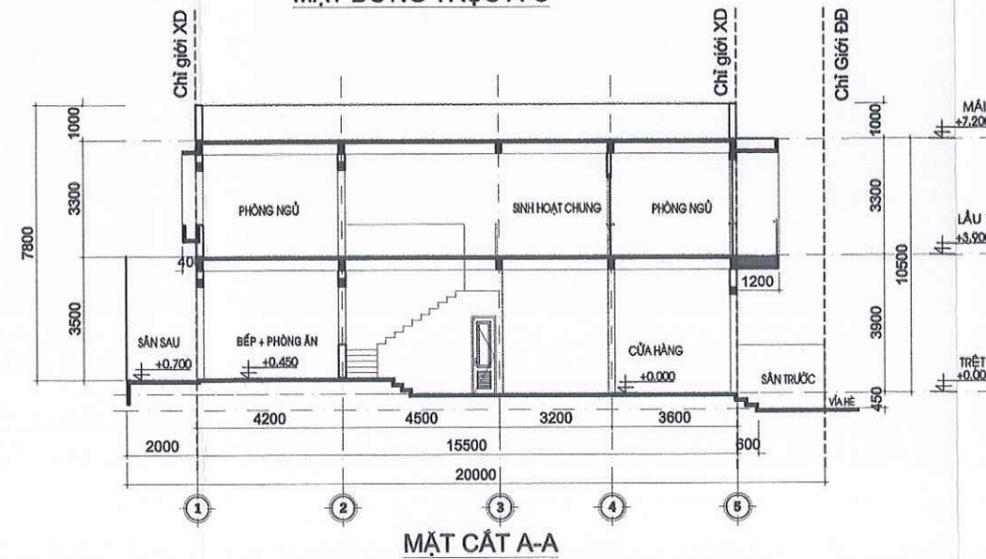
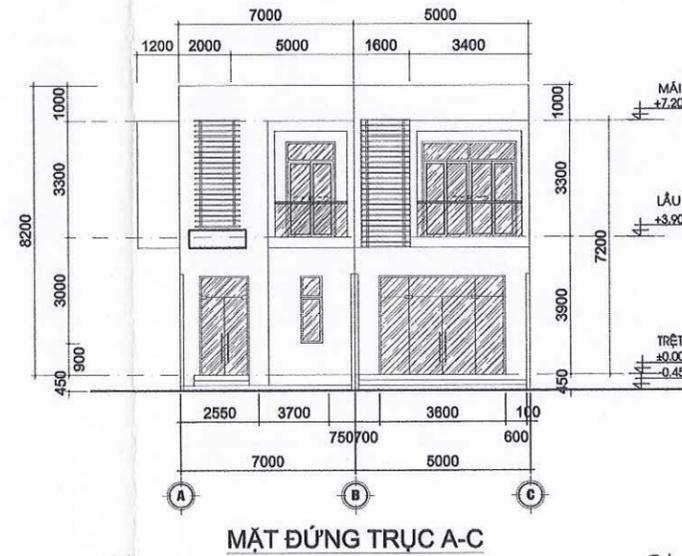
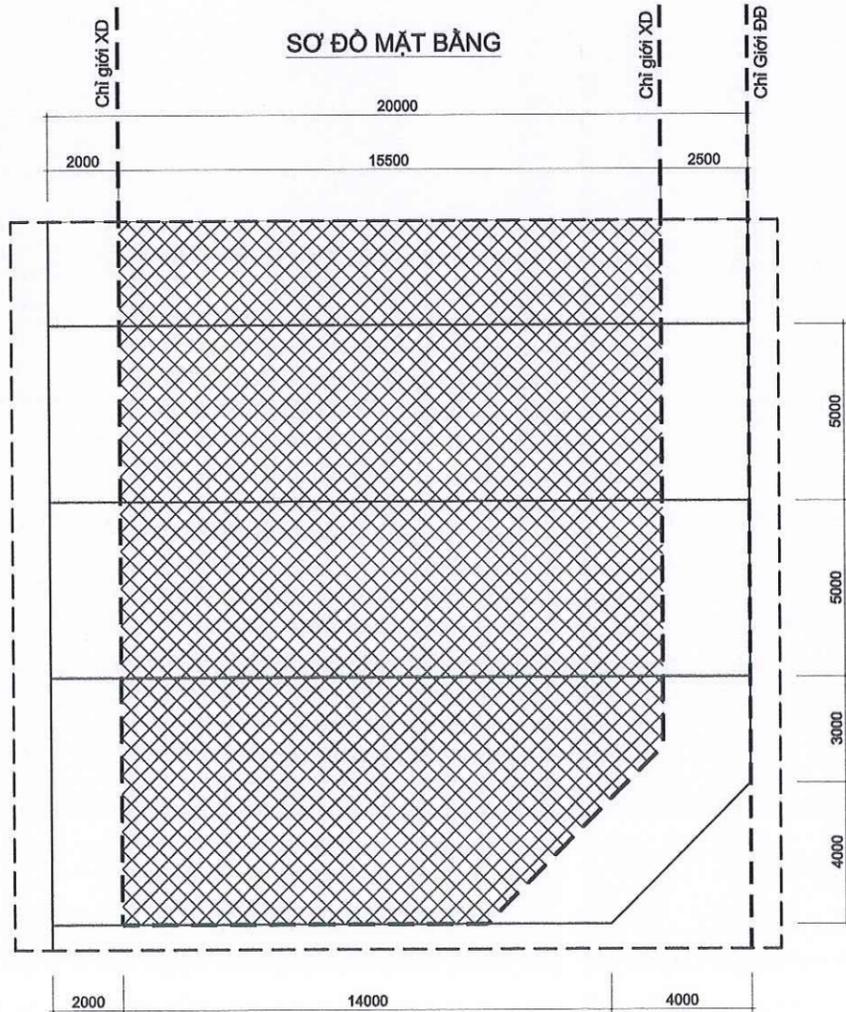
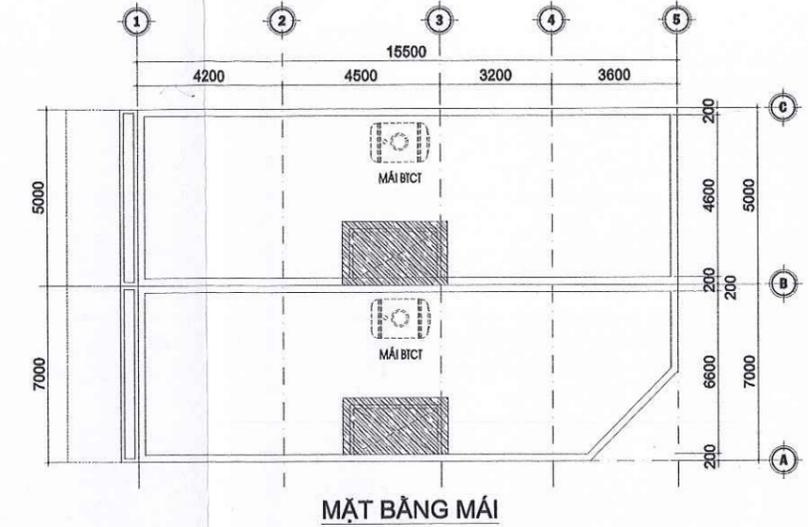
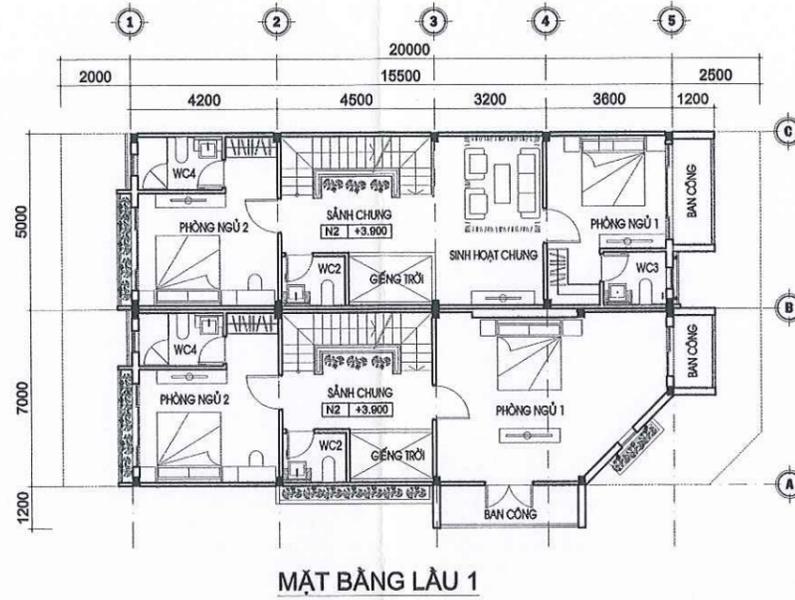
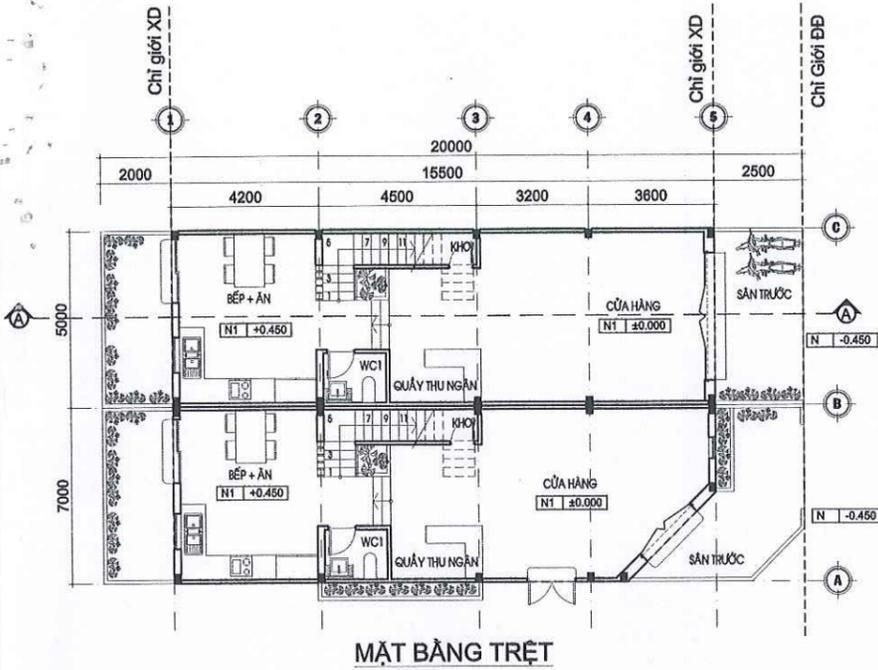
MẶT CẮT A-A

GHI CHÚ :
MẪU LIÊN KẾ VƯỜN 03 TẦNG ĐIỂN HÌNH

- DIỆN TÍCH ĐIỂN HÌNH : 100 m²/Ô
- MẬT ĐỘ XÂY DỰNG: 70-90 %
- TẦNG CAO : 03 TẦNG
- KHOẢNG LÌ XÂY DỰNG:
 + MẶT TRƯỚC : 2,5m
 + MẶT SAU : 2,0m

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHỤ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HẦM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: MẪU NHÀ LIÊN KẾ CÓ SÂN VƯỜN 03 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x20m)			
BẢN VẼ : QH 28/23	DIỆP : ... AB	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TRƯỞNG	KTS. HUỖYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
Đ.L. KỸ THUẬT	THS.KTS. TRẦN NGỌC QUYÊN		
PHỤ GIÁM BỐC			
PHỤ VIỆT TÍN			
TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI			
CPCI			
SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI ĐỊA CHỈ : 28 - PHẠM CHU TRINH - P. QUANG VINH - TP. ĐỒNG HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI TEL: 091.3842239 FAX: 091.3842232			

ĐÔ THỊ DẦU GIẤY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
MẪU NHÀ LIÊN KẾ CÓ SÂN VƯỜN 02 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x20m)

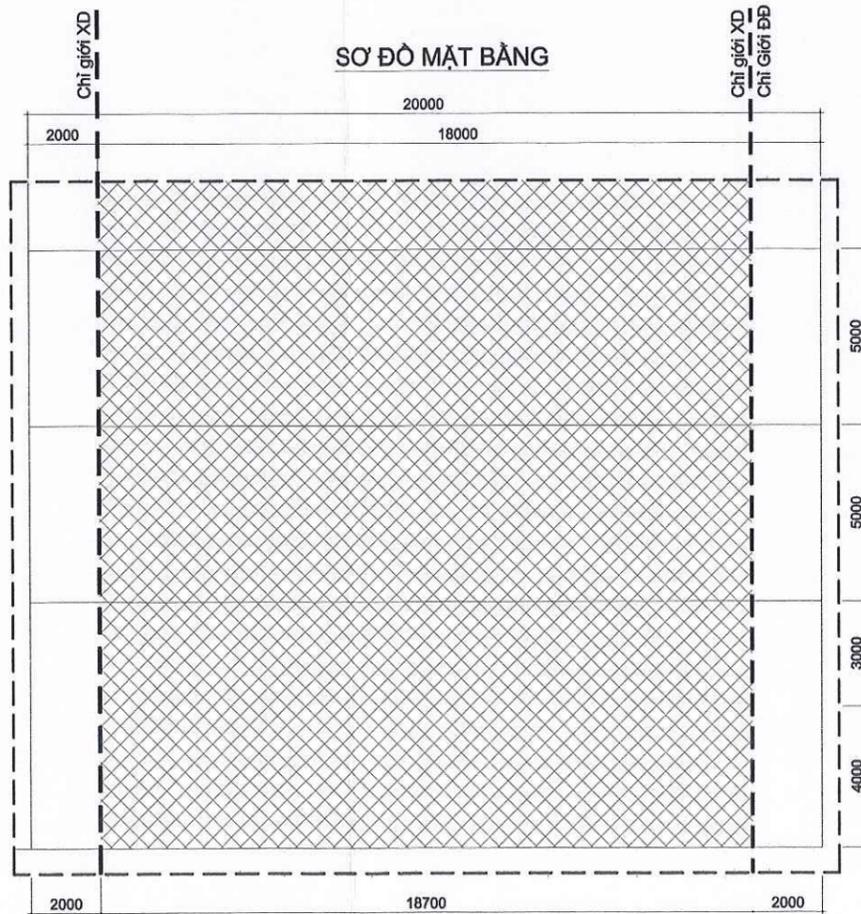
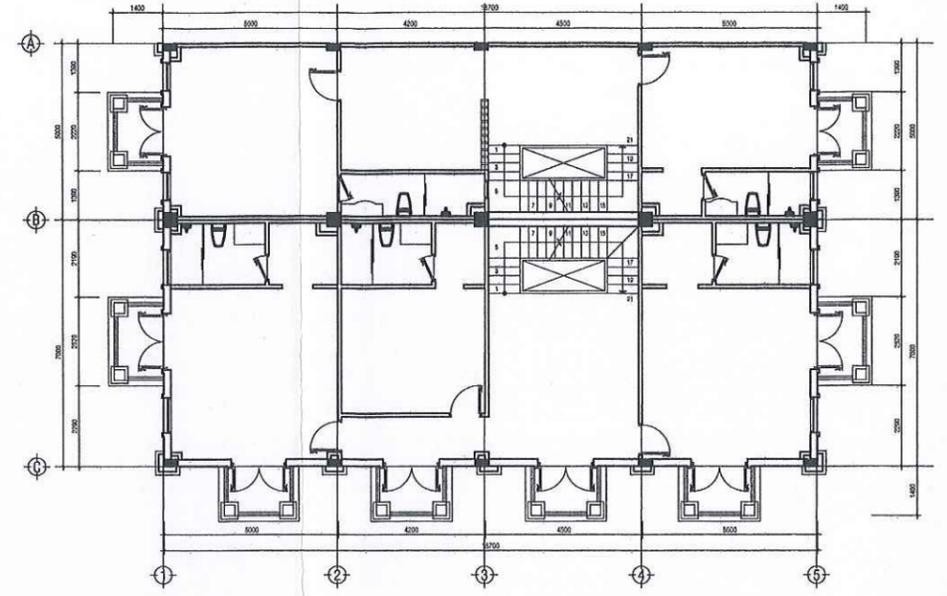
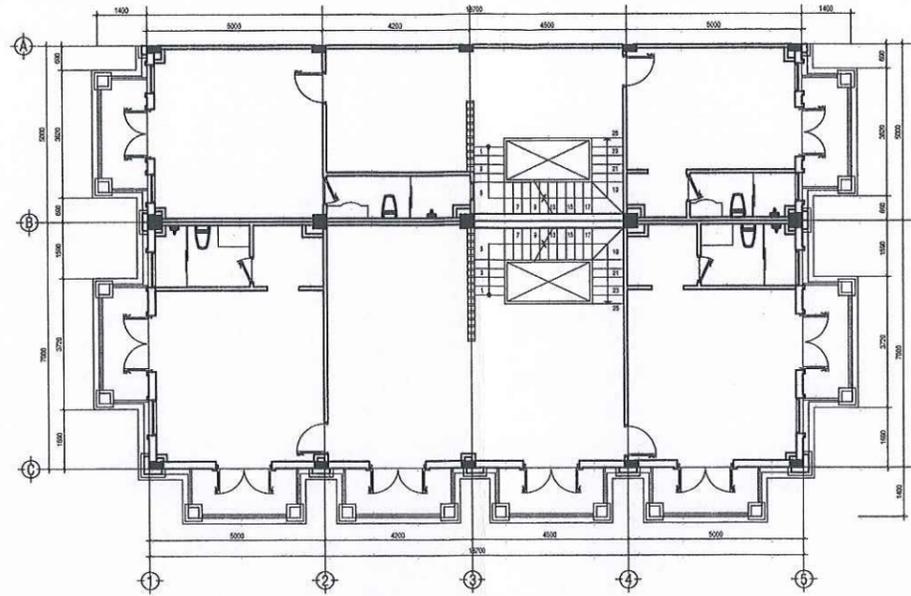
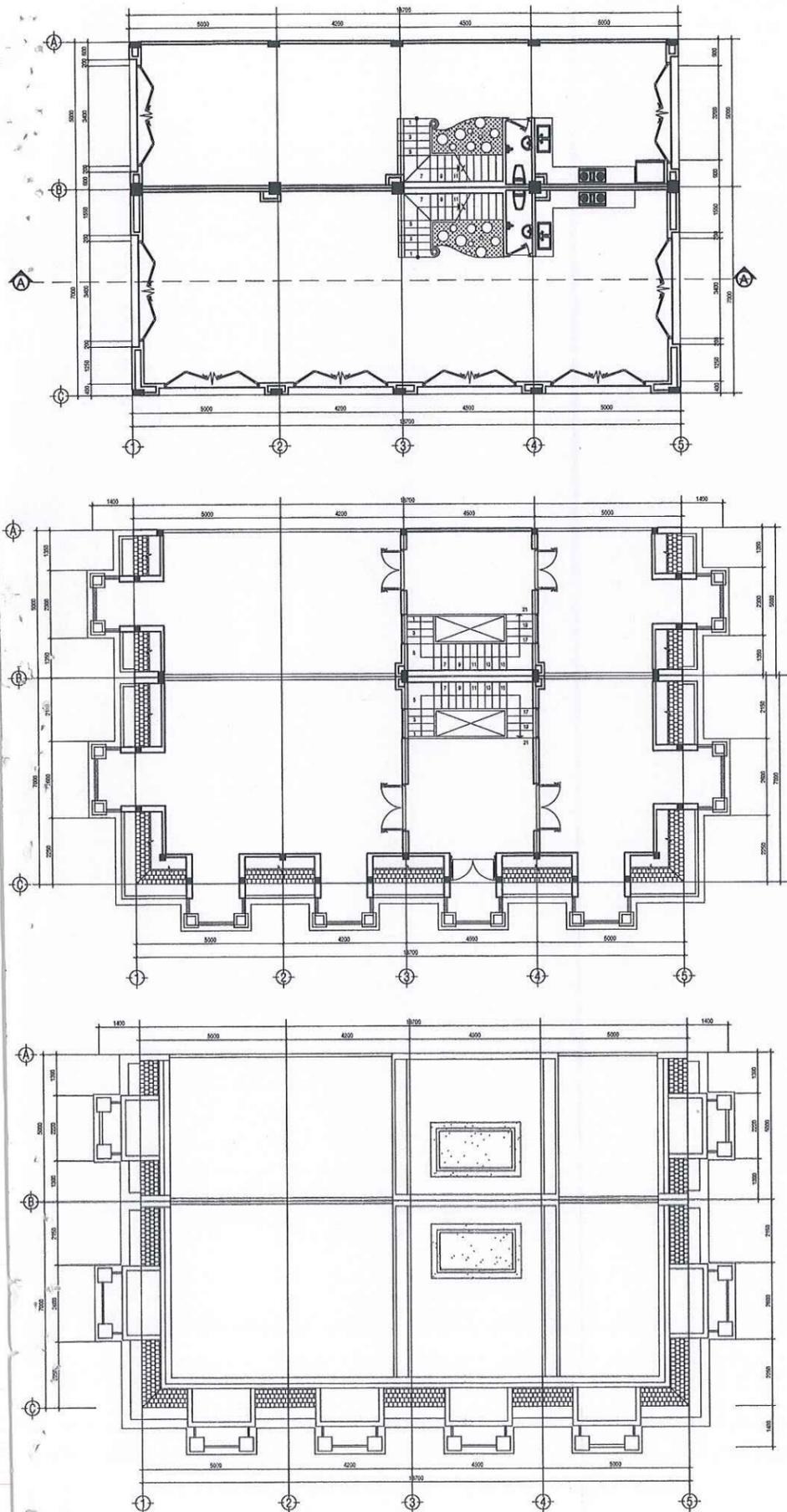


GHI CHÚ :
MẪU LIÊN KẾ VƯỜN 02 TẦNG ĐIỂN HÌNH

- DIỆN TÍCH ĐIỂN HÌNH : 100 m²/Ô
- MẶT ĐỘ XÂY DỰNG: 70-90 %
- TẦNG CAO : 02 TẦNG
- KHOẢNG LỬI:
 + MẶT TRƯỚC : 2,5m
 + MẶT SAU : 2,0m

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CỘNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:			
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ :			
MẪU NHÀ LIÊN KẾ CÓ SÂN VƯỜN 02 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x20m)			
BẢN VẼ : 01/27/83	DIỆP : ... AD	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TÀI	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM THIẾT KẾ	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
Q.L. KỸ THUẬT	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC XÂY DỰNG ĐỒNG NAI SỐ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI ĐIA ĐIỂM: 39 - PHẠM CHI TRUNG - P. QUANG THINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI TEL: 0913.042000 FAX: 0913.042002			

ĐÔ THỊ DẦU GIÂY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
MẪU NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 03 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x18.7m)



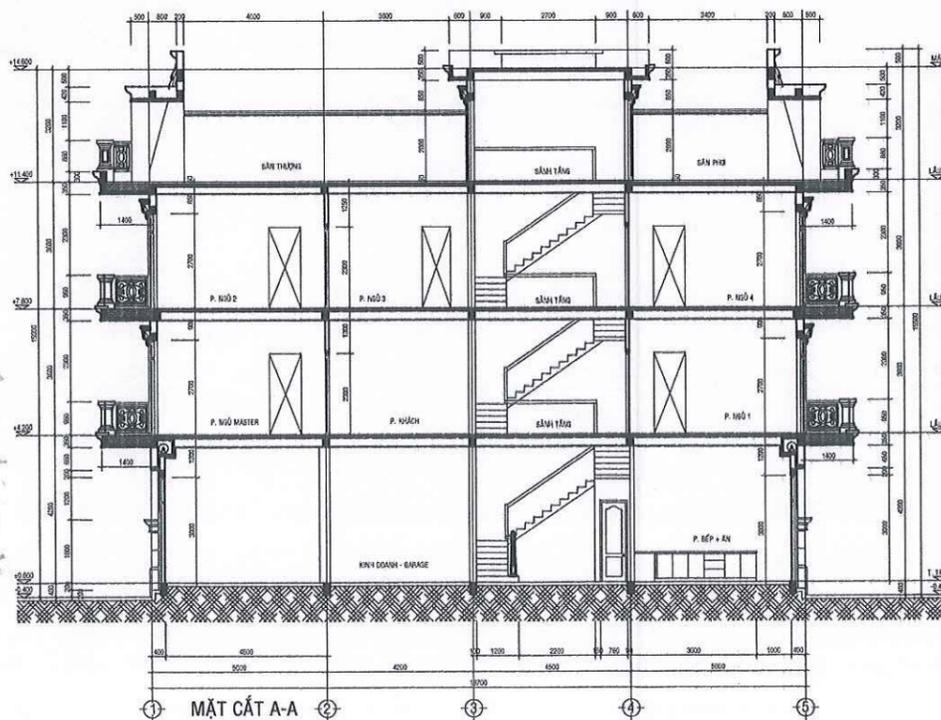
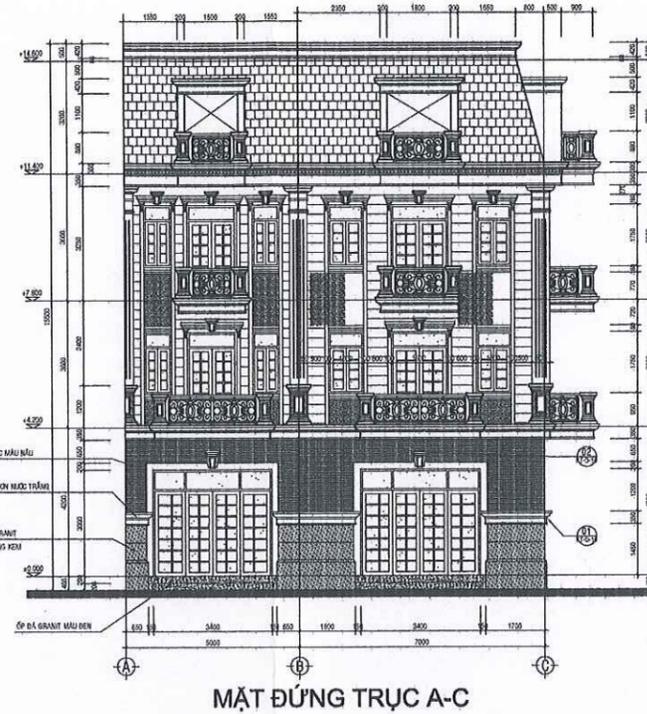
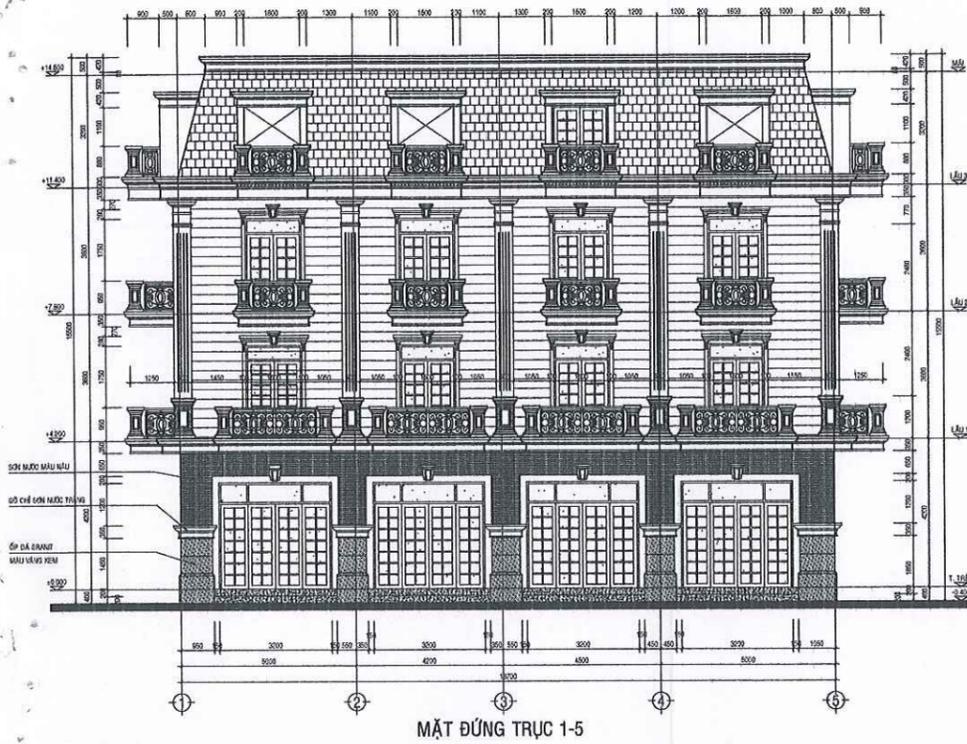
GHI CHÚ :
MẪU LIÊN KẾ PHỐ 03 TẦNG ĐIỂN HÌNH

- DIỆN TÍCH ĐIỂN HÌNH : 113.5 m²/0
- MẶT ĐỘ XÂY DỰNG: 70-90 %
- TẦNG CAO : 03 TẦNG
- KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG:
 - + MẶT TRƯỚC : 2m
 - + MẶT SAU : 2,0m

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHỐ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ : MẪU NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 03 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x18,7m)			
BẢN VẼ : 01/28/03	GHÉP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỈ DẪN	KTS. HOUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
Q.L. KỸ THUẬT	THS.NS. TRẦN NGỌC QUYÊN		
PHÓ GIÁM ĐỐC			
THIẾT KẾ	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		

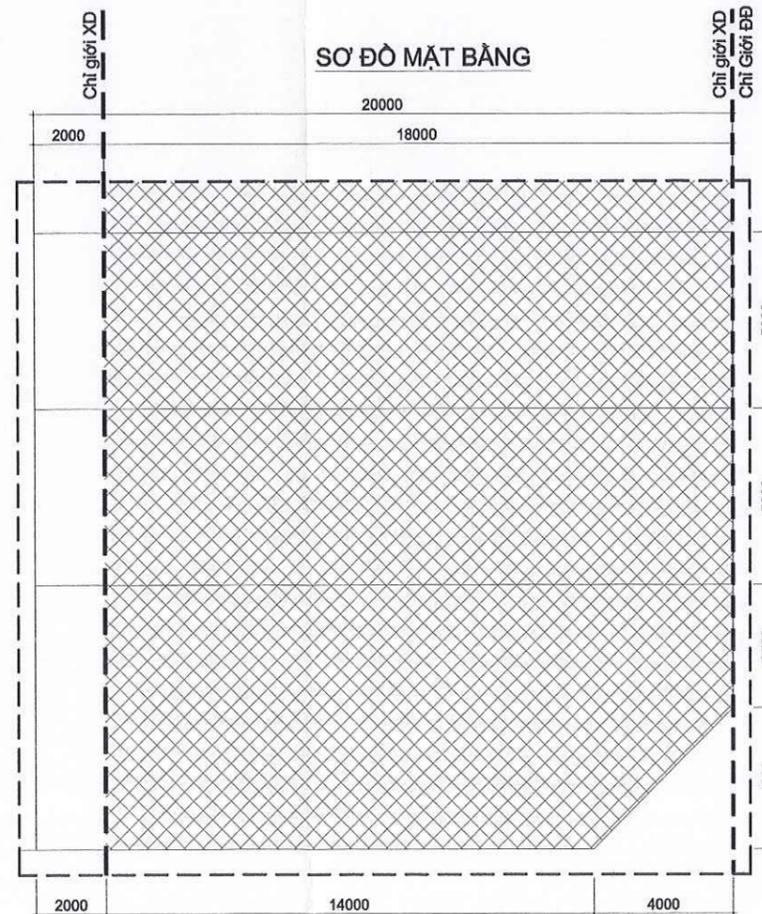
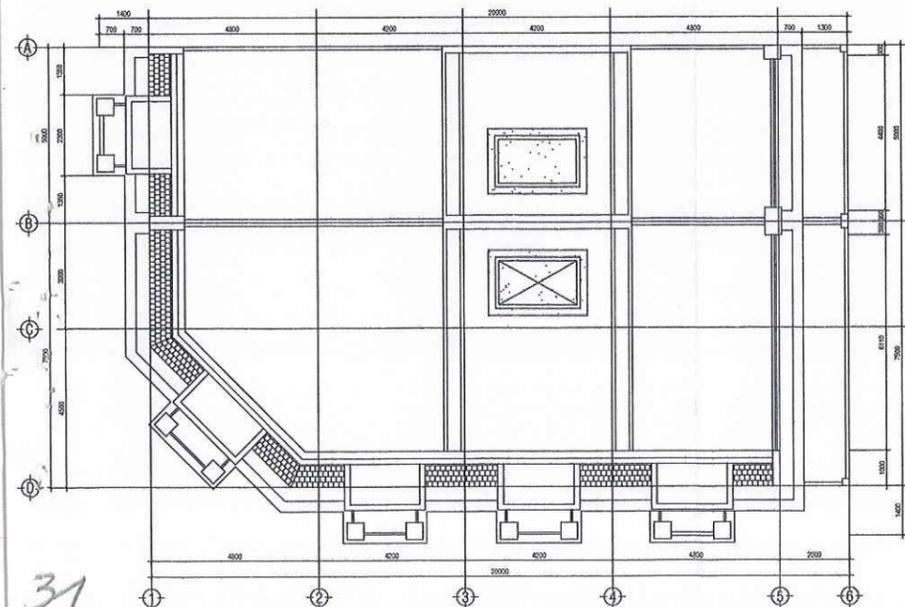
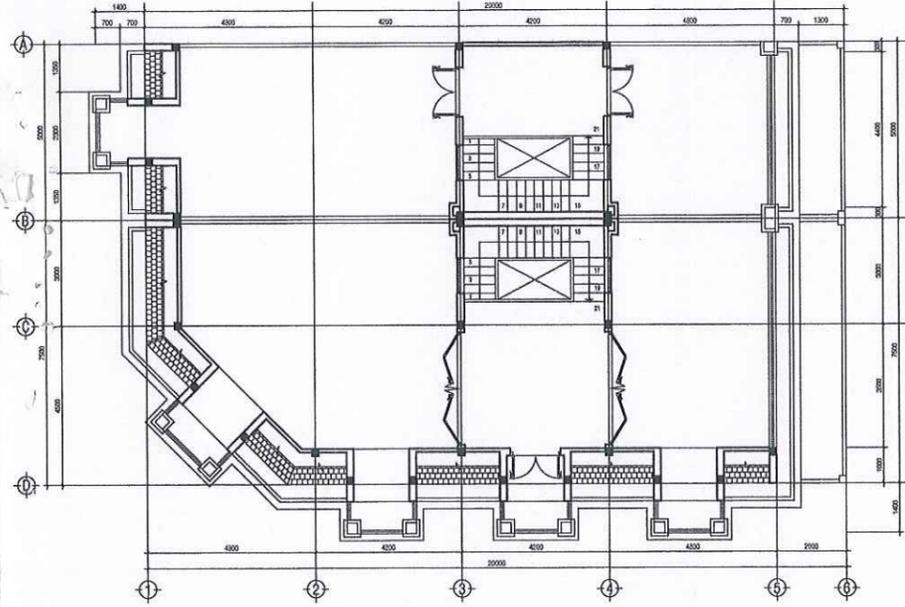
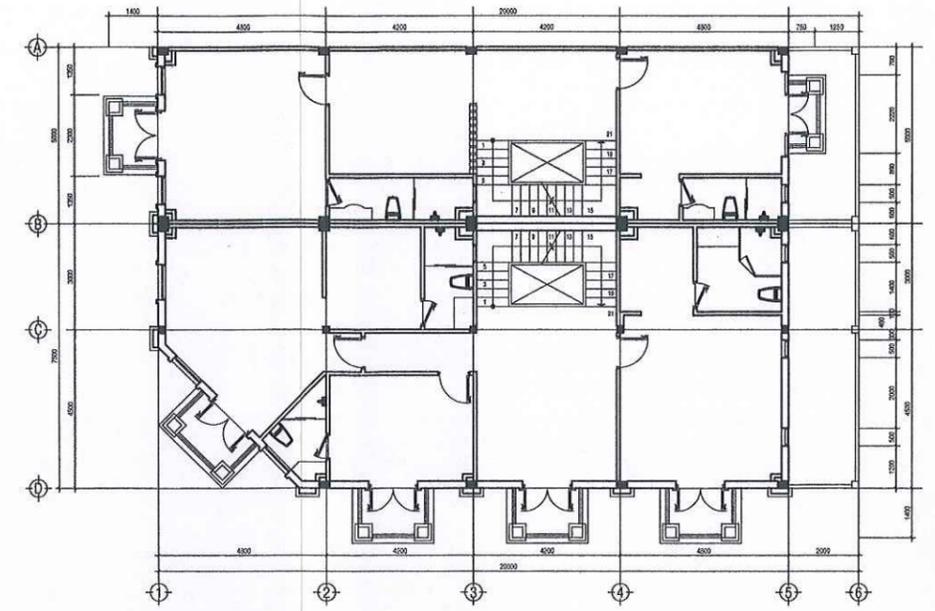
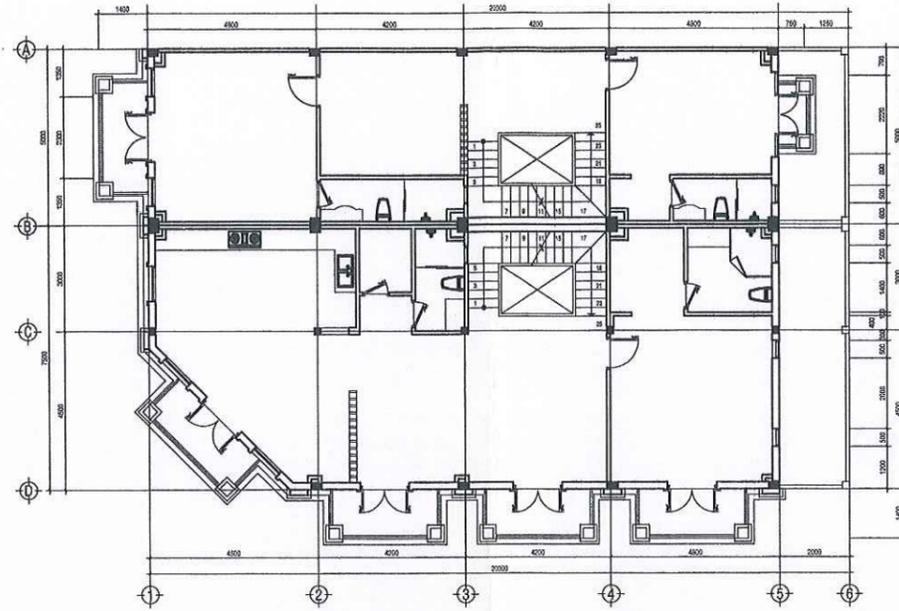
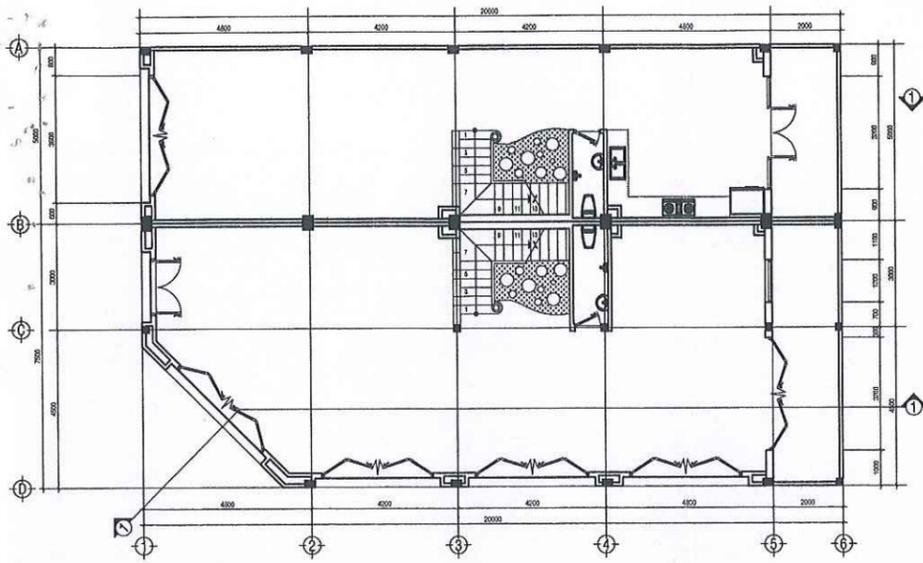


ĐÔ THỊ DẦU GIẤY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
MẪU NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 03 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x18.7m)



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THIẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỰ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XÃM THẠNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: MẪU NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 03 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x18,7m)			
BẢN VẼ : QH 20/33	GHÉP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TRƯỞNG	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỖ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
CHỖ LẬP THUYẾT	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		
(THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG)			
CPCCI SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI ĐỊA CHỈ : 38 - PHẠM CHOU TRUONG - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI TEL: 091.3842809 FAX: 091.3842822			

ĐÔ THỊ DẦU GIẦY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
MẪU NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 02 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x20m)

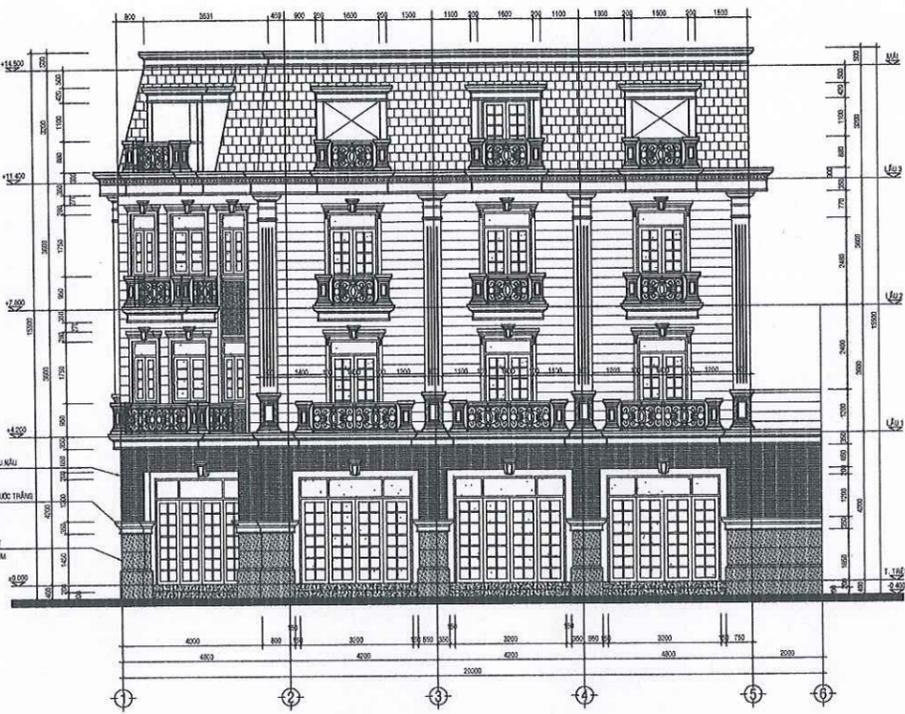


GHI CHÚ :
MẪU LIÊN KẾ PHỐ 03 TẦNG ĐIỂN HÌNH

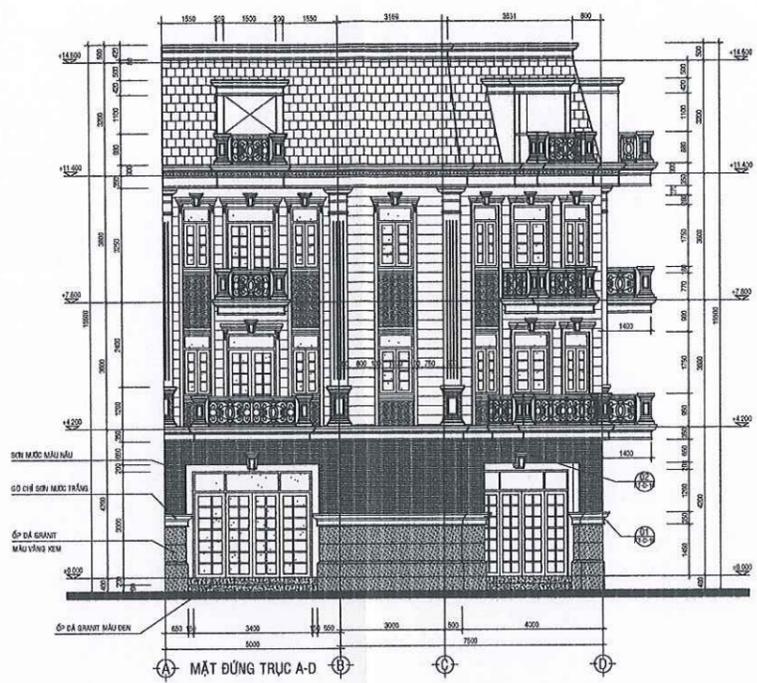
- DIỆN TÍCH ĐIỂN HÌNH : 100 m²/0
- MẶT ĐỘ XÂY DỰNG: 70-90 %
- TẦNG CAO : 03 TẦNG + 01 TUM
- KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG:
 + MẶT TRƯỚC : 0m
 + MẶT SAU : 2,0m

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ : MẪU NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 03 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x20m)			
BẢN VẼ : 01/30/33	DIỆP : .../00	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TRÌ TÍNH	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
TRƯNG TÂM	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		
Q.L. KỸ THUẬT			
PHÓ QUẢN ĐỐC			
ĐỒNG NAI			
	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
CPCCI SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI ĐỊA CHỈ : 30 - PHẠM CHOU TRUON - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI TEL: 091.3042839 FAX: 091.3042922			

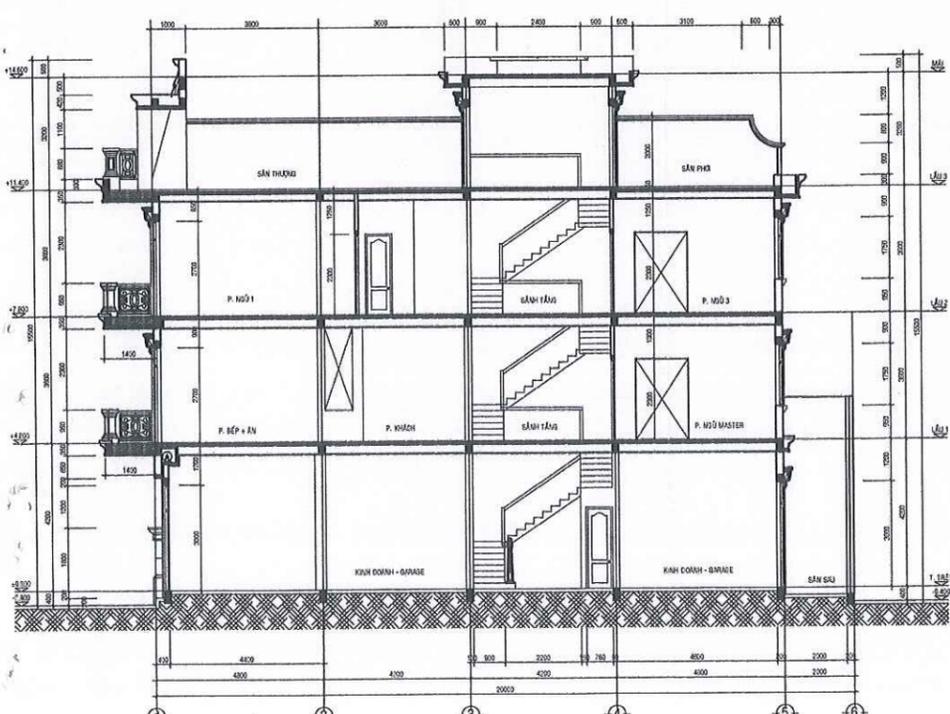
ĐÔ THỊ DẦU GIẤY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
MẪU NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 02 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x20m)



MẶT ĐỨNG TRỰC 1-6



MẶT ĐỨNG TRỰC A-D

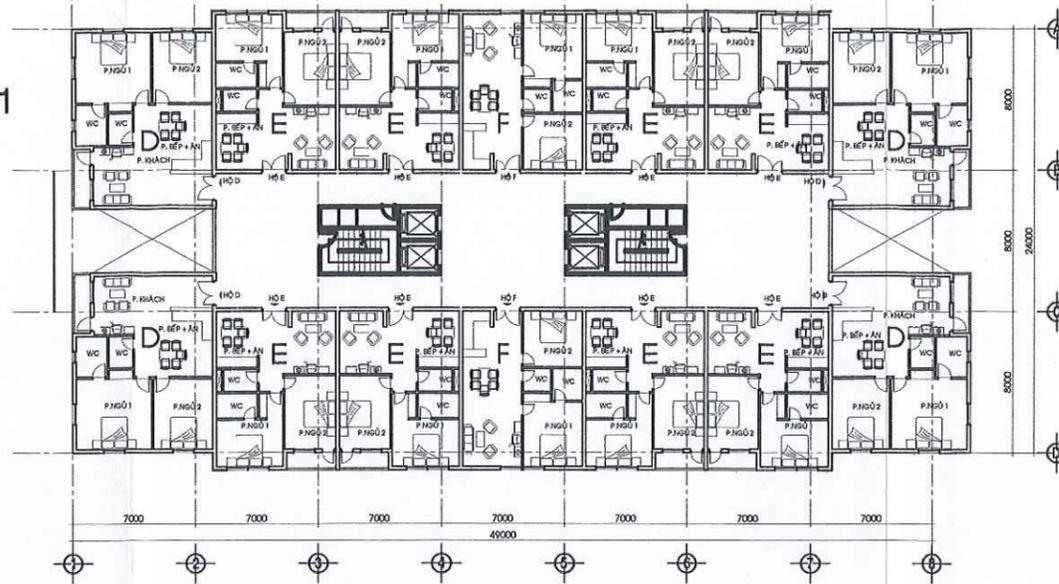


MẶT CẮT 1-1

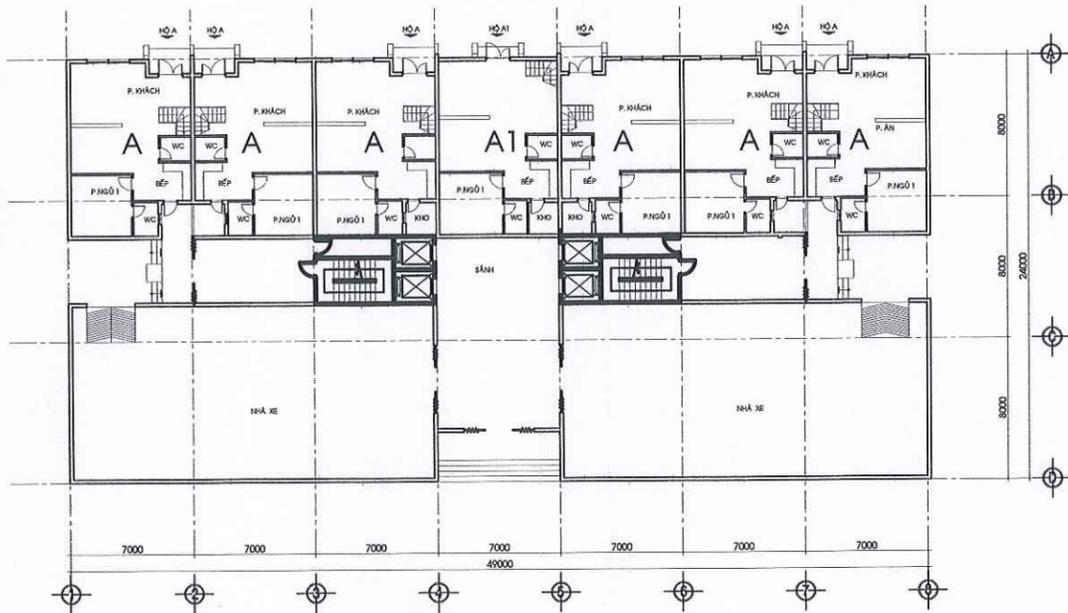


CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: MẪU NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 02 TẦNG (DT ĐIỂN HÌNH: 5x20m)			
BẢN VẼ : QH 31/83	CHÉP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM ANH	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
Q.L. KỸ THUẬT	THS.KS. TRẦN HỌC QUYNH		
SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI 6/4 CHẾ 18 - PHƯỜNG CHỢ THỊNH - P. QUANG VINH - TP. QUANG NHÃ - TỈNH ĐỒNG NAI TEL: 091.1.804220 FAX: 091.1.804222			

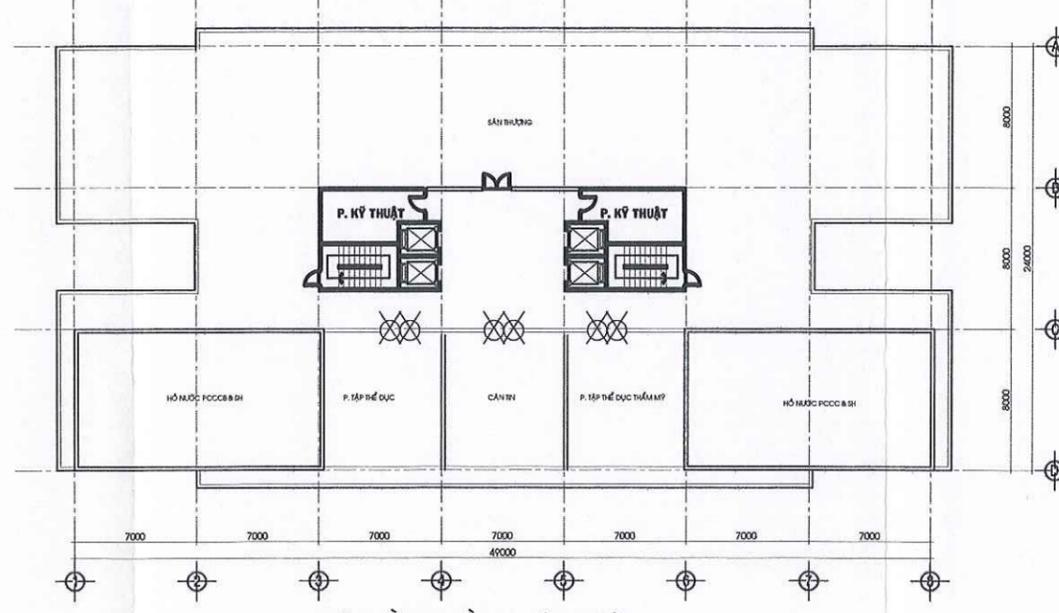
ĐÔ THỊ DẦU GIÂY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
MẪU CHUNG CƯ ĐIỂN HÌNH



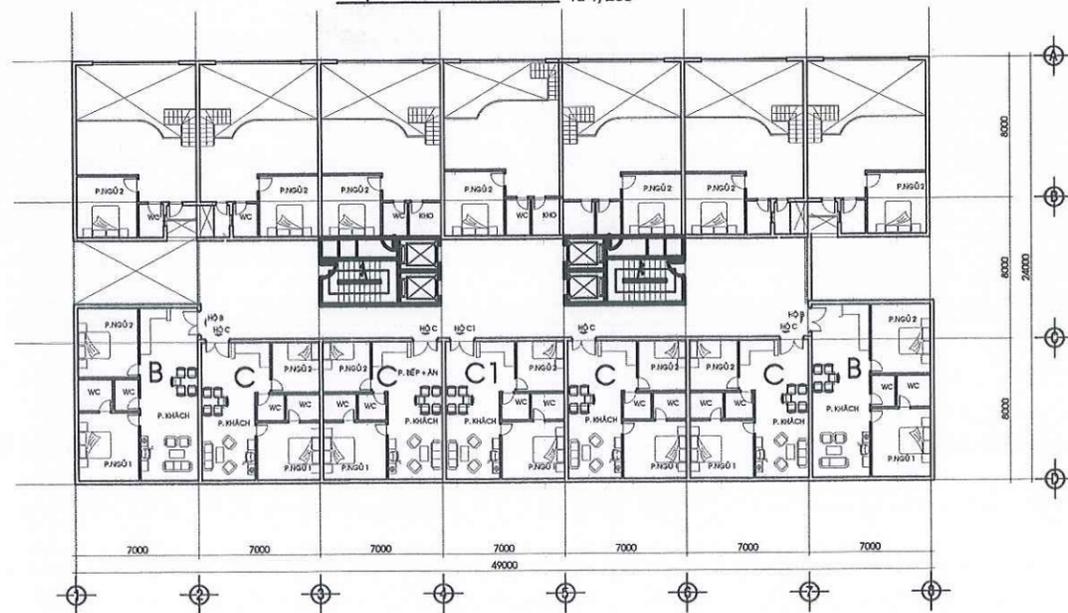
MẶT BẰNG TẦNG 3-5 TL 1/200



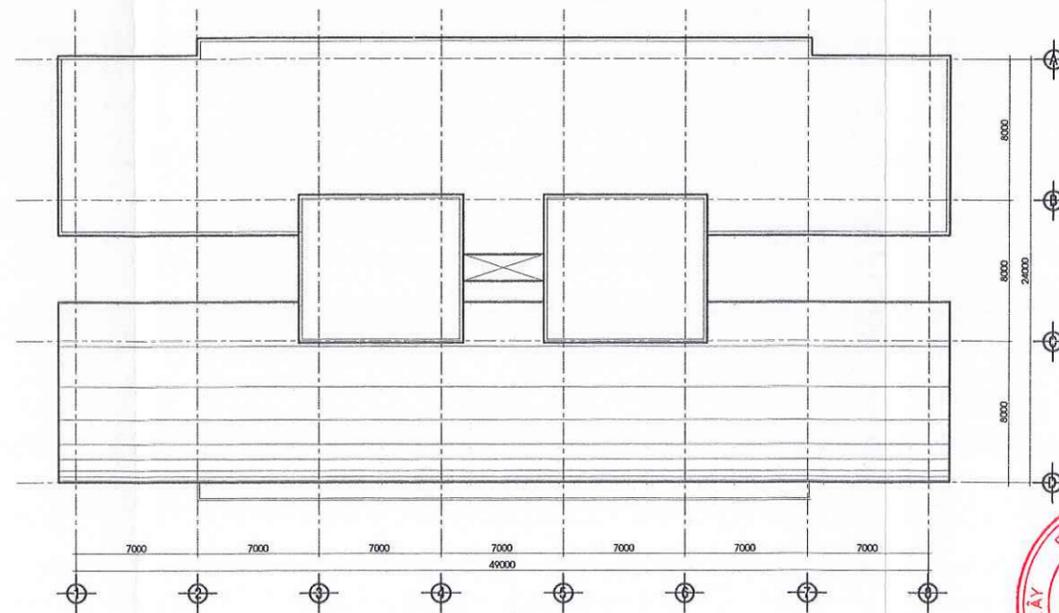
MẶT BẰNG TẦNG 1 TL 1/200



MẶT BẰNG TẦNG KỸ THUẬT TL 1/200



MẶT BẰNG TẦNG 2 TL 1/200



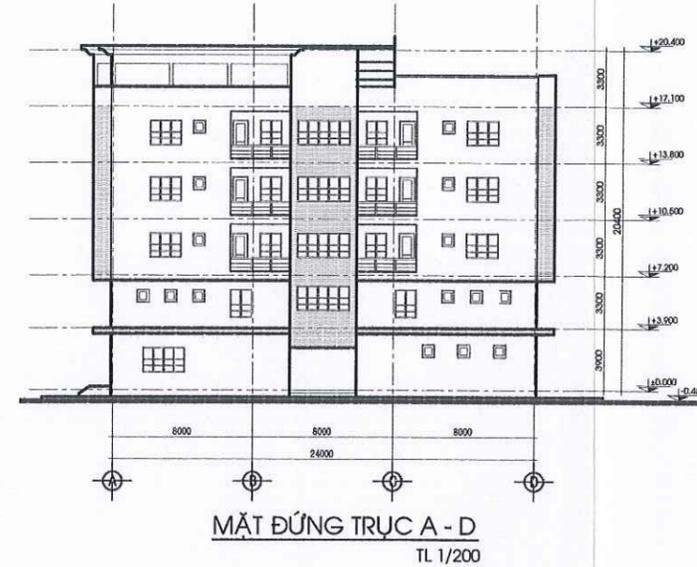
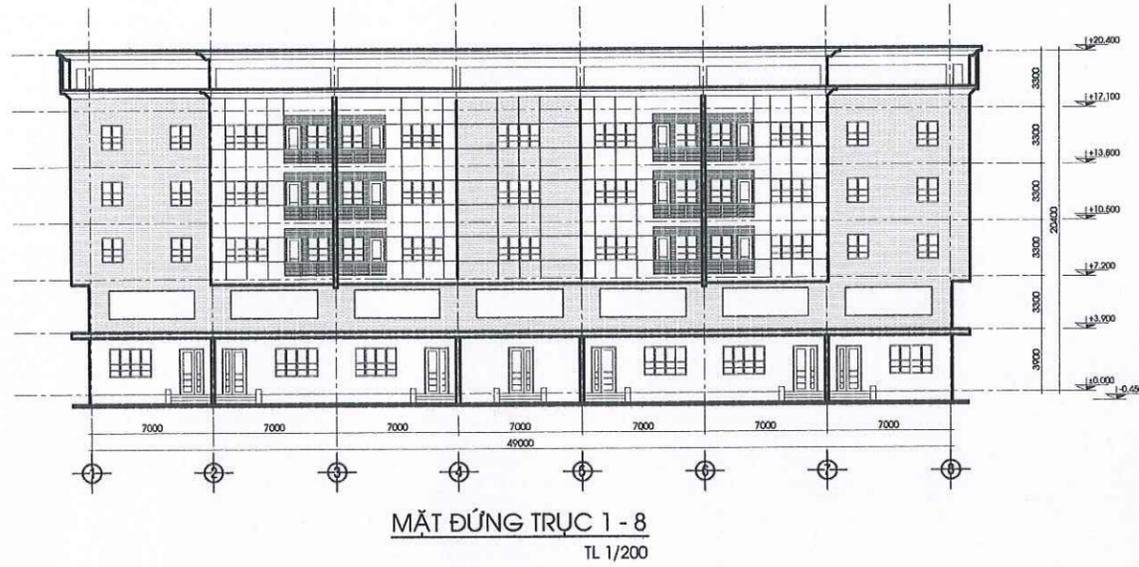
MẶT BẰNG TẦNG MÁI TL 1/200

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THANH & XÃ BÀU HÀM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: MẪU CHUNG CƯ ĐIỂN HÌNH			
BẢN VẼ: QH 32/33	GHÉP: ... A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY HT: .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỖ NHẬN	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
CHỖ KIỂM ĐỊNH	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		

TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUẢN LÝ VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 CPCI
 SỐ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUẢN LÝ VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
 ĐỊA CHỈ: 09 - PHẠM CHOU TRUONG - P. QUANG VINH - TP. ĐỒNG HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
 TEL: 091.842289 FAX: 091.842282

33

ĐÔ THỊ DẦU GIÂY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
 ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1
MẪU CHUNG CƯ ĐIỂN HÌNH



PHỐI CẢNH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG - TỈNH ĐỒNG NAI			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN THỎA THUẬN:			
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚ VIỆT TÍN			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ A1-C1 XÃ XUÂN THÀNH & XÃ BÀU HẠM 2 - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: MẪU CHUNG CƯ ĐIỂN HÌNH			
BẢN VẼ : QH 33/33	GHÉP : ... A0	TỶ LỆ : 1/500	NGÀY HT : .../2020
THIẾT KẾ	THS.KTS. LÊ HOÀNG MINH		
CHỦ THÌ	KTS. NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM TÍNH TOÁN	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG		
CHỦ NHIỆM KIỂM TRA	THS.KS. TRẦN NGỌC QUYÊN		
SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI QUÁ CHẾ : 20 - PHẠM CHU TRINH - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI TEL: 091.0442830 FAX: 091.0442832			

34