

Số: /TTr-PKT

Xuân Quế, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế**

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế.
- Hội đồng thẩm định quy hoạch xã Xuân Quế

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 464/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế ngày 13/04/2026 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế;

Căn cứ biên bản kết luận số 02/BB-HĐTĐ ngày 07/7/2026 của hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn xã Xuân Quế về việc thông qua Hội

đồng thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn xã Xuân Quế, thành phố Đồng Nai;

I. QUÁ TRÌNH LẬP QUY HOẠCH.

Ngày 12/5/2026 phòng Kinh tế có tờ trình số 84/TTr-PKT gửi Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế.

Ngày 14/5/2026 Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế có văn bản số 451/UBND-KTN kính gửi các cơ quan liên quan về việc lấy ý kiến thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế.

Ngày 14/5/2026 Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai có văn bản số 3108/SNNMT-QH gửi Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế về việc ý kiến thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế.

Ngày 18/5/2026 Sở Tài chính thành phố Đồng Nai có văn bản số 876/STC-KTN gửi Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế về việc góp ý thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế.

Ngày 23/5/2026 Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh ban hành văn bản số 118/BCH-TM về việc góp ý thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế;

Ngày 08/6/2026 Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai có văn bản số 1733/SXD-QLQH&PTĐT gửi Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế.

Ngày 07/7/2026, phòng Kinh tế có văn bản số 152/PKT-XD về việc giải trình các ý kiến góp ý đối với hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế.

Ngày 07/7/2026 UBND xã Xuân Quế đã tổ chức cuộc họp thông qua hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế, Biên bản kết luận số 02/BB-HĐTĐ ngày 07/7/2026 của hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn xã Xuân Quế về việc thông qua Hội đồng thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn xã Xuân Quế, thành phố Đồng Nai

II. VIỆC LẤY Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH.

1. Trong quá trình thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch.

1.1. Tổ chức niêm yết lấy ý kiến cộng đồng dân cư:

Ngày 23/4/2026, Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế có tổ chức lập biên bản về việc niêm yết lấy kiến cộng đồng dân cư về hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế.

Ngày 27/5/2026, Phòng Kinh tế xã Xuân Quế có báo cáo số 03a/BC-PKT về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế với kết quả như sau:

- Tổng số phiếu: 15 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 15 phiếu
- Số phiếu đồng ý: 15 phiếu
- Số phiếu không đồng ý: 0 phiếu

1.2. Ý kiến Sở Xây dựng:

Ngày 08/6/2026 Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai có văn bản số 1733/SXD-QLQH&PTĐT gửi Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế. Qua nghiên cứu chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tiếp thu và giải trình như sau:

- Đã nghiên cứu tổ chức bố trí hệ thống giao thông đường chính, đường phụ rõ ràng trong khu vực lập quy hoạch, hình thành các trục đường chính nội bộ kết nối đường khu vực.

- Phòng Kinh tế xã đã phối hợp cùng đơn vị tư vấn rà soát và cập nhật lại nội dung này tại Chương VIII/ Phần I: Quy hoạch giao thông.

- Đã kiểm tra, rà soát đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ với khu vực xung quanh.

- Đã rà soát, đánh giá khả năng tiếp nhận, tiêu thoát nước của suối Sông Nhạn, không để xảy ra tình trạng ngập úng các khu vực lân cận khi dự án đưa vào khai thác.

1.3. Ý kiến Sở Nông nghiệp và Môi trường

Ngày 14/5/2026 Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai có văn bản số 3108/SNNMT-QH gửi Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế về việc ý kiến thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế. Qua nghiên cứu chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tiếp thu và giải trình như sau:

Chủ đầu tư ghi nhận, tiếp thu ý kiến và thực hiện phù hợp hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với nhu cầu sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất của dự án theo quy định.

1.4. Ý kiến Sở Tài chính

Ngày 18/5/2026 Sở Tài chính thành phố Đồng Nai có văn bản số 876/STC-KTN gửi Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế về việc góp ý thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế. Qua nghiên cứu chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tiếp thu và giải trình như sau:

Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn ghi nhận, tiếp thu và thực hiện đạt tiêu chuẩn đối với khu vực theo quy định.

1.5. Ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định và ý kiến Kết luận của Hội đồng thẩm định:

Các thành viên Hội đồng thẩm định không ý kiến và thống nhất thông qua hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế

2. Tổng hợp các nội dung thay đổi so giữa hồ sơ trình phê duyệt so với hồ sơ trình thẩm định.

- Cập nhật, bổ sung một số căn cứ pháp lý mới nhất.
- Nghiên cứu tổ chức bố trí hệ thống giao thông đường chính, đường phụ rõ ràng trong khu vực lập quy hoạch, hình thành các trục đường chính nội bộ kết nối đường khu vực.
- Nghiên cứu thay đổi tầng cao các dãy nhà liền kề phù hợp với lộ giới và chức năng các tuyến giao thông dự án.

III. NỘI DUNG TRÌNH PHÊ DUYỆT

Sau khi hoàn thiện hồ sơ theo quy định, kính đề nghị Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi lập quy hoạch:

Khu đất dự án nằm trên trục đường Sông Nhạn – Dầu Giây (đường tỉnh ĐT.780), cách đường cao tốc Bắc – Nam khoảng 1,7km về hướng bắc và có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Sông Nhạn – Dầu Giây (đường tỉnh ĐT.780);
- Phía Đông : Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam : Giáp khu đất trồng cây lâu năm;
- Phía Tây : Giáp đường Sông Nhạn – Dầu Giây (đường tỉnh ĐT.780).

b) Quy mô lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 24,99 ha.
- Tỷ lệ quy hoạch: 1/500.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch

a) Quan điểm

Trong những năm gần đây, cùng với sự sắp xếp, phân bổ lại đơn vị hành chính theo chủ trương của Nhà nước, khu vực ấp Sông Nhạn hiện nay thuộc xã Xuân Quế đã và đang chịu tác động mạnh mẽ của quá trình phát triển kinh tế – xã hội, đầu tư hạ tầng kỹ thuật và triển khai các dự án phát triển trên địa bàn huyện Cẩm Mỹ (cũ) và các khu vực lân cận. Việc thu hồi đất để thực hiện các dự án giao thông, hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang và phát triển không gian dân cư đã phát sinh

nhu cầu cấp thiết về bố trí quỹ đất tái định cư nhằm ổn định đời sống người dân, bảo đảm an sinh xã hội và trật tự quản lý đất đai, xây dựng theo quy hoạch.

Mặt khác, theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Mỹ và Quy hoạch chung xây dựng xã Sông Nhạn (cũ) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, khu vực ấp Sông Nhạn được xác định là một trong những khu vực có định hướng phát triển dân cư tập trung, gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Tuy nhiên, hiện trạng khu vực còn thiếu quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng, phân lô, bố trí dân cư và triển khai các dự án đầu tư, đặc biệt là khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng.

Việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế là cần thiết nhằm cụ thể hóa các định hướng của quy hoạch cấp trên, tổ chức không gian sử dụng đất hợp lý, xác định rõ các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các khu chức năng phù hợp với điều kiện thực tế của khu vực. Đồng thời, quy hoạch chi tiết sẽ là cơ sở pháp lý quan trọng để triển khai đầu tư xây dựng khu tái định cư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu ở ổn định lâu dài cho người dân, góp phần chỉnh trang bộ mặt nông thôn, nâng cao chất lượng sống và thúc đẩy phát triển bền vững theo định hướng xây dựng nông thôn mới nâng cao của địa phương.

b) Mục tiêu

Mục tiêu của việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế nhằm cụ thể hóa các định hướng phát triển không gian dân cư theo quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt, đáp ứng nhu cầu bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi các dự án phát triển kinh tế – xã hội và đầu tư hạ tầng trên địa bàn. Quy hoạch được lập nhằm tổ chức không gian sử dụng đất hợp lý, xác định rõ chức năng các khu đất, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm điều kiện sống ổn định, lâu dài cho người dân tái định cư.

Bên cạnh đó, dự án hướng đến việc xây dựng một khu tái định cư có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối thuận lợi với mạng lưới giao thông khu vực, đáp ứng các yêu cầu về môi trường, phòng chống thiên tai, an toàn giao thông và phòng cháy chữa cháy. Việc lập quy hoạch còn nhằm tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng, triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, góp phần chỉnh trang khu vực dân cư, nâng cao chất lượng không gian sống và phù hợp với định hướng phát triển nông thôn mới, ổn định an sinh xã hội trên địa bàn xã Xuân Quế trong giai đoạn tới.

3. Tính chất, vai trò, chức năng khu vực lập quy hoạch

a) Tính chất, vai trò

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế có tính chất là khu dân cư tái định cư tập trung, được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm phục vụ nhu cầu ổn định chỗ ở cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi công tác thu hồi đất để thực hiện các dự

án phát triển kinh tế – xã hội trên địa bàn. Khu tái định cư được định hướng phát triển theo mô hình khu dân cư nông thôn – bán đô thị, phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội của địa phương và định hướng phát triển chung của xã Xuân Quế sau sáp nhập.

b) Chức năng

Về chức năng, khu vực quy hoạch bao gồm các khu ở tái định cư với các lô đất ở được bố trí hợp lý; hệ thống giao thông nội bộ, bãi đỗ xe; các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu thiết yếu của người dân như công trình công cộng, không gian sinh hoạt cộng đồng, cây xanh – thể dục thể thao; cùng các công trình hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa – nước thải, thu gom rác thải và các công trình kỹ thuật đầu mối. Việc tổ chức các chức năng trong khu vực lập quy hoạch nhằm đảm bảo môi trường sống an toàn, thuận tiện, đáp ứng các yêu cầu về quản lý xây dựng, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, đồng thời tạo sự kết nối hài hòa với khu dân cư hiện hữu và hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 được UBND huyện Cẩm Mỹ phê duyệt tại quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 27/02/2025;

- Căn cứ quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024, điều chỉnh tại Quyết định 799/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của UBND tỉnh.

- Căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD; các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan, cụ thể như sau:

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

b) Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện

+ Phụ tải sinh hoạt	: $\geq 330 \text{ W}/\text{người}$.
+ Công trình công cộng, dịch vụ	: $30 \text{ W}/\text{m}^2 \text{ sàn}$.

- Tiêu chuẩn cấp nước : $\geq 110 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngày}$.

- Tiêu chuẩn cấp nước công cộng : 10% nước sinh hoạt.

- Tiêu chuẩn cấp nước dịch vụ trong đô thị : 5 - 8% nước sinh hoạt.

- Tiêu chuẩn nước thải : $\geq 80\%$ nước cấp.
- Tiêu chuẩn thải rác : 0,9 kg/người/ngày.
- Thuê bao cố định (Điện thoại, internet có dây) : 01 thuê bao/2 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.

c) Quy mô dân số:

Căn cứ theo định hướng tại Quy hoạch chung xây dựng xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 và dựa vào số liệu thống kê số lô nhà theo phương án quy hoạch là 821 lô, dân số dự báo trong khu vực quy hoạch khoảng 3.284 người.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

a) Về sử dụng đất quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế có tổng diện tích đất khoảng 24,99 ha bao gồm các chức năng như sau: Nhà ở liên kề, trường mầm non, công trình thương mại, cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh chuyên dụng, bãi đỗ xe, các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp sử dụng đất quy hoạch

TT	Loại đất	Diện tích (M2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	102.609,18	41,06
1.1	Đất nhà ở liên kề	102.609,18	41,06
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	33.243,23	13,30
2.1	Đất giáo dục (Trường Mầm non)	3.142,47	1,26
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	21.132,16	8,46
2.3	Đất thương mại	8.968,60	3,59
3	Đất tín ngưỡng (Miếu hiện trạng)	500,00	0,20
4	Đất cây xanh chuyên dụng	2.263,82	0,91
5	Đất đường giao thông	99.378,20	39,76
6	Đất bãi đỗ xe	10.847,32	4,34
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1.084,65	0,43
7.1	Trạm xử lý nước thải	1.084,65	0,43

	TỔNG	249.926,40	100,00
--	-------------	-------------------	---------------

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đối với từng khu chức năng

TT	Loại đất	Diện tích (M2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (M2/người)	Chỉ tiêu (Theo QCVN01:20 21/BXD)	Dân số (Người)
1	Đất nhà ở	102.609,18	41,06	31,2	25,0 m²/người	3.284
1.1	Đất nhà ở liền kề	102.609,18	41,06			3.284
2	Đất giáo dục (Trường Mầm non)	3.142,47	1,26	19,2	12,0 m²/cháu	164 (cháu)
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	21.132,16	8,46	6,4	2,0 m²/người	
4	Đất thương mại	8.968,60	3,59			
5	Đất đường giao thông	99.378,20	39,76	30,3	5,0 m²/người	
6	Đất bãi đỗ xe	10.847,32	4,34	3,3	2,5 m²/người	

Các chỉ tiêu quy hoạch bước đầu đã đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế với các chỉ tiêu về đất nhà ở, đất giáo dục, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất đường giao thông và bãi đỗ xe.

c) Về chỉ giới xây dựng đối với từng lô đất và trên các trục đường:

- Chỉ giới xây dựng đối với khu nhà ở liền kề:

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với lộ giới: 0m;

+ Khoảng lùi xây dựng công trình phía sau công trình: Tối thiểu 2m.

- Chỉ giới xây dựng đối với công trình giáo dục.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với lộ giới: tối thiểu 3m

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất khác: Tối thiểu 3m

- Chỉ giới xây dựng đối với công trình thương mại:

Khoảng lùi xây dựng công trình so với lộ giới: Tối thiểu 6m.

d) Về bố cục không gian kiến trúc cảnh quan phân khu chức năng:

- Khu nhà ở: Khu tái định cư bố trí toàn bộ là nhà ở liền kề thấp tầng, chia làm các khu có tầng cao tối đa 2-5 tầng. Tổ chức không gian nhà ở liền kề dọc các

mặt trục đường lớn, không gian nhà ở liền kề tiếp giáp với tuyến đường chính và tuyến đường nội bộ tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho trục đường.

- Khu công trình hạ tầng xã hội:

+ Công trình hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch gồm có trường mầm non, cây xanh sử dụng công cộng, công trình thương mại, cung cấp đầy đủ các tiện ích, đảm bảo nhu cầu phục vụ nhu cầu của người dân.

+ Công trình công cộng được phân bố tại vị trí trung tâm khu vực lập quy hoạch và trung tâm các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ. Hình thức kiến trúc phù hợp hình thức kiến trúc chung, các công trình xây dựng có khoảng lùi phía trước công để tạo cảnh quan.

+ Trường mầm non có mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng; công trình thương mại có mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 7 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành.

+ Cây xanh công viên và cây xanh nhóm nhà ở được bố trí phân tán xen kẽ với ở các khu vực dân cư và các khu vực trung tâm của dự án.

- Khu công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe:

+ Trạm xử lý nước thải được bố trí tại phía Đông Nam dự án nơi có cao độ thấp, đảm bảo quy định về xử lý nước thải sinh hoạt của khu dân cư.

+ Bãi đỗ xe được quy hoạch tập trung ở phía Bắc và trung tâm khu vực lập quy hoạch. Dự kiến các hoạt động của người dân tại khu vực lập quy hoạch sẽ tạo nên một áp lực giao thông đến các khu vực này, do đó bãi đỗ xe được tính toán và bố trí với bán kính hợp lý nhằm phục vụ cho nhu cầu đỗ xe của người dân.

- Khu vực đặc trưng cần kiểm soát: Giữ nguyên công trình tín ngưỡng hiện hữu (miếu hiện trạng), mở rộng, kết hợp với khu vườn hoa cây xanh để tạo cảnh quan cho khu vực lập quy hoạch

e) Xác định chiều cao xây dựng công trình

- Công trình giáo dục (trường mầm non) cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 15m.

- Công trình nhà ở liền kề chia làm các khu vực cao tối đa 2-5 tầng, chiều cao tối đa <20m.

- Công trình thương mại cao tối đa 7 tầng, chiều cao tối đa 35m.

- Công trình trong khu vực cây xanh công cộng cao tối đa 1 tầng, chiều cao tối đa 4,5m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải) cao tối đa 1 tầng, chiều cao tối đa 4,5m.

f) Xác định mật độ xây dựng công trình

Mật độ xây dựng công trình tuân thủ quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Mật độ xây dựng tối đa các công trình trong khu vực quy hoạch được xác định như sau:

- Công trình giáo dục (trường mầm non) mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Công trình nhà ở liền kề mật độ xây dựng tối đa 88%.
- Công trình thương mại mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Công trình trong khu vực cây xanh công cộng mật độ xây dựng tối đa 5%.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- San nền
 - + Hướng dốc san nền: Từ Bắc xuống Nam
 - + Đào gạt phần đất cao xuống phần đất thấp, tận dụng khối lượng đào để đắp nhằm hạn chế tối đa việc vận chuyển khối lượng đất từ nơi khác đến đắp.
 - + Cao độ san nền cao nhất: +118,94m.
 - + Cao độ san nền thấp nhất: +89,00m.
 - + Độ chênh cao giữa các đường đồng mức thiết kế là 0,5m.
- Thoát nước mưa
 - + Hệ thống thoát nước mưa (thoát riêng) được xây dựng mới hoàn toàn bằng cống tròn BTCT, mương BTCT, tách riêng với nước thải, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch san nền.
 - + Phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình san nền, kết hợp với cống thoát nước dọc đường đảm bảo thoát nước dễ dàng, không gây ứ đọng úng ngập cục bộ, hướng thoát nước về suối Sông Nhạn ở phía Nam.
 - + Toàn bộ nước mưa trong dự án được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước BTCT, rồi xả suối Sông Nhạn ở phía Nam.

Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Sông Nhạn có lộ giới theo quy hoạch 45m.
- Giao thông đối nội:
 - + Các tuyến đường trục chính có lộ giới 19 m (lòng đường 11,0 m, vỉa hè 2 x 4m) đóng vai trò là đường gom nội khu và kết nối dự án vào giao thông khu vực.
 - + Các tuyến đường trục phụ có lộ giới 15,5m (lòng đường 7,5 m, vỉa hè 2 x 4m);
 - + Tuyến đường phụ kết nối với đường Sông Nhạn – Dầu Giây tại phía bắc có lộ giới 13m (lòng đường 7,5 m, vỉa hè trái 1,3m, vỉa hè phải 4,2m).

Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được đầu nối vào các tuyến ống chính trên các tuyến đường Sông Nhạn.

- Nhu cầu dùng nước: Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng 1120 m³/ngày (đã bao gồm lượng nước cấp cho chữa cháy).

Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu dùng điện khu vực quy hoạch khoảng 3420kVA.

- Nguồn cấp: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22kV hiện hữu dọc đường Sông Nhạn – Dầu Giây thuộc tuyến 475 ngã năm thuộc trạm biến áp 110/22kV Dầu Giây.

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng 570m³/ngày.

- Giải pháp thiết kế:

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

+ Hệ thống thoát nước thải trong dự án được bố trí riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải được thu gom bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D300, D400, dẫn nước thải về trạm xử lý tập trung. Tại đây nước thải được xử lý đạt quy chuẩn sau đó xả ra suối Sông Nhạn.

+ Yêu cầu chung về môi trường của hệ thống xử lý nước thải tuân thủ theo đúng TCVN 7222:2002. Hệ thống xử lý nước thải áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến tránh gây ô nhiễm môi trường.

Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu viễn thông thụ động khu vực quy hoạch khoảng 2010 thuê bao.

- Giải pháp:

+ Hệ thống thông tin liên lạc cho dự án sẽ là một hệ thống viễn thông được kết nối với các nhà cung cấp viễn thông. Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà mạng đầu tư vào dự án. + Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia. Bố trí trạm BTS thu phát sóng thông tin liên lạc được đặt trong khuôn viên cây xanh trong khu quy hoạch với bán kính phủ sóng 150 m cung cấp thông tin di động cho dự án + Để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và đảm bảo mỹ quan, một hệ thống mương (chứa đường ống nhựa) + bể cáp ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác. + Hạ tầng viễn thông phải đảm bảo cung cấp các dịch vụ ổn định và có khả năng phát triển mở rộng trong tương lai.

h) Các biện pháp bảo vệ môi trường

Các giải pháp về quy hoạch, thiết kế:

- Thu gom, xử lý, vận chuyển chất thải rắn được bố trí theo cụm đúng với quy hoạch được UBND phê duyệt. Khoảng cách giữa các công trình phù hợp nhằm hạn chế sự lan truyền cộng dồn, hạn chế sự tăng nồng độ chất ô nhiễm ở các khu vực cuối hướng gió, chống hỏa hoạn, dễ ứng cứu hỏa hoạn... Đối với cây xanh dọc các tuyến đường: sử dụng các loại cây cao, tán lá tròn tạo bóng mát nhằm che nắng cho đường phố và công trình dọc phố. Không sử dụng các loại cây nhiều lá nhằm tránh hiện tượng rụng lá gây mất mỹ quan đường phố. Các loại cây cảnh quan: sử dụng xen lẫn các cây cao, cây bóng mát xen lẫn các loại cây cảnh, cây bụi, cây hoa, các loại cỏ thảm nhằm tạo ra không gian sinh động, tránh nhàm chán kết hợp bố trí các tiểu cảnh, ghế đá nhằm tạo ra cho toàn khu những không gian thoáng, những nơi vui chơi thể thao giải trí, thư giãn lý tưởng.

Các giải pháp bảo vệ môi trường nước:

- Kiểm soát chặt chẽ các nguồn nước thải, thải ra các kênh, sông. Tiêu chuẩn nước thải phải đảm bảo theo các quy định hiện hành.

- Vận động người dân không xả rác bừa bãi để nước mưa cuốn vào kênh, sông. Nước thải sinh hoạt cần phải được xử lý theo các bể tự hoại đúng tiêu chuẩn sau đó mới thoát ra hệ thống cống thoát nước thải chung.

Các giải pháp bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn:

- Môi trường không khí của dự án cần được bảo vệ do tập trung đông dân.

- Các tiêu chuẩn về tiếng ồn do các phương tiện giao thông cần phải đảm bảo theo các tiêu chuẩn hiện hành.

Các giải pháp bảo vệ môi trường chất rắn:

- Các chất thải rắn cần được thu gom và xử lý theo các quy định hiện hành.

- Bên cạnh đó cần thiết vận động nhân dân thực hiện một số phong trào như: Không sử dụng túi nilong, không thải bừa bãi xà bần, đặt thùng thu gom rác tại khu vực công cộng, v.v...

Các giải pháp trong quá trình thi công

- Hạn chế khói bụi trong quá trình thi công.

- Khắc phục tiếng ồn, độ rung trong quá trình thi công.

- Hạn chế nước thải trong quá trình thi công.

- Không chôn chất thải rắn trong quá trình thi công.

6. Các nội dung về tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế xã Xuân Quế;

- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xã Xuân Quế;

- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Quốc.

IV. KIẾN NGHỊ

Phòng Kinh tế xác nhận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư ấp Sông Nhạn, xã Xuân Quế đủ điều kiện trình Hội đồng thẩm định quy hoạch xã Xuân Quế thẩm định; Ủy ban nhân dân xã Xuân Quế phê duyệt, chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung trình phê duyệt.

(Đính kèm văn bản tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia, các ý kiến thẩm định; hồ sơ quy hoạch và các văn bản liên quan kèm theo)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng, Phó trưởng phòng;
- Lưu: VT, XD.

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Thị Hồng Phương