

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG	4
1.1 THÔNG TIN CHUNG	4
1.2 LÝ DO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG	4
1.3 TÍNH CHẤT VÀ MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN	5
1.3.1 Tính chất:.....	5
1.3.2 Mục tiêu:	5
1.4 CÁC CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH	6
1.4.1 Cơ sở pháp lý:	6
1.4.2 Các cơ sở pháp lý của dự án.....	6
1.4.3 Cơ sở bản đồ.....	8
1.4.4 Các nguồn tài liệu, số liệu:	8
CHƯƠNG 2: CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	9
2.1 RANH GIỚI VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	9
2.2 CÁC ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN	10
2.2.1 Khí hậu:	10
2.3 HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	11
2.3.1 Hiện trạng sử dụng đất và công trình kiến trúc:.....	11
2.3.2 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:	12
2.4 ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT	13
2.4.1 Thuận lợi:	13
2.4.2 Khó khăn:	13
CHƯƠNG 3: ĐỀ XUẤT CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	14
3.1 CĂN CỨ LỰA CHỌN CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	14
3.2 CÁC CHỈ TIÊU LỰA CHỌN	14
3.2.1 Quy mô dân số:	14
3.2.2 Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:.....	14
3.2.3 Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc áp dụng	14
3.2.4 Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:	15
CHƯƠNG 4: CÁC PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH	16
4.1 QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT	16
4.2 CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT	17
4.2.1 Phương án đề xuất	17
4.2.2 Đánh giá chung	17
CHƯƠNG 5: QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	18
5.1 MỤC TIÊU QUY HOẠCH	18
5.2 Ý TƯỞNG QUY HOẠCH	18
5.3 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	18

5.3.1	Đất nhà liên kết:	20
5.3.2	Đất công trình dịch vụ đô thị:	20
5.3.3	Khu công viên - cây xanh:	21
5.3.4	Khu hạ tầng kỹ thuật:	21
5.3.5	Đất nhà ở xã hội	21
5.4	TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	22
5.5	HƯỚNG DẪN THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	23
a.	Xác định các công trình điểm nhấn và vùng cảnh quan đặc trưng	23
b.	Xác định chiều cao xây dựng công trình	23
c.	Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố và nút giao thông	24
d.	Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc	24
	<i>Hình khối kiến trúc</i>	24
	<i>Hình thức kiến trúc</i>	24
	<i>Minh họa nhà trẻ - mẫu giáo</i>	26
	<i>Minh họa nhà văn hóa</i>	26
e.	Hệ thống cây xanh	27
f.	Bãi xe công cộng	27
5.6	QUY HOẠCH CÂY XANH	28
5.6.1	Phạm vi quy hoạch:	28
5.6.2	Nguyên lý thiết kế:	28
5.6.3	Tiêu chuẩn cây trồng	28
5.6.4	Quy cách cây trồng:	28
5.6.5	Thiết kế cây xanh:	29
	CHƯƠNG 6: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	31
6.1	QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG	31
6.1.1	Hiện trạng giao thông:	31
6.1.2	Phương án quy hoạch:	31
6.1.3	Phân loại đường	32
6.1.4	Thống kê hệ thống giao thông	33
6.2	CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG	34
6.2.1	Quy hoạch san nền	34
6.2.2	Quy hoạch thoát nước mưa	34
6.3	QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC	35
6.3.1	Hiện trạng cấp nước:	35
6.3.2	Nhu cầu dùng nước:	36
6.3.3	Nguồn nước:	36
6.3.4	Chọn loại ống:	36
6.3.5	Mạng lưới đường ống:	36
6.3.6	Các thiết bị trên mạng:	37
6.4	QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI	38
6.4.1	Hiện trạng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:	38
6.4.2	Tính toán nhu cầu thoát nước thải	38
6.4.3	Giải pháp quy hoạch:	38
6.5	QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN, CHIẾU SÁNG	40

6.5.1	Hiện trạng cấp điện:	40
6.5.2	Phụ tải điện:.....	40
6.5.3	Nguồn điện:.....	41
6.5.4	Trạm biến áp:	41
6.5.5	Hệ thống phân phối:	41
6.6	QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC	42
6.6.1	Hiện trạng:.....	42
6.6.2	Dự kiến nhu cầu:	42
6.6.3	Nguồn thông tin liên lạc:.....	42
6.6.4	Giải pháp thiết kế	42
6.7	QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG	43
	CHƯƠNG 7: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG.....	44
7.1.1	Căn cứ pháp lý, mục tiêu, phạm vi và các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch:	44
7.1.2	Nội dung nghiên cứu	44
7.1.3	Hiện trạng môi trường khu vực thực hiện dự án:.....	44
7.1.4	Tác động do hoạt động của dự án đến các yếu tố tài nguyên và môi trường.....	45
7.1.5	Các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường	48
7.1.6	Chương trình giám sát môi trường	51
7.1.7	Cam kết	52
	CHƯƠNG 8: PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ	53
8.1	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ SƠ BỘ.....	53
8.1.1	Tổng mức đầu tư:	53
8.1.2	Chi phí bồi thường:	53
8.1.3	Chi phí xây dựng	54
8.1.4	Nguồn vốn đầu tư:.....	54
8.1.5	Thời hạn thực hiện, hoạt động của dự án:	54
8.1.6	Tiến độ thực hiện dự án:	55
	CHƯƠNG 9: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	55
9.1	KẾT LUẬN	55
9.2	KIẾN NGHỊ	55

CHƯƠNG 1: LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ **QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG**

1.1 THÔNG TIN CHUNG

Tên dự án : **Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội.**
Địa điểm xây dựng : Xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Đầu tư PV2.
Quy mô diện tích : 9,99 ha.
Đơn vị thiết kế : Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Khánh Tường.

1.2 LÝ DO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG

Huyện Nhơn Trạch là một huyện nằm ở phía Tây Nam tỉnh Đồng Nai, phía Bắc và Đông giáp huyện Long Thành; phía Tây và Nam giáp TP. Hồ Chí Minh. Do có vị trí thuận lợi gần thành phố Hồ Chí Minh và dự án sân bay Long Thành nên huyện đã thu hút nhiều dự án đầu tư bất động sản trong địa bàn huyện. Đồng thời, Huyện còn là khu vực tập trung nhiều cụm công nghiệp và khu công nghiệp.

Cùng với sự phát triển và hội nhập sâu rộng của nền kinh tế - xã hội của toàn tỉnh nói chung và huyện Nhơn Trạch nói riêng. Trong những năm gần đây, huyện Nhơn Trạch đã thu hút nguồn nhân lực lao động lớn làm việc cho các khu công nghiệp, dẫn đến nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng cán bộ, công chức, viên chức, công nhân và những người lao động đang làm việc tại các đơn vị hành chính và các khu công nghiệp ngày càng tăng. Do đó, vấn đề về nhà ở cho các đối tượng này đang được đặt lên hàng đầu.

Do đó, ngày 09/02/2012 UBND tỉnh Đồng Nai đã duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo quyết định số 427/QĐ-UBND. Tuy nhiên, trong giai đoạn này, tình hình kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và cả nước nói chung gần như đóng băng, rất khó khăn cho các doanh nghiệp, ít nhiều đã ảnh hưởng đến sự hình thành và phát triển cho thành phố Nhơn Trạch theo Quyết định số 284/2006/QĐ.TTg ngày 21/12/2006 của Thủ tướng Chính phủ. Mặt khác, nhu cầu về nhà ở cho các cán bộ, công chức, viên chức và công nhân, người lao động có thu nhập thấp đang làm việc tại các đơn vị hành chính, các khu công nghiệp..., là rất lớn. Do đó, nhà ở xã hội đã được Chính phủ, các Bộ ngành và UBND tỉnh quan tâm, chỉ đạo và hướng dẫn thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội tại các văn bản hiện hành. Từ đó, công ty Cổ phần Đầu tư PV2 đã xin chuyển mục đích sử dụng nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội và đã được phê duyệt theo quyết định số 283/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

Tuy nhiên, do khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay xây dựng nhà ở xã hội nên công ty PV2 một lần nữa lại xin chuyển lại mục tiêu trước đây là nhà ở thương mại của dự án và đã được phê duyệt theo quyết định số...

Trên cơ sở đó, với mục tiêu nhanh chóng đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu nhà ở cho dân cư của khu vực, việc lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là hết sức cần thiết, nhằm nâng cao tính khả thi của dự án, cũng như mang lại hiệu quả kinh tế xã hội cao, tránh lãng phí khi thực hiện dự án. Đồng thời làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý việc xây dựng dự án, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc thuộc khu vực quy hoạch, thúc đẩy sự phát triển kinh tế của địa phương, tạo dựng bộ mặt đô thị khang trang, đồng bộ.

1.3 TÍNH CHẤT VÀ MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN

1.3.1 Tính chất:

Là khu dân cư xây dựng mới, mật độ xây dựng trung bình, tạo quỹ nhà đáp ứng cho nhu cầu nhà ở của người dân tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch với các hạng mục: nhà ở riêng lẻ (liên kế), cùng các công trình công cộng dịch vụ xã hội (giáo dục – văn hóa – thương mại), công viên cây xanh.

1.3.2 Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 với các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán phù hợp theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.
- Nghiên cứu điều chỉnh lại đồ án quy hoạch cho phù hợp với thực tế và mang tính khả thi cao hơn.
- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hướng dẫn thiết kế đô thị của dự án.
- Tạo lập một môi trường sống tốt hơn cho người dân với đầy đủ hệ thống cơ sở hạ tầng và công cộng như trường học, công viên...
- Tạo sự thống nhất trong quản lý, cũng như đảm bảo cảnh quan kiến trúc, mối liên kết hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với các dự án liên kế xung quanh.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.

1.4 CÁC CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

1.4.1 Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009.
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Căn cứ Luật bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014.
- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội Sửa đổi , bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Bộ Xây Dựng về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 sửa đổi , bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập thẩm định , phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Quyết định 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 xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

1.4.2 Các cơ sở pháp lý của dự án

- Căn cứ Quyết định 455/QĐ-TTg ngày 22/03/2016 của Thủ tướng Chính phủ về Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.
- Căn cứ Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.
- Căn cứ văn bản số 1928/UBND-CNN ngày 26/5/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển Khu dân cư theo quy hoạch quy mô 9,991 ha tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và Văn bản số

2676/UBND-CN ngày 15/07/2014 về việc điều chỉnh Văn bản số 1928/UBND-CN ngày 26/05/2014.

- Căn cứ bản chuyển thiết kế quy hoạch sử dụng đất lên bản đồ địa chính số 21/TLBD tỷ lệ 1/500 được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 09/03/2017.
- Căn cứ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 4363/2018 tỷ lệ 1/500 được văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 29/05/2018.
- Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 06/01/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội.
- Căn cứ Văn bản số 2259/UBND-CN của UBND huyện Nhơn Trạch ngày 11/04/2017 về việc thỏa thuận đầu nối hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2
- Căn cứ quyết định số 6845/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc chuyển Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 từ mục tiêu nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại;
- Căn cứ Quyết định số 4119/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch
- Căn cứ công văn số 04/CV-UBND ngày 21/01/2020 của UBND xã Long Tân về việc lấy ý kiến của cộng đồng dân cư địa phương đối với đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Căn cứ báo cáo số 18/BC-UBND của UBND xã Phú Hội ngày 18/02/2020 về việc báo cáo tổng hợp kết quả thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch
- Căn cứ Thông báo số 93/TB-UBND ngày 04/03/2020 của UBND huyện Nhơn Trạch về kết luận của Phó Chủ tịch UBND Nguyễn Thế Phong tại buổi làm việc nghe báo cáo về phương án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2
- Căn cứ văn bản số 6710/UBND-KTN ngày 12/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 kiến nghị nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

1.4.3 Cơ sở bản đồ

- Căn cứ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 4363/2018 được văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 29/05/2018.
- Bản đồ địa hình khu vực do Liên hiệp khảo sát địa chất công trình nền móng và môi trường lập ngày 20/05/2020.

1.4.4 Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Các số liệu về điều kiện tự nhiên, địa hình, địa chất thủy văn.
- Tài liệu về hiện trạng khu đất, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng dân cư, kinh tế xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội... trong khu vực dự án và trong tổng thể quy hoạch chung huyện Nhơn Trạch.
- Điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt theo quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/03/2016 của Thủ tướng Chính phủ.
- Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định phê duyệt theo quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 23/01/2017.
- Căn cứ Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây Dựng ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng”;
- Thông tư 02/2017/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 02/2017/TT-BXD về hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;
- Căn cứ Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành “quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật”;
- Quyết định số 16/2008/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- QCXDVN 01:2008/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- QCVN 01: 2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, ban hành ngày 31/12/2019 và có hiệu lực ngày 01/07/2020;
- QCVN 07 : 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật ;
- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- QCVN 33:2011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- Quyết định số 2530/QĐ-UBND : Về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển bưu chính viễn thông và công nghệ thông tin tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2006-2010 định hướng đến năm 2020.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

CHƯƠNG 2: CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

2.1 RANH GIỚI VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

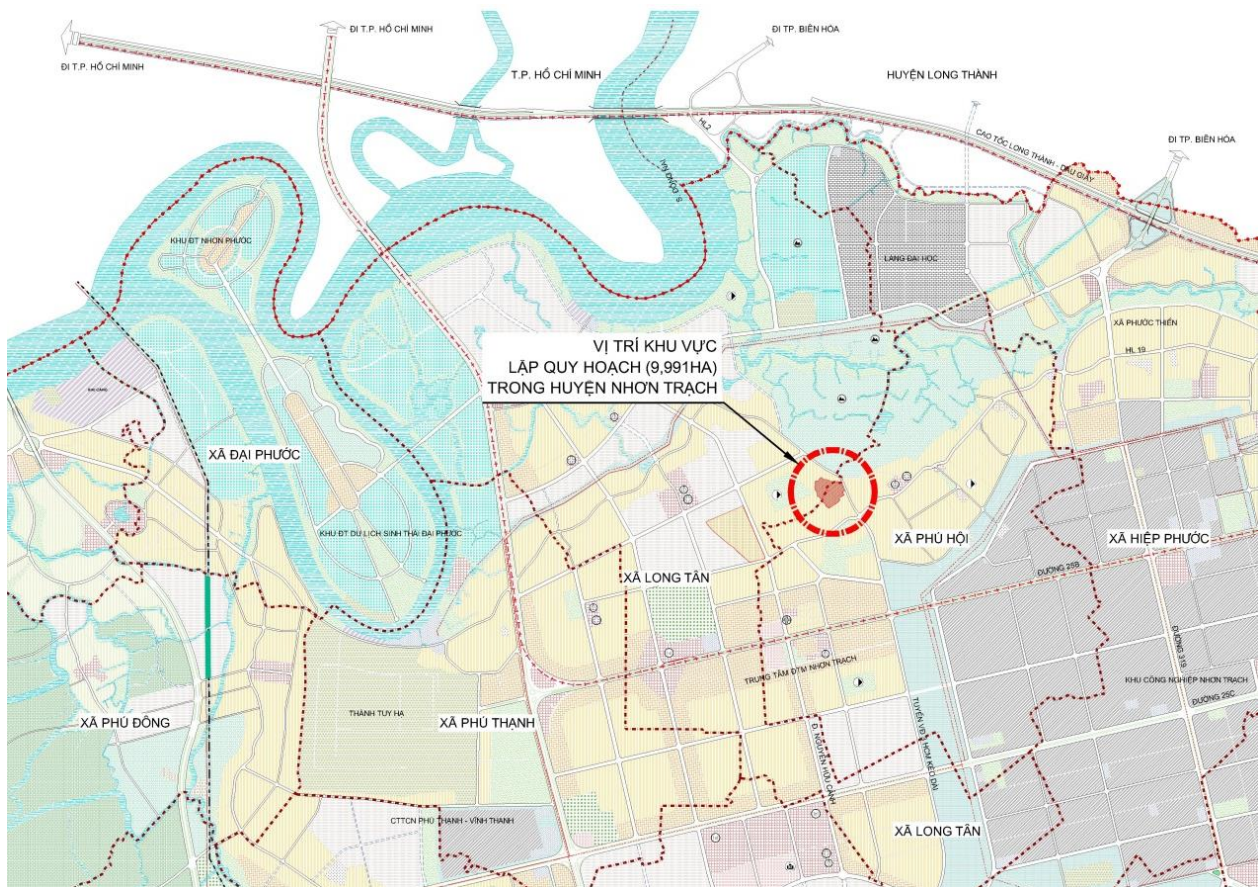
Được sự chấp thuận của UBND tỉnh Đồng Nai cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 lập hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Phạm vi nghiên cứu được xác định theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 4363/2018 được văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 29/05/2018 có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp : Giáp khu tái định cư và giới hạn bởi đường giao thông quy hoạch nối ra đường Tỉnh lộ 769.
- Phía Tây giáp : Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam giáp : Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Bắc giáp : Giáp khu dân cư hiện hữu và giới hạn bởi đường giao thông hiện hữu nối ra đường Tỉnh lộ 769.

Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch : 99.910 m²
- Dân số : khoảng 2.100 dân
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500



Sơ đồ vị trí khu đất trong Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050

2.2 CÁC ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN

2.2.1 Khí hậu:

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khu vực Nhơn Trạch có đặc điểm khí hậu chung của vùng Nam Bộ và giống đặc điểm khí hậu của thành phố Hồ Chí Minh.

Nhiệt độ không khí

- Nhiệt độ trung bình: 26⁰C.
- Nhiệt độ cao nhất: 28⁰C- 38⁰C (tháng 4).
- Nhiệt độ thấp nhất: < 25⁰C (tháng 12).
- Nhiệt độ cao nhất đạt 38⁰C, thấp nhất đạt 17⁰C.
- Biên độ nhiệt trong mùa mưa đạt 5,5-8⁰C, trong mùa khô đạt 5-12⁰C.

Độ ẩm

- Độ ẩm trung bình trong năm là 78% - 82%.
- Mùa mưa có độ ẩm tương đối cao: 85% -93%.
- Mùa khô có độ ẩm tương đối thấp: 72% -82%.
- Tháng cao nhất đạt: 95% (tháng 7 và tháng 9).
- Tháng thấp nhất đạt: 50% (tháng 2 và tháng 5).

Chế độ mưa

- Lượng mưa trung bình khoảng 1.800 - 2.000 mm/năm.
- Lượng mưa phân bố không đều tạo nên 2 mùa khô và mùa mưa. Mùa mưa từ tháng 4 đến tháng 11, chiếm hơn 90% lượng mưa hàng năm. Các tháng 8, 9, 10 có lượng mưa cao nhất, có tháng lượng mưa lên đến 500mm như tháng 10 năm 1990. Các tháng mùa khô còn lại từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau chiếm dưới 10%. Có một số tháng hầu như không có mưa, như tháng 1 và tháng 2. Ngày có lượng mưa cao nhất đo được khoảng 430 mm (năm 1952).

Chế độ nắng

- Tổng số giờ nắng trong năm trung bình 2.600 – 2.700 giờ/năm. Trung bình mỗi tháng có 220 giờ nắng.
- Tháng mùa khô có tổng giờ nắng chiếm 60% giờ nắng trong năm.
- Tháng 3 có giờ nắng thấp nhất khoảng 140 giờ.

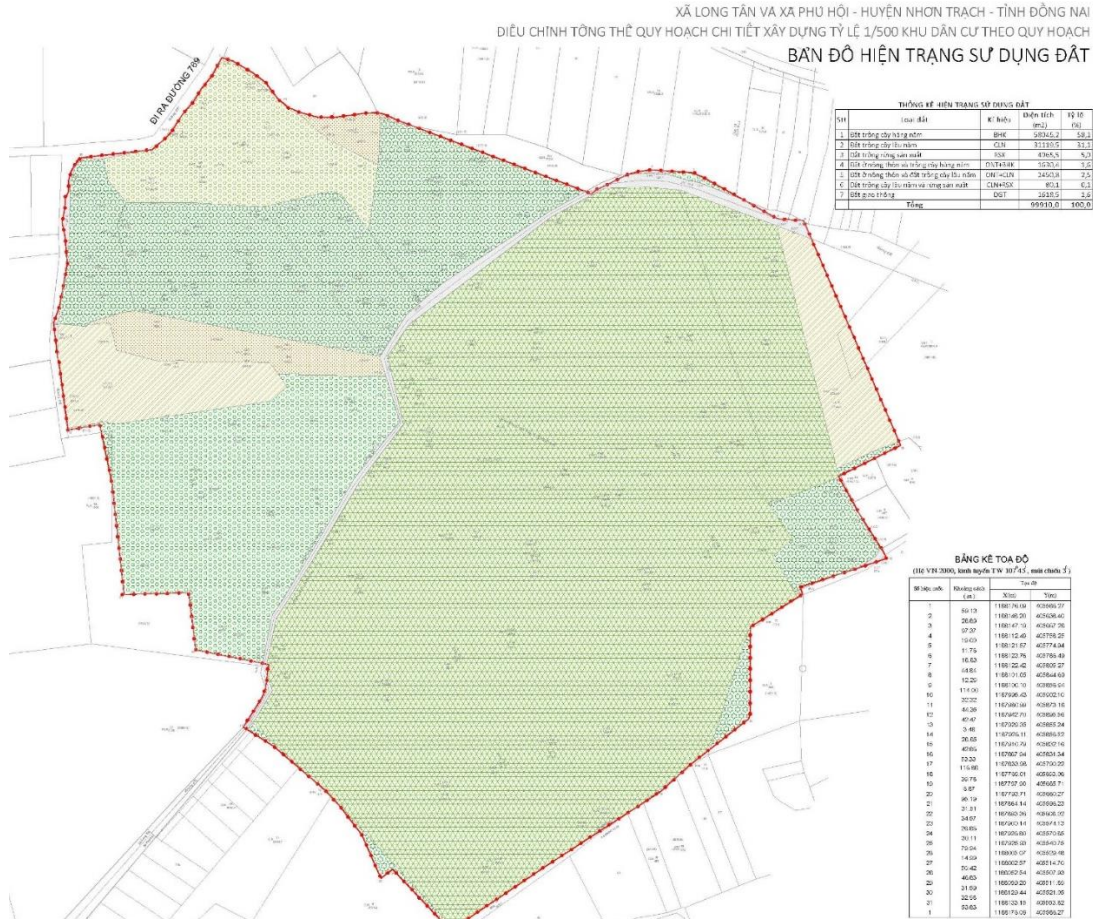
Gió mùa

- Mỗi năm có 2 mùa gió đi theo 2 mùa mưa và mùa khô. Về mùa khô, hướng gió thịnh hành Đông- Bắc. Chuyển tiếp giữa 2 mùa còn có gió Đông- Đông Nam. Đây là gió địa phương còn gọi là gió chướng. Gió chướng khi gặp thủy triều sẽ làm nước dâng cao vào đất liền.
- Tốc độ trung bình đạt 10-15 giây, lớn nhất là 25-30 giây (90-110 km/h). Khu vực này ít chịu ảnh hưởng của bão, tuy nhiên giông giạt và lũ quét là 2 hiện tượng thường xảy ra.

2.3 HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

2.3.1 Hiện trạng sử dụng đất và công trình kiến trúc:

a. Về sử dụng đất:



Sơ đồ hiện trạng khu đất

- Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất (căn cứ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 4363/2018 TL 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 29/05/2018)

THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trồng cây hàng năm	BHK	58045,2	58,1
2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	31119,5	31,1
3	Đất trồng rừng sản xuất	RSX	4965,5	5,0
4	Đất ở nông thôn và trồng cây hàng năm	ONT+BHK	1630,4	1,6
5	Đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm	ONT+CLN	2450,8	2,5
6	Đất trồng cây lâu năm và rừng sản xuất	CLN+RSX	80,1	0,1
7	Đất giao thông	DGT	1618,5	1,6
Tổng			99910,0	100,0

b. Về công trình kiến trúc:



Khung ảnh hiện trạng khu đất (2019)

- Có khoảng 5 hộ dân hiện đang sinh sống trong ranh, chủ yếu là nhà tạm, nhà cấp 4, phần còn lại là đất canh tác.....nên khi dự án triển khai và hình thành sẽ không ảnh hưởng nhiều về mặt xã hội.
- Có một số loại cây trồng của người dân, chủ yếu là các loại cây ăn trái như sầu riêng, mít, chôm chôm, dâu....tre và một số loại cây mọc tự nhiên...
- Nhìn chung đây là một khu vực có địa hình, tầm nhìn đẹp, yên tĩnh, khí hậu mát mẻ... và thuận tiện về giao thông nên rất phù hợp để hình thành khu ở, nghỉ dưỡng, du lịch dã ngoại....

2.3.2 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

- Xung quanh khu đất quy hoạch kết nối với các trục giao thông bao quanh là đường 769 (lộ giới theo quy hoạch là 35m); và tuyến đường hẻm nhựa 1057 Lý Thái Tổ.
- Trong khu đất quy hoạch tồn tại một số đường mòn, đường đất nhỏ do cư dân địa phương tạo ra để phục vụ việc canh tác và đi lại.

b. Thoát nước mưa:

- Hiện tại trong khu lập QH chưa có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn.

Chủ yếu vẫn là hệ thống chảy tràn dựa theo địa hình tự nhiên, từ đỉnh đồi chảy xuống chân đồi để thu vào hệ thống cống đào và ao hồ, ruộng canh tác của người dân địa phương.

c. Thoát nước thải:

– Trong khu QH hiện tại, các công trình chủ yếu do các hộ gia đình xây dựng tự phát, hệ thống vệ sinh, thoát thải do đó cũng chỉ được làm tạm bợ để phục vụ riêng từng hộ. Nước thải sinh hoạt và sản xuất hầu hết đều không qua xử lý đã đổ thẳng ra hệ thống kênh mương, ao hồ và các cống rãnh tạm. Việc này ảnh hưởng nhiều đến vấn đề vệ sinh môi trường và nguồn nước sạch của cư dân địa phương.

d. Hiện trạng cấp nước:

– Hiện tại trong khu vực chưa có hệ thống cấp nước (nước sử dụng chủ yếu là nước ngầm qua giếng tự khoan).

e. Hiện trạng cấp điện và thông tin liên lạc:

– Hiện tại đã có đường dây 22KV và đường dây điện thoại dẫn qua khu dân cư quy hoạch dọc theo hướng đường giao thông 769 nên thuận tiện về nguồn cung cấp cho khu vực quy hoạch.

f. Hiện trạng chất lượng môi trường:

– Nhìn chung hiện nay môi trường sống của đa số bà con khu vực quy hoạch chưa đảm bảo, hạ tầng còn thiếu và nguy cơ ô nhiễm môi trường do tình trạng chất thải rắn và nước thải sinh hoạt cũng như sản xuất nông nghiệp không được xử lý.

g. Cao độ nền:

- Địa hình khu đất có dạng địa hình đồi chạy uốn lượn theo hướng bắc Nam và thoải dần sang 2 hướng Đông, Tây; cốt cao độ toàn khu không đồng đều, chỗ cao nhất khoảng +22m, thấp nhất khoảng +3m.
- Một phần khu vực phía Đông Nam và phía Đông Bắc của dự án đã bị đào, hạ cốt nền (dao động từ 4-17m) so với cao độ tự nhiên của đất xung quanh dự án.

2.4 ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

2.4.1 Thuận lợi:

- Khu vực có địa chất được đánh giá là thuận lợi xây dựng. Vì vậy tầng cao khu vực có thể từ 1-3 tầng không cần các biện pháp gia cố nền, móng phức tạp.
- Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất canh tác, các công trình kiến trúc nhà chủ yếu là nhà cấp 4 và nhà tạm, thuận lợi cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

2.4.2 Khó khăn:

- Địa hình khu vực không bằng phẳng, tốn nhiều chi phí cho san nền.
- Khu vực hầu như chưa có hệ thống hạ tầng, phải tiến hành đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

CHƯƠNG 3: ĐỀ XUẤT CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

3.1 CĂN CỨ LỰA CHỌN CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

- Tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành. Cụ thể như sau:

+ Căn cứ QCVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam & QCVN 01: 2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, ban hành ngày 31/12/2019 và có hiệu lực ngày 01/07/2020;

+ Căn cứ QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Phù hợp với chỉ tiêu trong quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đã được phê duyệt đồng thời phù hợp với Quyết định số 4119/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

3.2 CÁC CHỈ TIÊU LỰA CHỌN

3.2.1 Quy mô dân số:

- Dân số dự kiến: **khoảng 2.100 dân.**

3.2.2 Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Nội dung	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/người)
1	Đất ở	≤ 52%	≥ 24,0
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	≥ 5,5	≥ 2,5
3	Đất cây xanh – TDTT	≥ 4,5	≥ 2
4	Đất giao thông	35 - 40	

3.2.3 Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc áp dụng

- Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 45%
 - Nhà ở : ≤ 80%
 - Công trình dịch vụ đô thị : ≤ 40%
 - Cây xanh công viên : ≤ 5%
- Tầng cao xây dựng
 - Nhà ở : 02- 04 tầng (≤ 22m)
 - Công trình dịch vụ đô thị : 01- 03 tầng (≤ 18m)
 - Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng (≤ 07m)
- Chỉ giới xây dựng công trình
 - Nhà ở:
 - Khoảng lùi trước so với CGDD : ≥ 2,5m
 - Khoảng lùi sau so với ranh đất : ≥ 1m

- Công trình dịch vụ đô thị
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 6m$
- Khoảng lùi so với ranh đất : $\geq 4m$

3.2.4 Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1500 kwh/ người/ năm
- Tiêu chuẩn cấp nước : 150 lít/ người/ ngày
- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp
- Tiêu chuẩn thải rác : 1 ÷ 1,2 kg/ người/ ngày
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc
 - + Thuê bao điện thoại cố định : 01 thuê bao/02 người
 - + Thuê bao internet có dây : 01 thuê bao/ 01 hộ
 - + Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/ 01 hộ

CHƯƠNG 4: CÁC PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4.1 QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT

– Phương án đã được duyệt (theo Quyết định 283/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch).



Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được duyệt theo Quyết định 283/QĐ-UBND

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (khoảng 3000 người)

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	46.773,14	46,82	15,59
	Đất ở nhà liền kề	41.686,05	41,72	
	- Đất nhà ở xã hội	33.466,05		
	- Đất nhà ở thương mại	8.220,00		
	Đất ở chung cư	5.087,09	5,09	
2	Đất công cộng	5.042,85	5,05	1,68
	Nhà trẻ - mẫu giáo	2.493,84		
	Siêu thị mini	1.744,00		
	Nhà sinh hoạt cộng đồng	805,01		
3	Đất cây xanh	10.813,62	10,82	3,60
	Đất cây xanh công viên	3.755,02		
	Đất cây xanh cách ly	7.058,60		
4	Đất giao thông và HTKT	37.280,87	37,31	12,43
	Đất giao thông đối nội	34.189,07	34,22	
	Bãi đậu xe	957,17	0,96	
	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.134,63	2,14	
	Tổng	99.910,00	100,00	33,30

4.2 CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

4.2.1 Phương án đề xuất

Do thay đổi mục tiêu đầu tư từ Dự án Khu dân cư nhà ở xã hội trở lại Dự án Khu dân cư nhà ở thương mại nên các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án sẽ được thay đổi cho phù hợp với quy chuẩn và quy định hiện hành của nhà nước, đồng thời phù hợp với mục đích kinh doanh mới của chủ đầu tư



Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

4.2.2 Đánh giá chung

Phương án đề xuất có hệ thống giao thông mạch lạc hơn do đó có thể tối đa các hệ số sử dụng đất của toàn dự án, không những nâng cao chỉ tiêu đất ở, mà còn tăng diện tích đất hạ tầng xã hội cho toàn khu.

Ngoài ra phương án mới còn giảm thiểu tối đa đất cây xanh rải rác quanh ranh dự án (nguyên nhân do sự không đồng đều của ranh), khu vực sẽ gây khó khăn trong quá trình quản lý của nhà nước.

Các chỉ tiêu khác đều đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành của nhà nước.

=> Như vậy, đồ án điều chỉnh tổng thể lần này đã có những ưu điểm hơn so với quy hoạch trước, phù hợp với sự thay đổi mục tiêu đầu tư của dự án và đúng với các chỉ tiêu đã được cho trong Quyết định số 4119/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

CHƯƠNG 5: QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.1 MỤC TIÊU QUY HOẠCH

Quy hoạch một khu dân cư có chất lượng sống tốt, phù hợp với thu nhập người dân địa phương; công nhân và chuyên gia làm việc tại các khu công nghiệp trong khu vực.

Tận dụng các lợi thế nhằm tạo ra một khu đô thị đa dạng nhưng hài hòa về kiến trúc, cảnh quan và môi trường giữa con người và thiên nhiên và có những nét đặc trưng riêng biệt.

Thiết kế và quy hoạch đô thị tạo ra một không gian bố cục rõ ràng, thông suốt, dễ định hướng. Đảm bảo các công trình công cộng và cây xanh dễ tiếp cận và nằm trong bán kính 5-10 phút đi bộ (300-500m), nhằm hạn chế sự phụ thuộc vào phương tiện giao thông cá nhân và tăng tương tác xã hội của người dân.

Tuân thủ Quy chuẩn và các Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam cũng như các quy định và yêu cầu của địa phương.

5.2 Ý TƯỞNG QUY HOẠCH.

Các chức năng chính bao gồm:

Cụm chức năng ở là nhà liên kế được xem kẽ bởi các vườn hoa nhóm ở.

Cụm công trình dịch vụ đô thị gồm: công trình nhà trẻ - mẫu giáo, siêu thị, nhà sinh hoạt cộng đồng, đặt tại vị trí thuận lợi, đảm bảo bán kính đi bộ $\leq 300m$ cho toàn khu vực.

Công viên được bố trí tại trung tâm, đảm bảo dễ tiếp cận, điều hòa vi khí hậu khu vực, tạo cảnh quan đặc trưng, góp phần tạo nên bản sắc và các hoạt động cho người dân khu vực.

Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ở phía Bắc và phía Tây khu quy hoạch, gần với nơi thoát nước ra ngoài khu vực lập quy hoạch.

Tổ chức giao thông thuận lợi, mang tính kế thừa, dễ dàng kết nối với các khu vực hiện hữu xung quanh.

5.3 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội là khu dân cư xây dựng mới. Ý tưởng thuần túy là đảm bảo đầy đủ cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đi kèm chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với quy hoạch cấp trên và tiêu chuẩn của nhà nước.

Tôn trọng hiện trạng cảnh quan, tạo môi trường sống trong lành, hòa hợp.

Cơ cấu sử dụng đất được chia thành 4 loại hình chức năng gồm đất ở (nhà liên kế), đất công trình dịch vụ đô thị, đất cây xanh thể dục thể thao và đất giao thông hạ tầng kỹ thuật.

Chi tiết được thể hiện trong bảng cơ cấu sử dụng đất sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
1	Đất ở	51.936,0	52,0%	25,1
1.1	Nhà liên kế phố	51.936,0		
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	5.451,7	5,5%	2,6
2.1	Nhà trẻ - mẫu giáo	2.620,8		
2.2	Thương mại - dịch vụ	2.446,9		
2.3	Nhà sinh hoạt cộng đồng	384,1		
3	Đất cây xanh- TDTT	4.521,7	4,5%	2,2
4	Đất giao thông-HTKT	38.000,7	38,0%	18,3
4.1	Đất giao thông	37.630,7		
4.2	Đất công trình đầu mối HTKT	370,0		
	Tổng cộng	99.910,0	100,0%	48,2



Bản đồ quy hoạch phân lô

Phân khu chức năng

Khu dân cư được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đáp ứng đúng các chỉ tiêu tiêu chuẩn theo quy định, đảm bảo một khu ở hiện đại phục vụ tốt nhu cầu cho người dân trong khu vực. Các khu chức năng sẽ bao gồm

- **Khu ở:** với tổng diện tích: 51.936,0m², chiếm tỷ lệ 52,0% diện tích toàn khu, được xây dựng với diện tích mỗi lô đất nhà liên kế trung bình 100 m², mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao xây dựng trong khu vực từ 2 – 4 tầng

- **Khu công trình dịch vụ đô thị:** với tổng diện tích: 5.451,7m², chiếm tỷ lệ 5,5% diện tích toàn khu, , mật độ xây dựng tối đa 40% đáp ứng đa dạng nhu cầu sinh hoạt, hoạt động của người dân trong khu vực. Đảm bảo tất cả các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội mang lại cuộc sống chất lượng cao cho dân cư thuộc dự án

- **Cây xanh:** với tổng diện tích 4.521,7m², gồm một công viên trung tâm và các vườn hoa nhóm ở rải rác khắp dự án. Đảm bảo không gian vui chơi, giải trí cho người dân trong toàn dự án

- **Giao thông - HTKT:** Hệ thống đường giao thông - HTKT với tổng diện tích 38.000,7 m² trong đó đất hạ tầng kỹ thuật chiếm 370 m² chiếm tỷ lệ 38,0% diện tích toàn khu.

5.3.1 Đất nhà liên kế:

Là các công trình nhà ở có kích thước đất trung bình 5x16m, 5x18m, 5x20m, 5x21m. Các nhà liên kế phố được bố trí dọc theo các trục đường của dự án. Nhà liên kế nằm dọc theo trục giao thông chính.

- Tổng diện tích đất : 51.936,0 m²
- Tổng số lô : 521 lô
- Mật độ xây dựng tối đa : 80%
- Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 3,2

5.3.2 Đất công trình dịch vụ đô thị:

Bao gồm nhà trẻ - mẫu giáo, siêu thị mini, nhà sinh hoạt cộng đồng, đảm bảo thuận tiện trong bán kính phục vụ cho người dân dễ dàng tiếp cận.

- Tổng diện tích đất : 5.451,7m², trong đó:
 - Nhà trẻ - mẫu giáo : 2.620,8 m²
 - Trung tâm thương mại (TM1) : 1.656,1 m²
 - Siêu thị mini (TM2) : 790,7m²
 - Nhà sinh hoạt cộng đồng : 384,1m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 40 %
- Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 1,2

5.3.3 Khu công viên - cây xanh:

Cây xanh công viên

- Diện tích đất : 4.521,7 m²
- Mật độ xây dựng : ≤ 5%
- Tầng cao xây dựng : 1 tầng

5.3.4 Khu hạ tầng kỹ thuật:

Công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí ở vị trí trong các khu cây xanh

- Diện tích đất : 370,0 m²
- Mật độ xây dựng : ≤ 80%
- Tầng cao xây dựng : 1 tầng

5.3.5 Đất nhà ở xã hội

- Theo nghị định 100/2015NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Chủ đầu tư xin được nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo mục 2 điều 5 và đã được đồng ý theo văn bản số 6710/UBND-KTN ngày 12/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai. Như vậy diện tích nhà ở xã hội cần là: 10387,2 m² (cho 20% cho đất ở 51.936,0m²), vị trí bố trí nhà ở xã hội nếu có được đề xuất như hình.



Bản đồ bố trí đất nhà ở xã hội

5.4 TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Tận dụng các lợi thế về địa hình nhằm tạo ra một khu đô thị đa dạng nhưng hài hòa về kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và con người.

Về mặt giao thông, 2 trục D1 và N1 là 2 trục giao thông chính của dự án, đầu nối ra hệ thống giao thông đối ngoại và kết nối với khu trung tâm, tạo ra một khung giao thông rõ ràng, thông suốt và dễ định hướng.

Dựa trên tính chất công trình, hoạt động gắn liền với khu vực và trục giao thông, dự án được chia thành 3 khu vực mang đặc trưng cảnh quan như sau:

- Khu nhà ở - nhà liên kế được xem kẽ bởi các cây xanh nhóm ở tạo không gian sinh hoạt đa dạng và tiện ích cho người dân.
- Khu dịch vụ đô thị được xác định nằm ở trung tâm tiếp giáp với 2 trục cảnh quan chính nhằm đảm bảo bán kính phục vụ 500m cho người dân trong khu. Khu vực này cần có giải pháp khoảng lùi trên vỉa hè, vị trí mở cổng và bãi đậu xe để tránh ùn tắc và xung đột với giao thông cơ giới lưu thông trên đường.
- Khu công viên cây xanh nằm ngay trung tâm được thiết kế đa dạng các hoạt động sân cầu lông, vườn dạo tạo không gian thoáng đãng, một nhịp nghỉ cho toàn khu dân cư



Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng kiến trúc cảnh quan

5.5 HƯỚNG DẪN THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Căn cứ theo thông tư 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây Dựng ban hành ngày 13/05/2013 về hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị. Căn cứ theo nội dung chương IV, nội dung phần thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết gồm 5 nội dung chính được thể hiện như sau:

a. Xác định các công trình điểm nhấn và vùng cảnh quan đặc trưng

Cụm công trình dịch vụ đô thị nằm ở trung tâm dự án gồm: công trình thương mại và trường mầm non, được xác định là cụm công trình điểm nhấn toàn khu tuy nhiên vẫn hoà hòa với toàn bộ công trình xung quanh.

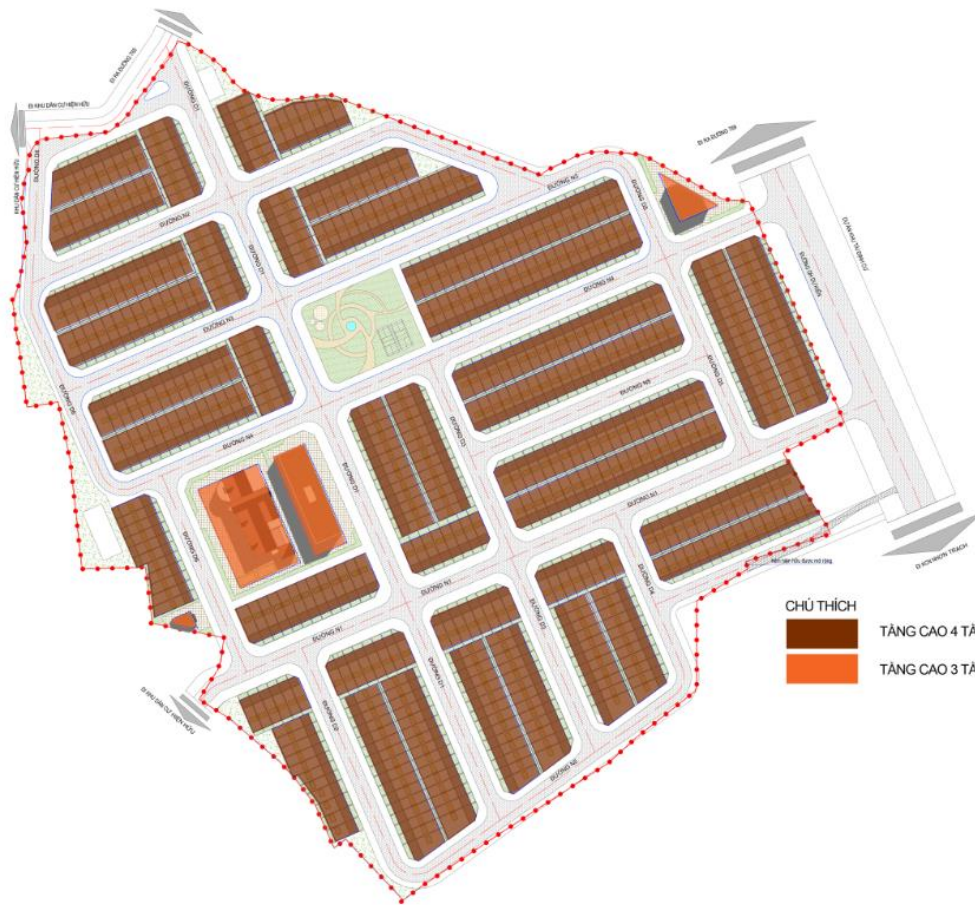


Sơ đồ phân vùng cảnh quan đặc trưng và công trình điểm nhấn

b. Xác định chiều cao xây dựng công trình

Khu vực được xác định là khu ở thấp tầng, tạo nên sự thống nhất và đồng bộ trong toàn khu, hài hòa với các khu vực lân cận.

- Nhà liên kế : 2 ÷ 4 tầng ($\leq 22\text{m}$)
- Công trình dịch vụ đô thị : 1 ÷ 3 tầng ($\leq 18\text{m}$)



Sơ đồ phân bố chiều cao

c. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố và nút giao thông.

- Đối với công trình dịch vụ đô thị: khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$ và khoảng lùi sau so với ranh đất sau $\geq 4m$
- Đối với nhà liên kế: tùy theo từng tuyến đường cụ thể và loại hình nhà ở có quy định phù hợp $\geq 2,5m$, khoảng lùi sau $\geq 1m$

d. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

Hình khối kiến trúc

- Kiến trúc nhà ở liên kế là loại hình kiến trúc chủ đạo của dự án.
- Mặc dù là công trình điểm nhấn nhưng hình khối kiến trúc công trình dịch vụ đô thị vẫn đảm bảo hài hòa và có nét tương đồng với loại hình kiến trúc nhà liên kế trong khu vực

Hình thức kiến trúc

- Hình thức kiến trúc hiện đại, theo xu hướng mới. Vật liệu sử dụng tại chỗ, có tính thẩm mỹ và thân thiện môi trường.
- Đối với công trình nhà liên kế sử dụng loại hình kiến trúc có mái. Công trình trường học sử dụng mái dốc.

- Cốt cao độ các tầng phù hợp tiêu chuẩn thiết kế và công năng sử dụng.
- Độ vươn ra và hình thức ban công, lôgia được thiết kế phù hợp với quy chuẩn và có tính thẩm mỹ cao.

Nhà liên kế: với tổng số lô là 521 có các mẫu điển hình 5x18m, 5x20m, 5x21m, 5x24m

- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : $\geq +0,15\text{m}$ so với cao độ $\pm 0,00$ (tính từ cao độ hoàn thiện của bố lề hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất)
- Chiều cao thông thủy tầng trệt : 3,6 ÷ 3,9m
- Chiều cao thông thủy các tầng 2 ÷ 3 : 3,2 ÷ 3,6m
- Chiều cao tầng áp mái (nếu có) : 2,5 ÷ 3m (được thống nhất trong cùng dãy nhà)
- Chiều cao xây dựng nhà : 9,0 ÷ 22m (tính từ cao độ $\pm 0,00\text{m}$)



Minh họa mẫu nhà liên kế

Khu trường học (nhà trẻ - mẫu giáo):

- Tầng cao xây dựng : 1 ÷ 3 tầng
- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : $\geq +0,30\text{m}$ so với cao độ $\pm 0,00\text{m}$ (tính từ cao độ hoàn thiện của bố lề hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
- Chiều cao các tầng: căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
- Chiều cao xây dựng : $\leq 18\text{m}$ (tính từ cao độ $\pm 0,00\text{m}$)



Minh họa nhà trẻ - mẫu giáo

Sinh hoạt cộng đồng:

- Tầng cao xây dựng : 1 ÷ 3 tầng
- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : $\geq +0,3\text{m}$ so với cao độ $\pm 0,00\text{m}$ (tính từ cao độ hoàn thiện của bó lè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
- Chiều cao các tầng: căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
- Chiều cao xây dựng : $\leq 18\text{m}$ (tính từ cao độ $\pm 0,00\text{m}$)



Minh họa nhà văn hóa

e. Hệ thống cây xanh

Hai hệ thống cây xanh chủ yếu là cây đường phố và công viên.

+ Cây đường phố phù hợp với loại cây trung mộc với trục giao thông chính là cây sao đen. Các tuyến khác thì chọn loại cây phù hợp với khí hậu cảnh quan khu vực

+ Cây công viên thì chọn chủng loại cây phù hợp trồng, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan. Các vườn hoa nhóm ở được thiết kế đặt chỗ nghỉ ngơi, chỗ tập thể dục cho người dân

f. Bãi xe công cộng

Bãi đỗ xe công cộng của dự án được bố trí ở khu vực công trình thương mại dịch vụ. Việc bố trí bãi xe công cộng ở khu vực này vừa tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý, vừa thuận lợi cho việc tiếp cận.

5.6 QUY HOẠCH CÂY XANH

5.6.1 Phạm vi quy hoạch:

Hệ thống cây xanh trong Khu Dân cư theo Quy Hoạch được chia làm các dạng sau:

- Cây xanh đường phố.
- Cây xanh công viên
- Cây xanh công trình.

5.6.2 Nguyên lý thiết kế:

- Cây có tán lá đẹp, hoa lá trái có màu sắc xinh tươi.
- Dây leo có tán lá đẹp, hoa lá trái có màu sắc xinh tươi.
- Hoa, lá, trái, mùi, nhựa không gây độc hại.
- Không có hệ thống rễ ăn ngang, lõi lõm làm hư hại mặt đường, công trình, dễ đổ ngã.
- Thân, cành, nhánh không thuộc loại dòn, dễ gãy, trái không to, dễ gây nguy hiểm cho người đi đường, không thu hút ruồi muỗi.
- Lá thường xanh, không thuộc chủng loại rụng lá toàn phần, kích thước không nên quá nhỏ (gây khó khăn cho việc vệ sinh đô thị).
- Cây (hoặc dây leo) có khả năng thích nghi và phát triển tốt trong môi trường bị ô nhiễm, đất đai nghèo dưỡng chất, chu trình nước rối loạn ở đô thị.
- Tăng trưởng không quá nhanh không quá chậm.

5.6.3 Tiêu chuẩn cây trồng

- Cây xanh trồng trên đường phố phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau:
- Cây thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh.
- Cây không thuộc danh mục cây cấm trồng.
- Cây đưa ra trồng trên đường phố:
- Cây tiểu mộc có chiều cao $\geq 1,5\text{m}$ trở lên, đường kính cổ rễ $\geq 5\text{cm}$
- Đối với cây trung mộc và đại mộc có chiều cao $\geq 3\text{m}$, đường kính cổ rễ $\geq 6\text{cm}$.
- Cây đưa ra trồng nơi khác có chiều cao $\geq 2\text{m}$, đường kính cổ rễ $\geq 3\text{cm}$.
- Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, ngay thẳng.
- Cây xanh trồng trên đường phố phải được lấp đặt bố vỉa bảo vệ gốc cây.

5.6.4 Quy cách cây trồng:

- Cây xanh trồng trên đường phố theo quy cách sau:
- Các tuyến đường hẹp có vỉa hè rộng từ 3 - 5m được trồng các loại cây tiểu mộc khi trồng thành có độ cao $\leq 10\text{m}$.
- Tùy theo chủng loại khoảng cách các cây trồng trên đường phố có thể từ 7m đến 10m.
- Cây trồng phải cách trụ điện 2m, cách miệng hố ga 2m, cách giao lộ 5m, cách đầu dải phân cách. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.
- Các tuyến đường có lưới điện cao thế chạy dọc trên vỉa hè có diện tích hẹp, có công trình ngầm chỉ được trồng các loại cây $\leq 4\text{m}$ hoặc trồng hoa, trồng kiểng, trồng cây dây leo đẹp.

- Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảo hành lan an toàn lưới điện theo quy định cũ nghị định số 106/2005/ND-CP ngày 17/08/2005 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện Lực và bảo vệ an toàn lưới điện cao áp.
- Trồng cây dây leo ở các bờ tường, trụ cầu của hệ thống đường dẫn cầu vượt để tạo thêm nhiều mảng xanh trên đường phố, cần có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo và bảo vệ tường, trụ cầu.

5.6.5 Thiết kế cây xanh:

Cây xanh công viên:



Nguyên tắc:

- Chọn cây phong phú về chủng loại cây bản địa và cây ngoại lai, có vẻ đẹp.
- Trồng cây đảm bảo bốn mùa có hoa lá xanh tươi.
- Chọn cây trang trí phải có giá trị trang trí cao (hình thái, màu sắc, khả năng cắt xén).

Tầng cây bụi: chiều cao ≤ 2m, đa dạng về hoa và màu sắc.

- Các loại cây có hoa: Mỏ két, Mua tím, Bướm đỏ, Ngũ Sắc, hoa Hồng.



Mỏ két



Mua tím



Bướm đỏ



Ngũ Sắc



hoa Hồng

- Các loại cây có lá đẹp: Huyết dụ, Vạn tuế, Da quy, lá Gấm tím, Tuyết sơn.

Tầng cây trung mộc và tiểu mộc: với chiều cao từ 2m đến ≤ 15 m, đa dạng về màu sắc, hình dáng tán lá và độ cao thân cây khác nhau. Bố cục theo dạng dải, theo từng cụm hay đứng đơn lẻ mang lại những hiệu quả nhất định về tầm nhìn, cảm giác hay màu sắc tùy theo ý đồ thiết kế.

- Các loại cây đề xuất: Muồng Hoàng Yến, Ngọc Lan, Sò đo cam, Bằng lăng tím, Móng Bò Tím.



*Muồng Hoàng
Yến*



Ngọc Lan



Bằng lăng tím



Móng Bò Tím

Tầng cây đại mộc: chiều cao ≥ 15 m chủ yếu cây cổ thụ, cây thân gỗ với tuổi thọ cao, dễ dàng nhận biết được từ xa nên các cây loại này thường được bố cục như cây độc lập mang tính chất điểm nhấn của khu vực;

- Các loại cây đề xuất: Me Tây, Dầu Rái, Sao Đen, Phi Lao, Xà Cừ.



Me Tây



Dầu Rái



Sao Đen



Long Nã

Dây leo và Thảm cỏ: Sứ quân tử, hoa giấy đỏ, Cúc mặt trời, cỏ nhung Nhật, cỏ lá gừng.



Sứ quân tử



Cúc mặt trời



cỏ nhung Nhật



cỏ lá gừng

Cây xanh đường phố:

Via hè trong khu dân cư có chiều rộng từ 4 - 5m, theo Tiêu chuẩn cây loại 1 được xác định trong Thông tư 20 của Bộ Xây dựng về Quy định loại cây, chủ yếu sử dụng cây loại 1 (có chiều cao 8 – 12m, trồng cách khoảng 8-10m).

CHƯƠNG 6: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1 QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG

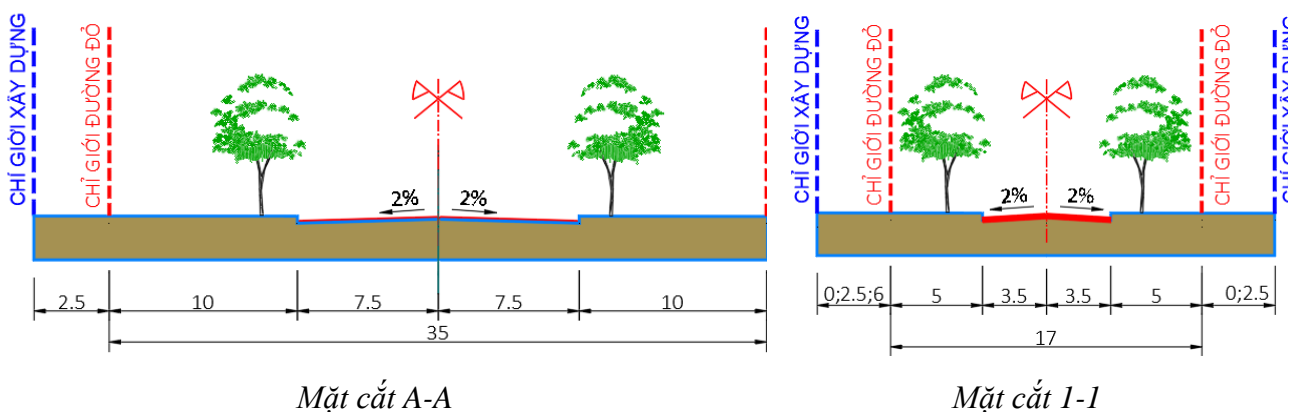
6.1.1 Hiện trạng giao thông:

- Xung quanh khu đất quy hoạch kết nối với các trục giao thông bao quanh là đường 769, (lộ giới theo quy hoạch là 35m); và tuyến đường hẻm nhựa 1057 Lý Thái Tổ.
- Trong khu đất quy hoạch tồn tại một số đường mòn, đường đất nhỏ do cư dân địa phương tạo ra để phục vụ việc canh tác và đi lại.

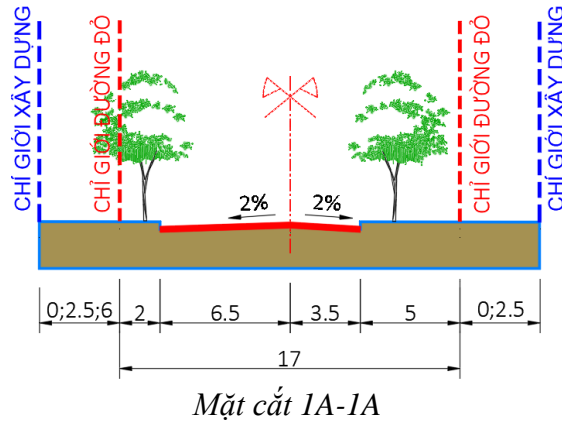
6.1.2 Phương án quy hoạch:

– Trục đường N1 chạy hướng Tây Nam thẳng lên hướng Đông Bắc và trục đường D1 chạy hướng Đông Nam lên Tây Bắc được chọn làm trục chính trong khu QH, đồng thời 2 trục này thì trục đường N1 (Mặt cắt 1-1) lộ giới 17m gồm lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x5m và đường N4 (Mặt cắt 2-2) lộ giới 14m gồm lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x3.5m, kết nối với đường QH dự kiến (Mặt cắt A-A) lộ giới 35m gồm lòng đường 15m, vỉa hè hai bên 2x10m và từ đó có thể đi ra đường 769 để về TP. Hồ Chí Minh và trung tâm Nhơn Trạch; trục đường D1 (Mặt cắt 1-1) lộ giới 17m gồm lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x5m và (Mặt cắt 2-2) lộ giới 14m gồm lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x3,5m, kết nối với đường nhựa nhỏ từ đường 769 vào khu vực phía Tây dự án. Tuyến đường này sẽ được nâng cấp mở rộng nhằm phù hợp và đáp ứng nhu cầu của dự án và các khu dân cư hiện hữu. Khoảng cách đầu nối từ dự án ra đường 769 khoảng 215m. Đây là 2 trục giao thông chính của khu, có vai trò quan trọng trong mọi hoạt động ra vào nơi đây.

– Hệ thống giao thông nội bộ sẽ gồm các đường nội bộ khu ở chạy theo dạng ô cờ đan xen với 2 trục chính. Hệ thống giao thông này trực tiếp dẫn đến các khu ở và các công trình trong khu dân cư.



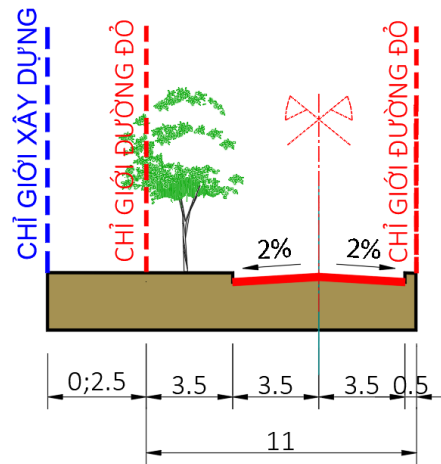
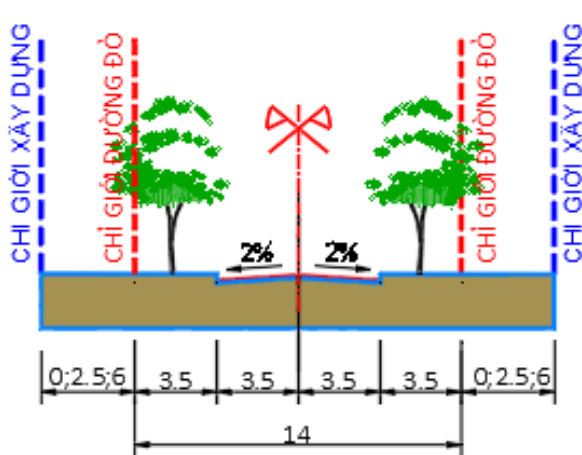
– Ngoài ra, trên đường D1 tại các vị trí giáp với khu thương mại dịch vụ và công viên cây xanh, mở rộng làn xe về phía vỉa hè cây xanh và vỉa hè khu thương mại dịch vụ để phục vụ cho việc đỗ, dừng và đậu xe cho khu vực nhóm nhà ở trong dự án. Tại vị trí này mặt cắt ngang (MC 1A-1A) lộ giới 17m gồm lòng đường rộng 10m, vỉa hè trái 2m, vỉa hè phải 5m



6.1.3 Phân loại đường

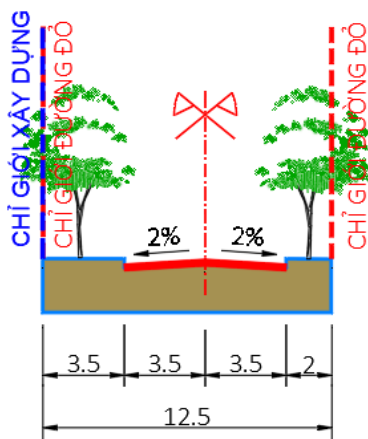
Theo phân loại đường trong quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình giao thông QCVN 07-4:2016/BXD, hệ thống đường giao thông trong khu dự án là đường cấp nội bộ.

- Đường D1, N1 (MC1-1) có lộ giới 17m gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,5m x 2=7,0m.
 - Bề rộng vỉa hè : 5,0m x 2= 10,0m.
- Đường D1 (MC2-2) có lộ giới 14m gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,5m x 2=7,0m.
 - Bề rộng vỉa hè : 3,5m x 2= 7,0m

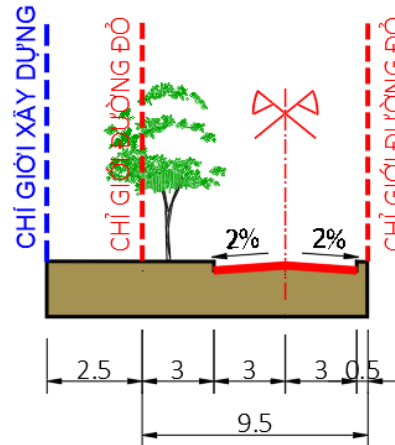


- + Đường N2, N3, N4, N5, D2, D3, D4, D5, D7 (MC2-2) có lộ giới 14,0m bao gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,5m x 2=7,0m.
 - Bề rộng vỉa hè : 3,5m x 2=7,0m.
- + Đường N2, N3, N6, D4 (MC2A-2A) có lộ giới 11,0m bao gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,5m x 2=7,0m.
 - Bề rộng vỉa hè trái : 3,5m.
 - Bề rộng vỉa hè phải : 0,5m

- + Đường D6 (MC 3-3) lộ giới 12,5m bao gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,5m x 2=7,0m.
 - Bề rộng vỉa hè trái : 3,5m
 - Bề rộng vỉa hè phải : 2,0m
- + Đường N7 (MC 4-4) lộ giới 9.5m bao gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,0m x 2=6,0m.
 - Bề rộng vỉa hè trái : 3,0m
 - Bề rộng vỉa hè phải : 0,5m



Mặt cắt 3-3



Mặt cắt 4-4

6.1.4 Thống kê hệ thống giao thông

Bảng thống kê hệ thống giao thông

Stt	Tên Đường	Chiều Dài (m)	Mặt cắt	Chiều Rộng (m)				Diện Tích (m ²)		
				Đường	Mặt Đường	Vỉa Hè		Đường	Mặt Đường	Vỉa Hè
1	Đường D1	221,60	1-1	17	7	5	5	3767,20	1551,20	2216,00
		112,40	2-2	14	7	3,5	3,5	1573,60	786,80	786,80
		66,10	1A-1A	17	10	2,0	5,0	1123,70	661,00	462,70
2	Đường D2	124,18	2-2	14	7	3,5	3,5	1738,52	869,26	869,26
3	Đường D3	202,06	2-2	14	7	3,5	3,5	2828,84	1414,42	1414,42
4	Đường D4	47,50	2-2	14	7	3,5	3,5	665,00	332,50	332,50
		41,03	2A-2A	11	7	3,5	0,5	451,33	287,21	164,12
5	Đường D5	155,49	2-2	14	7	3,5	3,5	2176,86	1088,43	1088,43
6	Đường D6	182,73	3-3	12,5	7	3,5	2,0	2284,13	1279,11	1005,02
7	Đường D7	101,47	2-2	14	7	3,5	3,5	1420,58	710,29	710,29
8	Đường N1	333,12	1-1	17	7	5,0	5,0	5663,04	2331,84	3331,20
9	Đường N2	185,63	2-2	14	7	3,5	3,5	2598,82	1299,41	1299,41

		77,28	2A-2A	11	7	3,5	0,5	850,08	540,96	309,12
10	Đường N3	287,00	2-2	14	7	3,5	3,5	4018,00	2009,00	2009,00
11	Đường N4	333,00	2-2	14	7	3,5	3,5	4662,00	2331,00	2331,00
12	Đường N5	122,00	2-2	14	7	3,5	3,5	1708,00	854,00	854,00
13	Đường N6	165,89	2A-2A	11	7	3,5	0,5	1824,79	1161,23	663,56
14	Đường N7	47,25	4-4	9,5	6	3,0	0,5	567,00	283,50	283,50
Tổng cộng		2758,48				Tổng cộng		39921,49	19791,16	20130,33

6.2 CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG

6.2.1 Quy hoạch san nền

a. Phân tích, đánh giá hiện trạng cao độ xung quanh khu đất quy hoạch:

– Cao độ san nền thiết kế của dự án được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông chính và dựa trên cao độ ngập lụt của khu vực (Mực nước cao nhất trên sông Đồng Nai là 2.0m), cao độ của hiện trạng tự nhiên bao quanh khu đất.

– Đường kết nối phía tây bắc khu đất ra đường 769, hiện trạng là đường đất cao độ thay đổi từ 2.50m đến 4.50m.

– Đường quy hoạch phía Đông giáp khu quy hoạch thuộc dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Phú Hội cao độ san nền xác định theo cao độ san nền của dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Phú Hội. Cao độ quy đường theo quy hoạch khu tái định cư đã phê duyệt thay đổi từ 3.50m đến 4.50m.

b. Phương án san nền:

– Thực hiện việc san lấp chia làm 2 phân khu: khu phía tây và khu phía đông. Hướng dốc san nền chính của khu phía tây là từ hướng Nam thấp dần về hướng Bắc (phía đường hiện hữu kết nối phía tây bắc khu đất ra đường 769). Hướng dốc san nền chính của khu phía đông là từ phía Tây(đường D5) thấp dần về phía đường quy hoạch thuộc dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Phú Hội.

– Mục đích của việc thiết kế độ dốc san nền phân khu phía Đông và phía Tây là để định hướng thoát nước mưa và nước thải của khu đất quy hoạch.

– Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt khống chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông.

– Cao độ thiết kế san nền thấp nhất là +3.0m ở phía Tây Bắc, cao độ thiết kế san nền cao nhất là +7.0m ở phía Nam

6.2.2 Quy hoạch thoát nước mưa

a. Hiện trạng thoát nước mưa

– Phía Tây Bắc khu vực quy hoạch có mương đất hiện hữu dẫn nước ra sông. Hệ thống mương đất chạy dọc đường mòn nối ra mương nước hiện hữu trên đường ĐT769

– Khu lập QH chưa có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn. Chủ yếu vẫn là hệ thống chảy tràn dựa theo địa hình tự nhiên, từ đỉnh đồi chảy xuống chân đồi để thu vào hệ thống công đào và ao hồ, ruộng canh tác của người dân địa phương

a. Giải pháp thoát nước mưa:

- Căn cứ văn bản số 2259/UBND-CN của UBND huyện Nhơn Trạch ngày 11/04/2017, đã có chủ trương về hướng thoát nước của dự án theo 02 hướng
 - + Hướng phía Bắc sử dụng đường ống D1500 đi trong đường hẻm 1057 Lý Thái Tổ ở phía Bắc dự án nối ra đường 769 tại vị trí giao giữa hẻm 1057 và đường 769, sau đó thoát nước ra rạch Nhum và chảy vào sông Vàm Môn.
 - + Hướng phía Đông đầu nối vào tuyến cống D600 của dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Phú Hội đang được triển khai, sau đó thoát ra mương hiện hữu dọc đường 769 và chảy ra sông Vàm Môn
- Vạch tuyến cống thoát nước theo nguyên tắc tự chảy và tận dụng tối đa độ dốc tự nhiên, độ dốc san nền để đảm bảo tính kinh tế, thuận tiện cho quản lý và sửa chữa về sau.
- Cống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép đường kính D600, D800, D1000, D1200, D1500. Đối với cống thoát nước mưa băng đường sử dụng cống H-30 chịu tải trọng cao.
- Do địa hình của khu đất quy hoạch sau khi san nền sẽ tương đối bằng phẳng, cao độ chênh lệch không lớn nên chọn độ dốc đặt cống thoát nước mưa đều nằm trong khoảng gần bằng độ dốc tối thiểu là 1/D để hạn chế độ sâu chôn cống nhằm tiết kiệm kinh phí cho công tác xây dựng hệ thống thoát nước mưa.
- Chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, độ sâu chôn cống thoát nước mưa tối đa cho phép là 6m. Do khu vực thiết kế có diện tích lưu vực nhỏ nên độ sâu chôn cống là không lớn.
- Khoảng cách trung bình giữa các hố ga là 30m. Bố trí hố ga tại các vị trí đổi hướng và tại các vị trí đầu nối. Hố ga được xây dựng bằng BTCT có nhiệm vụ thu nước mặt và đầu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình.

b. Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước mưa

- Lưu lượng nước mưa được tính theo công thức sau:

$$Q_m = q \cdot C \cdot F \quad (l/s) \text{ (công thức 1 TCVN 7957:2008)}$$

Trong đó:

- + q: cường độ mưa tính toán (l/s.ha)
- + C : hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán.
- + F : diện tích thu nước tính toán (ha) được lấy trên cơ sở phân chia lưu vực thu nước theo đặc điểm san nền và địa hình,
- + P: chu kỳ lặp lại trận mưa (năm) cho tuyến cống và mương
- + t : thời gian mưa tính toán
- + Các hệ số A, C ; b, n: hằng số phụ thuộc vào điều kiện địa phương

6.3 QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

6.3.1 Hiện trạng cấp nước:

- Hiện tại quanh khu vực không có hệ thống cấp nước sạch. Theo quy hoạch sẽ có đường ống cấp nước trên đường 769. Trong tương lai sẽ lấy nguồn nước trên đường này cấp vào khu quy hoạch thông qua hệ thống bể chứa và trạm bơm tăng áp.

6.3.2 Nhu cầu dùng nước:

Nhu cầu dùng nước trong dự án khu dân cư bao gồm nước phục vụ sinh hoạt, nước khu trường học, nước khu dịch vụ công cộng, nước cho phòng cháy chữa cháy, tưới cây và rửa đường...

Bảng tính tổng lưu lượng dùng nước

Stt	Hạng mục	Số lượng	Tiêu Chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngày)
1	Nước phục vụ sinh hoạt	2084 người	150 (l/người.ngày)	312,6
2	Nước nhà trẻ - mẫu giáo	3144,9 m ² sàn	2 l/m ² sàn	6,3
3	Nước thương mại - dịch vụ	2936,2 m ² sàn	2 l/m ² sàn	5,9
4	Nước nhà sinh hoạt cộng đồng	460,9 m ² sàn	2 l/m ² sàn	0,9
5	Nước khu hạ tầng kỹ thuật	370 m ²	2 l/m ² sàn	0,7
6	Nước tưới cây xanh	4521,7 m ²	4 l/m ² /1 lần tưới	18,1
7	Nước tưới đường - bãi đậu xe	37630,7 m ²	0,4 l/m ² /1 lần tưới	15,1
8	Nước chữa cháy		1 x 15l/s x 3 x 3600	162,0
9	Nước rò rỉ		15%(1,2,3,4,5,6,7)	78,2
10	Nhu cầu dùng nước ngày max		K_{ngày max} = 1,2	525,4
11	Tổng nhu cầu cấp nước			690,0

Tổng nhu cầu cấp nước: 690 m³/ngày.

6.3.3 Nguồn nước:

Nguồn cấp nước được lấy từ mạng lưới cấp nước của nhà máy nước Nhơn Trạch trên đường tỉnh 769 từ ngã 3 Cây Dầu về dự án.

Chủ đầu tư sẽ thỏa thuận với Công ty Cp Cấp Nước Đồng Nai về phương án đầu nối hệ thống cấp nước.

6.3.4 Chọn loại ống:

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

- Ống HDPE có độ kín rất cao không bị rò rỉ, tuổi thọ cao khi sử dụng, có tính chống các loại hoá chất cao, không bị ăn mòn, không bị gỉ sét.
- Ống HDPE kinh tế và giá rẻ hơn các loại ống thép và ống bê tông. Giảm được chi phí lắp đặt và sửa chữa rất nhiều. Đặc biệt ống HDPE có độ uốn dẻo cao cho phép ống di chuyển theo sự chuyển động của đất (do động đất, đất trượt) mà không bị gãy vỡ ở các đầu mối hàn nối.

6.3.5 Mạng lưới đường ống:

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

- Tại vị trí điểm đầu nối trên tuyến ống cấp nước, sử dụng ống HDPE D200 dẫn vào bể chứa trong khu quy hoạch. Tuyến ống cấp nước chính sử dụng ống HDPE D160 chạy bao quanh dự án.
- Mạng lưới ống nhánh sử dụng ống HDPE D110 được thiết kế hoàn thiện, đảm bảo cấp nước đến từng hộ dân và đơn vị dùng nước đồng thời định hướng đầu nối với hệ thống cấp nước của các khu vực lân cận.
- Mạng lưới đường ống sẽ được bố trí theo dạng mạch vòng, để đảm bảo nước cấp không bị gián đoạn khi có sự cố xảy ra.
- Ống cấp nước được đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5m. Tại những vị trí băng đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7m.
- Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150 m/trụ, vị trí trụ đặt cách mép đường không quá 2,5m để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

6.3.6 Các thiết bị trên mạng:

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

6.4 QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI

6.4.1 Hiện trạng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:

– Hiện tại quanh khu quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước, nước thải sinh hoạt từ một số nhà dân hiện hữu đổ trực tiếp ra môi trường.

6.4.2 Tính toán nhu cầu thoát nước thải

Bảng tính lưu lượng nước thải

Stt	Hạng mục	Nhu cầu cấp nước	Tiêu Chuẩn	Lưu lượng
		(m ³ /ngày)		(m ³ /ngày)
1	Nước phục vụ sinh hoạt	312,6	100%	312,6
2	Nước nhà trẻ - mẫu giáo	6,3	100%	6,3
3	Nước thương mại - dịch vụ	5,9	100%	5,9
4	Nước nhà sinh hoạt cộng đồng	0,9	100%	0,9
5	Nước khu hạ tầng kỹ thuật	0,7	100%	0,7
	Dự phòng		20%	65,3
	Tổng lưu lượng nước thải			390,0

– Tổng lưu lượng nước thải là $Q=390\text{m}^3/\text{ngđ}$.

6.4.3 Giải pháp quy hoạch:

a. Giải pháp

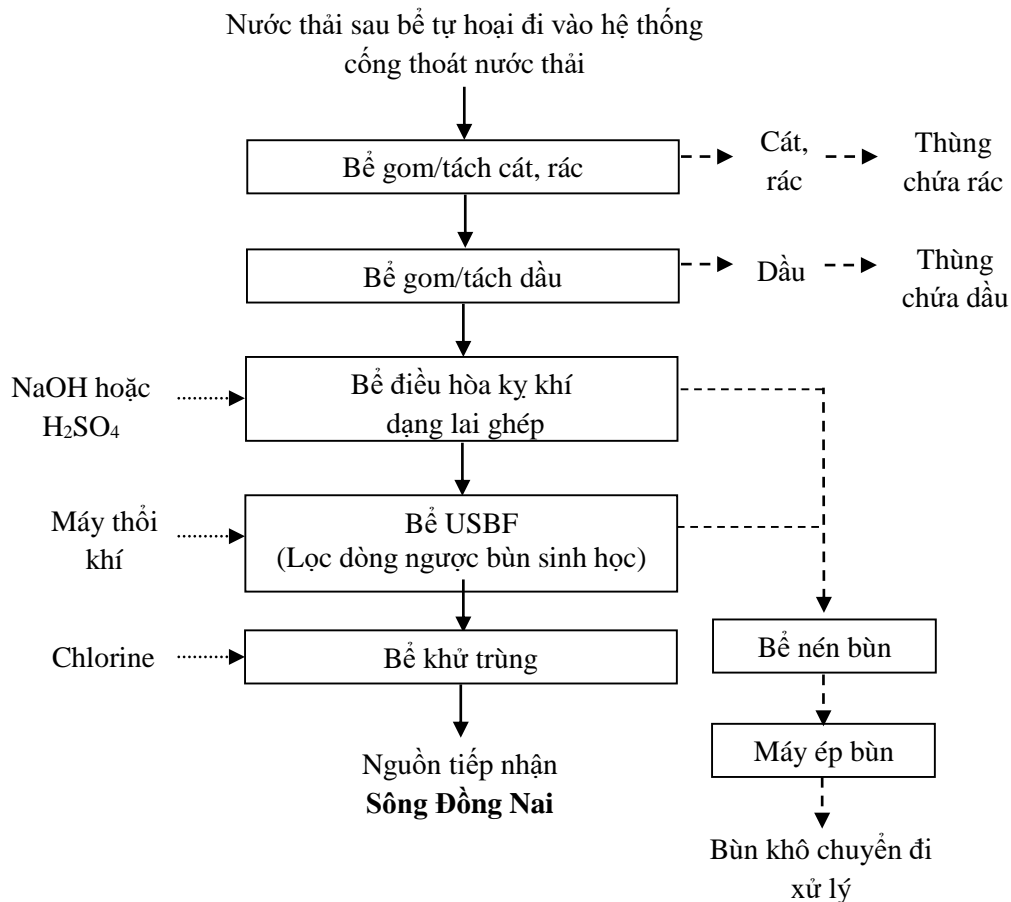
– Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải tập trung đưa về hệ thống xử lý nước thải chung của dự án.

– Công suất hệ thống xử lý nước thải vào khoảng $390\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Vị trí hệ thống xử lý nước thải đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Bắc khu quy hoạch.

– Hệ thống thoát nước thải 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, tuyến cống chính được bố trí trên đường D1, dẫn nước thải về trạm xử lý tập trung.

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

– Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2008/BTNMT, cột A (theo phân vùng tiếp nhận quy định tại Quyết định số: 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai) trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa và đổ ra mương rạch và theo địa hình dẫn ra nguồn tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai, sơ đồ dây chuyền công nghệ xử lý nước thải như sau:



b. Quy trình xử lý nước thải:

– Nguồn nước thải thường xuyên phát sinh của khu dân cư là nước thải sinh hoạt. Nước thải sau khi qua bể tự hoại chảy vào hệ thống cống thoát nước thải, được thu gom về bể gom bao gồm mương lắng cát có song chắn rác (để loại bỏ cát và rác có kích thước lớn lẫn trong nước thải) và hố gom.

– Để ngăn ngừa khả năng ảnh hưởng của dầu mỡ thải từ khu dân cư giải pháp tách dầu mỡ sẽ được thực hiện tại hố gom.

– Nước thải sau khi được loại bỏ các lớp váng dầu sẽ được bơm về bể điều hòa kỵ khí và được điều chỉnh pH bằng dung dịch NaOH hoặc H₂SO₄ phù hợp cho quá trình xử lý tiếp theo. Vi sinh vật trong bể kỵ khí sẽ phân hủy các chất ô nhiễm có trong nước thải thành CH₄, CO₂, H₂O,... làm giảm nồng độ ô nhiễm có trong nước thải (giảm BOD, COD), đồng thời phân hủy các chất hữu cơ khó phân hủy sinh học thành các hợp chất dễ phân hủy sinh học, giúp cho quá trình phân hủy sinh học ở các giai đoạn sau đạt hiệu quả cao.

– Từ bể phân hủy sinh học kỵ khí lai ghép nước thải sẽ chảy qua bể lọc dòng ngược bùn sinh học USBF (Upflow Sludge Blanket Filtration). Quy trình này được cải tiến từ quy trình bùn hoạt tính cổ điển (sinh học hiếu khí) kết hợp với quá trình anoxic (sinh học thiếu khí) và vùng lắng bùn lơ lửng trong một công trình xử lý sinh học, được thiết kế để khử chất hữu cơ (BOD, COD), nitrate hóa/ khử nitrate và khử photpho.

- Không khí cho vi sinh vật hiếu khí được cung cấp bởi các máy thổi khí
- Không khí cung cấp để duy trì chế độ thiếu khí ($0,4 \text{ mg/l} < \text{DO} < 1 \text{ mg/l}$) nhờ quá trình điều khiển xoay vòng.
- Sau bể USBF, nước thải được dẫn qua bể khử trùng bằng dung dịch Chlorine để loại bỏ hoàn toàn vi sinh gây bệnh trong nước thải. Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2008/BTNMT, cột A trước khi đổ ra suối gần dự án và theo địa hình dẫn ra nguồn tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai.
- Bùn dư từ bể lắng sẽ được bơm về bể nén bùn, bùn ướt được tách nước bằng máy ép bùn. Bùn khô thu được sẽ hợp đồng chôn lấp theo đúng quy định.
- Đối với mương lắng cát và bể tách dầu, cát và dầu mỡ được thu gom và đưa đi xử lý thích hợp theo các quy định hiện hành. Cát được lấy bằng bơm hút kỳ 3 tháng/lần; váng dầu mỡ được vớt bằng gạt dầu tự động kỳ 01 tháng/lần.
- Toàn bộ hệ thống được điều khiển tự động bằng hệ thống PLC thông qua các tín hiệu từ các thiết bị đo, cảm biến gắn trong hệ xử lý. Bên cạnh đó, hệ thống cũng được trang bị chế độ điều khiển tay cho tất cả các thiết bị để sử dụng khi điều chỉnh hoặc sửa chữa hệ thống.
- Trong suốt thời gian hệ thống vận hành luôn có nhân viên phụ trách giám sát và theo dõi các thông số hoạt động của hệ thống đảm bảo hệ thống vận hành hiệu quả.

c. Chất thải rắn

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh trong khu quy hoạch dự kiến 2,5 tấn/ngày, với tiêu chuẩn là 1,2 kg/người, rác ở đây được thu gom trực tiếp tại từng lô nhà, sau đó đưa đi bãi xử lý rác tập trung của huyện, việc thu gom sẽ do Công ty dịch vụ môi trường huyện trực tiếp thu gom.

6.5 QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN, CHIẾU SÁNG

6.5.1 Hiện trạng cấp điện:

- Hiện tại đã có đường dây 22KV dẫn qua khu quy hoạch dọc theo hướng đường giao thông 769 và đường Cây Dầu nên thuận tiện về nguồn điện cung cấp cho khu vực quy hoạch.

6.5.2 Phụ tải điện:

Bảng tính toán phụ tải điện

Stt	Hạng mục	Quy mô (m ² sàn/hộ)	Tiêu chuẩn cấp điện (kW/hộ-W/m ² sàn)	Công suất dự kiến (kW)
1	Đất nhà ở liên kế	521	3 kW/hộ	1563
2	Nhà trẻ - mẫu giáo	3.144,90	25	79
3	Đất thương mại dịch vụ	2.936,20	30	88
4	Nhà sinh hoạt cộng đồng	460,90	20	9
5	Đất giao thông đối nội	37.630,70	1	38
6	Đất cây xanh	4.521,70	0,5	2

6	Đất hạ tầng kỹ thuật	370,00	10	4
7	Công suất điện tổng (KW)		1782	
8	Dự phòng 10%		178	
9	Hệ số đồng thời		0,70	
10	Hệ số công suất		0,85	
11	Tổng công suất biểu kiến (kW)		1614	

- Tổng công suất cấp điện cho dự án: 1614 kW

6.5.3 Nguồn điện:

- Nguồn điện cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch được lấy từ điểm đầu nối với đường dây trung thế 22kv trên không hiện hữu trên đường 769 thuộc trạm 110/22-2x40MVA Long Thành.

6.5.4 Trạm biến áp:

Vị trí trạm biến áp được lựa chọn cần thỏa mãn các yêu cầu sau:

- Trạm biến áp cần đặt ở trung tâm phụ tải để giảm nhỏ bán kính cấp điện, giảm tổn thất điện áp và điện năng trên lưới.
- Thuận tiện cho quản lý vận hành.
- Đảm bảo cảnh quan, mỹ quan của khu dự án.
- Tiết kiệm đất xây dựng công trình.

Theo phụ tải của khu, tổng dung lượng yêu cầu là 1614kW ứng với 04 trạm biến áp hợp bộ công suất mỗi trạm là 400kVA. Vị trí các trạm biến áp được đặt tại khuôn viên cây xanh

6.5.5 Hệ thống phân phối:

a. Lưới điện trung thế 22KV:

- Tuyến trung thế vào dự án được đầu nối từ đường dây trung thế 22kV nằm dọc trên đường tỉnh 769. Tuyến cáp trung thế cho khu quy hoạch sử dụng cáp ngầm, cáp trung thế sẽ là loại cáp nhiều lõi 24kV XLPE -3M240mm² với giáp mạ kẽm và lớp PVC bảo vệ ngoài.
- Phụ kiện: Dùng loại chuyên dùng cho cáp ngầm để xử lý dây cáp đi trong mương cáp.

b. Tuyến hạ thế:

- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến tủ điện phân phối của từng hạng mục công trình và từ tủ phân phối điện này sẽ có tuyến cáp cấp điện đến từng hộ trong khu quy hoạch. Các tuyến này dự kiến dùng cáp đồng bọc cách điện PVC, có băng thép và vỏ PVC bảo vệ (cáp Cu/XLPE/ PVC/DSTA/PVC) chôn trực tiếp trong đất.
- Các mạch điện hạ thế đều được đóng cắt và bảo vệ bằng các ngắt điện tự động (CB) đặt trong tủ điện chính tại trạm hạ thế. Tại đây cũng có đặt các thiết bị đo lường như Ampere kế, Volt kế, biến dòng, Watt kế ...

c. Cấp điện chiếu sáng:

- Nguồn cấp cho các tuyến chiếu sáng đèn đường trong khu quy hoạch từ trạm biến áp gần nhất.
- Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp hạ thế ruột đồng Cu/XLPE/PVC-0,4kV, luồn trong ống PVC chôn dưới đất.
- Tại những nơi tuyến cáp băng qua đường giao thông, cáp được luồn trong ống sắt tráng kẽm.
- Các tuyến điện chiếu sáng được đóng mở tự động bằng các công tắc thời gian (time switch) đặt tại trạm hạ thế.
- Cột đèn: sử dụng trụ điện chiếu sáng loại ống thép mạ kẽm cao từ 7 đến 10m khoảng cách giữa các bộ đèn từ 30-40m.
- Đèn chiếu sáng dùng bộ đèn led 75W giúp tiết kiệm 35% chi phí điện năng chiếu sáng hàng năm.

6.6 QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

6.6.1 Hiện trạng:

- Hiện tại đã có đường dây thông tin dẫn qua khu quy hoạch dọc theo đường giao thông 769 nên thuận tiện cho việc đấu nối thông tin liên lạc của khu QH.

6.6.2 Dự kiến nhu cầu:

Bảng dự kiến nhu cầu thông tin liên lạc

Stt	Phụ tải	Số lượng	Chỉ tiêu	Số thuê bao
1	Đất nhà ở liên kế	2084 người	1 số/2 người	1042
2	Nhà trẻ - mẫu giáo	3144,9 m ²	1 số/200 m ²	16
3	Đất thương mại dịch vụ	2936,2 m ²	1 số/200 m ²	15
4	Nhà sinh hoạt cộng đồng	460,9 m ²	1 số/200 m ²	2
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	370 m ³	1 số/200 m ²	2
7	Dự phòng	10%(1,2,3,4,5,6)		108
	Tổng dung lượng thuê bao			1184

- Tổng nhu cầu thuê bao cho dự án: 1184 số thuê bao.

6.6.3 Nguồn thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện Nhơn Trạch.
- Vị trí đấu nối: đấu nối vào tuyến thông tin liên lạc chạy dọc đường tỉnh 769.

6.6.4 Giải pháp thiết kế

a. 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.

- 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.
- 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. Với vị trí trạm BTS thu phát sóng thông tin liên lạc được đặt trong khuôn viên cây xanh trên đường D1, diện tích đất 50m² (tọa độ VN2000: X= 1191418.76, Y=412373.81) 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 ống chờ kéo cáp (đường ống nhựa chờ kéo cáp + bể cáp) được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác.

b. Tuyến cống bể:

- Từ vị trí đầu nối trên đầu đường D1 xây dựng tuyến cống bể chứa ống nhựa xoắn HDPE D110 đầu nối vào vị trí tủ cáp tổng đặt trên vỉa hè và khuôn viên chung cư.
- Từ tủ cáp tổng đầu tư xây dựng các tuyến cống bể nhánh đến các điểm sử dụng thông tin. Tuyến cống bể nhánh chứa ống nhựa xoắn HDPE D110, D56. Tại các vị trí bố trí tủ cáp sẽ có các ống ngoi lên tủ.

6.7 QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG

Căn cứ vào tính chất của từng hạng mục hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp nước – PCCC, hệ thống điện – chiếu sáng và hệ thống thông tin viễn thông cho dự án sẽ được bố trí ngầm.

Bố trí đường dây đường ống là vấn đề phức tạp, cần xem xét một cách tổng thể, giải quyết không hợp lý thường gây tình trạng đào đường liên tục, gây cản trở giao thông và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Nếu bố trí gằn công trình xây dựng có thể gây ảnh hưởng tới nền móng, nguy hại đến kết cấu công trình. Vì vậy, khi bố trí cần xem xét đến biện pháp thi công, bảo dưỡng, bảo trì về sau. Cách bố trí đường dây đường ống đóng vai trò quan trọng cho mỹ quan đô thị và đời sống xã hội.

CHƯƠNG 7: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

7.1.1 Căn cứ pháp lý, mục tiêu, phạm vi và các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch:

- Luật bảo vệ môi trường 55/2014/QH13 ngày 26/06/2014;
- Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ về Quản lý chất thải và phế liệu;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Bắt buộc áp dụng Tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường;
- Quyết định số 16/2008/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;
- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/05/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 65/2015/TT-BTNMT ngày 21/12/2015 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về Quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường.
- Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về Phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường:

- QCVN 08:2015/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt - Giá trị tối đa cho phép trong nước thải sinh hoạt;

7.1.2 Nội dung nghiên cứu

- Xác định các vấn đề môi trường chính của dự án: Chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.
- Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án xây dựng.
- Tổng hợp các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch.

7.1.3 Hiện trạng môi trường khu vực thực hiện dự án:

– Theo đánh giá hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch tại mục 2.3. Hiện nay môi trường sống của đa số bà con khu vực quy hoạch chưa đảm bảo, hạ tầng còn thiếu và nguy cơ ô nhiễm môi trường do tình trạng chất thải rắn và nước thải sinh hoạt cũng như sản xuất nông nghiệp không được xử lý.

Trong khu đất hiện chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước thoát một phần tự thấm, một phần chảy tràn theo địa hình tự nhiên và chảy về mương đất hiện hữu đổ về sông Đồng Nai.

7.1.4 TÁC ĐỘNG DO HOẠT ĐỘNG CỦA DỰ ÁN ĐẾN CÁC YẾU TỐ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Toàn bộ dự án được quy hoạch đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, gồm các chức năng sử dụng đất: Đất ở, công cộng (giáo dục mầm non), thương mại dịch vụ, cây xanh - thể dục thể thao...

a. Nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn hoạt động

• Tác động đến môi trường không khí

– Khí thải từ hoạt động đun nấu:

Hoạt động đun nấu của các hộ gia đình sử dụng nhiên liệu đốt là khí hoá lỏng, và do quy mô là hộ gia đình nên khí thải thuộc dạng sạch, tải lượng nhỏ, ít gây tác động tiêu cực đến môi trường.

Như vậy, tác động do khí thải từ hoạt động đun nấu của các hộ dân sinh sống trong khu tái định cư được đánh giá ở mức độ không đáng kể.

– Bụi và khí thải từ các phương tiện giao thông, vận tải:

Các phương tiện giao thông trên sẽ thải ra lượng đáng kể khí thải với các chất ô nhiễm như bụi than, SO₂, NO₂, CO, THC. Đặc biệt, vào các ngày lễ tết, cùng với sự gia tăng số lượng xe ra vào khu vực, tải lượng ô nhiễm thải ra từ các phương tiện giao thông cơ giới cũng sẽ tăng gấp nhiều lần so với ngày thường.

– Nguồn phát sinh mùi hôi:

Mùi hôi từ khu tập trung chất thải rắn: Trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động, ô nhiễm mùi có thể phát sinh do quá trình lên men và phân hủy chất hữu cơ có trong rác thải, do thức ăn bị ôi thiu, thối rữa tạo điều kiện cho các vi sinh vật phát triển. Nếu rác thải không kịp thời thu gom và vận chuyển sẽ phát sinh mùi hôi.

Mùi hôi từ trạm xử lý nước thải tập trung: Mùi hôi sẽ phát sinh từ hoạt động của hệ thống xử lý nước thải tập trung. Mùi hôi từ trạm xử lý nước thải chủ yếu phát sinh từ các đơn nguyên tại đó có xảy ra quá trình phân hủy kỵ khí. Quá trình phân hủy hiếu khí cũng phát sinh mùi hôi nhưng ở mức độ rất thấp. Mặt khác hệ thống thoát nước thải của khu vực và trạm xử lý nước thải được thiết kế kín nên khả năng ảnh hưởng đến môi trường xung quanh là không đáng kể.

– Tiếng ồn:

Hoạt động giao thông vận tải là nguồn chính gây tiếng ồn trong khu vực dân cư. Tiếng ồn giao thông to hay nhỏ phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố: lưu lượng dòng xe, thành phần dòng xe, tốc độ dòng xe, loại xe, chất lượng đường, địa hình đường phố, nhà cửa,....

• Tác động đến môi trường nước

– Nước thải sinh hoạt:

Theo tính toán lưu lượng nước thải của dự án: $Q_{\text{thải}} = 390 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

Nước thải từ khu dân cư có thành phần chủ yếu là nước thải sinh hoạt. Do đó đặc điểm của nước thải này mang tính chất đặc trưng của nước thải sinh hoạt: bị ô nhiễm bởi các loại vi khuẩn, các chất hữu cơ, chất dinh dưỡng, các chất rắn lơ lửng, dầu mỡ động thực vật,...

Các thông số ô nhiễm đặc trưng trong nước thải sinh hoạt sau khi xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại vượt QCVN 14:2008/BTNMT, cột A. Bể tự hoại chỉ là công trình xử lý sơ bộ, do vậy chủ dự án sẽ có biện pháp thu gom và xử lý thích hợp đối với lượng nước thải này.

– *Nước mưa chảy tràn*

Vào mùa mưa nước mưa chảy tràn qua khu vực sân bãi của khu dân cư sẽ cuốn theo các chất bẩn, rác, đất cát,...Do đó, nước mưa chảy tràn sẽ bị ô nhiễm bởi các chất rắn lơ lửng.

• **Các nguồn phát sinh chất thải rắn**

– *Chất thải rắn phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án bao gồm:*

Chất thải rắn công nghiệp từ sinh hoạt:

Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ dự án: lượng phát thải tối đa: 1,2 kg/người/ngày.

Số lượng người dự kiến: 2084 người.

Như vậy tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh của các hộ dân cư khoảng 2500 kg/ngày.

– *Chất thải nguy hại:* Thành phần chất thải nguy hại phát sinh từ khu dân cư chủ yếu gồm: bóng đèn huỳnh quang, bình xịt côn trùng, dầu nhớt thải, pin thải từ các dụng cụ dùng pin,... Tuy nhiên lượng thải chiếm tỷ lệ rất nhỏ trong tổng lượng rác phát sinh tại khu dân cư.

b. Các nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải

• **Các tác động tích cực**

– Đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở cho người dân có nhu cầu và các hộ dân tái định cư thuộc các dự án của huyện Nhơn Trạch trong khu quy hoạch đã được phê duyệt.

– Tạo nơi ở ổn định, tạo điều kiện để các thành phần cư dân tham gia phát triển kinh tế.

– Xây dựng một khu nhà ở mang tính thân thiện với môi trường tự nhiên, nâng cao chất lượng cuộc sống tại địa phương.

• **Các tác động tiêu cực**

– *Giao thông trong khu vực dự án:*

Trong giai đoạn hoạt động của dự án, với nhu cầu đi lại của người dân sinh sống trong khu dự án các phương tiện vận chuyển gia tăng sẽ ảnh hưởng đến chất lượng đường xá, làm xuống cấp các đoạn đường trong khu vực.

Ngoài ra, khi dự án đi vào hoạt động, hệ thống giao thông phát triển thì các vấn đề về an toàn giao thông cần được quan tâm đúng mức.

– *Trật tự xã hội khu vực dự án:*

Việc tập trung một lực lượng người không nhỏ khi dự án đi vào hoạt động sẽ tạo ra các xáo trộn nhất định trong đời sống xã hội khu vực dự án và vùng lân cận, cụ thể nếu không có các biện pháp quản lý tốt sẽ gây ra các tệ nạn xã hội, các vấn đề an ninh trật tự xã hội như trộm cắp, móc túi, cãi nhau, đánh nhau...

Đồng thời, sự hình thành khu dân cư cũng sẽ làm phức tạp hóa các mối quan hệ xã hội, có thể gây mất trật tự an ninh khu vực lân cận, làm gia tăng các tệ nạn xã hội, ảnh hưởng đến giao thông đô thị.

Tuy nhiên, các lợi ích mà dự án đem lại là khá lớn và các ảnh hưởng đến môi trường, xã hội nhỏ, hoàn toàn có thể khắc phục được bằng các biện pháp quản lý và chấp hành các quy định, vì vậy việc xúc tiến thực hiện dự án là hết sức cần thiết.

c. Đánh giá, dự báo tác động gây nên bởi các rủi ro, sự cố của dự án

• **Sự cố rò rỉ nhiên liệu và cháy nổ**

Khu dân cư là nơi tập trung nhiều người sinh sống. Những người dân sinh sống, làm việc và hoạt động trong các nhà thường thuộc về nhiều thành phần khác nhau (người lao động phổ thông, công nhân viên, công chức, học sinh...) có trình độ nhận thức của các cá nhân không đồng đều. Trong đó, nhiều người nhận thức về công tác PCCC hạn chế, chưa thấy được tầm quan trọng của công tác PCCC. Trong khi đó khu dân cư lại là nơi tập trung nhiều đồ dùng sinh hoạt, các loại hàng hóa và vật liệu dễ cháy và cháy được với số lượng lớn như: Bàn, ghế, giường, tủ, đệm, mút, bông, vải, vi tính, gas, xăng dầu,...

• **Sự cố của hệ thống xử lý nước thải**

Trong trường hợp hệ thống xử lý nước thải xảy ra sự cố, chất lượng nước sau khi xử lý sẽ không đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT, cột A, nước thải của dự án sẽ ảnh hưởng đến chất lượng nước nguồn tiếp nhận hoặc chất lượng môi trường đất trong khu vực. Các nguyên nhân có thể dẫn đến sự cố của hệ thống xử lý nước thải là:

- Vỡ đường ống
- Lưu lượng nước thải vượt công suất xử lý
- Mất điện đột ngột; Thiết bị dùng trong xử lý nước thải bị hư hỏng hoặc gặp sự cố về kỹ thuật

7.1.5 CÁC BIỆN PHÁP KHÔNG CHẾ Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG

a. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm khi dự án đưa vào hoạt động

Từ việc đánh giá nguồn gây ô nhiễm do hoạt động của dự án, sau đây là một số biện pháp để không chế ô nhiễm từ các nguồn ô nhiễm trên.

b. Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí xung quanh

- *Giảm thiểu ô nhiễm bụi và khí thải từ hoạt động giao thông, vận tải:*

Bê tông hóa khuôn viên và đường nội bộ, thường xuyên phun nước tạo ẩm để hạn chế bụi phát tán;

Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh dọc đường nội bộ và xung quanh khuôn viên khu dân cư theo quy hoạch để tạo cảnh quan và chắn bụi;

Hướng dẫn lưu thông hợp lý, tránh ùn tắc giao thông làm gia tăng hàm lượng khí thải ảnh hưởng đến chất lượng không khí;

Các xe lưu thông trong khu dân cư cần giảm tốc độ để hạn chế bụi.

- *Giảm thiểu khí thải phát sinh từ hoạt động đun nấu tại nhà:*

Hoạt động đun nấu chế biến thức ăn của các hộ dân sử dụng nhiên liệu đốt là khí hóa lỏng (gas) và lượng sử dụng là không lớn. Gas được đánh giá là nhiên liệu sạch nên ít gây tác động tiêu cực đến môi trường hoặc không gây tác động xấu tới môi trường.

- *Giảm thiểu mùi hôi:*

Mùi hôi từ khu tập trung chất thải

Chất thải được tập kết vào các thùng chứa có nắp đậy kín, chất thải rắn sẽ được thu gom định kỳ 02 ngày/lần và khu vực tập kết thùng rác được quét dọn sạch hàng ngày nên hạn chế đáng kể phân hủy rác hữu cơ gây mùi khó chịu. Bên cạnh đó, khu tập trung thùng rác thải được bố trí cách ly với khu vực người ở hay qua lại, có vị trí thuận tiện cho xe thu gom tới vận chuyển rác đem đi xử lý theo quy định, bảo đảm không phát sinh mùi hôi ra khu vực xung quanh.

Phun chế phẩm EM hàng ngày vào khu vực tập trung rác thải nhằm hạn chế mùi hôi và ruồi nhặng.

Quét dọn thường xuyên không để rác vương vãi

Phân loại và bố trí khu vực chứa rác riêng biệt: rác hữu cơ, rác có thể tái chế (như giấy, chai nhựa, bao bì...)

Chất thải được hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển thường xuyên.

Mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải

Do hệ thống cô lập đặt ngầm dưới công viên có tấm đan bê tông che chắn, có trồng cỏ trên bề mặt. Đồng thời, hệ thống được bảo dưỡng định kỳ, công nghệ xử lý là phương pháp sinh học có sức khí liên tục.

Hố thu được xây ngầm dưới đất và bố trí nắp đậy.

Vệ sinh song chắn rác sau mỗi ngày hoạt động.

Chu kỳ vệ sinh, khai thông đường cống, vét bùn tổ chức thường xuyên.

Thường xuyên kiểm tra và bảo quản hệ thống phân phối khí và sục khí ở các bể điều hòa, bể Aerotank để duy trì điều kiện hiếu khí, giảm thiểu việc phát sinh các khí gây mùi H₂S, NH₃...

Các biện pháp trên có tính khả thi trong việc đảm bảo mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải ảnh hưởng không đáng kể đến các hộ dân gần hệ thống xử lý nước thải và dưới hướng gió.

c. Giảm thiểu tiếng ồn

Đối với tiếng ồn phát sinh từ hoạt động của khu dân cư, chủ dự án sẽ áp dụng các biện pháp giảm thiểu như sau:

- Đặt ra các quy định hạn chế nguồn ồn như việc cấm bóp còi trong đêm khuya, cấm các xe phát ra tiếng ồn lớn hoạt động vào đêm khuya.
- Khi xây dựng đường xá cần chú ý đối với nguồn ồn là nguồn đường, thì mức ồn sẽ giảm đi 3dBA khi tăng khoảng cách lên gấp đôi (Quản lý môi trường đô thị và công nghiệp – GS.TSKH Phạm Ngọc Đăng).
- Bố trí hệ thống cây xanh bao quanh khuôn viên khu dân cư và dọc 2 bên đường cũng góp phần giảm thiểu tiếng ồn phát tán ra khu vực xung quanh.

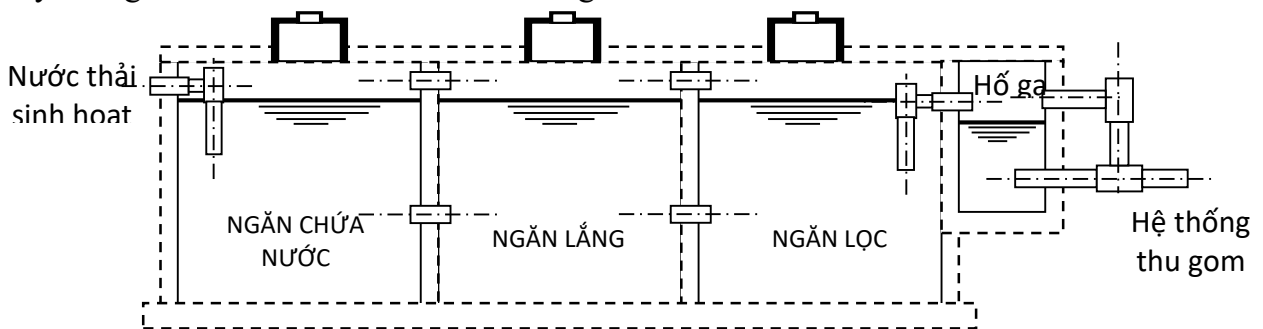
d. Giảm thiểu tác động do nước thải

– Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải sinh hoạt

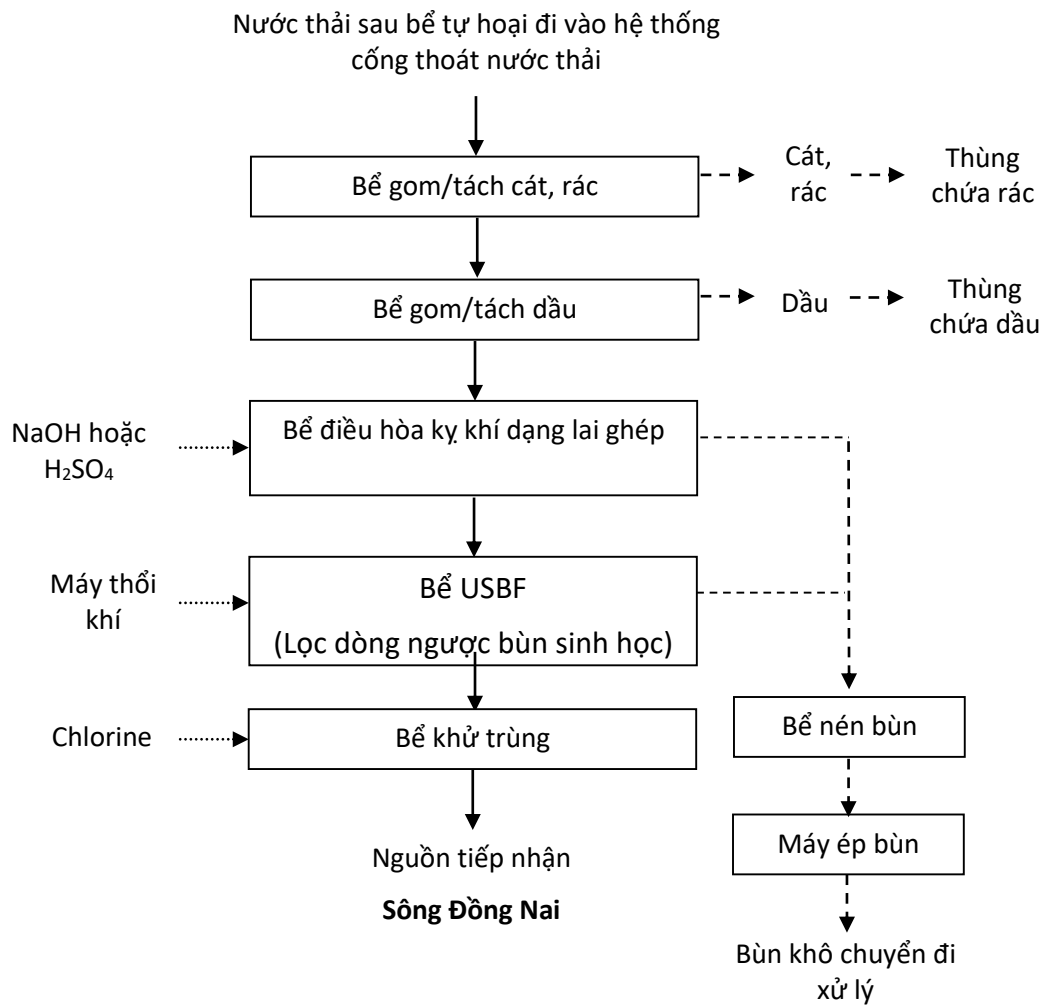
Khu vực thiết kế khu dân cư sau khi san nền có địa hình tương đối bằng phẳng. Trên cơ sở đó, bố trí các tuyến cống thu gom nước thải trong các khu, các tuyến cống làm nhiệm vụ thu gom nước thải từ các trục đường nhánh dẫn nước thải về hệ thống xử lý nước thải cục bộ của khu dân cư có công suất 390m³/ngày.đêm. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn xả vào hệ thống thoát nước mưa.

– Sơ bộ công trình bể tự hoại:

Ưu điểm chủ yếu của bể tự hoại là có cấu tạo đơn giản, quản lý dễ dàng và có hiệu quả xử lý tương đối cao. Hình vẽ bể tự hoại 3 ngăn:



Sơ đồ công nghệ hệ thống xử lý nước thải công suất 390m³/ngày.đêm.



– **Giảm thiểu tác động do chất thải rắn**

Tất cả các loại chất thải rắn phát sinh sẽ được phân loại theo quy định bao gồm: chất thải rắn sinh hoạt của các hộ dân được xử lý riêng và chất thải nguy hại sẽ được lưu giữ tạm thời tại khu vực chứa chất thải của dự án trước khi được các đơn vị có chức năng đến thu gom, vận chuyển và xử lý. Khu vực lưu giữ tạm thời chất thải được bố trí tại khu vực hệ thống xử lý nước thải.

– **An ninh trật tự và an toàn giao thông**

Chủ đầu tư sẽ phối hợp chính quyền địa phương trong công tác giữ gìn an ninh trật tự và an toàn giao thông trong khu vực dự án trước khi bàn giao các hạng mục công trình hạ tầng, giao thông.

e. Biện pháp quản lý, phòng ngừa và ứng phó rủi ro, sự cố của dự án

– **Đối với sự cố rò rỉ nhiên liệu và cháy nổ**

Đối với thiết bị điện được tính toán dây dẫn có tiết diện hợp lý với cường độ dòng, có thiết bị bảo vệ quá tải. Các mô tơ đều có hộp che chắn bảo vệ.

Thiết kế và lắp đặt hệ thống PCCC cho công trình phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn quy định, trong đó bao gồm: hệ thống báo cháy và hệ thống chữa cháy.

– **Hệ thống chữa cháy**

Hệ thống cấp nước chữa cháy bao gồm trạm bơm chữa cháy chuyên dụng, hệ thống đường ống, hộp chữa cháy và họng nạp nước cho xe chữa cháy.

Để tiện cho việc đấu nối với trụ cứu hỏa, chọn đường kính ống cấp nước HDPE D110, với độ chịu được áp lực cao khi vận hành. Tại các ngã ba, ngã tư và các điểm thuận tiện lấy nước phòng cháy sẽ bố trí các họng cấp nước chữa cháy D110, khoảng cách 150m/trụ.

– **Phương án thoát hiểm khi xảy ra sự cố cháy nổ**

Để đảm bảo an toàn, các biện pháp phòng cháy cho khu dân cư được thực hiện như:

- Tuân thủ chặt chẽ tiêu chuẩn xây dựng, thiết bị phương tiện phòng cháy chữa cháy, thoát nạn.
- Đề cao chế độ tự kiểm tra của người quản lý hay chủ ngôi nhà.
- Đề cao tính tự chủ trong công tác chữa cháy, lập và thực tập phương án, lực lượng, phương tiện tại chỗ là chính.

7.1.6 CHƯƠNG TRÌNH GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

Để đảm bảo hoạt động của khu dân cư không gây tác động đến môi trường xung quanh và để đánh giá hiệu quả các biện pháp xử lý ô nhiễm, chương trình giám sát chất lượng môi trường, với phương pháp quan trắc môi trường nền sẽ được áp dụng trong suốt thời gian hoạt động. Chủ đầu tư sẽ thực hiện báo cáo giám sát chất lượng môi trường định kỳ với tần suất 6 tháng/lần cho toàn khu dân cư. Các điểm giám sát được nêu cụ thể và thể hiện rõ tại bản đồ đánh giá tác động môi trường.

CHƯƠNG TRÌNH GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG CHO KHU DÂN CƯ

Thành phần môi trường	Vị trí giám sát	Thông số giám sát	Tiêu chuẩn áp dụng	Số lượng	Tần suất
Giai đoạn hoạt động					
Nước thải	NT1: Nước thải đầu vào HTXLNT	pH, BOD5, TSS, TDS, Sulfua, Photphat, Amoni, Nitrat, Dầu mỡ ĐTV, tổng các chất hoạt động bề mặt, Coliform	QCVN 14:2008/BTN MT, cột A, Kq=1	02	03 tháng/lần
	NT2: Nước thải đầu ra sau cùng				
Bùn thải	B1: Bùn thải sau HTXLNT	pH, độ ẩm, tổng dầu, Hg, As, Cd, Pb, Zn, Ni, Cr6+, CN-	QCVN 50:2013/BTN MT	01	03 tháng/lần
Chất thải rắn	Lập báo cáo quản lý CTNH của chủ nguồn thải			01	01 lần/năm

7.1.7 CAM KẾT

Thực hiện đúng và đầy đủ những biện pháp giảm thiểu tác động xấu, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường. Xây dựng các công trình xử lý môi trường và thực hiện công tác giám sát môi trường. Chủ dự án cam kết cung cấp toàn bộ kinh phí cho các hoạt động này. Trong đó cam kết:

- Tôn trọng các giá trị về văn hóa, xã hội của các cộng đồng địa phương. Tham khảo và tiếp thu ý kiến với người dân địa phương đối với các hoạt động của dự án.
- Tuân thủ nghiêm túc chế độ thông tin, báo cáo về việc thực hiện nội dung của báo cáo ĐTM đã được phê duyệt và các yêu cầu của quyết định phê duyệt theo quy định của Luật bảo vệ môi trường. Cam kết quản lý và xử lý tốt chất thải phát sinh trong hoạt động thi công xây dựng và hoàn thiện khu dân cư. Hợp tác với địa phương về những vấn đề giữ gìn trật tự an ninh trong phạm vi dự án.
- Chủ dự án cam kết tuân thủ đúng và đầy đủ luật pháp trong lĩnh vực môi trường của Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- Chủ dự án cam kết tuân thủ các tiêu chuẩn và quy chuẩn Việt Nam về môi trường, đặc biệt đối với các nguồn thải phát sinh từ hoạt động của dự án.
- Chủ dự án cam kết giải quyết các khiếu kiện của cộng đồng về những vấn đề môi trường của dự án nếu phát sinh theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG 8: PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được đầu tư đồng bộ toàn dự án theo trình tự xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn dự án sau đó là hạ tầng xã hội rồi tới công trình nhà ở.

8.1 TỔNG MỨC ĐẦU TƯ SƠ BỘ

8.1.1 Tổng mức đầu tư:

Tổng vốn đầu tư dự kiến được ước tính sơ bộ từ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cộng với chi phí xây dựng toàn dự án (làm tròn đến chục tỷ đồng): **247.000.000.000đ (Hai trăm bốn mươi bảy tỷ đồng chẵn).**

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

TT	Các hạng mục	Chi phí sau thuế
I	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	120.700.681.979
II	Chi phí xây dựng	125.696.377.400
	Tổng cộng	246.397.059.379
	Làm tròn (đến chục tỷ đồng)	247.000.000.000

8.1.2 Chi phí bồi thường:

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (làm tròn đến triệu đồng): **120.701.000.000đ (Một trăm hai mươi tỷ bảy trăm lẻ một triệu đồng chẵn).** Tạm tính chi phí bồi thường giải phóng theo quy định của Nhà nước và pháp luật về Đất đai như sau:

CHI PHÍ BÒI THƯỜNG

TT	Khoản mục chi phí	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền
1	Bồi thường, hỗ trợ	m2	99.910,0		107.576.365.400
-	Đã thực hiện bồi thường, giải tỏa (theo Quyết định 876/QĐ-UBND)	m2	78.454,0		80.553.707.400
-	Phương án bồi thường, giải tỏa (theo Quyết định 7566/QĐ-UBND)	m2	21.553,6		27.022.658.000
2	Phí công tác bồi thường, thẩm định	%	2%	107.576.365.400	2.151.527.308
3	Dự phòng phí	%	10%	109.727.892.708	10.972.789.271
	Tổng giá trị bồi thường				120.700.681.979
	Làm tròn (đến triệu đồng)				120.701.000.000

- Cơ sở áp dụng:

+ Phần diện tích đất đã được chuyển mục đích sử dụng đất (theo Quyết định 876/QĐ-UBND) được xác định theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 177/TLBD tỷ lệ 1/500 do Công ty Khảo sát và Xây dựng 6 thực hiện ngày 10/01/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra ngày 12/01/2018 và Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 4363/2018 tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 29/05/2018.

+ Phần diện tích đất còn lại 21.553,6 m² được lên phương án bồi thường và đang tiến hành theo Quyết định 7566/QĐ-UBND thì chi phí bồi thường được tính theo Quyết định số 3718/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

+ Chi phí 2,0 % là chi phí tối đa cho công tác thẩm định bồi thường theo TT 74/2015/TT-BTC;

+ Phí dự phòng dự kiến phát sinh và hỗ trợ thêm không có định mức (dự kiến 10%).

8.1.3 Chi phí xây dựng

- **Chi phí xây dựng (làm tròn đến triệu đồng): 125.696.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm tỷ sáu trăm chín mươi sáu triệu đồng chẵn)** bao gồm toàn bộ phần hạ tầng kỹ thuật, công viên, công trình giáo dục, công trình thương mại dịch vụ. Khái toán đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ đô thị như sau:

KHÁI TOÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI

TT	Hạng mục chính	ĐVT	DT xây dựng	Đơn giá (triệu đồng)			Thành tiền (triệu đồng)		
				XL+TB	TV+Khác	Tổng	XL+TB	TV+Khác	Tổng
I	Chi phí xây dựng						96.819	17.452	114.269
1	Công trình dịch vụ đô thị						20.769	2.488	23.256
	Trường mầm non (xây thô)	cháu	105	49,19	7,40	56,59	5.165	777	5.942
	Công trình thương mại	m ²	2.447	6,4	0,70	7,08	15.604	1.711	17.314
2	Hạ tầng kỹ thuật	ha					76.050	14.964	91.013
2.1	Hạ tầng kỹ thuật	ha	9,99	7.381,00	1.457,00	8.838,00	73.744	14.557	88.300
2.2	Công viên	m ²	4.521,7	0,51	0,09	0,60	2.306	407	2.713
II	Dự phòng phí	%	10,0				9.682	1.746	11.427
	TỔNG CỘNG						106.501	19.198	125.696

- Cơ sở áp dụng:

+ Đơn giá tính theo suất đầu tư quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020.

+ Đơn giá xây dựng hạ tầng cây xanh tập trung (tạm tính)

8.1.4 Nguồn vốn đầu tư:

Nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án được chia thành 3 loại:

- + Vốn chủ sở hữu (vốn điều lệ)
- + Vốn vay ngân hàng
- + Vốn từ các hoạt động kinh doanh

8.1.5 Thời hạn thực hiện, hoạt động của dự án:

+ Đất ở: Lâu dài

+ Đất dịch vụ đô thị: Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư không quá 50 năm theo Điều 43 Luật Đầu tư 2014.

8.1.6 Tiến độ thực hiện dự án:

Dự kiến tiến độ chuẩn bị đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng, thời gian xây dựng, thời gian vận hành sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ. Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch dự kiến thực hiện trong thời gian khoảng 05 năm kể từ tháng 01/2020.

- Từ 01/2020 đến tháng 12/2020 : Lập hồ sơ xin điều chỉnh Chấp thuận chủ trương đầu tư, lập hồ sơ thiết kế dự án sau quy hoạch, lập thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng về chuyển mục đích sử dụng đất.

- Năm 2021 : Xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn dự án

- Từ năm 2022 trở đi : Xây dựng hạ tầng xã hội và kinh doanh dự án

CHƯƠNG 9: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

9.1 KẾT LUẬN

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đóng vai trò quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu ở của công nhân khu công nghiệp Nhơn Trạch và người dân khu vực, góp phần thúc đẩy nền kinh tế, cải thiện điều kiện nhà ở, chất lượng cuộc sống, tạo cảnh quan môi trường mới trong hiện tại và tương lai.

9.2 KIẾN NGHỊ

Để nhanh chóng đưa dự án đi vào hoạt động, làm cơ sở cho Công ty lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và cơ sở lập dự án đầu tư, kính mong các Cấp có thẩm quyền sớm xem xét cấp phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai để Chủ đầu tư triển khai ngay các công tác đầu tư tiếp theo.