

CÔNG TY CỔ PHẦN  
NÔNG SÚC SẢN ĐỒNG NAI

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

-----o0o-----

-----o0o-----

## **THUYẾT MINH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1:500**

- ĐỒ ÁN : **QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1:500.**
- DỰ ÁN : **KHU DÂN CƯ DOLICO.**
- ĐỊA ĐIỂM: **ẤP 5, XÃ THẠNH PHÚ, H. VĨNH CỬU, T. ĐỒNG NAI.**
- QUY MÔ : **3,04 Ha**
- CHỦ ĐẦU TƯ: **CÔNG TY CỔ PHẦN NÔNG SÚC SẢN ĐỒNG NAI (DOLICO).**
- ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH : **CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC – XÂY DỰNG THÔNG KHANG (THONG KHANG CO.,LTD)**

Tp. HCM, ngày...../9/2015

**Đơn vị lập quy hoạch**  
Công ty TNHH thiết kế Quy hoạch  
Kiến trúc – Xây dựng  
**THÔNG KHANG**

Biên Hòa, ngày...../9/2015

**Chủ đầu tư**  
Công Ty Cổ Phần  
Nông Súc Sản Đồng Nai

## MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG I : LÝ DO ĐẦU TƯ, MỤC TIÊU DỰ ÁN, CĂN CỨ PHÁP LÝ</b>	Trang 3
I.    LÝ DO ĐẦU TƯ	Trang 3
II.   MỤC TIÊU DỰ ÁN	Trang 3
III.  CĂN CỨ PHÁP LÝ	Trang 3
<b>CHƯƠNG 2 : CÁC ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG</b>	Trang 4
I.    VỊ TRÍ, QUY MÔ, RANH GIỚI KHU ĐẤT QUY HOẠCH	Trang 5
II.   ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN	Trang 5
III.  HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG	Trang 6
<b>CHƯƠNG 3 : NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH</b>	Trang 8
I.    MỤC TIÊU, TÍNH CẤT, CHỨC NĂNG LẬP QUY HOẠCH	Trang 8
II.   CÁC CHỈ TIÊU KỸ THUẬT ÁP DỤNG	Trang 8
III.  NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH	Trang 9
<b>CHƯƠNG 4 : THIẾT KẾ ĐÔ THỊ</b>	Trang 12
<b>CHƯƠNG 5 : QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	Trang 14
1    QUY HOẠCH SAN NỀN	Trang 14
2.    QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG	Trang 14
3.    QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC	Trang 15
4.    QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA	Trang 16
5.    QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI	Trang 17
6.    QUY HOẠCH HỆ THỐNG ĐIỆN	Trang 18
7.    QUY HOẠCH THÔNG TIN VIỄN THÔNG	Trang 19
<b>CHƯƠNG 6 : VỐN ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN</b>	Trang 20
1.    CHI PHÍ ĐẦU TƯ:	Trang 20
2.    TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	Trang 21
3.    NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ	Trang 21
4.    PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH	Trang 21
5.    TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN	Trang 21
<b>CHƯƠNG 7 : ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG</b>	Trang 22
1.    ĐIỀU KIỆN KINH TẾ XÃ HỘI	Trang 22
2.    HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG KHU DỰ ÁN	Trang 22
3.    ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN DỰ ÁN:	Trang 22
4.    CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU CÁC TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC.	Trang 23
5.    KẾT LUẬN	Trang 24
<b>CHƯƠNG 8 : KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b>	Trang 25
1.    KẾT LUẬN	Trang 25
2.    MỘT SỐ VẤN ĐỀ LIÊN QUAN	Trang 25
3.    KIẾN NGHỊ	Trang 25

## CHƯƠNG I

# LÝ DO ĐẦU TƯ, MỤC TIÊU DỰ ÁN, CĂN CỨ PHÁP LÝ

### I. LÝ DO ĐẦU TƯ :

Huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai là một trong những Huyện đang phát triển theo hướng Công nghiệp hóa – hiện đại hóa. Với nhiều dự án phát triển khu công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp tập trung, thu hút nguồn nhân lực về làm việc tại các khu công nghiệp này. Vì vậy nhu cầu nhà ở phục vụ an sinh xã hội rất lớn.

Việc hình thành dự án nhà ở theo quy hoạch đáp ứng nhu cầu an cư cho người lao động với mức thu nhập khác nhau, giải quyết an sinh xã hội xã hội như : Việc làm, ổn định nơi sinh sống và phát triển kinh tế cho người dân, phục vụ cho quá trình phát triển các khu đô thị hoặc các dự án quy hoạch mang tính đặc thù.

Tại vị trí dự kiến thiết kế quy hoạch tiếp giáp đường D12 dự án khu dân cư tập trung Thạnh phú đã triển khai xong hạ tầng giai đoạn 1, đường hiện hữu thông ra tỉnh lộ ĐT 768 và Bệnh viện đa khoa Thống Nhất khu vực Thạnh phú.

Khu dân cư Dolico 3,04 ha tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu hình thành sẽ kết nối hạ tầng đồng bộ với các khu dân cư lân cận, cụ thể hóa quy hoạch chung xã Thạnh Phú, giải quyết nhu cầu nhà ở đô thị đối với các khu công nghiệp tập trung, Làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, thu hút đầu tư trong và ngoài nước vào khu công nghiệp Thạnh Phú, Cụ thể hóa mục tiêu quốc gia Về xây dựng nông thôn mới

### II. MỤC TIÊU DỰ ÁN :

Dự án đầu tư Khu dân cư Dolico xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai nhằm đáp ứng các mục tiêu sau :

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xã Thạnh Phú.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng,
- Xã hội hóa mục tiêu quốc gia Về xây dựng nông thôn mới theo chủ trương của Đảng và Nhà nước.
- Cung cấp quỹ nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ, gắn kết với các hệ thống hạ tầng chung tại khu vực.
- Xã hội hóa nhu cầu đất ở, nhà ở cho người thu nhập thấp, trung bình an cư, lập nghiệp để tham gia triển kinh tế, xã hội.
- Cụ thể hóa phân khu chức năng quy hoạch sử dụng đất theo định hướng quy hoạch phát triển chung của huyện.

### III. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- Luật Xây dựng được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003, có hiệu lực từ ngày 01/07/2004;
- Luật Quy hoạch đô thị được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2009, có hiệu lực từ ngày 01/01/2010;
- Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

- 
- Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
  - Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
  - Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/ 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.
  - Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.
  - Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.
  - Văn bản số 357/UBND-KT ngày 25/01/2013 của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu về việc thỏa thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần Nông Súc Sản Đồng Nai lập dự án đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu;
  - Văn bản số 3681/UBND-KT ngày 11/9/2015 của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu về việc thỏa thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần Nông Súc Sản Đồng Nai lập dự án đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu;
  - Giấy phép quy hoạch số 05/GPQH cấp ngày 15/8/2014 của Sở Xây dựng Đồng Nai
  - Bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/500 và sơ đồ vị trí liên hệ vùng;
  - Các tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
  - Số liệu đo đạc địa hình hiện trạng;
  - Các tài liệu, số liệu, các văn bản pháp lý có liên quan.

## CHƯƠNG 2

# CÁC ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

### I. VỊ TRÍ, QUY MÔ, RANH GIỚI KHU ĐẤT QUY HOẠCH :

**1. vị trí :** Khu dân cư nằm trên địa bàn xã Thạnh Phú, thuộc huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai và có ranh giới được giới hạn như sau :

- Phía Đông : Giáp đường D12 dự án Khu dân cư tập trung Thạnh Phú (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Miền Đông đầu tư hạ tầng)
- Phía Tây : Giáp suối và khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam : Giáp khu dân cư và Bệnh Viện đa khoa Thống Nhất khu vực Thạnh Phú
- Phía Bắc : Giáp dự án Khu dân cư tập trung Thạnh Phú (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Miền Đông đầu tư hạ tầng)

**2. Quy mô diện tích :** 3.04ha

**3. Ranh giới :** Được xác định theo Văn bản thỏa thuận địa điểm số 357/UBND-KT của UBND huyện Vĩnh Cửu ngày 25/01/2013 kèm sơ đồ số 15/2013 của Văn phòng đăng ký QSDĐ tỉnh Đồng Nai ngày 08/01/2013

### II. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN

**1. Khí hậu :** Khu vực xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu thuộc vùng Miền Đông Nam Bộ của Việt Nam, nằm trong vùng nhiệt đới xích đạo, khí hậu ôn hoà không gặp phải thời tiết bất thường như : Bão lụt, nhiệt độ quá nóng hay quá lạnh.

**+ Nhiệt độ không khí:**

- Nhiệt độ trung bình : 26,7 oC
- Nhiệt độ cao nhất : 32,5 oC
- Nhiệt độ thấp nhất : 25 oC

**+ Chế độ mưa:**

- Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 chiếm 85% tổng lượng mưa của cả năm.
- Lượng mưa trung bình năm là : 1.600 – 1.800mm/năm
- Số ngày mưa trung bình năm : 154 ngày
- Lượng mưa tháng lớn nhất là : 338mm (tháng 9)
- Lượng mưa tháng nhỏ nhất là : 3mm.

**+ Độ ẩm:**

- Độ ẩm trung bình trong năm là : 78,9%
- Tháng cao nhất đạt : 87% (tháng 7 và 9)
- Tháng thấp nhất đạt : 74% (tháng 2 và 3)

**+ Gió mùa:**

- Mùa khô hướng gió chủ đạo là Đông - Nam (30-40%),
- Mùa mưa hướng gió chủ đạo là Tây - Nam (60%)
- Tốc độ gió trung bình đạt 2-3m/giây, cao nhất không vượt quá 36m/giây.

### 2. Địa chất thuỷ văn:

Khu vực có các suối chảy về sông Đồng Nai.

Nước ngầm: Tầng nông 10-15m, tầng sâu trung bình 50-80m sử dụng được, tầng sâu từ 80-130m không sử dụng được.

**3. Địa chất công trình:** Đất nền chủ yếu đất sét pha cát, độ chịu lực của đất ổn định khoảng  $R_d = 1,5 \text{ kg/cm}^2$ .

**4. Hiện trạng xây dựng:** Đất cơ sở chăn nuôi đã di dời ra khỏi khu dân cư.

**5. Hiện trạng dân cư:** Không có hộ dân nào trong ranh dự án

### III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG :

**1. Hiện trạng sử dụng đất:** Là đất cơ sở chăn nuôi đã di dời ra khỏi khu dân cư theo chủ trương và đất cây lâu năm khác, diện tích  $30.413 \text{ m}^2$ .

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

Stt	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SKC	23.826	78
2	Đất trồng cây lâu năm khác	LNK	6.587	22
	Cộng		30.413	100

**2. Địa hình tự nhiên :** Địa hình tự nhiên dốc, theo hướng Đông - Tây. Cao độ địa hình từ 19,5m – 23,8m so với cao độ chuẩn quốc gia tại Mũi Nai – Hà Tiên. Độ dốc trung bình  $i = 2,9\%$ .

**3. Hiện trạng hệ thống thoát nước mưa:** Nước mưa chảy tự nhiên theo địa hình xuống suối Tân Trạch có liên thông với các suối khác thoát ra sông Đồng Nai.

**4. Hiện trạng hệ thống nước bẩn và vệ sinh môi trường:**

Khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Hệ thống nước thải trước đây phục vụ chăn nuôi nay không sử dụng được.

Rác thải : Đã có dịch vụ thu gom rác dọc tỉnh lộ 768 của các đội vệ sinh công lập, dân lập trên địa bàn xã Thạnh Phú trực thuộc các Công ty xử lý môi trường.

**5. Hiện trạng hệ thống cấp nước:** Đã có hệ thống cấp nước sinh hoạt dọc tỉnh lộ 768 và hệ thống cấp nước khu dân cư tập trung Thạnh Phú giáp ranh, do Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng làm chủ đầu tư.

**6. Hiện trạng hệ thống điện:** Giáp ranh về hướng Đông có trạm biến áp 110KV thuộc dự án khu dân cư tập trung Thạnh Phú do Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng làm chủ đầu tư.

**7. Hiện trạng giao thông:** Trong khu quy hoạch chỉ có đường đất nội bộ phục vụ sản xuất chăn nuôi. Ngoài ra có các đường tiếp giáp khu đất gồm:

- Giáp ranh về hướng Đông là đường D12, nhựa, lộ giới 16m, lòng đường 7m, vỉa hè 4,5m, thuộc dự án khu dân cư tập trung Thạnh Phú.

- Hướng nam là đường đất đi vào khu đất rộng 6m cặp hông Bệnh viện Đa khoa Thống Nhất khu vực Thạnh Phú thông ra tỉnh lộ 768.
- Hướng bắc giáp đường thông hành địa dịch láng bê tông, rộng 5m thuộc dự án khu dân cư tập trung Thạnh Phú.

**8. Hiện trạng hệ thống viễn thông:** Khu vực quy hoạch đã có cáp bưu chính – viễn thông.

### **9. Đánh giá chung:**

Với mục tiêu di dời và chuyển đổi cơ sở chăn nuôi ra khỏi khu dân cư hiện hữu do tốc độ phát triển đô thị, hạn chế ô nhiễm môi trường, đã hình thành nên quỹ đất phát triển nhà ở tại khu vực.

Vị trí khu đất thuận lợi về mặt kinh tế, giao thông, tiếp giáp với tuyến đường huyết mạch Tỉnh lộ ĐT 768, bệnh viện và khu dân cư đã quy hoạch

Thoát nước mưa khá thuận lợi do địa hình tự nhiên đã có sông suối.

Chỉ cần đầu tư đồng bộ hạ tầng và kết nối với hệ thống hạ tầng giáp ranh.

## CHƯƠNG 3: NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH

### I. MỤC TIÊU, TÍNH CÁT CHỨC NĂNG VÀ QUAN ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH:

#### 1. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch:

- Quy hoạch khu dân cư mới, được tính toán quy hoạch tương đương cấp khu dân cư nông thôn (Đô thị loại V).
- Thực hiện quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn kết chung tại khu vực, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong vùng quy hoạch.
- Tạo cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc thuộc khu vực quy hoạch.

#### 2. Chức năng khu vực lập quy hoạch : Khu dân cư.

#### 3 Quy mô lập quy hoạch : 3,04ha

#### 4. Quy mô dân số : 596 người.

#### 5. Tỷ lệ lập quy hoạch : Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

#### 6. Quan điểm thiết kế quy hoạch :

- Sử dụng đất hợp lý và phát huy hiệu quả các lợi thế của khu quy hoạch.
- Tạo mối liên kết tốt, phù hợp và hiệu quả đối với các khu vực lân cận.
- Phân khu chức năng phù hợp với mục tiêu đầu tư của dự án.
- Khai thác tốt hệ thống giao thông khu vực, giải quyết hợp lý mối quan hệ giữa dự án này và các dự án khác lân cận.
- Đảm bảo được sự phát triển bền vững, góp phần chỉnh trang, nâng cấp đô thị, hình thành không gian ở văn minh, hiện đại, phù hợp phong tục tập quán người dân sinh sống trong khu vực quy hoạch.

### II. CÁC CHỈ TIÊU KỸ THUẬT ÁP DỤNG :

Tuân thủ theo các Quy chuẩn, Quy phạm, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam về quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, an toàn đô thị, vệ sinh môi trường...

Một số chỉ tiêu kỹ thuật cụ thể trong quy hoạch Khu dân cư DOLICO tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai :

- |                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| - Chỉ tiêu đất ở                | : 28,2m <sup>2</sup> /người. |
| - Chỉ tiêu đất cây xanh         | : 1,5m <sup>2</sup> /người.  |
| - Chỉ tiêu đất công cộng        | : 1,6m <sup>2</sup> /người.  |
| - Chỉ tiêu đất giao thông       | : 19,7m <sup>2</sup> /người. |
| - Mật độ xây dựng trung bình    | : 60 - 90%.                  |
| - Tầng cao                      | : 2-4 tầng                   |
| - Tiêu chuẩn cấp điện           | : 700kwh/ người/ năm.        |
| - Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt | : 100 lít/ người/ ngày đêm.  |
| - Tiêu chuẩn nước thải          | : 80% nước cấp.              |
| - Tiêu chuẩn thải rác           | : 0,7 – 0,8 kg/người/ngày.   |

### III. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH :



- Nghiên cứu, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, lựa chọn giải pháp quy hoạch thích hợp nhất, lựa chọn các mô hình ở, giải pháp nhà ở, giải pháp các công trình dịch vụ đi kèm, hình thành cơ sở phát triển đô thị.
- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng lô đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình v.v...
- Thiết kế đô thị : Xác định chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, khoản lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc, hệ thống cây xanh đường phố, mặt nước, quảng trường.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:
  - + Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, hệ thống công trình ngầm.
  - + Xác định nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước, nhu cầu nước sinh hoạt, PCCC, nước tưới tiêu và các thông số kỹ thuật cần thiết.
  - + Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.
  - + Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.
  - + Xác định kết nối hạ tầng kỹ thuật
- Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường đô thị.

## 1 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

### 1.1 CƠ CẤU SO SÁNH:

<b>BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (So sánh)</b>							
Stt	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn hộ	Tỷ lệ (%)	Số người	Chỉ tiêu
							(m <sup>2</sup> /người)
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở</b>		<b>17,757.0</b>	<b>150</b>	<b>58.3</b>	<b>600</b>	<b>29.60</b>
1	Đất ở biệt thự	B	5,365.0	16		64	
2	Đất ở liên kế có sân vườn	LKV	2,621.0	25		100	
3	Đất ở liên kế phố	LKP	9,771.0	109		436	
<b>II</b>	<b>ĐẤT CT CÔNG CỘNG</b>	CTCC	<b>228.0</b>		<b>0.7</b>		<b>0.38</b>
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	CX	<b>1,279.0</b>		<b>4.2</b>		<b>2.13</b>
<b>IV</b>	<b>ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG</b>	DHT	<b>40.0</b>		<b>0.1</b>		
<b>V</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	DHT	<b>11,158.8</b>		<b>36.6</b>		<b>18.60</b>
	<b>CỘNG</b>		<b>30,462.8</b>		<b>100</b>		<b>50.70</b>

**1.2 CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CHỌN:**

<b>BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (CHỌN)</b>							
Stt	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Tỷ lệ (%)	Số người	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở</b>		<b>16,746.8</b>	<b>149</b>	<b>55.0</b>	<b>596</b>	<b>28.1</b>
1	Đất ở liên kế có sân vườn	LKV	7,615.6	61		244	
2	Đất ở liên kế phố	LKP	9,131.2	88		352	
<b>II</b>	<b>ĐẤT CT CÔNG CỘNG</b>	<b>CTCC</b>	<b>963.3</b>		<b>3.2</b>		<b>1.6</b>
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>CX</b>	<b>927.0</b>		<b>3.0</b>		<b>1.6</b>
<b>IV</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG</b>	<b>DHT</b>	<b>90.2</b>		<b>0.3</b>		
<b>V</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>DHT</b>	<b>11,735.5</b>		<b>38.5</b>		<b>19.7</b>
	<b>CỘNG</b>		<b>30,462.8</b>		<b>100</b>		<b>51.0</b>

**2 QUY HOẠCH KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:**

- Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, phương thức ở của người dân trong vùng, không phá vỡ địa hình và các điều kiện thiên nhiên sẵn có. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải,...) với các khu vực xung quanh.

- Xác định hệ thống đường giao thông nội bộ, giao thông tiếp cận, kết nối giao thông, kết hạ tầng. Hạn chế giao, cắt với giao thông đối ngoại, hạn chế hoạt động bên ngoài tác động vào khu dân cư.

- Nhà ở: Bố trí 4 dãy nhà ở theo hướng Đông – Tây, chiều ngang lô đất trung bình 6-9m, chiều sâu lô đất trung bình 16-28m, gồm có 2 loại nhà:

- + Nhà liên kế phố.
- + Nhà liên kế có sân vườn.

- Công trình công cộng phục vụ nhóm ở.
- Cây xanh tập trung, cây xanh trên vỉa hè, lối đi bộ.

**3 QUY HOẠCH PHÂN KHU CHỨC NĂNG:** Khu vực thiết kế được phân khu chức năng như sau:

**3.1 Khu nhà ở:** Tổng diện tích 16.789,3m<sup>2</sup> gồm các loại nhà ở: Nhà liên kế phố, liên kế có sân vườn. Tổng số căn hộ: 149 hộ

a. **Nhà liên kế phố:** Tổng diện tích 9.131,2m<sup>2</sup>, bố trí 88 căn nhà, diện tích trung bình 102-105m<sup>2</sup>/căn. Mật độ xây dựng 90%, tầng cao 2 - 4 tầng.

b. **Nhà liên kế có sân vườn :** Tổng diện tích 7.658,1m<sup>2</sup>, bố trí 61 căn nhà, diện tích 105,6 - 190m<sup>2</sup>/căn. Mật độ xây dựng 80 - 82%, tầng cao 2 - 4 tầng.

**3.2 Công trình Công cộng :** Diện tích 963,3m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2 -4 tầng.

**3.3 Hoa viên cây xanh :** Diện tích 927.0m<sup>2</sup>.

**3.4 Đất hạ tầng :** Tổng diện tích 90,2m<sup>2</sup>, là những thửa đất có hình dáng, kích thước, diện tích quá nhỏ không phù hợp quy chuẩn, quy phạm, được để trống. Khi có dự án khác liền kề sẽ kết nối sẽ đưa vào sử dụng.

## 4 QUY HOẠCH CÂY XANH:

**4.1 Tiêu chuẩn áp dụng:** TCVN 9257 : 2012 quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị và Nghị định 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ

**4.2 Bố cục cây xanh :** Cây xanh trong khu quy hoạch gồm có cây : Cây xanh tập trung, cây xanh phân tán và cây xanh đường phố.

- Cây xanh tập trung : Diện tích 536.3m<sup>2</sup>, là công viên nhỏ, nằm cuối các trục đường ngang và tiếp giáp hành lang suối Tân Trạch. Trồng cây bóng mát, cỏ tạo thảm xanh và điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu ở.

- Cây xanh phân tán : Tổng diện tích 796m<sup>2</sup>. Là các hoa viên trên lối đi bộ giữa các dãy nhà trên cùng tuyến phố. Trồng cây bóng mát, cỏ tạo thảm xanh và khoảng không cho các dãy nhà trên cùng tuyến phố, liên khu phố.

- Cây xanh đường phố : Là cây xanh trên các tuyến phố, được trồng trên vỉa hè cách bó vỉa hè 2m và ngay giữa ranh các lô. Khoảng cách cây – cách cây là chiều rộng mặt tiền 2 lô đất, trồng cây có tán lớn tạo bóng râm.

**4.3 Tiêu chuẩn cây trồng :** Cây xanh hoa viên, vườn hoa được lựa chọn loại cây phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

**a) Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau:**

- Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh;
- Cây thân đẹp, dáng đẹp;
- Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi;
- Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp;
- Không có quả gây hấp dẫn ruồi muỗi;
- Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu;
- Có bố cục phù hợp với quy hoạch được duyệt

**b) Về phối hợp cây trồng :**

- Nhiều loại cây, loại hoa;
- Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa;
- Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc;
- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

**4.4 Chủng loại cây:**

- Cây xanh tập trung : Trồng cây Bàn Đài Loan, Hoa Trang, Diệp lá vàng, cỏ lá gừng.
- Cây xanh hoa viên : Trồng cây Bàn Đài Loan, Hoa Trang, Diệp lá vàng, cỏ lá gừng.
- Cây xanh đường phố : Trồng cây Bàn Đài Loan, cỏ lá gừng trồng xung quanh góc.
- Cây xanh công trình công cộng : Trồng cây Dầu, Hoa Trang, Diệp lá vàng, cỏ lá gừng...

**4.5 Vị trí cây xanh:**

- Cây xanh trên đường phố: Cây trồng cách bó vỉa hè 2m, nằm giữa hai tuyến cống thoát nước sinh hoạt và nước mưa. Khoảng cách cây cách là 2 lô đất (khoảng  $\pm 12m$ ) và giữa ranh 2 lô đất.

- Cây xanh tán lớn trong hoa viên, vườn hoa, công trình công cộng : Trồng cách ranh 2m-5m, cây cách cây từ 4-8m

## CHƯƠNG 4 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

### 1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

- 1.1 Điểm nhấn 1: Trong khu vực quy hoạch là khu hoa viên cây xanh, công trình công cộng nằm cuối các trục đường ngang 2, 3, 4 và tiếp giáp hành lang suối Tân Trạch
- 1.2 Điểm nhấn 2: Là các bồn hoa cây xanh giản cách giữa các dãy nhà, đây là lối đi bộ liên thông các khu nhà tạo cảm thụ tốt cho khu ở

### 2. Xác định cao xây dựng công trình:

#### 2.1 Cao độ nền tầng 1:

- Nhà liên kế phố: 0.3m tính từ vỉa hè
- Nhà liên kế phố có sân vườn: 0.4m tính từ vỉa hè.
- Công trình công cộng: 0.6m tính từ vỉa hè.

#### 2.2 Số tầng:

Số tầng tối đa được phép xây dựng trong khu quy hoạch được quy định cụ thể như sau:

- Công trình công cộng : 2 tầng.
- Nhà liên kế phố : 3 tầng.
- Nhà liên kế phố có sân vườn : 3 tầng.

Tham khảo mẫu nhà đính kèm.

#### 2.3 Chiều cao xây dựng công trình:

- Chiều cao công trình công cộng : 10.8m
  - Tầng 1 : 3,8m
  - Tầng 2 : 3,5m.
  - Mái : 3,5m.
- Chiều cao nhà liên kế phố, liên kế phố có sân vườn: 10.8m
  - Tầng 1 : 3,8m
  - Tầng 2 : 3,5m
  - Tầng 3 : 3,5m

Nếu có tầng lửng thì chiều cao từ vỉa hè đến đỉnh mái không vượt quá 12m

### 3. Xác định khoảng lùi công trình trên tầng đường phố, nút giao thông : Chỉ giới xây dựng trong khu quy hoạch được xác định như sau:

#### 3.1 Công trình công cộng:

- Khoảng lùi đường dọc D1: 6m
- Các mặt tiếp giáp còn lại: 3m

#### 3.2 Nhà liên kế phố:

- Mặt tiền: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ
- Sau nhà: Chỉ giới xây dựng lùi cách ranh đất: 1.5m

#### 3.3 Nhà liên kế phố có sân vườn:

- Mặt tiền: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 3m
- Sau nhà: Chỉ giới xây dựng lùi cách ranh đất: 1.5m

### 4. Góc vạt, bán kính cong tại các giao lộ:

- Góc vạt tại các giao lộ: 3m x3m
- Bán kính cong nằm đối với đường giao thông tại các giao lộ: R=7m.

**6. Mật độ xây dựng tối đa:** Để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường đô thị. Công trình công cộng, nhà liên kế cần chừa diện tích trống để lấy sáng và thông gió. Cụ thể:

- Công trình công cộng : 40%
- Nhà liên kế phố : 90%
- Nhà liên kế phố có sân vườn : 82%

**7. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hàng rào:**

- Hình khối kiến trúc: Không sử dụng mái chóp nhọn, mái cầu, tranh, rom, rạ, lá hình khối kiến trúc gây phản cảm thuần phong, mỹ tục
- Màu sắc: Không sử dụng màu sắc đã quy định như: Cờ tổ quốc, cờ Đảng, Quốc huy, Quốc hiệu, màu sắc đặc trưng của các tôn giáo.
- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Đơn giản, khuyến khích hợp khối công trình.
- Hàng rào: Trừ trường hợp đặc biệt, hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ các yêu cầu sau:

Chiều cao tối đa của tường rào là 2,6m.

Phần tường rào từ 0,6m trở lên phải thiết kế thông thoáng. Phần trống thoáng tối thiểu phải chiếm 60% diện tích mặt đứng của tường rào.

**8. Hè phố:**

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

**9. Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:**

Các quy định này thể hiện trong quy định về quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch và phải tuân thủ các quy định sau đây:

**9.1 Các bộ phận cố định của nhà:**

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

- + Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;
- + Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ 1.2m, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;

**9.2 Phần nhô ra không cố định:**

- Cánh cửa: Ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nêu ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2,5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥2,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
≥3,5	Kết cấu cố định - Ban công mái đua - Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

#### 10. Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới xây dựng.  
- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

- + Bậc thềm, vệt dặt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;
- + Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

#### 11. Quan hệ với các công trình bên cạnh:

- Công trình không được vi phạm ranh giới;  
- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh;  
- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

#### 12. Các yêu cầu kỹ thuật khác đối với công trình xây dựng:

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.  
- Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.  
- Biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà, không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.  
- Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.

## CHƯƠNG 5

# QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 1 QUY HOẠCH SAN NỀN:

#### 1.1 Tiêu chuẩn thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng - tập 1 ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996, khoản 5.21.3
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008. Quy chuẩn này thay thế tập 1 phần quy hoạch xây dựng của quy chuẩn xây dựng 1996, khoản 3, điều 3

#### 1.1 Đặc điểm khu đất xây dựng :

Căn cứ vào bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, khu đất có địa hình dạng triền, hướng dốc Đông - Tây, độ dốc trung bình 2.9%. Cao độ mặt đất hiện trạng thay đổi từ 19.5m – 23.8m. Phần lớn diện tích đất khu vực là đất cơ sở sản xuất kinh doanh, đất trồng cây lâu năm.

#### 1.2 Xác định cao độ san nền: Cao độ thiết kế san nền được chọn căn cứ vào:

- Cao độ tự nhiên hiện hữu.
  - Cao độ nền của dự án lân cận.
  - Hướng thoát nước chủ đạo ra suối Tân Trạch, hệ thống thoát nước tự chảy.
- Cao độ san nền được thiết kế từ 19.40m đến 23.60m, độ dốc trung bình 2.8%, hướng dốc Đông – Tây
- Khối lượng đất đào tại chỗ: 2.027m<sup>3</sup>
  - Khối lượng đất đắp : 8.395m<sup>3</sup>
  - Khối lượng đất đắp vận chuyển từ nơi khác : 6.367m<sup>3</sup>

#### 1.3 Các yêu cầu kỹ thuật :

- Nền được đầm chặt với hệ số K=0.9.
- Hệ số mái dốc nền đắp 1:1.5.
- Hệ số mái dốc nền đào 1:1

#### 1.4 Chuẩn bị mặt bằng : Độ dốc thiết kế nền chung đảm bảo theo hướng độ dốc thiết kế từ trong nền các lô đất quy hoạch ra hệ thống thoát nước chung trên đường.

### 2. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG:

#### 2.1 Cơ sở thiết kế: Dựa trên cơ sở các tài liệu sau:

- Bản đồ quy hoạch giao thông khu vực đã được phê duyệt.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất khu đất quy hoạch tỉ lệ 1/500.
- Ranh giới cấp đất theo mốc ranh của địa chính.
- Các tiêu chuẩn qui phạm hiện hành.

#### 2.2 Phương án thiết kế:

- Nguyên tắc thiết kế: Đảm bảo giao thông thuận tiện giữa khu quy hoạch với các khu lân cận và mạng lưới giao thông của quy hoạch chung. Đường giao thông nội bộ trong khu đất dự án gồm:

- + Đường ngang N2, N3, N4: Lộ giới 16m, lòng đường 7m, vỉa hè 4,5m (M. cắt 3-3).
- + Đường ngang N1: Lộ giới 10,6 m, lòng đường 6m, vỉa hè 4m và 0.6m (M. cắt 2-2).
- + Đường dọc D1: Lộ giới 14m, lòng đường 6m, vỉa hè 4m (M. cắt 6-6).
- + Đường dọc D2: Lộ giới 13m, lòng đường 7m, vỉa hè 4m và 2m (M. cắt 1-1).



- Mặt đường: Kết cấu đường được tính toán với xe có tải trọng 10 tấn;
  - \* Lớp đá dăm 4x6 dày 30 cm;
  - \* Lớp cấp phối đá 0x4 dày 20 cm;
  - \* Kết cấu mặt đường bê tông nhựa dày 5cm.
  - \* Vĩa hè bê tông hoặc lát gạch .

**BẢNG THỐNG KÊ CHIỀU DÀI ĐƯỜNG GIAO THÔNG**

Stt	Danh mục	Chiều dài	Chiều rộng		
			Đường	Mặt đường	Vĩa hè
1	Đường D1	157,9	14	6	4x2
2	Đường D2	76,5	13	7	4; 2
3	Đường N1	125,1	10,6	6	4; 0,6
4	Đường N2	147,8	16	7	4,5x2
5	Đường N3	147,8	16	7	4,5x2
6	Đường N4	147,9	16	7	4,5x2
	<b>Tổng</b>	<b>803</b>			

- Tổng diện tích đường giao thông là: 11.724,2 m<sup>2</sup>
- Mặt đường : 5.365,0 m<sup>2</sup>
- Vĩa hè : 6.359,2 m<sup>2</sup>

### 3. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC:

**3.1 Nguồn nước:** Hiện tại dọc trục đường ĐT 768 đã có hệ thống cấp nước Ø200 từ nhà máy nước Thiện Tân với công suất 100.000m<sup>3</sup>/ngày.

#### 3.2 Tiêu chuẩn dùng nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước đô thị TCXDVN 33:2006, Quy chuẩn quy hoạch đô thị - TCTK: TCVN 4449-1997; Tiêu chuẩn Việt Nam về PCCC: TCVN – 2662 - 1995.
- Tiêu chuẩn dùng nước cho đô thị là 100lít/người/ngày, tỉ lệ dùng nước 100%.
- Nước tưới đường, tưới cây 5% Qsh.
- Nước dịch vụ công cộng 10% Qsh.
- Trên cơ sở các số liệu trên, ta có bảng nhu cầu dùng nước cho khu ở như sau:

**BẢNG TÍNH TOÁN CẤP NƯỚC**

Stt	Chủng loại	Đơn vị	Chỉ tiêu	Dân số	Nhu cầu dùng nước
1	Nước sinh hoạt	m <sup>3</sup>	100L/người.ngày đêm	596	60
2	Nước khách vắng lai	m <sup>3</sup>	5%(1)		9
3	Nước công trình công cộng	m <sup>3</sup>	15%(1)		9
4	Nước tưới cây rửa đường	m <sup>3</sup>	8%(1)		5
5	Nước cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp	M <sup>3</sup>	8%(1)		5
6	Nước dự phòng, rò rỉ	M <sup>3</sup>	25%(1)		15
7	Nước PCCC	M <sup>3</sup>	2x15L/Sx3x1.19		107
	<b>Cộng</b>				<b>209</b>

Nhu cầu dùng nước 209m<sup>3</sup>/ngày.đêm

### 3.3 Cấp nước PCCC

- TCVN 2622-1995, khả năng có 2 đám cháy xảy ra đồng thời, cần lượng nước chữa cháy trong 3 giờ liên tục với lưu lượng 15 (l/s) cho 1 đám cháy. Lượng nước tối thiểu cần dự trữ để chữa cháy là:

$$wcc = 2 \times 15 \text{ l/s} \times 3 \times 1,19 = 107,1 \text{ m}^3.$$

- Trên mạng cấp nước toàn khu sẽ bố trí các họng cứu hoả  $\varnothing 100$  nằm ở các ngã ba, ngã tư đường giao thông, áp lực đầu họng là 10m cột nước và đặt cách mép đường 1m.

- Khoảng cách tối đa giữa hai trụ cứu hoả là 150m.

### 3.4 Chọn loại ống:

- Tiêu chuẩn ISO 9001-K9.
- Chọn ống cấp nước, van, tê, cút HDPE.

### 3.5 Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước chọn sơ đồ mạng vòng và mạng cắt.
- Đường kính ống  $\varnothing 118$ .
- Khoảng cách từ tim công đến rang lộ giờ là 0.6m

### 3.6 Các thiết bị trên mạng:

- *Hố van xả cặn, Khí* : Tại các điểm cuối đường ống bố trí van xả cặn, khí, hố van kích thước 0,6 x 0.6m, cấu tạo đáy và nắp bằng BTCT, tường xây gạch đĩnh.

- *Hố ga kỹ thuật (hố ga nước thải có ống nước cấp xuyên qua)*: Trên mạng lưới cấp nước có một số nút giao cắt giữa tuyến cấp nước và tuyến thoát nước thải. Nên cần xây hố ga kỹ thuật có đặt sẵn ống lồng bằng bê tông (cống tròn) khi thi công tuyến cấp nước.

**BẢNG THỐNG KÊ THIẾT BỊ CẤP NƯỚC**

Stt	Chủng loại	Đơn vị	Số lượng	Ghi chú
1	Tuyến ống D=110	m	1.092	
2	Trụ cứu hoả	bộ	2	
3	Van khoá tổng	cột	1	
4	Van xả cặn, khí		7	

## 4. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA:

### 4.1 Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2008/BXD, QCVN 07:2010/BXD
- TCXD 33: 2006 : Tiêu chuẩn cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình.
- TCXD 51: 198 : Tiêu chuẩn thoát nước.
- TCXD 188: 1996 : Tiêu chuẩn nước thải đô thị.
- TCXD 66: 1991 : Quy định yêu cầu an toàn vận hành hệ thống cấp thoát nước.
- TCVN 5524: 1995: Quy định các yêu cầu cần thiết để bảo vệ nguồn nước mặt khỏi bị ô nhiễm bởi xả nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp chưa qua xử lý, và bất kỳ nguồn nước nào khác có thể gây ô nhiễm nước mặt vượt quá mức tự làm sạch.
- TCVN 5525: 1995: Quy định các yêu cầu cần thiết để bảo vệ nguồn nước ngầm do hoạt động xây dựng, lưu trữ và vận chuyển chất thải, hệ thống cống rãnh, hoạt động công nghiệp và các hoạt động khác.

- TCVN 5942: 1995: Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt cho cấp nước sinh hoạt và cho các mục đích khác.

#### 4.2 Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống thoát nước mưa phải phù hợp với quy hoạch thoát nước mưa chung.
- Đường ống nước mưa phải riêng biệt với đường ống thoát nước thải.
- Các tuyến thoát nước mưa là tự chảy, được tận dụng tối đa độ dốc của địa hình, chiều dài của tuyến đến cửa xả là ngắn nhất. Các tuyến thoát nước được bố trí trên vỉa hè và xả vào hệ thống sông suối trong khu vực.
- Độ dốc đường cống thoát nước chọn theo cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống  $V \geq 0,6\text{m/s}$  và vận tốc lớn nhất  $V_{\max}=4\text{m/s}$ .
- Độ dốc tính theo độ dốc thủy lực.
- Cao độ đỉnh cống tại điểm đầu tuyến phải đảm bảo chiều sâu lớp đất phủ tới đỉnh cống là  $\geq 0,5\text{m}$ .
- Tại các cửa xả ra suối, bố trí các cửa chắn. Các cửa chắn này có thể điều chỉnh được để khống chế cao độ mực nước trong cống theo yêu cầu.
- Tính toán mạng lưới thoát nước theo phương pháp cường độ giới hạn:

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

Trong đó: +  $\psi$ : hệ số phủ mặt  
 +  $q$ : cường độ mưa tính toán theo thời gian và chu kỳ tràn cống tính toán  $P=3(\text{l/s/ha})$   
 +  $F$ : diện tích lưu vực tính toán (ha)

#### 4.3 Giải pháp thiết kế:

- Khu vực chưa có hệ thống thoát nước mưa đô thị.
- Hệ thống thoát nước mưa tách riêng hệ thống thoát nước thải
- Nước mưa thoát dựa trên nguyên tắc tự chảy.
- Cống thoát nước mưa dùng cống BTCT ly tâm, chịu tải trọng H30, đường kính Ø400, Ø600.
- Gối đỡ cống 2m/1gối
- Khoảng cách hố ga 50m/1hố, có cửa thu nước mưa, lưới chắn rác.

**BẢNG THỐNG KÊ THIẾT BỊ THOÁT NƯỚC MƯA**

Stt	Chủng loại	Đơn vị	Số lượng	Ghi chú
1	Cống BT ly tâm Ø400	m	1101.8	
2	Cống BT ly tâm Ø600	m	109.5	
3	Gối + joint Ø400	cái	275	
3	Gối + joint Ø600	cái	27	
4	Hố ga 1,2mx1,2m	cái	59	

## 5. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI:

### 5.1 Nguyên tắc thiết kế:

- Tiêu chuẩn thải nước: Tính toán bằng 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn xả nước thải: QCVN 14:2008/BTN&MT.
- Quy hoạch thoát nước thải phù hợp với quy hoạch chung.

- Toàn bộ nước thải từ các công trình nhà ở phải được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải tập trung đưa về trạm xử lý.
- Đường cống thiết kế theo nguyên tắc tự chảy có tận dụng tối đa điều kiện địa hình.
- Mạng lưới thoát nước thải đảm bảo chức năng thu gom nước thải trong toàn khu về trạm xử lý nước thải của đô thị để xử lý trước khi xả ra hệ thống chung.
- Đường ống nước thải phải riêng biệt với đường ống thoát nước mưa.

## 5.2 Giải pháp thiết kế:

- Lưu lượng nước thải:  $102\text{m}^3 \times 80\% = 81,5 \text{ m}^3/\text{ngày,đêm}$ .
- Mạng lưới thu gom nước thải trong toàn khu đưa về trạm xử lý nước thải chung của khu vực, trước khi xả ra nguồn tiếp nhận sau cùng.
- Hồ ga xây gạch đĩnh, nắp đậy bằng BTCT, khoảng cách 20 -30m/hố. Vị trí hố ga bố trí giáp ranh giữa 2 lô đất,
- Cống thoát nước mưa dùng cống BTCT ly tâm, chịu tải trọng H30, đường kính Ø300.
- Độ dốc đặt ống  $I = 1/D$  (D là đường kính ống). Độ sâu chôn ống : 0,7 – 1m.
- Khoảng cách từ tim cống đến chỉ giới giao thông là 1.4m

## BẢNG THỐNG KÊ THIẾT BỊ THOÁT NƯỚC SINH HOẠT

Stt	Chủng loại	Đơn vị	Số lượng	Ghi chú
1	Đường ống D=300	m	1005.8	
3	Gói + joint Ø300	cái	251	
4	Hố ga 1,2mx12m	cái	50	`

## 6. QUY HOẠCH HỆ THỐNG ĐIỆN:

### 4.6 Cơ sở thiết kế:

- Quy hoạch chi tiết tại khu vực dự án.
- Quy phạm trang bị điện 11TCVN18-21-2006, phần II hệ thống cấp điện.
- Tiêu chuẩn chiếu sáng TCXDVN 333:2005.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01 : 2008/BXD
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 07 : 2010/BXD

### 4.7 Dự báo phụ tải điện:

- \_ Sử dụng lưới hạ áp 380/220V
- \_ Đô thị loại V, cung cấp điện dài hạn, chỉ tiêu : 1000kWh/người.năm
- \_ Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, chiếu sáng : 30% điện sinh hoạt
- \_ Tồn hao, dự phòng 15% điện sinh hoạt

### BẢNG TÍNH TOÁN PHỤ TẢI

Stt	Chủng loại	Đơn vị	Chỉ tiêu	Dân số	Phụ tải
1	Điện sinh hoạt	kWh	1000/người.năm	596	596,000
2	Điện công trình công cộng, chiếu sáng	kWh	30%(1)		178,800
3	Tồn hao, dự phòng	kWh	15%(1)		59,600
	Cộng	kWh			<b>834,400</b>

Dự báo mức tiêu thụ điện là : 834.400kWh/người.năm

#### 4.8 Nguồn điện:

- Đấu nối với nguồn điện giáp ranh dự án của công ty cổ phần Miền Đông- Đầu Tư Hạ Tầng
- Vị trí đặt trạm: Một trạm biến áp và 300KVA -22/0,4 KV.

#### 4.9 Hệ thống phân phối:

##### Tuyến trung thế 22KV và hạ thế 0,4KV:

- Dây dẫn: Qua khảo sát nhu khu dân cư chọn giải pháp đi dây nổi
- Trạm biến áp: Treo trên cột
- Đóng cắt bảo vệ:
  - + Phía trung thế:
    - Dùng FCO 22 KV để đóng cắt , bảo vệ quá tải và ngắn mạch.
    - Bảo vệ quá điện áp khí quyển bằng chống sét van 18KV.
  - + Phía hạ thế: áp tô mát để đóng cắt và bảo vệ quá tải và ngắn mạch. Chống sét hạ thế 0,4 KV bảo vệ quá điện áp khí quyển.

##### Cấp điện chiếu sáng:

- Giải pháp: Dây chiếu sáng đi nổi
- Tiếp đất: Các tuyến chiếu sáng 0,4KV là mạng 1 pha có tiếp đất.
- Đèn chiếu sáng: Dùng bóng đèn Sodium có ánh sáng màu vàng cam, công suất bóng từ 150 – 250W.
- Tiêu chuẩn cấp điện chiếu sáng : 8kw/km.
- Tổng công suất tiêu thụ điện năng : 12kw/h.

##### BẢNG THỐNG KÊ THIẾT BỊ ĐIỆN

Stt	Chủng loại	Đơn vị	Số lượng	Ghi chú
1	Đường dây nổi 0.4 KV, 3 pha	m	1,080.0	
2	Trạm biến áp	trạm	1.0	
3	Cột điện cao 6m	cột	64.0	
4	Bóng đèn cao áp 250W	bộ	37.0	

## 7. QUY HOẠCH THÔNG TIN VIỄN THÔNG:

### 7.1 Nhu cầu thuê bao:

#### BẢNG TÍNH NHU CẦU THỦ BAO

Stt	Đối Tượng	Số lượng	Tiêu Chuẩn	Số thủ bao
1	Hộ gia đình	143 hộ	1số/hộ	143
2	Thuê bao công cộng	963,3 m <sup>2</sup>	1số/100m <sup>2</sup>	10
3	Dự phòng		15%	23
	<b>Tổng cộng</b>			<b>176</b>

### 7.2 Giải pháp thiết kế:

- Tuyến dây đi nổi chung cột điện
- Hệ thống cáp truyền dẫn và các tủ cáp thuê bao sử dụng cho khu vực sẽ do ngành bưu điện thiết kế và đầu tư xây dựng

## CHƯƠNG 6

# VỐN ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN

### 1. CHI PHÍ ĐẦU TƯ:

<b>TỔNG HỢP CHI PHÍ</b>					
STT	CÁC KHOẢN CHI PHÍ	DIỄN GIẢI CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT ĐẦU RA	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
I	Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng				
II	<b>Chi phí xây lắp</b>		<b>6,633,258,000</b>	<b>663,325,800</b>	<b>7,296,583,800</b>
1	<b>Chi phí san nền</b>		<b>527,570,000</b>	<b>52,757,000</b>	<b>580,327,000</b>
	Đào đất san nền tại chỗ	TT 30.000đ/m <sup>3</sup>	60,810,000		
	Đắp đất chuyển từ nơi khác tới bán kính 10km	TT 70.000đ/m <sup>3</sup>	466,760,000		
2	<b>Chi phí làm đường đá cấp phối, BT nhựa nóng, vỉa hè</b>		<b>3,346,184,000</b>	<b>334,618,400</b>	<b>3,680,802,400</b>
	Mặt đường BT nhựa nóng	TT 600.000đ/m <sup>2</sup>	3,219,000,000		
	Vỉa hè đắp đất lu lèn chặt, lát gạch	TT 200.000đ/m <sup>2</sup>	127,184,000		
3	<b>Chi phí hệ thống cấp nước</b>		<b>310,920,000</b>	<b>31,092,000</b>	<b>342,012,000</b>
	Ống HDPE Ø110, 5.3mm	TT 260.000đ/m	283,920,000		
	Trụ cứu hỏa Ø110	TT12.000.000đ/trụ	24,000,000		
	Van tổng Ø110	TT 2.000.000đ/cái	2,000,000		
	Van xả khí, căn Ø110	TT 1.000.000đ/cái	1,000,000		
4	<b>Chi phí hệ thống thoát nước mưa</b>		<b>869,107,000</b>	<b>86,910,700</b>	<b>956,017,700</b>
	Cống BT ly tâm Ø400	TT 440.000đ/m	484,792,000		
	Cống BT ly tâm Ø600	TT 580.000đ/m	63,510,000		
	Gối + joint Ø400	TT 275.000đ/bộ	75,625,000		
	Gối + joint Ø600	TT 340.000đ/m	9,180,000		
	Hố ga 1,2mx1,2m	TT 4.000.000đ/m	236,000,000		
5	<b>Chi phí hệ thống thoát nước thải sinh hoạt</b>		<b>711,577,000</b>	<b>71,157,700</b>	<b>782,734,700</b>
	Cống BT ly tâm Ø300	TT 440.000đ/m	442,552,000		
	Gối + joint Ø300	TT 275.000đ/bộ	69,025,000		
	Hố ga 1,2mx1,2m	TT 4.000.000đ/m	200,000,000		
6	<b>Chi phí hệ thống điện</b>		<b>867,900,000</b>	<b>86,790,000</b>	<b>954,690,000</b>
	Cáp đồng Cu/PVC/PVC Ø5mm <sup>2</sup>	TT 260.000đ/m	280,800,000		
	Cột BT ly tâm cao 6	TT 1.500.000đ/trụ	96,000,000		
	Trạm biến áp 300KVA	TT 443 triệu/trạm	443,000,000		
	Bóng đèn cao áp 250W	TT 1.3 triệu/bộ	48,100,000		
III	<b>Chi phí kiến thiết cơ bản</b>		<b>1,114,120,806</b>	<b>111,412,081</b>	<b>1,225,532,887</b>
1	Chi phí quản dự án đầu tư.	2.125%TMĐTt	140,956,733	14,095,673	155,052,406
2	Lập dự án đầu tư.	0.514%TMĐTt	34,094,946	3,409,495	37,504,441
3	chi phí thẩm định dự án.	0.077%TMĐTt	5,107,609	510,761	5,618,370
4	Thiết kế kỹ thuật (2 bước), lập tổng dự toán.	2.9%TMĐTt	192,364,482	19,236,448	211,600,930
5	Thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công	1.58%XLtx1.05	110,045,750	11,004,575	121,050,325
6	Thẩm tra tổng dự toán, dự toán công trình.	1.53%XLtx1.05	106,563,290	10,656,329	117,219,619
7	Lựa chọn nhà thầu xây lắp.	0.303%XLtx1.05	21,103,710	2,110,371	23,214,081

8	Giám sát thi công xây lắp.	2.053%XLttx1.05	142,989,826	14,298,983	157,288,809
9	Lựa chọn nhà thầu cung cấp TB.	0.236%TBttx1.05	16,437,213	1,643,721	18,080,935
10	Giám sát lắp đặt thiết bị.	0.643%TBttx1.05	44,784,441	4,478,444	49,262,886
11	Chi phí bảo hiểm xây dựng.	0.2%XLtt	13,266,516	1,326,652	14,593,168
12	Chi phí quyết toán công trình.	0.1%TMĐTtt	6,633,258	663,326	7,296,584
13	chi phí khảo sát thăm dò địa chất.	700.000d/m, 30m	42,000,000	4,200,000	46,200,000
14	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường.	0.4%TMĐTtt	26,533,032	2,653,303	29,186,335
15	Chi phí lập quy hoạch chi tiết 1/500	TT01/2013/TT-BXD	155,000,000	15,500,000	170,500,000
16	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500	TT01/2013/TT-BXD	17,360,000	1,736,000	19,096,000
17	Chi phí công bố phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500	TT01/2013/TT-BXD	14,880,000	1,488,000	16,368,000
18	Chi phí cắm ranh, mốc, định vị công trình (GPS)	TT15/2010/TT-BXD	24,000,000	2,400,000	26,400,000
<b>IV</b>	<b>Tiền chuyển mục đích sử dụng đất</b>	<b>1.050.000d/m<sup>2</sup></b>	<b>17,629,500,000</b>		<b>17,629,500,000</b>
<b>V</b>	<b>Lệ phí tách thửa, cấp giấy cnqsdđ</b>		<b>164,112,000</b>		<b>164,112,000</b>
1	Chi phí lập bản đồ địa chính tách thửa	8.000d/m <sup>2</sup>	134,312,000		
2	Lệ phí cấp giấy chứng nhận QSDĐ	200.000d/thửa	29,800,000		
	<b>CỘNG = I+II+III+IV+V</b>		<b>25,540,990,806</b>	<b>774,737,881</b>	<b>26,315,728,687</b>
<b>VI</b>	<b>Chi phí dự phòng 10%(I+II+III+IV+V)</b>		<b>2,544,099,081</b>		<b>2,544,099,081</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>28,095,089,887</b>	<b>774,737,881</b>	<b>28,869,824,768</b>

**2. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:** Khoản 28,9 tỷ đồng ( Hai mươi tám phẩy chín tỷ đồng)

**3. NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ:** Vốn doanh nghiệp

**4. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH:**

**4.1 Phương án đầu tư :** Đầu tư, xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật

**4.2 Phương án kinh doanh:** Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho mọi tổ chức, cá nhân có nhu cầu sở hữu nhà ở, đất ở. Tự xây dựng theo điều lệ quản lý quy hoạch.

PHƯƠNG ÁN KINH DOANH			
STT	CÁC KHOẢN THU, CHI	DIỄN GIẢI	GIÁ TRỊ
1	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ TRƯỚC THUẾ		28,095,089,887
2	THUẾ VAT ĐẦU RA	10%	774,737,881
3	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ SAU THUẾ		28,869,827,768
4	DOANH THU TỪ CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ	16789m <sup>2</sup> X 2.500.000Đ	41,972,500,000
5	THUẾ VAT ĐẦU VÀO	10%	4,197,250,000
6	THUẾ VAT PHẢI NỘP	Khấu trừ	3,422,512,119
7	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ		9,680,160,113
8	THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	22%	752,952,666
9	LỢI NHUẬN SAU THUẾ		8,927,207,447

**5. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN :** Thời gian thực hiện dự án là 3 năm.

## CHƯƠNG 7 ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

### 1. ĐIỀU KIỆN KINH TẾ XÃ HỘI:

Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu là một trong những xã kinh tế trọng điểm của tỉnh Đồng Nai. Là khu vực có tốc độ phát triển kinh tế – xã hội khá cao, có lợi thế về giao thông, công nghiệp, khoáng sản.

### 2. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG KHU DỰ ÁN:

**2.1 Ô nhiễm môi trường nước:** Khu vực dự án nằm giáp Tỉnh lộ ĐT 768, bệnh viện, khu dân cư. Nước mưa và nước thải thoát tự nhiên gây ô nhiễm môi trường.

**2.2 Chất thải rắn:** Khối lượng chất thải rắn của khu vực không đáng kể.

#### 2.3 Ô nhiễm môi trường không khí:

Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí hiện nay là do hoạt động của các nhà máy lân cận trong khu vực dự án, các hoạt động xây dựng, giao thông vận tải và chất thải sinh hoạt. Theo số liệu điều tra cho thấy nguồn ô nhiễm không khí do bụi lơ lửng, khí NOx, SOx, COx...

#### 2.4 Hệ sinh thái:

Địa điểm dự án là khu chăn nuôi đã di dời theo chủ trương và cây lâu năm khác. Hệ sinh thái động thực vật hầu như không có gì đặc biệt.

### 3. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN DỰ ÁN:

#### 3.1 Tác động đến nhân công lao động trực tiếp:

Trong quá trình thực hiện, thi công bằng cơ giới và thủ công. Hoạt động này có thể gây ra ảnh hưởng đến người lao động, nên họ được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động.

- Tác động của bụi, tùy theo mức độ ô nhiễm và thời gian tiếp xúc của người lao động với bụi có thể có hai tác hại chủ yếu sau:

+ Bệnh bụi phổi: Bệnh này sẽ làm giảm chức năng hô hấp.

+ Các bệnh khác như: Bệnh đường hô hấp, bệnh ngoài da, bệnh về mắt, và các bệnh về đường tiêu hóa.

- Tác động của tiếng ồn, ô nhiễm nhiệt.

Trong giai đoạn thi công, việc gia tăng phương tiện vận chuyển, máy móc thi công dẫn đến tiếng ồn, bụi, ô nhiễm nhiệt gia tăng. Cần quan tâm đến điều kiện sống và làm việc của người lao động như: Xây dựng nhà ở tạm, đảm bảo tốt điều kiện sinh hoạt cho người lao động.

#### 3.2 Tác động đến môi trường xung quanh:

\* Quá trình san lấp mặt bằng:

- Ảnh hưởng do bụi phát tán vào không khí, các loại bụi dạng hạt (đất, cát...) sẽ gây ảnh hưởng tới dân cư khu vực xung quanh.

- Ô nhiễm do tiếng ồn gây ra do thời gian làm việc lâu dài của các phương tiện thi công trên công trường.



- Nước thải, chất thải từ sinh hoạt của công nhân trên công trường cũng có khả năng ô nhiễm đến môi trường.

### 3.3 An toàn lao động:

Cũng như bất cứ công trình xây dựng nào, công tác an toàn lao động là vấn đề đặc biệt quan tâm từ các nhà thầu xây dựng cho đến người lao động.

- Ô nhiễm môi trường làm ảnh hưởng xấu đến sức khỏe của người lao động. Một số trường hợp tác động có khả năng làm ảnh hưởng nặng đến người lao động (thường xảy ra với lao động nữ và người có sức khỏe yếu)

- Các tai nạn có thể xảy ra khi làm việc với các loại cần cẩu, thiết bị bốc dỡ, các loại vật liệu xây dựng chất đống cao có thể rơi vỡ.

- Công trường thi công có nhiều phương tiện vận tải ra vào, có thể gây tai nạn lao động do trượt té trên các dàn giáo, từ công tác thi công thang máy, vận chuyển vật liệu xây dựng lên các tầng cao.

- Các tai nạn lao động từ các công tác tiếp cận với điện.

### 3.4 Khi dự án đi vào hoạt động:

Khi dự án đi vào sử dụng sẽ có tác động đến môi trường như sau:

- Tác động do chất thải rắn.

- Tác động do nước thải sinh hoạt.

- Tác động đến xã hội.

- Chất thải rắn của khu dự án sẽ được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý của Khu đô thị Thạnh Phú.

- *Về xã hội:* Khi dự án đi vào hoạt động sẽ có hiện tượng tăng dân số cơ học, dẫn đến nhu cầu việc làm cũng như dịch vụ tăng và cũng sẽ xuất hiện các tệ nạn xã hội, vấn đề này cần phải có sự quản lý chặt chẽ của các cấp chính quyền.

- *Về giao thông:* Hiện trạng khu vực đã có Tỉnh lộ ĐT 768 và đường Đồng Khởi. Đây là điểm thuận lợi cho quá trình xây dựng công trình. Sau khi dự án hình thành, với hệ thống trục lộ giao thông Tỉnh lộ ĐT 768 và đường Đồng Khởi sẽ có tác động tích cực đến hạ tầng giao thông của khu vực dự án.

- *Về thoát nước:* Khu đất xây dựng nằm giáp suối Tân Trạch nên việc thoát nước rất thuận lợi, không ảnh hưởng đến việc thoát nước của các khu vực lân cận.

- *Về cấp nước:* Sử dụng nguồn cấp nước từ Nhà máy nước Thiện Tân với công suất 100.000m<sup>3</sup>/ngày. Nên không phải đầu tư hệ thống xử lý nước.

\* *Tóm lại:* Việc hình thành dự án sẽ không gây ra tác động tiêu cực nào đến cơ sở hạ tầng. Trong trường hợp này còn có những tác động tích cực cho khu vực.

Địa điểm xây dựng dự án phù hợp với quy hoạch phát triển Khu đô thị Thạnh Phú. Khu vực của dự án chủ yếu là đất cơ sở sản xuất chăn nuôi đã di dời và cây lâu năm nên việc thay đổi mục đích sử dụng là hợp lý, đảm bảo nâng cao giá trị sử dụng đất.

Dự án hình thành sẽ có những tác động tích cực đến kinh tế, văn hoá, xã hội của khu vực.

## 4. CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU CÁC TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC.

**4.1 Bụi:** Để hạn chế bụi tại công trường xây dựng cần phải có kế hoạch thi công và cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm. Khi

chuyên chở vật liệu xây dựng phát sinh bụi nhiều như xi măng, các xe phải phủ kín bằng bạt để hạn chế ô nhiễm bụi tại các khu vực công trường sát với trục lộ giao thông. Ban quản lý công trình cần phải thực hiện tốt việc quản lý xây dựng và quản lý môi trường trong quá trình xây dựng.

**4.2 Tiếng ồn:** Để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cũng cần phải có kế hoạch thi công hợp lý. Các thiết bị gây tiếng ồn lớn như máy khoan, máy đào, máy đóng cọc bê tông không được phép hoạt động quá 23 giờ đêm.

**4.3 Nước thải:** Trong quá trình xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, đá, xi măng rơi vãi từ mặt đường được dẫn vào hồ lắng trước khi thải ra rạch. Bùn lắng cần được nạo vét sau khi giai đoạn xây dựng kết thúc. Công trường cần xây dựng các khu nhà vệ sinh cạnh lán trại có hầm tự hoại 3 ngăn, phù hợp với số lượng công nhân sử dụng.

Dự án sẽ được xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng biệt. Nước thải sinh hoạt sẽ được xử lý và thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Trong kế hoạch dài hạn, nước thải sinh hoạt của dự án sẽ được đưa về hệ thống cống chung và qua các trạm xử lý của khu vực trước khi chảy ra các hệ thống sông suối.

**4.4 Chất thải rắn:** Gồm đất, cát, cốp pha, sắt thép phải được tập trung tại những khu vực qui định. Chất thải sinh hoạt phải được thu gom triệt để và chuyển về khu xử lý của khu vực.

Biện pháp thu gom rác: Sử dụng thùng rác công cộng, xe lấy rác đến đưa các thùng chứa rác đến nơi xử lý chất thải rắn và thay vào đó là thùng chứa rác mới.

## 5. KẾT LUẬN.

Việc xây dựng dự án xây khu dân cư Dolico tại xã Thạnh Phú sẽ góp phần cải tạo cảnh quan đô thị, đóng góp thêm vào quỹ nhà ở của tỉnh Đồng Nai nói riêng và cả nước nói chung.

Trong qui hoạch tổng thể của dự án đã đề ra đầy đủ các giải pháp khống chế các tác động tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Tuy nhiên cần có các qui định cụ thể đối với các đơn vị thi công cũng như xây dựng qui chế quản lý khu dân cư sau đầu tư xây dựng để hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường.

## CHƯƠNG 8

# KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. KẾT LUẬN :

Với mục tiêu di dời và chuyển đổi cơ sở chăn nuôi ra khỏi khu dân cư do tốc độ phát triển đô thị, hạn chế ô nhiễm môi trường, đã hình thành quỹ đất phát triển nhà ở tại khu vực, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị của xã Thạnh Phú. Cần sớm thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư Dolico 3,04 ha tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Dự án hoàn thành sẽ góp phần ổn định đời sống, an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội của khu vực nói riêng và tỉnh nói chung.

Việc thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư này góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở giá thấp, tạo cảnh quan môi trường mới cho khu vực trong hiện tại và tương lai.

### 2. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LIÊN QUAN :

Cần thỏa thuận đầu nối hạ tầng với dự án giáp ranh công ty cổ phần Miền Đông - Đầu Tư Hạ Tầng. Giao quyền sử dụng đất, mẫu nhà để người sử dụng đất thực hiện xây dựng công trình theo điều lệ, quy hoạch, mẫu nhà được duyệt.

### 3. KIẾN NGHỊ

Để dự án nhanh chóng đưa vào hoạt động, Công ty Cổ phần Nông Súc Sản Đồng Nai có những kiến nghị như sau:

- Cho dự án Khu dân cư Dolico 3,04 ha tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu được hưởng các chế độ ưu đãi về thuế và lãi suất hiện hành.
- Đề nghị các cấp có thẩm quyền sớm xem xét, phê duyệt cấp phép hoạch chi tiết dự án nêu trên. Để Công ty triển khai ngay các bước đầu tư tiếp theo.

Tp. HCM, ngày...../9/ 2015

**Đơn vị lập quy hoạch**

Công ty TNHH Thiết kế Quy hoạch

Kiến trúc – Xây dựng

THÔNG KHANG

Biên Hòa, ngày...../9/2015

**Chủ đầu tư**

Công Ty Cổ Phần

Nông Súc Sản Đồng Nai