

Số: 770 /QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 04 tháng 3 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC**

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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

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

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn Việt Nam 14:2009/BXD ngày 10/6/2009 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai 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;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 1169/QĐ-UBND ngày 22/4/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc;

Căn cứ Văn bản số 134/SXD-QHKT ngày 09/01/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc góp ý kiến hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 19/TTr-KTHT ngày 10/01/2020 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc,



## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc.

**2. Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:**

**a) Phạm vi, ranh giới quy hoạch:**

Phạm vi khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai được xác định theo sơ đồ thỏa thuận địa điểm tỷ lệ 1/5.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc ký ngày 05/01/2018. Ranh giới dự án tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp đất trồng cây lâu năm và tuyến đường Bảo Hòa – Long Khánh.

- Phía Tây giáp đất trồng cây lâu năm.

- Phía Nam giáp đất trồng cây lâu năm.

- Phía Bắc giáp suối hiện hữu.

**b) Quy mô quy hoạch:**

- Quy mô diện tích: Khoảng 71.518,1 m<sup>2</sup> (7,15181 ha).

- Quy mô dân số: Khoảng 1.000 – 1.500 người.

**c) Tỷ lệ lập quy hoạch:** 1/500.

**3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

**a) Tính chất:** Là khu dân cư xây dựng nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở, dịch vụ công cộng cho người dân tại xã Xuân Định và các khu vực lân cận; đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng cũng như đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội góp phần tạo lực hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư vào khu vực này, thúc đẩy sự phát triển nền kinh tế tỉnh Đồng Nai nói chung và huyện Xuân Lộc nói riêng.

**b) Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư Chiến Thắng tại ấp Bảo Định, xã Xuân Định, góp phần thực hiện chủ trương phát triển đô thị theo đúng quy hoạch.

- Làm cơ sở cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng, ngăn ngừa sự phát triển tự phát của dân cư trên địa bàn.

- Đảm bảo đáp ứng cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao về kinh tế xã hội, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy. Nâng cao điều kiện sống cho người dân, đem lại lợi ích dân sinh, dân trí.

- Phù hợp với các đặc điểm của địa phương về địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan và tiềm năng phát triển. Cơ cấu phân khu chức năng đáp ứng tối ưu nhu cầu định cư lâu dài của người dân, đồng thời đảm bảo tạo được môi

trường xanh, sạch và thoáng mát. Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu vực được nối kết với bên ngoài để trở thành một hệ thống hoàn chỉnh.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy hoạch xây dựng đô thị như hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc văn hóa, thể dục thể thao, cây xanh,... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.

- Việc tổ chức quy hoạch Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định được nghiên cứu trên cơ sở định hướng hình thành một khu dân cư hoàn chỉnh về hạ tầng và tiện nghi về dịch vụ.

#### **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất:**

Thực hiện theo quy chuẩn Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đồ án:

- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng : 50 - 70 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất ở : 30 - 40 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất công trình công cộng : 01 - 03 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất cây xanh : 03 - 05 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất giao thông : 15 - 25 m<sup>2</sup>/người.
- Mật độ xây dựng:
  - + Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 50%.
  - + Nhà ở thấp tầng : 80 - 90%.
  - + Công trình công cộng : 30 - 40%.
  - + Công viên cây xanh : 01 - 05%.
- Tầng cao xây dựng:
  - + Nhà ở thấp tầng : 03 tầng.
  - + Công trình công cộng : 02 tầng.
  - + Công viên cây xanh : 01 tầng.
- Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:
  - + Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500kwh/người/năm.
  - + Tiêu chuẩn cấp nước : 120 lít/người/ngày.
  - + Tiêu chuẩn cấp nước cho trường mẫu giáo, mầm non: 100 lít/cháu.
  - + Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây : 3 lít/m<sup>2</sup>.
  - + Tiêu chuẩn nước thải : 80% nước cấp.
  - + Tiêu chuẩn thải rác : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày.
  - + Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường, khoảng lùi các công trình thể hiện cụ thể tại bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

**5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:**

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô (lô)	Dân số (người)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
1	Đất ở - Nhà liên kế vườn	40.123,7	56,10	296	1184	80 - 90	03	33,9
	Ô LKV01	710,2		5	20	80 - 90	03	
	Ô LKV02	2.827,9		20	80	80 - 90	03	
	Ô LKV03	4.088,6		22	88	80 - 90	03	
	Ô LKV04	3.795,4		20	80	80 - 90	03	
	Ô LKV05	3.888		20	80	80 - 90	03	
	Ô LKV06	4.011,7		32	128	80 - 90	03	
	Ô LKV07	1.953		18	72	80 - 90	03	
	Ô LKV08	4.048		34	136	80 - 90	03	
	Ô LKV09	4.048		34	136	80 - 90	03	
	Ô LKV10	4.048		34	136	80 - 90	03	
	Ô LKV11	3.878		34	136	80 - 90	03	
	Ô LKV12	1.476,2		12	48	80 - 90	03	
	Ô LKV13	1.350,6		11	44	80 - 90	03	
2	Đất giáo dục (trường mầm non)	2.530	3,54			30 - 40	02	2,1
	Đất giáo dục (trường mầm non)	2.530				30 - 40	23	
3	Đất cây xanh công viên	4.206,8	6,01			00 - 05	01	3,6
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	230	0,32					0,2
	Trạm xử lý nước thải	200					01	
	Trạm bơm cấp nước	30					01	
5	Đất giao thông	24.427,7	34,20					20,6
	<b>Tổng cộng</b>	<b>71.518,1</b>	<b>100,00</b>					<b>60,4</b>

b) Phân khu chức năng:

- Đất ở nhà liên kế: Có tổng diện khoảng 40.123,7 m<sup>2</sup> chiếm 56,10% diện tích lập quy hoạch, tầng cao 3 tầng. Bố trí tại trung tâm khu vực quy hoạch góp phần hình thành các tuyến phố thương mại có giá trị cao về kinh tế và cảnh quan, không gian đô thị.

- Đất công cộng dịch vụ đô thị - Trường mầm non: Có diện tích khoảng 2.530 m<sup>2</sup> chiếm 3,54% diện tích lập quy hoạch, tầng cao 2 tầng nhằm phục vụ nhu cầu giáo dục, học và dạy học đối với con em của các hộ gia đình.

- Đất cây xanh công viên: Có tổng diện tích khoảng 4.206,8 m<sup>2</sup>, chiếm 5,9% diện tích lập quy hoạch, gồm cây xanh công viên thể dục thể thao và công viên nhóm ở phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao,... của người dân.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 230 m<sup>2</sup> chiếm 0,32% diện tích lập quy hoạch, bao gồm 3 khu vực phía Bắc, Tây Nam và phía Nam dự án.

- Đất giao thông: Có khoảng 24.427,7m<sup>2</sup>, chiếm 34,2% diện tích lập quy hoạch.

## **6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Khoanh vùng để quản lý, có các giải pháp định hướng cụ thể bằng hình ảnh biểu hiện đặc trưng riêng biệt về hình khối, chất liệu, màu sắc, cảnh quan kiến trúc,... cho từng khu vực.

- Quản lý về không gian tầng cao, nguyên tắc, bố cục tổ chức không gian, hình thức kiến trúc đặc trưng, tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian mở, giao thông, khoảng lùi, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...

• - Xây dựng các yếu tố, hình ảnh chủ đạo đặc trưng thể hiện bản sắc riêng gắn với tính văn hóa, sinh thái, kinh tế,... theo nội dung định hướng quy hoạch chung tại khu vực đã được phê duyệt.

- Đối với các khu vực trung tâm công cộng dịch vụ bố cục hình khối kiến trúc cần lưu ý việc kết hợp bố trí mảng cây xanh tạo ra không gian mở rộng lớn với môi trường thiên nhiên thân thiện, đảm bảo khả năng tập trung đông người và phục vụ công cộng cho người dân.

- Đối với các khu vực cửa ngõ, bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng riêng của đô thị.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) Giao thông:

\* Giao thông đối nội:

❖ Đường khu vực:

- Bề rộng mặt đường: Đường chính trong khu vực dự án có bề rộng lòng đường 8 m, vỉa hè rộng từ 3,0 m – 4,0 m.

- Kết cấu mặt đường như sau: Lớp trên cùng là lớp BT nhựa nóng, tiếp theo là lớp cấp phối đá dăm, tiếp theo là lớp cấp phối sỏi đỏ lu lèn chặt, đạt độ

chặt  $\geq 0,98$ , dưới cùng là nền đường lu lèn đạt độ chặt  $\geq 0,95$ . Kết cấu mặt đường phải đảm bảo môđun đàn hồi yêu cầu tối thiểu là  $E_{yc}=130$  Mpa.

- Thiết kế trắc dọc tuyến: Trắc dọc tuyến được thiết kế bám theo phương án san nền, đảm bảo mức độ hài hòa, độ dốc dọc phù hợp với thoát nước mưa, nước mặt nhanh nhất. Độ dốc mũi luyên  $i = 2\%$ .

○ Mặt cắt 3 – 3: Đường D3 đoạn đầu có lộ giới 14 m.

+ Mặt đường xe chạy rộng :  $3,5 \times 2 + 0,5 \times 2 = 8$  m.

+ Vía hè hai bên rộng :  $3 \times 2 = 6$  m.

○ Mặt cắt 7 – 7: Đường N2 đoạn đầu có lộ giới 13 m.

+ Mặt đường xe chạy rộng :  $3,5 \times 2 + 0,5 \times 2 = 8$  m.

+ Vía hè hai bên rộng :  $4 + 1 = 5$  m.

○ Mặt cắt 8 – 8: Đường N2 đoạn sau có lộ giới 16m.

+ Mặt đường xe chạy rộng :  $3,5 \times 2 + 0,5 \times 2 = 8$  m.

+ Vía hè hai bên rộng :  $4 + 4 = 8$  m.

❖ Đường nội bộ nhóm nhà ở, vào nhà:

- Kết cấu mặt đường như sau: Lớp trên cùng là lớp BT nhựa nóng, tiếp theo là lớp cấp phối đá dăm, tiếp theo là lớp cấp phối sỏi đỏ lu lèn chặt, đạt độ chặt  $\geq 0,98$ , dưới cùng là nền đường lu lèn đạt độ chặt  $\geq 0,95$ . Kết cấu mặt đường phải đảm bảo môđun đàn hồi yêu cầu tối thiểu là  $E_{yc}=120$  Mpa.

- Thiết kế trắc dọc tuyến: Trắc dọc tuyến được thiết kế bám theo phương án san nền, đảm bảo mức độ hài hòa, độ dốc dọc nhỏ phù hợp với thoát nước mưa, nước mặt nhanh nhất. Độ dốc mũi luyên  $i = 2\%$ .

○ Mặt cắt 1 – 1: Đường D1 có lộ giới 10 m.

+ Mặt đường xe chạy rộng :  $2,75 \times 2 + 0,25 \times 2 = 6$  m.

+ Vía hè hai bên rộng :  $3 + 1 = 4$  m.

○ Mặt cắt 2 – 2: Đường D2 có lộ giới 11 m.

+ Mặt đường xe chạy rộng :  $2,75 \times 2 + 0,25 \times 2 = 6$  m.

+ Vía hè hai bên rộng :  $2 + 3 = 5$  m.

○ Mặt cắt 4 – 4: Đường N3, N4, N5, D3 đoạn sau có lộ giới 12 m.

+ Mặt đường xe chạy rộng :  $2,75 \times 2 + 0,25 \times 2 = 6$  m.

- + Vía hè hai bên rộng :  $3 \times 2 = 6$  m.
- Mặt cắt 5 – 5: Đường D4, N6 có lộ giới 10 m.
- + Mặt đường xe chạy rộng :  $2,75 \times 2 + 0,25 \times 2 = 6$  m.
- + Vía hè hai bên rộng :  $3 + 1 = 4$  m.
- Mặt cắt 6 – 6: Đường N1 có lộ giới 12 m.
- + Mặt đường xe chạy rộng :  $2,75 \times 2 + 0,25 \times 2 = 6$  m.
- + Vía hè hai bên rộng :  $3 + 3 = 6$  m.
- Mặt cắt 9 – 9: Đường N7 đoạn sau có lộ giới 12 m.
- + Mặt đường xe chạy rộng :  $2,75 \times 2 + 0,25 \times 2 = 6$  m.
- + Vía hè hai bên rộng :  $3 + 3 = 6$  m.

*Chênh cao giữa mép vĩa hè so với mặt đường là 15 cm.*

\* Giải pháp cách ly nhà ở và suối: Khoảng cách để cách ly an toàn nhà ở và suối hiện hữu thông qua khoảng đất cây xanh công viên đi bộ tương đối rộng, tuy nhiên để đảm bảo an toàn có làm gia cố mái taluy tường chắn bờ suối.

#### **b) San nền và thoát nước mưa:**

##### **\* San nền:**

- Cao độ tự nhiên của khu vực từ  $\pm 151$  m đến  $+161$  m nên địa hình tương đối cao.

- Giải pháp san nền là bám sát địa hình, tránh khối lượng đào đắp lớn, tạo hướng thoát nước cho dự án.

- Sau khi xác định cao độ thiết kế, định hướng độ dốc phù hợp thoát nước và lập lưới ô vuông 40 m x 40 m.

##### **\* Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra mạng lưới cống bên ngoài.

- Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT  $\varnothing 600$  đến  $\varnothing 1500$  bố trí dưới vĩa hè dọc theo các trục đường. Sau khi thu gom nước mưa từ các tuyến cống, nước mưa sẽ được dẫn về suối Gia Trấp phía Bắc dự án thoát ra các cửa xả  $\varnothing 1500$ . Độ sâu chôn cống bảo vệ cống  $\geq 0,5$  m chịu được tải trọng tác động.

- Tính toán mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với các tham số tính toán theo quy phạm hiện hành.

**c) Cấp nước:**

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ 2 trạm bơm cấp nước số 1 và số 2 nằm trong khu quy hoạch.

- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ tối đa là 150 m/01 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Các tuyến ống được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với  $\varnothing 110$ . Độ sâu chôn ống bảo vệ  $\geq 0,5$  m chịu được tải trọng tác động.

- Các tuyến ống cấp nước còn lại sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày là 255 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

**d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Lưu lượng nước thải bằng 80% nước cấp sinh hoạt, do đó lưu lượng nước thải toàn khu là 155 m<sup>3</sup>/ ngày đêm.

- Trong dự án, bố trí các tuyến ống và mương bê tông thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình đưa ra, ống HDPE có đường kính D300, D400 dọc theo các tuyến đường và các khu vực thuận tiện cho việc thu gom nước thải.

- Nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga và đưa về trạm xử lý của dự án. Thoát nước thải dùng ống HDPE và mương bê tông, hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép, khoảng cách từ 20~30 m (trung bình 4 hộ bố trí 1 hố ga). Nước thải phải được xử lý đạt loại A (theo QCVN 14:2008) trước khi thải ra môi trường.

- Rác: Lượng rác dự kiến 1,0~1,2 kg/người/ngày. Hàng ngày thu gom rác đưa tới trạm trung chuyển rác đặt gần khu vực trạm xử lý nước, việc thu gom và vận chuyển rác của khu sử dụng chung với phương tiện của huyện Xuân Lộc.

- Bố trí các thùng rác trên các trục đường.

**e) Cấp điện, chiếu sáng:**

- Nguồn cấp điện chính cho khu dân cư được lấy từ đường dây trung thế 22 KV trên đường Bảo Hòa – Long Khánh.

- Hệ thống mạng lưới cấp điện cho khu dân cư được đi nổi trên trụ bê tông. Thiết kế bố trí 2 trạm biến áp phân phối với tổng dung lượng là 960 KVA.

Các trạm đều là loại trạm dàn lắp trên trụ bê tông (Chi tiết theo bản vẽ QH – Bản đồ quy hoạch cấp điện).

- Mỗi tủ điều khiển chiếu sáng đều được cấp từ 1 lộ hạ thế ra đã được thiết kế sẵn có trong trạm dàn. Đối với mặt đường >6 m sử dụng loại đèn cao áp sodium 2 cấp công suất 150/250W-220V-IP66 ánh sáng vàng cam để tiết kiệm điện, cần đèn được đặt trên trụ bê tông li tâm, khoảng cách trung bình từ 20 ~ 30 m dọc đường, chiều cao trụ có thể thay đổi tùy theo bề rộng của mặt đường.

- Sơ đồ điều khiển được thiết kế tự động đóng cắt theo 2 cấp công suất: Từ 18h30 đến 22h sử dụng 100% công suất, từ 22h đến 5h30 hôm sau sử dụng 50% công suất, từ 5h30 đến 18h30 ngắt dòng.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là 818,3 kW~963 kVA.

**f) Thông tin liên lạc:**

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối từ Bưu điện huyện Xuân Lộc thông qua tuyến viễn thông hiện hữu trên đường Bảo Hòa – Long Khánh.

- Tín hiệu được cấp cho 2 hộp cáp chính cho toàn khu với tổng dung lượng khoảng 40 thuê bao, mỗi hộp cáp cấp cho 200 thuê bao, từ hộp cáp chính dây không tin sẽ được đi đến các hộp cáp phân phối tại các khu vực khác nhau.

- Toàn bộ hệ thống cáp tín hiệu được đi nổi trên trụ bê tông ly tâm

- Việc cấp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao được thực hiện từ tủ cáp gần nhất.

- Tổng dung lượng toàn khu là 400 thuê bao.

**g) Đánh giá môi trường chiến lược:**

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

**8. Thành phần hồ sơ:**

Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đúng theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng.

**a) Thành phần bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản

đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013.

#### **b) Thuyết minh.**

Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng bao gồm:

- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

- Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.

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

- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

#### **9. Quy định quản lý theo đồ án:**

Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc gồm 3 Chương và 21 Điều.

**10. Tiến độ thực hiện:** Dự kiến 2 năm (năm 2019-2020).

**11. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Xuân Lộc;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Xuân Lộc;
- Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiên Phúc Toàn;
- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Xây dựng BRIC;
- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Xây dựng BRIC.
- Nguồn vốn thực hiện: Vốn chủ sở hữu.

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

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch UBND xã Xuân Định, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiên Phúc Toàn và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *[Handwritten signature]*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT. UBH;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT-TH. *[Handwritten mark]*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thị Cát Tiên**