



**VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA**  
**VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM**  
65 Mạc Đĩnh Chi – Phường Tân Định - Tp. HCM  
Tel : 0283 8235 714 | Fax : 0283 8220 090 | Web : www.sisp.vn

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP (PHÊ DUYỆT)**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**KHU ĐẤT THUỘC THỬA ĐẤT SỐ 135, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73,**  
**BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI**



**NĂM 2025**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500  
KHU ĐẤT THUỘC THỬA ĐẤT SỐ 135 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73,  
BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI.**

**Cơ quan phê duyệt:**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG KHÁNH**

(Kèm Quyết định số 1.7.3.8 / GD-VBNĐ)

ngày 21 tháng 10 năm 2025)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**



**Tang Quốc Lập**

**Cơ quan thẩm định:**

**PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG & ĐÔ THỊ**

(Kèm Báo cáo thẩm định số 02 / BB-HĐTĐ&HĐTNT)

ngày 26 tháng 10 năm 2025)

**TRƯỞNG PHÒNG**



**Trần Huỳnh Dũ**

**Cơ quan đại diện tổ chức lập quy hoạch và trình duyệt:**

**TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI**

(Kèm Tờ trình số 203 / T.Tr.-TT PTD)

ngày 27 tháng 10 năm 2025)

**KT. GIÁM ĐỐC**

**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Mai Phong Phú**

**Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:**

**VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM**

**PHÓ VIỆN TRƯỞNG**

**PHỤ TRÁCH**



**Trần Thị Hồng Hạnh**

# MỤC LỤC

<b>PHẦN 1: MỞ ĐẦU .....</b>	<b>10</b>
I. Lý do, sự cần thiết .....	10
II. Các căn cứ lập quy hoạch.....	10
II.1 Cơ sở pháp lý chung.....	10
II.2 Cơ sở pháp lý dự án.....	11
II.3 Các cơ sở về quy chuẩn, tiêu chuẩn .....	12
II.4 Các tài liệu, số liệu điều tra và các bản đồ .....	13
<b>PHẦN 2: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>14</b>
<b>CHƯƠNG I. BỐI CẢNH TỔNG THỂ .....</b>	<b>14</b>
1.1 Vai trò và mối liên hệ vùng.....	14
1.2 Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch.....	15
1.2.1. Vị trí lập quy hoạch.....	15
1.2.2. Phạm vi ranh giới.....	16
1.2.3. Quy mô lập quy hoạch .....	17
1.3 Các dự án, quy hoạch có liên quan .....	17
1.3.1. Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.....	17
1.3.2. Điều chỉnh Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 TP. Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 .....	18
1.3.3. Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo Quy hoạch chung Thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.....	19
1.4 Quy mô dân số .....	21
<b>CHƯƠNG II. ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG .....</b>	<b>23</b>
2.1 Điều kiện tự nhiên.....	23
2.1.1 Khí hậu .....	23
2.1.2 Đặc điểm địa hình .....	23
2.1.3 Địa chất .....	23
2.2 Đặc điểm hiện trạng .....	23
2.2.1. Hiện trạng dân cư .....	23
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	23
2.2.3. Hiện trạng cơ sở hạ tầng xã hội .....	25
2.2.4. Hiện trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật .....	26

2.1.5 Đánh giá chung .....	28
<b>CHƯƠNG III. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH; CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CẤP TRÊN .....</b>	<b>30</b>
3.1. Mục tiêu lập quy hoạch.....	30
3.2. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành ...	30
3.3. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch cấp trên .....	30
<b>CHƯƠNG IV. CÁC CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN.....</b>	<b>31</b>
4.1 Tính chất, thành phần chức năng .....	31
4.2 Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	32
4.2.1 Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật toàn khu.....	32
4.2.2 Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật .....	33
<b>CHƯƠNG V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT .....</b>	<b>34</b>
5.1 Tổ chức không gian cảnh quan toàn khu .....	34
5.2 Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng.....	34
<b>CHƯƠNG VI. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT .....</b>	<b>36</b>
6.1 Phương án sử dụng đất đề xuất .....	36
6.2 Đất công trình công cộng.....	37
6.3 Đất xây dựng nhà ở.....	38
6.4. Đất cây xanh: .....	42
6.5. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác .....	43
6.6. Đất bãi đậu xe .....	43
6.7. Đất giao thông.....	43
<b>CHƯƠNG VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ .....</b>	<b>44</b>
7.1. Xác định công trình điểm nhấn theo các hướng tầm nhìn .....	44
7.2. Xác định tầng cao và khoảng lùi xây dựng cho từng lô đất và toàn khu vực .....	44
7.3. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc trình kiến trúc.....	47
7.4. Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.....	49
<b>CHƯƠNG VIII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG NGẦM .....</b>	<b>50</b>
8.1 Nguyên tắc bố trí không gian ngầm:.....	50
8.2 Quy hoạch không gian ngầm .....	50

<b>CHƯƠNG IX. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>	<b>54</b>
9.1 Quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.....	54
9.1.1 Mục tiêu thiết kế .....	54
9.1.2 Phương án quy hoạch hệ thống giao thông .....	54
9.1.3 Quy định khoảng lùi.....	56
9.2 Quy hoạch san nền .....	58
9.2.1 Căn cứ thiết kế. ....	58
9.2.2 Nguyên tắc thiết kế. ....	58
9.2.3 Giải pháp thiết kế. ....	58
9.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa .....	59
9.3.1 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng .....	59
9.3.2 Thiết kế thoát nước mưa .....	59
9.4 Quy hoạch hệ thống cấp nước.....	62
9.4.1 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.....	62
9.4.2 Nhu cầu dùng nước .....	62
9.4.3 Nguồn nước.....	63
9.4.4 Mạng lưới cấp nước sinh hoạt và chữa cháy .....	63
9.5 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường .....	64
9.5.1 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.....	64
9.5.2 Lưu lượng nước thải.....	65
9.5.3 Nguồn tiếp nhận nước thải.....	65
9.5.4 Mạng lưới thoát nước thải và chất thải rắn .....	65
9.6 Quy hoạch hệ thống cấp điện.....	66
9.6.1 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.....	66
9.6.2 Phụ tải điện.....	67
9.6.3 Nguồn điện.....	68
9.6.4 Hạng mục cấp điện và chiếu sáng.....	68
9.6.5 Thống kê khối lượng.....	69
9.7 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc .....	70
9.7.1 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.....	70
9.7.2 Tính toán nhu cầu.....	70
9.7.3 Nguồn cấp .....	72
9.7.4 Giải pháp mạng lưới thông tin liên lạc .....	72

<b>CHƯƠNG X: ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....</b>	<b>73</b>
10.1 Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng ngừa, giảm nhẹ các vấn đề môi trường: .	73
10.2 Chương trình, kế hoạch giám sát môi trường: .....	74
<b>CHƯƠNG XI: CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN, TÍNH TOÁN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ GIẢI PHÁP HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC .....</b>	<b>76</b>
11.1. Dự kiến kế hoạch đầu tư xây dựng .....	76
11.2. Giải pháp huy động nguồn lực: .....	76
<b>PHẦN 3. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>77</b>

## DANH MỤC HÌNH

Hình 1 – Sơ đồ vị trí phường Long Khánh trong tỉnh Đồng Nai với các tỉnh lân cận. ....	14
Hình 2 - Vị trí khu đất quy hoạch phường Long Khánh.....	15
Hình 3 - Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng với các đô thị lân cận. ....	16
Hình 4 - Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch trên không ảnh. ....	17
Hình 5 - Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trong quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030. .....	18
Hình 6 - Sơ đồ định hướng tăng cao trong điều chỉnh QHC thành phố Long Khánh. ....	19
Hình 7 - Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.....	20
Hình 8 - Sơ đồ vị trí, ranh giới và chức năng khu vực quy hoạch trích từ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1.....	21
Hình 9 - Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất .....	24
Hình 10 - Một số hình ảnh hiện trạng không gian, cảnh quan xung quanh khu vực lập quy hoạch. ....	25
Hình 11 - Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch với các hạ tầng xã hội lân cận. ....	25
Hình 12 Sơ đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật .....	26
Hình 13 - Hiện trạng tuyến mương B2000-3000 thoát lũ khu vực phía Tây của đô thị,.....	27
Hình 14 - Hiện trạng trạm bơm nước số 7. ....	27
Hình 15 - Sơ đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải.....	28
Hình 16 - Mặt bằng kiến trúc cảnh quan.....	35
Hình 17 - Phối cảnh tổng thể khu vực dự án .....	35
Hình 18 - Mặt bằng quy hoạch sử dụng đất.....	36
Hình 19 - Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch.....	44
Hình 20 - Mặt đứng hướng Bắc .....	44
Hình 21 - Mặt đứng hướng Đông .....	45
Hình 22 - Mặt đứng khối chung cư và đế thương mại.....	46
Hình 23 - Mặt đứng khu nhà liền kề. ....	46
Hình 24 - Mặt đứng khu công viên cây xanh.....	47
Hình 25 - Hình khối các công trình kiến trúc. ....	47
Hình 26 - Phối cảnh nhà liền kề.....	48
Hình 27 - Phối cảnh trường mầm non.....	48
Hình 28 - Phối cảnh đế thương mại .....	48

Hình 29 - Phối cảnh đất cây xanh. ....	49
Hình 30 - Phối cảnh sân thể thao công cộng.....	49
Hình 31 - Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.....	51
Hình 32 - Mặt cắt 1-1.....	54
Hình 33 - Mặt cắt 2-2.....	55
Hình 34 - Mặt cắt 3-3.....	55
Hình 35 - Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông. ....	57
Hình 36 - Bản đồ quy hoạch san nền. ....	59
Hình 37 - Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thoát nước mưa.....	62
Hình 38 Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cấp nước.....	64
Hình 39 - Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật thoát nước thải và chất thải rắn.....	66
Hình 40 - Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng.....	70
Hình 41 - Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.....	71

## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1 Thống kê hiện trạng sử dụng đất .....	24
Bảng 2 Chỉ tiêu sử dụng đất.....	32
Bảng 3 Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu. ....	32
Bảng 4 Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật toàn khu.....	33
Bảng 5 Cân bằng sử dụng đất. ....	36
Bảng 6 Bảng thống kê sử dụng đất. ....	37
Bảng 7 Thống kê nhà theo diện tích. ....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Bảng 8 Tổng thống kê chi tiết các hạng mục nhà ở lô LK-1 .	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Bảng 9 Tổng thống kê chi tiết các hạng mục nhà ở lô LK-2.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Bảng 10 Tổng thống kê chi tiết các hạng mục nhà ở lô LK-3.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Bảng 11 Tổng thống kê chi tiết các hạng mục nhà ở lô LK-4.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Bảng 12 Các khu vực xây dựng công trình ngầm.....	51
Bảng 13 Tính toán nhu cầu và bố trí bãi đỗ xe. ....	52
Bảng 14 Thống kê đường giao thông.....	58
Bảng 15 Tính toán nhu cầu Cấp nước.....	62
Bảng 16 Bảng tính toán nhu cầu thoát nước. ....	65
Bảng 17 Bảng tính toán nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch. ....	67
Bảng 18 Bảng thống kê khối lượng. ....	69
Bảng 19 Nhu cầu tính toán thông tin liên lạc.....	71
Bảng 20 Tính toán tổng mức đầu tư. ....	76

## **PHẦN 1: MỞ ĐẦU**

### **I. Lý do, sự cần thiết**

Khu vực quy hoạch khu đất thuộc thửa đất 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, nằm cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh khoảng 60km theo hướng Tây Nam và có vị trí thuận lợi cho việc tiếp cận các không gian trung tâm đô thị, các công trình công cộng thương mại dịch vụ của phường Long Khánh.

Theo định hướng Quy hoạch chung Thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh tại vị trí dự án được định hướng là khu vực có chức năng hỗn hợp kết hợp thương mại dịch vụ cao tầng thuộc cụm công trình điểm nhấn của đô thị là tiền đề cho việc thu hút đầu tư xây dựng, hình thành khu vực có chức năng hỗn hợp, đa dạng các loại hình và chức năng để phát huy tối đa giá trị quỹ đất hiện có.

Phần lớn hiện trạng sử dụng đất của khu vực phường Long Khánh là đất phục vụ cho mục đích nông nghiệp (trồng cây ăn trái, cây công nghiệp lâu năm), riêng khu vực trung tâm đã có phát triển đất ở đô thị, hệ thống hạ tầng đô thị tương đối đầy đủ. Phần còn lại là các điểm dân cư nông thôn nhỏ lẻ và rải rác ở các trục đường, hiện vẫn chưa phát triển hạ tầng đồng bộ, cũng như chưa thật sự mang lại hiệu quả về kinh tế cho địa phương, chất lượng môi trường sống chưa đảm bảo được nhu cầu hiện tại và định hướng phát triển trong tương lai. Do đó nhu cầu phát triển quỹ đất ở kết hợp thương mại dịch vụ là rất cần thiết trong tiến trình đô thị hóa phường Long Khánh nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung. Đặc biệt trong việc định hướng hình thành và lấp đầy các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai tính đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, dẫn đến nhu cầu về nhà ở, sinh hoạt cư dân đô thị và lao động tăng cao.

Vị trí khu vực quy hoạch nằm ven đường 21 tháng 4, tọa lạc tại khu trung tâm của phường Long Khánh, do đó cần thiết quy hoạch để tạo không gian kiến trúc cảnh quan hòa hợp, đồng bộ với không gian đô thị văn minh hiện đại, cần thiết thu hút đầu tư xây dựng khu dân cư mới đáp ứng yêu cầu về kiến trúc hiện đại và không gian đô thị sinh động.

Vì vậy, việc nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai là hết sức cần thiết để đánh giá, định hướng, khai thác hiệu quả quỹ đất có tiềm năng phát triển dân cư và phát triển dân cư một cách bền vững.

### **II. Các căn cứ lập quy hoạch**

#### **II.1 Cơ sở pháp lý chung**

Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 của Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Luật đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều luật quy hoạch, luật đầu tư, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và luật đấu thầu;

Luật số 90/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán sự án sử dụng vốn đầu tư công;

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ quy định Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 214/2024/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

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

Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Thông tư 35/2023/TT-BTC ngày 31/05/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Thông tư 24/2025/TT-BXD của Bộ xây dựng ngày 29/8/2025 hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;

Quyết định 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/2/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 14/4/2025 của Thủ tướng về việc phê duyệt Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

## **II.2 Cơ sở pháp lý dự án**

Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/06/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Bãi bỏ các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn 261/SXD-QLQH&PTDT ngày 12/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt các hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn) do Trung tâm Phát triển quỹ đất làm chủ đầu tư để tổ chức đấu giá;

Căn cứ Công văn 483/SXD-QLQH&PTDT ngày 21/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi sáp nhập tỉnh và thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp;

Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh;

Căn cứ Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bố trí kinh phí tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 582/QĐ-UBND ngày 29/07/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, TP. Long Khánh cũ);

Căn cứ Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND phường Long Khánh về việc phê duyệt nhiệm vụ Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ báo cáo số 200/BC-PTDQ ngày 25/10/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc Tổng hợp kết quả lấy ý kiến tổ chức cá nhân cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BDDC phường Long Khánh;

Căn cứ các văn bản của các Sở Ban Ngành về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BDDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

### **II.3 Các cơ sở về quy chuẩn, tiêu chuẩn**

Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng;

Quy chuẩn QCVN 03/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư ban hành kèm theo thông tư 03/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng ngày 19/5/2021 ban hành;

Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ban hành kèm theo Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

#### **II.4 Các tài liệu, số liệu điều tra và các bản đồ**

Các bản vẽ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh;

Trích lục bản đồ địa chính số 8195/2025 tỷ lệ 1:2000 ngày 16/9/2025 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai;

Các bản vẽ, báo cáo kết quả khảo sát địa hình tỷ lệ 1:500, khảo sát thực trạng do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai cung cấp;

Các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

## PHẦN 2: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

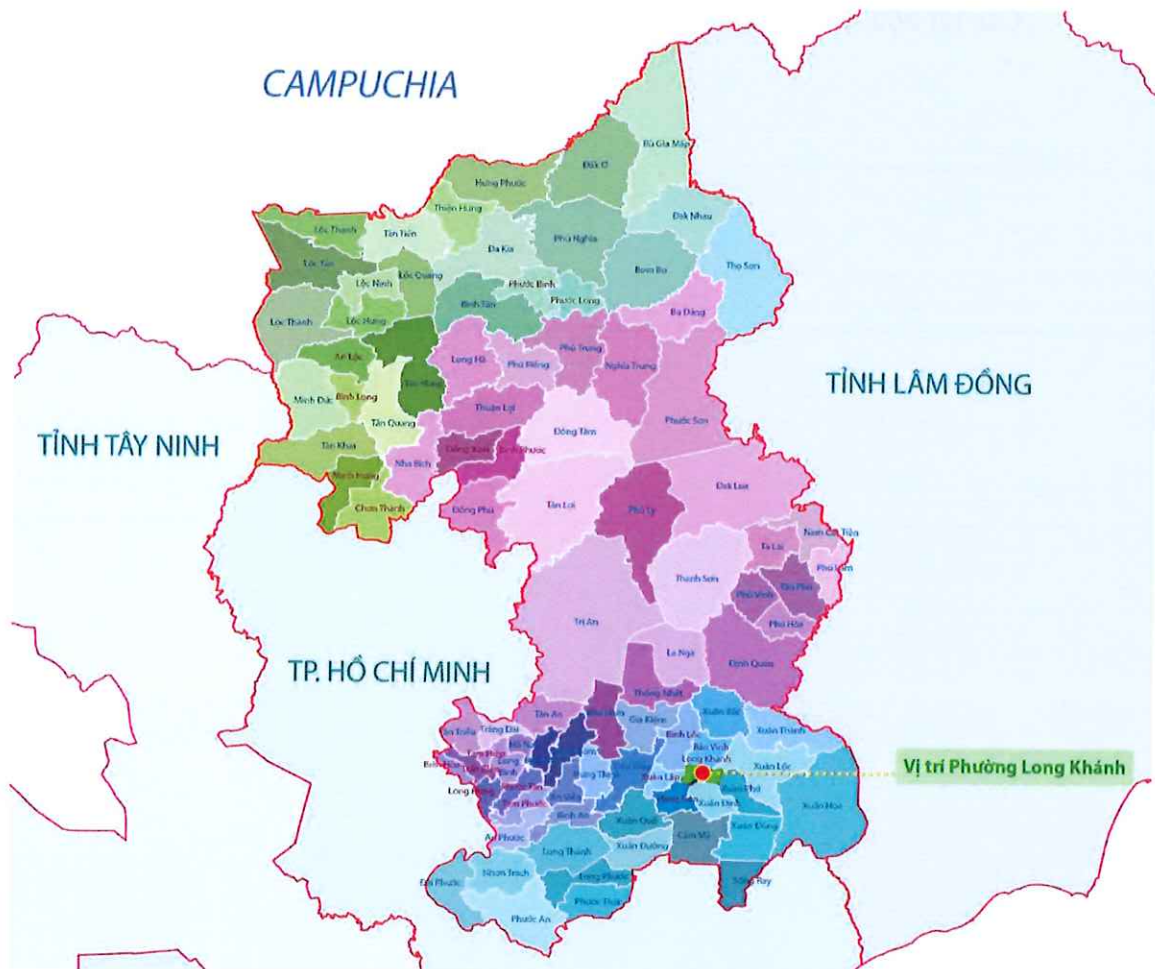
### CHƯƠNG I. BỐI CẢNH TỔNG THỂ

#### 1.1 Vai trò và mối liên hệ vùng

Theo Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 17/04/2025 về việc phê duyệt Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

Theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 và Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025, tỉnh Đồng Nai sáp nhập cùng tỉnh Bình Phước thành một tỉnh mới có tên gọi là Đồng Nai; sau khi sắp xếp tỉnh Đồng Nai có 95 đơn vị hành chính cấp xã, gồm 72 xã và 23 phường; trong đó có 67 xã, 21 phường hình thành sau sắp xếp quy định tại Điều này và 07 đơn vị hành chính cấp xã không thực hiện sắp xếp là phường Phước Tân, phường Tam Phước, các xã Thanh Sơn (huyện Định Quán), Đak Lua, Phú Lý, Bù Gia Mập, Đăk Ô.

Tỉnh Đồng Nai nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Đông Nam Bộ, cửa ngõ vào vùng Nam bộ. Đồng Nai cùng với các tỉnh khu vực Đông Nam Bộ tạo thành chuỗi liên hoàn, có vai trò là trọng tâm, nòng cốt phát triển kinh tế - xã hội của khu vực và vùng Nam Bộ Việt Nam, đồng thời tạo liên kết phát triển thương mại, du lịch, dịch vụ và cung ứng, tiêu thụ sản phẩm hàng hóa lớn trên toàn quốc và thế giới.



Hình 1 – Sơ đồ vị trí phường Long Khánh trong tỉnh Đồng Nai với các tỉnh lân cận.

Phường Long Khánh là 01 trong 05 phường mới sau khi sáp nhập của thành phố Long Khánh; đây là phường trung tâm của thành phố Long Khánh do đó có nhiều điều kiện thuận lợi cho việc phát triển và xây dựng đô thị, với hệ thống hạ tầng khung đã cơ bản hoàn chỉnh, các trung tâm công cộng dịch vụ đô thị đã hình thành các trục liên kết với các đô thị lớn trong và ngoài tỉnh đã hoàn thiện (đường 21 tháng 4, cao tốc Bắc – Nam); cấu trúc đô thị và dân cư tương đối rõ nét, là điều kiện thuận lợi để thu hút đầu tư xây dựng tại khu vực.

Khu vực quy hoạch thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, phường Long Khánh (sáp nhập từ các phường Xuân An, Xuân Bình, Xuân Hòa, Phú Bình và xã Bàu Trâm), tỉnh Đồng Nai; nằm ven đường 21 tháng 4 nằm trong khu vực trung tâm phường Long Khánh với các công trình dịch vụ đô thị, là điều kiện thuận lợi cho việc hình thành khu dân cư mới, góp phần xây dựng hình ảnh đô thị văn minh, hiện đại.

## 1.2 Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

### 1.2.1. Vị trí lập quy hoạch

Vị trí khu đất quy hoạch thuộc phía Tây Phường Long Khánh, tiếp giáp với đường 21 tháng 4, là trục hành lang kinh tế quốc gia, liên kết với các đô thị tạo điều kiện phát triển mạnh mẽ về giao lưu kinh tế, văn hóa, xã hội, khoa học, công nghệ.



Hình 2 - Vị trí khu đất quy hoạch phường Long Khánh.

Tại vị trí khu vực quy hoạch có thể tiếp cận thuận tiện đến các trung tâm đô thị, các công trình công cộng thương mại dịch vụ, các cụm – điểm du lịch như:

- Cách TP. Hồ Chí Minh: 60km về phía Tây Nam.
- Cách TP. Phan Thiết: 90km về phía Đông.
- Cách đô thị du lịch Vũng Tàu: 60km về phía Nam.
- Cách hồ Trị An: 30km về phía Tây Bắc.
- Cách sân bay quốc tế Long Thành: 30km về phía Tây Nam

- Cách núi Chứa Chan: 15km về phía Đông.
- Gần kề ga Long Khánh: 1km về phía Đông – Bắc.



Hình 3 - Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng với các đô thị lân cận.

### 1.2.2. Phạm vi ranh giới

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch dự án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Khu vực lập quy hoạch được giới hạn bởi:

- + Phía Bắc: Giáp đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài dự kiến.
- + Phía Nam: Giáp ô đất chức năng hỗn hợp dự kiến.
- + Phía Đông: Giáp đường 21 tháng 4 và nhà máy nước hiện hữu.
- + Phía Tây: Giáp đường Lương Định Của dự kiến.

### 1.2.3. Quy mô lập quy hoạch

Quy mô diện tích khoảng 5,94 ha.



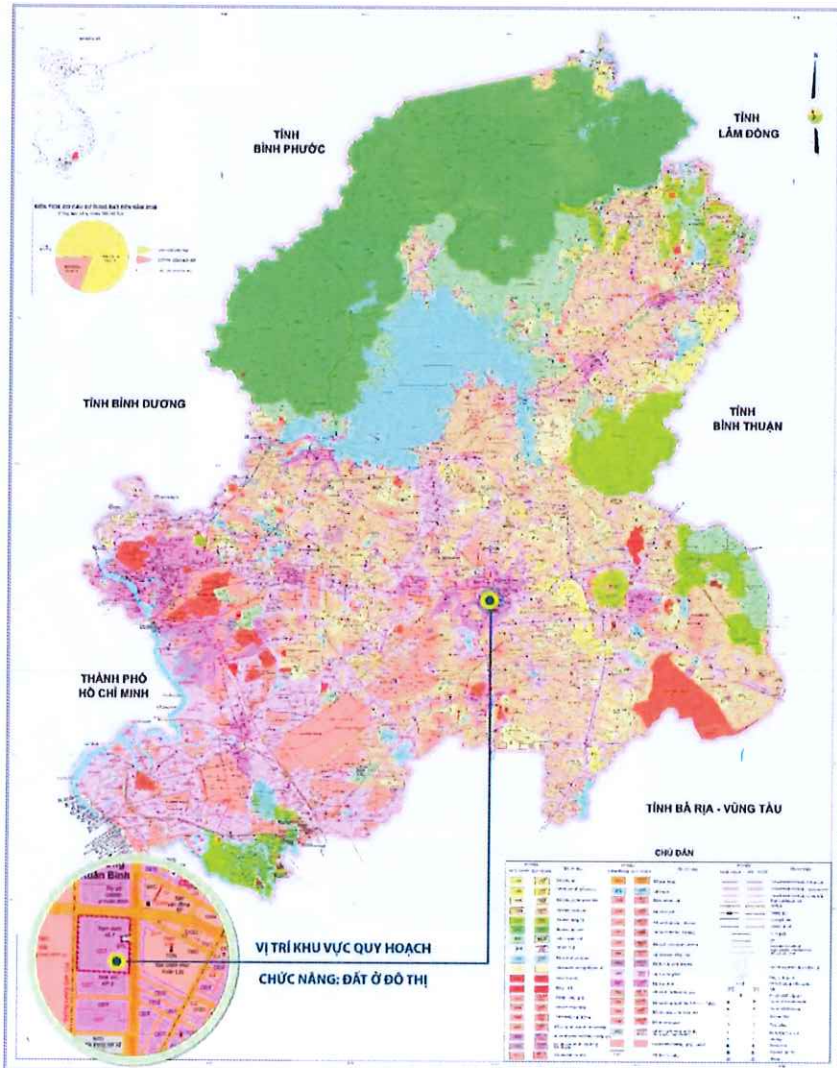
Hình 4 - Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch trên không ảnh.

## 1.3 Các dự án, quy hoạch có liên quan

### 1.3.1. Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

Được phê duyệt theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Theo định hướng của Quy hoạch tỉnh, khu đất lập quy hoạch được định hướng với chức năng là đất ở đô thị (ODT).



Hình 5 - Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trong quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030.

### 1.3.2. Điều chỉnh Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 TP. Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050

- Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 TP Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

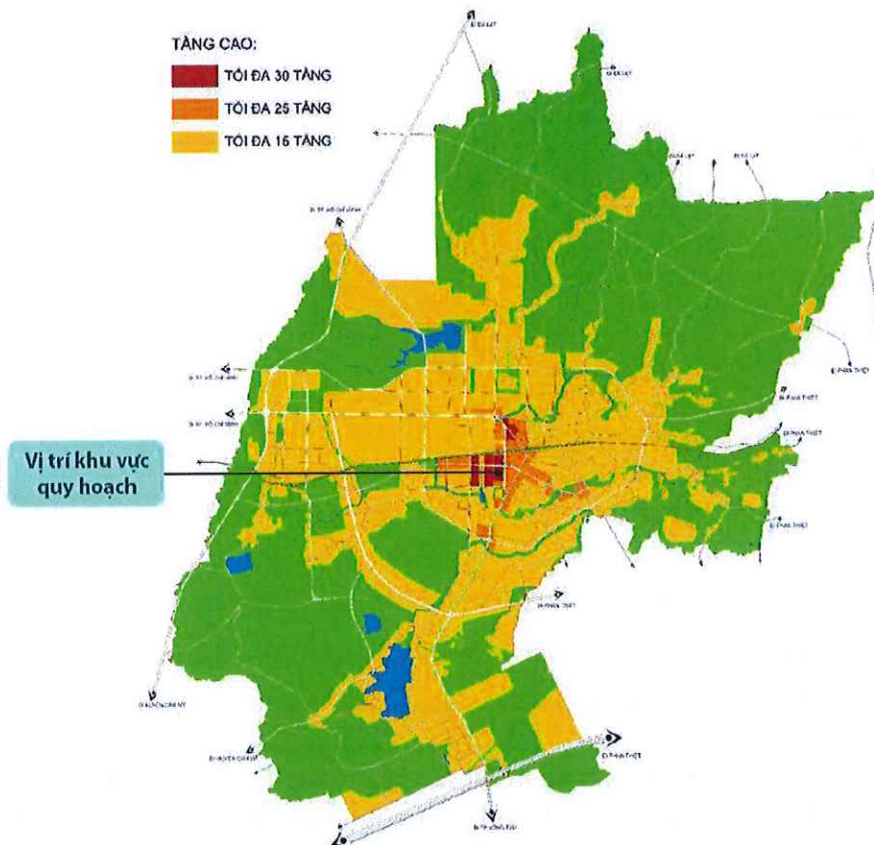
- Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Theo định hướng của đề án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung TP Long Khánh, Khu vực lập quy hoạch thuộc phân khu số 1 có quy mô diện tích khoảng 949,8 ha với dân số 70.200 người (năm 2030) và 72.500 người (năm 2040). Khu đất lập quy hoạch được định hướng là đất hỗn hợp cao tầng.

- Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc cụm công trình điểm nhấn của đô thị, với tầng cao tối đa 30 tầng, chức năng sử dụng đất là đất hỗn hợp; với vị trí nút cảnh quan và nút

giao thông quan trọng của đô thị, dự án hứa hẹn sẽ hình thành nên cụm công trình phức hợp cao tầng với kiến trúc hiện đại tạo diện mạo mới cho đô thị trong tương lai.

- Đồng thời theo quy hoạch chung định hướng hình thành tuyến metro trên cao tại đường 21 tháng 4 và 01 nhà ga tiếp cận phía trước dự án sẽ là một động lực to lớn cho việc liên kết về giao thông và thu hút dân cư, lao động đến sinh sống và làm việc tại vị



trí dự án.

Hình 6 - Sơ đồ định hướng tầng cao trong điều chỉnh QHC thành phố Long Khánh.

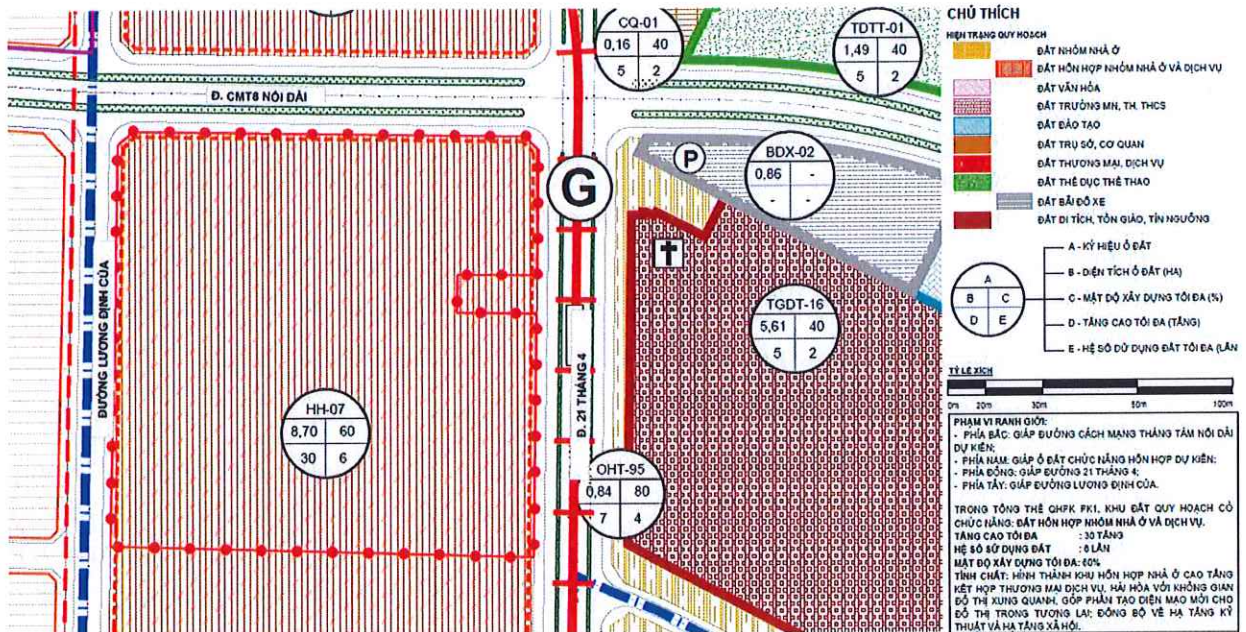
### 1.3.3. Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo Quy hoạch chung Thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

- Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.



Hình 7 - Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

- Vị trí khu vực quy hoạch nằm tại nút giao của đường 21 tháng 4 và đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài; thuộc Tiểu khu 1 (quy mô 115,04ha, quy mô dân số dự kiến khoảng 5.835 người) do đó việc dự báo các chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo đồng bộ và phù hợp với quy hoạch chung.



Hình 8 - Sơ đồ vị trí, ranh giới và chức năng khu vực quy hoạch trích từ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1.

- Khu vực lập quy hoạch thuộc ô đất HH-07 trong Quy hoạch phân khu, có chức năng là đất hỗn hợp với các chỉ tiêu:

- + Hệ số sử dụng đất: 6 lần;
- + Mật độ xây dựng 60%;
- + Tầng cao tối đa 30 tầng;

#### 1.4 Quy mô dân số

Quy mô dân số dự kiến: khoảng 2.185 người.

Áp dụng công thức ngoại suy xu thế:

$$P_n = P_o(1 + r)^n + P_m$$

Trong đó:

- **P<sub>n</sub>**: Dân số dự báo sau n năm.
- **P<sub>o</sub>**: Dân số ban đầu.
- **r**: Tỷ lệ tăng tự nhiên (thường khoảng 0,7–1,0%/năm).
- **n**: Số năm dự báo.
- **P<sub>m</sub>**: Dân số tăng cơ học (do di cư).

#### a) Phương pháp dự báo

Vì khu vực lập quy hoạch là dự án phát triển trên đất hiện trạng là đất công nghiệp, nên dân số ban đầu (P<sub>o</sub>) gần như bằng không. Do đó, toàn bộ dân số dự báo (P<sub>n</sub>) sau khi khu đô thị lấp đầy sẽ được hình thành do việc tăng cơ học (P<sub>m</sub>). Quy mô dân số dự báo tính trên tỷ lệ phần trăm diện tích dành cho nhà ở đề xuất là 40-50%, tỷ lệ đất thương phẩm dành cho diện tích nhà ở chung cư khoảng 70%, chỉ tiêu diện tích sàn dành cho nhà ở chung cư là 3 1m<sup>2</sup>/người theo “Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 về việc ban hành quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư,

nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai”; phân diện tích còn lại bố trí các chức năng thương mại dịch vụ, tiện ích chung cư, trường mẫu giáo, văn phòng,...

#### **b) Nhu cầu nhà ở khi hình thành các khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh**

Lao động công nghiệp tại Long Khánh (Đồng Nai) hiện có dự án mở rộng Khu công nghiệp Long Khánh giai đoạn 2 tại xã Xuân Thiện, huyện Thống Nhất, với quy mô khoảng 500 ha. Ngoài ra, TP. Long Khánh cũng đang triển khai dự án Khu công nghiệp Hàng Gòn (300 ha) và Cụm công nghiệp Hàng Gòn (70 ha). Giả sử mỗi việc làm thu hút trung bình 1,0–1,5 người, dân số tăng cơ học có thể dao động từ 20.000 – 30.000 người.

#### **c) Nhu cầu nhà ở khi phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật**

##### **Động lực từ vị trí chiến lược và liên kết vùng**

Khu vực nằm tại cửa ngõ giao thương tọa lạc ngay tuyến đường huyết mạch – đường 21 tháng 4 và đường Cách Mạng Tháng Tám. Đảm bảo khả năng kết nối trực tiếp và thuận tiện đến các trung tâm kinh tế lớn như TP HCM, Vũng Tàu và Phan Thiết. Điều này tạo điều kiện lý tưởng cho những người làm việc liên tỉnh hoặc thường xuyên di chuyển.

Khi Sân bay quốc tế Long Thành cách khu vực quy hoạch khoảng 30km đi vào hoạt động, sẽ tạo ra một hệ sinh thái kinh tế khổng lồ, bao gồm các ngành dịch vụ, logistics, thương mại, và du lịch. Điều này sẽ thu hút một lượng lớn chuyên gia, kỹ sư, và lao động chất lượng cao đến Đồng Nai làm việc. Những đối tượng này có yêu cầu cao về chất lượng sống và sẽ ưu tiên lựa chọn các khu đô thị mới, được quy hoạch đồng bộ như dự án này để an cư.

##### **Hệ thống hạ tầng tương lai**

Tuyến Metro trên cao (dự kiến): Định hướng xây dựng tuyến metro ngay tại đường 21 tháng 4 và 01 nhà ga tiếp cận phía Đông của dự án là một bảo chứng cho tiềm năng tăng giá trị và sự thuận tiện trong tương lai. Tuyến metro sẽ giúp việc di chuyển đến TP.HCM và các khu vực lân cận sẽ trở nên nhanh chóng, giảm tải cho đường bộ và thu hút những người lao động, dân cư đến sinh sống và làm việc.

##### **Xu hướng di dân và phát triển kinh tế**

Làn sóng di dân từ TP.HCM khi bị áp lực về nhà ở, chi phí sinh hoạt cao, ô nhiễm và kẹt xe tại TP.HCM đang thúc đẩy một bộ phận lớn người dân tìm kiếm cơ hội an cư ở các đô thị vệ tinh.

## **CHƯƠNG II. ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG**

### **2.1 Điều kiện tự nhiên**

#### **2.1.1 Khí hậu**

Khu vực thuộc phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai có khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo với 2 mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô. Mùa khô thường kéo dài từ tháng 11 đến tháng 4, mùa mưa thường bắt đầu từ tháng 5 và kết thúc vào tháng 10.

Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình năm khoảng 27.4°C, có sự chênh lệch giữa các tháng trong năm. Tháng nóng nhất là tháng 4, với nhiệt độ cao trung bình khoảng 35°C và tháng lạnh nhất là tháng 1, với nhiệt độ thấp trung bình khoảng 21°C.

Lượng mưa: phân bố không đều giữa các tháng, tập trung nhiều vào mùa mưa. Mùa khô có lượng mưa rất thấp, trong khi mùa mưa có lượng mưa lớn và chiếm phần lớn lượng mưa cả năm.

Độ ẩm trung bình năm khoảng 81%, có sự thay đổi giữa mùa khô và mùa mưa. Mùa khô có độ ẩm thấp hơn, khoảng 80-82%, còn mùa mưa độ ẩm cao, khoảng 85-90%.

Gió: chịu ảnh hưởng của gió mùa, với hướng gió thay đổi theo mùa.

#### **2.1.2 Đặc điểm địa hình**

Đặc điểm địa hình phường Long Khánh nằm ở vùng đồng bằng có địa hình tương đối bằng phẳng, độ cao bình quân khoảng 153.74 - 187.00m, hướng dốc địa hình từ phía Tây sang Đông và từ phía Tây Nam sang Đông Bắc. Với địa hình bằng phẳng, khu vực có điều kiện thuận lợi trong việc xây dựng các cơ sở hạ tầng đô thị.

#### **2.1.3 Địa chất**

Có các loại địa chất sau:

Đất đỏ xám: chiếm phần lớn, phổ biến tại khu vực Long Khánh, thích hợp cho việc trồng cây công nghiệp như cây cao su, cà phê và cây ăn trái.

Ngoài ra, tại các vùng lân cận có các loại đất ít phổ biến hơn như đất phù sa tại các khu vực ven sông suối, đất bazan, đất granit.

### **2.2 Đặc điểm hiện trạng**

#### **2.2.1. Hiện trạng dân cư**

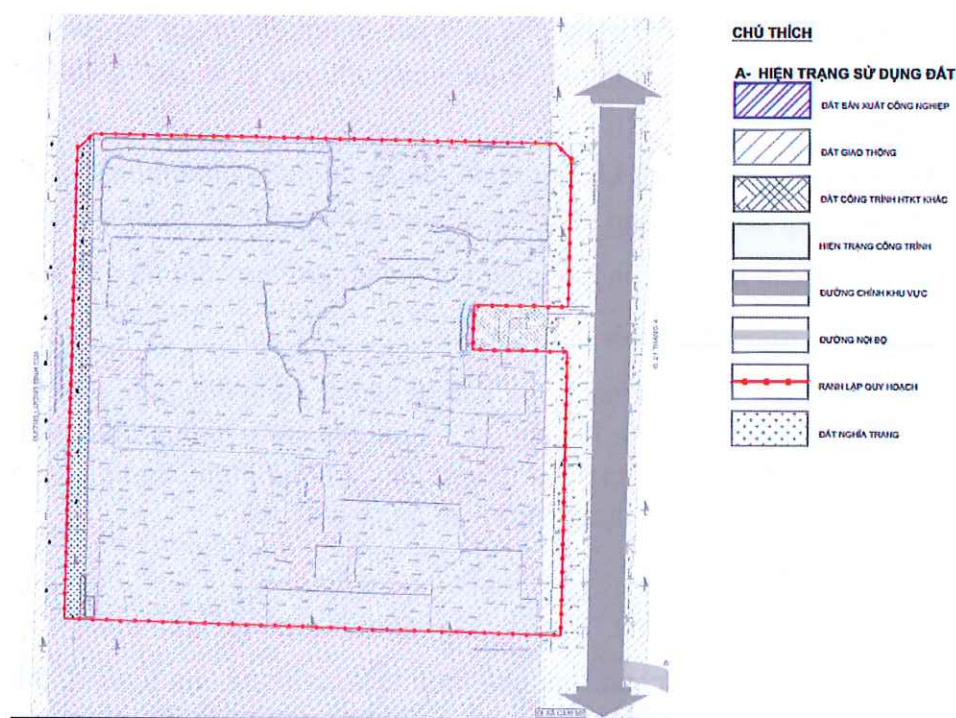
Hiện trạng dân cư: nằm tại khu vực trung tâm phường Long Khánh nên dân cư đã tập trung xung quanh đông đúc. Tuy nhiên khu đất lập quy hoạch hiện trạng là đất chưa sử dụng nên chưa có dân cư tập trung tại đây.

#### **2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất**

Đây là cơ hội để thu hút đầu tư xây dựng khu nhà ở hỗn hợp đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của địa phương và nhu cầu phát triển đô thị trong tương lai.

Bảng 1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	NHÓM CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
<b>Trong ranh lập quy hoạch</b>				
1	Công trình sản xuất công nghiệp	5,50	92,47	Thuận lợi xây dựng
2	Giao thông	0,23	3,79	
3	Đất nghĩa trang	0,22	3,75	
<b>Tổng</b>		<b>5,94</b>	<b>100</b>	
<b>Ngoài ranh lập quy hoạch</b>				
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,08		



Hình 9 - Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất

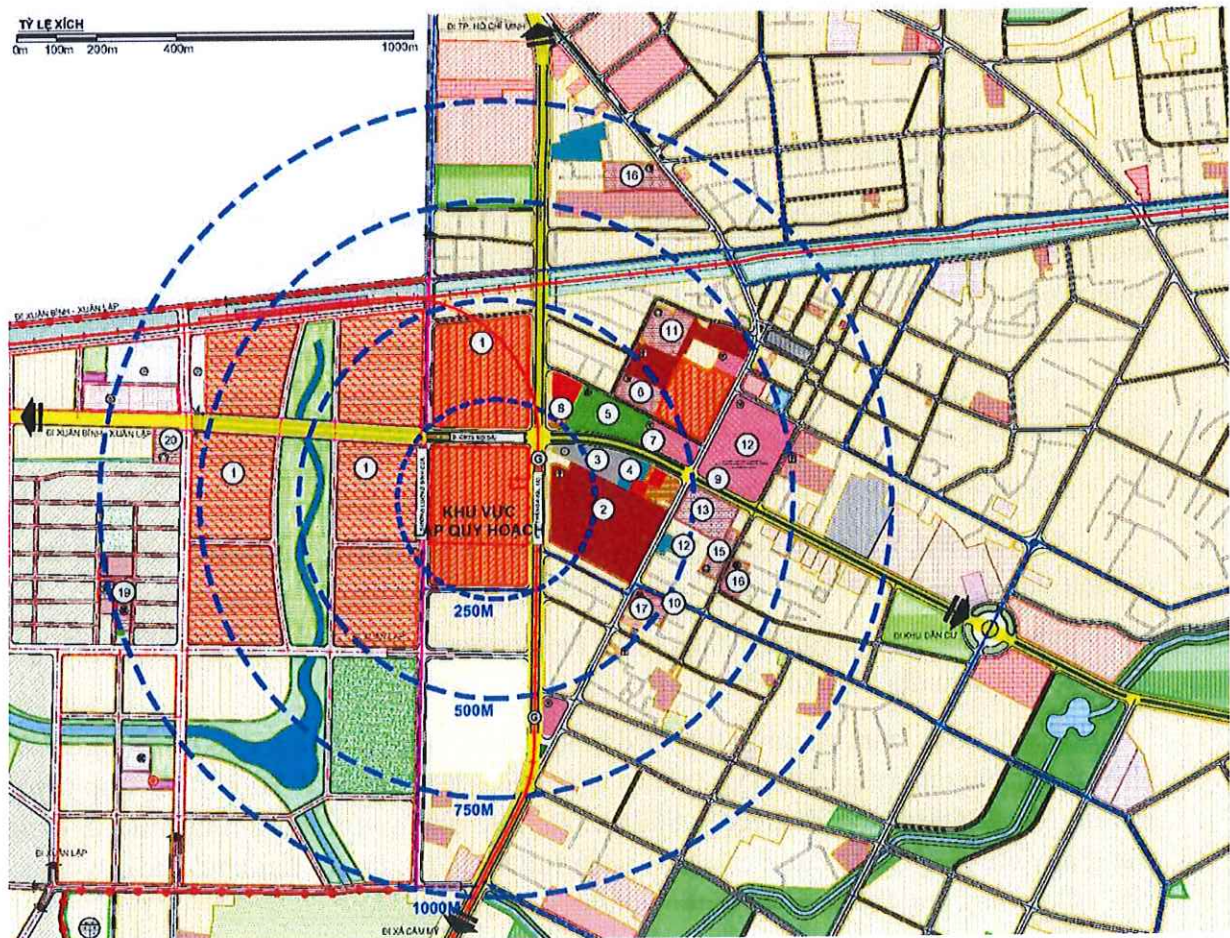
Hiện trạng sử dụng đất: tổng diện tích của khu đất là 5,94 ha là đất nhà xưởng đã được thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị theo Quy hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, đồng thời theo Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, vị trí dự án được định hướng có chức năng hỗn hợp với tầng cao tối đa 30 tầng, thuộc khu vực công trình điểm nhấn của đô thị.

Đánh giá: theo phân tích hiện trạng trong ranh đất phần lớn là đất công nghiệp, hiện đã xây dựng công trình nhà xưởng chiếm 92,47%, một phần nhỏ đất nghĩa trang chiếm 3,75%; sau khi chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở đô thị và thu hồi di dời các công trình nhà xưởng, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng khu ở mới với định hướng phát triển thành khu hỗn hợp, công trình điểm nhấn.



Hình 10 - Một số hình ảnh hiện trạng không gian, cảnh quan xung quanh khu vực lập quy hoạch.

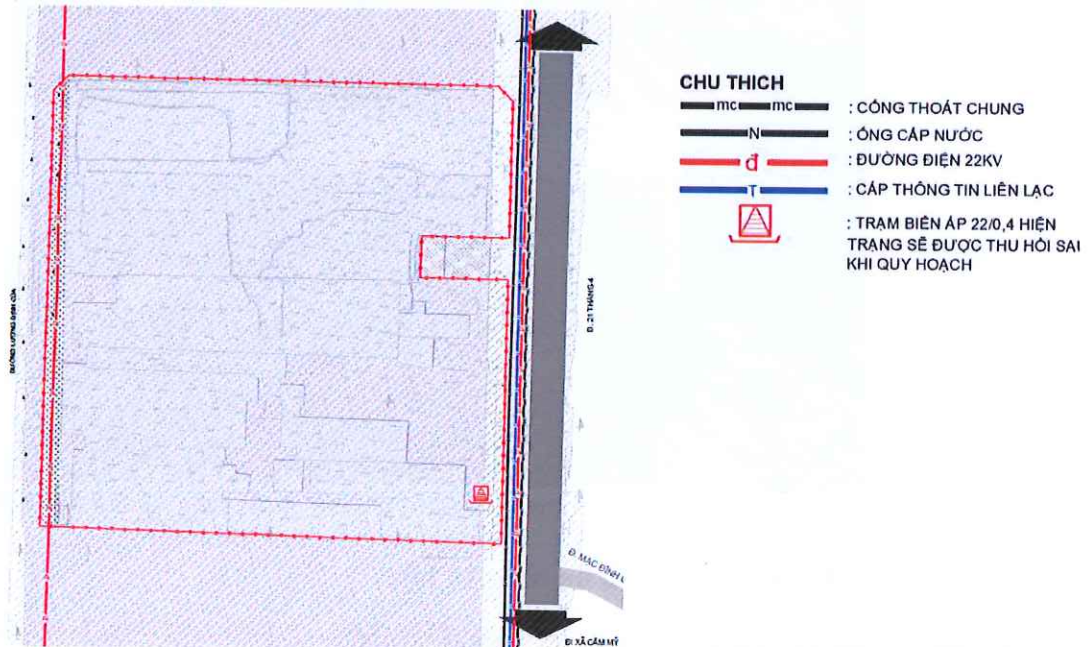
### 2.2.3. Hiện trạng cơ sở hạ tầng xã hội



Hình 11 - Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch với các hạ tầng xã hội lân cận.

Khu vực bên trong ranh dự án chưa có công trình hạ tầng xã hội. Tuy nhiên khu vực lân cận hiện trạng trong bán kính 200-400m đã có các công trình hạ tầng xã hội: Chợ Long Khánh, trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, nhà văn hóa thiếu nhi, các công trình tôn giáo (giáo xứ, tòa giám mục...) và các công viên cây xanh, phố đi bộ, nhà ga Long Khánh trong bán kính 500m.

#### 2.2.4. Hiện trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật



Hình 12 - Sơ đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

##### **Hiện trạng giao thông:**

Đường 21 tháng 4 đi qua tiếp giáp ranh phía Đông khu vực quy hoạch với lộ giới hiện trạng khoảng 26m (lộ giới theo quy hoạch là 46m), đây là tuyến trục giao thông đối ngoại quan trọng nhất của phường Long Khánh kết nối với các xã, phường lân cận và thành phố Hồ Chí Minh.

Thông qua đường 21 tháng 4 kết nối khu vực với tuyến cao tốc Bắc – Nam khoảng 8km về phía Nam, thuận tiện cho việc kết nối đến các đô thị và các vùng kinh tế trọng điểm.

##### **Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mặt:**

Cao độ nền: Khu vực lập quy hoạch có đặc điểm địa hình tương đối bằng phẳng, ít xảy ra ngập lụt. Cao độ tự nhiên trung bình từ khoảng +171.63m đến +178.43m.

Thoát nước mưa: Hướng thoát nước theo hướng dốc địa hình từ Tây sang Đông và chủ yếu tự chảy theo địa hình tự nhiên.

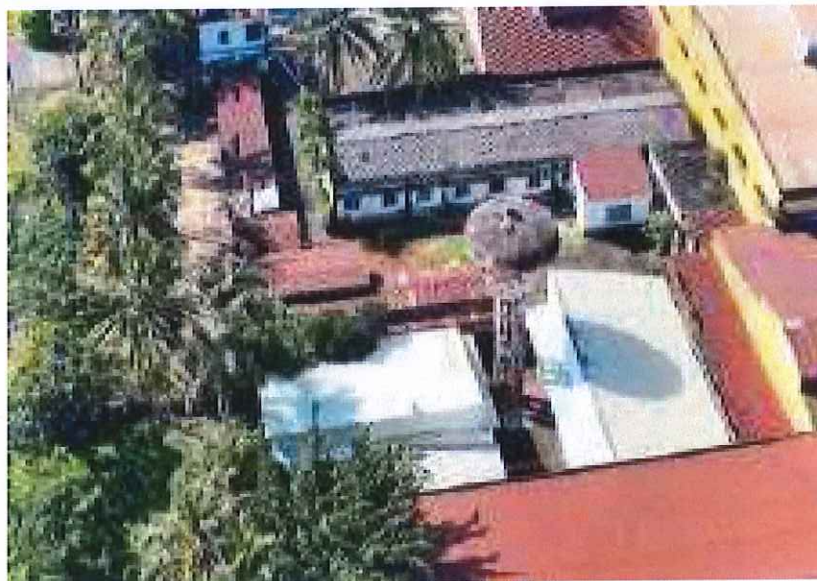
Thoát nước mưa và nước thải: Hệ thống thoát nước hiện trạng là hệ thống thoát nước chung chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm, khẩu độ cống từ D600-800 kết hợp tuyến rãnh mương BxH=600x1000 đến BxH=800x1200. Tuy nhiên với mạng lưới mương cống hiện trạng này chỉ giải quyết được cho một phần lưu vực của đô thị. Tại khu vực quy hoạch tiếp cận với tuyến cống thoát nước D600 ven đường 21 tháng 4.

Hiện tại khu vực phía Tây khu vực quy hoạch có 1 tuyến mương thoát lũ B2000-3000 bằng bê tông cốt thép, tuy nhiên tuyến mương này chỉ thoát nước cho lưu vực cao bên trái là rừng cao su, không thoát được nước của khu vực Thành phố vì địa hình phía trong thấp.



Hình 13 - Hiện trạng tuyến mương B2000-3000 thoát lũ khu vực phía Tây của đô thị.

**Hiện trạng cấp nước:**



Hình 14 - Hiện trạng trạm bơm nước số 7.

Nguồn nước được khai thác sử dụng cho cấp nước chủ yếu là nguồn nước ngầm, nước mặt. Ngoài ra, giáp khu vực còn có hệ thống trạm bơm nước số 7.

**Hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng:**

Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được cấp nguồn từ lưới điện quốc gia, đấu nối vào tuyến trung thế 22kV hiện hữu chạy dọc trên vỉa hè đường Lương Định Của, trạm trung gian 110/22kV Long Khánh có công suất 2x63MVA.

Lưới điện: hiện trạng có lưới điện trung thế 22kV chạy dọc trên vỉa hè đường Lương Định Của, tạo điều kiện thuận lợi cho việc đấu nối đường điện trong tương lai.

Chiếu sáng đô thị: Nhìn chung, các trục đường đối ngoại giáp khu vực lập quy hoạch đã được đầu tư chiếu sáng.

#### **Hiện trạng thông tin liên lạc:**

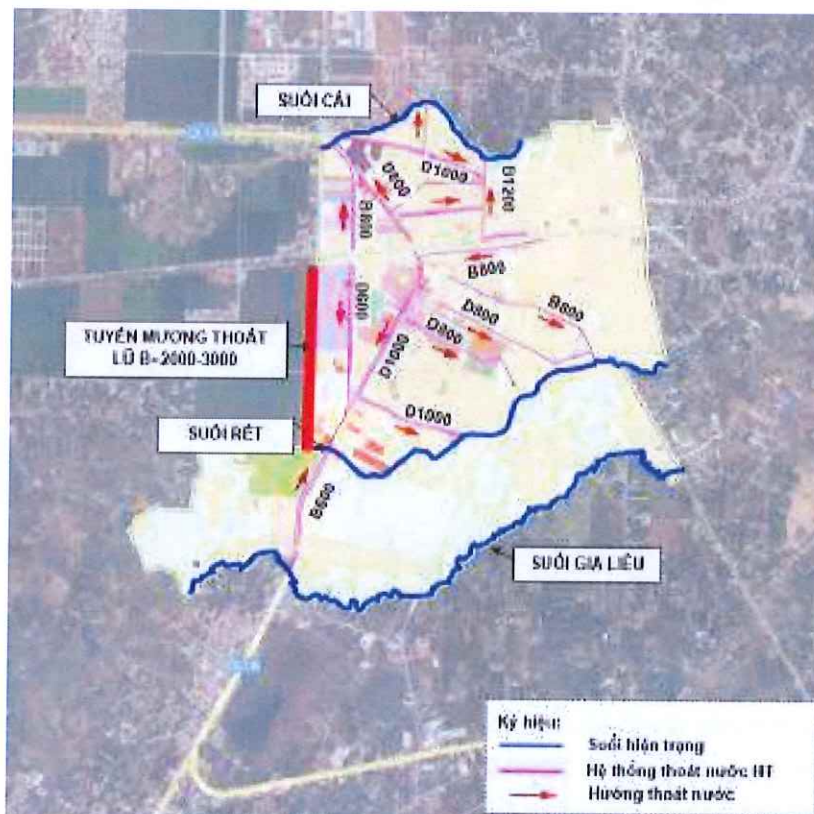
Công trình đầu mối: tại phường Long Khánh hiện trạng đã có các trạm thu phát sóng thông tin di động 3G/4G phủ sóng 100% khu dân cư, khu phố.

Mạng lưới đường dây thông tin: Tuyến cáp quang, thông tin liên lạc được bố trí đi đôi với cáp điện 22kV dọc đường 21 tháng 4.

#### **Hiện trạng thoát nước thải, chất thải rắn:**

Thoát nước thải: hệ thống cống thoát nước cho khu vực chạy dọc theo đường 21 tháng 4 với khẩu độ cống D600. Hầu hết các tuyến cống đều chưa đạt tiêu chuẩn để thoát nước thải, độ dốc rất nhỏ, về mùa khô xảy ra hiện tượng lắng cặn trong tuyến cống và trong đáy các hố ga. Phía Tây khu vực quy hoạch có 1 tuyến mương thoát lũ B2000-3000 bằng bê tông cốt thép, tuy nhiên tuyến mương này chỉ thoát nước cho lưu vực cao bên trái là rừng cao su, không thoát được nước của khu vực các phường vì địa hình phía trong thấp.

Chất thải rắn: Tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn sinh hoạt trên toàn địa bàn thành phố đạt 100%. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và chuyển giao về khu xử lý Quang Trung - Thống Nhất, chuyển giao cho Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi xử lý bằng phương pháp chế biến phân hữu cơ (compost).



Hình 15 - Sơ đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải.

### **2.1.5 Đánh giá chung**

#### **Thuận lợi:**

Vị trí khu vực lập quy hoạch nằm tại khu vực hỗn hợp cao tầng phía Tây phường Long Khánh, vì vậy thuận tiện trong việc kết nối trong nội phường và các dự án trọng điểm trong

tương lai, đồng thời khu vực lập quy hoạch sẽ được hưởng lợi từ các tiện ích hạ tầng hiện hữu của phường Long Khánh.

Khu vực giáp với trục đường 21 tháng 4, thuận tiện để liên kết đối ngoại với các khu vực xung quanh như kết nối sân bay Long Thành, liên kết các phường lân cận trong tỉnh, kết nối QL56,...

Về hiện trạng quỹ đất là đất chưa sử dụng, thuận tiện cho việc đầu tư xây dựng đất ở trong tương lai.

Địa chất, địa tầng khu vực quy hoạch tương đối bằng phẳng, vì vậy việc thiết kế xây dựng công trình cơ bản cũng có tương đối thuận lợi.

#### **Khó khăn:**

Khu vực chưa có nét đặc trưng, tuy nhiên xung quanh khu quy hoạch là các khu dân cư xây dựng đô thị hiện hữu; khu chế biến, sản xuất; các công trình tôn giáo.

Đối với môi trường và cảnh quan đô thị, điều kiện khí hậu như trên đã tạo sự khó khăn cho việc phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hệ thống mặt nước - những yếu tố rất quan trọng làm giảm thiểu những ảnh hưởng của khí hậu khô nóng cũng như tạo cảnh quan cho khu vực. Các công trình kiến trúc và nhà ở cũng chịu ảnh hưởng rõ rệt của nắng nóng, đặc biệt các công trình có kết cấu mái bằng và cửa sổ tiếp cận trực tiếp với ánh nắng mặt trời.

#### **Cơ hội:**

Vị trí và liên kết vùng giúp cho việc kết nối đối ngoại thuận lợi với các trung tâm lớn và dự án trọng điểm như sân bay quốc tế Long Thành, động lực thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao về sinh sống.

Tiềm năng giao thông công cộng từ tuyến metro trên cao, biến khu đô thị thành điểm trung chuyển, tăng khả năng kết nối và nâng cao giá trị bất động sản trong tương lai.

#### **Thách thức:**

Thiết kế đô thị, kiến trúc cần cân bằng sự hài hoà giữa đô thị hiện hữu và kiến trúc công trình mới hiện đại (chung cư cao tầng, nhà phố), đảm bảo sự phát triển đồng nhất của khu vực.

Việc triển khai hạ tầng giao thông công cộng (metro) cần nhiều thời gian thực hiện, động lực tăng dân số và giá trị bất động sản của khu đô thị có thể bị ảnh hưởng trong giai đoạn đầu tùy vào tiến độ đồng bộ hạ tầng giao thông.

### **CHƯƠNG III. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH; CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CẤP TRÊN**

#### **3.1. Mục tiêu lập quy hoạch**

Cụ thể hoá tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị, theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, quy hoạch phân khu được duyệt.

Tạo ra quỹ đất để đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng, hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh có kiến trúc cảnh quan hiện đại và đồng bộ với không gian xung quanh, văn minh và tiện nghi, khớp nối đồng bộ hạ tầng hiện có.

Là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng, cơ sở để kêu gọi đầu tư và triển khai các bước tiếp theo của dự án.

#### **3.2. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành**

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai được nghiên cứu trên cơ sở:

Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

Khu đất đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết tại văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20/6/2025.

Quyết định số 582/QĐ-UBND ngày 29/07/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, TP. Long Khánh cũ).

Do đó, việc lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển, góp phần cụ thể hóa mục tiêu hình thành các khu dân cư mới, đáp ứng nhu cầu nhà ở và phát triển đô thị hóa tại địa phương.

#### **3.3. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch cấp trên**

Khu vực quy hoạch thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, phường Long Khánh (sáp nhập từ các phường Xuân An, Xuân Bình, Xuân Hòa, Phú Bình và xã Bàu Trâm), tỉnh Đồng Nai; nằm ven đường 21 tháng 4 nằm trong khu vực trung tâm phường Long Khánh với các công trình dịch vụ đô thị, là điều kiện thuận lợi cho việc hình thành khu dân cư mới, góp phần xây dựng hình ảnh đô thị văn minh, hiện đại.

Theo định hướng của Quy hoạch tỉnh, khu đất lập quy hoạch được định hướng với chức năng là đất ở đô thị (ODT).

Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc cụm công trình điểm nhấn của đô thị, với tầng cao tối đa 30 tầng, chức năng sử dụng đất là đất hỗn hợp; với vị trí nút cảnh quan và nút giao

thông quan trọng của đô thị, dự án hứa hẹn sẽ hình thành nên cụm công trình phức hợp cao tầng với kiến trúc hiện đại tạo diện mạo mới cho đô thị trong tương lai.

Đồng thời theo quy hoạch chung định hướng hình thành tuyến metro trên cao tại 21 tháng 4 và 01 nhà ga tiếp cận phía trước dự án sẽ là một động lực to lớn cho việc liên kết về giao thông và thu hút dân cư, lao động đến sinh sống và làm việc tại vị trí dự án.

## **CHƯƠNG IV. CÁC CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN**

### **4.1 Tính chất, thành phần chức năng**

Hình thành khu hỗn hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với không gian sống hiện đại, hài hòa với không gian đô thị xung quanh, góp phần tạo diện mạo mới cho đô thị trong tương lai; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

#### **Công trình chức năng hỗn hợp ở và thương mại dịch vụ**

Các khối nhà cao tầng hình thành nên các không gian linh hoạt, khai thác tối đa các hướng nhìn đến công viên và các công trình công cộng, TMDV. Đảm bảo các yêu cầu về thông gió tự nhiên và chiếu sáng cho công trình, các yêu cầu về PCCC, góp phần tạo mỹ quan đô thị. Chức năng chính là ở, và khối để thương mại dịch vụ. Bố trí tầng hầm nhằm khai thác tối đa giá trị sử dụng đất đồng thời dành các không gian của khối để cho các chức năng thương mại dịch vụ và tiện ích của khối công trình.

#### **Công trình nhà ở liên kế**

Các dãy liên kế được xây dựng giáp các trục đường lớn tạo không gian nhà ở hiện đại, linh hoạt và sang trọng; đảm bảo các yêu cầu về PCCC và góp phần tạo mỹ quan đô thị.

#### **Công viên cây xanh**

Xây dựng công viên cây xanh, vườn dạo nhằm phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn và các sinh hoạt cộng đồng của dân cư khu vực bao gồm các vườn dạo, cây xanh tập trung, các mảng cỏ, đường dạo kết hợp với hồ nước cảnh quan hình thành nên không gian xanh xen kẽ giữa các khối nhà.

Tổ chức các khu chức năng đa dạng kết hợp như khu vui chơi trẻ em, khu thể dục thể thao, khu cây xanh che mát, khu tổ chức sự kiện, khu trung bày,...với đầy đủ các tiện ích công cộng phục vụ cho cư dân.

#### **Khu vực cây xanh chuyên dụng**

Xây dựng khu cây xanh cách lý nhằm phục vụ mục đích cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho đời sống dân cư khỏi ô nhiễm và tác động từ các hoạt động xử lý nước thải chất thải.

#### **Các công trình hạ tầng kỹ thuật**

Hình thành khung giao thông và các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật xử lý nước thải khu dân cư ở mới, đảm bảo khả năng phục vụ đầy đủ và thuận tiện nhất nhằm tạo mọi điều kiện thu hút người dân sống và cảm nhận chất lượng tốt của khu đô thị.

## 4.2 Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

### 4.2.1 Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật toàn khu

Các chỉ tiêu về sử dụng đất, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD; QCVN 03/2021/TT-BXD; QCVN 07:2023/BXD; Tiêu chuẩn thiết kế các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các quy định, quy chuẩn hiện hành khác có liên quan, chủ yếu như sau:

Bảng 2. Chỉ tiêu sử dụng đất.

STT	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Theo nhiệm vụ
1	Đất xây dựng nhà ở và thương mại dịch vụ	48,25%	≤ 60%
2	Đất cây xanh	21,49%	≥ 20%
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	30,26%	≥ 18%
4	Tổng	100,00%	-

Bảng 3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu.

STT	Hạng mục	Số lượng	Đơn vị
1	<b>Tổng diện tích đất</b>	<b>Khoảng 5,94</b>	<b>ha</b>
2	<b>Dân số dự kiến khoảng</b>	<b>2.185</b>	<b>người</b>
3	<b>Diện tích xây dựng</b>	<b>18.901,36</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Công trình nhà ở	16.307,64	m <sup>2</sup>
	Công trình công cộng	1.077,36	m <sup>2</sup>
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	1.088,52	m <sup>2</sup>
	Công trình công viên cây xanh	427,85	m <sup>2</sup>
4	<b>Tổng diện tích sàn xây dựng</b>	<b>140.190,04</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
5	<b>Mật độ xây dựng toàn khu</b>	<b>31,77</b>	<b>%</b>
6	<b>Tầng cao tối đa</b>	<b>20,00</b>	<b>tầng</b>
	Nhà liên kế	≤ 4	tầng
	Đế chung cư thương mại dịch vụ	≤ 4	tầng
	Tháp chung cư	≤ 16	tầng
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	≤ 2	tầng
	Công trình công viên cây xanh	≤ 1	tầng
	Số tầng hầm	≤ 3	tầng
7	<b>Hệ số sử dụng đất toàn khu</b>	<b>2,36</b>	<b>lần</b>
8	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu</b>	<b>27,23</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>
	Chỉ tiêu đất ở	11,70	m <sup>2</sup> /người
	Chỉ tiêu đất xây dựng công trình dịch vụ	1,23	m <sup>2</sup> /người
	Chỉ tiêu đất cây xanh công cộng	5,85	m <sup>2</sup> /người
	Chỉ tiêu đất giao thông	7,24	m <sup>2</sup> /người
	Chỉ tiêu bãi đỗ xe đô thị	0,54	m <sup>2</sup> /người
	Chỉ tiêu căn hộ	31,10	m <sup>2</sup> /người
	Mật độ xây dựng tối đa đối với khối đế	≤ 44	%
	Mật độ xây dựng tối đa đối với khối tháp	≤ 30	%
	Tỷ lệ đất cây xanh trong khu chung cư	≥ 26	%

STT	Hạng mục	Số lượng	Đơn vị
9	Mật độ dân số	367,21	người/ha
10	Mật độ giao thông	19,00	km/km <sup>2</sup>

#### 4.2.2 Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Bảng 4. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật toàn khu

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo Nhiệm vụ	Chỉ tiêu của đồ án
1	Đất giao thông	%	≥ 18	26,6
2	Tiêu chuẩn cấp nước:			
a	Nước sinh hoạt (Qsh)	Lít/ người /ng.đ	180	180
b	Công trình dịch vụ, công cộng	%		15% Qsh
c	Đất giáo dục <sup>1</sup>	75 lít/cháu/ngày đêm	≥75	≥75
d	Nước rửa đường	Lít/m <sup>2</sup> /ng.đ		0,5
e	Nước tưới cây	Lít/m <sup>2</sup> /ng.đ		3
f	Hạ tầng kỹ thuật khác	Lít/m <sup>2</sup> /ng.đ		2
g	Nước thất thoát rò rỉ	%		15% ∑Q
3	Tiêu chuẩn thoát nước thải	Lít/ người /ngày đêm	100% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	100% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt
4	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngđ	≥ 1	1,0
5	Tiêu chuẩn cấp điện			
a	- Phụ tải điện sinh hoạt	W/người	800	800
b	- Điện công trình công cộng	Tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt		35
c	- Chiếu sáng đường	W/m <sup>2</sup>		1
d	- Chiếu sáng cây xanh	W/m <sup>2</sup>		0,5
6	Viễn thông thụ động			
a	- Nhà ở	Thuê bao/căn		1
b	- Hạ tầng kỹ thuật	Thuê bao/ha		10
c	- Dịch vụ	Thuê bao/100m <sup>2</sup>		1
7	Bãi đậu xe			
	+ Diện tích tối thiểu chỗ đậu ô tô	m <sup>2</sup> / chỗ đậu		25
	+ Diện tích tối thiểu chỗ đậu xe máy	m <sup>2</sup> / chỗ đậu		3
	+ Số tầng hầm để xe tối đa	tầng	03	03

<sup>1</sup> Với mục tiêu thu hút đầu tư, Đất giáo dục dự kiến đầu tư trường liên cấp, tư vấn lựa chọn tiêu chí cấp nước thiết kế quy hoạch đảm bảo ≥ 75 lít/cháu/ ng.đ làm cơ sở tính toán. Về chỉ tiêu ghi chung là Đất giáo dục.

## CHƯƠNG V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

### 5.1 Tổ chức không gian cảnh quan toàn khu

Khu vực quy hoạch là khu dân cư hỗn hợp kết hợp với thương mại dịch vụ với không gian kiến trúc cảnh quan sống động, hài hòa với không gian đô thị xung quanh. Từ đó góp phần thay đổi diện mạo khu vực trung tâm thương mại của Long Khánh trong tương lai.

Không gian cảnh quan toàn khu đáp ứng các yêu cầu sau:

Hệ thống cây xanh đa dạng, đa tầng bao gồm cả hệ thống cây xanh trong công trình, cây xanh tập trung;

Khu đất kết nối với các khu hỗn hợp thương mại, các công trình công cộng đô thị hiện nay và trong tương lai để hình thành một khu trung tâm thương mại dịch vụ- công cộng của phường Long Khánh;

Tạo điểm nhấn kiến trúc trên tuyến đường chính vào khu dân cư từ đường 21 tháng 4 và đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài với công trình chung cư kết hợp để thương mại cao 20 tầng.

### 5.2 Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng

#### ❖ Quy định về tầng cao xây dựng

Hình thái nhà ở phố tập trung ở phía Tây Bắc và Đông Nam, khu vực nhà ở chung cư hỗn hợp thương mại nằm ở phía Đông Bắc.

Điểm nhấn cho toàn thể khu vực quy hoạch là khu chung cư hỗn hợp cao tầng giáp với 2 trục đường lớn là đường 21 tháng 4 và đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài. Công trình có tầng cao dự kiến là 4 tầng để thương mại và 16 tầng chung cư với chức năng ở, 3 tầng hầm;

Công trình nhà liên kế có tầng cao tối đa 4 tầng với 1 tầng hầm;

Công trình giáo dục: dự kiến trường mầm non với chiều cao tối đa 3. Diện tích đất công trình giáo dục được tính vào chỉ tiêu công trình giáo dục toàn phường;

Công trình hạ tầng kỹ thuật cao tối đa 2 tầng;

Công trình bãi đỗ xe, tầng cao tối đa 4 tầng (có thể lựa chọn mô hình bãi đỗ xe mặt đất hay bãi đỗ xe tầng cao tùy vào tình hình phát triển khu vực) và 1 tầng hầm.

#### ❖ Quy định về mật độ xây dựng

Nhà ở có mật độ xây dựng tối đa 85%, tùy theo kích thước lô đất và quy định trong QCVN 01: 2021/BXD về Quy hoạch xây dựng. Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng, khoảng lùi sau 2m.

Chung cư hỗn hợp có mật độ xây dựng tối đa 44%, tùy theo kích thước lô đất và quy định trong QCVN 01: 2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

Công trình công cộng có mật độ xây dựng tối đa 40%, công trình hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng tối đa 50%.



Hình 16 - Mặt bằng kiến trúc cảnh quan.



Hình 17 - Phối cảnh tổng thể khu vực dự án.

## CHƯƠNG VI. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

### 6.1 Phương án sử dụng đất đề xuất

Trong giai đoạn ngắn hạn khu đất chỉ tiếp cận từ trục đường 21 tháng 4. Từ đó phát triển thêm đường chính nội bộ ở giữa nhằm đảm bảo tiếp cận và thoát nạn.

Thiết kế với mật độ thấp, đồng thời tạo các mảng xanh cho khu vực, cũng như đảm bảo các tiện ích công cộng.

Bố trí đất nhà chung cư hỗn hợp ưu tiên hướng Đông Bắc và Tây Nam, thuận lợi thông gió và lấy sáng toàn khu vực.

Đất cây xanh tập trung ở khu vực trung tâm, thuận lợi cho việc tiếp cận dân cư.



Hình 18 - Mặt bằng quy hoạch sử dụng đất.

Bảng 5. Cân bằng sử dụng đất.

Stt	Danh mục	Dân số	người		
		2.185	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất nhà ở		26.013,31	43,72%	11,91
2	Đất giáo dục		2.693,39	4,53%	1,23
3	Đất cây xanh		12.789,91	21,49%	5,85
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (TNT)		1.000,00	1,68%	0,46
5	Đất bãi đỗ xe		1.177,04	1,98%	0,54
6	Đất giao thông		15.828,95	26,60%	7,24
<b>Tổng cộng</b>			<b>59.502,60</b>	<b>100%</b>	<b>27,23</b>

Bảng 6. Bảng thống kê sử dụng đất.

T T	Ký hiệu ô phố	Loại chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)	MDX D xây dựng công trình (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Chiều cao XD tối đa (m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Quy mô dân số (người)	Số lượng căn hộ ở (căn)
<b>A</b>		<b>Đất nhà ở</b>	<b>26.013,31</b>	<b>43,72</b>						
1	CCHH	Đất nhà chung cư hỗn hợp	14.155,31	23,79	44	20	80	6,56	1.785	595
	1	Diện tích đất xây dựng khối chung cư bao gồm căn hộ và đề thương mại dịch vụ	6.228,34	44	-	-	-	-	-	-
	2	Đất giao thông nội bộ	4.246,59	30	-	-	-	-	-	-
	3	Đất trồng cây xanh	3.680,38	26	-	-	-	-	-	-
2	LK	Đất nhà ở liên kề	11.858,00	19,93	85	4	15,2	3,4	400	100
	LK-1	Đất nhà ở liên kề 1	2.902,01	24,47	85	4	15,2	3,4	104	26
	LK-2	Đất nhà ở liên kề 2	2.907,55	24,52	85	4	15,2	3,4	104	26
	LK-3	Đất nhà ở liên kề 3	3.024,23	25,50	85	4	15,2	3,4	96	24
	LK-4	Đất nhà ở liên kề 4	3.024,21	25,50	85	4	15,2	3,4	96	24
<b>B</b>	<b>GD</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>2.693,39</b>	<b>4,53</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>1,20</b>	-	-
<b>C</b>		<b>Đất cây xanh</b>	<b>12.789,91</b>	<b>21,49</b>						
1	CX	Cây xanh công cộng	7.689,47	12,92	5	1	5	0,05	-	-
2	CXCD	Cây xanh chuyên dụng	867,45	1,46	5	1	5	0,05	-	-
3	HO	Hồ điều hòa	4.232,99	7,11	-	-	-	-	-	-
<b>D</b>	<b>XLNT</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (TNT)</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1,68</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>1,00</b>	-	-
<b>E</b>	<b>BX</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>1.177,04</b>	<b>1,98</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>2,00</b>	-	-
<b>F</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>15.828,95</b>	<b>26,60</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng</b>			<b>59.502,60</b>	<b>100</b>	<b>31,77</b>	<b>20</b>	<b>80</b>	<b>2,36</b>	<b>2185</b>	<b>695</b>

## 6.2 Đất công trình công cộng

Đất công trình giáo dục (Trường mầm non): Có ký hiệu GD, có diện tích khoảng 2.693,39 m<sup>2</sup>, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Đây là khu vực bố trí công trình giáo dục phục vụ các nhu cầu học tập của cư dân trong tương lai.

### 6.3 Đất xây dựng nhà ở

Bảng 7. Thống kê nhà theo diện tích.

BẢNG THỐNG KÊ NHÀ THEO DIỆN TÍCH										
STT	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ THEO DIỆN TÍCH					TỔNG SỐ NHÀ	SỐ DÂN	TỔNG SỐ LÔ	
		< 108	108	108 < LÔ < 120	120	> 120 m <sup>2</sup>				
1	LK-1	4	12	2	8	0	26	104		
2	LK-2	4	12	2	8	0	26	104		
3	LK-3	0	0	1	12	11	24	96		
4	LK-4	0	0	1	12	11	24	96		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>8</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>40</b>	<b>22</b>	<b>100</b>	<b>400</b>		<b>100</b>

Bảng 8. Tổng thống kê chi tiết các hạng mục nhà ở lô LK-1

STT	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	MỖXD (%)	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TRỆT (TỐI ĐA)	KÍCH THƯỚC (m)	GHI CHÚ
1	LK-1.1	108,11	85	91,89	Theo bản vẽ SĐĐ	LÔ GÓC
2	LK-1.2	120	85	102	6 x 20	-
3	LK-1.3	120	85	102	6 x 20	-
4	LK-1.4	120	85	102	6 x 20	-
5	LK-1.5	120	85	102	6 x 20	-
6	LK-1.6	106,9	85	90,87	Theo bản vẽ SĐĐ	LÔ GÓC
7	LK-1.7	107,51	85	91,38	5,95 x 18	-
8	LK-1.8	108	85	91,8	6 x 18	-
9	LK-1.9	108	85	91,8	6 x 18	-
10	LK-1.10	108	85	91,8	6 x 18	-
11	LK-1.11	108	85	91,8	6 x 18	-
12	LK-1.12	108	85	91,8	6 x 18	-
13	LK-1.13	108	85	91,8	6 x 18	-
14	LK-1.14	107,50	85	91,38	Theo bản vẽ SĐĐ	LÔ GÓC
15	LK-1.15	120	85	102	6 x 20	-
16	LK-1.16	120	85	102	6 x 20	-
17	LK-1.17	120	85	102	6 x 20	-
18	LK-1.18	120	85	102	6 x 20	-
19	LK-1.19	107,50	85	91,38	Theo bản vẽ SĐĐ	LÔ GÓC
20	LK-1.20	108	85	91,8	6 x 18	-
21	LK-1.21	108	85	91,8	6 x 18	-
22	LK-1.22	108	85	91,8	6 x 18	-
23	LK-1.23	108	85	91,8	6 x 18	-
24	LK-1.24	108	85	91,8	6 x 18	-
25	LK-1.25	108	85	91,8	6 x 18	-
26	LK-1.26	108,49	85	92,22	6,05 x 18	-
<b>TỔNG</b>		<b>2902,01</b>	<b>85</b>	<b>2466,71</b>	-	-

Bảng 9. Tổng thống kê chi tiết các hạng mục nhà ở lô LK-2

STT	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	MỖXD (%)	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TRỆT (TỐI ĐA)	KÍCH THƯỚC (m)	GHI CHÚ
1	LK-2.1	107,5	85	91,38	Theo bản vẽ SDD	LÔ GÓC
2	LK-2.2	120	85	102	6 x 20	-
3	LK-2.3	120	85	102	6 x 20	-
4	LK-2.4	120	85	102	6 x 20	-
5	LK-2.5	120	85	102	6 x 20	-
6	LK-2.6	107,5	85	91,38	Theo bản vẽ SDD	LÔ GÓC
7	LK-2.7	110,29	85	93,75	6,1 x 18	-
8	LK-2.8	108	85	91,8	6 x 18	-
9	LK-2.9	108	85	91,8	6 x 18	-
10	LK-2.10	108	85	91,8	6 x 18	-
11	LK-2.11	108	85	91,8	6 x 18	-
12	LK-2.12	108	85	91,8	6 x 18	-
13	LK-2.13	108	85	91,8	6 x 18	-
14	LK-2.14	107,50	85	91,38	Theo bản vẽ SDD	LÔ GÓC
15	LK-2.15	120	85	102	6 x 20	-
16	LK-2.16	120	85	102	6 x 20	-
17	LK-2.17	120	85	102	6 x 20	-
18	LK-2.18	120	85	102	6 x 20	-
19	LK-2.19	107,5	85	91,38	6 x 20	LÔ GÓC
20	LK-2.20	108	85	91,8	6 x 18	-
21	LK-2.21	108	85	91,8	6 x 18	-
22	LK-2.22	108	85	91,8	6 x 18	-
23	LK-2.23	108	85	91,8	6 x 18	-
24	LK-2.24	108	85	91,8	6 x 18	-
25	LK-2.25	108	85	91,8	6 x 18	-
26	LK-2.26	111,26	85	94,57	6,21 x 18	-
<b>TỔNG</b>		<b>2907,55</b>	<b>85</b>	<b>2471,42</b>	-	-

Bảng 10. Tổng thống kê chi tiết các hạng mục nhà ở lô LK-3

ST T	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	MỖX D (%)	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TRỆT (TỐI ĐA)	KÍCH THƯỚC (m)	GHI CHÚ
1	LK-3.1	147,09	85	125,03	Theo bản vẽ SĐĐ	LÔ GÓC
2	LK-3.2	121,39	85	103,18	Theo bản vẽ SĐĐ	-
3	LK-3.3	120,84	85	102,71	Theo bản vẽ SĐĐ	-
4	LK-3.4	120,29	85	102,25	Theo bản vẽ SĐĐ	-
5	LK-3.5	119,75	85	101,79	Theo bản vẽ SĐĐ	-
6	LK-3.6	149,34	85	126,94	Theo bản vẽ SĐĐ	LÔ GÓC
7	LK-3.7	120	85	102	6 x 20	-
8	LK-3.8	120	85	102	6 x 20	-
9	LK-3.9	120	85	102	6 x 20	-
10	LK-3.10	120	85	102	6 x 20	-
11	LK-3.11	120	85	102	6 x 20	-
12	LK-3.12	120	85	102	6 x 20	-
13	LK-3.13	152,25	85	129,41	Theo bản vẽ SĐĐ	LÔ GÓC
14	LK-3.14	125,41	85	106,60	Theo bản vẽ SĐĐ	-
15	LK-3.15	124,87	85	106,14	Theo bản vẽ SĐĐ	-
16	LK-3.16	124,32	85	105,67	Theo bản vẽ SĐĐ	-
17	LK-3.17	123,77	85	105,20	Theo bản vẽ SĐĐ	-
18	LK-3.18	154,91	85	131,67	Theo bản vẽ SĐĐ	LÔ GÓC
19	LK-3.19	120	85	102	6 x 20	-
20	LK-3.20	120	85	102	6 x 20	-
21	LK-3.21	120	85	102	6 x 20	-
22	LK-3.22	120	85	102	6 x 20	-
23	LK-3.23	120	85	102	6 x 20	-
24	LK-3.24	120	85	102	6 x 20	-
<b>TỔNG</b>		<b>3024,23</b>	<b>85</b>	<b>2570,60</b>	-	-

Bảng 11. Tổng thống kê chi tiết các hạng mục nhà ở lô LK-4

T T	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TRỆT (TỐI ĐA)	KÍCH THƯỚC (m)	GHI CHÚ
1	LK-4.1	149,59	85	127,15	Theo bản vẽ SDĐ	LÔ GÓC
2	LK-4.2	119,94	85	101,95	Theo bản vẽ SDĐ	-
3	LK-4.3	120,49	85	102,42	Theo bản vẽ SDĐ	-
4	LK-4.4	121,03	85	102,88	Theo bản vẽ SDĐ	-
5	LK-4.5	121,58	85	103,34	Theo bản vẽ SDĐ	-
6	LK-4.6	147,33	85	125,23	Theo bản vẽ SDĐ	LÔ GÓC
7	LK-4.7	120	85	102	6 x 20	-
8	LK-4.8	120	85	102	6 x 20	-
9	LK-4.9	120	85	102	6 x 20	-
10	LK-4.10	120	85	102	6 x 20	-
11	LK-4.11	120	85	102	6 x 20	-
12	LK-4.12	120	85	102	6 x 20	-
13	LK-4.13	152	85	129,20	Theo bản vẽ SDĐ	LÔ GÓC
14	LK-4.14	125,22	85	106,44	Theo bản vẽ SDĐ	-
15	LK-4.15	124,68	85	105,98	Theo bản vẽ SDĐ	-
16	LK-4.16	124,13	85	105,51	Theo bản vẽ SDĐ	-
17	LK-4.17	123,58	85	105,04	Theo bản vẽ SDĐ	-
18	LK-4.18	154,64	85	131,44	Theo bản vẽ SDĐ	LÔ GÓC
19	LK-4.19	120	85	102	6 x 20	-
20	LK-4.20	120	85	102	6 x 20	-
21	LK-4.21	120	85	102	6 x 20	-
22	LK-4.22	120	85	102	6 x 20	-
23	LK-4.23	120	85	102	6 x 20	-
24	LK-4.24	120	85	102	6 x 20	-
<b>TỔNG</b>		<b>3024,21</b>	<b>85</b>	<b>2570,58</b>	-	-

## CHƯƠNG VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

### 7.1. Xác định công trình điểm nhấn theo các hướng tầm nhìn

Điểm nhấn trong khu vực khi nhìn từ các trục đường lớn là khối Chung cư với đế thương mại dịch vụ. Điểm nhấn trong ranh quy hoạch với điểm nhìn của cư dân khu vực là công viên quảng trường.

Không gian mở trước công trình chính bao gồm các không gian đường, công viên, sân vườn, sân bãi đậu xe; gắn kết các khối công trình lại với nhau trong một quần thể kiến trúc cảnh quan. Phía sau công trình chính là công viên cây xanh, hệ thống lối đi dạo kết hợp không gian xanh và tổ hợp các công trình hạ tầng phục vụ xã hội.

Các trục không gian chủ đạo theo hướng Bắc Nam và hướng Đông Tây tạo thành các tuyến quan trọng, là cơ sở để tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của công trình.

Khu vực lối vào chính kết nối các khối công trình chính với nhau như một điểm nhấn quan trọng trên tổng thể khối công trình, khu vực này được thiết kế công trình điểm nhấn kết hợp cổng chào hiện đại tạo nét đẹp nổi bật cho công trình.

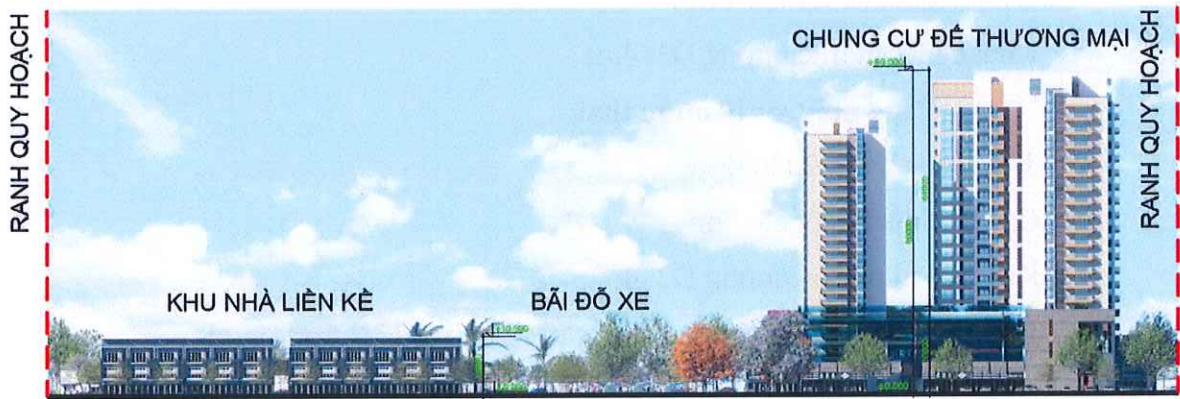


Hình 19 - Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch.

### 7.2. Xác định tầng cao và khoảng lùi xây dựng cho từng lô đất và toàn khu vực



Hình 20 - Mặt đứng hướng Bắc.



Hình 21 - Mặt đứng hướng Đông.

Định hướng tầng cao và khoảng lùi xây dựng dự kiến của từng chức năng:

- **Khu chung cư và đế thương mại:**

Tầng cao tối đa: 20 tầng;

Cao độ thiết kế tối đa: 80m;

Khoảng lùi từ trục đường 21 tháng 4: 6-20m;

Khoảng lùi từ trục đường Cách Mạng Tháng Tám dự kiến kéo dài, D1: 6-10m.

- **Bãi giữ xe:**

Tầng cao tối đa: 4 tầng;

Cao độ thiết kế tối đa: 14m;

Khoảng lùi từ trục đường: 4m;

Khoảng lùi từ trục đường D1: 4m.

- **Khu nhà ở liên kế:**

Tầng cao tối đa: 4 tầng;

Cao độ thiết kế tối đa: 14m;

Khoảng lùi từ trục đường 21 tháng 4: 0m;

Khoảng lùi từ trục đường Cách Mạng Tháng Tám dự kiến kéo dài: 0 m.

- **Khu công viên cây xanh:**

Tầng cao tối đa: 1 tầng;

Cao độ thiết kế tối đa: 4 m;

Khoảng lùi từ trục đường D1: 4m;

Khoảng lùi từ trục đường D2: 4m;

Khoảng lùi từ trục đường N2: 4m.

- **Trường mẫu giáo:**

Tầng cao tối đa: 3 tầng;

Cao độ thiết kế tối đa: 11m;

Khoảng lùi từ trục đường D3: 4m;

- **Nhà máy xử lý nước thải:**

Tầng cao tối đa: 2 tầng;

Cao độ thiết kế tối đa: 7m;

Khoảng lùi từ trục đường D2: 4m.

**Định hướng mặt đứng của khối chung cư và đế thương mại:**



Hình 22 - Mặt đứng khối chung cư và đế thương mại.

**Định hướng mặt đứng của khu nhà liên kế:**



Hình 23 - Mặt đứng khu nhà liên kế.

### **Định hướng mặt đứng khu công viên cây xanh:**



*Hình 24 - Mặt đứng khu công viên cây xanh.*

### **7.3. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc trình kiến trúc**

Khi thiết kế công trình phải chú ý hướng nắng chủ đạo, giải pháp che nắng cho các khối công trình; tận dụng các hướng nhìn cực đại từ công trình ra cảnh quan bên ngoài; tận dụng tối đa các ưu thế về khí hậu; tạo môi liên hệ thuận tiện nhanh chóng đến từng hạng mục công trình đồng thời giảm sự tập trung đông đúc của cư dân; tổ chức thông gió và chiếu sáng tự nhiên, giảm bớt không khí nóng bằng các giải pháp bố cục tổng mặt bằng, bố trí sân nội, ngoài ra giải pháp mặt tiền sử dụng hệ thống lam ngang, tường bê tông, kính cường lực 02 giúp ngăn bức xạ nhiệt.



*Hình 25 - Hình khối các công trình kiến trúc.*

Điểm nhấn là khối chung cư và đế thương mại, các công trình chủ yếu mang hình khối tháp nhiều tầng, tỷ lệ cân đối. Đường nét và hình khối kiến trúc công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo được tiêu chí “công năng - thích dụng - kinh tế - thẩm mỹ”;

Tổng thể sử dụng màu sắc trung tính và sáng, kết hợp với các gam màu tự nhiên giúp công trình hài hòa với cảnh quan cây xanh xung quanh. Các công trình xây dựng mới ưu tiên sử dụng các vật liệu bền vững kết hợp thông gió chiếu sáng. Phong cách kiến trúc hiện đại, tối giản, đề cao công năng ánh sáng và thông gió tự nhiên.



*Hình 26 - Phối cảnh nhà liền kề.*



*Hình 27 - Phối cảnh trường mầm non.*



*Hình 28 - Phối cảnh để thương mại.*

#### 7.4. Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường

Hệ thống cây xanh, mặt nước trong khu quy hoạch được tổ chức nhằm tạo môi trường ở - mua sắm hài hòa với thiên nhiên, góp phần hình thành không gian cảnh quan cho không gian.

Đảm bảo vi khí hậu trong khuôn viên luôn thông thoáng, mát mẻ, giảm hiệu ứng đảo nhiệt. Tạo không gian sinh hoạt ngoài trời, giao lưu và gắn kết cộng đồng dân cư cho người dân khu vực. Hình thành mạng lưới cây xanh liên tục kết nối với hệ thống không gian mở đô thị xung quanh. Khuôn viên tổ chức các khoảng mở, đường cứu hỏa, đảm bảo an toàn. Sử dụng hồ điều hòa thiết kế với các hình dáng mềm mại tạo điểm nhấn cảnh quan và cải thiện vi khí hậu.

##### **Các yêu cầu về tổ chức & bảo vệ cảnh quan:**

Tuân thủ các quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch. Bố trí các thùng rác có nắp đậy cách khoảng 40m; các thùng rác cần được nghiên cứu thiết kế có hình dáng và màu sắc hài hòa với cảnh quan cây xanh vườn hoa. Gắn các biển chỉ dẫn, biển cấm,.. nhằm giáo dục ý thức người sử dụng công trình.



Hình 29 - Phối cảnh đất cây xanh.



Hình 30 - Phối cảnh sân thể thao công cộng.

### **7.5. Nhà ở xã hội (nếu có)**

Căn cứ Văn bản số 3781-SoXD-QLN-TTBĐS ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng ý kiến về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội đối với 07 khu đất đang triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025, kiến nghị: “*Trường hợp quy hoạch chi tiết 1/500 xác định dân số dưới 4.000 người thì không bắt buộc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội. Sở Xây dựng đề xuất không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tại Dự án.*”, trong đó có Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai không bố trí quỹ đất Nhà ở xã hội, nên căn cứ Điều 17, Điều 18, Điều 19 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về Phát triển và Quản lý Nhà ở xã hội, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

## **CHƯƠNG VIII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG NGẦM**

### **8.1 Nguyên tắc bố trí không gian ngầm:**

Số tầng hầm tối đa: Tối đa 3 tầng hầm

Mật độ tầng hầm tối đa: Mật độ xây dựng tầng hầm tối đa 40% trên tổng diện tích khu đất. Ưu tiên xây dựng tầng hầm tại các công trình, nhà ở, đất cây xanh và bãi xe để tận dụng tối đa không gian ngầm, đồng thời giữ lại không gian mặt đất cho các hoạt động bãi xe và cảnh quan. Hạn chế xây dựng công trình ngầm tại khu vực hồ điều hòa, đảm bảo thoát nước cho khu vực

Công trình ngầm cần được thiết kế và thi công với các giải pháp kỹ thuật đặc biệt, đảm bảo chống thấm, chống sụt lún và thoát nước hiệu quả, đặc biệt trong mùa mưa. Việc bố trí không gian ngầm cần đồng bộ với quy hoạch tổng thể của khu đất, bao gồm cả quy hoạch giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

### **8.2 Quy hoạch không gian ngầm**



Hình 31 - Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

Bảng 12. Các khu vực xây dựng công trình ngầm.

Ký hiệu	Chú thích	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích (ha)
1	Khu vực xây dựng ngầm 1 tầng	Nhà liên kế Bãi đỗ xe Công viên	20.724,51	2,07
3	Khu vực xây dựng ngầm 3 tầng	Chung cư để thương mại	6.228,34	0,62

Khu vực 1 tầng hàm là khu vực phát triển Nhà liên kế, Bãi đỗ xe, Công viên với trọng tâm vào phục vụ cư dân. Với diện tích 20.724,51 m<sup>2</sup> khu vực này dự kiến triển khai xây dựng ngầm 1 tầng, hỗ trợ cho việc phát triển Nhà liên kế, đáp ứng nhu cầu nhà ở thấp tầng, mật độ vừa phải. Đồng thời, việc kết hợp chức năng Bãi đỗ xe và Công viên nhằm nâng cao chất lượng sống và giá trị bất động sản cho cư dân.

Khu vực 2 tập trung vào phát triển theo mô hình đô thị tích hợp đa năng tại nhà ga trên đường 21 tháng 4. Khu vực này, với diện tích 6.228,34 m<sup>2</sup> có chiều sâu phát triển ngầm lớn hơn (3 tầng) chức năng chính là Chung cư để thương mại với lõi thương mại - dịch vụ của dự án. Nhằm tập trung các hoạt động kinh doanh, bán lẻ, tối ưu hóa khả năng tiếp cận và tạo ra một điểm nhấn kinh tế cho toàn bộ khu vực.

Phát triển đồng bộ hệ thống không gian ngầm, nơi khu vực có quy mô lớn hơn được dành cho không gian sống và tiện ích công cộng (Khu vực 1), trong khi khu vực có chiều sâu khai thác ngầm lớn hơn được dành cho mục đích thương mại, tạo ra cơ sở hạ tầng kinh doanh cần thiết (Khu vực 2). Đây là một sự phân chia chức năng hợp lý nhằm đảm bảo tính toàn vẹn và hiệu quả của đồ án quy hoạch.

Bảng 13. Tính toán nhu cầu và bố trí bãi đỗ xe.

		Khu nhà LK -1	Khu nhà LK -2	Khu nhà LK -3	Khu nhà LK -4	Công viên	Chung cư để thương mại	BDX	Tổng	Theo QC VN
<b>BDX Nhu cầu</b>	Số căn hộ (căn hộ)	26	26	24	24	0	595	0		
	Số xe máy mỗi hộ	4	4	4	4	0	3	0		
	Diện tích BDX máy (m2)	3	3	3	3	3	3	3		3
	<b>Tổng diện tích BDX máy (m2)</b>	<b>312</b>	<b>312</b>	<b>288</b>	<b>288</b>	<b>0</b>	<b>5355</b>	<b>0</b>	<b>6.555,00</b>	
	Số xe ô tô mỗi hộ	1	1	1	1	0	1	0		
	Diện tích BDX ô tô (m2)	25	25	25	25	25	25	25		25
	<b>Tổng diện tích BDX ô tô (m2)</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>14.875,00</b>	<b>0</b>	<b>17.375,00</b>	
	Tổng diện tích BDX nhu cầu (m2)	962	962	888	888	0	20.230,00	0		
	<b>Số BDX máy nhu cầu</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>1785</b>	<b>0</b>	<b>2185</b>	
	<b>Số BDX ô tô nhu cầu</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>595</b>	<b>0</b>	<b>695</b>	
<b>BDX Đáp ứng</b>	Diện tích ngầm	2.902,01	2.907,55	3.024,23	3.024,23	7.689,47	18.685,01	1.177,04	39.409,55	
	Diện tích mặt đất	0	0	0	0	0	4246,59	1177,04		
	Tổng diện tích BDX đáp ứng (m2)	2.902,01	2.907,55	3.024,23	3.024,23	7.689,47	22.931,61	2.354,07		
	Số xe máy mỗi hộ	4	4	4	4	0	3	0		
	Diện tích BDX máy (m2)	3	3	3	3	3	3	3		3
	<b>Tổng diện tích BDX máy (m2)</b>	<b>941,19</b>	<b>942,99</b>	<b>980,83</b>	<b>980,83</b>	<b>2035,45</b>	<b>6070,13</b>	<b>623,14</b>	<b>12.574,56</b>	
	Số xe ô tô mỗi hộ	1	1	1	1	0	1	0		
	Diện tích BDX ô tô (m2)	25	25	25	25	25	25	25		25
	<b>Tổng diện tích BDX ô tô (m2)</b>	<b>1.960,82</b>	<b>1.964,56</b>	<b>2.043,40</b>	<b>2.043,40</b>	<b>5.654,02</b>	<b>16.861,48</b>	<b>1.730,93</b>	<b>32.258,61</b>	
	Số BDX đáp ứng	78	79	82	82	226	674	69		

		Khu nhà LK -1	Khu nhà LK -2	Khu nhà LK -3	Khu nhà LK -4	Công viên	Chung cư để thương mại	BDX	Tổng	Theo QC VN
	Số BDX máy đáp ứng	314	314	327	327	678	2023	208	3984	
	Số BDX ô tô đáp ứng	78	79	82	82	226	674	69	1221	

Việc tính toán và bố trí chỗ đỗ xe được thực hiện nhằm đảm bảo đáp ứng đầy đủ nhu cầu của toàn bộ dự án, dựa trên quy mô dân số và các chỉ tiêu theo quy chuẩn hiện hành.

## CHƯƠNG IX. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 9.1 Quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

#### 9.1.1 Mục tiêu thiết kế

Đảm bảo kết nối giữa khu vực thiết kế với các khu vực lân cận, tiếp cận thuận tiện;

Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân;

Tuân thủ quy chuẩn xây dựng và các tiêu chuẩn có liên quan, tạo ra mạng lưới đường thống nhất với mạng lưới đường hiện có của khu vực xung quanh; Tổ chức một hệ thống giao thông hợp lý, hiện đại.

#### 9.1.2 Phương án quy hoạch hệ thống giao thông

##### Giao thông đối ngoại:

Bố trí 02 lối tiếp cận chính từ đường 21 tháng 4, Cách Mạng Tháng Tám (dự kiến xây dựng); Tuyến đường chính được quy hoạch với quy mô mặt cắt ngang 25m: bề rộng lòng đường rộng 15m với 4 làn xe lưu thông, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

##### Giao thông nội bộ:

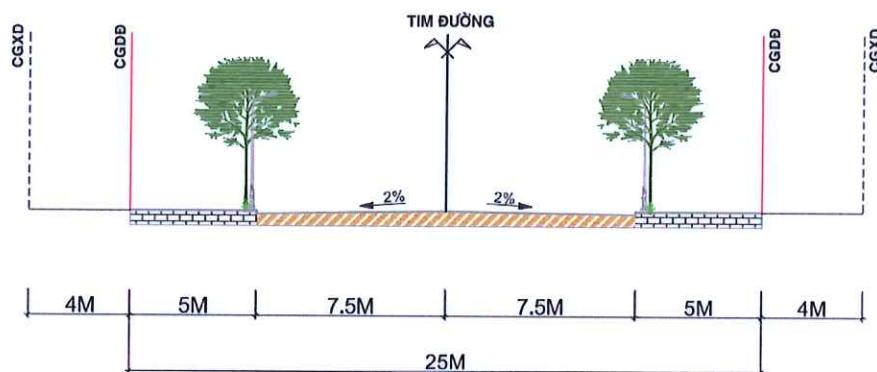
Đường giao thông nội bộ có tính chất là đường nội bộ trong nhóm nhà ở, nội bộ trong công trình được vận hành và khai thác quản lý nội bộ. Phục vụ cho giao thông nội bộ trong nhóm công trình, khai thác với vận tốc hạn chế. Chủ yếu phục vụ cho xe ô tô con, xe máy và đảm bảo cho xe chữa cháy lưu thông.

Đường nội bộ có kết cấu bê tông nhựa, một phần được xây dựng phía trên hầm của công trình, bề rộng lòng đường đảm bảo cho 2 xe lưu thông ngược chiều nhau.

Đường nội bộ trong khu vực lập quy hoạch kết cấu bê tông nhựa bao gồm:

- + Lộ giới 15m: bề rộng lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên 4m;
- + Lộ giới 8m: bề rộng lòng đường 3,5m, vỉa hè 4,5m. Đảm bảo khả năng tiếp cận vào các công trình và nhà ở khi đường Lương Định Của được triển khai xây dựng đúng theo quy mô quy hoạch được duyệt.

Đoạn đường chính D1 dẫn từ đường 21 tháng 4 vào khu vực dân cư có lộ giới 25m (mặt cắt 1-1):



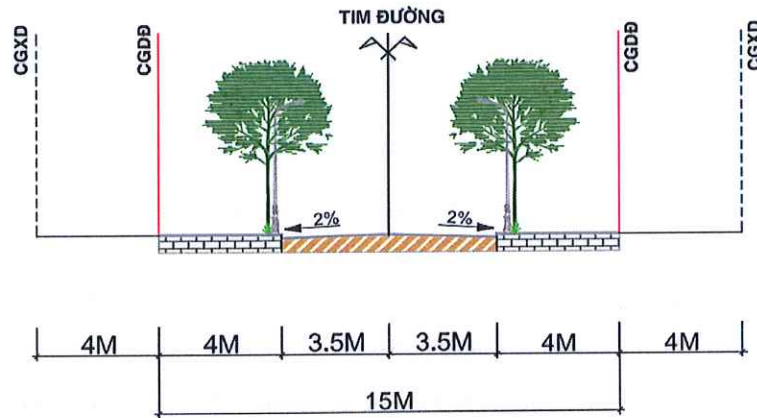
Hình 32 - Mặt cắt 1-1.

Bề rộng mặt đường:  $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$ ;

Bề rộng vỉa hè:  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ ;

Chỉ giới xây dựng: Đối với nhà ở liền kề thì trùng với chỉ giới đường đỏ, còn các công trình hạ tầng kỹ thuật, khu thương mại là 4m.

Đường N1, N2, D3, D4: là đường bộ khu dân cư, có lộ giới 15m (mặt cắt 2-2).D



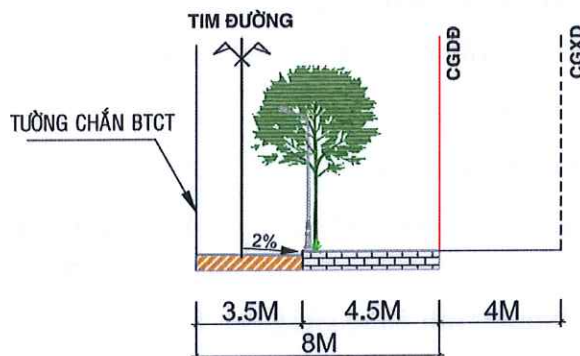
Hình 33 - Mặt cắt 2-2.

Bề rộng mặt đường:  $2 \times 3.5\text{m} = 7\text{m}$ ;

Bề rộng vỉa hè  $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$ ;

Chỉ giới xây dựng: Đối với nhà ở riêng lẻ là 2m còn đối với các công trình công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật là 4m.

Đường D2: là trục đường nội bộ của khu dân cư, lộ giới 8m (mặt cắt 3-3):



Hình 34 - Mặt cắt 3-3.

Mặt đường xe chạy rộng: 3,5m;

Bề rộng vỉa hè:  $1 \times 4.5\text{m} = 4.5\text{m}$

Chỉ giới xây dựng: Đối với nhà ở riêng lẻ là 2m còn đối với các công trình công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật là 4m.

### **Giao thông tĩnh:**

Bố trí bãi đậu xe trong công trình đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD. Bố trí bãi đậu xe đô thị có diện tích 1.177,04 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 4 tầng (có thể lựa chọn mô hình bãi đỗ xe mặt đất hay bãi đỗ xe tầng cao tùy vào tình hình phát triển khu vực);

Cần thiết phải tính toán và bố trí khu vực đậu và sạc xe điện trong công trình phù hợp và đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân trong khu vực quy hoạch.

### **Giao thông phục vụ phòng cháy chữa cháy:**

Bán kính bó vỉa đường giao thông nội bộ trong công trình đảm bảo bán kính cong cho ô tô con và xe chữa cháy với bán kính tối thiểu R=8m.

Bố trí đường cho xe chữa cháy phải đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD cho từng chức năng công trình và nhóm công trình.

Mặt đường phải đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế và phù hợp với chủng loại phương tiện của cơ quan Cảnh sát PCCC và CNCH nơi xây dựng công trình đảm bảo tải trọng tối thiểu 40 tấn.

Đối với đường giao thông nhỏ hẹp chỉ đủ cho 1 làn xe chạy thì ít nhất 100m phải thiết kế đoạn mở rộng tối thiểu 7m dài 8m.

Độ dốc của đường cho xe chữa cháy không được quá 1:8,3.

Bãi đỗ xe chữa cháy phải được bố trí đảm bảo khoảng cách đo theo phương nằm ngang từ mép gần nhà hơn của bãi đỗ xe đến điểm giữa của lối vào từ trên cao không gần hơn 2m và không xa quá 10m.

#### **9.1.3 Quy định khoảng lùi**

##### **Đối với chung cư hỗn hợp**

- So với chỉ giới đường đỏ : 6 m;
- So với ranh hai bên lô đất : 6 m;
- So với ranh sau lô đất : 6 m;
- Khoảng cách giữa các khối : khoảng cách giữa 2 cạnh dài của khối công trình  $\geq 25m$ .

##### **Đối với công trình công cộng**

- So với chỉ giới đường đỏ : 4 m;
- So với ranh hai bên lô đất : 4 m;
- So với ranh sau lô đất : 4 m.

##### **Đối với nhà liên kế**

- So với chỉ giới đường đỏ : 0 m;
- So với ranh hai bên lô đất : 0 m;
- So với ranh sau lô đất : 2 m.

Mạng lưới giao thông đối nội bao gồm tuyến đường nội bộ kết nối các công trình và các nhóm nhà với nhau;

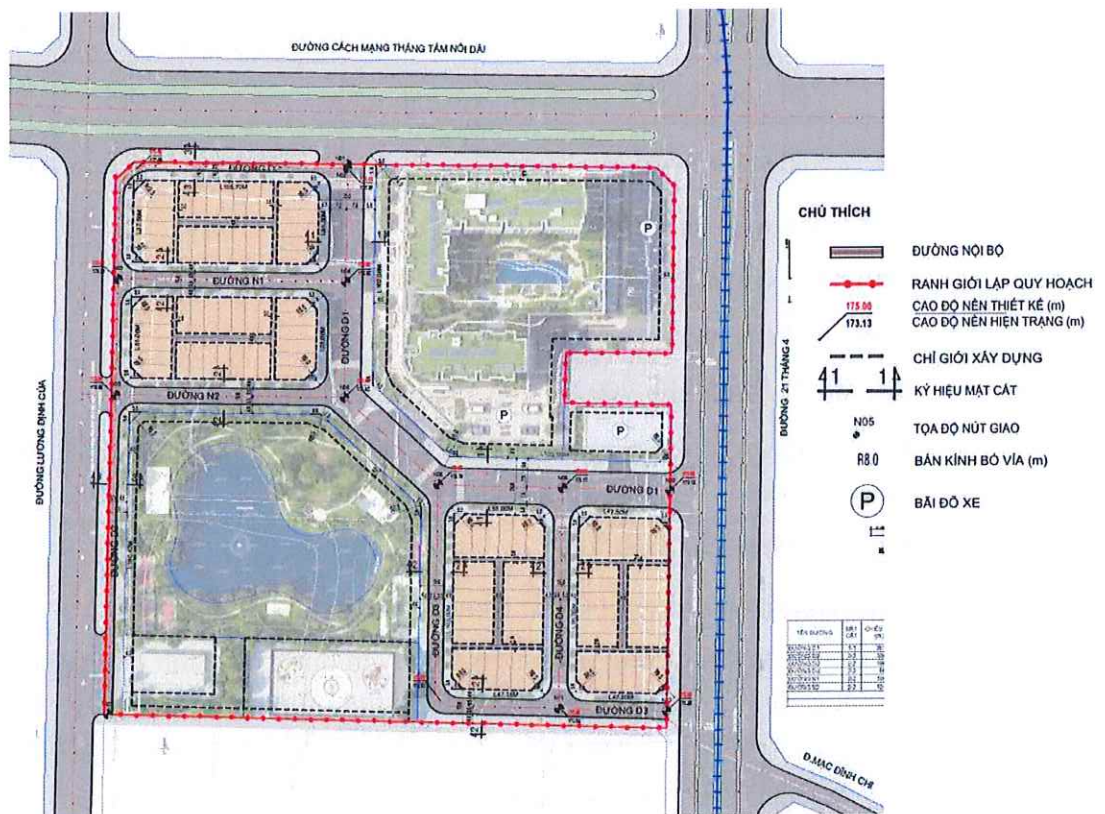
Mạng lưới giao thông được kết nối thông suốt, liên hoàn với hệ thống giao thông khu vực. Đảm bảo nhu cầu vận tải, đi lại thông suốt, an toàn trước mắt cũng như lâu dài;

Quy hoạch giao thông đảm bảo các các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm và mỹ quan;

Mạng lưới đường đảm bảo thuận lợi cho việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên tuyến đường;

Tại vị trí nút giao thông giao giữa các tuyến đường nội bộ với nhau thiết kế các bán kính rẽ để đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại được êm thuận;

Dựa vào hình dáng ranh khu đất, địa hình khu vực, tính chất cảnh quan quy hoạch, hệ thống giao thông được thiết kế bao gồm các tuyến đường sau:



Hình 35 - Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông.

Bảng 14. Thống kê đường giao thông.

STT	Tên đường	Mặt đường (m)	Vĩa hè		Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Mặt cắt (bản đồ quy hoạch giao thông)
			Trái (m)	Phải (m)			
1	ĐƯỜNG D1	15	5	5	25	261,64	1-1
2	ĐƯỜNG D2	3,5	-	4,5	8	336,62	3-3
3	ĐƯỜNG D3	7	4	4	15	196,24	2-2
4	ĐƯỜNG D4	7	4	4	15	96,85	2-2
5	ĐƯỜNG N1	7	4	4	15	100,82	2-2
6	ĐƯỜNG N2	7	4	4	15	101,25	2-2

## 9.2 Quy hoạch san nền

### 9.2.1 Căn cứ thiết kế.

Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Bản đồ địa hình khu vực quy hoạch, tỷ lệ 1/500.

Các số liệu về hiện trạng về điều kiện tự nhiên, địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực thiết kế.

### 9.2.2 Nguyên tắc thiết kế.

Tận dụng địa hình tự nhiên để san đắp nền với khối lượng ít nhất.

Nền xây dựng các công trình trên cơ sở tận dụng địa hình dốc tạo cảnh quan và xây dựng các công trình giạt cấp. Các ô đất xây dựng dựa trên địa hình tự nhiên đảm bảo tạo thuận lợi cho xây dựng và thoát nước cũng như liên hệ thuận tiện từ trong lô đất xây dựng ra hệ thống giao thông xung quanh.

Đắp bờ bao lấy đất bên trong công trình và phạm vi xây dựng hồ cảnh quan sau đó san lấp cát bù.

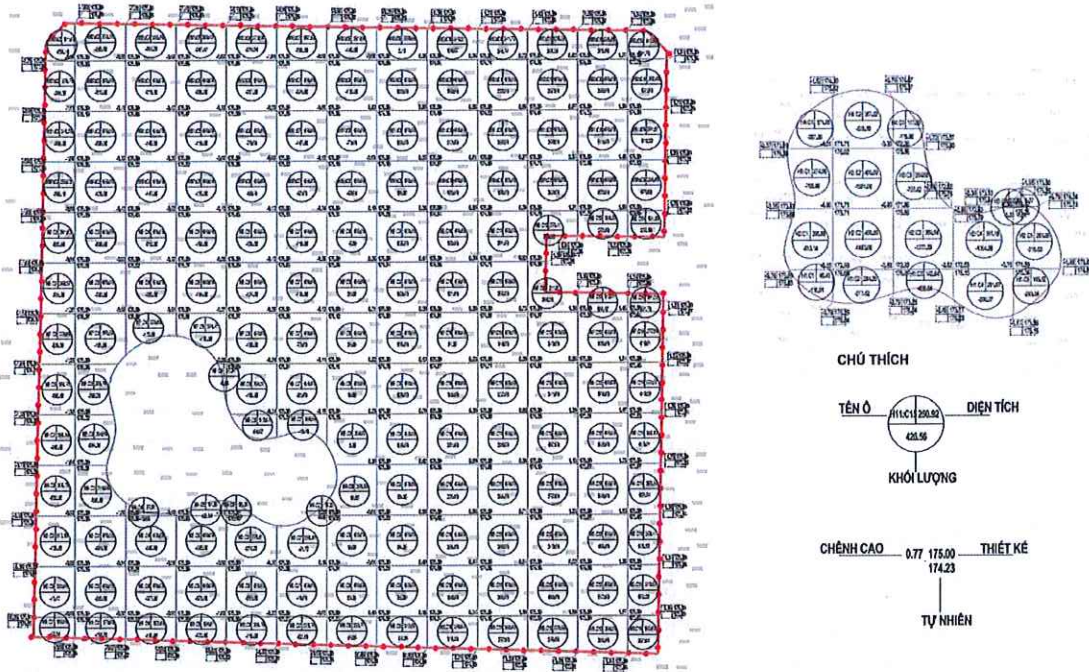
Đắp bờ bao lấy đất bên trong công trình và phạm vi xây dựng hồ cảnh qua sau đó san lấp cát bù, bờ bao gia cố chốt sạt lở và đảm bảo không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

### 9.2.3 Giải pháp thiết kế.

Cao độ nền xây dựng của khu vực quy hoạch được lựa chọn bám sát theo cao độ đường đường 21 tháng 4; quy hoạch phân khu được duyệt, hồ sơ khảo sát địa hình, đồng thời bám sát theo ý tưởng thiết kế kiến trúc cảnh quan của công trình.

- + Cao độ xây dựng của đường Hxd  $\geq +175,0\text{m}$  (hệ cao độ Quốc gia) .
- + Cao độ thiết kế san nền H= +175,0m (hệ cao độ Quốc gia).

Tổng khối lượng đất đào khoảng 4.941,91m<sup>3</sup>.



Hình 36 - Bản đồ quy hoạch san nền.

### 9.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

#### 9.3.1 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD.

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

Tiêu chuẩn Quốc gia về Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – yêu cầu thiết kế TCVN 7957-2023.

Các tài liệu khác và các quy trình hiện hành khác có liên quan.

#### 9.3.2 Thiết kế thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa, nước mặt cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước:

+ Khu vực 1 (Gồm các khu vực quanh khu nhà liền kề LK1, LK2 và hồ điều hòa): Nước mưa sẽ được thu gom trên các trục đường giao thông, điều tiết về hồ điều hòa. Sau đó, từ hồ điều hòa dẫn kết nối với hệ thống cống thoát mưa trên tuyến đường 21 tháng 4.

+ Khu vực 2 (Gồm các khu vực còn lại: chung cư cao tầng, nhà liền kề LK3, LK4): Nước mưa sẽ được thu gom trên các trục đường giao thông dẫn kết nối với hệ thống cống thoát mưa trên tuyến đường 21 tháng 4.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ cao độ hoàn thiện đến đỉnh cống): 0,7 m; Sử dụng hệ thống cống ngầm có đường kính D600mm, D800mm để tổ chức thoát nước mặt với độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng nước tự chảy  $i \geq 1/D$ , D – đường kính cống đơn vị (mm);

- Lựa chọn hình thức nổi cống là nổi ngang đỉnh cống;

- Hồ ga thu nước bằng BTCT có cửa thu theo kiểu cửa thu đứng hoặc ngang tùy vào vị trí đặt hàm ga sao cho phù hợp nhất;

- Giếng thăm bằng BTCT;

- Hệ thống thu gom nước mưa bên trong công trình gồm hệ thống thu nước mưa trên mái, thu gom từ nước mưa sân vườn và đường giao thông nội bộ. Bố trí các hố thu nước dọc theo đường giao thông nội bộ và khu vực sân vườn thu gom toàn bộ nước mưa và đầu nổi thoát vào tuyến cống thoát nước mưa ngoài đường phố.

- Ống thoát nước mưa và hố thu kỹ thuật nằm trong phạm vi hầm sẽ được treo trên trần tầng hầm, ống thoát nước mưa trong công trình sử dụng ống uPVC D220- D315. Mạng lưới ống thoát nước trong công trình là định hướng về hướng thoát, mạng lưới có thể điều chỉnh ở bước thiết kế sau khi phối hợp với các hệ thống kỹ thuật khác bên trong công trình.

- Khu vực sân, đường dạo bố trí mương nắp đan nhựa composite U150x100, đồng thời đánh dốc mặt hoàn thiện về phía tuyến cống thoát nước độ dốc tối thiểu 1%.

- Mạng lưới ống thoát nước ngang thu gom từ ống trực đứng, ống thu gom theo các trục giao thông tính toán theo tiêu chuẩn mạng lưới thoát nước bên ngoài TCVN 7957:2023. Đối với đường ống đứng tính toán theo tiêu chuẩn thoát nước bên trong công trình.

Chu kỳ tràn cống:  $T = 5$  năm;

Tính toán mạng lưới thoát nước theo phương pháp cường độ giới hạn:

Công thức tính toán :  $Q = C \times q \times F$  (l/s).

Trong đó: C: Hệ số dòng chảy

q : cường độ mưa tính toán theo thời gian (l/s.ha).

F : Diện tích lưu vực (ha), (chọn P = 5 năm)

Số liệu hằng số khí hậu theo TCVN 7957-2023:

+ A=7920;

+ C=0.59;

+ b= 32;

+ n=0.88.

Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$q = \frac{A.(1 + C. \lg P)}{(t + b)^n} K \quad (l/s.ha)$$

Trong đó:

q - Cường độ mưa (l/s.ha);

P - Chu kì lặp lại trận mưa tính toán (chu kì tràn cống) tính bằng năm, P = 5 năm ứng với tính toán kênh mương, cống chính, P=1-2 năm ứng với tính toán cống nhánh;

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút);

K: hệ số kể đến yếu tố biến đổi khí hậu,  $K=1.162$  đối với tỉnh Đồng Nai (theo bảng 4.9 kịch bản biến đổi khí hậu năm 2020 do Bộ tài nguyên và môi trường công bố ).

- Tính toán thủy lực nhằm mục đích xác định khẩu độ của từng đoạn cống và các thông số khác như: Độ dốc cống, vận tốc nước trong cống và xác định độ sâu chôn cống.

- Giả thiết khẩu độ của cống: đường kính cống là D, đối với hệ thống thoát nước mưa, cống được tính chảy đầy hoàn toàn, xác định được các thông số sau:

- Tiết diện thoát nước  $\omega$  (m<sup>2</sup>).

- Chu vi ướt X (m).

- Bán kính thủy lực R (m).

- Khả năng thoát nước của mương (cống) theo khẩu độ giả thiết đã chọn:

- Công thức cơ bản tính toán thủy lực như sau:

$$Q_{kn} = V \times \omega ,$$

Trong đó:

$Q_{kn}$ : lưu lượng nước thoát của cống (l/s).

$\omega$ : diện tích tiết diện ướt của cống (m<sup>2</sup>)

V: vận tốc nước chảy trong (m/s). V được tính theo công thức:

$$V = Cx\sqrt{Ri}$$

Trong đó:

i: độ dốc thủy lực hay độ dốc đáy cống:  $i = \frac{h}{l}$

h: chênh lệch độ cao điểm đầu và điểm cuối ống cống (m).

l: chiều dài ống cống (m).

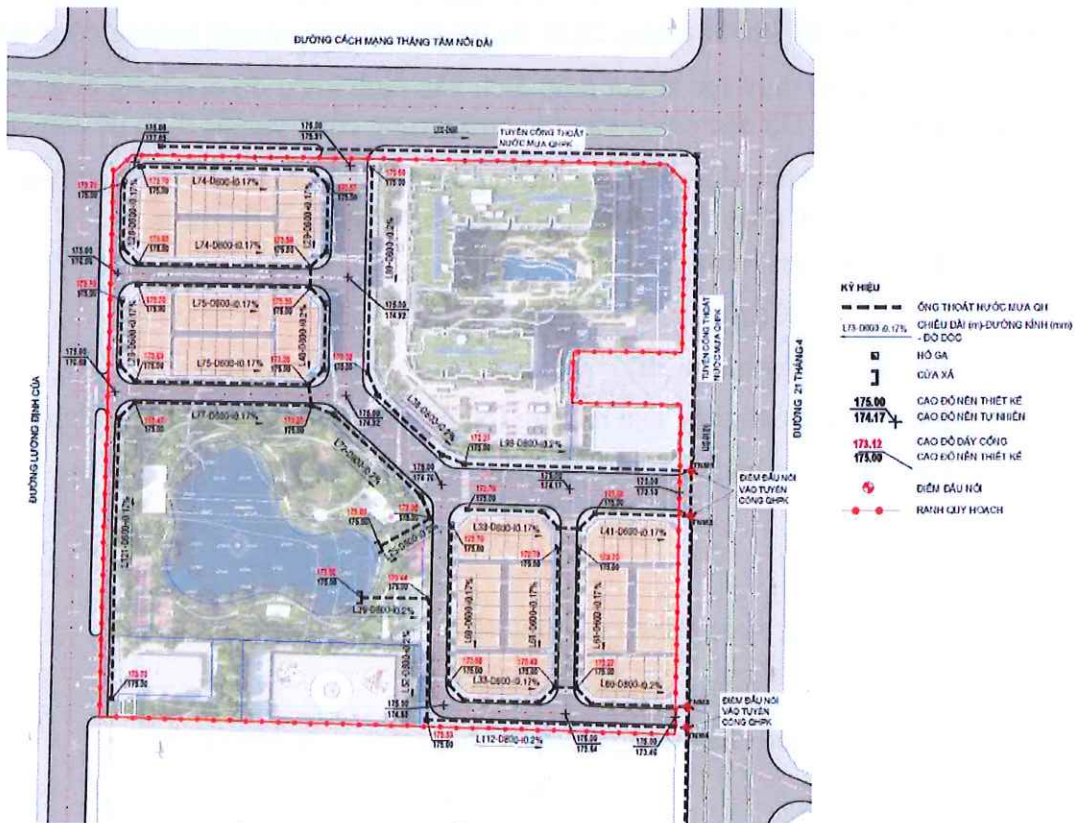
R: bán kính thủy lực:  $R = \frac{\omega}{X}$

X: chu vi ướt (m)

C: hệ số lưu tốc, phụ thuộc độ nhám của thành cống, (tính theo công thức N.N. Paplopsi):  $C = \frac{1}{n} x R^{1/6}$

n: hệ số độ nhám, cống làm bằng vật liệu bê tông cốt thép,  $n=0.013- 0.014$ , khi tính toán dùng  $n=0.013$ .

So sánh  $Q_{kn}$  và  $Q_{tt}$ , nếu  $Q_{tt} \leq Q_{kn}$ , kết luận khẩu độ theo giả thiết được chọn (cống có đường kính D, mương có chiều rộng B, chiều cao H). Ngoài trường hợp trên, đặt giả thiết và tính toán lại từ đầu.



Hình 37 - Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thoát nước.

## 9.4 Quy hoạch hệ thống cấp nước

### 9.4.1 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD;

Tiêu chuẩn Quốc gia: TCVN:13606:2023 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD;

Các tài liệu khác và các quy trình hiện hành khác có liên quan.

### 9.4.2 Nhu cầu dùng nước

Bảng 7 Tính toán nhu cầu Cấp nước.

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy mô (m <sup>2</sup> -người)	Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ng.đ)
1	Nước sinh hoạt (Qsh)	180 lít/người/ng.đ	Người	2,815	393,30
2	Nước công trình dịch vụ, công cộng	15%Qsh	%		59,00

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy mô (m <sup>2</sup> -người)	Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ng.đ)
3	Đất giáo dục <sup>2</sup>	10 lít/m <sup>2</sup> sàn/ng.đ	m <sup>2</sup>	3.232,07	32,32
4	Nước rửa đường	0,5 lít/m <sup>2</sup> /ng.đ	m <sup>2</sup>	19.494,82	9,75
5	Nước tưới cây	3 lít/m <sup>2</sup> /ng.đ	m <sup>2</sup>	8.556,92	25,67
6	Hạ tầng kỹ thuật	2 lít/m <sup>2</sup> sàn/ng.đ	m <sup>2</sup>	1.000	2
7	Nước thất thoát rò rỉ	15%	%		78,31
8	Tổng nhu cầu dùng nước	(1)+(2)+...+(7)			<b>600,34</b>
9	Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất	K=1,2			<b>720,41</b>
10	Làm tròn				<b>720</b>

Lưu lượng cấp nước cho 1 đám cháy  $q=30l/s$ , thời gian chữa cháy 3h số đám cháy xảy ra đồng thời  $n=1$ . Lưu lượng chữa cháy ngoài nhà của toàn khu: 324 m<sup>3</sup>;

Trong đó:

Các chỉ tiêu lấy theo TCVN:13606:2023 và QCXDVN 01:2021/BXD

Tổng công suất cấp nước cho khu vực quy hoạch là 720 m<sup>3</sup>/ng.đ;

#### 9.4.3 Nguồn nước

Nguồn nước cấp được lấy từ hệ thống cấp nước trên tuyến đường 21 tháng 4 giáp ranh khu đất dự án.

#### 9.4.4 Mạng lưới cấp nước sinh hoạt và chữa cháy

Xây dựng mới mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch, sử dụng ống Ø110 mm, Ø63 mm;

Ống cấp nước được chôn trong đất với độ sâu chôn ống tối thiểu 0,70 m (tính đến đỉnh ống so với cao độ hoàn thiện);

Mạng lưới cấp nước là mạng lưới kết hợp dùng cho sinh hoạt và chữa cháy;

Mạng lưới cấp nước là loại mạng vòng kết hợp nhánh cụt;

Giải pháp cấp nước cho nhà cao tầng: Đặt trạm bơm tăng áp và bể chứa tại tầng hầm, bơm trung chuyển lên bồn nước trên sân thượng, các tầng trên cùng của công trình được cấp nước thông qua bơm tăng áp cục bộ, các tầng phía dưới cấp nước bằng trọng lực kết hợp van giảm áp.

Giải pháp cấp nước chữa cháy ngoài nhà là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực cao kết hợp lấy nước từ hồ điều tiết;

<sup>2</sup> Với mục tiêu thu hút đầu tư, Đất giáo dục dự kiến đầu tư trường liên cấp, tư vấn lựa chọn chỉ tiêu cấp nước thiết kế quy hoạch đảm bảo  $\geq 75$  lít/cháu/ ng.đ làm cơ sở tính toán. Đơn vị tư vấn chọn chỉ tiêu 10l/m<sup>2</sup> sàn/ng.đ kết quả đạt 107,73 lít/cháu/ ng.đ là đảm bảo QCVN 01:2021/BXD.



### 9.5.2 Lưu lượng nước thải

Bảng 16. Bảng tính toán nhu cầu thoát nước.

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy mô (m <sup>2</sup> /người)	Lưu lượng nước thải (m <sup>3</sup> /ngđ)
1	Nước thải sinh hoạt	100%Qsh	Người	2.185	393,30
2	Nước công trình dịch vụ, công cộng	15%Qsh	%		59,00
3	Đất giáo dục	10 lít/m <sup>2</sup> /ng.đ	m <sup>2</sup>	3.232,07	32,32
4	Hạ tầng kỹ thuật	2 lít/m <sup>2</sup> /ng.đ	m <sup>2</sup>	1.000	2
5	Tổng lưu lượng nước thải trung bình	(1)+(2)+(3)+(4)			<b>486,62</b>
6	Làm tròn				<b>500</b>

*Trong đó:* Các chỉ tiêu lấy theo QCVN 01:2021/BXD.

Tổng lưu lượng nước thải quy hoạch là  $Q_{max} = 500 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ .

### 9.5.3 Nguồn tiếp nhận nước thải

Xây dựng trạm xử lý nước thải có công suất khoảng  $500 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ , nước thải phải được xử lý đạt cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT, sau đó được xả ra hồ điều tiết.

### 9.5.4 Mạng lưới thoát nước thải và chất thải rắn

#### Mạng lưới thoát nước thải:

Thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa có đường kính D300 mm để thu gom nước thải bằng hệ thống cống trên các trục đường, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải với độ dốc tối thiểu  $1/D$  (với D là đường kính cống tính theo đơn vị mm);

Nước thải đen từ công trình phải xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi dẫn vào trạm xử lý nước thải. Nước thải xám phải được xử lý tách mỡ và rác trước khi dẫn vào trạm xử lý nước thải;

Nước thoát từ lô gia, ban công của căn hộ với nước rửa sàn có hóa chất chiếm phần lớn so với nước mưa nên nước thoát từ ban công, lô gia được phân loại thành nước thải, sẽ được thu gom và xử lý tại trạm xử lý nước thải của công trình;

Nước thải từ các khu thương mại dịch vụ có phát sinh dầu mỡ sẽ được tách mỡ tại ngay khu vực phát thải trước khi thoát vào hệ thống ống thu gom của công trình;

Nước thải rỉ rác, nước thải vệ sinh thùng rác phải được thu gom toàn bộ và đưa về trạm xử lý theo quy định;

Ống ngang thoát nước trong công trình dự kiến sử dụng ống uPVC đường kính từ DN200-DN250, gom nước từ ống trực đứng dẫn về bể tự hoại và trạm xử lý. Ống được treo trên trần tầng hầm;

Cống thoát nước được chôn trong đất với độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m tính đến đỉnh cống so với cao độ hoàn thiện;

Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nhận nước thải từ các công trình đưa ra, kết hợp làm hố thăm;

Trạm xử lý nước thải được xây dựng kín hoàn toàn, sử dụng công nghệ sinh học với dây chuyền xử lý tiên tiến, đồng thời phải có hệ thống xử lý mùi.

### Quản lý chất thải rắn:

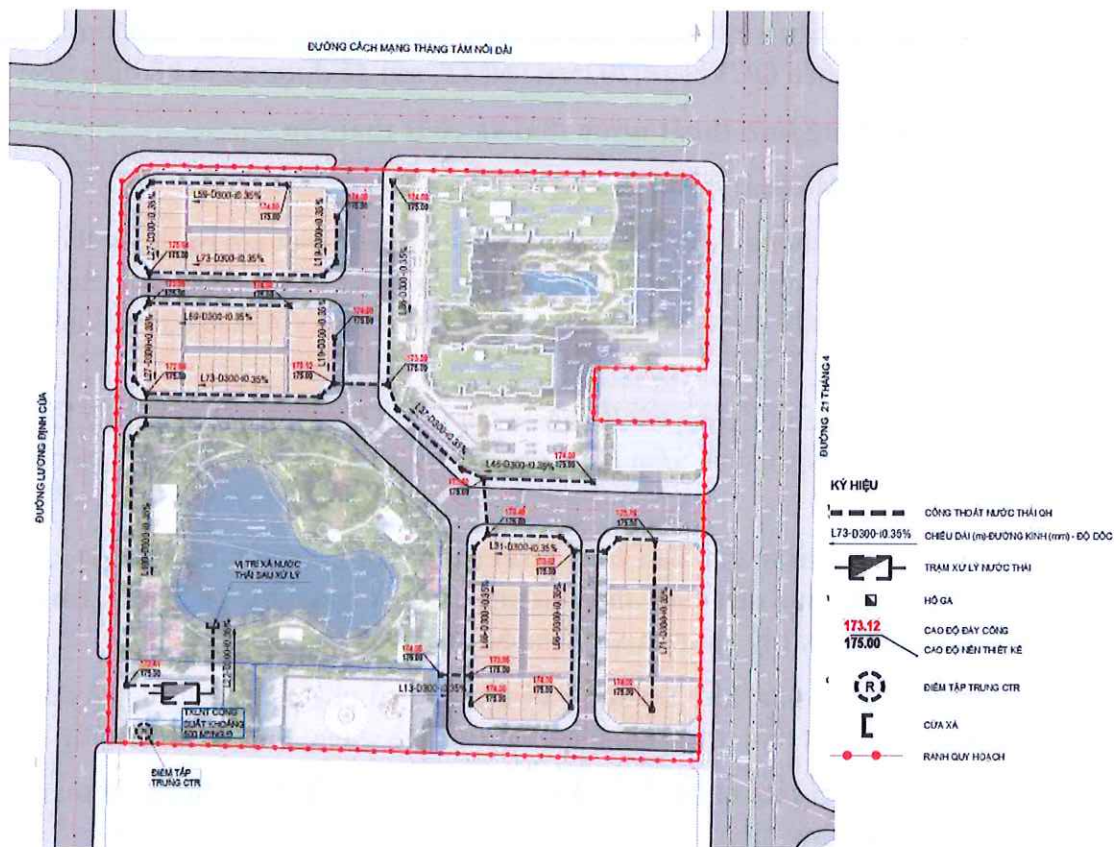
Tất cả các loại chất thải rắn sinh hoạt được thu gom với tỷ lệ 100%.

Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ khu ở phải được phân loại tại nguồn. Đặc biệt tách loại CTR hữu cơ, vô cơ, CTR thô để thuận tiện trong quá trình xử lý CTR;

Chất thải rắn được thu gom trong từng công trình theo định kỳ hàng ngày. Bố trí khu tập trung CTR cho toàn bộ công trình tại khu vực cạnh bên trạm xử lý nước thải (vị trí thể hiện trên bản vẽ). CTR sẽ được công ty dịch vụ môi trường thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác của tỉnh theo quy định.

Rác thải sinh hoạt : 1,0 kg/người/ngày.

Khối lượng rác sinh hoạt : 2.185 kg/ngày.



Hình 39 - Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật thoát nước thải và chất thải rắn.

## 9.6 Quy hoạch hệ thống cấp điện

### 9.6.1 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07-5:2023/BXD Công trình cấp điện;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07-7:2023/BXD Công trình chiếu sáng;

TCVN 13608:2023: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế;

Và một số quy chuẩn, tiêu chuẩn và văn bản khác có liên quan.

### 9.6.2 Phụ tải điện

Phường Long Khánh vốn nằm trên địa bàn Trung tâm thành phố Long Khánh cũ được công nhận là đô thị loại III (theo Quyết định số 1496/QĐ-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng); theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 xác định Long Khánh phần đầu là Đô thị loại II vào năm 2030. Do đó, lựa chọn phương án quy hoạch dài hạn cho Đô thị loại II và III theo Bảng 2.26, Bảng 2.27, Bảng 2.28 theo QCVN: 01/2021/BXD của Bộ Xây dựng làm cơ sở tính toán. Với nhu cầu phụ tải điện sinh hoạt là “800W/người”. Công trình công cộng xác định bằng “35% phụ tải sinh hoạt”.

Phụ tải điện cho khu quy hoạch bao gồm các thành phần chính: sinh hoạt, công trình công cộng dịch vụ.

Kết quả tính toán như sau:

Phụ tải điện tính toán cho khu quy hoạch là 3.175kW.

Bảng 17. Bảng tính toán nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch.

STT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	KHỐI LƯỢNG (m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> sàn; hộ; người)	CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN		HỆ SỐ ĐỒNG THỜI	CÔNG SUẤT	DỰ PHỎNG	TỔNG CÔNG SUẤT	HỆ SỐ CÔNG SUẤT	TỔNG CÔNG SUẤT	CHỌN MBA LẬP ĐẠT
						K <sub>dt</sub>	P(kW)	10%	P(kW)	Cos φ	S (kVA)	
I	HH-07	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (theo QHPK)										TBA 3 2x2.000kVA
	CCHH	Đất nhóm nhà ở chung cư hỗn hợp										
	1.1	Diện tích đất xây dựng để thương mại dịch vụ	24.913,4	0,04	kW/m <sup>2</sup> sàn	0,8	797,2	79,7	876,9	0,9	974,4	
	1.2	Diện tích đất xây dựng để thương mại dịch vụ thấp chung cư	1.785,0	800	W/người	0,8	1.142,4	114,2	1.256,6	0,9	1.396,3	
	1.3	Phụ tải điện công cộng	1,0	35%	phụ tải điện sinh hoạt	0,8	499,8	50,0	549,8	0,9	610,9	
	2	Đất trồng cây xanh	4.246,6	0,0005	kW/m <sup>2</sup>	0,8	1,7	0,2	1,9	0,9	2,1	
	3	Đất giao thông nội bộ	2.831,1	0,001	kW/m <sup>2</sup>	0,8	2,3	0,2	2,5	0,9	2,8	
II	LK	Đất nhà ở liền kề						0,0				TBA1: 250kVA TBA 2: 320kVA
	LK-1	Đất nhà ở liền kề 1	26,0	4	kW/hộ	0,8	83,2	8,3	91,5	0,9	101,7	
	LK-2	Đất nhà ở liền kề 2	26,0	4	kW/hộ	0,8	83,2	8,3	91,5	0,9	101,7	
	LK-3	Đất nhà ở liền kề 3	24,0	4	kW/hộ	0,8	76,8	7,7	84,5	0,9	93,9	
	LK-4	Đất nhà ở liền kề 4	24,0	4	kW/hộ	0,8	76,8	7,7	84,5	0,9	93,9	
III	GD	Đất giáo dục	3.232,1	0,03	kW/m <sup>2</sup> sàn	0,8	77,6	7,8	85,3	0,9	94,8	
IV	CX	Cây xanh công cộng	7.689,5	0,0005	kW/m <sup>2</sup>	0,8	3,1	0,3	3,4	0,9	3,8	
V	HO	Mặt nước						0,0				
VI	XLNT	Trạm xử lý nước thải	1.000,0	0,025	kW/m <sup>2</sup> sàn	0,8	20,0	2,0	22,0	0,9	24,4	
VII	CXCD	Cây xanh chuyên dụng	867,5	0,0005	kW/m <sup>2</sup>	0,8	0,3	0,0	0,4	0,9	0,4	
VIII	BX	Đất bãi đỗ xe	2.354,1	0,005	kW/m <sup>2</sup> sàn	0,8	9,4	0,9	10,4	0,9	11,5	
IX	GT	Đất giao thông	15.812,4	0,001	kW/m <sup>2</sup>	0,8	12,6	1,3	13,9	0,9	15,5	
<b>TỔNG CỘNG</b>									<b>3,175</b>		<b>3,528</b>	

### 9.6.3 Nguồn điện

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được cấp nguồn từ lưới điện quốc gia, đấu nối vào tuyến trung thế 22kV hiện hữu chạy dọc trên vỉa hè đường Lương Định Của, trạm trung gian 110/22kV Long Khánh có công suất 2x63MVA

### 9.6.4 Hạng mục cấp điện và chiếu sáng

#### o Tuyến đường dây trung thế 22kV:

Xây dựng mới tuyến đường dây trung thế ngầm 22kV đấu nối vào lưới điện 22kV của ngành điện đến trạm biến áp xây dựng mới.

Điểm đấu nối cấp điện 22kV, điểm CD: Lắp đặt thiết bị đóng cắt RMU tại vị trí đấu nối cấp điện cho dự án.

Tuyến cáp ngầm trung thế điện áp 22kV sử dụng cáp đồng trung thế CXV/DSTA/PVC 3M120mm<sup>2</sup> – 24kV đặt ở hào kỹ thuật hoặc tuynen kỹ thuật và phải đảm bảo quy định tại QCVN 07-3:2023/BXD và quy phạm trang bị điện chuyên ngành.

Mạng trung thế được sử dụng mạng vòng để để nâng cao độ tin cậy và an toàn trong việc cung cấp điện.

#### o Tuyến đường dây hạ thế 0,4kV:

Xây dựng mới các tuyến đường dây hạ thế ngầm 0.4kv, các tuyến hạ thế sử dụng loại cáp hạ thế ruột đồng CXV/DSTA/PVC-0.6/1kV (3x150+1x95)mm<sup>2</sup>, đi ngầm đặt ở hào kỹ thuật hoặc tuy nen kỹ thuật và đảm bảo quy định tại qcvn 07-3:2023/BXD và quy phạm trang bị điện.

Các mạch điện hạ thế đều được đóng cắt và bảo vệ bằng các ngắt điện tự động (ACB, MCCB) 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 ...

#### o Trạm biến áp 22/0,4kV :

Xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4 kV cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng máy biến áp 3 pha với công suất các trạm như sau: TBA.01 250kVA – 22/0,4kV; TBA.02 320kVA – 22/0,4kV và TBA.03 2x2.000kVA – 22/0,4kV.

Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn khu vực cây xanh, quảng trường để không ảnh hưởng đến dân cư trong khu vực và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm biến thế sử dụng loại trạm hợp bộ, thân trụ thép hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn trong vận hành và mỹ quan khu vực.

Kết cấu trạm là loại trạm hợp bộ, thân trụ thép hoặc trạm phòng ...

#### o Hệ thống chiếu sáng:

Xây dựng mới các tuyến đường dây cấp nguồn chiếu sáng, sử dụng cáp CXV/DSTA - 0,6/1kV đi trong ống chôn ngầm trong đất.

Sử dụng bộ đèn chiếu sáng công cộng hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường như bộ đèn chiếu sáng công cộng dùng công nghệ LED, .... Độ chói và độ rọi trung bình trên mặt đường tuân thủ theo QCVN 07-2023/BXD. Công suất của bóng đèn từ 100W đến 150W.

Trụ đèn chiếu sáng giao thông là loại cột thép nhúng kẽm nóng STK, cao từ 8m÷10m. Trụ đèn được sơn lớp sơn tĩnh điện bên ngoài. Khoảng cột bố trí các trụ đèn chiếu sáng giao thông từ 25m ÷ 35m.

Hệ thống được thiết kế với mạch điều khiển chiếu sáng để có thể tắt mở tự động hoặc điều khiển bằng tay theo nhu cầu.

Nguồn cấp chính cho lưới điện chiếu sáng được lấy trực tiếp từ các trạm biến áp phân phối 22kV/0,4kV xây dựng mới trong khu vực quy hoạch.

### 9.6.5 Thống kê khối lượng

Bảng 18. Bảng thống kê khối lượng.

STT	Tên Vật Tư	Đơn Vị	Khối Lượng
1	Đầu nối cấp nguồn	bộ	2
2	Cáp điện ngầm 22kV 3x120mm <sup>2</sup> (3 pha)	km	0,658
3	Trạm biến áp 22/0,4kv - 250kVA	trạm	1
4	Trạm biến áp 22/0,4kv - 320kVA	trạm	1
5	Trạm biến áp 22/0,4kv – 2.000kVA	trạm	2
6	Tủ phân phối hạ thế	cái	12
7	Cáp CXV/DSTA/PVC 0,6/1kV	km	1,416
8	Tủ điện điều khiển chiếu sáng	cái	2
9	Trụ đèn STK côn tròn cao 8m + cần đèn đơn cao 2m, vươn 1,5m; bao gồm bộ đèn chiếu sáng đường LED	bộ	53
10	Cáp điện chiếu sáng	km	1,640



Hình 40 - Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

## 9.7 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

### 9.7.1 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD;  
 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07-8:2023/BXD Công trình viễn thông;

Và một số quy chuẩn, tiêu chuẩn và văn bản khác có liên quan.

### 9.7.2 Tính toán nhu cầu

Chỉ tiêu tính toán thuê bao

- + Nhà ở: 1 thuê bao/1 hộ;
- + Hạ tầng kỹ thuật: 10 thuê bao/1ha;
- + Dịch vụ: 1 thuê bao/100m<sup>2</sup>;
- + Dự phòng: 20%.

Bảng 19. Nhu cầu tính toán thông tin liên lạc

Ký hiệu khu chức năng	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Thuê bao tính toán	Dự phòng	Thuê bao (dự kiến)
Tổng nhu cầu thuê bao toàn khu						
HTKT-XLTN	Trạm xử lý nước thải	m <sup>2</sup> sàn	1089,708	2	20%	3
LK-01	Nhà ở	hộ	26	26	20%	32
LK-02	Nhà ở	hộ	26	26	20%	32
LK-03	Nhà ở	hộ	24	24	20%	29
LK-04	Nhà ở	hộ	24	24	20%	29
CCHH	Thương mại dịch vụ	m <sup>2</sup> sàn	6.228,34	63	20%	76
	Căn hộ chung cư	m <sup>2</sup> sàn	595	595	20%	714
GD	Giáo dục	m <sup>2</sup> sàn	2.693,39	27	20%	33
Bãi đỗ xe	Giao thông	m <sup>2</sup> sàn	1.177,04	2	20%	3
<b>Tổng</b>						<b>951</b>

Tổng nhu cầu thông tin liên lạc của khu quy hoạch: 951 thuê bao.



Hình 41 - Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

### **9.7.3 Nguồn cấp**

Nguồn cấp viễn thông từ hệ thống các tuyến cáp quang dịch vụ đường 21 tháng 4. Thuộc hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phường Long Khánh;

### **9.7.4 Giải pháp mạng lưới thông tin liên lạc**

Tất cả các cáp trong rãnh tầng hầm được chạy trên máng và trong ống bảo vệ đi ngầm đối với cáp đi trong đất;

Hệ thống thiết bị trong tủ và đầu nối cáp tín hiệu từ tủ tổng đến các tủ căn hộ sẽ do nhà cung cấp đầu tư, chủ đầu tư chỉ thực hiện các hệ thống ống và dây trong căn hộ;

Hệ thống điện thoại được thiết kế bao gồm 1 hệ thống tủ tổng khối nhà. Hệ thống điện thoại qua Internet được thiết kế cho cả khu căn hộ và khu quản lý và dịch vụ tòa nhà;

Tại tầng hầm bố trí phòng kỹ thuật điện nhẹ ISP (Phòng GPON+ KÍCH SÓNG) trong đó đặt các tủ rack chứa các thiết bị của nhà cung cấp dịch vụ;

Tổng số thuê bao: 951 thuê bao; Xây dựng mới mạng lưới thông tin liên lạc, sử dụng cáp quang đi ngầm; Sử dụng mạng hình tia để cấp cho khu quy hoạch;

Hệ thống cáp điện thoại trong công trình cho khu căn hộ được thiết kế tích hợp với hệ thống Internet chạy trên nền cáp quang, cáp quang từ hộp kỹ thuật tầng đến các tủ điện nhẹ căn hộ, hộp này chứa các thiết bị: Modem và switch cho hệ thống internet.

## **CHƯƠNG X: ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

### **10.1 Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng ngừa, giảm nhẹ các vấn đề môi trường:**

#### **Chất lượng môi trường nước:**

- Kiểm soát việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.
- Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác xuống kênh rạch.
- Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng (cống ngầm).
- Nước thải sinh hoạt được thu gom và đưa về trạm xử lý, đạt chất lượng theo đúng QCVN 14:2025/BTNMT (cột A) trước khi thải ra môi trường.
- Các giếng khoan, giếng đào sau khi không sử dụng cần được trám lấp theo đúng kỹ thuật để đảm bảo không bị sụt lún và gây ô nhiễm môi trường nước ngầm;

#### **Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn:**

- Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.
- Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định Luật Giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.
- Phương tiện giao thông đường bộ áp dụng tiêu chuẩn Euro 4.
- Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí, khuyến khích người dân trồng cây xanh trong khuôn viên nhà.

#### **Quản lý nước thải:**

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng (cống ngầm).
- Nước thải sinh hoạt trong khu vực được phân luồng xử lý như sau:
  - + Nước thải sinh hoạt (khu dân cư nhóm nhà ở, cộng đồng dịch vụ,...) từ nhu cầu tắm rửa, giặt giũ... được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải bản (cống ngầm) đưa trực tiếp về tuyến ống thoát nước thải trên các tuyến đường.
  - + Nước thải từ nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình trước khi theo hệ thống cống ngầm đưa về các tuyến ống thoát nước thải.
    - Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bản riêng (cống ngầm).
    - Toàn bộ nước thải trong khu quy hoạch được dẫn về trạm xử lý nước thải của khu quy hoạch, với công suất dự kiến khoảng 500 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nước thải sau xử lý phải đạt cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.
    - Cần có giải pháp thu gom, xử lý hiệu quả lượng bùn thải phát sinh từ hệ thống thoát nước và các trạm xử lý nước thải. Thực hiện kiểm tra, quan trắc định kỳ bùn thải – đặc biệt là bùn thải công nghiệp – nhằm đảm bảo không gây ô nhiễm thứ cấp ra môi trường.

#### **Chất thải rắn:**

- Chất thải rắn trong khu quy hoạch chủ yếu là rác thải sinh hoạt và một phần rác thải nguy hại, được phân luồng xử lý như sau:

**Rác thải sinh hoạt** (từ khu dân cư, nhóm nhà ở, khu công cộng dịch vụ,...) được thu gom trong từng công trình theo định kỳ hàng ngày. Bố trí khu lưu trữ và tập trung CTR cho

toàn bộ công trình tại khu vực tầng hầm. CTR sẽ được công ty dịch vụ môi trường thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác của tỉnh theo quy định;

- Thùng chứa rác không tái chế: rác thực phẩm và chất hữu cơ dễ phân huỷ.
- Thùng chứa rác thải tái chế: các loại rác còn lại (ni lông, giấy, nhựa, thủy tinh, da, cao su, gỗ vụn,...).

**Rác thải nguy hại** được thu gom riêng vào các thùng chứa có dán nhãn cảnh báo chất thải nguy hại, bảo đảm tuân thủ quy định tại Nghị định của Chính phủ về quản lý chất thải, phế liệu và các văn bản pháp luật liên quan.

- Công nghệ xử lý CTR cần đảm bảo hiệu quả, phù hợp với điều kiện kinh tế - kỹ thuật, không gây ô nhiễm môi trường nước ngầm, nước mặt và không khí xung quanh.

- Tỷ lệ CTR được xử lý bằng công nghệ chôn lấp không vượt quá 10% tổng lượng chất thải rắn thu gom được. Tỷ lệ CTR được xử lý bằng các công nghệ khác (tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ, đốt...)  $\geq 90\%$ . Cụ thể:

+ CTR sinh hoạt xử lý bằng phương pháp chôn lấp (đối với chất thải trơ) và làm phân compost (đối với chất hữu cơ); các thành phần có thể tái chế, tái sử dụng được thu hồi để tái chế.

+ Chất thải y tế nguy hại được xử lý bằng phương pháp đốt; phần còn lại có thể tái chế sẽ được thu hồi tái sử dụng.

- Khuyến cáo, hướng dẫn và hỗ trợ người dân xây dựng bể biogas, hầm ủ sinh học để xử lý nước thải, chất thải chăn nuôi, phế thải từ sản xuất nông nghiệp và rác thải hữu cơ, góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

#### **Đề xuất khoảng cách ly bảo vệ môi trường:**

Theo QCVN 01:2021/BXD quy định về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy định khoảng cách an toàn về môi trường đối với từng khu chức năng cụ thể như sau:

#### **Đối với trạm xử lý nước thải**

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực quy hoạch xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ với chiều rộng  $\geq 10m$ .

- Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, trạm trung chuyển CTR và các công trình khác của trạm bơm nước thải, trạm XLNT, không bố trí các công trình dân dụng khác.

### **10.2 Chương trình, kế hoạch giám sát môi trường:**

#### **Kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường**

- Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lý nước thải cục bộ, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.

- Thành phần nước thải sau xử lý được kiểm soát tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải, đảm bảo đạt cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT. Hệ thống không chế tự động để kiểm tra lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ được lắp đặt. Phương pháp này cho phép quản lý nồng độ đầu ra của các chất ô nhiễm từ hệ thống xử lý nước thải của Khu quy hoạch.

- Cơ quan chức năng cùng các ban ngành liên quan tham gia thẩm định thiết kế cơ sở của đơn vị thiết kế để giám sát các hệ thống thu gom nước thải, xử lý nước thải, thu gom chất thải rắn theo yêu cầu chung bảo vệ môi trường khu vực.

- Cơ quan quản lý môi trường Nhà nước sẽ thẩm định những hoạt động có liên quan tới môi trường của chủ đầu tư như hệ thống hạ tầng phục vụ, hệ thống thông thoáng và các hệ thống xử lý môi trường, phòng chống sự cố.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh...

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì các thiết bị sản xuất, hệ thống khống chế ô nhiễm môi trường và hệ thống ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

- Tổ chức giám sát chất thải đạt các quy chuẩn môi trường từ 1 - 2 lần/năm.

### **Chương trình, kế hoạch giám sát môi trường:**

- Đối tượng được tiến hành quan trắc là các thành phần môi trường tính chất biến đổi theo thời gian và không gian như: môi trường không khí, môi trường nước, nguồn phát thải di động (hoạt động giao thông) và chất thải rắn. Quan trắc, giám sát chất lượng các thành phần môi trường dựa vào các QCVN đang có hiệu lực.

- Môi trường không khí:

+ Quan trắc chất lượng môi trường nền.

+ Quan trắc chất lượng không khí tại các nút giao thông và trên các tuyến giao thông chính, các khu dân cư. Nhận biết sớm sự gia tăng lượng thải các chất gây ô nhiễm để có giải pháp xử lý kịp thời đảm bảo sự phát triển bền vững.

+ Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường khí: Bụi (tổng bụi, bụi lắng, bụi lơ lửng, PM10), khí độc hại (CxHy, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub>, CO), tiếng ồn (LAeq, LAmax, LA50) và vi khí hậu (nhiệt độ, độ ẩm, áp suất, tốc độ gió, hướng gió).

- Môi trường nước:

+ Quan trắc chất lượng nước.

+ Vị trí quan trắc: đầu ra trạm xử lý nước thải.

+ Thông số chọn lọc để giám sát: dầu, nhiệt độ, pH, DO, BOD<sub>5</sub>, COD, SS, tổng N, tổng P, Nitrit, vi sinh vật và kim loại nặng.

- Chất thải rắn: Quá trình thu gom rác cần theo dõi sự thay đổi về khối lượng, thành phần cũng như đặc tính các loại chất thải rắn để có thể đưa ra các quyết định về công nghệ xử lý và quy mô xử lý phù hợp cho từng giai đoạn phát triển.

- Tính đa dạng sinh học: Quan trắc sự biến đổi đa dạng sinh học tại các điểm trên kênh rạch, sông ngòi để nhận biết và xử lý kịp thời những ảnh hưởng tiêu cực.

**CHƯƠNG XI: CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN, TÍNH TOÁN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ GIẢI PHÁP HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC**

**11.1. Dự kiến kế hoạch đầu tư xây dựng**

Ưu tiên tập trung nguồn lực để đầu tư xây dựng và hoàn thiện các hạng mục công trình công cộng, công trình thương mại - dịch vụ, và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung cho toàn bộ khu vực dự án. Việc hoàn thành các công trình này sẽ tạo nền tảng và động lực phát triển cho toàn bộ đô thị.

Trên cơ sở hạ tầng đã được đầu tư ở giai đoạn 1, sẽ tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng các khu nhà ở liền kề và hoàn thiện các hạng mục công trình công cộng còn lại theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

**11.2. Giải pháp huy động nguồn lực:**

Dự án đầu tư được sử dụng nguồn lực từ nguồn vốn tư nhân.

*Bảng 20. Tính toán tổng mức đầu tư.*

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá trước thuế	Giá trị		
					Trước thuế GTGT	Thuế GTGT	Sau thuế GTGT
I	Chi phí đầu tư xây dựng và thiết bị				1.274.708.411.090	127.470.841.109	1.402.179.252.199
1	Chi phí xây dựng hạ tầng	Ha	5,94	8.549.000.000	50.854.658.341	5.085.465.834	55.940.124.175
2	Chi phí xây dựng công trình				1.223.853.752.749	122.385.375.275	1.346.239.128.024
2.1	Nhà ở liền kề	m2	11.858	7.673.000	90.986.437.069	9.098.643.707	100.085.080.776
2.2	Chung cư hỗn hợp	m2	90.051	12.580.000	1.132.838.975.940	113.283.897.594	1.246.122.873.534
2.3	Trường mầm non	học sinh	270	104.962	28.339.740	2.833.974	31.173.714
II	Chi phí đầu giá mua đất						
III	Chi phí QLDA, chi phí tư vấn và chi phí khác			10%*(XD+TB)	127.470.841.109	12.747.084.111	140.217.925.220
IV	Dự phòng phí	%		10	140.217.925.220	14.021.792.522	154.239.717.742
	- Dự phòng khối lượng phát sinh			5%			
	- Dự phòng cho yếu tố trượt giá			5%			
V	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng						
	Tổng mức đầu tư				1.542.397.177.419	154.239.717.742	1.696.636.895.161

Ghi chú: Tổng mức đầu tư được tính theo công bố suất vốn đầu tư công trình số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng. (chưa bao gồm chi phí đầu giá mua đất và chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng)

### **PHẦN 3. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Trên đây là toàn bộ nội dung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC Phường Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai nhằm phục vụ phát triển xã hội, kinh tế của địa phương.

Khu dân cư hình thành, kết hợp với các dự án lân cận tạo nên một quần thể dân cư trẻ trung hiện đại, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân, góp phần cho sự phát triển không ngừng của địa phương. Kính đề nghị UBND phường Long Khánh và các ngành chức năng xem xét phê duyệt để đồ án có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.



**PHỤ LỤC 1**  
**CÁC BẢN VẼ KÈM THEO**



**PHỤ LỤC 2**  
**CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ KÈM THEO**



Số: 491 /CV-VQHMN

TP.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2025

V/v Giải trình ý kiến góp ý đồ án Quy  
hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc  
thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC  
phường Long Khánh.

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất

Căn cứ Hợp đồng số 37/2025/HĐTV ngày 20/10/2025 giữa Trung tâm Phát triển  
quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam;

Căn cứ Giấy mời số 190/GM-KTHT&ĐT ngày 25/10/2025 của Phòng Kinh tế,  
Hạ tầng và Đô thị về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với Đồ án Quy hoạch  
chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long  
Khánh;

Theo kết quả đóng góp ý kiến cộng đồng dân cư diễn ra tại UBND phường Long  
Khánh về việc góp ý hồ sơ “ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số  
135, tờ bản đồ số 73, BDDC phường Long Khánh”. Từ các phiếu ý kiến góp ý của cộng  
đồng dân cư có mặt tại buổi báo cáo ngày 25/10/2025 (chiều thứ bảy), Đơn vị tư vấn tiếp  
thu và giải trình các nội dung góp ý như sau:

TT	Nội dung góp ý	Giải trình của CQ lập QH và ĐVTV
1.	<b>Lấy ý kiến cộng đồng dân cư trực tiếp tại hội nghị Biên bản ngày ngày 25/10/2025</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tổng số phiếu phát ra 20.</li><li>- Số phiếu thu về 20 phiếu.</li></ul> Trong đó: <ul style="list-style-type: none"><li>+ Tổng số phiếu đồng ý là: 20</li><li>+ Tổng số phiếu không đồng ý là: 0</li></ul>	
2.	<b>Lấy ý kiến cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu ý kiến đến trực tiếp cộng đồng dân cư</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tổng số phiếu phát ra 40.</li><li>- Số phiếu thu về 40 phiếu.</li></ul> Trong đó: <ul style="list-style-type: none"><li>+ Tổng số phiếu đồng ý là: 40</li><li>+ Tổng số phiếu không đồng ý là: 0</li></ul>	

TT	Nội dung góp ý	Giải trình của CQ lập QH và ĐVTV
3.	<b>Tổng hợp phiếu lấy ý kiến</b>	
	<i>Đối với các phiếu đồng ý và có ý kiến</i>	<i>0 phiếu</i>
	<i>Đối với các phiếu đồng ý và không có ý kiến</i>	<i>60 phiếu</i>
	<i>Đối với các phiếu không đồng ý và có ý kiến</i>	<i>0 phiếu</i>
	<i>Đối với các phiếu không đồng ý và không ý kiến</i>	<i>0 phiếu</i>

Sau khi tổng hợp phiếu lấy ý kiến trực tiếp tại hội nghị và bằng hình thức phát phiếu lấy ý kiến trực tiếp tới từng hộ dân đạt 100% người dân đồng ý nội dung đề án, mong muốn dự án sớm được triển khai và không có ý kiến khác.

Trên đây là nội dung báo cáo việc lấy ý kiến bằng phiếu góp ý hồ sơ Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

**PHÓ VIỆN TRƯỞNG PHỤ TRÁCH**



**Trần Thị Hồng Hạnh**

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Số: 983/TTPTQĐ-QLDA

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

Đồng Nai, ngày 21 tháng 10 năm 2025

V/v lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ Lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Long Khánh.

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

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai phối hợp cùng Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam (đơn vị lập hồ sơ Đồ án quy hoạch) đã hoàn thành lập hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai vào tháng 10 năm 2025.

Nhằm đảm bảo chất lượng Hồ sơ đồ án nói trên trước khi trình thẩm định và phê duyệt theo quy định, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai gửi hồ sơ liên quan đến Ủy ban nhân dân phường Long Khánh (Hồ sơ niêm yết gửi bằng đường văn thư) để tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về Đồ án quy hoạch, cụ thể:

- Kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường Long Khánh phối hợp tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư bằng một hoặc một số hình thức:

(1) Phát phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai:

+ Thời gian dự kiến niêm yết: 20 ngày hoặc khi có báo cáo của Khu phố đã lấy đủ ý kiến cộng đồng dân cư.

+ Nhân sự phối hợp niêm yết: Ông Tô Đình Hoàng – Chuyên viên Phòng Quản lý dự án. SĐT: 0905.422.531

Kết thúc thời gian lấy ý kiến, Ủy ban nhân dân phường Long Khánh có báo cáo tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

(2) Đăng tải trên cổng thông tin của Ủy ban nhân dân phường;

(3) Tổ chức hội nghị lấy ý kiến (nếu cần thiết).

- Đề nghị Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân phường Long Khánh trong công tác lấy ý kiến ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan.

Do tính cấp bách của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai phục vụ cho công tác đấu giá đất trong năm 2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường Long Khánh quan tâm, hỗ trợ làm cơ sở cho Trung tâm tổng hợp hoàn thiện hồ sơ trước khi trình thẩm định. /.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng KTHT&ĐT phường Long Khánh;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, QLDA.02b (PhúHT).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Mai Phong Phú**

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

Số: / TTPTQĐ-QLDA

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

V/v báo cáo, giải trình các ý kiến góp ý về  
Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu  
đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa  
chính số 73, BĐDC phường Long Khánh,  
tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Long Khánh.

Căn cứ Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bố trí kinh phí tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có văn bản số 973/TTPTQĐ-QLDA ngày 21 tháng 10 năm 2025 và văn bản số 983/TTPTQĐ-QLDA ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc lấy ý kiến góp ý về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở những góp ý của các cơ quan quản lý nhà nước và ý kiến công đồng dân cư khi lấy ý kiến, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế đã bổ sung, hoàn thiện đồ án quy hoạch và giải trình liên quan các ý kiến cụ thể tại Phụ lục đính kèm đối với các văn bản góp ý.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh kính báo cáo Ủy ban nhân dân phường Long Khánh nội dung tổng hợp ý kiến cơ quan nhà nước về hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai là cơ sở cho các bước tiếp theo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng KTHĐT phường Long Khánh;
- Ban Giám đốc;
- Phòng TCHC (Đăng tải web);
- Lưu: VT, QLDA (PHHT).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Mai Phong Phú**



**Phụ lục: NỘI DUNG GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỨA ĐẤT SỐ 135, TỜ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI.**

(kèm theo Văn bản số /TTPTQĐ-QLDA ngày tháng năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai)

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
I	<b>Công ty Cổ phần Cấp nước Long Khánh</b> (Văn bản số 216/CNLK ngày 22/10/2025) – Thống nhất và không có ý kiến khác.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận, cảm ơn góp ý của Công ty Cổ phần Cấp nước Long Khánh.	
II	<b>Sở Giáo dục và Đào tạo</b> (Văn bản số 2805/SGDDĐT-KHTC ngày 23/10/2025) – Thống nhất với nội dung thuyết minh tổng hợp Quy hoạch chi tiết 1/500 nêu trên do Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam dự thảo. – Về dự thảo Quyết định phê duyệt: đề nghị rà soát, điều chỉnh thẩm quyền quyết định phê duyệt quy hoạch, một số lỗi chính tả, số trang in của dự thảo Quyết định cho phù hợp với quy định.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận, cảm ơn góp ý của Sở Giáo dục và Đào tạo. Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa cho phù hợp theo quy định.	Dự thảo Quyết định phê duyệt
III	<b>Sở Tài chính</b> (Văn bản số 5446/STC ngày 23/10/2025) – Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan, rà soát các nội dung đảm bảo theo quy định pháp luật chuyên ngành, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, thực hiện theo quy định.	
IV	<b>Sở Y tế</b>		

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
	<i>(Văn bản số 3482/SYT-KHTC ngày 23/10/2025)</i>		
	<p>- Tại dự thảo Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BDDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, đề nghị rà soát, xác định đơn vị ban hành Quyết định là “Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai” hay “Ủy ban nhân dân phường Long Khánh”</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa. Đơn vị ban hành Quyết định phê duyệt Quy hoạch là: Ủy ban nhân dân phường Long Khánh.</p>	<p>Dự thảo Quyết định phê duyệt</p>
	<p>- Tại căn cứ pháp lý tại dự thảo Quyết định, đề nghị điều chỉnh chủ thể ban hành Nghị định 145/2025/NĐ-CP, Nghị định 178/2025/NĐ-CP là “Chính phủ” thay vì “Thủ tướng Chính phủ”</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa. Căn cứ pháp lý tại dự thảo Quyết định, đề nghị điều chỉnh chủ thể ban hành Nghị định 145/2025/NĐ-CP, Nghị định 178/2025/NĐ-CP là “Chính phủ”.</p>	<p>Dự thảo Quyết định phê duyệt</p>
	<p>- Đối với chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt, đề nghị rà soát thống nhất giá trị tiêu chuẩn giữa dự thảo Quyết định (120 lít/người/ngày) và Thuyết minh (180 lít/người/ngày).</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa thống nhất giá trị tiêu chuẩn giữa dự thảo Quyết định (180 lít/người/ngày) phù hợp với Thuyết minh (180 lít/người/ngày).</p>	<p>Dự thảo Quyết định phê duyệt</p>
	<p>- Đề nghị đơn vị chủ trì soạn thảo rà soát bổ sung quy hoạch đất cho công trình y tế với diện tích phù hợp với quy mô dân số gần 2.200 người, đảm bảo tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành, đảm bảo nhu cầu chăm sóc sức khỏe ban đầu của người dân trên địa bàn.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn giải trình như sau: Dự án có quy mô dân số là 2.185 người là chưa đủ một đơn vị ở (một đơn vị ở tối thiểu phải là 4.000 người theo điều 2.2 QCVN 01:2021/BXD), do đó không quy hoạch đất cho công trình y tế. Để phục vụ nhu cầu chăm sóc sức khỏe ban đầu của người dân trên địa bàn được sử dụng các khu vực khác đã</p>	

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
V	<p><b>Ủy ban nhân dân phường Long Khánh (Văn bản số 1524/UBND-PPLT ngày 24/10/2025)</b></p> <p>- Đối với diện tích được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,6,2) và (15,16,19,18,15): Theo sơ đồ vị trí thuê đất năm 1993 của Công ty Dong Yang - Nam Triều Tiên, thể hiện là phần đất lộ giới giao thông đường Quốc lộ 1 (đường vạch chỉ đỏ quy hoạch Quốc lộ 1). Hiện trạng đất trống do UBND phường Long Khánh quản lý. Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh; thì khu đất thuộc chức năng đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.</p>	<p>được xác định tại QHPK đã phê duyệt tại Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Long Khánh.</p>	
	<p>Đối với diện tích được giới hạn bởi các mốc (8,9,10,11,12,8): Theo sơ đồ vị trí thuê đất năm 1993 của Công ty Dong Yang - Nam Triều Tiên, thể hiện là phần đất cách đường điện cao thế là 10m. Hiện trạng trên đất có tuyến điện cao thế, đất công do UBND phường Long Khánh quản lý. Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và phối hợp thực hiện đảm bảo ranh giới và quy mô diện tích của Khu đất quy hoạch được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.</p>	
		<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và phối hợp thực hiện đảm bảo ranh giới và quy mô diện tích của Khu đất quy hoạch được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.</p>	

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
	<p>ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh; thì khu đất thuộc chức năng đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.</p> <p>– Theo nội dung Văn bản số 6408/SonNNMT-QH ngày 15/10/2025, phần diện tích đất thuộc các mốc (8,9,10,11,12,8) đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân (hộ ông Đỗ Xuân Tuyền) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI538618 ngày 22/6/2017. Tuy nhiên qua rà soát, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI538618 ngày 22/6/2017 được cấp cho ông Đỗ Xuân Tuyền thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 14, BDDC phường Xuân Bình trước đây (không thuộc khu đất này). Kiến nghị: Qua rà soát các khu đất trên là đất công do nhà nước quản lý, có cùng chức năng đất quy hoạch với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BDDC phường Long Khánh (khu đất thu hồi của đất thu hồi Công ty TNHH Dong Yang Việt Nam), do đó đề khai thác hiệu quả khu đất đầu giá đồng thời đảm bảo khả năng kết nối với tuyến đường hiện trạng và tuyến đường quy hoạch trong tương lai, kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, đề xuất UBND tỉnh giao cho Trung Tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có kế hoạch khai</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và phối hợp thực hiện đảm bảo ranh giới và quy mô diện tích của Khu đất đất quy hoạch được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.</p>	

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
	thác theo quy định.		
VI	<p><b>Sở Công thương</b> (Văn bản số 3359/SCT-KHTCTH ngày 24/10/2025)</p> <p>- Đối với dự thảo Quyết định và thuyết minh: Đề nghị rà soát điều chỉnh tiêu chuẩn cấp điện như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Điện năng sinh hoạt từ “400 kWh/người.năm” thành “1.500 kWh/người.năm”.</li> <li>+ Phụ tải điện sinh hoạt từ “200W/người” thành “500W/người”.</li> </ul> <p>+ Công trình công cộng từ “30% phụ tải sinh hoạt” thành “35% phụ tải sinh hoạt”.</p> <p>- Tại Bảng 16 Tính toán nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch của Thuyết minh (trang 67): Đề nghị rà soát, tính</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, đã chỉnh sửa và giải trình như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Điện năng sinh hoạt tính toán hiện nay là <math>800 \times 3000 / 1000 = 2.400 &gt; 1.500</math> kWh/người.năm thỏa mãn bảng 2.6 QCVN 01:2021/BXD.</li> <li>+ Trong đồ án, Đơn vị tư vấn đã chọn Phụ tải điện sinh hoạt tính toán là 800W/người là phù hợp với Nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt số Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND phường Long Khánh và phù hợp với Quyết định số 1496/QĐ-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng) và Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030.</li> <li>+ Đơn vị tư vấn tiếp thu chỉnh sửa.</li> </ul>	<p>Xem mục 4.2.2. và mục 9.6.2. của Thuyết minh tổng hợp và Bản vẽ HIKT-06</p>

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
	<p>toán lại theo tiêu chuẩn cấp điện đã điều chỉnh nêu trên.</p> <p>– Tại trang 33 - Thuyết minh nêu: “<i>Công trình chức năng thương mại dịch vụ. Tận dụng các giá trị về giao thông tiếp cận và vị trí thuận lợi cho việc hình thành các loại hình thương mại dịch vụ kết hợp trong các khối nhà như: văn phòng, condotel, khách sạn (nếu có); dịch vụ kinh doanh mua sắm, ăn uống, shophouse (chủ yếu là phân để công trình) nhằm nâng cao giá trị sử dụng đất đồng thời đáp ứng các nhu cầu về thương mại dịch vụ của dân cư trong và ngoài khu vực</i>”. Dự án dự kiến bố trí 4 tầng để thương mại. Việc thực hiện chứng năng dịch vụ kinh doanh mua sắm, ăn uống được thể hiện dưới nhiều loại hình thương mại như: TTTM, siêu thị, cửa hàng tiện lợi,... Do đó, đề nghị nêu rõ loại hình thương mại dịch vụ.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, đã bổ sung và nêu rõ một số loại hình thương mại dịch vụ như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kinh doanh hàng hóa bán lẻ: Thời trang &amp; Phụ kiện; Mỹ phẩm &amp; Chăm sóc sức khỏe; Hàng gia dụng &amp; Nội thất; Điện máy &amp; Điện tử; Siêu thị tiêu dùng,...</li> <li>+ Dịch vụ Ăn uống: Nhà hàng; Quán cà phê, trà sữa; Khu ẩm thực,...</li> <li>+ Dịch vụ Giải trí &amp; Vui chơi: Rạp chiếu phim; Khu vui chơi trẻ em, trò chơi điện tử; Trung tâm thể dục, thể hình,...</li> <li>+ Dịch vụ khác: Dịch vụ Tài chính &amp; Ngân hàng; Cho thuê văn phòng/mặt bằng kinh doanh,... và một số loại hình khác theo quy định của pháp luật.</li> </ul>	<p>Xem Mục 6.3.1. của Thuyết minh tổng hợp</p>
	<p>– Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Chuyên đề 26. Phương án phát triển thương mại dịch vụ, hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại của tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021– 2030, tầm nhìn đến năm 2050, vị trí dự án tại thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (tờ bản đồ</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và sẽ phối hợp với UBND phường Long Khánh bổ sung vị trí trung tâm thương mại, siêu thị của dự án vào Báo cáo tổng hợp của Phường gửi Sở Công Thương để tổng hợp, cập nhật quy hoạch tỉnh, đảm bảo cơ sở pháp lý để thu hút đầu tư, kinh doanh các loại hình thương mại hiện đại sau khi dự án được phê</p>	

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
	địa chính số 14, phường Xuân Bình, TP. Long Khánh cũ) chưa quy hoạch trung tâm thương mại, siêu thị.	duyet.	
<b>VII</b>	<b>Sở Nông nghiệp &amp; Môi trường (Văn bản số 7099/SoNNMT-QH ngày 24/10/2025)</b>		
<b>1</b>	<p><b>Về đất đai, ranh giới, diện tích lập quy hoạch chi tiết:</b></p> <p>- “...- Theo bản đồ...Do đó, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh rà soát toàn bộ ranh giới lập quy hoạch chi tiết, chủ động phối hợp UBND phường Long Khánh xác định cụ thể nguồn gốc đất đối với phần diện tích tăng thêm (đất do UBND phường quản lý hay đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng), trường hợp không đảm bảo điều kiện để kiến nghị giao bỏ sung thì xem xét chỉ lập quy hoạch chi tiết theo ranh giới, diện tích mà đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 2504/QĐ- UBND ngày 09/08/2019. (tránh làm phát sinh thêm thủ tục để đưa khu đất ra đấu giá)”. Đồng thời, việc đề xuất chức năng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với khu đất nêu trên phải đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 phường Long Khánh đã được UBND tỉnh phân bổ tại Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21/08/2025.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và phối hợp thực hiện đảm bảo ranh giới, quy mô diện tích và chức năng quy hoạch chi tiết của Khu đất quy hoạch được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, trong đó diện tích lập quy hoạch là 59.502,6m<sup>2</sup> (phần diện tích đất tăng thêm nằm trong phần đất quy hoạch là đất giao thông).</p>	
<b>2</b>	<p><b>Về môi trường</b></p> <p>- Về thủ tục môi trường: Luật Bảo vệ môi trường không quy định việc thực hiện các thủ tục môi trường trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.</p> <p>- Về hồ sơ thuyết minh quy hoạch:</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận, cảm ơn góp ý của Sở Nông nghiệp và Môi trường.</p> <p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn</p>	<p>Tại Phần 1, Mục II.1 Cơ sở pháp lý chung.</p>
			Thuyết minh: Chương IX

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
VIII	<p>+Theo quyết định phân vùng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, các sông, suối, hồ trên địa bàn phường Long Khánh tiếp nhận các nguồn nước thải đều là cột A, vì vậy, đề nghị áp dụng quy chuẩn xử lý nước thải theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2025/BTNMT, cột A và lựa chọn công nghệ xử lý nước thải đáp ứng yêu cầu xử lý nước thải theo quy chuẩn quy định (trong báo cáo đề xuất cột B).</p> <p>+Thông nhất các chi tiêu tại thuyết minh tổng hợp quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự thảo quyết định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cụ thể: chi tiêu sử dụng nước tại mục 9.4 phần thuyết minh quy hoạch là 180 lít/người, tại dự thảo quyết định quy hoạch là 120 lít/người.... Lưu ý các chi tiêu cần thống nhất để làm cơ sở tính toán lưu lượng phát thải nhằm đề xuất công trình, biện pháp xử lý đảm bảo hiệu suất xử lý (mạng lưới thoát nước thải, công suất trạm xử lý nước thải).</p> <p>+Bổ sung nội dung quy hoạch vị trí tập kết chất thải rắn sinh hoạt, đáp ứng yêu cầu lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt theo từng nhóm (sau khi phân loại chất thải tại nguồn theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020); bổ sung biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường do chất thải rắn gây ra tại chương X.</p>	<p>ghi nhận, tiếp thu chỉnh sửa:</p> <p>+Áp dụng quy chuẩn xử lý nước thải theo Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2025/BTNMT, cột A và lựa chọn công nghệ xử lý nước thải đáp ứng yêu cầu xử lý nước thải theo quy chuẩn quy định.</p> <p>+Thông nhất giá trị tiêu chuẩn giữa dự thảo Quyết định (180 lít/người/ngày) phù hợp với Thuyết minh (180 lít/người/ngày).</p> <p>+Đã bổ sung nội dung quy hoạch vị trí tập kết chất thải rắn sinh hoạt, đáp ứng yêu cầu lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt theo từng nhóm (sau khi phân loại chất thải tại nguồn theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020); bổ sung biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường do chất thải rắn gây ra tại chương X.</p>	<p>mục 9.5; Bản vẽ: HTKT-05 Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thoát nước thải và chất thải rắn</p> <p>Thuyết minh: Chương IX mục 9.4; Bản vẽ: HTKT-04 Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cấp nước.</p> <p>Thuyết minh: Chương IX mục 9.5; Bản vẽ: HTKT-05 Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thoát nước thải và chất thải rắn.</p>
VIII	<p><b>Sở Xây dựng</b> (Văn bản số 4186/SoXD-QLQH &amp; PTĐT ngày</p>		

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
1	<p data-bbox="264 1832 296 1995">26/10/2025)</p> <p data-bbox="304 1420 344 1995"><b>Về cơ sở pháp lý và các vấn đề liên quan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="352 1536 392 1951">❖ <b>Đối với quy hoạch chung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="400 1227 743 1995">– Về sự phù hợp quy hoạch chung xây dựng: Căn cứ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ- UBND ngày 17/12/2021, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, phạm vi dự án thuộc khu vực quy hoạch đất hỗn hợp.</li> <li data-bbox="751 1487 791 1951">❖ <b>Đối với quy hoạch phân khu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="799 1227 1270 1995">– Về hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000: Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, thuộc Tiểu khu 1 có quy mô dân số khoảng 5.835 người. Khu vực lập quy hoạch thuộc ô đất HH-07 có chức năng là đất hỗn hợp với các chỉ tiêu: mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6,0.</li> <li data-bbox="1278 1368 1318 1951">❖ <b>Về chủ trương lập quy hoạch chi tiết:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1326 1227 1366 1995">– Khu đất đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p data-bbox="400 573 480 1200">Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn cảm ơn góp ý của Sở Xây dựng.</p> <p data-bbox="799 573 879 1200">Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn cảm ơn góp ý của Sở Xây dựng.</p> <p data-bbox="1326 573 1366 1200">Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn</p>	

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
	<p>lập quy hoạch chi tiết tại văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20/6/2025.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu đất chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh. Thực hiện chi đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã phối hợp với các Sở, ngành, địa phương liên quan tham mưu UBND tỉnh Tờ trình số 143/TT-SXD ngày 17/10/2025 phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Phụ lục I, Phụ lục II kèm theo Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai; trong đó có bổ sung các khu đất dự kiến đầu giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại năm 2025 theo đề xuất của trung tâm Phát triển quỹ đất tại Văn bản số 1382/TTPTQĐ-HT ngày 26/6/2025. Trên cơ sở đó, Văn phòng UBND tỉnh đã có Văn bản số 1238/VP-KTN ngày 20/10/2025 gửi lấy ý kiến thành viên UBND tỉnh đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh kèm theo Tờ trình số 143/TT-SXD ngày 17/10/2025 của Sở Xây dựng.</li> </ul> </li> </ul>	<p>cam ơn góp ý của Sở Xây dựng.</p> <p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn cảm ơn góp ý của Sở Xây dựng.</p>	
2	<p><b>Về nội dung và thành phần hồ sơ</b></p> <p>Về phần căn cứ lập quy hoạch: Rà soát, bổ sung, thay thế các Văn bản quy phạm pháp luật không liên quan</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện chỉnh sửa theo đúng</p>	<p>Tại Phần 1, Mục II.1 Cơ sở pháp lý chung.</p>

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
	<p>hoặc đã hết hiệu lực như: Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công...          Bổ sung Quyết định 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/2/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</p>	<p>quy định</p>	
	<p>Về thành phần số lượng hồ sơ, bản vẽ cần thực hiện đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT – BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện theo đúng quy định.</p>	
	<p>Về phương án sử dụng đất: phương án quy hoạch cơ bản phù hợp theo định hướng quy hoạch cấp trên được duyệt (về chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...). Tuy nhiên, cần rà soát lại các chỉ tiêu thể hiện tại bản vẽ và thuyết minh cho thống nhất và đồng bộ và đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành (cụ thể: trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất tại vòng tròn chỉ tiêu ô đất có ký hiệu CCHH thể hiện mật độ xây dựng tối đa 50% (trong thuyết minh thể hiện 44%) nhưng nội suy từ theo quy định tại Bảng 2.9 Quy chuẩn 01:2021 thì mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất CCHH này khoảng 38,6%; đối với các ô đất nhà liên kế trong thuyết minh thể hiện mật</p>	<p>Về mật độ xây dựng của khu đất có ký hiệu CCHH là 44%. Tại QCVN 01:2021/BXD ở điểm 1.4.13 <b>Đất sử dụng hỗn hợp</b> được xác định là: <b>Đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch.</b> Bên cạnh đó, tại <b>Bảng 2.10</b> QCVN 01:2021/BXD quy định: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và <b>lô đất sử dụng hỗn hợp</b> cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình. Do đó, việc tính toán áp dụng để xác định mật độ xây dựng của khu đất có ký hiệu CCHH là 44%</p>	

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
	<p>độ xây dựng 85%, hệ số sử dụng đất 3,4 nhưng trong bản vẽ tại các vòng tròn chỉ tiêu lại thể hiện mật độ xây dựng tới đa 80%, hệ số sử dụng đất 4,...)</p>	<p>của Đơn vị tư vấn là chính xác. Về các nội dung khác Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện chỉnh sửa theo đúng quy định.</p>	
3	<p>Về hạ tầng kỹ thuật: Các điểm đầu nối kỹ thuật ra ngoài ranh quy hoạch phải được thể hiện rõ vị trí, cao độ và hướng đầu nối để đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống cấp vùng, phân khu. Các tuyến kỹ thuật ngầm cần được bố trí hợp lý trong mặt cắt ngang đường, tránh chồng lấn hoặc cắt giao phức tạp giữa các loại hạ tầng.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa theo đúng quy định.</p>	<p>Đã chỉnh sửa tại các bản vẽ HTKT-02 đến HTKT-07.</p>
3	<p><b>Các vấn đề liên quan khác</b></p> <p>– Căn cứ Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất đảm bảo việc lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nội dung quy hoạch, tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai và bảo đảm quy chế dân chủ, công khai, minh bạch.</p> <p>– Đối với những nội dung khác đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND phường Long Khánh nghiên cứu ý kiến của các Sở, ngành chuyên môn để tổng hợp, xử lý theo đúng quy định pháp luật.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn đã thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư và có tổng hợp ý kiến tại Báo cáo số .../BC-KPĐT ngày 25/10/2025.</p>	
3	<p><b>Các vấn đề khác có liên quan</b></p> <p>– Đề nghị chủ đầu tư tuân thủ việc lấy ý kiến công</p>	<p>- Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư</p>	

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
IX	<p>đồng dân cư theo đúng quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.</p> <p>- Trong quá trình thẩm định, phê duyệt, đề nghị chủ đầu tư phối hợp đơn vị tư vấn nghiên cứu, tiếp thu và có báo cáo giải trình đầy đủ các ý kiến đóng góp của các Sở ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định.</p> <p><b>Công ty Điện lực Đồng Nai</b> (Văn bản số 5348/PCĐN-KHVT ngày 28/10/2025)</p>	<p>vấn đã thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư và có tổng hợp ý kiến tại Báo cáo số 01/BC-KPĐT ngày 23/10/2025.</p> <p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn đã thực hiện lấy ý kiến Sở ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định (<i>nội dung cụ thể trong Phụ lục giải trình này</i>).</p>	
1	<p>Về hiện trạng nguồn điện (trang 28) và quy hoạch cấp điện (trang 67).</p> <p>Đề nghị hiệu chỉnh công suất trạm 110kV Long Khánh từ 2x40 MVA thành 2x63 MVA.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, đã chỉnh sửa.</p>	<p>Tại Chương IX, Mục 9.6.3/ Bản vẽ HTKT-06</p>
2	<p>Về giải pháp thiết kế lưới điện:</p>		
	<p>- Đề nghị thuyết minh rõ vị trí đấu nối và xem xét phương án lắp đặt thiết bị đóng cắt tủ RMU tại vị trí đấu nối để cấp điện cho dự án;</p> <p>- Về công suất trạm: đề nghị xem xét sử dụng MBA phân phối có dung lượng <math>\leq 630\text{kVA}</math> để thuận lợi trong công tác quản lý vận hành;</p> <p>- Đề nghị bổ sung phân tính toán tiết điện cáp ngầm trung thế và hạ thế để đảm bảo cung cấp điện cho dự án;</p>	<p>- Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, đã chỉnh sửa;</p> <p>- Đây khu đất quy hoạch hỗn hợp có chung cư cao tầng kết hợp với thương mại dịch vụ, do đó chọn công suất máy biến áp phải phù hợp với phụ tải tính toán;</p> <p>- Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, đã bổ sung đúng theo quy định tại</p>	<p>- Tại Chương IX, Mục 9.6.4/ Bản vẽ HTKT-06;</p> <p>- Tại Chương IX, Mục 9.6.2/ Bản vẽ HTKT-06;2</p> <p>- Tại Chương IX, Mục 9.6.4/ Bản vẽ HTKT-06;</p>

STT	Ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn và các cá nhân, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình	Vị trí chỉnh sửa trong thuyết minh/Bản vẽ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đề nghị bố trí sẵn hào kỹ thuật hoặc hệ thống mương cấp ngầm hạ thế từ tủ phân phối hạ thế vào từng nhà dân để đảm bảo cấp điện cho các hộ dân trong tương lai.</li> </ul>	<p>QCVN 07-3:2023/BXD và quy phạm trang bị điện chuyên ngành;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, đã bổ sung trên mặt cắt ngang giao thông điển hình, thiết kế chi tiết sẽ được thực hiện ở các giai đoạn thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công theo quy định tại QCVN 07-3:2023/BXD.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tại Chương IX, Mục 9.6.4/ Bản vẽ HTKT-08.</li> </ul>

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 8135 /UBND-KTNS

Đồng Nai, ngày 20 tháng 6 năm 2025

V/v bố trí kinh phí tổ chức lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Sở Xây dựng;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

Sau khi xem xét Văn bản số 1285/TTPTQĐ-HT ngày 20/6/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc đề xuất giao chủ đầu tư và kinh phí tổ chức lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (Văn bản đính kèm); Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh làm chủ đầu tư tổ chức lập hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500) các khu đất được nêu tại Văn bản số 1285/TTPTQĐ-HT để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Giao Sở Tài chính chủ trì, tham mưu bố trí nguồn kinh phí để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh triển khai thực hiện nhiệm vụ tổ chức lập hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ động trao đổi, phối hợp Sở Tài chính để sớm hoàn thành việc tham mưu bố trí nguồn kinh phí **trong tháng 6/2025**.

3. Giao Sở Xây dựng hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về trình tự, thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt các hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500) theo quy định; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ động trao đổi, phối hợp Sở Xây dựng để được hướng dẫn trong quá trình thực hiện.

Đề nghị các đơn vị tập trung, khẩn trương triển khai thực hiện; chủ động, phối hợp thực hiện hoàn thành nhiệm vụ. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc ngoài thẩm quyền giải quyết, kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, xử lý./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Tổ Công tác theo Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 17/3/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh;
- Tổ Công tác đặc biệt theo Quyết định số 1555/QĐ-UBND ngày 14/5/2025;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS (Ha).

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Hồ Văn Hà**



ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 582 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 29 tháng 7 năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh cũ)

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 95/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 và Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định 99/2021/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chính phủ về quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

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



Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư 32/2023/TT-BTC ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc sử dụng kinh phí chi thường xuyên của ngân sách nhà nước, bao gồm cả nguồn vốn tài trợ của các tổ chức, cá nhân để lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt công bố, điều chỉnh quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 25 tháng 01 năm 2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Công văn số 8135/UBND-KTNS ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh về việc bố trí kinh phí tổ chức lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 17/TTr-SoXD ngày 18 tháng 7 năm 2025; ý kiến của các Thành viên UBND tỉnh;

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh cũ), với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh cũ).

2. Địa điểm: Phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

3. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh.

4. Quy mô diện tích: Khoảng 5,48ha.

5. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 745.342.378 đồng (Bảy trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, ba trăm bảy mươi tám đồng)

(Phụ lục chi tiết đính kèm).

6. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

7. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch:

a) Dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh cũ) là cơ sở xem xét, phê duyệt chi phí và triển khai các bước tiếp theo, không dùng để thanh toán quyết toán.

b) Đối với các công việc xây dựng chưa có trong hệ thống định mức dự toán xây dựng được ban hành, trong dự toán đang được tạm tính để quản lý chi phí, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức xác định các hao phí định mức theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng trước khi tổ chức lựa chọn nhà thầu.

c) Đối với các vật tư, thiết bị không có trong công bố giá của Sở Xây dựng, trong dự toán đang tạm tính để quản lý chi phí, chủ đầu tư phải xác định giá theo đúng quy định về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá gói thầu trước khi lựa chọn nhà thầu đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả kinh tế.

d) Đơn vị lập quy hoạch có trách nhiệm cập nhật khối lượng, đơn giá, giá các yếu tố chi phí phù hợp với mặt bằng giá thị trường khu vực xây dựng công trình, các chế độ chính sách của nhà nước có liên quan tại thời điểm xác định dự toán gói thầu, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu cụ thể của gói thầu đối với các thành phần, khoản mục chi phí đã được xác định.

đ) Đơn vị lập quy hoạch có trách nhiệm rà soát, cập nhật lại thuế giá trị gia tăng của từng công việc, gói thầu cho phù hợp với thời điểm thực hiện theo quy định.

e) Trong quá trình triển khai thực hiện, đề nghị chủ đầu tư phải chấp hành các quy định của cơ quan quản lý nhà nước; Chủ đầu tư có trách nhiệm sử dụng chi phí đúng mục đích, tránh lãng phí, thất thoát vốn đầu tư.

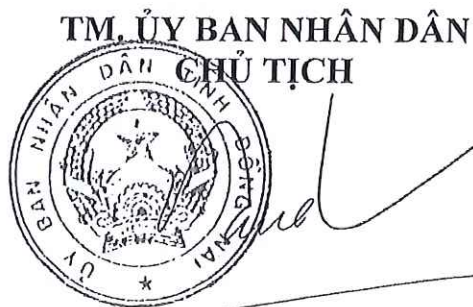
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Sở Xây dựng, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của toàn bộ thông tin, số liệu, dữ liệu tại hồ sơ trình UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng Thuế tỉnh Đồng Nai, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND phường Trần Biên; Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

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



Võ Tấn Đức

*[Vertical handwritten note on the right margin]*



Phụ lục

TỜNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

Kèm theo Quyết định số: 582/QĐ-UBND ngày 29 / 7 / 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Diễn giải	Thành tiền trước thuế (đ)	Thuế VAT 8%	Thành tiền sau thuế (đ)	Ghi chú
I	Chi phí khảo sát	Gtv1		177.136.974		191.307.931	
1	Chi phí khảo sát địa hình	Gks		112.320.924	8.985.673	121.306.597	Bảng tính đính kèm
2	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	Gnv	3% x Gks	3.369.628	269.570	3.639.198	Thông tư 01/2017/TT-BXD
3	Chi phí giám sát công tác khảo sát	Ggs	4,072% x Gks	4.573.708	365.897	4.939.605	Thông tư 12/2021/TT-BXD
4	Chi phí cắm mốc ranh giới	Gomg		56.872.714	4.549.817	61.422.531	Tạm tính
II	Chi phí quy hoạch	Gtv2		516.289.691		549.810.075	
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch	Gqh	Bảng số 6 phụ lục 1	340.688.000	27.255.040	367.943.040	
2	Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo hệ số thông tin địa lý (GIS)	Ggis	10%*Gqh	34.068.800	2.725.504	36.794.304	Thông tư 17/2025/TT- BXD
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	Gnv	Bảng số 6 phụ lục 1	44.248.000	3.539.840	47.787.840	
4	Chi phí thẩm định lập đồ án quy hoạch	Gtdqh	11,081% x Gqh	37.750.629		37.750.629	Thông tư 35/2023/TT-BTC
5	Chi phí thẩm định lập nhiệm vụ quy hoạch	Gtdnv	Dự toán	8.851.397		8.851.397	Bảng tính đính kèm

Số 02 Nguyễn Văn Trị, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

ĐT: (0251) 3822501 - Fax: (0251) 3823854 - 3824934

6	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch	Gql	9,756% x Gqh	33.237.085		33.237.085	Thông tư 17/2025/TT-BXD
7	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư	Gyk	Dự toán	7.292.035		7.292.035	Bảng tính đính kèm
8	Chi phí công bố đề án quy hoạch	Gcb	Dự toán	10.153.745		10.153.745	
<b>III</b>	<b>Chi phí quyết toán</b>		<b>0,57% x (I+II)</b>	<b>3.952.532</b>		<b>4.224.373</b>	<b>Theo Nghị định 99/2021/NĐ-CP</b>
	<b>Tổng</b>		<b>(I+II+III)</b>	<b>697.379.197</b>		<b>745.342.378</b>	

*Bảng chú: Bảy trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, ba trăm bảy mươi tám đồng./.*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG KHÁNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

Căn cứ Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bố trí kinh phí tổ chức lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 220/TTr-KTHT&ĐT ngày 17 tháng 10 năm 2025 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

- + Phía Bắc: Giáp đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài dự kiến.
- + Phía Nam: Giáp ô đất chức năng hỗn hợp dự kiến.
- + Phía Đông: Giáp đường 21 tháng 4 (Quốc lộ 1A cũ) và nhà máy nước hiện hữu.
- + Phía Tây: Giáp đường Lương Định Của dự kiến.

Về ranh giới, diện tích khu đất lập Quy hoạch: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm đảm bảo cơ sở pháp lý để triển khai theo quy định.

### **2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch**

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 5,94 ha.
- Quy mô dân số khoảng 1.200 người đến khoảng 2.300 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

### **3. Mục tiêu, tính chất, chức năng**

#### **a) Mục tiêu**

- Cụ thể hoá tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị, theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, quy hoạch phân khu được duyệt.

- Tạo ra quỹ đất để đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng, hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh có kiến trúc cảnh quan hiện đại và đồng bộ với không gian xung quanh, văn minh và tiện nghi, khớp nối đồng bộ hạ tầng hiện có.

- Là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng, cơ sở để kêu gọi đầu tư và triển khai các bước tiếp theo của dự án.

#### **b) Tính chất và chức năng**

Hình thành khu hỗn hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với không gian sống hiện đại, hài hòa với không gian đô thị xung quanh, góp phần tạo diện mạo mới cho đô thị trong tương lai; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

### **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

Phù hợp định hướng Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng

tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai và các Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Phù hợp với định hướng Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh được phê duyệt tại Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được điều chỉnh, cân đối trong bước lập quy hoạch, phù hợp, tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

#### a) Chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất hỗn hợp (Ở + thương mại dịch vụ + công cộng)	≤ 60%
2	Đất cây xanh	≤ 20%
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	≥ 18%

*Các chỉ tiêu cụ thể sẽ được tính toán, cân đối và cụ thể ở bước lập đồ án quy hoạch.*

Đối với quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội sẽ được xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết và phải đảm bảo tuân thủ theo các quy định Điều 17, 18, 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

#### b) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

STT	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Chỉ tiêu đất ở	15-28 m <sup>2</sup> /người	Theo định hướng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1.
2	Chỉ tiêu diện tích sàn căn hộ tối thiểu	≥ 31 m <sup>2</sup> /người	Theo Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 17/02/2025.
3	Mật độ xây dựng tối đa	≤ 60%	Theo định hướng Quy hoạch phân

			khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1.
4	Tỷ lệ đất cây xanh trong khu chung cư	$\geq 20\%$	Theo Bảng 2.11, QCVN 01:2021/BXD.
5	Chỉ tiêu cây xanh nhóm ở	$\geq 1\text{m}^2/\text{người}$	Theo Mục 2.2, QCVN 01:2021/BXD.
6	Khoảng lùi tối thiểu của công trình so với chỉ giới đường đỏ	$\geq 6\text{m}$	Theo Bảng 2.7, QCVN 01:2021/BXD và theo định hướng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1.
7	Tầng cao tối đa	Từ 20 đến 28 tầng	Theo định hướng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1; Đảm bảo phù hợp với chiều cao tính không cho phép.
8	Chiều cao xây dựng tối đa	$\leq 96\text{m}$	Theo Văn bản số 536/TC-QC ngày 09/09/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không.
9	Số tầng hầm dự kiến	3 tầng	Bố trí bãi đậu xe, hạ tầng kỹ thuật và thương mại dịch vụ (nếu cần thiết).
10	Hệ số sử dụng đất	$\leq 6$ lần	Theo định hướng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1.

**c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Cấp nước sinh hoạt	180 lít/người/ngđ
2	Thoát nước sinh hoạt	100 % chỉ tiêu nước cấp sinh hoạt
3	Cấp điện sinh hoạt	800W/người
4	Rác thải sinh hoạt	$\geq 1,0\text{Kg}/\text{người}/\text{ngày}$

**5. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

- Nhà ở riêng lẻ và nhà ở hỗn hợp cao tầng: bố cục công trình đảm bảo các yêu cầu về PCCC, thông gió, chiếu sáng, chống ồn, khoảng cách ly vệ sinh, thuận tiện trong việc thiết kế đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đảm bảo về khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao, hướng nhìn, kiến trúc công trình và khoảng cách

giữa các khối công trình, khoảng cách giữa các dãy nhà theo quy định hiện hành, tạo mỹ quan đô thị và giá trị về không gian sống thân thiện, hiệu quả và bền vững.

- Công trình công cộng, dịch vụ thương mại: nghiên cứu quy mô, vị trí, loại hình công trình công cộng nhằm phục vụ tốt nhất cho người dân ở thời điểm hiện tại và nhu cầu phát triển trong tương lai, tạo kết nối mật thiết với các không gian công cộng của đô thị, tổ chức lồng ghép trong các khối để công trình.

- Công viên cây xanh - TĐTT: khi bố trí khu công viên cây xanh cần chú ý kết hợp với cảnh quan các khu công cộng để tạo cảnh quan chung cho toàn khu. Cần kết hợp hài hòa giữa cây xanh toàn khu, cây xanh nhóm nhà, cây xanh đường phố thành một hệ thống nhất, kết hợp với công trình TĐTT cần nghiên cứu vị trí, quy mô cho phù hợp đảm bảo phục vụ tốt nhất cho người dân trong khu vực.

- Xác định chiều cao, cốt sàn, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác.

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

## **6. Thiết kế đô thị**

- Xác định các công trình điểm nhấn cho từng lô đất và cho toàn khu vực quy hoạch.

- Xác định khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và nút giao nhau.

- Xác định công viên, cây xanh, mặt nước, không gian mở.

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

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

## **7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

- Đưa ra các giải pháp cụ thể về hạ tầng kỹ thuật: Giao thông (hệ thống đường nội bộ, đường dạo, các mặt cắt đường, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ...), hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, san nền, vệ sinh môi trường...

- Khớp nội phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

## **8. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường**

- Bảo vệ môi trường tập trung phải thực hiện theo nguyên tắc phát triển bền vững gắn với việc duy trì các yếu tố tự nhiên, văn hóa, lịch sử và bảo đảm tỷ lệ không gian xanh, yêu cầu về cảnh quan, vệ sinh môi trường theo quy hoạch.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

## **9. Thành phần hồ sơ**

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo quy định tại Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

#### **10. Tổ chức thực hiện**

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: theo quy định của pháp luật.
- Trách nhiệm của cơ quan liên quan:
  - + Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.
  - + Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: lựa chọn theo quy định pháp luật.

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

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- CT, PCT UBND phường;
- Chánh, Phó VP;
- Lưu: VT, TH (CN).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Tăng Quốc Lập**

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

## BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Về việc Niêm yết công khai hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai

Vào lúc 8 h 30 ngày 21 tháng 10 năm 2025 tại Trung tâm Phục vụ hành chính công phường Long Khánh về việc Niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và các đơn vị liên quan trao đổi, thảo luận các nội dung như sau:

### I. Thành phần làm việc:

#### 1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai:

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

#### 2. UBND phường Long Khánh:

- Ông/bà: ..Lê Thị Mỹ Nhân Chức vụ: ..Phó GD TP PV-HCC.

- Ông/bà: ..Lê Thị Thanh Lan Chức vụ: ..Chuyên viên PKTKT. DT

#### 3. Tư vấn:

- Ông/bà: ..Phạm Thị Ly Chức vụ: ..Phó giám đốc

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

### II. Nội dung biên bản:

#### 1. Căn cứ thực hiện

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

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai lập vào tháng 10 năm 2025.

#### 2. Nội dung niêm yết

Niêm yết công khai hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ

địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai làm chủ đầu tư.

- Hồ sơ niêm yết: Bản vẽ và thuyết minh Niêm yết công khai hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai.

- Thời gian niêm yết từ: 21/10/2025 đến ngày ..../..../2025.

- Địa điểm niêm yết: UBND phường Long Khánh (Trung tâm Phục vụ hành chính công phường).

- Đối tượng lấy ý kiến: Người dân, tổ chức có liên quan.

Trong thời gian nói trên, mọi tổ chức và cá nhân trên địa bàn phường Long Khánh có ý kiến đóng góp, vui lòng ghi ý kiến góp ý vào phiếu góp ý kiến và nộp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công phường Long Khánh để tổng hợp theo quy định. Sau ngày 21/10/2025, mọi ý kiến góp ý sẽ không được tổng hợp.

Cuộc họp kết thúc vào lúc 11 giờ 30 cùng ngày, các bên cùng thống nhất và ký tên vào biên bản.

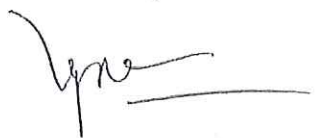
Biên bản được lập thành bản, gửi mỗi đơn vị 01 bản./.


**ĐD. Trung tâm Phát triển quỹ đất**

**ĐD. UBND phường Long Khánh**

**ĐD. Đơn vị khác**

**ĐD. Trung tâm phục vụ Hành chính công phường Long Khánh**

  
Phạm Thị Lệ

  
Lê Thị Mỹ Nhân

Đồng Nai, ngày 22 tháng 10 năm 2025

**BIÊN BẢN LÀM VIỆC**

Về việc Niêm yết công khai hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai

Vào lúc 9 h 30 ngày 22 tháng 10 năm 2025 tại Văn phòng Trụ sở UBND phường Long Khánh, sau khi việc Niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và các đơn vị liên quan trao đổi, thảo luận các nội dung như sau:

**I. Thành phần làm việc:**

**1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai:**

- Ông/bà: *T. Đình Hoàng* Chức vụ: *Chuyên viên P. QLPA*

**2. UBND phường Long Khánh:**

- Ông/bà: *L. Thu Thanh Lan* Chức vụ: *Chuyên viên PCTHT & DT*

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

**3. Các khu phố:**

- Ông/bà: *Nguyễn Đức Cảnh* Chức vụ: *Trưởng khu phố*

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

**4. Tư vấn:**

- Ông/bà: *Nguyễn Phan Huy Hoàng* Chức vụ: *Chuyên viên*

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

**II. Nội dung biên bản:**

**1. Căn cứ thực hiện**

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

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số

135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai lập vào tháng 10 năm 2025.

## 2. Nội dung niêm yết

Niêm yết công khai hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai làm chủ đầu tư.

- Hồ sơ niêm yết: Bản vẽ và thuyết minh Niêm yết công khai hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai.

- Thời gian niêm yết từ: ...../...../2025 đến ngày ...../...../2025.

- Địa điểm niêm yết: UBND phường Long Khánh và khu phố (theo yêu cầu).

- Đối tượng lấy ý kiến: Người dân, tổ chức có liên quan.

## 3. Trách nhiệm:

Trên cơ sở các quy định pháp luật, các bên liên quan có trách nhiệm như sau:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai (Chủ đầu tư): Cung cấp các tài liệu liên quan cho địa phương thực hiện công tác lấy ý kiến của các tổ chức, người dân liên quan.

- UBND phường Long Khánh: phối hợp cùng Chủ đầu tư tổ chức công bố công khai Niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ) tại vị trí bảng thông báo của UBND phường, tổ chức lấy ý kiến của người dân trong khu vực dự án.


Cuộc họp kết thúc vào lúc      giờ      cùng ngày, các bên cùng thống nhất và ký tên vào biên bản.

Biên bản được lập thành 02 bản, gửi mỗi đơn vị 01 bản./.

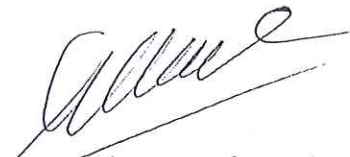
**ĐD. Trung tâm Phát triển quỹ đất**

  
Tô Đình Sơn


**ĐD. Đơn vị khác**

  
Nguyễn Phan Huy Hoàng

**ĐD. UBND phường Long Khánh**

  
Lê Thị Thanh Lan

**ĐD. Các khu phố**

  
Nguyễn Đức Cảnh

Đồng Nai, ngày 22 tháng 10 năm 2025

**BIÊN BẢN LÀM VIỆC**

Về việc Niêm yết công khai hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai

Vào lúc 9 h 30 ngày 22 tháng 10 năm 2025 tại Văn phòng Trụ sở UBND Phường Long Khánh sau khi việc Niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và các đơn vị liên quan trao đổi, thảo luận các nội dung như sau:

**I. Thành phần làm việc:**

**1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai:**

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

**2. UBND phường Long Khánh:**

- Ông/bà: *Lê Thị Thanh Lan*

Chức vụ: *Chuyên viên PKT/QĐĐT*

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

**3. Các khu phố:**

- Ông/bà: *Quang Thanh Tiến*

Chức vụ: *Trưởng KP 7*

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

**4. Tư vấn:**

- Ông/bà: *Nguyễn Phan Huy Hoàng*

Chức vụ: *Chuyên viên*

- Ông/bà: ..... Chức vụ: .....

**II. Nội dung biên bản:**

**1. Căn cứ thực hiện**

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

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số



UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
SỞ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

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

Số: 2805 /SGDDĐT-KHTC

Đồng Nai, ngày 23 tháng 10 năm 2025

V/v ý kiến thẩm định Quy hoạch  
chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc  
thửa đất số 135 tờ bản đồ địa  
chính số 73, phường Long Khánh

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

Sở Giáo dục và Đào tạo nhận được văn bản số 973/TTPTQĐ-QLDA ngày 21/10/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trước khi trình thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai. Sau khi nghiên cứu nội dung văn bản và tài liệu kèm theo, Sở Giáo dục và Đào tạo có ý kiến như sau:

- Thống nhất với nội dung thuyết minh tổng hợp Quy hoạch chi tiết 1/500 nêu trên do Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam dự thảo.

- Về dự thảo Quyết định phê duyệt: đề nghị rà soát, điều chỉnh thẩm quyền quyết định phê duyệt quy hoạch, một số lỗi chính tả, số trang in của dự thảo Quyết định cho phù hợp với quy định.

Sở Giáo dục và Đào tạo gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
  - Lưu: VT, KHTC.
1. VanBan\CongVan\Nam2025

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Đăng Bảo Linh



UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
**SỞ TÀI CHÍNH**

Số: 5446/STC.-KTN

V/v ý kiến hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai.

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

Đồng Nai, ngày 23 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Sở Tài chính nhận được Văn bản số 973/TTPTQĐ-QLDA ngày 21/10/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trước khi trình thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai. Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Sở Tài chính đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan, rà soát các nội dung đảm bảo theo quy định pháp luật chuyên ngành, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Giám đốc Sở;
  - Lưu: VT, KTN.
- Nhi



**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Vũ Hoài Hạ**



UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
SỞ Y TẾ

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

Đồng Nai, ngày 23 tháng 10 năm 2025

Số: 3482/SYT-KHTC  
V/v ý kiến góp ý đối với hồ sơ  
Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu  
đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ  
địa chính số 73, phường Long  
Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14  
phường Xuân Bình, TP Long  
Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

Sở Y tế nhận Văn bản số 973/TTPTQĐ-QLDA ngày 21/10/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trước khi trình thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai;

Sau khi nghiên cứu nội dung hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (Tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai kèm theo Văn bản số 973/TTPTQĐ-QLDA ngày 21/10/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và các văn bản pháp luật có liên quan, Sở Y tế có các ý kiến như sau:

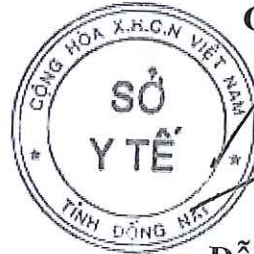
- Tại dự thảo Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐĐC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, đề nghị rà soát, xác định đơn vị ban hành Quyết định là “Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai” hay “Ủy ban nhân dân phường Long Khánh”.
- Tại căn cứ pháp lý tại dự thảo Quyết định, đề nghị điều chỉnh chủ thể ban hành Nghị định 145/2025/NĐ-CP, Nghị định 178/2025/NĐ-CP là “Chính phủ” thay vì “Thủ tướng Chính phủ”.
- Đối với nhóm nhà ở liền kề, đề nghị rà soát thống nhất giá trị mật độ xây dựng giữa dự thảo Quyết định (80%) và Thuyết minh và Quy định Quản lý (85%).
- Đối với chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt, đề nghị rà soát thống nhất giá trị tiêu chuẩn giữa dự thảo Quyết định (120 lít/người/ngày) và Thuyết minh (180 lít/người/ngày).
- Đề nghị đơn vị chủ trì soạn thảo rà soát bổ sung quy hoạch đất cho công trình y tế với diện tích phù hợp với quy mô dân số gần 2.200 người, đảm bảo tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành, đảm bảo nhu cầu chăm sóc sức khỏe ban đầu của người dân trên địa bàn.

Trên đây là ý kiến của Sở Y tế, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh  
tỉnh nghiên cứu, tổng hợp.

Trân trọng. 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BGD SYT;
- Lưu: VT, KHTC.  
*Gianglvh/DuthaoQPPL2025.*



**GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thị Nguyên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG LONG KHÁNH**

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

Số: 1524 /UBND-PPLT

Long Khánh, ngày 24 tháng 10 năm 2025

Về việc rà soát nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất đối với phần đất ngoài diện tích đất thu hồi của Công ty TNHH Dong Yang Việt Nam.

Kính gửi:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai.
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Nhận được Văn bản số 6408/SoNNMT-QH ngày 15/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Về việc rà soát, xử lý các nội dung về công tác xử lý, lập thủ tục đấu giá QSDĐ thu hồi đất của Công ty TNHH Dong Yang Việt Nam tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Qua rà soát bản trích lục bản đồ địa chính số 8195/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 16/9/2025. UBND phường Long Khánh có ý kiến về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất đối với phần đất ngoài diện tích đất thu hồi của Công ty TNHH Dong Yang Việt Nam như sau:

1. Đối với diện tích được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,6,2) và (15,16,19,18,15):

Theo sơ đồ vị trí thuê đất năm 1993 của Công ty Dong Yang - Nam Triều Tiên, thể hiện là phần đất lộ giới giao thông đường Quốc lộ 1 (đường vạch chỉ đồ quy hoạch Quốc lộ 1). Hiện trạng đất trống do UBND phường Long Khánh quản lý.

Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh; thì khu đất thuộc chức năng đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

2. Đối với diện tích được giới hạn bởi các mốc (8,9,10,11,12,8):

Theo sơ đồ vị trí thuê đất năm 1993 của Công ty Dong Yang - Nam Triều Tiên, thể hiện là phần đất cách đường điện cao thế là 10m. Hiện trạng trên đất có tuyến điện cao thế, đất công do UBND phường Long Khánh quản lý.

Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa,

phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh; thì khu đất thuộc chức năng đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

Theo nội dung Văn bản số 6408/SoNNMT-QH ngày 15/10/2025, phần diện tích đất thuộc các mốc (8,9,10,11,12,8) đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân (hộ ông Đỗ Xuân Tuynh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI538618 ngày 22/6/2017. Tuy nhiên qua rà soát, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI538618 ngày 22/6/2017 được cấp cho ông Đỗ Xuân Tuynh thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 14, BĐDC phường Xuân Bình trước đây (không thuộc khu đất này).

3. Kiến nghị: Qua rà soát các khu đất trên là đất công do nhà nước quản lý, có cùng chức năng đất quy hoạch với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh (khu đất thu hồi của đất thu hồi Công ty TNHH Dong Yang Việt Nam), do đó để khai thác hiệu quả khu đất đấu giá đồng thời đảm bảo khả năng kết nối với tuyến đường hiện trạng và tuyến đường quy hoạch trong tương lai, kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, đề xuất UBND tỉnh giao cho Trung Tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có kế hoạch khai thác theo quy định.

Trên đây là kết quả rà soát, nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất đối với phần đất ngoài diện tích đất thu hồi của Công ty TNHH Dong Yang Việt Nam./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT,PCT. UBND phường;
- Phòng KT,HT và ĐT;
- Chánh, Phó Chánh VP;
- Lưu VT – NN.



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Huỳnh Thị Ngọc Diệp**

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
SỞ CÔNG THƯƠNG

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

Số: 3359 /SCT-KHTCTH

Đồng Nai, ngày 24 tháng 10 năm 2025

V/v góp ý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73 phường Long Khánh (tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

Sở Công Thương nhận được Văn bản số 973/TTPTQĐ-QLDA ngày 21/10/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trước khi trình thẩm định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, TP. Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai.

Qua rà soát, Sở Công Thương có ý kiến như sau:

- Đối với dự thảo Quyết định và thuyết minh: Đề nghị rà soát điều chỉnh tiêu chuẩn cấp điện như sau:

+ Điện năng sinh hoạt từ “400 kWh/người.năm” thành “1.500 kWh/người.năm”.

+ Phụ tải điện sinh hoạt từ “200W/người” thành “500W/người”.

+ Công trình công cộng từ “30% phụ tải sinh hoạt” thành “35% phụ tải sinh hoạt”.

- Tại Bảng 16 Tính toán nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch của Thuyết minh (trang 67): Đề nghị rà soát, tính toán lại theo tiêu chuẩn cấp điện đã điều chỉnh nêu trên.

- Tại trang 33 - Thuyết minh nêu: “*Công trình chức năng thương mại dịch vụ: Tận dụng các giá trị về giao thông tiếp cận và vị trí thuận lợi cho việc hình thành các loại hình thương mại dịch vụ kết hợp trong các khối nhà như: văn phòng, condotel, khách sạn (nếu có); dịch vụ kinh doanh mua sắm, ăn uống, shophouse (chủ yếu là phần đế công trình) nhằm nâng cao giá trị sử dụng đất đồng thời đáp ứng các nhu cầu về thương mại dịch vụ của dân cư trong và ngoài khu vực*”. Dự án dự kiến bố trí 4 tầng để thương mại. Việc thực hiện chứng năng dịch vụ kinh doanh mua sắm, ăn uống được thể hiện dưới nhiều loại hình thương mại như: TTTM, siêu thị, cửa hàng tiện lợi,... Do đó, đề nghị nêu rõ loại hình thương mại dịch vụ.

- Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Chuyên đề 26. Phương án phát triển thương mại dịch vụ, hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại của tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021– 2030, tầm nhìn đến năm 2050, vị trí dự án tại thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, TP. Long Khánh cũ) chưa quy hoạch trung tâm thương mại, siêu thị.

Để đảm bảo định hướng phát triển thương mại hiện đại và đồng bộ với không gian xung quanh, văn minh và tiện nghi, phù hợp với phối cảnh dự án, đề nghị UBND phường Long Khánh căn cứ Công văn số 3074/SCT-QLTM ngày 15/10/2025 của Sở Công Thương về việc rà soát, cập nhật hạ tầng thương mại vào Quy hoạch tỉnh Đồng Nai (mới) thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; rà soát, bổ sung vị trí các dự án trung tâm thương mại, siêu thị gửi Sở Công Thương để tổng hợp, cập nhật quy hoạch tỉnh, đảm bảo cơ sở pháp lý để thu hút đầu tư, kinh doanh các loại hình thương mại hiện đại sau khi dự án được phê duyệt

Sở Công Thương gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổng hợp./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTCTH.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phạm Văn Cường**

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 7099 /SoNNMT-QH

Đồng Nai, ngày 24 tháng 10 năm 2025

V/v góp ý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất thu thuộc thửa đất số 135 tờ BĐĐC số 73 phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

Ngày 21/10/2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có Văn bản số 973/TTPTQĐ-QLDA lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trước khi trình thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh (tờ bản đồ địa chính số 14 phường Xuân Bình, TP Long Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai.

Về việc này, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

**1. Về đất đai, ranh giới, diện tích lập quy hoạch chi tiết:**

- Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Long Khánh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5373/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, khu đất thuộc quy hoạch đất ở, đất giao thông.

- Theo khoản 4 Điều 19 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ "4. Đối với những địa phương đã có quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch phân khu được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất; căn cứ vào quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ và nhu cầu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã."

- Theo khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ: "2. Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới."

- Ngày 21/08/2025, UBND tỉnh đã có Văn bản số 3629/UBND-KTN về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã. Theo đó, UBND tỉnh đã phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho phường Long Khánh tại Phụ lục 01.

- Theo Quyết định số 2504/QĐ-UBND ngày 09/08/2019, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh được UBND tỉnh giao **54.884,5m<sup>2</sup>** đất để quản lý, xây dựng phương án khai thác.

- Theo hồ sơ dự thảo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 gửi kèm thì diện tích lập quy hoạch chi tiết là **59.486,1m<sup>2</sup>**.

Như vậy, diện tích lập quy hoạch chi tiết lớn hơn diện tích Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh được giao quản lý là **4.601,6m<sup>2</sup>** đất<sup>1</sup>.

Do đó, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh rà soát toàn bộ ranh giới lập quy hoạch chi tiết, chủ động phối hợp UBND phường Long Khánh xác định cụ thể nguồn gốc đất đối với phần diện tích tăng thêm (*đất do UBND phường quản lý hay đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng*), trường hợp không đảm bảo điều kiện để kiến nghị giao bổ sung thì xem xét chỉ lập quy hoạch chi tiết theo ranh giới, diện tích mà đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 2504/QĐ-UBND ngày 09/08/2019. (*tránh làm phát sinh thêm thủ tục để đưa khu đất ra đấu giá*)

Đồng thời, việc đề xuất chức năng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với khu đất nêu trên phải đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 phường Long Khánh đã được UBND tỉnh phân bổ tại Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21/08/2025.

## 2. Về môi trường:

- Về thủ tục môi trường: Luật Bảo vệ môi trường không quy định việc thực hiện các thủ tục môi trường trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Về hồ sơ thuyết minh quy hoạch:

+ Theo quyết định phân vùng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, các sông, suối, hồ trên địa bàn phường Long Khánh tiếp nhận các nguồn nước thải đều là cột A, vì vậy, đề nghị áp dụng quy chuẩn xử lý nước thải theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2025/BTNMT, cột A và lựa chọn công nghệ xử lý nước thải đáp

<sup>1</sup> Đối với phần diện tích này, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có Văn bản 807/TIPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 01/10/2025 xem xét, giao bổ sung và Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 6408/SoNNMT-QH ngày 15/10/2025 đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND phường Long Khánh lại toàn bộ phần diện tích kiến nghị giao bổ sung.

ứng yêu cầu xử lý nước thải theo quy chuẩn quy định (trong báo cáo đề xuất cột B).

+ Thống nhất các chỉ tiêu tại thuyết minh tổng hợp quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự thảo quyết định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cụ thể: chỉ tiêu sử dụng nước tại mục 9.4 phần thuyết minh quy hoạch là 180 lít/người, tại dự thảo quyết định quy hoạch là 120 lít/người.... lưu ý các chỉ tiêu cần thống nhất để làm cơ sở tính toán lưu lượng phát thải nhằm đề xuất công trình, biện pháp xử lý đảm bảo hiệu suất xử lý (mạng lưới thoát nước thải, công suất trạm xử lý nước thải).

+ Bổ sung nội dung quy hoạch vị trí tập kết chất thải rắn sinh hoạt, đáp ứng yêu cầu lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt theo từng nhóm (sau khi phân loại chất thải tại nguồn theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020); bổ sung biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường do chất thải rắn gây ra tại chương X.

Trên đây là ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Phòng Môi trường;
- Lưu: VT, QH, Lưu Linh (03b)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Trần Trọng Toàn**





UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 4186 /SoXD-QLQH&PTĐT  
V/v góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ  
lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135  
tờ bản đồ địa chính số 73, phường  
Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai, ngày 26 tháng 10 năm 2025

Kính gửi:

- Trung tâm phát triển quỹ đất;
- UBND phường Long Khánh.

Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ kèm Văn bản số 1525/UBND-CN ngày 25/10/2025 của UBND phường Long Khánh về việc lấy ý kiến đối với hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc một phần thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, Văn bản số 973/TTP.TQĐ-QLDA ngày 21/10/2025 của Trung tâm phát triển Quỹ đất về việc lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ BĐDC số 73, phường Long Khánh (*phường Xuân Bình, TP.Long Khánh cũ*), tỉnh Đồng Nai. Qua nghiên cứu hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

#### **1. Về cơ sở pháp lý và các vấn đề liên quan:**

- Về sự phù hợp quy hoạch chung xây dựng: Căn cứ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, phạm vi dự án thuộc khu vực quy hoạch đất hỗn hợp.

- Về hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000: Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, thuộc Tiểu khu 1 có quy mô dân số khoảng 5.835 người. Khu vực lập quy hoạch thuộc ô đất HH-07 có chức năng là đất hỗn hợp với các chỉ tiêu: mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6,0.

- Khu đất đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết tại văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20/6/2025.

- Về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025: Khu đất chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh. Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã phối hợp với các Sở, ngành, địa phương liên quan tham mưu UBND tỉnh Tờ trình số 143/TTr-SXD ngày 17/10/2025 phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Phụ lục I, Phụ lục II kèm theo Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế

hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai; trong đó có bổ sung các khu đất dự kiến đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại năm 2025 theo đề xuất của trung tâm Phát triển quỹ đất tại Văn bản số 1382/TTPTQĐ-HT ngày 26/6/2025. Trên cơ sở đó, Văn phòng UBND tỉnh đã có Văn bản số 1238/VP-KTN ngày 20/10/2025 gửi lấy ý kiến thành viên UBND tỉnh đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh kèm theo Tờ trình số 143/TTr-SXD ngày 17/10/2025 của Sở Xây dựng.

## **2. Về nội dung và thành phần hồ sơ:**

- Về phần căn cứ lập quy hoạch: Rà soát, bổ sung, thay thế các Văn bản quy phạm pháp luật không liên quan hoặc đã hết hiệu lực như: Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công... Bổ sung Quyết định 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/2/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Về thành phần số lượng hồ sơ, bản vẽ cần thực hiện đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT – BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

- Về phương án sử dụng đất: phương án quy hoạch cơ bản phù hợp theo định hướng quy hoạch cấp trên được duyệt (về chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...). Tuy nhiên, cần rà soát lại các chỉ tiêu thể hiện tại bản vẽ và thuyết minh cho thống nhất và đồng bộ và đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành (cụ thể: trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất tại vòng tròn chỉ tiêu ô đất có ký hiệu CCHH thể hiện mật độ xây dựng tối đa 50% (trong thuyết minh thể hiện 44%) nhưng nội suy từ theo quy định tại Bảng 2.9 Quy chuẩn 01:2021 thì mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất CCHH này khoảng 38,6%; đối với các ô đất nhà liền kề trong thuyết minh thể hiện mật độ xây dựng 85%, hệ số sử dụng đất 3,4 nhưng trong bản vẽ tại các vòng tròn chỉ tiêu lại thể hiện mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất 4,...).

- Về hạ tầng kỹ thuật: Các điểm đầu nối kỹ thuật ra ngoài ranh quy hoạch phải được thể hiện rõ vị trí, cao độ và hướng đầu nối để đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống cấp vùng, phân khu. Các tuyến kỹ thuật ngầm cần được bố trí hợp lý trong mặt cắt ngang đường, tránh chồng lấn hoặc cắt giao phức tạp giữa các loại hạ tầng

## **3. Các vấn đề liên quan khác:**

- Căn cứ Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất đảm bảo việc lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nội dung quy hoạch, tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai và bảo đảm quy chế dân chủ, công khai, minh bạch.


- Đối với những nội dung khác đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND phường Long Khánh nghiên cứu ý kiến của các Sở, ngành chuyên môn để tổng hợp, xử lý theo đúng quy định pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND phường Long Khánh nghiên cứu, tổng hợp./.

**Nơi nhận :**

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQH&PTĐT.Phương.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Đỗ Thành Phương**

## **I. Thành phần dự họp**

Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn phường Long Khánh, gồm có:

### **a. Chủ tịch Hội đồng:**

Ông Tăng Quốc Lập – Chủ tịch UBND phường Long Khánh.

### **b. Phó Chủ tịch Hội đồng:**

Ông Trần Huỳnh Dĩ – Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

### **c. Các Thành viên Hội đồng:**

Bà Trịnh Thị Thu Hồng - Chánh Văn Phòng HĐND và UBND phường.

Ông Nguyễn Tuấn Chinh – Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

Ông Trương Trọng Thy – Trưởng Phòng Văn hoá- xã hội.

Ông Nguyễn Phi Long – Trưởng Công an phường.

Ông Nguyễn Quang Minh – Chỉ huy trưởng Ban Chỉ huy quân sự phường.

## **II. Quá trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ**

Ngày 25/10/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Khánh nhận được Tờ trình số 197/TTr-TTPTQĐ của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐĐC phường Long Khánh.

Xét tính cấp bách của hồ sơ, cần đẩy nhanh tiến độ để phục vụ cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất trong năm 2025, sau khi nhận được Tờ trình số 197/TTr-TTPTQĐ ngày 25/10/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐĐC phường Long Khánh; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị- Cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định đã tham mưu UBND phường ban hành Văn bản số 1525/UBND-CN ngày 25/10/2025 về việc lấy ý kiến Sở xây dựng đối với đồ án quy hoạch trên, đồng thời Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị ban hành thư mời số 196/GM-KTHT&ĐT để gửi hồ sơ kèm phiếu lấy ý kiến đề nghị các thành viên Hội đồng thẩm định nghiên cứu hồ sơ đồ án và có ý kiến bằng phiếu góp ý gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để tổng hợp tổ chức họp thông qua Hội đồng.

## **III. Nội dung cuộc họp:**

Mở đầu cuộc họp, đại diện chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã trình bày các nội dung chính yếu của hồ sơ Đồ án quy hoạch cụ thể như sau:

### **1. Nội dung hồ sơ Đồ án quy hoạch:**

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch được xác định cụ thể như sau:
- + Phía Bắc: Giáp đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài dự kiến.
- + Phía Nam: Giáp ô đất chức năng hỗn hợp dự kiến.
- + Phía Đông: Giáp đường 21 tháng 4 (Quốc lộ 1A cũ) và nhà máy nước hiện hữu.
- + Phía Tây: Giáp đường Lương Định Của dự kiến.
- Quy mô diện tích nghiên cứu lập Quy hoạch khoảng 5,94 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 2.185 người.

- Tính chất khu vực quy hoạch: Hình thành khu hỗn hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với không gian sống hiện đại, hài hòa với không gian đô thị xung quanh, góp phần tạo diện mạo mới cho đô thị trong tương lai.

- Mục tiêu phát triển: Tạo ra quỹ đất để đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng, hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh có kiến trúc cảnh quan hiện đại và đồng bộ với không gian xung quanh, văn minh và tiện nghi, khớp nối đồng bộ hạ tầng hiện có. Là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng, là cơ sở kêu gọi đầu tư và triển khai các bước tiếp theo của dự án. Ngoài ra còn đảm bảo phát triển đô thị theo quy hoạch, có tổ chức và đảm bảo môi trường bền vững, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả.

- Các hạng mục bố trí trong khu đất:

+ Khối chung cư có diện tích khoảng 1,41ha, mật độ xây dựng khoảng 44% với tầng cao tối đa là 20 tầng; khu vực sinh hoạt cộng đồng: được bố trí tại khối để của công trình chung cư.

+ Nhà ở liền kề có diện tích khoảng 1,18ha, mật độ xây dựng khoảng 85% với tầng cao tối đa 04 tầng.

+ Công trình giáo dục (trường mầm non) có diện tích khoảng 0,26ha, mật độ xây dựng khoảng 40% với tầng cao tối đa 03 tầng.

+ Cây xanh công cộng có diện tích khoảng 0,77ha, mật độ xây dựng khoảng 5% và tầng cao tối đa 01 tầng.

+ Bãi đỗ xe diện tích khoảng 0,11ha.

+ Đất giao thông có diện tích khoảng 1,58ha.

+ Trạm xử lý nước thải diện tích khoảng 0,1ha.

+ Mặt nước có diện tích khoảng 0,42ha.

- Mật độ xây dựng toàn khu khoảng 50%, hệ số sử dụng đất khoảng 2,8 lần.

## **2. Về sự phù hợp các quy hoạch:**

Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 thì vị trí dự án thuộc chức năng đất hỗn hợp.

Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, Xuân Bình, Xuân Hòa, Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh thì vị trí dự án thuộc chức năng đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

Chỉ tiêu Sử dụng đất trong phương án quy hoạch phù hợp với chỉ tiêu trong định hướng quy hoạch phân khu đề ra (tầng cao tối đa 30 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất toàn khu không quá 6 lần) và đồng thời phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tại quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND phường Long Khánh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh.

## **3. Về sự phù hợp hồ sơ trình phê duyệt:**

- Về thành phần hồ sơ:

+ Hồ sơ quy hoạch trình thẩm định gồm thuyết minh đồ án, bản vẽ và các tài liệu kèm theo.

+ Nội dung hồ sơ Đồ án quy hoạch cơ bản đáp ứng theo quy định của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

- Về thuyết minh quy hoạch:

+ Về nội dung Đồ án quy hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 19 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

- Về các chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng: Đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, đồng thời đảm bảo tuân thủ Quy hoạch cấp trên được duyệt về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.

#### **4. Về việc lấy ý kiến cơ quan đơn vị và cộng đồng dân cư:**

Ngày 21/10/2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có Văn bản số 973/TTPTQĐ-QLDA về việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước và Văn bản số 983/TTPTQĐ-QLDA về việc niêm yết, lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BDDC phường Long Khánh. Cùng ngày Trung tâm Quỹ đất tỉnh đã phối hợp với UBND phường thực hiện niêm yết hồ sơ để lấy ý kiến tại trụ sở Trung tâm Phục vụ hành chính công phường, trụ sở khu phố 17, 18; và đăng lên trang thông tin điện tử phường Long Khánh để lấy ý kiến rộng rãi người dân. Đồng thời, ngày 25/10/2025, Trung tâm Quy đất tỉnh cùng đơn vị tư vấn phối hợp với UBND phường Long Khánh tổ chức hội nghị để lấy ý kiến cộng đồng dân cư. Kết quả đến nay đã nhận được các ý kiến góp ý của các cơ quan đơn vị; đối với việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đã nhận được 60 phiếu lấy ý kiến, tất cả các ý kiến đều thống nhất với đồ án quy hoạch và đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổng hợp, báo cáo giải trình tại Báo cáo số 200/BC-TTPTQĐ ngày 25/10/2025.

#### **5. Các ý kiến của thành phần dự họp:**

Các ý kiến góp ý của Hội đồng thẩm định trong cuộc họp được tổng hợp từ ý kiến trực tiếp và từ phiếu lấy ý kiến, kết quả được ghi nhận cơ bản thống nhất với nội dung hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BDDC phường Long Khánh (Đính kèm phiếu ý của Thành viên Hội đồng thẩm định). Tuy nhiên, có một số nội dung đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất cần làm rõ, cụ thể như sau:

- Ngày 26/10/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 4186/SoXD-QLQH&PTĐT về việc có ý kiến góp ý đối với hồ sơ quy hoạch trên, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh rà soát, hoàn thiện hồ sơ và có giải trình cụ thể.

- Đề nghị làm rõ về việc không bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội đối

với khu đất đang triển khai lập quy hoạch.

#### IV. Kết luận:

Qua tổng hợp góp ý tại cuộc họp của thành viên Hội đồng và phiếu lấy ý kiến của các Thành viên (9/9 phiếu ý kiến thống nhất với đồ án), thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn phường Long Khánh thống nhất như sau:

Hội đồng thẩm định thống nhất thông qua hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐĐC phường Long Khánh với điều kiện phải chỉnh sửa, bổ sung theo những nội dung góp ý của thành viên Hội đồng và có văn bản báo cáo giải trình các nội dung đã chỉnh sửa, tiếp thu gửi về Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để tổng hợp, trình UBND phường xem xét phê duyệt theo quy định.

Về ranh giới, diện tích khu đất lập Quy hoạch: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm đảm bảo cơ sở pháp lý để triển khai theo quy định.

Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với đơn vị tư vấn khẩn trương hoàn thiện hồ sơ, gửi về Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị để tổng hợp, báo cáo UBND phường xem xét, phê duyệt theo quy định.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về sự phù hợp, tuân thủ các quy định của các Luật, Nghị định, Thông tư, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan.

Trên đây là nội dung Biên bản kết luận thẩm định đối với Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐĐC phường Long Khánh của Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn phường Long Khánh. /

#### Nơi nhận :

- UBND phường (b/c);
- Hội đồng TĐNVQHĐTNT phường;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH  
CƠ QUAN THƯỜNG TRỰC**



**TRƯỞNG PHÒNG KINH TẾ,  
HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ  
TRẦN HUỖNH DŨ**



**PHỤ LỤC 3**  
**DỰ THẢO TỜ TRÌNH VÀ QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH**



Số: 203 /TTr-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày 27 tháng 10 năm 2025

DỰ THẢO

### TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai  
Địa điểm: Phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ hướng dẫn một số điều chi tiết của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ quy định Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường

Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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

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

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định định mức chi phí lập quy hoạch xây dựng;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Bãi bỏ các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bố trí kinh phí tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2025 của UBND phường Long Khánh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Biên bản họp số 02/BB-HĐTĐQHĐTNT ngày 26 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn về việc thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai là đơn vị tổ chức lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay, hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong quá trình lấy ý kiến của các cơ quan nhà nước tại Văn bản số

973/TTPTQĐ-QLDA ngày 21 tháng 10 năm 2025 và lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan tại văn bản số 983/TTPTQĐ-QLDA ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Đồng thời nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện đồ án quy hoạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất kính trình Ủy ban nhân dân phường Long Khánh xem xét thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai với những nội dung chính sau:

## **I. TỔNG QUAN:**

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

**2. Địa điểm lập quy hoạch:** phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

**3. Diện tích:** khoảng 5,94 ha.

**4. Tổ chức thực hiện:**

**a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

**b) Cơ quan phê duyệt đồ án:** Ủy ban Nhân dân phường Long Khánh.

**c). Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam.

**5. Nguồn vốn:** Ngân sách tỉnh.

## **II. ĐIỀU KIỆN PHÁP LÝ XÉT DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:**

1. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn tại Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20 tháng 6 năm 2025 và Quyết định số 582/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (*tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh cũ*).

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2025 của UBND phường Long Khánh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

2. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã được cơ quan tổ chức lập quy hoạch (*Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai*) lấy ý kiến các cơ quan

nhà nước tại văn bản số 973/TTPTQĐ-QLDA ngày 21 tháng 10 năm 2025 và phối hợp đơn tư vấn lập quy hoạch (*Viện Quy hoạch Xây dựng miền Nam*) lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan bằng hình thức Niêm yết công khai tại UBND phường Long Khánh từ ngày 21 tháng 10 năm 2025 kết hợp với phát phiếu lấy ý kiến trực tiếp và báo cáo trực tiếp tại Phòng họp trực tuyến – Đô thị thông minh phường Long Khánh ngày 25 tháng 10 năm 2025 trên cơ sở văn bản số 983/TTPTQĐ-QLDA ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

3. Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam là đơn vị tư vấn lập quy hoạch có tư cách pháp nhân và đủ điều kiện năng lực thiết kế quy hoạch phù hợp theo quy định theo Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024.

### **III. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH:**

#### **1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa bàn phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính khu đất số 8195/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 09 tháng 9 năm 2025 và ký xác nhận ngày 16 tháng 9 năm 2025.

Phạm vi giới hạn của khu vực lập quy hoạch như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài dự kiến.
- Phía Nam: Giáp ô đất chức năng hỗn hợp dự kiến.
- Phía Đông: Giáp đường 21 tháng 4 và nhà máy nước hiện hữu.
- Phía Tây: Giáp đường Lương Định Của dự kiến.

#### **2. Quy mô lập quy hoạch:**

Quy mô diện tích: khoảng 5,94 ha.

Quy mô dân số: 2.185 người.

#### **3. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Cụ thể hoá tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị, theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, quy hoạch phân khu được duyệt.

- Tạo ra quỹ đất để đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng, hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh có kiến trúc cảnh quan hiện đại và đồng bộ với không gian xung quanh, văn minh và tiện nghi, khớp nối đồng bộ hạ tầng hiện có.

- Là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng, cơ sở để kêu gọi đầu tư và triển khai các bước tiếp theo của dự án.

**4. Tính chất:** Hình thành khu hỗn hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với không gian sống hiện đại, hài hòa với không gian đô thị xung quanh, góp phần tạo diện mạo mới cho đô thị trong tương lai; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

**5. Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch:**

**5.1. Quy mô dân số:** khoảng 2.185 người.

**5.2. Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất:**

TT	Ký hiệu ô phố	Loại chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ	MĐXD xây dựng công trình	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Quy mô dân số (người)	Số lượng căn hộ ở (căn)
<b>I</b>		<b>Đất nhà ở</b>	<b>26.013,31</b>	<b>43,72%</b>				
1	CCHH	Đất nhà chung cư hỗn hợp	14.155,31	23,79%	44%	20	1.785	595
	1	<i>Diện tích đất xây dựng bao gồm tháp chung cư có để thương mại dịch vụ.</i>	6.228,34	44%	44%	-	-	-
	2	Đất giao thông nội bộ	4.246,59	30%	-	-	-	-
	3	Đất trồng cây xanh	3.680,38	26%	-	-	-	-
2	LK	Đất nhà ở liền kề	11.858,00	19,93%	85%	4	400	100
	LK-1	Đất nhà ở liền kề 1	2.902,01	24,47%	85%	4	104	26
	LK-2	Đất nhà ở liền kề 2	2.907,55	24,52%	85%	4	104	26
	LK-3	Đất nhà ở liền kề 3	3.024,23	25,50%	85%	4	96	24
	LK-4	Đất nhà ở liền kề 4	3.024,21	25,50%	85%	4	96	24
<b>II</b>	<b>GD</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>2.693,39</b>	<b>4,53%</b>	<b>40%</b>	<b>3</b>	-	-
<b>III</b>		<b>Đất cây xanh</b>	<b>12.789,91</b>	<b>21,49%</b>				
1	CX	Cây xanh công cộng	7.689,47	12,92%	5%	1	-	-
2	CXCD	Cây xanh chuyên dụng	867,45	1,46%	5%	1	-	-
3	HO	Hồ điều hòa	4.232,99	7,11%	-	-	-	-
<b>IV</b>	<b>XLNT</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (TNT)</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1,68%</b>	<b>50%</b>	<b>2</b>	-	-
<b>V</b>	<b>BX</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>1.177,04</b>	<b>1,98%</b>	<b>50%</b>	<b>4</b>	-	-
<b>VI</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>15.828,95</b>	<b>26,60%</b>	-	-	-	-
		<b>Tổng</b>	<b>59.502,60</b>	<b>100%</b>	<b>31,77%</b>	<b>20</b>	<b>2.185</b>	<b>695</b>

**6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị và quy định về các công trình cần bảo tồn, công trình nhà ở, công trình hạ tầng xã hội và công trình hạ tầng kỹ thuật:**

**6.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:**

Trên cơ sở các tuyến đường chính như Đường 21 tháng 4, các đường: Lương Định Của, Cách Mạng Tháng 8 (*dự kiến xây dựng*) giúp kết nối thuận tiện với các khu vực lân cận xây dựng chung cư hỗn hợp tạo điểm nhấn hình thành mô hình cảnh quan chính cho địa phương quanh khu quy hoạch.

Các tuyến đường nội bộ được thiết kế tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, tạo thành một mạng lưới giao thông khép kín trong khu dân cư. Mạng lưới này sẽ được tổ chức để thu gom lưu lượng giao thông và đầu nối ra các tuyến đường bên ngoài tại các vị trí phù hợp.

Sắp xếp bố cục hình thái chung cư theo hướng mở cảnh quan với các lối công viên theo chủ đề, đảm bảo đón nắng, gió tự nhiên. Bố trí không gian mở nội khu, tổ chức thành các vườn hoa, hoa viên cây xanh và sân thể thao phục vụ trong khu ở, để đảm bảo không gian xanh, nơi tập thể dục, giải trí.

Bố trí các khu cây xanh vui chơi giải trí của người dân tại khu chung cư, tổ chức thành các vườn hoa, hoa viên cây xanh và sân thể thao phục vụ trong lối các khối chung cư, để đảm bảo không gian xanh cho dân cư.

Các tòa chung cư hỗn hợp được sắp xếp phù hợp với hình thái khu đất quy hoạch và giao thông xung quanh khu vực, đảm bảo không gian đệm giữa các khối nhà thông thoáng, không chắn gió và hạn chế hiệu ứng bức xạ nhiệt. Khoảng cách giữa các công trình được tính toán hợp lý, vừa đáp ứng yêu cầu chiếu sáng, thông gió tự nhiên, vừa tạo các trục nhìn đẹp ra sông và công viên đô thị.

Giải pháp kiến trúc kết hợp giữa mật độ xây dựng hợp lý, chiều cao nổi bật và không gian mở nhiều lớp, mang lại hình ảnh một dự án hiện đại, hài hòa với điều kiện tự nhiên và đặc trưng của Long Khánh. Đây là hướng tiếp cận đô thị hóa bền vững, lấy không gian mặt nước làm trung tâm của thiết kế đô thị, lấy tòa chung cư hỗn hợp làm điểm nhấn.

Tầng trệt được bố trí chức năng công cộng như sảnh công trình, giáo dục, thương mại dịch vụ,... kết nối trực tiếp với tuyến Đường 21 tháng 4, Cách Mạng Tháng 8 (dự kiến xây dựng). Lối tiếp cận được tổ chức linh hoạt, thuận tiện cho cả cư dân và khách vắng lai.

Hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đồng bộ, có tính đến cao độ thoát nước, phòng chống ngập úng theo địa hình. Bố trí giao thông theo dạng ô cờ, tạo tính thuận tiện khi di chuyển, đồng thời đảm bảo các quy định về an toàn PCCC. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác ưu tiên ngầm hóa để tạo vẻ mỹ quan cho đô thị đồng thời phải đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của phường Long Khánh.

## **6.2. Quy định về các công trình cần bảo tồn:**

Khu vực lập quy hoạch không có các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan cần bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang.

## **6.3. Quy định về công trình nhà chung cư hỗn hợp:**

Diện tích là 14.155,31 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 44% trong toàn khu. Trong đó bao gồm 02 khối công trình; Tầng cao xây dựng tối đa: 20 tầng, trong đó bao gồm:

+ Tầng hầm: 03 tầng hầm, bố trí các chức năng bãi đậu xe, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Ranh tầng hầm xây dựng trong khuôn viên khu đất quy hoạch, tổng diện tích là 18.685,01m<sup>2</sup>;

+ Tầng 1- 4 (khối đế): Trung tâm thương mại, dịch vụ, giáo dục,...;

+ Tầng 5-20: bố trí căn hộ chung cư.

Chiều cao xây dựng: Tối đa 80m tính từ cốt vỉa hè (*đảm bảo quy định theo Văn bản 536/TC-QC ngày 09/9/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình*);

Mật độ xây dựng: tối đa 44% trên diện tích lô đất;

Hệ số sử dụng đất: 6,56 lần.

#### **6.4. Quy định về công trình nhà ở liên kế:**

Đất ở nhà liên kế ký hiệu từ LK1 đến LK4, diện tích là 11.858 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 85%, hệ số sử dụng đất là 3,4 lần. Tầng hầm: 01 tầng hầm có tổng diện tích là 11.858,03 m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Lô LK-1: Có diện tích 2.902,01 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 85%, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 3,4 lần. Lô điển hình: 6x18m, 6x20m;

+ Lô LK-2: Có diện tích 2.907,55 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 85%, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 3,4 lần. Lô điển hình: 6x18m, 6x20m;

+ Lô LK-3: Có diện tích 3.024,23 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 85%, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 3,4 lần. Lô điển hình: 6x20m;

+ Lô LK-4: Có diện tích 3.024,21 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 85%, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 3,4 lần. Lô điển hình: 6x20m;

#### **6.5. Quy định về công trình hạ tầng xã hội:**

##### **a) Đất giáo dục:**

Đất công trình giáo dục (*Trường mầm non*): Có ký hiệu GD, có diện tích khoảng 2.693,39 m<sup>2</sup>, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Đây là khu vực bố trí công trình giáo dục phục vụ các nhu cầu học tập của cư dân trong tương lai;

- Trong trường hợp thực tế phát sinh nhu cầu, cho phép bố trí kinh doanh giáo dục trong khối để chung cư, quy mô được bố trí phù hợp theo quy định, các chỉ tiêu phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD và các quy định có liên quan, diện tích tính toán theo nhu cầu. Vị trí và quy mô sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn thiết kế cơ sở.

##### **b) Phòng sinh hoạt cộng đồng:**

- Phòng sinh hoạt cộng đồng được bố trí tại khối để của công trình.

- Quy mô: Diện tích phù hợp với chỉ tiêu thiết kế của QCVN 04:2021/BXD Mục 2.2.7 và đảm bảo các quy định hiện hành; diện tích tối thiểu cần đạt tối thiểu khoảng 476 m<sup>2</sup>. Vị trí và quy mô sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn thiết kế cơ sở.

##### **c) Bãi đỗ xe:**

Diện tích bãi đậu xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) thiết kế bố trí ở tầng hầm và khối đế công trình đảm bảo chỉ tiêu đậu xe theo QCVN 04:2021/BXD, Mục 2.2.17 và QCVN 01:2021/BXD Mục 2.9.4. Chiều cao thông thủy đảm bảo theo các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành. Diện tích đất quy hoạch bãi đỗ xe khoảng 1.177,04 m<sup>2</sup>; Tầng hầm: 01 tầng, diện tích là 1.177,04 m<sup>2</sup>.

#### **6.6. Quy định về khu đất cây xanh:**

- Đất cây xanh cộng cộng ký hiệu CX có diện tích 7.689,47 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng và chiều cao xây dựng tối đa 5m. Tầng hầm: 01 tầng, tổng diện tích là 7.689,47 m<sup>2</sup>;

- Đất cây xanh chuyên dụng ký hiệu CXCD có diện tích 867,45 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng và chiều cao xây dựng tối đa 5m, có chức năng là cây xanh cách ly cho công trình hạ tầng xử lý nước thải của khu dân cư;

- Hồ điều hòa kết hợp với cây xanh ký hiệu HO có diện tích 4.232,99 m<sup>2</sup>;

- Ngoài ra, trong khuôn viên cây xanh bố trí kết hợp các tiện ích như hồ bơi, khu vui chơi trẻ, khu tập thể dục thể thao,... trong khu vực sân vườn bố trí cây xanh, đường dạo, khu vực nghỉ ngơi,... để phục vụ cho cư dân;

+ Mật độ xây dựng: tối đa 5%;

+ Tầng cao: tối đa 1 tầng;

#### **6.7. Quy định về công trình hạ tầng kỹ thuật khác**

Quỹ đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác có ký hiệu XLNT, chiếm diện tích khoảng 1.000 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1 lần. Đây là khu vực bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối xử lý nước thải cho khu dân cư. Khu vực có dải cây xanh cách ly bao quanh nhằm đảm bảo cảnh quan và môi trường trong lành cho cư dân.

#### **6.8. Quy định về đất giao thông**

Đất giao thông diện tích khoảng 15.828,95 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 26,60% toàn khu vực. Đầu tư các tuyến đường có chiều rộng theo QCVN 07:2023/BXD để bố trí đủ từ 1-4 làn xe, đảm bảo giao thông xuyên suốt và tiêu chí an toàn PCCC.

#### **6.9. Nhà ở xã hội (nếu có):**

Căn cứ Văn bản số 3781/SoXD-QLN-TTBĐS ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng ý kiến về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội đối với 07 khu đất đang triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025, kiến nghị: “*Qua rà soát, các khu đất trên là khu vực trung tâm của đô thị. Do đó, để đảm bảo yếu tố cảnh quan đô thị, quy hoạch tổng thể, hình thành một khu đô thị đẹp, gắn với các loại hình nhà ở, dịch vụ tại vị trí khu đất nêu trên, Sở Xây dựng đề xuất không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án trên và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở*

đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội. Số tiền tương đương thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, đã được sửa đổi tại Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ.”, trong đó có Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai không bố trí quỹ đất Nhà ở xã hội, nên căn cứ Điều 17, Điều 18, Điều 19 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về Phát triển và Quản lý Nhà ở xã hội, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Tổng diện tích khu đất: khoảng 59.502,6 m<sup>2</sup>, bao gồm: Đất nhà chung cư hỗn hợp, Đất nhà ở liền kề, Đất giáo dục, Cây xanh công cộng, Mặt nước, Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác, Cây xanh chuyên dụng, Đất bãi đỗ xe, Đất giao thông.

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

### **a) Chuẩn bị kỹ thuật:**

Triệt để lợi dụng địa hình tự nhiên, sử dụng đến mức tối đa những mặt tốt của điều kiện tự nhiên, bảo đảm sự cân bằng đào đắp với khối lượng công tác đất nhỏ nhất, phạm vi điều phối nhỏ nhất, đồng thời vẫn đảm bảo tuân thủ theo định hướng của quy phân khu đã được duyệt.

### **b) Quy hoạch thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước mưa, nước mặt cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.

#### **- Hướng thoát nước:**

+ Khu vực 1 (Gồm các khu vực quanh khu nhà liền kề LK1, LK2 và hồ điều hòa): Nước mưa sẽ được thu gom trên các trục đường giao thông, điều tiết về hồ điều hòa. Sau đó, từ hồ điều hòa dẫn kết nối với hệ thống cống thoát mưa trên tuyến Đường 21 Tháng 4.

+ Khu vực 2 (Gồm các khu vực còn lại: chung cư cao tầng, nhà liền kề LK3, LK4): Nước mưa sẽ được thu gom trên các trục đường giao thông dẫn kết nối với hệ thống cống thoát mưa trên tuyến Đường 21 Tháng 4.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ cao độ hoàn thiện đến đỉnh cống): 0,7m; Sử dụng hệ thống cống ngầm có đường kính D600mm, D800mm để tổ chức thoát nước với độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng nước tự chảy  $i \geq$

1/D, D – đường kính công đơn vị (mm).

- Hệ thống thu gom nước mưa bên trong công trình gồm hệ thống cống, hố ga thu nước bằng BTCT, giếng thăm bằng BTCT, hệ thống thu nước mưa trên mái, thu gom từ nước mưa sân vườn và đường giao thông nội bộ.

- Mạng lưới thoát nước mưa đảm bảo theo tiêu chuẩn mạng lưới thoát nước bên ngoài TCVN 7957:2023. Đối với đường ống đúng tính toán theo tiêu chuẩn thoát nước bên trong công trình.

**c) Quy hoạch giao thông:**

**c1) Đường giao thông đối ngoại:**

Bố trí 02 lối tiếp cận chính từ Đường 21 tháng 4, Cách Mạng Tháng 8 (quy hoạch dự kiến) với quy mô mặt cắt ngang rộng 25,0m: bề rộng lòng đường rộng 15,0m với 4 làn xe lưu thông, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

**c2) Đường giao thông nội bộ:**

- Các tuyến đường N1, N2, D3, D4 có lộ giới 15,0m: bề rộng lòng đường 7,0m, vỉa hè mỗi bên 4,0m.

- Tuyến đường D2 có lộ giới 8m: bề rộng lòng đường 3,5m, vỉa hè sát nhà dân 4,5m.

**c3) Giao thông tĩnh:**

- Bố trí bãi đậu xe trong công trình đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD (có thể lựa chọn mô hình bãi đỗ xe tầng cao, bãi đỗ xe mặt đất, bãi đỗ xe tầng hầm tùy vào tình hình phát triển khu vực).

- Cần thiết bố trí khu vực đậu và sạc xe điện trong khu vực quy hoạch tuy nhiên phải đảm bảo phù hợp quy định hiện hành.

**c4) Giao thông phục vụ phòng cháy chữa cháy:**

Bố trí đường cho xe chữa cháy phải đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD cho từng chức năng công trình và nhóm công trình.

**d) Quy hoạch cấp nước:**

**Đối với cấp nước sinh hoạt:**

Tổng công suất cấp nước cho khu vực quy hoạch: 720 m<sup>3</sup>/ng.đ;

Nguồn nước cấp được lấy từ hệ thống cấp nước trên tuyến Đường 21 tháng 4 giáp ranh khu đất dự án.

Mạng lưới cấp nước là loại mạng vòng kết hợp nhánh cụt đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

**Đối với cấp nước phòng cháy chữa cháy:** hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực cao kết hợp lấy nước từ hồ điều tiết.

**e) Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:**

Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt: Q = 500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và có đường kính D300mm, hệ thống cống bố trí trên các trục đường, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải.

Trạm xử lý nước thải được xây dựng kín hoàn toàn, sử dụng công nghệ sinh học với dây chuyền xử lý tiên tiến, đồng thời có hệ thống xử lý mùi.

Chất thải rắn phát sinh từ khu ở, các công trình khác được phân loại tại nguồn rồi thu gom, vận chuyển đến trạm trung chuyển để vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn.

**g) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:**

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được cấp nguồn từ lưới điện quốc gia, đấu nối vào tuyến trung thế 22kV hiện hữu chạy dọc trên vỉa hè đường Lương Định Của dự kiến, trạm trung gian 110/22kV Long Khánh có công suất 2x63MVA.

Xây dựng mới tuyến đường dây trung thế ngầm 22kV đấu nối vào lưới điện 22kV của ngành điện đến trạm biến áp xây dựng mới. Mạng trung thế được sử dụng mạng vòng để để nâng cao độ tin cậy và an toàn trong việc cung cấp điện.

Xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4 kV cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng máy biến áp 3 pha.

Chiếu sáng: Xây dựng mới các tuyến đường dây cấp nguồn chiếu sáng, sử dụng cáp CXV/DSTA - 0,6/1kV đi trong ống chôn ngầm trong đất, mạng lưới điện thiết kế đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

**h) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:**

Nguồn cấp viễn thông từ hệ thống các tuyến cáp quang dịch vụ hiện hữu trên đường Đường 21 tháng 4, thuộc hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phường Long Khánh.

Tổng nhu cầu viễn thông là khoảng 951 thuê bao. Xây dựng mới mạng lưới thông tin liên lạc, sử dụng cáp quang đi ngầm, sử dụng mạng hình tia để cấp cho khu quy hoạch.

**8. Giải pháp về bảo vệ môi trường:**

Bố trí hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.

Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom chất thải rắn nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.

Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch.

Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.

Tổ chức, phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.

Tăng cường công tác giám sát và quản lý môi trường.

Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu của địa phương. Xây dựng năng lực dự báo, cảnh báo, chủ động phòng, tránh và giảm nhẹ thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

## **9. Thành phần hồ sơ và dự toán kinh phí:**

### **9.1. Thành phần hồ sơ:**

Thành phần hồ sơ đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo quy trình rút gọn được tuân theo Điều 21, Mục 3, Chương III của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025.

### **9.2. Dự toán kinh phí:**

Dự toán kinh phí của đề án đã được phê duyệt tại Quyết định số 582/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

## **10. Tổ chức thực hiện:**

- a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai.
- b) Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Khánh.
- c) Cơ quan phê duyệt: UBND phường Long Khánh.
- d) Đơn vị lập quy hoạch: Viện Quy hoạch Xây dựng miền Nam.

## **IV. DANH MỤC HỒ SƠ GỬI KÈM BAO GỒM**

### **1. Hồ sơ đề án quy hoạch rút gọn**

#### **1.1. Hồ sơ bản giấy**

- Báo cáo kết quả khảo sát;
- Thuyết minh đề án;
- Bản vẽ theo tỉ lệ thích hợp;
- Các hồ sơ pháp lý liên quan.

#### **1.2. Hồ sơ điện tử**

- Cơ sở dữ liệu số cơ bản;
- Cơ sở dữ liệu số pháp lý;
- Cơ sở dữ liệu số địa lý.

**2. Hồ sơ năng lực của các nhà thầu:**

<b>TT</b>	<b>Tổ chức/Cá nhân</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Số chứng chỉ</b>	<b>Cấp hạng/Ngày hết hạn</b>
<b>I</b>	<b>Tổ chức</b>			
	Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam	Lập thiết kế quy hoạch xây dựng	BXD-00006768	Hạng I/ 04/01/2033
<b>II</b>	<b>Cá nhân</b>			
1	KS. Nguyễn Chí Tài	Chủ nhiệm đồ án	DON-00075235	Hạng II/ 07/08/2029
2	KTS. Trần Thị Thủy Tiên	Chủ trì TK quy hoạch	HCM-00159658	Hạng III/ 31/12/2027
3	KS. Nguyễn Chí Tài	Chủ trì TK quy hoạch giao thông, san nền	DON-00075235	Hạng II/ 07/08/2029
4	KS. Nguyễn Văn Chính	Chủ trì TK quy hoạch cấp điện, chiếu sáng	HTV-00003920	Hạng III/ 29/7/2027
5	KS. Trương Thị Thu Hạnh	Chủ trì TK quy hoạch cấp thoát nước	BXD-00029619	Hạng I/ 19/12/2029
6	KS. Mai Ngọc Lâm	Tham gia thiết kế cấp điện, chiếu sáng		
7	Nguyễn Thị Hồng Thảo	Chủ trì nội dung đề xuất một số biện pháp bảo vệ môi trường		
8	Nguyễn Anh Minh	Tham gia thiết kế quy hoạch		
9	Nguyễn Phan Huy Hoàng	Tham gia thiết kế quy hoạch		
10	Lê Vũ Thanh Thanh	Tham gia thiết kế quy hoạch		
11	Nguyễn Đức Thắng	Tham gia thiết kế quy hoạch		
12	Ngô Quang Phong	Thực hiện nội dung GIS		
13	Nguyễn Lê Hoàng Trân	Thực hiện nội dung GIS		
14	Nguyễn Thùy Linh	Thực hiện nội dung GIS		
15	Nguyễn Duy	Tham gia thiết kế quy hoạch		
16	Nguyễn Văn Đông	Quản lý kỹ thuật các		

TT	Tổ chức/Cá nhân	Chức danh	Số chứng chỉ	Cấp hạng/Ngày hết hạn
		nội dung hạ tầng		

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai đất kính trình Ủy ban nhân dân phường Long Khánh xem xét thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị và triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

*(Đính kèm Phụ lục giải trình các ý kiến góp ý của các đơn vị liên quan trong buổi làm việc ngày 26 tháng 10 năm 2025 tại Ủy ban nhân dân phường Long Khánh./.)*

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (*Kính Báo cáo*);
- UBND phường Long Khánh;
- Phòng KTHT&ĐT-XD phường Long Khánh (*Thẩm định*);
- Ban Giám đốc;
- Lưu:VT, QLDA.02b ;

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Mai Phong Phú**

**Phụ lục: NỘI DUNG GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN TRONG BUỔI LÀM VIỆC  
NGÀY 26 THÁNG 10 NĂM 2025 TẠI ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG KHÁNH**

(kèm theo Văn bản số /TTr-TTPTQĐ ngày tháng năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai)

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình
I	<b>Hội đồng thẩm định quy hoạch Nông thôn và Đô thị</b>	
1	Ngày 26/10/2025, Sở Xây dựng có văn bản số 4186/SoXD-QLQH&PTĐT về việc có ý kiến góp ý quy hoạch nói trên, Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh rà soát, hoàn thiện hồ sơ và có giải trình cụ thể.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, rà soát và đã hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch. Các giải trình liên quan đến góp ý của Sở Xây dựng nằm tại mục II Phụ lục này.
2	Đề nghị làm rõ việc không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đối với khu đất đang triển khai lập đồ án	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và kính báo cáo nội dung này như sau: Căn cứ Văn bản số 3781/SoXD-QLN-TTBĐS ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng ý kiến về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội đối với 07 khu đất đang triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025, kiến nghị: “ <i>Qua rà soát, các khu đất trên là khu vực trung tâm của đô thị. Do đó, để đảm bảo yếu tố cảnh quan đô thị, quy hoạch tổng thể, hình thành một khu đô thị đẹp, gắn với các loại hình nhà ở, dịch vụ tại vị trí khu đất nêu trên, Sở Xây dựng đề xuất không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án trên và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đồng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội. Số tiền tương đương thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 19</i>

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình
II	Sở Xây dựng (Văn bản số 4186/SoXD-QLQH & PTĐT ngày 26/10/2025)	Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và phát triển và quản lý nhà ở xã hội, đã được sửa đổi tại Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ", trong đó có Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BDDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
I	Về cơ sở pháp lý và các vấn đề liên quan	
	<p><b>- Đối với quy hoạch chung:</b></p> <p>Về sự phù hợp quy hoạch chung xây dựng: Căn cứ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, phạm vi dự án thuộc khu vực quy hoạch đất hỗn hợp.</p> <p><b>- Đối với quy hoạch phân khu:</b></p> <p>Về hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000: Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, thuộc Tiểu khu 1 có quy mô dân số khoảng 5.835 người. Khu vực lập quy hoạch thuộc ô đất</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận và tiếp thu.</p> <p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận và tiếp thu.</p>

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình
	<p>HH-07 có chức năng là đất hỗn hợp với các chỉ tiêu: mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6,0.</p> <p><b>- Về chủ trương lập quy hoạch chi tiết:</b>            Khu đất đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết tại văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20/6/2025.</p> <p><b>- Về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:</b>            Khu đất chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh. Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã phối hợp với các Sở, ngành, địa phương liên quan tham mưu UBND tỉnh Tờ trình số 143/TTr-SXD ngày 17/10/2025 phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Phụ lục I, Phụ lục II kèm theo Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai; trong đó có bổ sung các khu đất dự kiến đầu giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại năm 2025 theo đề xuất của trung tâm Phát triển quỹ đất tại Văn bản số 1382/TTPTQĐ-HT ngày 26/6/2025. Trên cơ sở đó, Văn phòng UBND tỉnh đã có Văn bản số 1238/VP-KTN ngày 20/10/2025 gửi lấy ý kiến thành viên UBND tỉnh đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh kèm theo Tờ trình số 143/TTr-SXD ngày 17/10/2025 của Sở Xây dựng.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận và tiếp thu.</p> <p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận và tiếp thu.</p>
2	<b>Về nội dung và thành phần hồ sơ</b>	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình
a	<p>Về phần căn cứ lập quy hoạch: Rà soát, bổ sung, thay thế các Văn bản quy phạm pháp luật không liên quan hoặc đã hết hiệu lực như: Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công... Bổ sung Quyết định 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/2/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện chỉnh sửa theo đúng quy định Tại thuyết minh Phần 1, Mục II.1 Cơ sở pháp lý chung.</p>
b	<p>Về thành phần số lượng hồ sơ, bản vẽ cần thực hiện đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT – BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện theo đúng quy định.</p>
c	<p>Về phương án sử dụng đất: phương án quy hoạch cơ bản phù hợp theo định hướng quy hoạch cấp trên được duyệt (về chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...). Tuy nhiên, cần rà soát lại các chỉ tiêu thể hiện tại bản vẽ và thuyết minh cho thống nhất và đồng bộ và đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành (<i>Cụ thể: trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất tại vòng tròn chỉ tiêu ở đất có ký hiệu CCHH thể hiện mật độ xây dựng tối đa 50% (trong thuyết minh thể hiện 44%)</i>) nhưng nội suy từ theo quy định tại Bảng 2.9 Quy chuẩn 01:2021 thì mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất CCHH này khoảng 38,6%; đối với các ô đất nhà liên kế trong thuyết minh thể hiện mật độ xây dựng 85%, hệ số sử dụng đất 3,4 nhưng trong bản vẽ tại các vòng tròn chỉ tiêu lại thể hiện</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và giải trình như sau:  - Về mật độ xây dựng của khu đất có ký hiệu CCHH là 44%: Tại QCVN 01:2021/BXD ở điểm 1.4.13 Đất sử dụng hỗn hợp được xác định là: Đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch. Bên cạnh đó, tại Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD quy định: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình. Do đó, việc tính toán áp dụng để xác định mật độ xây dựng của khu đất có ký hiệu CCHH là 44% của Đơn vị tư vấn là chính xác.</p>

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình
	mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất 4,...)	<p>- Về các nội dung khác giữa sự thông nhất về thuyết minh và bản vẽ, Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện chỉnh sửa theo đúng quy định.</p> <p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa theo đúng quy định tại các bản vẽ HTKT-02 đến HTKT-07.</p>
<b>d</b>	<p>Về hạ tầng kỹ thuật: Các điểm đầu nối kỹ thuật ra ngoài ranh quy hoạch phải được thể hiện rõ vị trí, cao độ và hướng đầu nối để đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống cấp vùng, phân khu. Các tuyến kỹ thuật ngầm cần được bố trí hợp lý trong mặt cắt ngang đường, tránh chồng lán hoặc cắt giao phức tạp giữa các loại hạ tầng.</p>	
<b>3</b>	<b>Các vấn đề liên quan khác</b>	
<b>a</b>	<p>Căn cứ Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất đảm bảo việc lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nội dung quy hoạch, tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai và bảo đảm quy chế dân chủ, công khai, minh bạch.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn đã thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư và có tổng hợp ý kiến tại Báo cáo số 200/BC-TTPTQĐ ngày 25 tháng 10 năm 2025</p>
<b>b</b>	<p>Đối với những nội dung khác đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND phường Long Khánh nghiên cứu ý kiến của các Sở, ngành chuyên môn để tổng hợp, xử lý theo đúng quy định pháp luật.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn đã thực hiện lấy ý kiến Sở ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan và tiếp thu giải trình tại Báo cáo số 200/BC-TTPTQĐ ngày 25 tháng 10 năm 2025</p>

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

Số: 23 /TTr-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày 27 tháng 10 năm 2025

### TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai  
Địa điểm: Phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ hướng dẫn một số điều chi tiết của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ quy định Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường

Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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

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

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định mức chi phí lập quy hoạch xây dựng;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Bãi bỏ các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bố trí kinh phí tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2025 của UBND phường Long Khánh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Biên bản họp số 02/BB-HĐTĐQHĐTNT ngày 26 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn về việc thông qua đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai là đơn vị tổ chức lập đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay, hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong quá trình lấy ý kiến của các cơ quan nhà nước tại Văn

bản số 973/TTPTQĐ-QLDA ngày 21 tháng 10 năm 2025 và lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan tại văn bản số 983/TTPTQĐ-QLDA ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Đồng thời nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện đồ án quy hoạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất kính trình Ủy ban nhân dân phường Long Khánh xem xét thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai với những nội dung chính sau:

### **I. TỔNG QUAN:**

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

**2. Địa điểm lập quy hoạch:** phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

**3. Diện tích:** khoảng 5,94 ha.

**4. Tổ chức thực hiện:**

**a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

**b) Cơ quan phê duyệt đồ án:** Ủy ban Nhân dân phường Long Khánh.

**c) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam.

**5. Nguồn vốn:** Ngân sách tỉnh.

### **II. ĐIỀU KIỆN PHÁP LÝ XÉT DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:**

1. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn tại Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20 tháng 6 năm 2025 và Quyết định số 582/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (tờ bản đồ địa chính số 14, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh cũ).

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2025 của UBND phường Long Khánh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

2. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã được cơ quan tổ chức lập quy hoạch (*Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai*) lấy ý kiến các cơ quan nhà nước tại văn bản số 973/TTPTQĐ-QLDA ngày 21 tháng 10 năm 2025 và phối hợp đơn tư vấn lập quy hoạch (*Viện Quy hoạch Xây dựng miền Nam*) lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan bằng hình thức Niêm yết công khai tại UBND phường Long Khánh từ ngày 21 tháng 10 năm 2025 kết hợp với phát phiếu lấy ý kiến trực tiếp và báo cáo trực tiếp tại Phòng họp trực tuyến – Đô thị thông minh phường Long Khánh ngày 25 tháng 10 năm 2025 trên cơ sở văn bản số 983/TTPTQĐ-QLDA ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

3. Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam là đơn vị tư vấn lập quy hoạch có tư cách pháp nhân và đủ điều kiện năng lực thiết kế quy hoạch phù hợp theo quy định theo Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024.

### **III. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH:**

#### **1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa bàn phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính khu đất số 8195/2025 do Văn phòng Đăng kí đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 09 tháng 9 năm 2025 và kí xác nhận ngày 16 tháng 9 năm 2025.

Phạm vi giới hạn của khu vực lập quy hoạch như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài dự kiến.
- Phía Nam: Giáp ô đất chức năng hỗn hợp dự kiến.
- Phía Đông: Giáp đường 21 tháng 4 (*Quốc lộ 1A cũ*) và nhà máy nước hiện hữu.
- Phía Tây: Giáp đường Lương Định Của dự kiến.

#### **2. Quy mô lập quy hoạch:**

Quy mô diện tích: khoảng 5,94 ha.

Quy mô dân số: 2.185 người.

#### **3. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Cụ thể hoá tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị, theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, quy hoạch phân khu được duyệt.

- Tạo ra quỹ đất để đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng, hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh có kiến trúc cảnh quan hiện đại và đồng bộ với không gian xung quanh, văn minh và tiện nghi, khớp nối đồng bộ hạ tầng hiện có.

- Là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng, cơ sở để kêu gọi đầu tư và triển khai các bước tiếp theo của dự án.

**4. Tính chất:** Hình thành khu hỗn hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với không gian sống hiện đại, hài hòa với không gian đô thị xung quanh, góp phần tạo diện mạo mới cho đô thị trong tương lai.

#### 5. Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch:

Phù hợp định hướng Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai và các Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Phù hợp với định hướng Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh được phê duyệt tại Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được điều chỉnh, cân đối để phù hợp, tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

#### 6. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu

TT	Ký hiệu ô phố	Loại chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ	MĐXD xây dựng công trình	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Quy mô dân số (người)	Số lượng căn hộ ở (căn)
<b>I</b>		<b>Đất nhà ở</b>	<b>26.013,31</b>	<b>43,72%</b>				
1	CCHH	Đất nhà chung cư hỗn hợp	14.155,31	23,79%	44%	20	1.785	595
	1	<i>Diện tích đất xây dựng bao gồm tháp chung cư có để thương mại dịch vụ.</i>	6.228,34	44%	44%	20	-	-
	2	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	4.246,59	30%	-	-	-	-
	3	<i>Đất trồng cây xanh</i>	3.680,38	26%	-	-	-	-
2	LK	Đất nhà ở liền kề	11.858,00	19,93%	85%	4	400	100
	LK-1	<i>Đất nhà ở liền kề 1</i>	2.902,01	24,47%	85%	4	104	26
	LK-2	<i>Đất nhà ở liền kề 2</i>	2.907,55	24,52%	85%	4	104	26
	LK-3	<i>Đất nhà ở liền kề 3</i>	3.024,23	25,50%	85%	4	96	24
	LK-4	<i>Đất nhà ở liền kề 4</i>	3.024,21	25,50%	85%	4	96	24
<b>II</b>	<b>GD</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>2.693,39</b>	<b>4,53%</b>	<b>40%</b>	<b>3</b>	-	-
<b>III</b>		<b>Đất cây xanh</b>	<b>12.789,91</b>	<b>21,49%</b>				
1	CX	Cây xanh công cộng	7.689,47	12,92%	5%	1	-	-

TT	Ký hiệu ô phố	Loại chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ	MĐXD xây dựng công trình	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Quy mô dân số (người)	Số lượng căn hộ ở (căn)
2	CXCD	Cây xanh chuyên dụng	867,45	1,46%	5%	1	-	-
3	HO	Hồ điều hòa	4.232,99	7,11%	-	-	-	-
IV	XLNT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (TNT)	1.000,00	1,68%	50%	2	-	-
V	BX	Đất bãi đỗ xe	1.177,04	1,98%	50%	4	-	-
VI		Đất giao thông	15.828,95	26,60%	-	-	-	-
		<b>Tổng</b>	<b>59.502,60</b>	<b>100%</b>	<b>31,77%</b>	<b>20</b>	<b>2.185</b>	<b>695</b>

## 7. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị và quy định về các công trình cần bảo tồn, công trình nhà ở, công trình hạ tầng xã hội và công trình hạ tầng kỹ thuật:

### 7.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Trên cơ sở các tuyến đường chính: Đường 21 tháng 4 hiện trạng và các tuyến đường Lương Đình Cửa, Cách Mạng Tháng Tám (quy hoạch dự kiến) giúp kết nối thuận tiện với các khu vực lân cận, việc xây dựng chung cư hỗn hợp tạo điểm nhấn cho đô thị.

Các tuyến đường nội bộ được thiết kế tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, tạo thành một mạng lưới giao thông khép kín trong khu dân cư. Mạng lưới này sẽ được tổ chức để thu gom lưu lượng giao thông và đầu nối ra các tuyến đường bên ngoài tại các vị trí phù hợp.

Sắp xếp bố cục hình thái chung cư theo hướng mở cảnh quan với các lối công viên theo chủ đề, đảm bảo đón nắng, gió tự nhiên. Bố trí không gian mở nội khu, tổ chức thành các vườn hoa, hoa viên cây xanh và sân thể thao phục vụ trong khu ở để đảm bảo không gian xanh, nơi tập thể dục, giải trí.

Các tòa chung cư hỗn hợp được sắp xếp phù hợp với hình thái khu đất quy hoạch và giao thông xung quanh khu vực, đảm bảo không gian đệm giữa các khối nhà thông thoáng, không chắn gió và hạn chế hiệu ứng bức xạ nhiệt. Khoảng cách giữa các công trình được tính toán hợp lý, vừa đáp ứng yêu cầu chiếu sáng, thông gió tự nhiên, vừa tạo các trục nhìn đẹp ra sông và công viên đô thị.

Giải pháp kiến trúc kết hợp giữa mật độ xây dựng hợp lý, chiều cao nổi bật và không gian mở nhiều lớp, mang lại hình ảnh một dự án hiện đại, hài hòa với điều kiện tự nhiên và đặc trưng của Long Khánh. Đây là hướng tiếp cận đô thị hóa bền vững, lấy không gian mặt nước làm trung tâm của thiết kế đô thị, lấy tòa chung cư hỗn hợp làm điểm nhấn.

Hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đồng bộ, có tính đến cao độ thoát nước, phòng chống ngập úng theo địa hình. Bố trí giao thông theo dạng ô cờ, tạo tính thuận tiện khi di chuyển, đồng thời đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy

chữa cháy. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác ưu tiên ngầm hóa để tạo vẻ mỹ quan cho đô thị đồng thời phải đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của phường Long Khánh.6.2. Quy định về các công trình cần bảo tồn:

Khu vực lập quy hoạch không có các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan cần bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang.

## **7.2. Quy định về các công trình.**

### **a) Khu chung cư**

Diện tích khoảng 14.155,31 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 23,79% diện tích toàn khu, trong đó bao gồm 02 khối công trình:

- Mật độ xây dựng:  $\leq 44\%$ .
- Tầng cao:  $\leq 20$  tầng ( $\leq 80$ m) (từ tầng 01- tầng 04 bố trí thương mại, dịch vụ,.. và từ tầng 04 – tầng 20 bố trí căn hộ).
- Tầng hầm:  $\leq 03$  tầng (bố trí các chức năng như: bãi đậu xe, hạ tầng kỹ thuật ,.... với tổng diện tích sàn xây dựng  $\leq 18.685,01$ m<sup>2</sup>)
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất  $\geq 6$  m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 6,6$  lần.

### **b) Khu nhà liên kế**

- Đất ở nhà liên kế có diện tích khoảng 11.858m<sup>2</sup>, gồm có 04 dãy từ LK1 đến LK4, chiếm khoảng 19,93% diện tích toàn khu, trong đó:

- Mật độ xây dựng:  $\leq 85\%$ .
- Tầng cao:  $\leq 04$  tầng.
- Tầng hầm:  $\leq 01$  tầng (bố trí các chức năng như: bãi đậu xe, hạ tầng kỹ thuật,...với tổng diện tích xây dựng  $\leq 11.858,03$  m<sup>2</sup>).
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh phía sau lô đất  $\geq 2$  m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 3,4$  lần.

### **c) Nhà ở xã hội:**

Không bố trí quỹ đất cho nhà ở xã hội mà căn cứ Điều 17, Điều 18, Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, UBND tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương

đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

#### **d) Không gian sinh hoạt cộng đồng**

Được bố trí tại khối đế của công trình chung cư với quy mô phù hợp với chỉ tiêu thiết kế tại Mục 2.2.7, QCVN 04:2021/BXD và đảm bảo các quy định hiện hành, diện tích tối thiểu để bố trí là khoảng 476,0 m<sup>2</sup>, vị trí và quy mô sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn lập thiết kế cơ sở.

#### **đ) Đất công trình giáo dục**

- Đất công trình giáo dục (Trường mầm non): Có diện tích khoảng 2.693,39m<sup>2</sup>, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Trong trường hợp thực tế khi phát sinh nhu cầu, cho phép bố trí công trình giáo dục trong khối đế chung cư, quy mô bố trí đảm bảo phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD và các quy định có liên quan. Vị trí và quy mô sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn lập thiết kế cơ sở.

#### **e) Khu công viên cây xanh**

- Đất cây xanh công cộng có diện tích 7.689,47 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng và chiều cao xây dựng tối đa 5m. Tầng hầm tối đa là 01 tầng với diện tích xây dựng tối đa khoảng 7.689,47 m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh chuyên dụng có diện tích khoảng 867,45 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng và chiều cao xây dựng tối đa 5m là cây xanh cách ly quanh công trình trạm xử lý nước thải.

- Hồ điều hòa kết hợp với công viên cây xanh có diện tích khoảng 4.232,99m<sup>2</sup>.

- Ngoài ra, trong khuôn viên cây xanh bố trí kết hợp các tiện ích như hồ bơi, khu vui chơi trẻ, khu tập thể dục thể thao,... trong khu vực sân vườn bố trí cây xanh, đường dạo, khu vực nghỉ ngơi,... để phục vụ cho cư dân.

#### **g) Bãi đỗ xe**

Bãi đậu xe có diện tích khoảng 1.177,04 m<sup>2</sup>; tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng và 01 tầng hầm (với diện tích xây dựng tầng hầm tối đa khoảng 1.177,04 m<sup>2</sup>).

#### **h) Khu vực xây dựng công trình ngầm**

Được xác định tại các công trình chung cư, nhà ở liền kề, khu công viên cây xanh và bãi đỗ xe để tận dụng tối đa không gian ngầm, giữ lại không gian mặt đất cho các không gian cảnh quan, các hoạt động khác....

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

#### **a) Chuẩn bị kỹ thuật:**

Triệt để lợi dụng địa hình tự nhiên, sử dụng đến mức tối đa những mặt tốt của điều kiện tự nhiên, bảo đảm sự cân bằng đào đắp với khối lượng công tác

đất nhỏ nhất, phạm vi điều phối nhỏ nhất, đồng thời vẫn đảm bảo tuân thủ theo định hướng của quy phân khu đã được duyệt.

**b) Quy hoạch thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước mưa, nước mặt cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước:

+ Khu vực 1 (Gồm các khu vực quanh khu nhà liền kề LK1, LK2 và hồ điều hòa): Nước mưa sẽ được thu gom trên các trục đường giao thông, điều tiết về hồ điều hòa. Sau đó, từ hồ điều hòa dẫn kết nối với hệ thống cống thoát mưa trên tuyến Đường 21 Tháng 4.

+ Khu vực 2 (Gồm các khu vực còn lại: chung cư cao tầng, nhà liền kề LK3, LK4): Nước mưa sẽ được thu gom trên các trục đường giao thông dẫn kết nối với hệ thống cống thoát mưa trên tuyến Đường 21 Tháng 4.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ cao độ hoàn thiện đến đỉnh cống): 0,7m; Sử dụng hệ thống cống ngầm có đường kính D600mm, D800mm để tổ chức thoát nước với độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng nước tự chảy  $i \geq 1/D$ , D – đường kính cống đơn vị (mm).

- Hệ thống thu gom nước mưa bên trong công trình gồm hệ thống cống, hố ga thu nước bằng BTCT, giếng thăm bằng BTCT, hệ thống thu nước mưa trên mái, thu gom từ nước mưa sân vườn và đường giao thông nội bộ.

- Mạng lưới thoát nước mưa đảm bảo theo tiêu chuẩn mạng lưới thoát nước bên ngoài TCVN 7957:2023. Đối với đường ống đứng tính toán theo tiêu chuẩn thoát nước bên trong công trình.

**c) Quy hoạch giao thông:**

a) Đường giao thông đối ngoại:

Bố trí 02 lối tiếp cận chính từ Đường 21 tháng 4, Cách Mạng Tháng 8 (quy hoạch dự kiến) với quy mô mặt cắt ngang rộng 25,0m: bề rộng lòng đường rộng 15,0m với 4 làn xe lưu thông, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

b) Đường giao thông nội bộ:

- Các tuyến đường N1, N2, D3, D4 có lộ giới 15,0m: bề rộng lòng đường 7,0m, vỉa hè mỗi bên 4,0m.

- Tuyến đường D2 có lộ giới 8m: bề rộng lòng đường 3,5m, vỉa hè sát nhà dân 4,5m.

c) Giao thông tĩnh:

- Bố trí bãi đậu xe trong công trình đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD (có thể lựa chọn mô hình bãi đỗ xe tầng cao, bãi đỗ xe mặt đất, bãi đỗ xe tầng hầm tùy vào tình hình phát triển khu vực).

- Cần thiết bố trí khu vực đậu và sạc xe điện trong khu vực quy hoạch tuy nhiên phải đảm bảo phù hợp quy định hiện hành.

d) Giao thông phục vụ phòng cháy chữa cháy:

Bố trí đường cho xe chữa cháy phải đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD cho từng chức năng công trình và nhóm công trình.

**d) Quy hoạch cấp nước:**

**d1) Đối với cấp nước sinh hoạt:**

- Tổng công suất cấp nước cho khu vực quy hoạch: 715 m<sup>3</sup>/ng.đ;
- Nguồn nước cấp được lấy từ hệ thống cấp nước hiện hữu trên tuyến Đường 21 tháng 4 giáp ranh khu đất dự án.
- Mạng lưới cấp nước là loại mạng vòng kết hợp nhánh cụt đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

**d2) Đối với cấp nước phòng cháy chữa cháy:** hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực cao kết hợp lấy nước từ hồ điều tiết.

**e) Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:**

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt:  $Q = 500 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ .
- Thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và có đường kính D300mm, hệ thống công bố trí trên các trục đường, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải.
- Trạm xử lý nước thải được xây dựng kín hoàn toàn, sử dụng công nghệ sinh học với dây chuyền xử lý tiên tiến, đồng thời có hệ thống xử lý mùi.
- Chất thải rắn phát sinh từ khu ở, các công trình khác được phân loại tại nguồn rồi thu gom, vận chuyển đến trạm trung chuyển để vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn.

**g) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:**

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được cấp nguồn từ lưới điện quốc gia, đấu nối vào tuyến trung thế 22kV hiện hữu chạy dọc trên vỉa hè đường Lương Định Của dự kiến, trạm trung gian 110/22kV Long Khánh có công suất 2x63MVA.
- Xây dựng mới tuyến đường dây trung thế ngầm 22kV đấu nối vào lưới điện 22kV của ngành điện đến trạm biến áp xây dựng mới. Mạng trung thế được sử dụng mạng vòng để để nâng cao độ tin cậy và an toàn trong việc cung cấp điện.
- Xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4 kV cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng máy biến áp 3 pha.
- Chiếu sáng: Xây dựng mới các tuyến đường dây cấp nguồn chiếu sáng, sử dụng cáp CXV/DSTA - 0,6/1kV đi trong ống chôn ngầm trong đất, mạng lưới điện thiết kế đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

**h) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Nguồn cấp viễn thông từ hệ thống các tuyến cáp quang dịch vụ hiện hữu trên đường Đường 21 tháng 4, thuộc hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phường Long Khánh.

Tổng nhu cầu viễn thông là khoảng 951 thuê bao. Xây dựng mới mạng lưới thông tin liên lạc, sử dụng cáp quang đi ngầm, sử dụng mạng hình tia để cấp cho khu quy hoạch.

## **8. Giải pháp về bảo vệ môi trường:**

- Bố trí hệ thống công thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.
- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom chất thải rắn nguy hại trong khu vực dự án chuyên về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.
- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch.
- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.
- Tổ chức, phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.
- Tăng cường công tác giám sát và quản lý môi trường.
- Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu của địa phương. Xây dựng năng lực dự báo, cảnh báo, chủ động phòng, tránh và giảm nhẹ thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

## **9. Thành phần hồ sơ và dự toán kinh phí:**

### **9.1. Thành phần hồ sơ:**

Thành phần hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo quy trình rút gọn được tuân theo Điều 21, Mục 3, Chương III của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025.

### **9.2. Dự toán kinh phí:**

Dự toán kinh phí của đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 582/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

## **10. Tổ chức thực hiện:**

- a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai.
- b) Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Khánh.
- c) Cơ quan phê duyệt: UBND phường Long Khánh.
- d) Đơn vị lập quy hoạch: Viện Quy hoạch Xây dựng miền Nam.

## **IV. DANH MỤC HỒ SƠ GỬI KÈM BAO GỒM**

## 1. Hồ sơ đồ án quy hoạch rút gọn

### 1.1. Hồ sơ bản giấy

- Báo cáo kết quả khảo sát;
- Thuyết minh đồ án;
- Bản vẽ theo tỉ lệ thích hợp;
- Các hồ sơ pháp lý liên quan.

### 1.2. Hồ sơ điện tử

- Cơ sở dữ liệu số cơ bản;
- Cơ sở dữ liệu số pháp lý;
- Cơ sở dữ liệu số địa lý.

## 2. Hồ sơ năng lực của các nhà thầu:

TT	Tổ chức/Cá nhân	Chức danh	Số chứng chỉ	Cấp hạng/Ngày hết hạn
<b>I</b>	<b>Tổ chức</b>			
	Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam	Lập thiết kế quy hoạch xây dựng	BXD-00006768	Hạng I/ 04/01/2033
<b>II</b>	<b>Cá nhân</b>			
1	KS. Nguyễn Chí Tài	Chủ nhiệm đồ án	DON-00075235	Hạng II/ 07/08/2029
2	KTS. Trần Thị Thủy Tiên	Chủ trì TK quy hoạch	HCM-00159658	Hạng III/ 31/12/2027
3	KS. Nguyễn Chí Tài	Chủ trì TK quy hoạch giao thông, san nền	DON-00075235	Hạng II/ 07/08/2029
4	KS. Nguyễn Văn Chính	Chủ trì TK quy hoạch cấp điện, chiếu sáng	HTV-00003920	Hạng III/ 29/7/2027
5	KS. Trương Thị Thu Hạnh	Chủ trì TK quy hoạch cấp thoát nước	BXD-00029619	Hạng I/ 19/12/2029
6	KS. Mai Ngọc Lâm	Tham gia thiết kế cấp điện, chiếu sáng		
7	Nguyễn Thị Hồng Thảo	Chủ trì nội dung đề xuất một số biện pháp bảo vệ môi trường		
8	Nguyễn Anh Minh	Tham gia thiết kế quy hoạch		
9	Nguyễn Phan Huy Hoàng	Tham gia thiết kế quy hoạch		

TT	Tổ chức/Cá nhân	Chức danh	Số chứng chỉ	Cấp hạng/Ngày hết hạn
10	Lê Vũ Thanh Thanh	Tham gia thiết kế quy hoạch		
11	Nguyễn Đức Thắng	Tham gia thiết kế quy hoạch		
12	Ngô Quang Phong	Thực hiện nội dung GIS		
13	Nguyễn Lê Hoàng Trân	Thực hiện nội dung GIS		
14	Nguyễn Thùy Linh	Thực hiện nội dung GIS		
15	Nguyễn Duy	Tham gia thiết kế quy hoạch		
16	Nguyễn Văn Đông	Quản lý kỹ thuật các nội dung hạ tầng		

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai đất kính trình Ủy ban nhân dân phường Long Khánh xem xét thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị và triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất. *ht*

(Đính kèm Phụ lục giải trình các ý kiến góp ý của các đơn vị liên quan trong buổi làm việc ngày 26 tháng 10 năm 2025 tại Ủy ban nhân dân phường Long Khánh./.)

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (Kính Báo cáo);
- UBND phường Long Khánh;
- Phòng KTHT&ĐT-XD phường Long Khánh (Thẩm định);
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, QLDA.02b (Phụ)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



*Mai Phong Phú*  
**Mai Phong Phú**

**Phụ lục: NỘI DUNG GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN TRONG BUỔI LÀM VIỆC  
NGÀY 26 THÁNG 10 NĂM 2025 TẠI ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG KHÁNH**

(kèm theo Văn bản số 203 /TTr-TTPTQĐ ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai)

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình
<b>I</b>	<b>Hội đồng thẩm định quy hoạch Nông thôn và Đô thị</b>	
1	Ngày 26/10/2025, Sở Xây dựng có văn bản số 4186/SoXD-QLQH&PTĐT về việc có ý kiến góp ý quy hoạch nói trên, Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh rà soát, hoàn thiện hồ sơ và có giải trình cụ thể.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, rà soát và đã hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch. Các giải trình liên quan đến góp ý của Sở Xây dựng nằm tại mục II Phụ lục này.
2	Đề nghị làm rõ việc không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đối với khu đất đang triển khai lập đồ án	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và kính báo cáo nội dung này như sau: Căn cứ Văn bản số 3781/SoXD-QLN-TTBĐS ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng ý kiến về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội đối với 07 khu đất đang triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025, kiến nghị: “Qua rà soát, các khu đất trên là khu vực trung tâm của đô thị. Do đó, để đảm bảo yếu tố cảnh quan đô thị, quy hoạch tổng thể, hình thành một khu đô thị đẹp, gắn với các loại hình nhà ở, dịch vụ tại vị trí khu đất nêu trên, Sở Xây dựng đề xuất không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án trên và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội. Số tiền tương đương thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 19



STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình
		<p><i>Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, đã được sửa đổi tại Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ.</i>”, trong đó có Khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 73, BĐĐC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.</p>
<b>II</b>	<b>Sở Xây dựng (Văn bản số 4186/SoXD-QLQH &amp; PTĐT ngày 26/10/2025)</b>	
<b>1</b>	<b>Về cơ sở pháp lý và các vấn đề liên quan</b>	
	<p><b>- Đối với quy hoạch chung:</b> Về sự phù hợp quy hoạch chung xây dựng: Căn cứ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ- UBND ngày 17/12/2021, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, phạm vi dự án thuộc khu vực quy hoạch đất hỗn hợp.</p> <p><b>- Đối với quy hoạch phân khu:</b> Về hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000: Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, thuộc Tiểu khu 1 có quy mô dân số khoảng 5.835 người. Khu vực lập quy hoạch thuộc ô đất</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận và tiếp thu.</p> <p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận và tiếp thu.</p>

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình
	<p>HH-07 có chức năng là đất hỗn hợp với các chỉ tiêu: mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6,0.</p> <p><b>- Về chủ trương lập quy hoạch chi tiết:</b> Khu đất đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết tại văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20/6/2025.</p> <p><b>- Về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:</b> Khu đất chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh. Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã phối hợp với các Sở, ngành, địa phương liên quan tham mưu UBND tỉnh Tờ trình số 143/TTr-SXD ngày 17/10/2025 phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Phụ lục I, Phụ lục II kèm theo Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai; trong đó có bổ sung các khu đất dự kiến đấu giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại năm 2025 theo đề xuất của trung tâm Phát triển quỹ đất tại Văn bản số 1382/TTPTQĐ-HT ngày 26/6/2025. Trên cơ sở đó, Văn phòng UBND tỉnh đã có Văn bản số 1238/VP-KTN ngày 20/10/2025 gửi lấy ý kiến thành viên UBND tỉnh đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh kèm theo Tờ trình số 143/TTr-SXD ngày 17/10/2025 của Sở Xây dựng.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận và tiếp thu.</p> <p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn ghi nhận và tiếp thu.</p>
2	<b>Về nội dung và thành phần hồ sơ</b>	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình
a	Về phần căn cứ lập quy hoạch: Rà soát, bổ sung, thay thế các Văn bản quy phạm pháp luật không liên quan hoặc đã hết hiệu lực như: Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công... Bổ sung Quyết định 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/2/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện chỉnh sửa theo đúng quy định Tại thuyết minh Phần 1, Mục II.1 Cơ sở pháp lý chung.
b	Về thành phần số lượng hồ sơ, bản vẽ cần thực hiện đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT – BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện theo đúng quy định.
c	Về phương án sử dụng đất: phương án quy hoạch cơ bản phù hợp theo định hướng quy hoạch cấp trên được duyệt (về chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...). Tuy nhiên, cần rà soát lại các chỉ tiêu thể hiện tại bản vẽ và thuyết minh cho thống nhất và đồng bộ và đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành ( <i>cụ thể: trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất tại vòng tròn chỉ tiêu ô đất có ký hiệu CCHH thể hiện mật độ xây dựng tối đa 50% (trong thuyết minh thể hiện 44%)</i> nhưng nội suy từ theo quy định tại Bảng 2.9 Quy chuẩn 01:2021 thì mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất CCHH này khoảng 38,6%; đối với các ô đất nhà liên kế trong thuyết minh thể hiện mật độ xây dựng 85%, hệ số sử dụng đất 3,4 nhưng trong bản vẽ tại các vòng tròn chỉ tiêu lại thể hiện	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và giải trình như sau: - Về mật độ xây dựng của khu đất có ký hiệu CCHH là 44%: Tại QCVN 01:2021/BXD ở điểm 1.4.13 <b>Đất sử dụng hỗn hợp</b> được xác định là: <b>Đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch.</b> Bên cạnh đó, tại <b>Bảng 2.10</b> QCVN 01:2021/BXD quy định: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và <b>lô đất sử dụng hỗn hợp</b> cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình. Do đó, việc tính toán áp dụng để xác định mật độ xây dựng của khu đất có ký hiệu CCHH là 44% của Đơn vị tư vấn là chính xác.



STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành, đơn vị liên quan	Nội dung giải trình
	mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất 4,...)	- Về các nội dung khác giữa sự thống nhất về thuyết minh và bản vẽ, Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện chỉnh sửa theo đúng quy định.
<b>d</b>	Về hạ tầng kỹ thuật: Các điểm đầu nối kỹ thuật ra ngoài ranh quy hoạch phải được thể hiện rõ vị trí, cao độ và hướng đầu nối để đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống cấp vùng, phân khu. Các tuyến kỹ thuật ngầm cần được bố trí hợp lý trong mặt cắt ngang đường, tránh chồng lán hoặc cắt giao phức tạp giữa các loại hạ tầng.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa theo đúng quy định tại các bản vẽ HTKT-02 đến HTKT-07.
<b>3</b>	<b>Các vấn đề liên quan khác</b>	
<b>a</b>	Căn cứ Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất đảm bảo việc lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nội dung quy hoạch, tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai và bảo đảm quy chế dân chủ, công khai, minh bạch.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn đã thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư và có tổng hợp ý kiến tại Báo cáo số 200/BC-TTPTQĐ ngày 25 tháng 10 năm 2025
<b>b</b>	Đối với những nội dung khác đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND phường Long Khánh nghiên cứu ý kiến của các Sở, ngành chuyên môn để tổng hợp, xử lý theo đúng quy định pháp luật.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn đã thực hiện lấy ý kiến Sở ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan và tiếp thu giải trình tại Báo cáo số 200/BC-TTPTQĐ ngày 25 tháng 10 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG KHÁNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

Căn cứ Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bố trí kinh phí tổ chức lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2025 của UBND phường Long Khánh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ địa chính số 73, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 292/TTr-KTHT&ĐT ngày 31 tháng 10 năm 2025 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung chính như sau:

### 1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- + Phía Bắc: Giáp đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài dự kiến.
- + Phía Nam: Giáp ô đất chức năng hỗn hợp dự kiến.
- + Phía Đông: Giáp đường 21 tháng 4 và nhà máy nước hiện hữu.
- + Phía Tây: Giáp đường Lương Định Của dự kiến.

Về ranh giới, diện tích khu đất lập Quy hoạch: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm đảm bảo cơ sở pháp lý để triển khai theo quy định.

### 2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 5,94 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 2.185 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

### 3. Mục tiêu, tính chất, chức năng

#### a) Mục tiêu

- Cụ thể hoá tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật,...đảm bảo theo các cấp độ quy hoạch.

- Tạo ra quỹ đất để đầu tư xây dựng, hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh có kiến trúc cảnh quan hiện đại, đồng bộ với không gian xung quanh, văn minh và tiện nghi, khớp nối với hạ tầng hiện có.

- Là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng, cơ sở để kêu gọi đầu tư và triển khai các bước tiếp theo của dự án.

#### b) Tính chất và chức năng

Hình thành khu hỗn hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với không gian sống hiện đại, hài hòa với không gian đô thị xung quanh, góp phần tạo diện mạo mới cho đô thị trong tương lai.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Phù hợp định hướng Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai và các Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Phù hợp với định hướng Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh được phê duyệt tại Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được điều chỉnh, cân đối để phù hợp, tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

#### 5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu

TT	Ký hiệu ô phố	Loại chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)	MĐXD xây dựng tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Quy mô dân số (người)	Số lượng căn hộ ở (căn)
<b>I</b>		<b>Đất nhà ở</b>	<b>26.013,31</b>	<b>43,72%</b>				
1	CCHH	Khu chung cư hỗn hợp	14.155,31	23,79%	44%	20	1.785	595
	1	Diện tích đất xây dựng khối chung cư	6.228,34	44%	-	20	-	-
	2	Đất giao thông nội bộ	4.246,59	30%	-	-	-	-
	3	Đất công viên cây xanh	3.680,38	26%	-	-	-	-
2	LK	Đất nhà ở liền kề	11.858,00	19,93%	85%	4	400	100
	LK-1	Đất nhà ở liền kề 1	2.902,01	24,47%	85%	4	104	26
	LK-2	Đất nhà ở liền kề 2	2.907,55	24,52%	85%	4	104	26
	LK-3	Đất nhà ở liền kề 3	3.024,23	25,50%	85%	4	96	24
	LK-4	Đất nhà ở liền kề 4	3.024,21	25,50%	85%	4	96	24
<b>II</b>	<b>GD</b>	<b>Đất giáo dục (trường mầm non)</b>	<b>2.693,39</b>	<b>4,53%</b>	<b>40%</b>	<b>3</b>	-	-
<b>III</b>		<b>Đất cây xanh</b>	<b>12.789,91</b>	<b>21,49%</b>				
1	CX	Cây xanh công cộng	7.689,47	12,92%	5%	1	-	-
2	CXCD	Cây xanh chuyên dụng	867,45	1,46%	5%	1	-	-
3	HO	Hồ điều hòa	4.232,99	7,11%	-	-	-	-

TT	Ký hiệu ô phố	Loại chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)	MDXD xây dựng tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Quy mô dân số (người)	Số lượng căn hộ ở (căn)
IV	XLNT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (TNT)	1.000,00	1,68%	50%	2	-	-
V	BX	Đất bãi đỗ xe	1.177,04	1,98%	50%	4	-	-
VI		Đất giao thông	15.828,95	26,6%	-	-	-	-
		Tổng	59.502,6	100%	31,77%	20	2185	695

## 6. Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị

Trên cơ sở các tuyến đường chính: Đường 21 tháng 4 hiện trạng và các tuyến đường Lương Đình Cửa, Cách Mạng Tháng Tám (quy hoạch dự kiến) giúp kết nối thuận tiện với các khu vực lân cận, việc xây dựng chung cư hỗn hợp tạo điểm nhấn cho đô thị.

Các tuyến đường nội bộ được thiết kế tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, tạo thành một mạng lưới giao thông khép kín trong khu dân cư. Mạng lưới này sẽ được tổ chức để thu gom lưu lượng giao thông và đầu nối ra các tuyến đường bên ngoài tại các vị trí phù hợp.

Sắp xếp bố cục hình thái chung cư theo hướng mở cảnh quan với các lối công viên theo chủ đề, đảm bảo đón nắng, gió tự nhiên. Bố trí không gian mở nội khu, tổ chức thành các vườn hoa, hoa viên cây xanh và sân thể thao phục vụ trong khu ở để đảm bảo không gian xanh, nơi tập thể dục, giải trí.

Các tòa chung cư hỗn hợp được sắp xếp phù hợp với hình thái khu đất quy hoạch và giao thông xung quanh khu vực, đảm bảo không gian đệm giữa các khối nhà thông thoáng, không chắn gió và hạn chế hiệu ứng bức xạ nhiệt. Khoảng cách giữa các công trình được tính toán hợp lý, vừa đáp ứng yêu cầu chiếu sáng, thông gió tự nhiên, vừa tạo các trục nhìn đẹp ra sông và công viên đô thị.

Giải pháp kiến trúc kết hợp giữa mật độ xây dựng hợp lý, chiều cao nổi bật và không gian mở nhiều lớp, mang lại hình ảnh một dự án hiện đại, hài hòa với điều kiện tự nhiên và đặc trưng của Long Khánh. Đây là hướng tiếp cận đô thị hóa bền vững, lấy không gian mặt nước làm trung tâm của thiết kế đô thị, lấy tòa chung cư hỗn hợp làm điểm nhấn.

Hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đồng bộ, có tính đến cao độ thoát nước, phòng chống ngập úng theo địa hình. Bố trí giao thông theo dạng ô cờ, tạo tính thuận tiện khi di chuyển, đồng thời đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác ưu tiên ngầm hóa để tạo vẻ mỹ quan cho đô thị đồng thời phải đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của phường Long Khánh.

**a) Khu chung cư**

Diện tích khoảng 14.155,31 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 23,79% diện tích toàn khu, trong đó bao gồm 02 khối công trình:

- Mật độ xây dựng:  $\leq 44\%$ .
- Tầng cao:  $\leq 20$  tầng ( $\leq 80\text{m}$ ) (từ tầng 01- tầng 04 bố trí thương mại, dịch vụ,.. và từ tầng 04 – tầng 20 bố trí căn hộ).
- Tầng hầm:  $\leq 03$  tầng (bố trí các chức năng như: bãi đậu xe, hạ tầng kỹ thuật ,.... với tổng diện tích sàn xây dựng  $\leq 18.685,01\text{m}^2$ )
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất  $\geq 6$  m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 6,6$  lần.

**b) Khu nhà liền kề**

- Đất ở nhà liền kề có diện tích khoảng 11.858m<sup>2</sup>, gồm có 04 dãy từ LK1 đến LK4, chiếm khoảng 19,93% diện tích toàn khu, trong đó:

- Mật độ xây dựng:  $\leq 85\%$ .
- Tầng cao:  $\leq 04$  tầng.
- Tầng hầm:  $\leq 01$  tầng (bố trí các chức năng như: bãi đậu xe, hạ tầng kỹ thuật,...với tổng diện tích xây dựng  $\leq 11.858,03$  m<sup>2</sup>).
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh phía sau lô đất  $\geq 2$  m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 3,4$  lần.

**c) Nhà ở xã hội:**

Không bố trí quỹ đất cho nhà ở xã hội mà căn cứ Điều 17, Điều 18, Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, UBND tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

**d) Không gian sinh hoạt cộng đồng**

Được bố trí tại khối đế của công trình chung cư với quy mô phù hợp với chỉ tiêu thiết kế tại Mục 2.2.7, QCVN 04:2021/BXD và đảm bảo các quy định hiện hành, diện tích tối thiểu để bố trí là khoảng 476,0 m<sup>2</sup>, vị trí và quy mô sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn lập thiết kế cơ sở.

**e) Đất công trình giáo dục**

- Đất công trình giáo dục (Trường mầm non): Có diện tích khoảng 2.693,39m<sup>2</sup>, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Trong trường hợp thực tế khi phát sinh nhu cầu, cho phép bố trí công trình giáo dục trong khối đế chung cư, quy mô bố trí đảm bảo phù hợp theo QCVN

01:2021/BXD và các quy định có liên quan. Vị trí và quy mô sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn lập thiết kế cơ sở.

**f) Khu công viên cây xanh**

- Đất cây xanh công cộng có diện tích 7.689,47 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng và chiều cao xây dựng tối đa 5m. Tầng hầm tối đa là 01 tầng với diện tích xây dựng tối đa khoảng 7.689,47 m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh chuyên dụng có diện tích khoảng 867,45 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng và chiều cao xây dựng tối đa 5m là cây xanh cách ly quanh công trình trạm xử lý nước thải.

- Hồ điều hòa kết hợp với công viên cây xanh có diện tích khoảng 4.232,99m<sup>2</sup>.

- Ngoài ra, trong khuôn viên cây xanh bố trí kết hợp các tiện ích như hồ bơi, khu vui chơi trẻ, khu tập thể dục thể thao,... trong khu vực sân vườn bố trí cây xanh, đường dạo, khu vực nghỉ ngơi,... để phục vụ cho cư dân.

**g) Bãi đỗ xe**

Bãi đậu xe có diện tích khoảng 1.177,04 m<sup>2</sup>; tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng và 01 tầng hầm (với diện tích xây dựng tầng hầm tối đa khoảng 1.177,04 m<sup>2</sup>).

**h) Khu vực xây dựng công trình ngầm**

Được xác định tại các công trình chung cư, nhà ở liền kề, khu công viên cây xanh và bãi đỗ xe để tận dụng tối đa không gian ngầm, giữ lại không gian mặt đất cho các các không gian cảnh quan, các hoạt động khác....

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

**7.1 Giao thông**

a) Đường giao thông đối ngoại:

Bố trí 02 lối tiếp cận chính từ Đường 21 tháng 4, Cách Mạng Tháng 8 (quy hoạch dự kiến) với quy mô mặt cắt ngang rộng 25,0m: bề rộng lòng đường rộng 15,0m với 4 làn xe lưu thông, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

b) Đường giao thông nội bộ:

- Các tuyến đường N1, N2, D3, D4 có lộ giới 15,0m: bề rộng lòng đường 7,0m, vỉa hè mỗi bên 4,0m.

- Tuyến đường D2 có lộ giới 8m: bề rộng lòng đường 3,5m, vỉa hè sát nhà dân 4,5m.

c) Giao thông tĩnh:

- Bố trí bãi đậu xe trong công trình đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD (có thể lựa chọn mô hình bãi đỗ xe tầng cao, bãi đỗ xe mặt đất, bãi đỗ xe tầng hầm tùy vào tình hình phát triển khu vực).

- Cần thiết bố trí khu vực đậu và sạc xe điện trong khu vực quy hoạch tuy nhiên phải đảm bảo phù hợp quy định hiện hành.

d) Giao thông phục vụ phòng cháy chữa cháy:

Bố trí đường cho xe chữa cháy phải đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD cho từng chức năng công trình và nhóm công trình.

**7.2. Chuẩn bị kỹ thuật**

Triệt để lợi dụng địa hình tự nhiên, sử dụng đến mức tối đa những mặt tốt

của điều kiện tự nhiên, bảo đảm sự cân bằng đào đắp với khối lượng công tác đất nhỏ nhất, phạm vi điều phối nhỏ nhất, đồng thời vẫn đảm bảo tuân thủ theo định hướng của quy phân khu đã được duyệt.

### 7.3. Quy hoạch thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa, nước mặt cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước:

+ Khu vực 1 (Gồm các khu vực quanh khu nhà liền kề LK1, LK2 và hồ điều hòa): Nước mưa sẽ được thu gom trên các trục đường giao thông, điều tiết về hồ điều hòa. Sau đó, từ hồ điều hòa dẫn kết nối với hệ thống cống thoát mưa trên tuyến Đường 21 Tháng 4.

+ Khu vực 2 (Gồm các khu vực còn lại: chung cư cao tầng, nhà liền kề LK3, LK4): Nước mưa sẽ được thu gom trên các trục đường giao thông dẫn kết nối với hệ thống cống thoát mưa trên tuyến Đường 21 Tháng 4.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ cao độ hoàn thiện đến đỉnh cống): 0,7m; Sử dụng hệ thống cống ngầm có đường kính D600mm, D800mm để tổ chức thoát nước với độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng nước tự chảy  $i \geq 1/D$ , D – đường kính cống đơn vị (mm).

- Hệ thống thu gom nước mưa bên trong công trình gồm hệ thống cống, hố ga thu nước bằng BTCT, giếng thăm bằng BTCT, hệ thống thu nước mưa trên mái, thu gom từ nước mưa sân vườn và đường giao thông nội bộ.

- Mạng lưới thoát nước mưa đảm bảo theo tiêu chuẩn mạng lưới thoát nước bên ngoài TCVN 7957:2023. Đối với đường ống đứng tính toán theo tiêu chuẩn thoát nước bên trong công trình.

### 7.4. Quy hoạch cấp nước

*Đối với cấp nước sinh hoạt:*

Tổng công suất cấp nước cho khu vực quy hoạch: 715 m<sup>3</sup>/ng.đ;

Nguồn nước cấp được lấy từ hệ thống cấp nước hiện hữu trên tuyến Đường 21 tháng 4 giáp ranh khu đất dự án.

Mạng lưới cấp nước là loại mạng vòng kết hợp nhánh cụt đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

*Đối với cấp nước phòng cháy chữa cháy:* hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực cao kết hợp lấy nước từ hồ điều tiết.

### 7.5. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt: Q = 500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và có đường kính D300mm, hệ thống cống bố trí trên các trục đường, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải.

Trạm xử lý nước thải được xây dựng kín hoàn toàn, sử dụng công nghệ sinh học với dây chuyền xử lý tiên tiến, đồng thời có hệ thống xử lý mùi.

Chất thải rắn phát sinh từ khu ở, các công trình khác được phân loại tại

nguồn rồi thu gom, vận chuyển đến trạm trung chuyển để vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn.

### **7.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng**

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được cấp nguồn từ lưới điện quốc gia, đầu nối vào tuyến trung thế 22kV hiện hữu chạy dọc trên vỉa hè đường Lương Định Của dự kiến, trạm trung gian 110/22kV Long Khánh có công suất 2x63MVA.

Xây dựng mới tuyến đường dây trung thế ngầm 22kV đầu nối vào lưới điện 22kV của ngành điện đến trạm biến áp xây dựng mới. Mạng trung thế được sử dụng mạng vòng để để nâng cao độ tin cậy và an toàn trong việc cung cấp điện.

Xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4 kV cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng máy biến áp 3 pha.

Chiếu sáng: Xây dựng mới các tuyến đường dây cấp nguồn chiếu sáng, sử dụng cáp CXV/DSTA - 0,6/1kV đi trong ống chôn ngầm trong đất, mạng lưới điện thiết kế đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

### **7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động**

Nguồn cấp viễn thông từ hệ thống các tuyến cáp quang dịch vụ hiện hữu trên đường Đường 21 tháng 4, thuộc hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phường Long Khánh.

Tổng nhu cầu viễn thông là khoảng 951 thuê bao. Xây dựng mới mạng lưới thông tin liên lạc, sử dụng cáp quang đi ngầm, sử dụng mạng hình tia để cấp cho khu quy hoạch.

## **8. Giải pháp bảo vệ môi trường**

Bố trí hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.

Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom chất thải rắn nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.

Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch.

Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.

Tổ chức, phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.

Tăng cường công tác giám sát và quản lý môi trường.

Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu của địa phương. Xây dựng năng lực dự báo, cảnh báo, chủ động phòng, tránh và giảm nhẹ thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 73, BĐDC phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai”.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện.

Trung tâm Phát triển quỹ đất và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch cho nhân dân và các tổ chức cá nhân biết và thực hiện. Tổ chức quản lý và thực hiện quy hoạch theo các quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- CT, PCT UBND phường;
- Chánh, Phó VP;
- Lưu: VT, TH (CN).

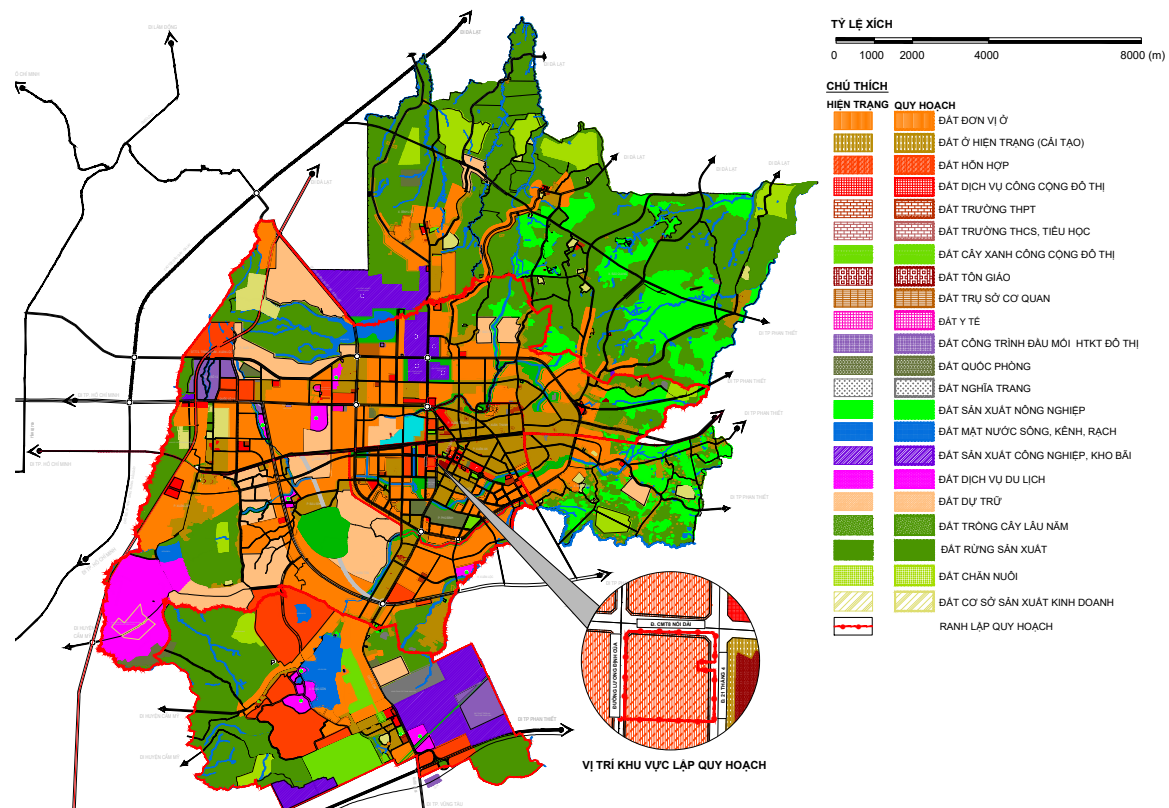
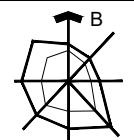
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



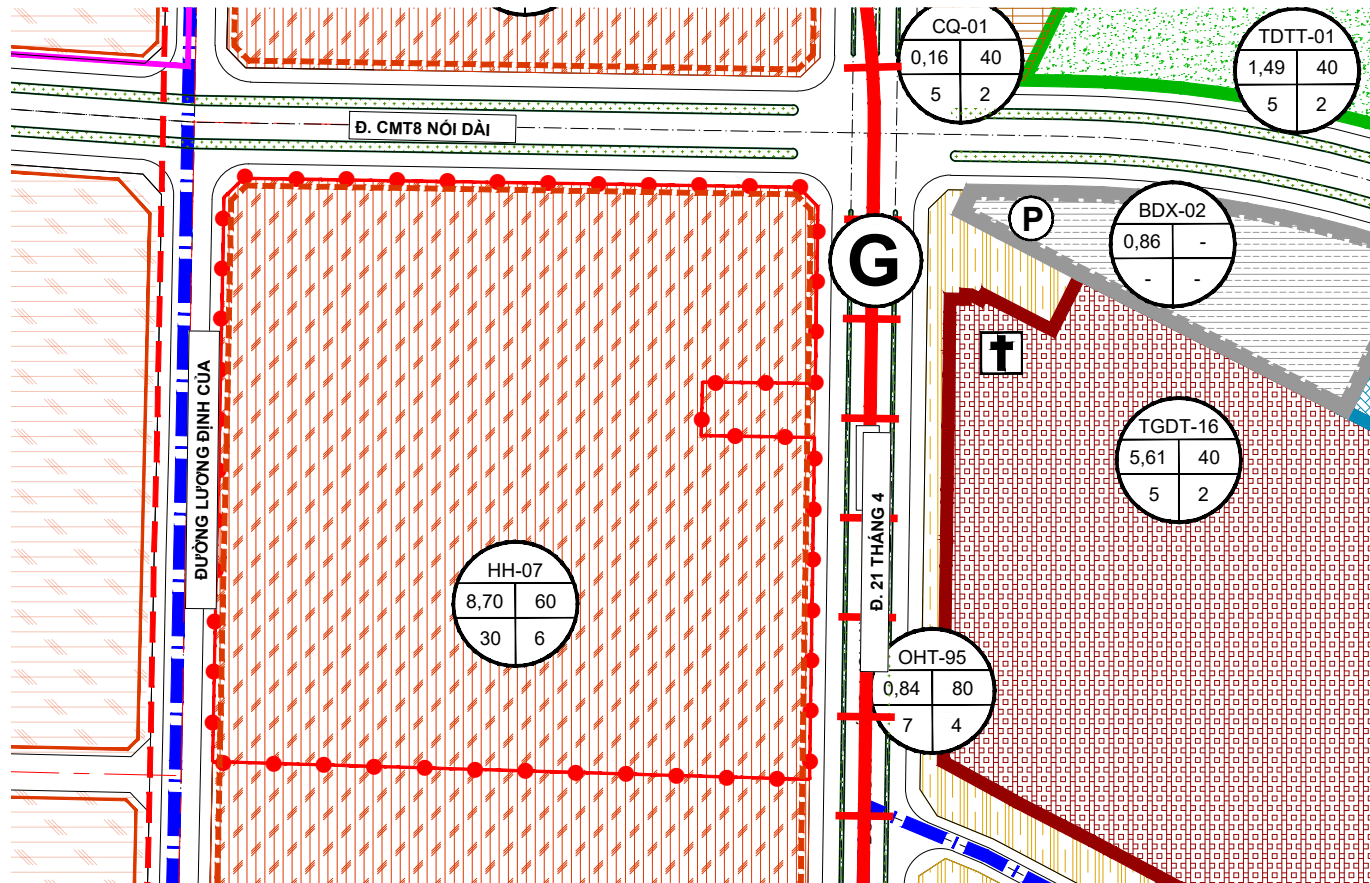
Tăng Quốc Lập



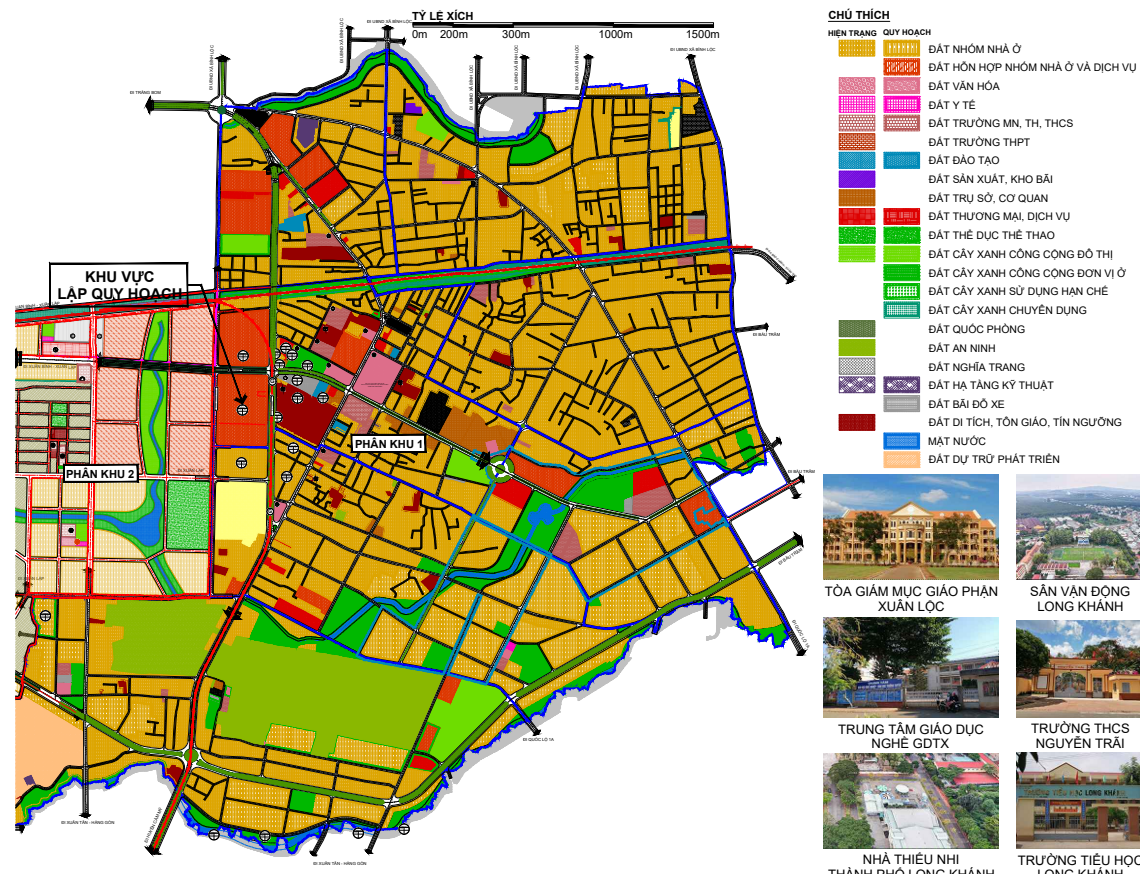
TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI  
**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT**



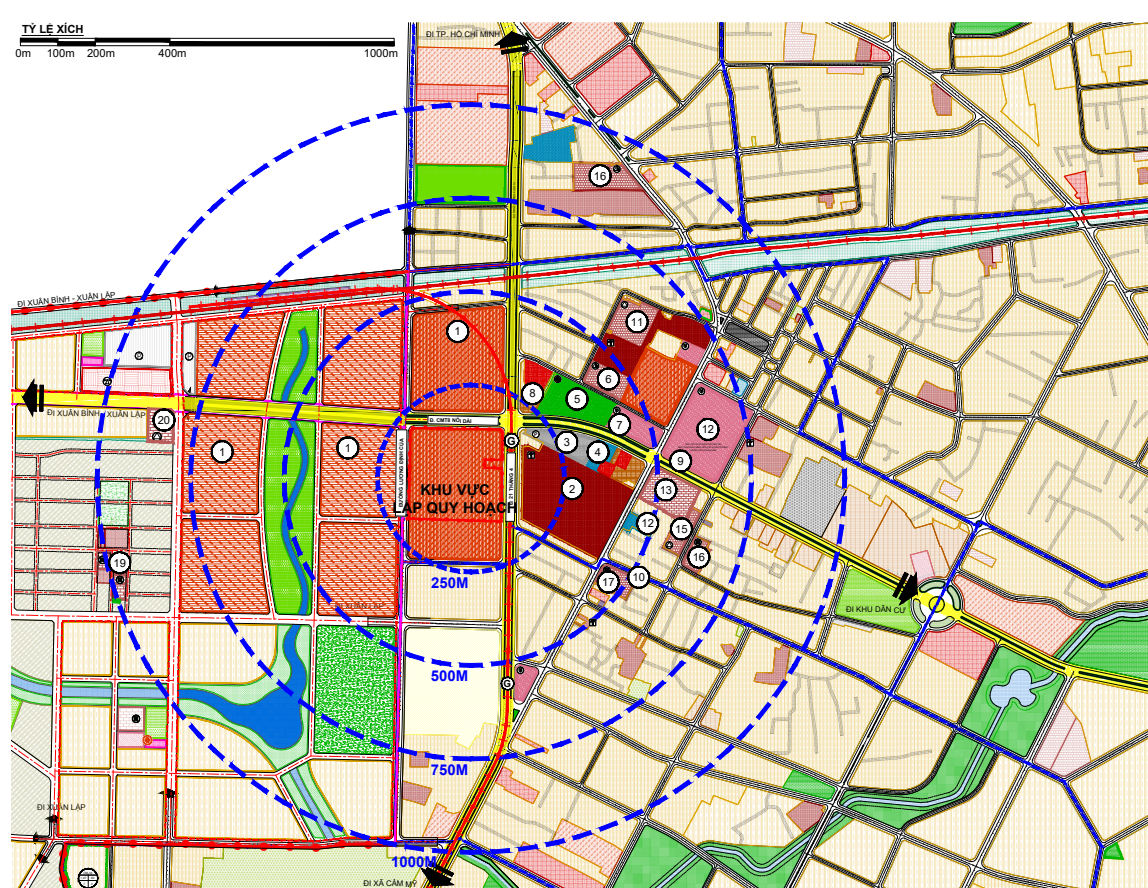
**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRONG QUY HOẠCH CHUNG  
 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2040, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050**  
 (Quyết định số 5100/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050)



**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH**



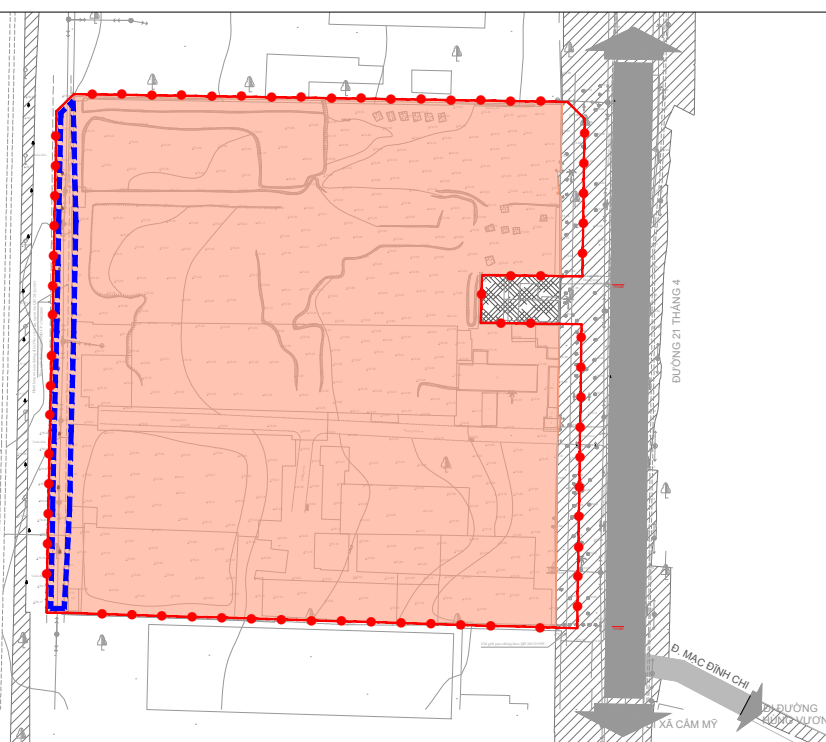
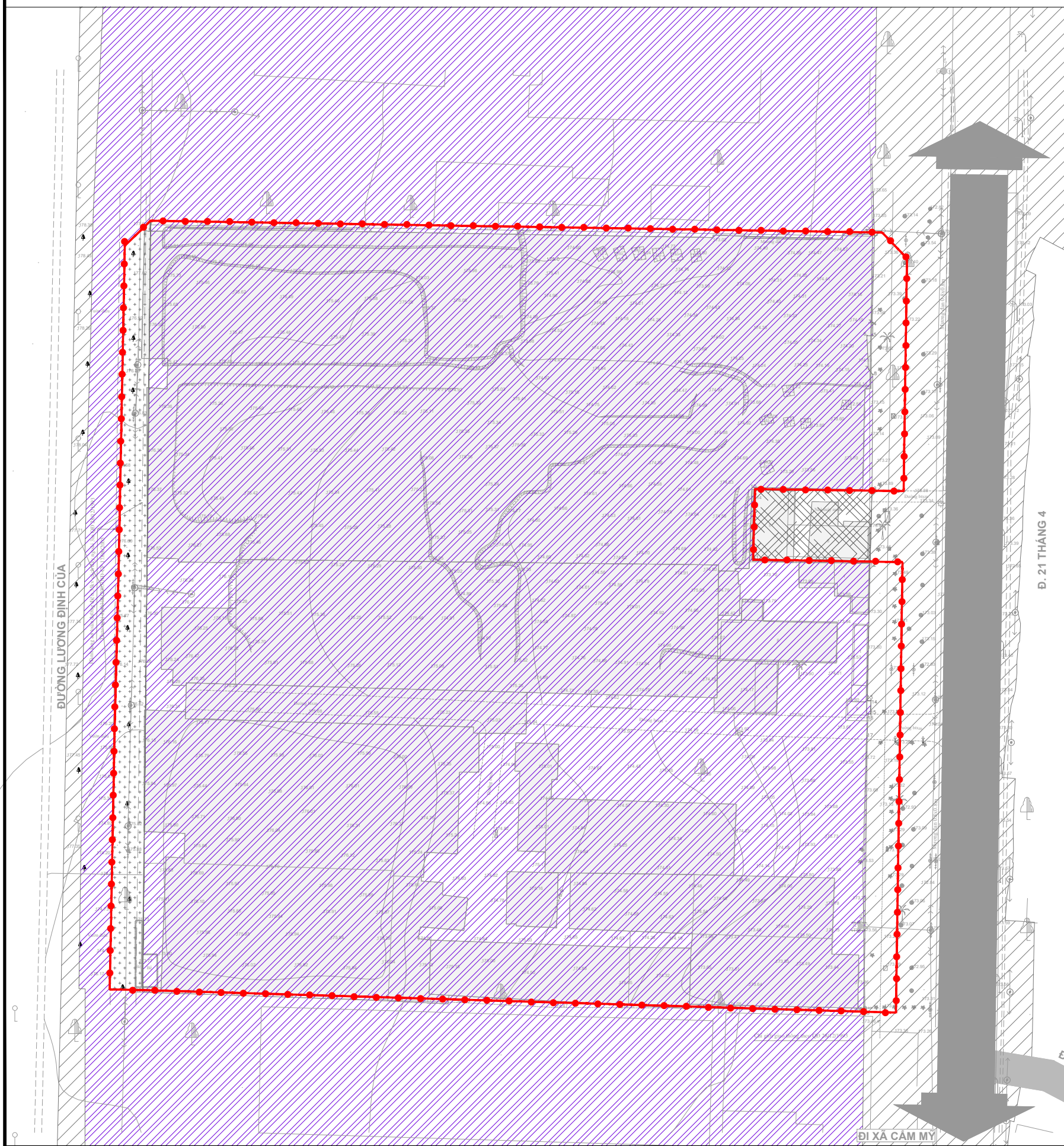
**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU**  
 (Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình)



**SƠ ĐỒ MỐI QUAN HỆ GIỮA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH VỚI CÁC KHU CHỨC NĂNG KHÁC TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 1 VÀ PHÂN KHU SỐ 2**

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG**



**CHÚ THÍCH**

- A- HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**
- ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP
  - ĐẤT GIAO THÔNG
  - ĐẤT CÔNG TRÌNH HTKT KHÁC
  - HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH
  - ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC
  - ĐƯỜNG NỘI BỘ
  - RANH LẬP QUY HOẠCH
  - ĐẤT NGHĨA TRANG
- B- ĐÁNH GIÁ ĐẤT**
- ĐẤT THUẬN LỢI XÂY DỰNG
  - KHU VỰC BỊ ẢNH HƯỞNG BỞI ĐƯỜNG ĐIỆN

**SƠ ĐỒ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG**

**BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	NHÓM CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
TRONG RANH LẬP QUY HOẠCH				
1	CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP	5,50	92,47	THUẬN LỢI XD
2	GIAO THÔNG	0,23	3,79	
3	ĐẤT NGHĨA TRANG	0,22	3,75	
TỔNG		5,95	100	
NGOÀI RANH LẬP QUY HOẠCH				
1	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	0,08		

CĂN CỨ TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 8195/2025 TL 1/2.000  
 PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

**HÌNH ẢNH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN TRONG KHU ĐẤT QUY HOẠCH VÀ CÁC KHU VỰC XUNG QUANH**



KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN XUNG QUANH KHU ĐẤT

KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN XUNG QUANH KHU ĐẤT

HIỆN TRẠNG CẢNH QUAN VÀ NHÀ MÁY

**ĐÁNH GIÁ:**

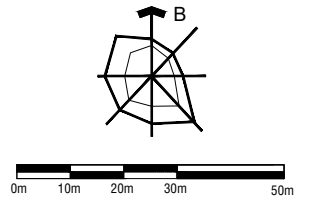
- TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT LÀ 59.502,6 M<sup>2</sup>. TRONG ĐÓ PHẦN LỚN HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT LÀ ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, QUY MÔ LÀ 55.019,1 M<sup>2</sup> (CHIẾM HƠN 92,47% DIỆN TÍCH KHU ĐẤT), ĐẤT GIAO THÔNG VỚI QUY MÔ 2.253,5 M<sup>2</sup> (CHIẾM 3,79% DIỆN TÍCH KHU ĐẤT) VÀ ĐẤT NGHĨA TRANG VỚI QUY MÔ 2.230 M<sup>2</sup> (CHIẾM 3,75% DIỆN TÍCH KHU ĐẤT).

HIỆN NAY TOÀN BỘ QUỸ ĐẤT CÔNG NGHIỆP TRONG KHU ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC THU HỒI VÀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT. THEO QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LONG KHÁNH ĐẾN NĂM 2040 VÀ ĐỒNG THỜI THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU PHÂN KHU 1, VỊ TRÍ KHU ĐẤT ĐƯỢC ĐỊNH HƯỚNG CÓ CHỨC NĂNG HỖN HỢP VỚI TẦNG CAO TỐI ĐA 30 TẦNG.

- HIỆN TRẠNG ĐẤT TRONG KHU VỰC ĐỀU ĐÃ ĐƯỢC SAN NÉN, THUẬN LỢI CHO VIỆC CHUYỂN ĐỔI VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH SAU NÀY.

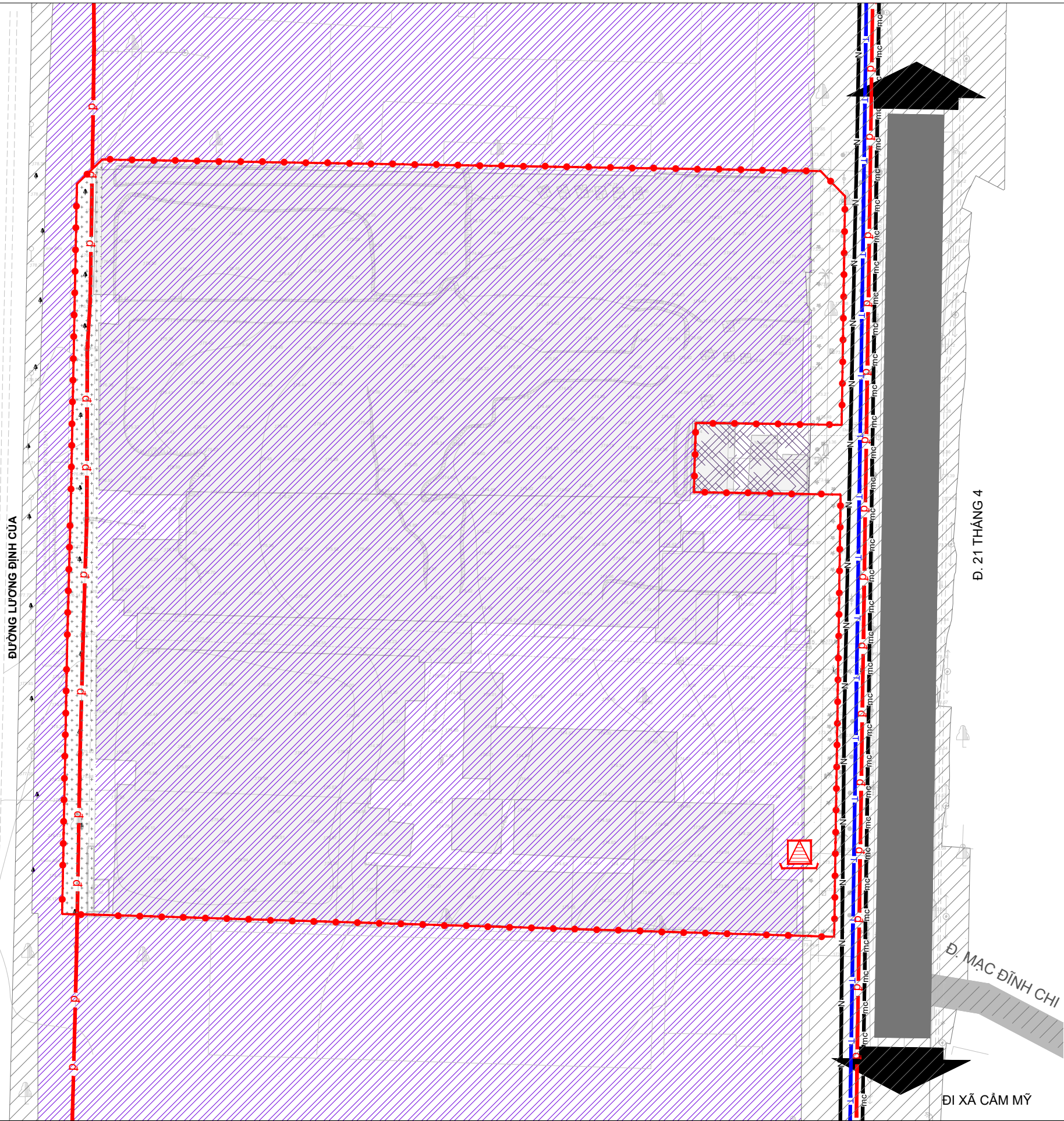
Đ. XÃ CẨM MỸ Đ. MẠC ĐÌNH CHI Đ. ĐƯỜNG HÙNG VƯƠNG Đ. 21 THÁNG 4

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**



**CHÚ THÍCH**

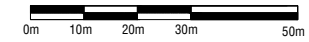
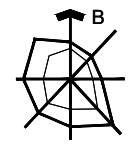
	: CÔNG THOÁT CHUNG
	: ONG CẤP NƯỚC
	: ĐƯỜNG ĐIỆN 22KV
	: CÁP THÔNG TIN LIÊN LẠC
	: TRAM BIẾN ÁP 22/0.4 HIỆN TRẠNG SẼ ĐƯỢC THU HỒI SAU KHI QUY HOẠCH



**ĐÁNH GIÁ:**

- 1. HỆ THỐNG GIAO THÔNG:**
  - TUYẾN ĐƯỜNG 21 THÁNG 4 ĐI QUA TIẾP GIÁP RANH PHÍA ĐÔNG KHU VỰC QUY HOẠCH VỚI LỘ GIỚI HIỆN TRẠNG KHOẢNG 26M, ĐÂY LÀ TUYẾN TRỤC GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI QUAN TRỌNG NHẤT CỦA PHƯỜNG LONG KHÁNH KẾT NỐI VỚI CÁC XÃ, PHƯỜNG LÂN CẬN VÀ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.
- 2. HỆ THỐNG CẤP NƯỚC**
  - NGUỒN NƯỚC ĐƯỢC LẤY TỪ TUYẾN CẤP NƯỚC DỌC TUYẾN ĐƯỜNG 21 THÁNG 4 TỪ HỆ THỐNG TRẠM BOM NƯỚC SỐ 7.
- 3. HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC:**
  - HỆ THỐNG THOÁT MƯA VÀ THOÁT NƯỚC THẢI DÙNG CHUNG HỆ THỐNG CÔNG THOÁT NƯỚC TRÊN TUYẾN ĐƯỜNG 21 THÁNG 4 VỚI KHẨU ĐỘ CÔNG D600.
- 4. HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN:**
  - NGUỒN ĐIỆN CẤP CHO KHU VỰC ĐƯỢC CẤP NGUỒN TỪ LƯỚI ĐIỆN QUỐC GIA, ĐẦU NỐI VÀO TUYẾN TRUNG THỂ 22KV HIỆN HỮU CHẠY DỌC TRÊN VÍA HÈ ĐƯỜNG LƯƠNG ĐỊNH CỬA.
  - LƯỚI ĐIỆN: HIỆN TRẠNG CÓ LƯỚI ĐIỆN TRUNG THỂ 22KV CHẠY DỌC TRÊN VÍA HÈ ĐƯỜNG LƯƠNG ĐỊNH CỬA, TẠO ĐIỀU KIỆN THUẬN LỢI CHO VIỆC ĐẦU NỐI ĐƯỜNG ĐIỆN TRONG TƯƠNG LAI.
  - CHIẾU SÁNG ĐỒ THỊ: NHÌN CHUNG, CÁC TRỤC ĐƯỜNG ĐỐI NGOẠI GIÁP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC ĐẦU TƯ CHIẾU SÁNG.
- 5. HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC:**
  - HIỆN TẠI PHƯỜNG LONG KHÁNH ĐÃ CÓ CÁC TRẠM THU PHÁT SÓNG THÔNG TIN DI ĐỘNG 3G/4G PHỦ SÓNG 100% KHU VỰC. TUYẾN CẤP QUANG, THÔNG TIN LIÊN LẠC ĐƯỢC BỎ TRÍ ĐI ĐỐI VỚI CẤP ĐIỆN 22KV DỌC TUYẾN ĐƯỜNG 21 THÁNG 4.
- 6. QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN:**
  - CHẤT THẢI RẮN ĐƯỢC THU GOM VÀ CHUYỂN GIAO VỀ KHU XỬ LÝ QUANG TRUNG - THÔNG NHẤT.

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**



ĐƯỜNG CÁCH MẠNG THÁNG TÁM NÓI DÀI

ĐƯỜNG LƯƠNG ĐỊNH CỬA

G

ĐƯỜNG 21 THÁNG 4

**BẢNG THÔNG KÊ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	LOẠI ĐẤT	TỶ LỆ (%)	NHIỆM VỤ QUY ĐỊNH
1	Đất hỗn hợp (Ở+thương mại dịch vụ+công cộng)	48,25%	≤ 60%
2	Đất cây xanh	21,49%	≥ 20%
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	30,26%	≥ 18%
<b>TỔNG</b>		<b>100,00%</b>	-

**BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI**

Stt	Danh mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất nhà ở	26.013,31	43,72%	11,91
2	Đất giáo dục	2.693,39	4,53%	1,23
3	Đất cây xanh	12.789,91	21,49%	5,85
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (TNT)	1.000,00	1,68%	0,46
5	Đất bãi đỗ xe	1.177,04	1,98%	0,54
6	Đất giao thông	15.828,95	26,60%	7,24
<b>Tổng cộng</b>		<b>59.502,60</b>	<b>100%</b>	<b>27,23</b>

**BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT**

STT	Hạng mục	Số lượng	Đơn vị
1	Tổng diện tích đất	59.502,60	m <sup>2</sup>
2	Dân số dự kiến khoảng	2.185,00	người
3	Diện tích xây dựng	18.901,36	m <sup>2</sup>
Công trình nhà ở		16.307,64	m <sup>2</sup>
Công trình công cộng		1.077,36	m <sup>2</sup>
Công trình hạ tầng kỹ thuật		1.088,52	m <sup>2</sup>
Công trình công viên cây xanh		427,85	m <sup>2</sup>
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	140.190,04	m <sup>2</sup>
5	Mật độ xây dựng toàn khu	31,77	%
6	Tầng cao tối đa	20,00	tầng
Nhà liền kề		≤ 4	tầng
Đề chung cư thương mại dịch vụ		≤ 4	tầng
Tháp chung cư		≤ 16	tầng
Công trình hạ tầng kỹ thuật		≤ 2	tầng
Công trình công viên cây xanh		≤ 1	tầng
Số tầng hầm		≤ 3	tầng
7	Hệ số sử dụng đất toàn khu	2,36	lần
8	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	27,23	m <sup>2</sup> /người
Chỉ tiêu đất ở		11,70	m <sup>2</sup> /người
Chỉ tiêu đất xây dựng công trình dịch vụ		1,23	m <sup>2</sup> /người
Chỉ tiêu đất cây xanh công cộng		5,85	m <sup>2</sup> /người
Chỉ tiêu đất giao thông		7,24	m <sup>2</sup> /người
Chỉ tiêu bãi đỗ xe đô thị		0,54	m <sup>2</sup> /người
Chỉ tiêu cân hộ		31,10	m <sup>2</sup> /người
Mật độ xây dựng tối đa đối với khối đế		≤ 44	%
Mật độ xây dựng tối đa đối với khối tháp		≤ 30	%
Tỷ lệ đất cây xanh trong khu chung cư		≥ 26	%
9	Mật độ dân số	367,21	người/ha
10	Mật độ giao thông	19,00	km <sup>2</sup> /ha

CHÚ THÍCH

- ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ HỖN HỢP
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KỀ
- TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
- ĐẤT BÃI ĐỖ XE
- ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- HỒ
- ĐẤT GIAO THÔNG
- RANH QUY HOẠCH
- GA ĐƯỜNG SẮT
- TRƯỜNG MẦM NON (TRƯỜNG LIÊN CẤP)
- DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
- BÃI ĐỖ XE

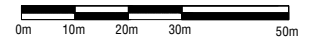
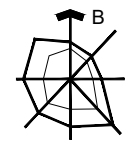
ĐI Đ. HÙNG VƯƠNG

CCHH	KỶ HIỆU
1,42 44	MĐXD
20 8	HSDD

**BẢNG THÔNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

TT	Ký hiệu ô phố	Loại chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)	MĐXD xây dựng công trình (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Chiều cao XD tối đa (m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Quy mô dân số (người)	Số lượng căn hộ ở (căn)
I		Đất nhà ở	26.013,31	43,72%						
1	CCHH	Đất nhà chung cư hỗn hợp	14.155,31	23,79%	44%	20	80	6,56	1.785	595
	1	Diện tích đất xây dựng khối chung cư bao gồm căn hộ và để thương mại, dịch vụ	6.228,34	44%	44%	-	-	-	-	-
	2	Đất giao thông nội bộ	4.246,59	30%	-	-	-	-	-	-
	3	Đất trồng cây xanh	3.680,38	26%	-	-	-	-	-	-
2	LK	Đất nhà ở liền kề	11.858,00	19,93%	85%	4	15,2	3,4	400	100
	LK-1	Đất nhà ở liền kề 1	2.902,01	24,47%	85%	4	15,2	3,4	104	26
	LK-2	Đất nhà ở liền kề 2	2.907,55	24,52%	85%	4	15,2	3,4	104	26
	LK-3	Đất nhà ở liền kề 3	3.024,23	25,50%	85%	4	15,2	3,4	96	24
	LK-4	Đất nhà ở liền kề 4	3.024,21	25,50%	85%	4	15,2	3,4	96	24
II	GD	Đất giáo dục	2.693,39	4,53%	40%	3	12	1,20	-	-
III		Đất cây xanh	12.789,91	21,49%						
1	CX	Cây xanh công cộng	7.689,47	12,92%	5%	1	5	0,05	-	-
2	CXCD	Cây xanh chuyên dụng	867,45	1,46%	5%	1	5	0,05	-	-
3	HO	Hồ điều hòa	4.232,99	7,11%	-	-	-	-	-	-
IV	XLNT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (TNT)	1.000,00	1,68%	50%	2	8	1,00	-	-
V	BX	Đất bãi đỗ xe	1.177,04	1,98%	50%	4	16	2,00	-	-
VI		Đất giao thông	15.828,95	26,60%	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng</b>			<b>59.502,60</b>	<b>100%</b>	<b>31,77%</b>	<b>20</b>	<b>80</b>	<b>2,36</b>	<b>2185</b>	<b>695</b>

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI  
 SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN



**CHÚ THÍCH**

- ① CÔNG TRÌNH NHÀ LIÊN KẾ
- ② CÔNG TRÌNH NHÀ CHUNG CƯ ĐỂ THƯƠNG MẠI
- ③ CÔNG VIÊN
- ④ CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẪU GIÁO
- ⑤ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG
- P BÃI ĐỖ XE
- G BẾN METRO

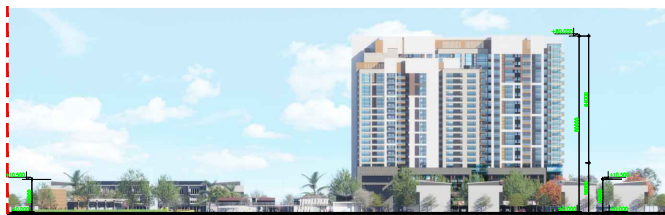
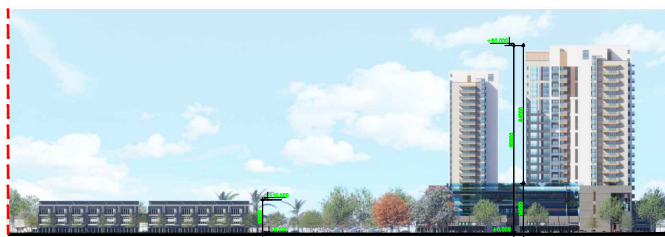
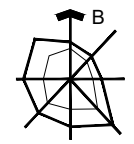
**BẢNG THÔNG KÊ TẦNG CAO**

TẦNG CAO TỐI ĐA	20	TẦNG
NHÀ LIÊN KẾ	≤ 4	TẦNG
ĐỂ CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	≤ 4	TẦNG
THÁP CHUNG CƯ	≤ 16	TẦNG
CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	≤ 2	TẦNG
CÔNG TRÌNH CÔNG VIÊN CÂY XANH	≤ 1	TẦNG

**BẢNG THÔNG KÊ SỐ LÔ**

STT	KÝ HIỆU	SỐ LÔ THEO DIỆN TÍCH					TỔNG SỐ NHÀ	SỐ DÂN	TỔNG SỐ LÔ
		< 108	108	108 < LÔ < 120	120	> 120 m <sup>2</sup>			
1	LK-1	4	12	2	8	0	26	104	TỔNG SỐ LÔ
2	LK-2	4	12	2	8	0	26	104	
3	LK-3	0	0	1	12	11	24	96	
4	LK-4	0	0	1	12	11	24	96	
<b>TỔNG</b>		<b>8</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>40</b>	<b>22</b>	<b>100</b>	<b>400</b>	<b>100</b>

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỬA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI  
**THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**



**KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

Beachcomb Grey	Green Slate	Raw Cashmere	Ancient Sandstone	Bathstone Belge	Pale Walnut
Quartz Grey	Pumice Brown	DH Blossom	Golden Ivory	Butter Cup	Pale Olive
Rosemary Leaf	Light Teal	Light Cobalt	Violet Night	Pepper Flate	Stone Green
Rope Ladder	Setting Stone	Pearl Barley	Biscuit Beige	Pebble Grey	Dusted Heather
Coral Pink	Buff	Pale Cream	Verande Green	Sage Green	Sky Blue
Boathouse Blue	DH Indigo				

**MÀU SẮC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC**

**CHÚ THÍCH**

- ① CÔNG TRÌNH NHÀ LIÊN KẾ
- ② CÔNG TRÌNH NHÀ Ở CAO TẦNG KẾT HỢP THƯƠNG MẠI
- ③ CÔNG VIÊN
- ④ TRƯỜNG MẪU GIÁO
- ⑤ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG
- P BÃI ĐỖ XE
- G NHÀ GA METRO

**NHÀ Ở XÃ HỘI:** CĂN CỨ VĂN BẢN SỐ 3781/SoXD-QLN-TTBDS NGÀY 16/10/2025 CỦA SỞ XÂY DỰNG VỀ NGHĨA VỤ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỐI VỚI 07 KHU ĐẤT CHUẨN BỊ ĐẦU GIẢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025, SỞ XÂY DỰNG KIẾN NGHỊ: "TRƯỜNG HỢP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 CÓ DÂN SỐ DƯỚI 4.000 NGƯỜI THÌ KHÔNG BẮT BUỘC BỐ TRÍ QUỸ ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI." KHU ĐẤT THUỘC TRƯỜNG HỢP NÀY NÊN ĐÓ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 KHÔNG BỐ TRÍ QUỸ ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI.



**HỆ THỐNG CÂY XANH**



**PHỐI CẢNH TRƯỜNG MẦM NON**



**HỒ ĐIỀU TIẾT**



**SÂN THỂ THAO CÔNG CỘNG**

**TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI**



**PHỐI CẢNH TỔNG THỂ**



**PHỐI CẢNH THÁP CHUNG CƯ ĐỂ THƯƠNG MẠI**



**KHU NHÀ Ở LIÊN KẾ**

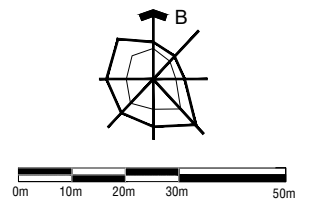


**PHỐI CẢNH BÃI ĐỖ XE**

**PHỐI CẢNH GA METRO**



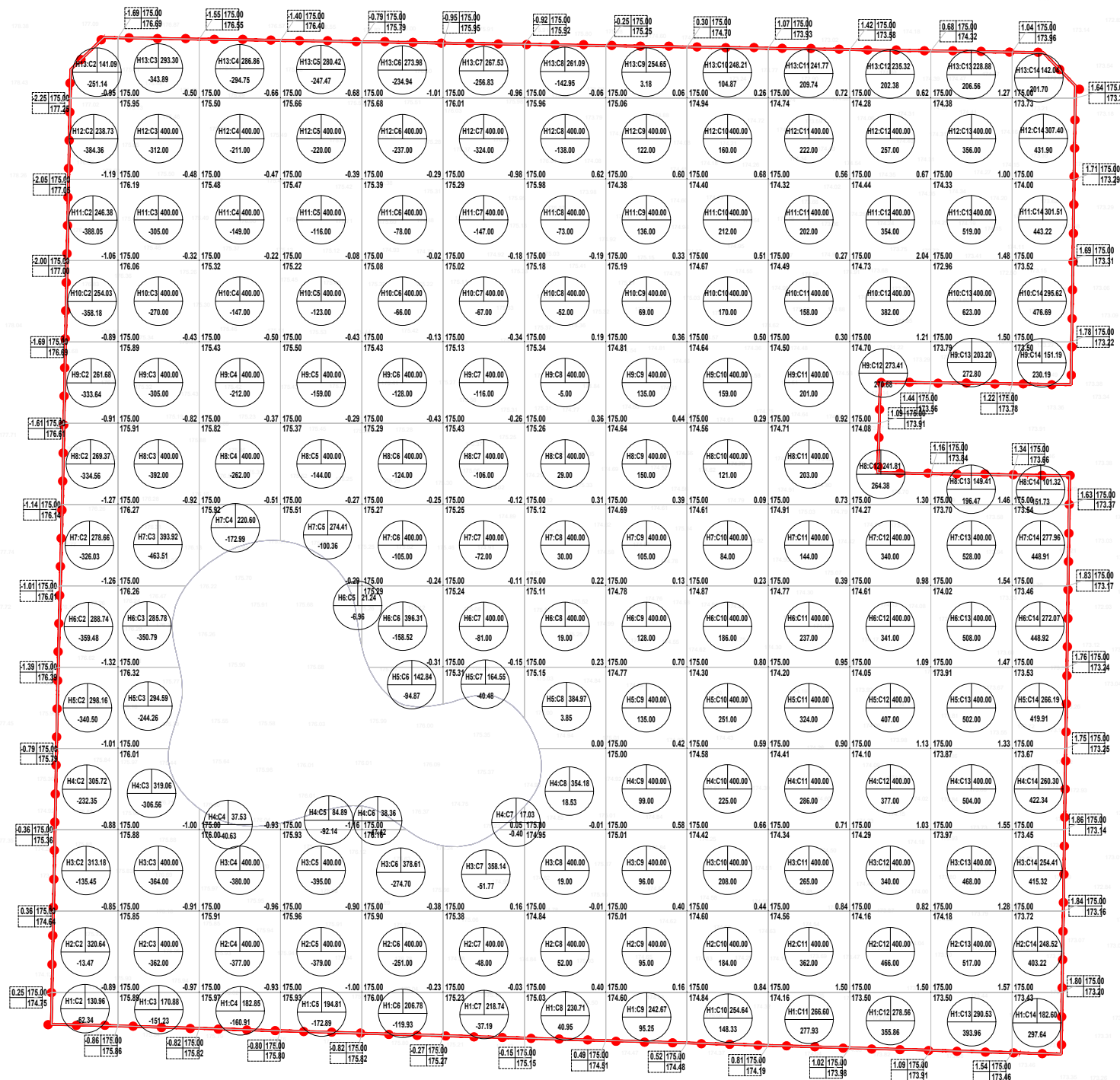
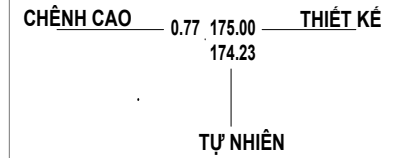
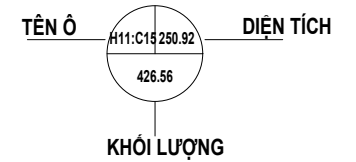
**TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THửa ĐẤT SỐ 135,**  
**TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI**  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN**



	CỘT 2	CỘT 3	CỘT 4	CỘT 5	CỘT 6	CỘT 7	CỘT 8	CỘT 9	CỘT 10	CỘT 11	CỘT 12	CỘT 13	CỘT 14	TỔNG
DIỆN TÍCH ĐẬP (M2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2969.86	4897.32	4902.85	4908.37	4629.10	4472.02	3061.13	29840.65
KHỐI LƯỢNG ĐẬP (M3)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	212.33	1368.43	2213.20	3091.67	4357.30	5594.79	4791.69	21629.41
DIỆN TÍCH ĐÀO (M2)	3347.34	4557.53	3527.84	3655.77	4236.88	4225.99	1861.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25412.44
KHỐI LƯỢNG ĐÀO (M3)	-3519.55	-4170.24	-2407.28	-2155.82	-1919.38	-1347.67	-410.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-15930.89

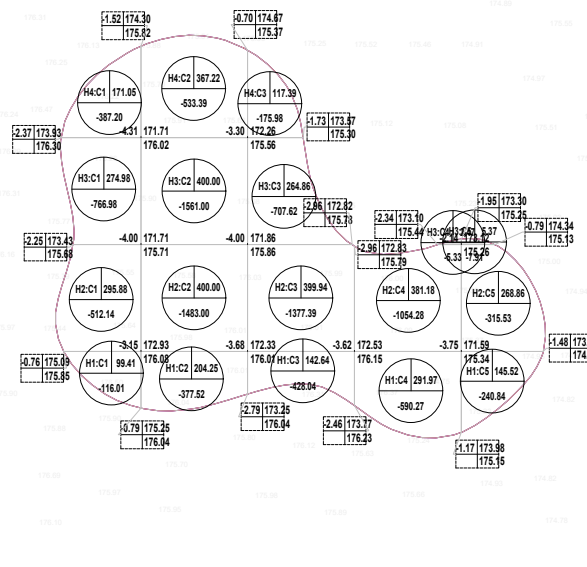
STT	TÊN LỒ	DIỆN TÍCH ĐẬP (M2)	KHỐI LƯỢNG ĐẬP (M3)	DIỆN TÍCH ĐÀO (M2)	KHỐI LƯỢNG ĐÀO (M3)
1	DONGYAN G	29840.65	21629.41	25412.44	-15930.89
	<b>TỔNG</b>	<b>29840.65</b>	<b>21629.41</b>	<b>25412.44</b>	<b>-15930.89</b>

**CHÚ THÍCH**



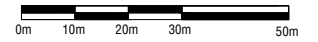
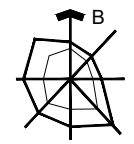
	CỘT 1	CỘT 2	CỘT 3	CỘT 4	CỘT 5	TỔNG
DIỆN TÍCH ĐẬP (M2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
KHỐI LƯỢNG ĐẬP (M3)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
DIỆN TÍCH ĐÀO (M2)	841.32	1371.47	924.83	675.62	419.75	4232.99
KHỐI LƯỢNG ĐÀO (M3)	-1782.33	-3954.91	-2689.03	-1649.88	-564.28	-10640.43

STT	TÊN LỒ	DIỆN TÍCH ĐẬP (M2)	KHỐI LƯỢNG ĐẬP (M3)	DIỆN TÍCH ĐÀO (M2)	KHỐI LƯỢNG ĐÀO (M3)
1	HỒ	0.00	0.00	4232.99	-10640.43
	<b>TỔNG</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4232.99</b>	<b>-10640.43</b>



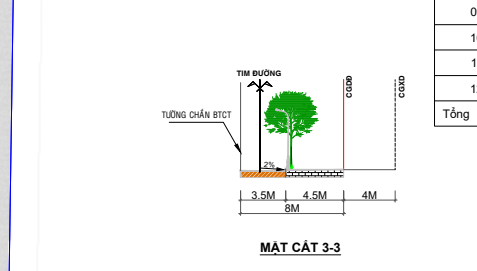
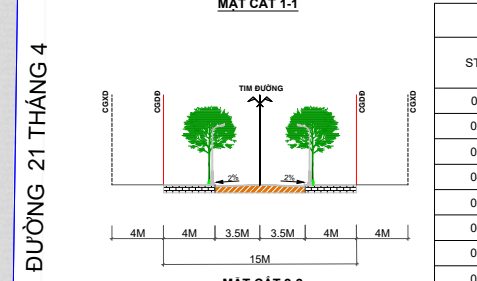
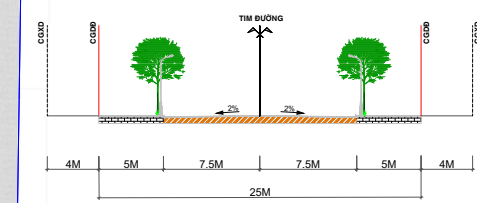
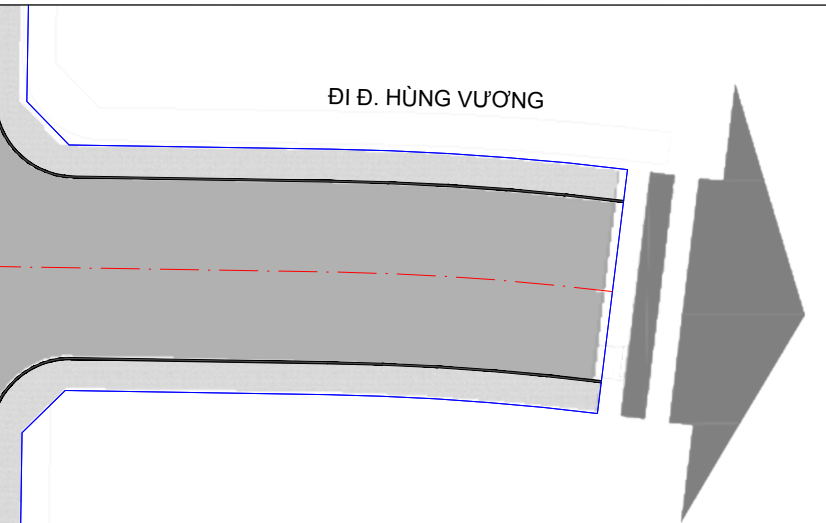
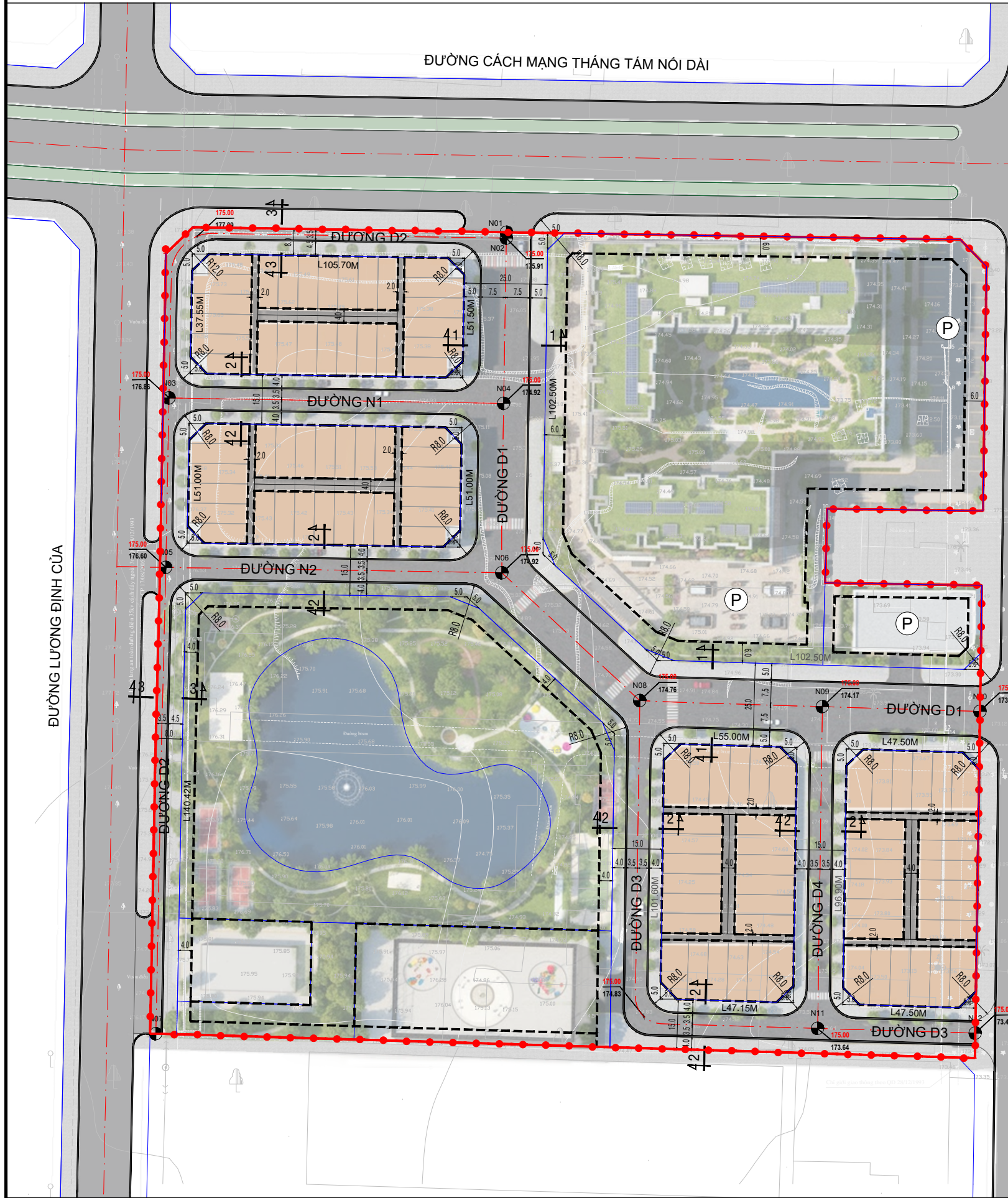
TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG



CHÚ THÍCH

- ĐƯỜNG NỘI BỘ
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- CAO ĐỘ NỀN THIẾT KẾ (m)
- CAO ĐỘ NỀN HIỆN TRẠNG (m)
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- KÝ HIỆU MẶT CÁT
- TỌA ĐỘ NÚT GIAO
- BÀN KÍNH BỎ VĨA (m)
- BÃI ĐỖ XE



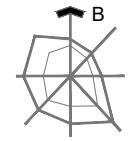
STT	TÊN ĐIỂM	X	Y
01	N01	443774.28	1208693.44
02	N02	443774.26	1208691.69
03	N03	443672.64	1208643.57
04	N04	443773.46	1208641.94
05	N05	443671.67	1208592.55
06	N06	443772.90	1208590.94
07	N07	443668.69	1208452.19
08	N08	443814.46	1208552.49
09	N09	443869.44	1208550.66
10	N10	443916.93	1208549.24
11	N11	443868.02	1208453.81
12	N12	443915.50	1208452.39
Tổng			

ĐƯỜNG 21 THÁNG 4

Đ. MAC ĐÌNH CHI

TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (m)	LỖ GIỚI (m)	KÍCH THƯỚC MẶT CÁT			DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )
				VIA HẸ TRÁI (m)	MẶT ĐƯỜNG (m)	VIA HẸ PHẢI (m)	
ĐƯỜNG D1	1-1	261.64	25	5	15	5	6.541,00
ĐƯỜNG D2	3-3	336.62	8	-	3,5	4,5	2.692,96
ĐƯỜNG D3	2-2	196.24	20	5	10	5	3.924,80
ĐƯỜNG D4	2-2	96.85	15	4	7	4	1.452,75
ĐƯỜNG N1	2-2	100.82	15	4	7	4	1.512,30
ĐƯỜNG N2	2-2	101.25	15	4	7	4	1.518,75
DIỆN TÍCH CHỖNG CHÉO TẠI NÚT							1.813,61
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO THÔNG							15.828,95

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT THOÁT NƯỚC MƯA**



- KÝ HIỆU**
- ống thoát nước mưa QH
  - CHIỀU DÀI (m)-ĐƯỜNG KÍNH (mm)  
- ĐỘ DỐC
  - HỒ GA
  - CỬA XÁ
  - CAO ĐỘ NỀN THIẾT KẾ  
175.00  
174.17
  - CAO ĐỘ ĐÁY CÔNG  
173.12  
CAO ĐỘ NỀN THIẾT KẾ
  - ĐIỂM ĐẦU NỒI
  - RANH QUY HOẠCH

ĐI Đ. HÙNG VƯƠNG

ĐƯỜNG CÁCH MẠNG THÁNG TÁM NƠI DÀI

TUYẾN CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA QHPK

TUYẾN CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA QHPK

ĐƯỜNG 21 THÁNG 4

ĐƯỜNG LƯƠNG ĐỊNH CỬA

**BẢNG THÔNG KÊ TỌA ĐẦU NỒI THOÁT NƯỚC MƯA**

STT	TÊN ĐIỂM	X	Y
01	TNM1	443922.0636	1208558.5862
02	TNM2	443921.7759	1208539.0426
03	TNM3	443920.5645	1208456.7387
04	TNM4	443920.4321	1208447.7386

**THUYẾT MINH SƠ BỘ**

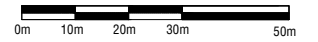
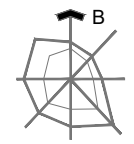
- 1. CƠ SỞ THIẾT KẾ**
  - QCVN 01: 2021/BXD "QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG";
  - QCVN 07: 2023/BXD "QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT";
  - TCVN 7957-2023 "THOÁT NƯỚC - MẠNG LƯỚI VÀ CÔNG TRÌNH BÊN NGOÀI - YẾU CẦU THIẾT KẾ";
  - CÁC TÀI LIỆU KHÁC VÀ CÁC QUY TRÌNH HIỆN HÀNH KHÁC LIÊN QUAN.
- 2. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH**
  - a. QUY HOẠCH CAO ĐỘ SAN NỀN**
    - CAO ĐỘ SAN NỀN (H=175,00m).
    - TẬN DỤNG 100% ĐẤT ĐẢO ĐỂ ĐÁP ĐÁP CÁC CÔNG TRÌNH TRONG PHẠM VI DỰ ÁN.
  - b. THOÁT NƯỚC MẶT**
    - HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA, NƯỚC MẶT CHO KHU VỰC ĐƯỢC THIẾT KẾ RIÊNG VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI.
    - ĐỘ SÂU CHÓN CÔNG TỐI THIỂU 0,7M TÍNH ĐẾN ĐỈNH CÔNG SO VỚI CAO ĐỘ HOÀN THIỆN.
    - SỬ DỤNG CÔNG CỐ ĐƯỜNG KÍNH D600MM, D800MM ĐỂ TỔ CHỨC THOÁT NƯỚC MẶT VỚI ĐỘ DỐC TỐI THIỂU 1/Đ ĐỂ ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG NƯỚC TỰ CHẢY. LỰA CHỌN HÌNH THỨC NỒI CÔNG LÀ NỒI NGANG ĐỈNH CÔNG.
    - HƯỞNG THOÁT NƯỚC:
      - + KHU VỰC 1 ( GỒM CÁC KHU VỰC QUANH KHU NHÀ LIÊN KẾ LK1, LK2 VÀ HỒ ĐIỀU HÒA): NƯỚC MƯA SẼ ĐƯỢC THU GOM TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG GIAO THÔNG, ĐIỀU TIẾT VỀ HỒ ĐIỀU HÒA. SAU ĐÓ, TỰ HỒ ĐIỀU HÒA DẪN KẾT NỐI VỚI HỆ THỐNG CÔNG THOÁT MƯA TRÊN TUYẾN ĐƯỜNG 21 THÁNG 4.
      - + KHU VỰC 2 ( GỒM CÁC KHU VỰC CÒN LẠI: CHUNG CƯ CAO TẦNG, NHÀ LIÊN KẾ LK3, LK4): NƯỚC MƯA SẼ ĐƯỢC THU GOM TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG GIAO THÔNG DẪN KẾT NỐI VỚI HỆ THỐNG CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA TRÊN TUYẾN ĐƯỜNG 21 THÁNG 4.
    - CHU KỶ TRÀN CÔNG T=5 NĂM.

ĐIỂM ĐẦU NỒI VÀO TUYẾN CÔNG QHPK

ĐIỂM ĐẦU NỒI VÀO TUYẾN CÔNG QHPK

Đ. MAC ĐÌNH CHI

**TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,**  
**TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI**  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT CẤP NƯỚC**



**CHÚ THÍCH**

- — — — — ỐNG CẤP NƯỚC QUY HOẠCH PHẦN KHU
- — — — — ỐNG CẤP NƯỚC QUY HOẠCH
- D110-L=51M ĐƯỜNG KÍNH (mm) - CHIỀU DÀI (m)
- NƠI CHỮ HỎA
- NƠI CHỮ THẬP
- VAN 2 CHIỀU
- CỤT NƠI
- ĐIỂM ĐẦU NƠI
- BÀN KÍNH PHỤC VỤ CỦA TRỤ CỨU HỎA
- RANH QUY HOẠCH

BẢNG TÍNH NHU CẦU DÙNG NƯỚC					
STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy mô (m <sup>2</sup> -người)	Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngđ)
1	Nước sinh hoạt (Qsh)	180l/người/đ	người	2.185,00	393,30
2	Nước công trình dịch vụ, công cộng	15%Qsh	%		59,00
3	Đất giáo dục	10 l/m <sup>2</sup> sân/đ	m <sup>2</sup>	3.232,07	32,32
4	Nước rửa đường	0,5 l/m <sup>2</sup> /ngđ	m <sup>2</sup>	19.494,82	9,75
5	Nước tưới cây	3 l/m <sup>2</sup> /ngđ	m <sup>2</sup>	8.556,92	25,67
6	Hạ tầng kỹ thuật	2l/m <sup>2</sup> sân/ngđ	m <sup>2</sup>	1.000,00	2,00
7	Nước thất thoát rò rỉ	15%	%		78,31
8	Tổng nhu cầu dùng nước trung bình		(1)+(2)+...(7)		600,34
9	Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất	K=1,2			720,41
10	Làm tròn				720,00

BẢNG THÔNG KÊ TỌA ĐỘ NƠI CẤP NƯỚC			
STT	TÊN ĐIỂM	X	Y
01	CN	443920.2258	1208559.6416

ĐƯỜNG 21 THÁNG 4

ĐIỂM ĐẦU NƠI ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC QHPK

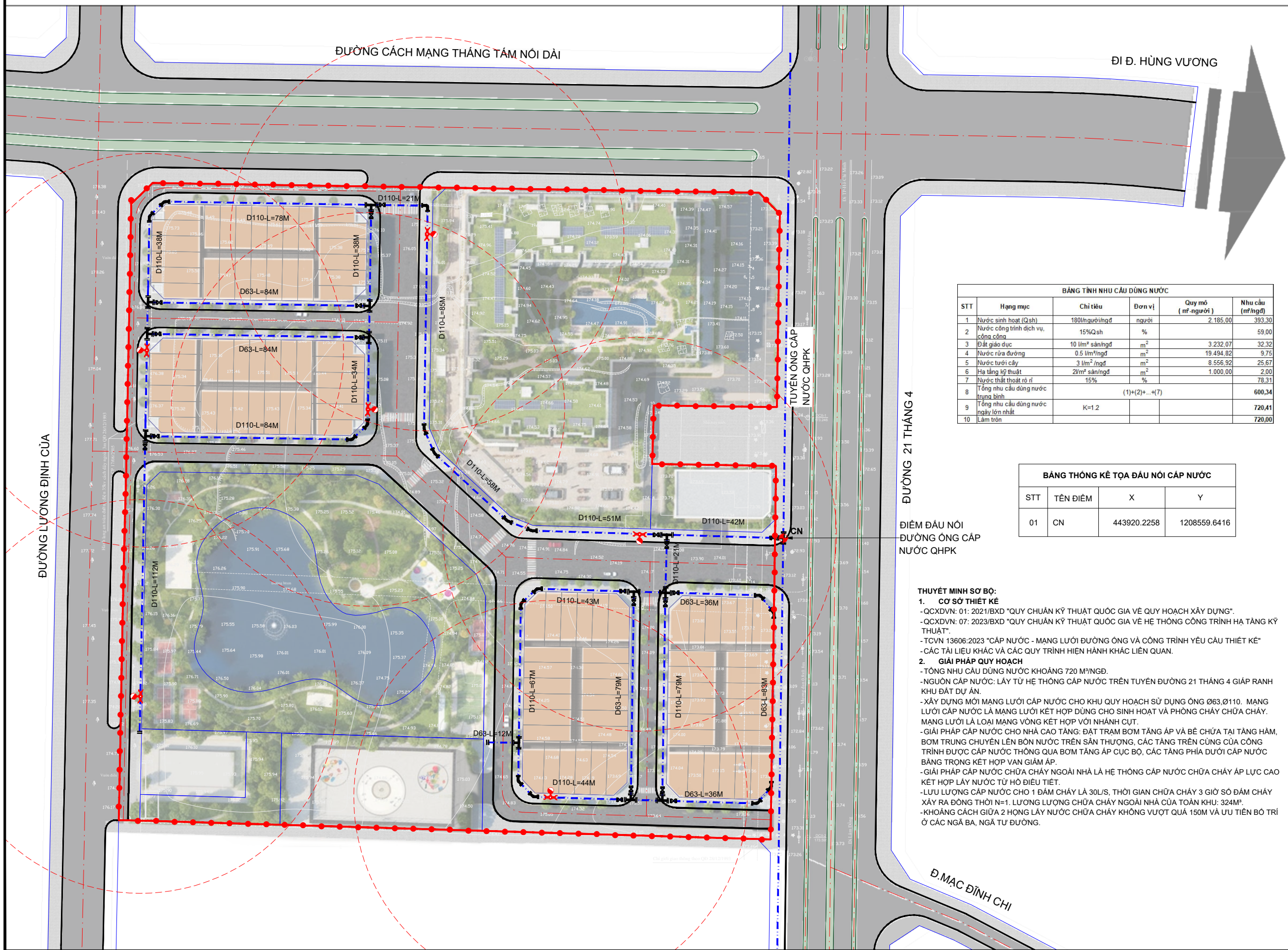
**THUYẾT MINH SƠ BỘ:**

**1. CƠ SỞ THIẾT KẾ**

- QCVN: 01: 2021/BXD "QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG".
- QCVN: 07: 2023/BXD "QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT".
- TCVN 13606:2023 "CẤP NƯỚC - MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỐNG VÀ CÔNG TRÌNH YẾU CẦU THIẾT KẾ"
- CÁC TÀI LIỆU KHÁC VÀ CÁC QUY TRÌNH HIỆN HÀNH KHÁC LIÊN QUAN.

**2. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH**

- TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC KHOẢNG 720 M<sup>3</sup>/NGĐ.
- NGUỒN CẤP NƯỚC: LẤY TỪ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC TRÊN TUYẾN ĐƯỜNG 21 THÁNG 4 GIÁP RANH KHU ĐẤT DỰ ÁN.
- XÂY DỰNG MỖI MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC CHO KHU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ỐNG Ø63, Ø110. MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC LÀ MẠNG LƯỚI KẾT HỢP DÙNG CHO SINH HOẠT VÀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY. MẠNG LƯỚI LÀ LOẠI MẠNG VÒNG KẾT HỢP VỚI NHÁNH CỤT.
- GIẢI PHÁP CẤP NƯỚC CHO NHÀ CAO TẦNG: ĐẶT TRẠM BƠM TĂNG ÁP VÀ BỂ CHỨA TẠI TẦNG HẦM, BƠM TRUNG CHUYỂN LÊN BỒN NƯỚC TRÊN SÀN THƯỢNG. CÁC TẦNG TRÊN CÙNG CỦA CÔNG TRÌNH ĐƯỢC CẤP NƯỚC THÔNG QUA BƠM TĂNG ÁP CỤC BỘ. CÁC TẦNG PHÍA DƯỚI CẤP NƯỚC BẰNG TRỌNG KẾT HỢP VAN GIẢM ÁP.
- GIẢI PHÁP CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY NGOÀI NHÀ LÀ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY ÁP LỰC CAO KẾT HỢP LẤY NƯỚC TỪ HỒ ĐIỀU TIẾT.
- LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC CHO 1 ĐÁM CHÁY LÀ 30L/S. THỜI GIAN CHỮA CHÁY 3 GIỜ SỐ ĐÁM CHÁY XÂY RA ĐỒNG THỜI N=1. LƯỢNG LƯƯỢNG CHỮA CHÁY NGOÀI NHÀ CỦA TOÀN KHU: 324M<sup>3</sup>.
- KHOẢNG CÁCH GIỮA 2 HỒNG LẤY NƯỚC CHỮA CHÁY KHÔNG VƯỢT QUÁ 150M VÀ ƯU TIÊN BỐ TRÍ Ở CÁC NGẢ BA, NGẢ TƯ ĐƯỜNG.

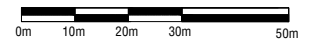
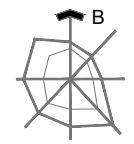


ĐƯỜNG LƯƠNG ĐỊNH CỬA

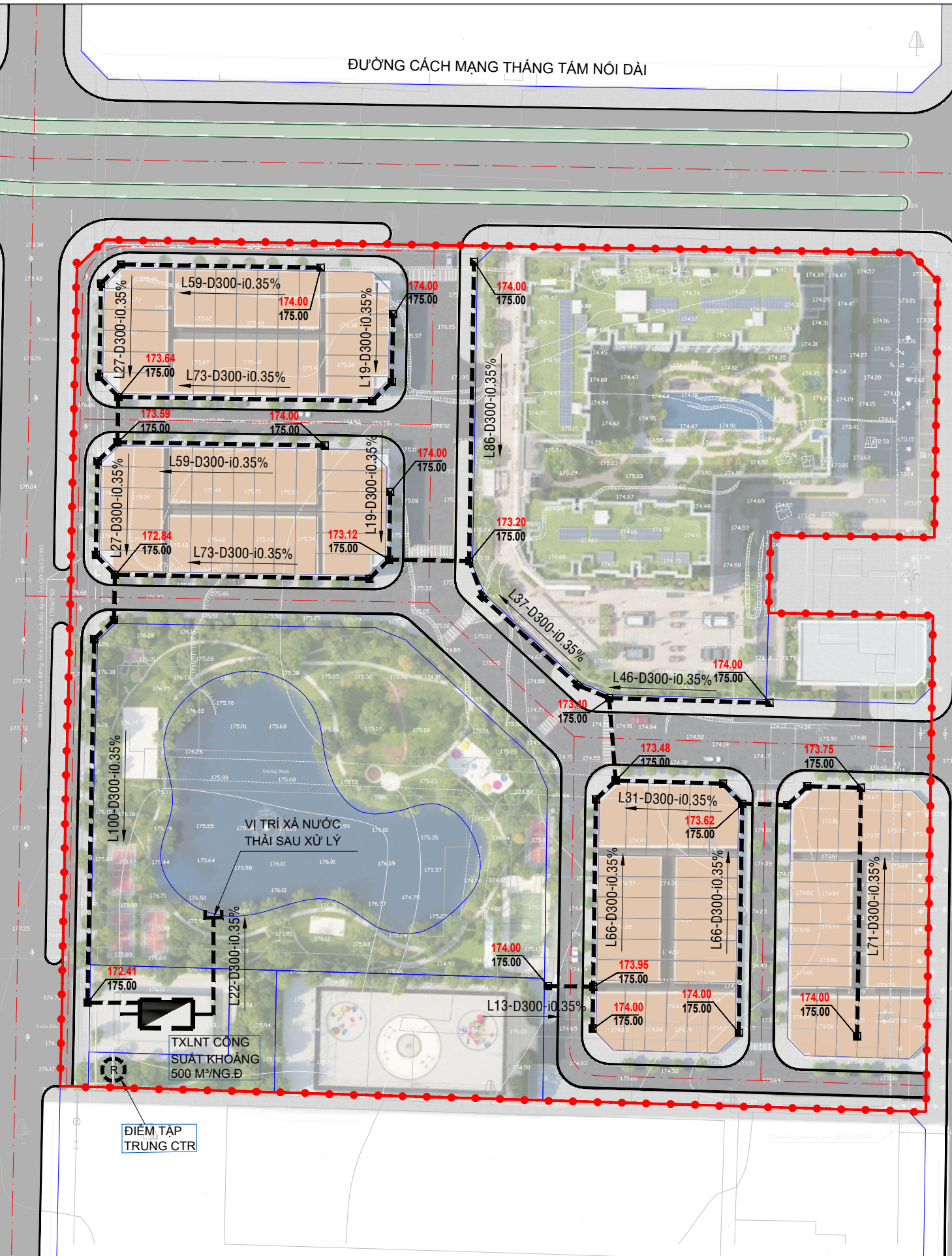
TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC QHPK

Đ. MAC ĐÌNH CHI

**TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,**  
**TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI**  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT THOÁT NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI RẮN**



- KÝ HIỆU**
- CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI QH
  - L73-D300-i0.35% CHIỀU ĐÀI (m)-ĐƯỜNG KÍNH (mm) - ĐỘ DỐC
  - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
  - HỒ GA
  - 173.12 CAO ĐỘ ĐÁY CÔNG
  - 175.00 CAO ĐỘ NỀN THIẾT KẾ
  - ĐIỂM TẬP TRUNG CTR
  - CỬA XÁ
  - RANH QUY HOẠCH



BẢNG TÍNH LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI					
STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy mô (m²/người)	Nhu cầu (m³/ngđ)
1	Nước thải sinh hoạt	100% Qsh	Người	2.185.00	393.30
2	Nước công trình dịch vụ, công cộng	15% Qsh	%		59.00
3	Đất giáo dục	10 l/m² sàn/ng.đ	m²	3.232.07	32.32
4	Hạ tầng kỹ thuật	2l/m² sàn/ng.đ	m²	1.000.00	2.00
5	Tổng lưu lượng nước tiêu thụ	(1)+(2)+(3)+(4)			486.62
6	Làm tròn				500.00

ĐƯỜNG 21 THÁNG 4

**THUYẾT MINH SƠ BỘ:**

- 1. CƠ SỞ THIẾT KẾ**
- QCXDVN: 01:2021/BXD "QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG".
  - QCXDVN: 07:2023/BXD "QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT".
  - TCVN 7957-2023 "THOÁT NƯỚC - MẠNG LƯỚI VÀ CÔNG TRÌNH BÊN NGOÀI - YÊU CẦU THIẾT KẾ".
  - QCVN 14:2025/BTNMT "QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ NƯỚC THẢI SINH HOẠT VÀ NƯỚC THẢI ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ TẬP TRUNG".
  - CÁC TÀI LIỆU KHÁC VÀ CÁC QUY TRÌNH HIỆN HÀNH KHÁC LIÊN QUAN.

**GIẢI PHÁP QUY HOẠCH**

- THOÁT NƯỚC THẢI:**
- TỔNG NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI KHOẢNG Q=500 M³/NGĐ.
  - THIẾT KẾ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI SINH HOẠT RIÊNG BIỆT VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA. CÔNG LOẠI CTR TRONG ĐẤT VỚI ĐỘ SÂU CHỖN CÔNG TỐI THIỂU LÀ 0,7M TÍNH ĐẾN ĐỈNH CÔNG SƠ VỚI CAO ĐỘ HẠNG THIÊN.
  - SỬ DỤNG CÔNG TRÒN D300MM ĐỂ THU GOM NƯỚC THẢI BẰNG HỆ THỐNG CÔNG TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG, SAU ĐÓ ĐƯA VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI VỚI ĐỘ DỐC TỐI THIỂU 1/D.
  - XÂY DỰNG TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÓ CÔNG SUẤT 500 M³/NG.Đ, NƯỚC THẢI PHẢI ĐƯỢC XỬ LÝ ĐẠT CỘT A THEO QCVN 14:2025/BTNMT, SAU ĐÓ ĐƯỢC XẢ RA HỒ ĐIỀU TIẾT.

**QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN:**

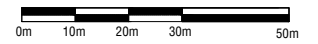
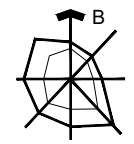
- KHỐI LƯỢNG CHẤT THẢI RẮN TRUNG BÌNH 2.185 TẤN/NGĐ.
- CHẤT THẢI RẮN SINH HOẠT ĐƯỢC THU GOM VỚI TỶ LỆ 100%
- CHẤT THẢI RẮN SINH HOẠT PHÁT SINH TỪ KHU Ở PHẢI ĐƯỢC PHÂN LOẠI TẠI NGUỒN. ĐẶC BIỆT TÁCH LOẠI CTR HỮU CƠ, VỎ CỌ, CTR THỎ ĐỂ THUẬN TIỆN TRONG QUÁ TRÌNH XỬ LÝ CTR.
- CHẤT THẢI RẮN ĐƯỢC THU GOM TRONG TỪNG CÔNG TRÌNH THEO ĐỊNH KỲ HÀNG NGÀY. BỎ TRÍ KHU TẬP TRUNG CTR CHO TOÀN BỘ CÔNG TRÌNH TẠI KHU VỰC CẠNH BÊN TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (VỊ TRÍ THỂ HIỆN TRÊN BẢN VẼ). CTR SẼ ĐƯỢC CÔNG TY DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG THU GOM VÀ VẬN CHUYỂN VỀ KHU XỬ LÝ RÁC CỦA TỈNH THEO QUY ĐỊNH.

ĐƯỜNG LƯƠNG ĐỊNH CỬA

Đ. MAC ĐÌNH CHI

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG**



ĐƯỜNG CÁCH MẠNG THÁNG TÁM NỔI DÀI

ĐI Đ. HÙNG VƯƠNG

KÝ HIỆU:

- TRẠM BIẾN ÁP 22/0.4KV QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG DÂY TRÊN KHÔNG 22KV HIỆN TRẠNG
- CÁP NGẦM 22KV QUY HOẠCH
- CÁP NGẦM 0.4KV QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG DÂY CHIẾU SÁNG QUY HOẠCH
- TỦ ĐIỆN HẠ THỂ QUY HOẠCH
- TỦ ĐIỆN CHIẾU SÁNG QUY HOẠCH
- ĐÈN CHIẾU SÁNG QUY HOẠCH
- RANH QUY HOẠCH
- ĐIỂM ĐẦU NỐI CẤP ĐIỆN 22KV DỰ KIẾN

VỊ TRÍ ĐẦU NỐI CẤP NGUỒN 22KV  
ĐIỂM CD

ĐƯỜNG LƯƠNG ĐỊNH CỬA

ĐƯỜNG 21 THÁNG 4

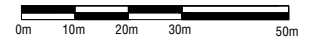
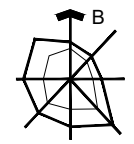
**THUYẾT MINH CẤP ĐIỆN:**

- 1. PHỤ TẢI ĐIỆN:**
  - PHỤ TẢI ĐIỆN TÍNH TOÁN CHO KHU QUY HOẠCH LÀ 3.1745KW
- 2. NGUỒN ĐIỆN:**
  - NGUỒN ĐIỆN CẤP CHO KHU QUY HOẠCH ĐƯỢC CẤP NGUỒN TỪ LƯỚI ĐIỆN QUỐC GIA, TUYẾN TRUNG THỂ 22KV CHẠY ĐỌC TRÊN VĨA HÉ ĐƯỜNG LƯƠNG ĐỊNH CỬA, TRẠM TRUNG GIAN 110/22KV LONG KHÁNH CÓ CÔNG SUẤT 2X63MVA
- 3. CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG:**
  - a. TUYẾN ĐƯỜNG DÂY TRUNG THỂ 22KV:**
    - XÂY DỰNG MỚI TUYẾN ĐƯỜNG DÂY TRUNG THỂ NGẦM 22KV
    - TUYẾN CÁP NGẦM TRUNG THỂ ĐIỆN ÁP 22KV SỬ DỤNG CÁP ĐỒNG TRUNG THỂ CXX/DSTA/PVC ĐẠT Ớ HẢO KỸ THUẬT HOẶC TUYẾN KỸ THUẬT
  - b. TUYẾN ĐƯỜNG DÂY HẠ THỂ 0,4KV:**
    - XÂY DỰNG MỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG DÂY HẠ THỂ 0,4KV, CÁC TUYẾN HẠ THỂ SỬ DỤNG LOẠI CÁP HẠ THỂ RUỘT ĐỒNG CXX/DSTA/PVC 0,4/1KV, ĐI NGẦM ĐẠT Ớ HẢO KỸ THUẬT HOẶC TUY NEN KỸ THUẬT.
  - c. TRẠM BIẾN ÁP 22/0,4KV :**
    - XÂY DỰNG MỚI TRẠM BIẾN ÁP 22/0,4 KV CẤP ĐIỆN CHO KHU QUY HOẠCH, SỬ DỤNG MÁY BIẾN ÁP 3 PHA
    - KẾT CẤU TRẠM LÀ LOẠI TRẠM HỢP BỘ, THÂN TRỤ THÉP HOẶC TRẠM PHÒNG ...
  - d. HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG:**
    - XÂY DỰNG MỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG DÂY CẤP NGUỒN CHIẾU SÁNG, SỬ DỤNG CÁP CXX/DSTA - 0,6/1KV ĐI TRONG ỚNG CHỖN NGẦM TRONG ĐẤT.
    - SỬ DỤNG BỘ ĐÈN CHIẾU SÁNG CÔNG CỘNG HIỆU SUẤT CAO, TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG VÀ THÂN THIÊN VỚI MÔI TRƯỜNG NHƯ BỘ ĐÈN CHIẾU SÁNG CÔNG CỘNG DÙNG CÔNG NGHỆ LED, ... ĐỘ CHỖI VÀ ĐỘ DỌI TRUNG BÌNH TRÊN MẶT ĐƯỜNG TUẦN THỦ THEO QCVN 07-2023/BXD.
    - TRỤ ĐÈN CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG LÀ LOẠI CỘT THÉP NHỮNG KÉM NỒNG STK, CAO TỪ 8M-10M. TRỤ ĐÈN ĐƯỢC SƠN LỚP SƠN TÍNH ĐIỆN BÊN NGOÀI. KHOẢNG CỘT BỐ TRÍ CÁC TRỤ ĐÈN CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG TỪ 25M + 35M.

BẢNG THÔNG KẾ TỌA ĐỘ NỐI CẤP ĐIỆN

STT	TÊN ĐIỂM	X	Y
01	CD	443674.9178	1208588.0219

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI



**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG VÀ THÔNG TIN LIÊN LẠC**

**CHÚ THÍCH**

- TUYẾN CÁP QUANG TỪ NHÀ CUNG CẤP VIỄN THÔNG ĐƯA TỚI
- TUYẾN CỐNG BÈ 1-4 ONG 110x5MM ĐI NGẦM
- TỤ CẤP ĐIỆN THOẠI
- RANH QUY HOẠCH



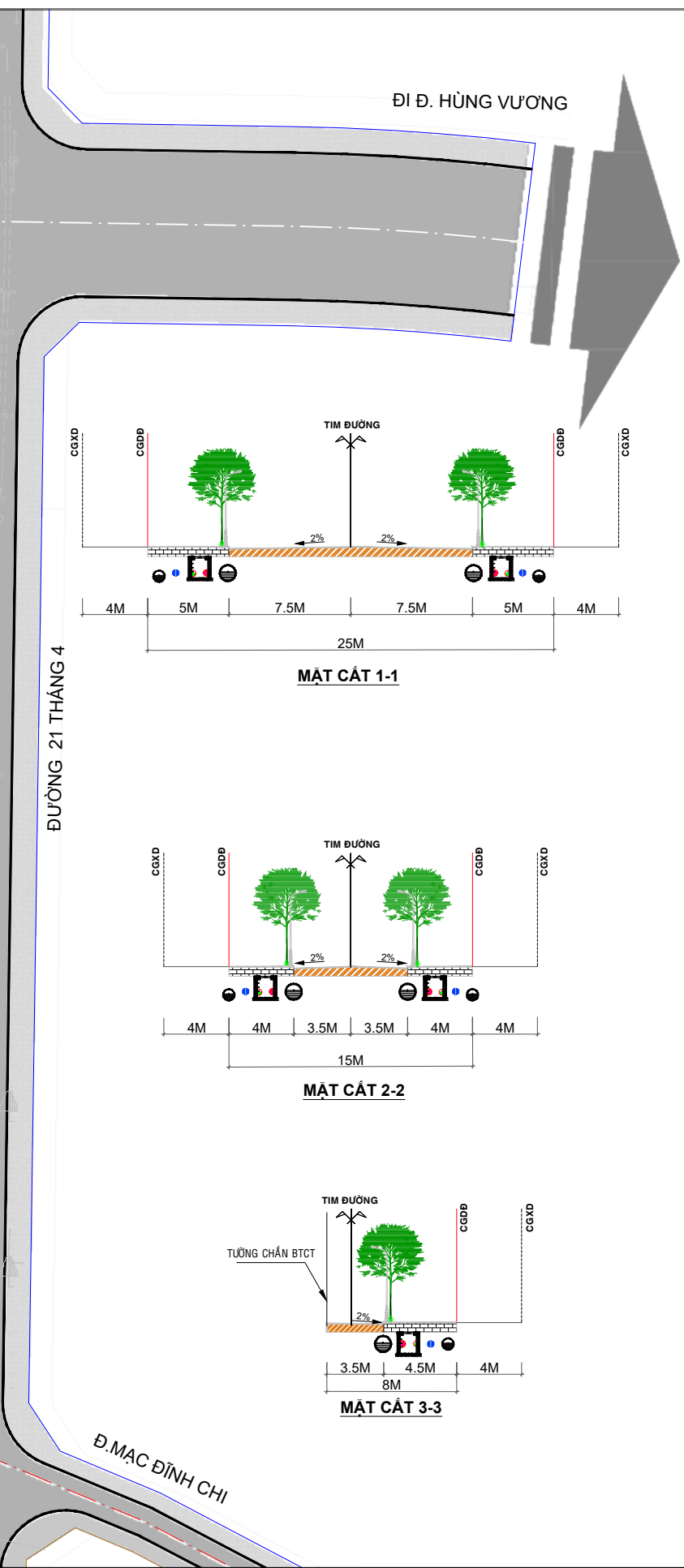
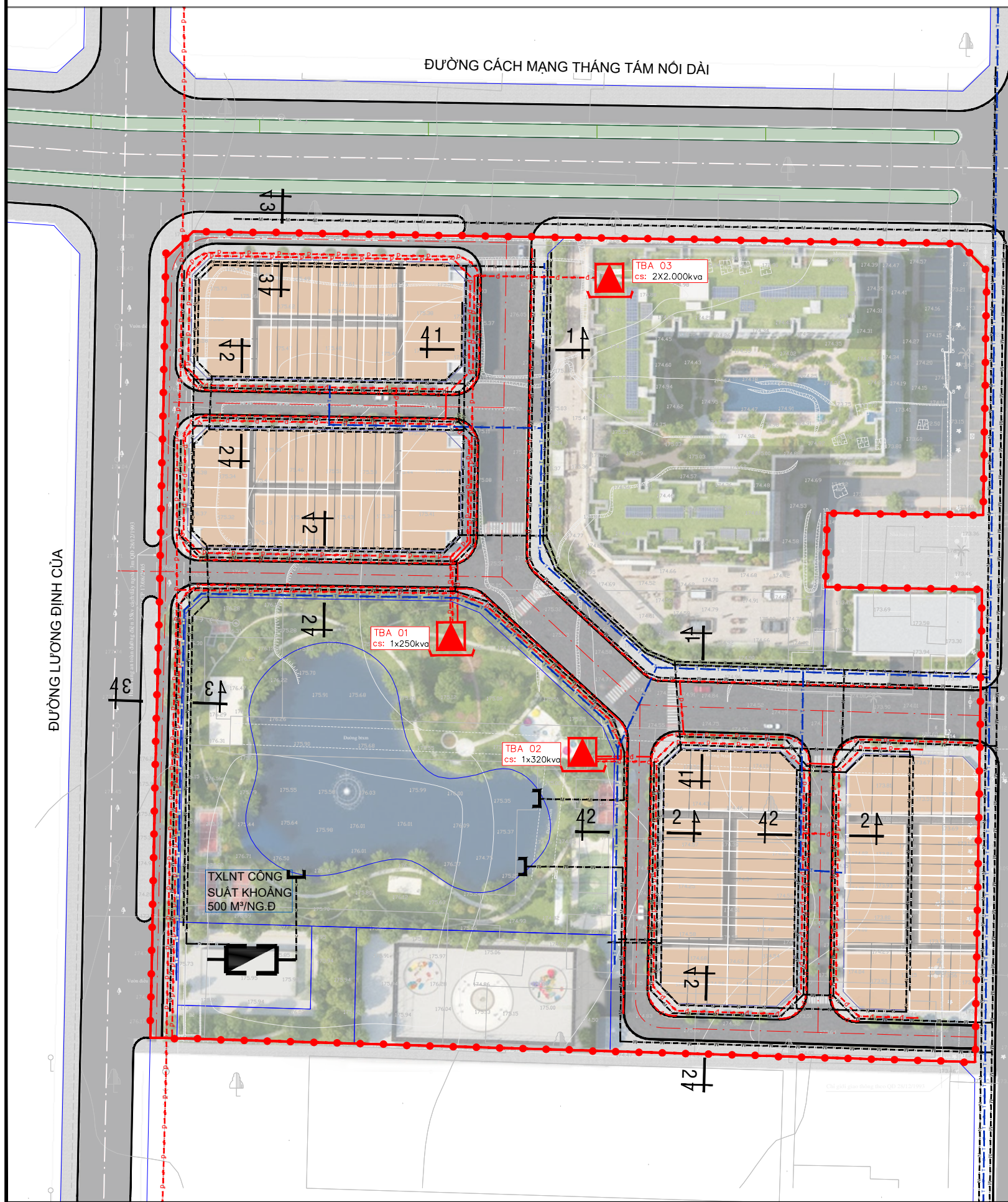
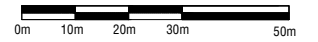
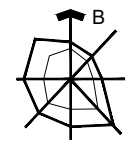
**BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐÁU NỐI THÔNG TIN**

STT	TÊN ĐIỂM	X	Y
01	N01	443919.8086	1208559.7304

ĐIỂM ĐẦU NỐI ĐƯỜNG DÂY THÔNG TIN LIÊN LẠC VÀ VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

**THUYẾT MINH TÓM TẮT:**  
 -NGUỒN TÍN HIỆU CHÍNH ĐƯỢC LẤY TỪ TRẠM VIỄN THÔNG BỤY ĐIỆN PHƯỜNG LONG KHÁNH.  
 -HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC CUNG CẤP CHO TOÀN KHU DỰ KIẾN LÀ 951 SỐ THUÊ BAO.  
 -TÁC CẢ CÁC ĐƯỜNG DÂY ĐỀU ĐƯỢC ĐI NGẦM ĐẾN CẤP CHO CÁC KHU SỬ DỤNG.  
 -VIỆC CẤP TÍN HIỆU ĐIỆN THOẠI ĐẾN SỐ THUÊ BAO ĐƯỢC THỰC HIỆN TỪ IDF TỤ GẦN NHẤT.

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG LONG KHÁNH  
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 135,  
 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 73, BĐDC PHƯỜNG LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI  
**BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ống KỸ THUẬT**



- CHỦ THÍCH**
- : CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA
  - : CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI
  - : ống CẤP NƯỚC
  - : ĐƯỜNG ĐIỆN 22KV
  - : CÁP THÔNG TIN LIÊN LẠC
  - : TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
  - : TRẠM BIẾN ÁP 110KV DỰ KIẾN
  - : ống THOÁT NƯỚC THẢI
  - : ống CẤP NƯỚC
  - : ống THÔNG TIN LIÊN LẠC
  - : ống CẤP ĐIỆN
  - : CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA
  - : CỬA XÃ
  - : HẦM KỸ THUẬT
  - : RANH QUY HOẠCH