**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN BIÊN HÒA**

**-------o0o-------**

**HỒ SƠ ĐIỀU CHỈNH NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỈ LỆ 1/500**

**HẠ TẦNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ**

**PHƯỜNG THỐNG NHẤT - TÂN MAI 2,   
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA**

**- 04/2020 -**

ĐIỀU CHỈNH NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG

TỈ LỆ 1/500

**HẠ TẦNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ**

**PHƯỜNG THỐNG NHẤT - TÂN MAI 2,**

**THÀNH PHỐ BIÊN HÒA**

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

***Biên Hòa, ngày…… /04/2020 Tp. HCM, ngày…… /04/2020***

**CHỦ ĐẦU TƯ ĐƠN VỊ TƯ VẤN**

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN BIÊN HÒA** **CTY CỔ PHẦN TMDV BẢO PHÚC LONG**

**GIÁM ĐỐC** **GIÁM ĐỐC**

**CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU**

**I.1. Sự cần thiết lập quy hoạch**

- Trong giai đoạn hiện nay, nước ta đang phát triển bền vững về mọi mặt cả về kinh tế, chính trị, xã hội,... Mức sống người dân đang được nâng cao hơn theo khuynh hướng bền vững lâu dài. Thể hiện rõ nhất là điều kiện nơi ở phải rộng rãi và trong sạch hơn. Trước mục tiêu tăng diện tích ở đầu người cao hơn cộng với việc gia tăng dân số thì giải quyết vấn đề nhà ở đã trở nên cấp bách. Ngoài việc phát triển thành phố Biên Hòa rộng ra ở các khu lân cận trung tâm thì việc mở rộng phát triển thành phố là điều hết sức cần thiết. Trước yêu cầu bức xúc đó thì việc xây dựng nhiều khu tái định cư là rất cần thiết.

- Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố Biên Hòa thì tốc độ đô thị hóa ngày càng nhanh, các khu đô thị với nhiều dự án quy mô lớn, một số khu công nghiệp, khu chế xuất được triển khai, nhiều dự án đầu tư xây dựng mới và nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, việc chỉnh trang đô thị các khu vực lụp xụp, xây dựng mới một số chung cư, nhà ở tập thể hư hỏng nặng đã và đang thực hiện. Việc di dời, giải phóng mặt bằng cho các dự án nêu trên cần nhu cầu quỹ nhà tái định cư rất lớn để ổn định chỗ ở cho người phải di dời theo quan điểm nơi ở mới phải bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Do đó nhằm đẩy nhanh, mạnh việc tạo quỹ nhà ở dành cho việc tái định cư, UBND tỉnh cũng như UBND thành phố Biên Hòa rất quan tâm để phát triển quỹ nhà tái định cư.

- Dự án quy hoạch chi tiết Hạ tầng Khu tái định cư phường Thống Nhất - Tân Mai 2 được triển khai và lập quy hoạch chi tiết nhằm mục đích bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa nhằm thực hiện các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là một yêu cầu cần thiết để tạo lập một không gian ở và sinh hoạt hiện đại đồng thời góp phần chỉnh trang, nâng cấp và phát triển đô thị trên cơ sở quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 các phường Thống Nhất và Tân Mai.

**II.2. Giới hạn, phạm vi nghiên cứu**

**II.2.1. Phạm vi ranh giới**

Xác định theo Sơ đồ thỏa thuận địa điểm do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa thực hiện.

- Phía Bắc : Giáp đường giao thông và khu dân cư hiện hữu.

- Phía Nam : Giáp đường giao thông và sông Cái.

- Phía Đông : Giáp đường giao thông và khu dân cư hiện hữu.

- Phía Tây : Giáp nhánh sông Cái.

**II.2.1. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch**

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch : Khoảng 95.066 m2 (9,50 ha). Bao gồm:

+ Phạm vi thực hiện dự án : Khoảng 86.920 m2 (8,69 ha).

+ Phạm vi thực hiện theo quy hoạch phân khu phường Thống Nhất:

: Khoảng 8.146 m2 (0,81 ha).

- Quy mô dân số dự án : Khoảng 1.600 - 1.700 dân.

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

**III.3. Mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch**

Quy hoạch chi tiết Hạ tầng Khu tái định cư phường Thống Nhất - Tân Mai 2, thành phố Biên Hòa nhằm đáp ứng các mục tiêu sau:

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng Khu tái định cư tại phường Thống Nhất, Tân Mai, thành phố Biên Hòa, góp phần thực hiện chủ trương phát triển theo đúng quy hoạch.

- Cụ thể hóa chủ trương, chính sách, văn bản chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh Đồng Nai, UBND thành phố Biên Hòa về việc rà soát, tính toán bố trí quỹ đất tái định cư cho người dân.

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

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

- Phù hợp với các đặc điểm của địa phương về địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan và tiềm năng phát triển. Quy hoạch khu vực này phải đề xuất được kế hoạch sử dụng đất hợp lý.Cơ cấu phân khu chức năng phải phù hợp với mục tiêu đầu tư là đáp ứng tối ưu nhu cầu định cư lâu dài của người dân, đồng thời đảm bảo tạo được môi trường xanh, sạch và thoáng mát. Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu vực phải được nối kết với bên ngoài để trở thành một hệ thống hoàn chỉnh.

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

- Việc tổ chức quy hoạch Hạ tầng Khu tái định cư phường Thống Nhất - Tân Mai 2, thành phố Biên Hòa được nghiên cứu trên cơ sở định hướng hình thành một khu dân cư hoàn chỉnh về hạ tầng và tiện nghi về dịch vụ.

**III.4. Nội dung lập quy hoạch**

- Nghiên cứu, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, lựa chọn giải pháp quy hoạch thích hợp nhất, lựa chọn các mô hình nhà ở, giải pháp nhà ở, giải pháp tổ chức các công trình công cộng dịch vụ phục vụ các khu ở phù hợp và hiệu quả.

- Xác định tính chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng công trình,...

- Thiết kế đô thị, đề xuất các giải pháp kiến trúc đối với các công trình là điểm nhấn của khu dân cư. Xác định tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng đối với các công trình.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Xác định lộ giới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống các công trình.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí quy mô các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

+ Xác định hệ thống thoát nước mưa nước, nước bẩn.

- Đánh giá tác động môi trường của dự án và đề xuất biện pháp giảm thiểu ảnh hướng xấu đến môi trường đô thị.

- Dự thảo quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

**I.5. Căn cứ nghiên cứu lập quy hoạch**

**I.5.1. Các căn cứ pháp lý**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ ban hành về Quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ ban hành về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- Thông tư số 02/2010/TT-BXD ngày 05/02/2010 của Bộ Xây dựng về Ban hành quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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

- Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Nghị quyết số 84/2019/NQ-HĐND ngày 27/8/2019 của HĐND thành phố Biên Hòa sửa đổi, bổ sung kế hoạch đầu tư công trung hạn 5 năm 2016 - 2020 trên địa bàn thành phố Biên Hòa;

- Văn bản số 2825/UBND-XDCB ngày 13/3/2020 của UBND thành phố Biên Hòa về việc xử lý kiến nghị xin chủ trương đầu tư dự án theo quy hoạch tại phường Thống Nhất;

**I.5.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ**

- Sơ đồ thỏa thuận địa điểm do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa thực hiện;

- Bản đồ nền hiện trạng địa hình, địa chính tỷ lệ 1/500 khu đất lập quy hoạch;

- Các số liệu dân số, địa chất thủy văn, các thông số tiềm năng phát triển tự nhiên, tiềm lực xã hội khu vực dự án trong tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 các phường Thống Nhất, Tân Mai và các dự án khu vực lân cận nói riêng;

- Tài liệu đề xuất dự án đầu tư của Chủ đầu tư;

- Các tài liệu, dự án khác có liên quan.

**CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG**

**II.1. Đánh giá hiện trạng**

**II.1.1. Điều kiện tự nhiên**

**1. Địa hình, địa mạo**

- Khu vực dự kiến lập quy hoạch có địa hình tương đối thuận lợi cho xây dựng, cao độ lớn nhất ở phía Đông và phía Bắc và thấp dần về phía Nam và phía Tây tại khu vực sông Cái. Địa hình toàn bộ khu vực tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng không phải san lấp nhiều.

**2. Địa chất, thủy văn**

- Là khu vực có kết cấu nền đất tương đối cứng thuận lợi cho xây dựng công trình.

- Khu vực quy hoạch nằm trong khu vực khí hậu nhiệt đới có 2 mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4. Lượng mưa trung bình hàng năm là 1.900 mm và 87% lượng mưa tập trung vào mùa mưa.

**3. Khí hậu**

***Nhiệt độ không khí:***

- Nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 26oC;

- Tháng tư là tháng có nhiệt độ cao nhất từ 28oC - 29oC;

- Tháng 12 là tháng có nhiệt độ thấp nhất khoảng trên dưới 25oC;

- Nhiệt độ tối cao đạt tới 38oC, tối thấp khoảng 17oC;

- Biên độ nhiệt trong mùa mưa đạt 5,5 - 8oC, trong mùa khô đạt 5 - 12oC..

***Độ ẩm tương đối:***

- Ðộ ẩm trung bình : 64,8%;

- Ðộ ẩm cao nhất : 99,6%;

- Ðộ ẩm thấp nhất : 30%.

***Nắng:***

- Tổng giờ nắng trong năm khoảng 2.350 giờ, trung bình mỗi tháng có 220 giờ nắng.

- Các tháng mùa khô có tổng giờ nắng khá cao, chiếm trên 60% giờ nắng trong năm.

- Tháng 3 có số giờ nắng cao nhất khoảng 300 giờ.

- Tháng 8 có số giờ nắng thấp nhất khoảng 140 giờ.

***Mưa:***

- Lượng mưa trung bình khoảng 1.800 - 2.000 mm/năm.

- Mưa phân bố không đều tạo nên hai mùa mưa và khô. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10 chiếm trên 90% lượng mưa hàng năm.Các tháng 8, 9, 10 là các tháng có lượng mưa cao nhất.Có tháng lượng mưa lên đến trên 500mm như tháng 10 năm 1990.Các tháng mùa khô còn lại từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau chiếm chưa đầy 10%.Có một số tháng hầu như không có mưa như tháng 1 và tháng 2. Ngày có lượng mưa cao nhất đo được khoảng 430mm (1952).

***Gió:***

- Mỗi năm có 2 mùa gió đi theo hai mùa mưa và mùa khô. Về mùa mưa, gió thịnh hành Tây Nam. Về mùa khô, gió thịnh hành Ðông Bắc. Chuyển tiếp giữa 2 mùa còn có gió Ðông và Ðông Nam. Nay là loại gió địa phương, thường gọi là gió chướng.

- Tốc độ gió trung bình đạt 10 - 15 m/s, lớn nhất 25 - 30 m/s. Khu vực này ít chịu ảnh hưởng của gió bão, tuy nhiên giông giật và lũ quét là hiện tượng thường xảy ra.

***Lượng bay hơi:***

Lượng bay hơi tương đối cao và thay đổi theo mùa

- Lượng bay hơi trung bình ngày : 3,5mm;

- Lượng bay hơi ngày ngày cao nhất : 6,95mm;

- Lượng bay hơi ngày thấp nhất : 1,97mm.

**II.1.2. Hiện trạng sử dụng đất**

- Phần lớn diện tích khu đất là đất trồng cây công nghiệp lâu năm. Phần còn lại là các công trình nhà dân hiện hữu.

**II.1.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật**

**1. Giao thông**

- Theo định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 các phường Thống Nhất, Tân Mai, thành phố Biên Hòa, khu đất dự án tiếp giáp các tuyến đường giao thông liên khu khu vực kết nối với các tuyến giao thông đô thị huyết mạch như: đường ven sông Cái, đường Võ Thị Sáu. Qua khảo sát hiện trạng, các tuyến đường giao thông theo quy hoạch tiếp giáp dự án hiện nay chưa được đầu tư xây dựng, chỉ có tuyến đường Võ Thị Sáu là tuyến đường hiện trạng kết nối chính với phạm vi khu đất dự án.

**2. Cấp nước**

- Hiện tại khu vực thiết kế đã có hệ thống cấp nước của thành phố chạy dọc theo tuyến đường Võ Thị Sáu ở phía Tây dự án.

**3. Thoát nước**

- Hệ thống thoát nước mưa chủ yếu dựa theo địa hình tự nhiên, thoát ra khu vực sông Cái phía Tây và phía Nam dự án.

- Hệ thống thoát nước thải, hiện tại khu vực có hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chạy dọc theo tuyến đường Võ Thị Sáu phía Tây dự án.

**4. Cấp điện**

- Lấy từ tuyến điện trung thế hiện hữu dọc đường Võ Thị Sáu. Lưới điện nhìn chung đạt yêu cầu kỹ thuật, số hộ dân có điện tại khu vực đạt 100%.

**5. Viễn thông**

- Tuyến cáp viễn thông chính chạy dọc tuyến đường Võ Thị Sáu chủ yếu phục vụ các hộ dân tại khu vực này.

**II.1.4. Đánh giá hiện trạng tổng hợp**

**1. Thuận lợi**

* + Khu vực quy hoạch thuộc trung tâm thành phố Biên Hòa. Quá trình phát triển đô thị đang diễn ra từng ngày. Dự án hình thành sẽ góp phần giải quyết nhu cầu bố trí tái định cư tạo tiền đề triển khai thực hiện các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố.
  + Khu vực quy hoạch có một phần diện tích là đất trống, thuận lợi về thời gian và chi phí đền bù trong quá trình triển khai thực hiện dự án với hiệu quả đầu tư cao hơn.
  + Địa hình tự nhiên khá bằng phẳng và địa chất công trình thuận lợi cho xây dựng.

**2. Khó khăn**

- Đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng, trên nguyên tắc cần phải kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực chung quanh.

- Phải thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đối với phạm vi có công trình hiện hữu để triển khai dự án đồng bộ.

**CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT**

**III.1. Các căn cứ lựa chọn chỉ tiêu**

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

- Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 các phường Thống Nhất và Tân Mai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 825/QĐ.CT.UBND ngày 16/01/2006 và số 1115/QĐ-UBND ngày 10/5/2010.

**III.2.Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

**III.2.1. Diện tích và quy mô dân số**

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch : Khoảng 95.066 m2 (9,50 ha).

- Phạm vi thực hiện dự án : Khoảng 86.920 m2 (8,69 ha).

- Quy mô dân số dự án : Khoảng 1.600 - 1.700 dân.

**III.2.2. Chỉ tiêu sử dụng đất**

**- Chỉ tiêu sử dụng đất:**

+ Đất ở : 18 - 22 m2/người.

+ Đất công trình công cộng : 01 - 03 m2/người.

+ Đất cây xanh : 03 - 06 m2/người.

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật : 28 - 32 m2/người.

- **Mật độ xây dựng:**

+ Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 50%.

+ Nhà liên kế : 80 - 90%.

+ Công trình công cộng - giáo dục : 40%.

+ Công viên cây xanh : 00 - 05%.

-**Tầng cao xây dựng:**

+ Nhà liên kế : 01 - 03 tầng.

+ Công trình công cộng - giáo dục : 01 - 03 tầng.

+ Công viên cây xanh : 00 - 01 tầng.

**III.2.3. Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Tiêu chuẩn cấp điện :1.500kwh/người/năm.

+ Tiêu chuẩn cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày.

+ Tiêu chuẩn cấp nước công cộng : 15% nước sinh hoạt.

+ Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây : 10% nước sinh hoạt.

+ Tiêu chuẩn nước thải : 80% nước cấp.

+ Tiêu chuẩn thải rác : 1,0- 1,2 kg/người/ngày.

+ Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người.

**CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

**IV.1. Cơ cấu tổ chức không gian**

**IV.1.1. Nguyên tắc tổ chức**

- Quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với đặc điểm của địa phương về địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan và tiềm năng phát triển.

- Cơ cấu phân khu chức năng phải phù hợp với mục tiêu đầu tư là nhằm đáp ứng tối ưu nhu cầu định cư lâu dài của người dân, đồng thời đảm bảo tạo được môi trường xanh, sạch và bền vững.

- Quy hoạch khu dân cư đảm bảo cung cấp nhà ở và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày (giáo dục mầm non, thể dục thể thao, không gian dạo chơi, thư giãn,...) của người dân trong bán kính đi bộ hợp lý nhằm khuyến khích sử dụng giao thông công cộng và đi bộ.

- Xác định được vị trí, quy mô các khu chức năng. Các công trình công cộng dịch vụ đô thị phải đáp ứng được các quy chuẩn, quy định hiện hành, phù hợp với quy mô dân số trong khu vực thiết kế, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu vực phải được tổ chức hợp lý, đồng thời phải được kết nối với bên ngoài để trở thành một thể thống nhất hoàn chỉnh.

**IV.1.2.Cơ cấu phân khu chức năng**

Phương án cơ cấu phân khu chức năng được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, nét đặc thù của điều kiện tự nhiên tại khu vực, không phá vỡ địa hình và điều kiện thiên nhiên sẵn có, tổ chức các loại hình nhà ở, công trình công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận,... gồm các khu chức năng chính như sau:

**A. Phạm vi thực hiện dự án:** Khoảng 86.920m2. Bao gồm:

**1. Khu công trình công cộng:**

- Bố trí khu đất giáo dục với chức năng xây dựng trường mầm non (khoảng 2.054m2, tầng cao 01 - 03 tầng) tại khu vực phía Nam của khu vực lập quy hoạch nhằm phục vụ nhu cầu giáo dục, học và dạy học đối với con em của các hộ gia đình.

**2. Khu ở:**

- Bố trí phân bố toàn khu vực lập quy hoạch với tính chất là nhà liên kế phục vụ bố trí tái định cư với tổng diện tích khoảng 29.901m2, tầng cao 1 - 3 tầng.

**3. Khu cây xanh:** Gồm các công viên nhóm ở phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao,... của người dân và công viên ven sông Cái. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 7.553m2.

**4. Giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

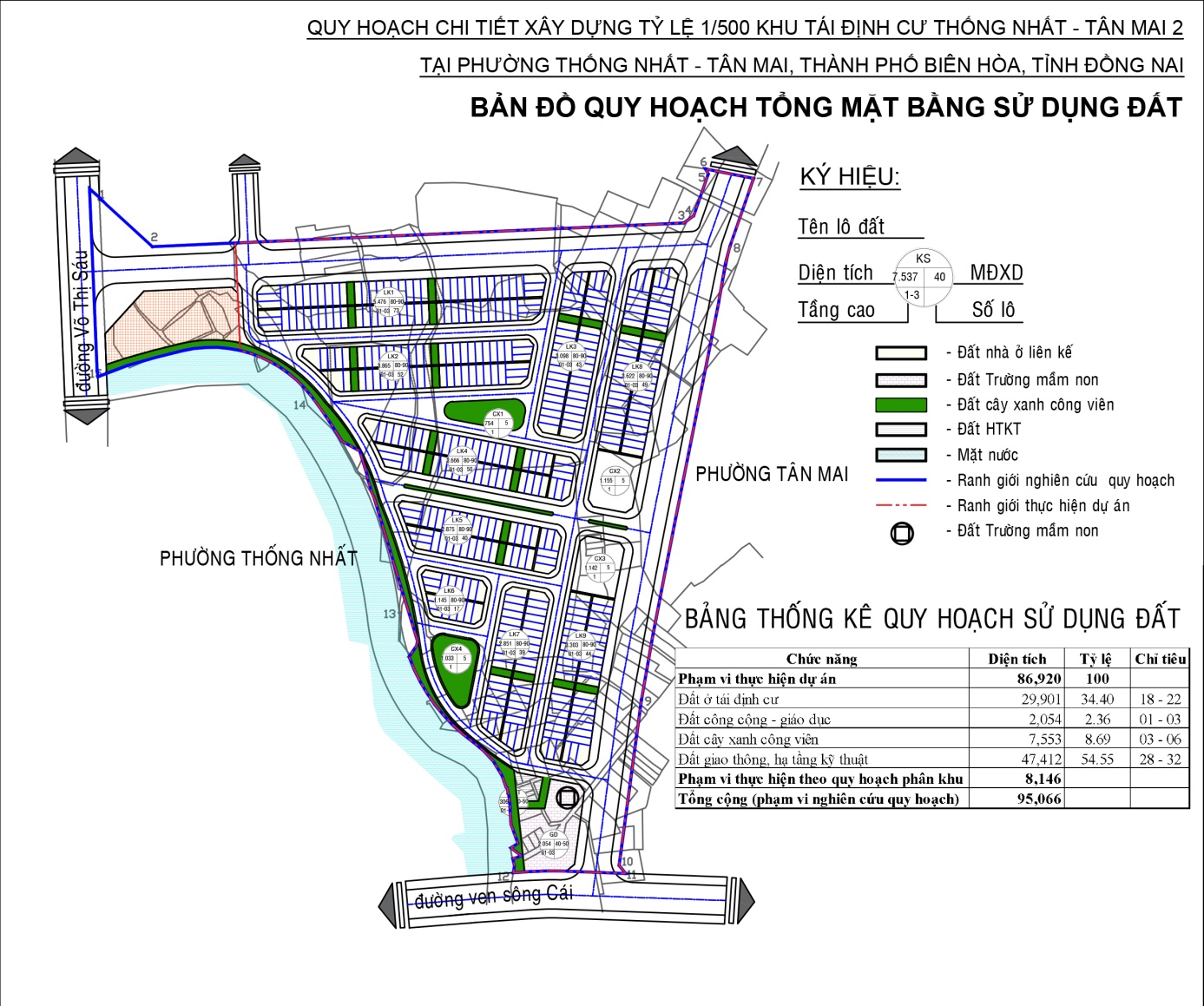
- Phương án quy hoạch bố trí hai trục giao thông chính theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây chạy dọc theo tuyến nhà liên kế. Bố trí trạm xử lý nước thải phía Nam dự án. Tổng diện tích đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khoảng 47.412 m2.

**B. Phạm vi thực hiện theo quy hoạch phân khu:** Khoảng 8.146m2, thực hiện đầu tư xây dựng phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa.

**IV.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất**

Trên cơ sở ý tưởng phân khu chức năng và bố cục kiến trúc, cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến được đề xuất như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Chức năng** | **Diện tích**  **(m2)** | **Tỷ lệ**  **(%)** | **Chỉ tiêu**  **(m2/người)** |
| **A** | **Phạm vi thực hiện dự án** | **86,920** | **100.00** |  |
| **1** | Đất ở tái định cư | 29,901 | 34.40 | 18 - 22 |
| **2** | Đất công cộng - giáo dục | 2,054 | 2.36 | 01 - 03 |
| **3** | Đất cây xanh công viên | 7,553 | 8.69 | 03 - 06 |
| **4** | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật | 47,412 | 54.55 | 28 - 32 |
| **B** | **Phạm vi thực hiện theo quy hoạch phân khu** | **8,146** |  |  |
| **C** | **Tổng cộng (phạm vi nghiên cứu quy hoạch)** | **95,066** |  |  |



*Bản đồ quy hoạch sử dụng đất*

**CHƯƠNG V: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

**V.1. Quy hoạch san nền**

Cơ sở thiết kế:

- Cao độ tự nhiên hiện hữu.

- Hướng thoát nước chung dự kiến theo quy hoạch phân khu phường Thống Nhất, Tân Mai, thành phố Biên Hòa được phê duyệt.

- Độ dốc thiết kế san nền chung đảm bảo thoát nước theo hướng độ dốc thiết kế từ trong nền các lô đất theo quy hoạch ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Các tiêu chuẩn qui phạm hiện hành.

**V.2. Quy hoạch hệ thông giao thông**

Cơ sở thiết kế:

- Quy hoạch hệ thống giao thông thành phố Biên Hòa.

- Quy hoạch phân khu phường Thống Nhất, Tân Mai, thành phố Biên Hòa và quy hoạch sử dụng đất của khu vực dự án.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD.

- Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế TCXDVN 104-2007.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD.

**V.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa**

Cơ sở thiết kế:

- Hệ thống thoát nước mưa phải phù hợp với quy hoạch thoát nước mưa chung.

- Hệ thống thoát nước mưa của khu được xây dựng hoàn toàn mới và để đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống thoát nước mưa phải xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Các tuyến thoát nước mưa là tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình, sao cho chiều dài của tuyến là ngắn nhất. Các tuyến thoát nước sẽ được bố trí trên vỉa hè tại các tuyến đường. Toàn bộ nước mưa trong dự án được xả vào hệ thống sông rạch tại khu vực giáp dự án.

- Căn cứ tài liệu khí tượng thủy văn, địa chất công trình của khu vực thiết kế.

- TCVN 7957:2008 “Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế”.

- QCVN 08:2008/BTNMT: Quy chuẩn về chất lượng nước mặt.

- QCVN 09:2008/BTNMT: Quy chuẩn về giá trị giới hạn của các thông số chất lượng nước ngầm.

- TCXD 66:1991: Quy định yêu cầu an toàn vận hành hệ thống cấp thoát nước.

- TCVN 51: 2008: Mạng lưới thoát nước bên ngoài công trình.

- TCVN 5525:1995: Quy định các yêu cầu cần thiết để bảo vệ nguồn nước ngầm do hoạt động xây dựng, lưu trữ và vận chuyển chất thải, hệ thống cống rãnh, hoạt động công nghiệp và các hoạt động khác.

**V.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước**

Cơ sở thiết kế:

- Luật phòng cháy chữa cháy ngày 29/6/2001.

- TCXDVN 33:2006: Tiêu chuẩn cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình.

- TCVN 233-1999: Các chỉ tiêu lựa chọn nguồn nước mặt, nước ngầm phục vụ hệ thống cấp nước sinh hoạt.

- TCVN2662-1995: Tiêu chuẩn Việt Nam về PCCC.

- Nghị định số 179/1999/ NĐ-CP ngày 30/12/1999 của Chính phủ về quy định việc thi hành luật tài nguyên nước.

- Nghị định 35/2003/NĐ-CP ngày 04/04/2003 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Phòng cháy chữa cháy; Thông tư 04/2004/TT-BCA ngày 31/03/2004 của Bộ Công an hướng dẫn thi hành Nghị định 35/2003/NĐ-CP ngày 04/04/2003.

- Dùng ống nhựa và phụ tùng HDPE theo tiêu chuẩn ISO 4427:1996 hoặc DIN 8074-8075:1999, mối hàn gia nhiệt đầu mối.

- Van trên mạng lưới cấp nước sử dụng loại van cổng theo tiêu chuẩn BS 5163 hoặc tương đương.

- Trụ cứu hỏa theo tiêu chuẩn TCVN 6379:1998 và được phép lưu hành lắp đặt của Cục Cảnh sát PCCC.

**V.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải**

Cơ sở thiết kế:

- Cống thoát nước thải được thiết kế phù hợp với quy hoạch chung.

- Chất lượng nước thải sau khi xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo quy định tại cột A, QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật về chất lượng nước thải sinh hoạt và Quyết định số 16/2010/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- Tiêu chuẩn thải nước: Tiêu chuẩn bằng 80% nước cấp.

- Tiêu chuẩn nước thải: TCVN 6772-2000.

- Quy chuẩn nước thải sinh hoạt: QCVN 14:2008/BTNMT.

- Mạng lưới thoát nước bên ngoài công trình: TCVN: 51-2008.

- Quyết định số 16/2010/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

**V.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng**

Cơ sở thiết kế:

- Quy phạm trang bị điện 11 TCVN 18-21-2006. Phần hệ thống cấp điện.

- Tiêu chuẩn chiếu sáng TCXDVN 333:2005. Phần tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.

**V.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc**

- TCVN 68-254:2006: Công trình ngoại vi viễn thông - Quy định kỹ thuật.

- TCVN 68-139:1995: Hệ thống thông tin cáp sợi quang – Tiêu chuẩn kỹ thuật.

- CN 68-170:1998: Chất lượng mạng viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật.

- TCN 68-132:1998: Cáp thông tin kim loại dùng cho mạng nội hạt - Quy định kỹ thuật.

**CHƯƠNG VI: THÀNH PHẦN HỒ SƠ**

**VI.1. Thực hiện theo nội dung**

- Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong đồ án quy hoạch xây dựng;

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

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

**VI.2. Phần bản vẽ**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch.

- Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan, hệ thống HTKT và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống cây xanh tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch san nền và chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước - PCCC tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện - chiếu sáng tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch môi trường chiến lược tỷ lệ 1/500.

- Bản vẽ thiết kế đô thị:

+ Bản vẽ phối cảnh minh họa.

+ Bản vẽ mặt bằng, khai triển mặt đứng theo các tuyến phố.

+ Mẫu bản vẽ các công trình.

**VI.3. Phần thuyết minh**

- Tờ trình chủ đầu tư.

- Thuyết minh tổng hợp.

- Quy định quản lý xây dựng.

- Các văn bản pháp lý liên quan.