

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC TRÊN ĐỈNH NÚI CHỨA CHAN,
XÃ XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI
Địa điểm: xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai



Tháng 11/2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC TRÊN ĐỈNH NÚI CHỨA CHAN,
XÃ XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: Ủy ban nhân dân xã Xuân Lộc
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH: Văn phòng HĐND và UBND xã Xuân Lộc
TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH: Công ty cp tư vấn xây dựng công nghiệp và
đô thị Việt Nam

Chủ nhiệm đồ án: KTS. Nguyễn Phổ Giang
Quy hoạch không gian: KTS. Phú Đình Thắng (chủ trì)
KTS. Trần Thu Phương
Quy hoạch giao thông, san nền: KS. Trần Thiện (chủ trì)
KS. Bùi Văn Phước
Quy hoạch cấp thoát nước: KS. Nguyễn Văn Hưng (chủ trì)
Quy hoạch cấp điện, TTLL: KS. Nguyễn Ngọc Việt (chủ trì)
Bộ môn dự toán: KS. Nguyễn Thị Kim Thúy (chủ trì)
KS. Nguyễn Thị Hương Thảo

Đồng Nai, ngày tháng 11 năm 2025

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN LỘC

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ XÃ XUÂN LỘC

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
VĂN PHÒNG HĐND VÀ
UBND XÃ XUÂN LỘC

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG
NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM - VCC



K/T TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÙNG TIẾN TRUNG

MỤC LỤC

1. MỞ ĐẦU	4
1.1. Sự cần thiết lập quy hoạch:	4
1.2. Các căn cứ lập quy hoạch:	5
2. LUẬN CỨ, XÁC ĐỊNH PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH; PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.	10
2.1. Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch	10
2.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	10
2.3. Hiện trạng dân số, lao động và các yếu tố văn hóa, xã hội khác.....	12
2.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	14
2.5. Đánh giá tổng hợp	15
2.6. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện.....	15
2.7. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.	15
3. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH; NÊU CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG VÀ PHƯƠNG ÁN, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU (NẾU CÓ) ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH LIÊN QUAN ĐẾN PHẠM VI QUY HOẠCH;17	
3.1. Mục tiêu của việc lập quy hoạch:	17
3.2. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành.	18
3.3. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch.....	19
4. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI PHẠM VI QUY HOẠCH;.....	23
4.1. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch.....	23
4.2. Xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch	24
5. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT VÀ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TỪ CẤP NỘI BỘ TRỞ LÊN.....	26
5.1. Nguyên tắc:	26
5.2. Cơ cấu quy hoạch.....	26

5.3. Ý tưởng quy hoạch không gian	26
5.4. Quy hoạch sử dụng đất	27
5.5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	49
6. XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH VÀ YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT (CHIỀU CAO, CỘT SÀN VÀ TRẦN TẦNG MỘT; HÌNH THỨC KIẾN TRÚC, HÀNG RÀO, MÀU SẮC, VẬT LIỆU CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH VÀ CÁC VẬT THỂ KIẾN TRÚC KHÁC); TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; 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.....	50
6.1. Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất	50
6.2. Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác).....	52
6.3. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch:.....	52
6.4. 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.	52
7. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:.....	53
8. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	54
8.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa.....	54
8.2. Quy hoạch giao thông.....	56
8.3. Quy hoạch cấp nước.....	57
8.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn.....	60
8.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.....	63
8.6. Quy hoạch thông tin liên lạc	65
8.7. Tổng hợp đường dây, đường ống	66
9. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	67
9.1. Phân tích, đánh giá môi trường.....	67
9.2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng	68
9.3. Các giải pháp bảo vệ môi trường.....	72
10. GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	77
10.1. Căn cứ lập khái toán kinh tế:.....	77
10.2. Khái toán tổng mức đầu tư xây dựng công trình.....	77
10.3. Các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện.....	78
10.4. Nguồn vốn:.....	78
11. KẾT LUẬN.....	79

1. MỞ ĐẦU

1.1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

Cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 100 km, đi dọc theo quốc lộ 1 về hướng Đồng Nai, Núi Chứa Chan còn có nhiều tên gọi khác như núi Gia Ray hay núi Gia Lào thuộc xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Đây là ngọn núi cao thứ hai ở Nam Bộ (sau núi Bà Đen - Tây Ninh) với độ cao 837m so với mực nước biển. Núi Chứa Chan có cảnh quan hùng vĩ được coi là địa đầu của tỉnh Đồng Nai, là nơi khởi nguồn của nhiều con suối (suối Gia Ui chảy về hướng Đông, suối Gia Miên chảy về hướng Tây, suối Gia Liêu chảy về hướng Nam và suối Gia Lào chảy về hướng Bắc) với nguồn nước quanh năm trong lành, mát mẻ.

Núi Chứa Chan là một thắng cảnh hữu tình tiêu biểu, có thể nói là độc nhất vô nhị ở Đồng Nai. Vẻ đẹp của núi là sự tạo dáng của thiên nhiên kết hợp với bàn tay sáng tạo khéo léo của con người xây dựng. Sự hài hòa của thắng cảnh, đặc biệt của các ngôi chùa Bửu Quang, Linh Sơn, Lâm Sơn tuy không có những nét điêu khắc độc đáo, những kiến trúc tinh xảo nhưng nhìn tổng thể các ngôi chùa toát lên vẻ thâm nghiêm kỳ vĩ, một di tích thiên tạo hiếm có ở Đông Nam Bộ.

Núi Chứa Chan còn là một địa chỉ khai thác các tiềm năng phục vụ cho sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và đất nước. Nơi đây là địa điểm nghiên cứu các giá trị văn hóa truyền thống, tín ngưỡng tôn giáo, dân tộc học, khảo cổ học, nhân học... Đồng thời là địa chỉ về nguồn quan trọng, góp phần giáo dục truyền thống cách mạng cho các tầng lớp nhân dân địa phương.

Theo quy hoạch tổng thể di tích quốc gia danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan, quy mô lập dự án quy hoạch là 1.749,86 ha. Trong đó, khu vực bảo vệ 1 và khu vực bảo vệ 2 có tổng diện tích là 1.746,73 ha và kết nối giao thông hiện trạng là 3,13ha.

Theo Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 30/12/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế quan trọng giai đoạn 2022 - 2030 và Kế hoạch số 89/KH-UBND ngày 20/4/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về thực hiện Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 30/12/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế quan trọng; Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ xã Xuân Lộc lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030 và Nghị quyết số 03-NQ/HU ngày 06/4/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ huyện Xuân Lộc (cũ) về Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế quan trọng giai đoạn 2022-2030, trọng tâm là phát triển phát triển kinh tế du lịch nghỉ dưỡng và các dịch vụ vui chơi giải trí tại khu vực đỉnh núi Chứa Chan.

Vì vậy, để đảm bảo khai thác tối đa các tiềm năng của khu vực cũng như đảm bảo tuân thủ các định hướng của quy hoạch cấp trên và làm cơ sở để làm cơ sở phục vụ công tác quản lý xây dựng, triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, việc lập “Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai” là hết sức cần thiết.

1.2. Các căn cứ lập quy hoạch:

1.2.1. Các cơ sở pháp lý:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;
- Luật Quản lý bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự số 25/2023/QH15 ngày 24 tháng 11 năm 2023;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao, chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ quy định về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- 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;
- Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng”, mã số QCVN 01:2021/BXD;

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

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 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 tháng 06 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Công văn số 529/TC-QC ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp nhận độ cao tính không xây dựng công trình thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan.

- Công văn số 6936/BQP-TM ngày 02 tháng 11 năm 2025 của Bộ Quốc phòng về việc tham gia ý kiến đối với đồ án quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 khu chức năng trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế quan trọng giai đoạn 2022 – 2030;

- Nghị quyết số 01-NQ/TU ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Đồng Nai lần thứ nhất, nhiệm kỳ 2025-2030;

- Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc;

- Kế hoạch số 89/KH-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về thực hiện Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 30/12/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế quan trọng;

- Quyết định số 1697/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2678/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Quyết định số 1697/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 03 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai V/v phê duyệt Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh Núi Chứa Chan giai đoạn 2016-2020, tầm nhìn 2030;

- Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý tại các xã: Xuân Hiệp, Xuân Trường, Xuân Thọ, Suối Cát và thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1240/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1469/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1491/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2025 phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1497/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Báo cáo thẩm định số 197/BC-SoXD ngày 04 tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc;

- Tờ trình số 176/TTr-SoXD ngày 4 tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc trình phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc;

- Nghị quyết số 03-NQ/HU ngày 06/4/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ huyện Xuân Lộc (cũ) về Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế quan trọng giai đoạn 2022-2030;

- Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

- Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

- Quyết định số 3111/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

- Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

- Quyết định số 1918/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Xuân Lộc (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

- Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Xuân Lộc (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

- Quyết định số 1920/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Xuân Lộc (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

- Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Xuân Lộc (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

- Nghị quyết số 01-NQ/ĐU ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Đại hội đại biểu Đảng bộ xã Xuân Lộc lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030;

- Quyết định số 2222/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2025 của UBND xã Xuân Lộc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024;

- Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 5/6/2019;
- Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh Núi Chứa Chan giai đoạn 2016-2020, tầm nhìn 2030 phê duyệt tại Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua tại Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 03/10/2025, được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định và trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt;
- Các đồ án quy hoạch xây dựng (Quy hoạch chung Thị trấn Gia Ray (cũ), Quy hoạch chung các xã: Xuân Trường (cũ), Xuân Thọ (cũ), Suối Cát (cũ) và Xuân Hiệp (cũ)) và chuyên ngành và các dự án có liên quan...;
- Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;
- Bản đồ nền đo đạc địa hình, hiện trạng, tỷ lệ 1/500 do chủ đầu tư cung cấp (hệ tọa độ VN 2000);
- Các đồ án quy hoạch xây dựng và chuyên ngành và các dự án có liên quan...;
- Công tác điều tra về văn hóa, kinh tế, xã hội tại địa phương;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy phạm hiện hành...

2. LUẬN CỨ, XÁC ĐỊNH PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH; PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.

2.1. Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch

2.1.1. Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch đồng bộ với phạm vi dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025 và phạm vi khu đất dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan được đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 1497/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Đồng thời, phạm vi lập quy hoạch nằm trong Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025 và Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc đã được Sở Xây dựng thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Phạm vi lập quy hoạch gần 107ha của đồ án này nằm trong tổng diện tích 250ha của đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc.

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch tại khu vực núi Chứa Chan, thuộc xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông: Giáp đất rừng phòng hộ xã Xuân Lộc;
- + Phía Tây: Giáp đất rừng phòng hộ xã Xuân Lộc;
- + Phía Nam: Giáp đất rừng phòng hộ xã xã Xuân Lộc;
- + Phía Bắc: Giáp đất rừng phòng hộ xã Xuân Lộc.

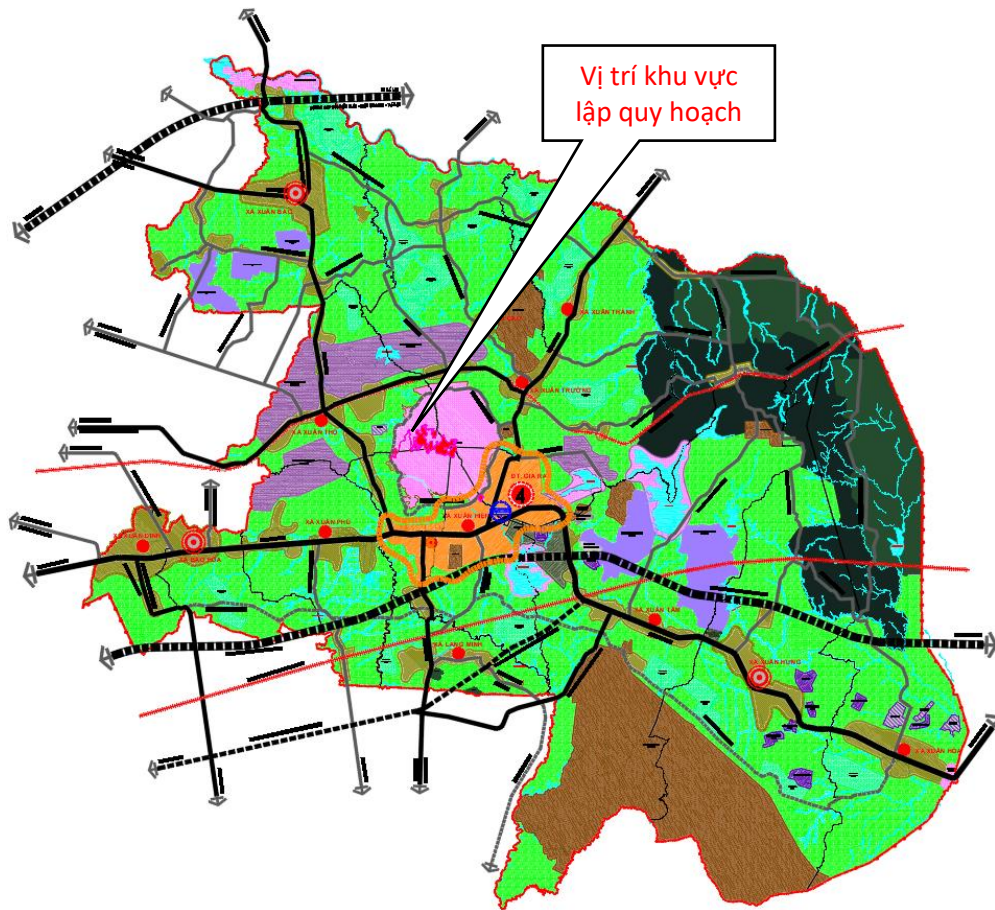
2.1.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

Quy mô nghiên cứu quy hoạch: 1.068.493,7 m² (107 ha) theo Trích lục Bản đồ địa chính số 6199/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 16/7/2025). Trong đó có khoảng 102,86 ha ở khu vực đỉnh núi và 3,99 ha nằm dưới chân núi.

2.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

2.2.1. Vị trí địa lý và mối liên hệ vùng

- Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 quy mô 107 ha - Khu vực núi Chứa Chan, thuộc xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.



Vị trí lập quy hoạch trong bản đồ quy hoạch chung vùng huyện Xuân Lộc

2.2.2. Địa hình

- Khu vực lập quy hoạch nằm hoàn toàn trên khu vực đỉnh núi Chứa Chan, có địa hình dốc chia cắt, cao độ thấp nhất khoảng 150m ở chân núi, cao nhất 425 - 825m trên đỉnh núi.



Hiện trạng địa hình khu vực quy hoạch

2.2.3. Khí hậu

- Khu vực núi Chứa Chan nằm trong huyện Xuân Lộc thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, với những đặc trưng như sau:

+ Năng lượng bức xạ dồi dào với chế độ nhiệt cao và ổn định, trung bình 154 - 158 Kcal/cm²-năm. Năng nhiều (trung bình từ 5,7 - 6 giờ/ngày), nhiệt độ cao và cao đều trong năm (trung bình 25,40°C); tổng tích ôn lớn trung bình 9.2710°C/năm. Xuân

Lộc hầu như không bị ảnh hưởng của thiên tai như: bão, lụt, rất thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội.

+ Nhiệt độ: thay đổi theo mùa và theo vùng, ẩm độ tương đối 72 - 80%, cao nhất 83 - 87% và thấp nhất 55 - 62%.

+ Chế độ mưa: là nơi có chế độ mưa tương đối cao so với các huyện khác trong tỉnh. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 và kết thúc vào khoảng cuối tháng 11. Hạn chế rõ nét nhất trong chế độ mưa ở đây là thường có những đợt hạn ngắn vào đầu vụ Hè Thu. Lượng mưa nhiều nhất trong năm vào khoảng tháng 7 đến tháng 9, kết hợp với độ ẩm không khí cao. Lượng mưa trung bình hàng năm 1.956 mm, cao nhất 2.139 mm và thấp nhất 1.150 mm. Số ngày mưa trung bình trong năm 98 ngày. Lượng mưa lớn nhất trong ngày 138 mm.

+ Chế độ nắng: thông thường từ tháng 11 năm này đến tháng 5 năm sau, thời gian nắng trung bình một ngày 5,7 - 7,4 giờ. Số giờ nắng cao nhất trong ngày 13,8 giờ và thấp nhất 0,5 giờ. Cường độ chiếu sáng cao nhất 100.000 Lux. Mùa khô thường bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4.

+ Chế độ gió: hướng gió chủ đạo hướng đông nam (tháng 2, tháng 5) tốc độ gió trung bình 3 - 3,5 m/s, tốc độ lớn nhất 10,9m/s. hướng bắc - đông bắc (tháng 12, tháng 1) tốc độ gió trung bình 3,4 - 4,7m/s, lớn nhất 6m/s.

- Nhìn chung, khí hậu thời tiết của khu vực này có nhiều thuận lợi cho phát triển nông nghiệp, du lịch, nghỉ dưỡng do ít có thiên tai như: bão lụt, sương muối...

2.2.4. Địa chất công trình, địa chất thủy văn

a) Địa chất công trình:

- Về địa chất: đá mẹ lộ thiên thành cụm với các đá chủ yếu là granit, đá phiến sét;

b) Địa chất thủy văn:

Hầu như không bị ảnh hưởng của thiên tai như: bão, lụt, rất thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội.

2.2.5. Thủy văn:

- Khu vực chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Đà. Ngoài ra khu vực nghiên cứu còn có các suối chảy qua, là trục tiêu thoát nước chính của khu vực.

2.2.6. Nhận xét:

- Khu vực lập quy hoạch có điều kiện địa hình phức tạp, khó khăn trong việc đầu tư phát triển hạ tầng và phát triển chức năng. Tuy nhiên, khu vực lại có khí hậu ôn hòa thích hợp cho việc phát triển các loại hình nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch.

2.3. Hiện trạng dân số, lao động và các yếu tố văn hóa, xã hội khác

- Khu vực lập quy hoạch không có dân cư sinh sống, sườn núi phía Tây có một số công trình tạm phục vụ sản xuất.

2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất

- Toàn bộ diện tích hiện trạng sử dụng đất trong ranh giới khu vực lập quy hoạch là đất rừng phòng hộ.

Bảng hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại rừng phòng hộ	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích có rừng	104,6	97,89
1	Rừng tự nhiên	0,7	0,66
1.1	Rừng gỗ tự nhiên nghèo	0,06	0,06
1.2	Rừng lồ ô tự nhiên	0,01	0,01
1.3	Rừng tự nhiên hỗn giao gỗ - tre nứa	0,63	0,59
2	Rừng trồng	103,9	97,24
2.1	Rừng gỗ trồng núi đất	60,05	56,20
2.2	Rừng trồng khác núi đất	43,85	41,04
II	Diện tích chưa có rừng	2,25	2,11
2.1	Diện tích đã trồng rừng chưa đạt tiêu chí thành rừng	1,28	1,20
2.2	Diện tích núi đất	0,41	0,38
2.3	Diện tích có cây nông nghiệp núi đất	0,51	0,48
2.4	Diện tích khác (đường giao thông)	0,05	0,05
Tổng		106,85	100,00

2.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch được phân vùng như sau:

- Khu vực cảnh quan núi rừng chiếm diện tích lớn, mang nét cảnh quan đặc trưng thường thấy của khu vực núi Chứa Chan.



Hiện trạng cảnh quan khu vực quy hoạch

2.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.4.1. Hiện trạng hệ thống giao thông

Hệ thống giao kết nối đối ngoại từ khu vực chân núi với các khu vực trong tỉnh tương đối hoàn thiện đáp ứng thu hút du khách đến với khu du lịch.

Từ chân núi thuộc khu vực lập quy hoạch không có hệ thống giao thông đáng kể, hệ thống đường mòn chỉ có vai trò phục vụ sản xuất nông lâm nghiệp quy mô hộ gia đình.

2.4.2. Hiện trạng nền và thoát nước mặt

- Khu vực nghiên cứu chưa có công trình xây dựng, chủ yếu là đồi núi tự nhiên có độ dốc lớn. Các đường giao thông dân sinh chủ yếu bám theo địa hình tự nhiên, không đào đắp lớn mà san gạt cục bộ để tạo mặt bằng xây dựng.

- Khu vực chưa có hệ thống thoát nước mưa, chủ yếu thoát nước tự nhiên theo sườn dốc về các khe tự thủy và các suối chính trong khu vực. Hướng thoát nước chủ yếu ra các sườn núi xung quanh rồi chảy xuống chân núi.

2.4.3. Hiện trạng cấp nước

- Chưa có hệ thống cấp nước sạch, nước để sử dụng chủ yếu sử dụng nước ngầm, nước khe, nước mạch dẫn về để sinh hoạt.

2.4.4. Hiện trạng cấp điện và thông tin liên lạc

- Khu vực lân cận quy hoạch có tuyến điện hạ thế phục vụ dân sinh dọc theo các tuyến đường hiện trạng quanh chân núi và đặc biệt chưa có các hệ thống điện trung thế và cao thế.

- Hiện trạng trong khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thông tin liên lạc phục vụ người dân trong khu vực, cần phải có giải pháp quy hoạch phù hợp trong tương lai để đáp ứng đủ nhu cầu thông tin.

2.4.5. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Trong khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thu gom nước thải, nước thải sinh hoạt cũng như chưa có hệ thống thu gom, xử lý rác thải rắn.

2.5. Đánh giá tổng hợp

* Điểm mạnh:

- Khu vực nằm trong định hướng phát triển du lịch trong Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 5/6/2019.

- Khu vực tiếp cận với các trục đường lớn và quan trọng như: Quốc lộ 1 ở phía Nam; đường tỉnh 763 phía Tây; đường tỉnh 766 ở phía Đông; đường tỉnh 772(Trảng Bom – Xuân Lộc) ở phía Bắc.

- Cảnh quan thiên nhiên của khu vực có tính đặc trưng cao và nổi bật trong cả vùng quỹ đất tự nhiên dành cho phát triển dịch vụ du lịch rất dồi dào.

* Điểm yếu:

- Khu vực có địa hình khá phức tạp, có độ dốc cao, gần như không có khu vực bằng phẳng.

- Mạng đường giao thông nội bộ mới chỉ có đường đất với mặt cắt nhỏ hẹp, độ dốc cao phục vụ cho người dân vào khai thác lâm nghiệp trong khu vực.

- Trong khu vực chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ kết nối với các khu vực trung tâm của huyện Xuân Lộc. Ngoài ra, trong khu vực cũng chưa có hệ thống hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ.

* Cơ hội:

- Hình thành khu du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đẳng cấp có yếu tố thiên nhiên nổi trội trong vùng.

- Nâng cao giá trị sử dụng đất và nguồn lực lao động cho khu vực

* Thách thức:

- Là khu vực vùng núi cao nhất của tỉnh, cần đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy mô lớn.

- Giải pháp quy hoạch đảm bảo khai thác tối đa điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên của khu vực.

- Cạnh tranh thu hút nhà đầu tư lớn trong và ngoài Tỉnh.

2.6. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện.

Hiện chưa có dự án đầu tư xây dựng nào được triển khai trong khu vực lập quy hoạch.

2.7. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Phân tích, đánh giá và xác định đúng tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với các lợi thế về điều kiện tự nhiên, mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng khung tại khu vực để dự báo về nhu cầu phát triển các khu chức năng làm động lực phát triển cho

khu vực, đảm bảo phù hợp với các định hướng phát triển tại Quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

- Tổ chức định hướng phát triển không gian tổng thể phù hợp với địa hình tự nhiên phức tạp, độ dốc lớn, kết hợp với các giải pháp hạ tầng kỹ thuật đặc thù, tiên tiến để đáp ứng định hướng phát triển không gian trên địa hình phức tạp.

- Xác định các chức năng sử dụng đất phù hợp với địa hình, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch đáp ứng nhu cầu đầu tư xây dựng và QCVN01/2021.

3. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH; NÊU CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG VÀ PHƯƠNG ÁN, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU (NẾU CÓ) ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH LIÊN QUAN ĐẾN PHẠM VI QUY HOẠCH;

3.1. Mục tiêu, nhiệm vụ, tính chất của việc lập quy hoạch:

3.1.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa, định hướng phát triển kinh tế du lịch theo đồ án Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024.

- Cụ thể hóa các định hướng phát triển kinh tế, du lịch theo đồ án Quy hoạch vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025; Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc đã được Sở Xây dựng thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Xây dựng hành lang pháp lý về quy hoạch xây dựng đúng tầng bậc, phù hợp quy định hiện hành, tạo cơ sở triển khai dự án đầu tư, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Định hướng sử dụng đất và phát triển không gian, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và xã hội của khu vực phù hợp với các mục tiêu phát triển.

- Khai thác hiệu quả tiềm năng về cảnh quan, du lịch và dịch vụ khu vực núi Chứa Chan thành điểm đến hấp dẫn với du khách trong và ngoài nước.

3.1.2. Nhiệm vụ:

- Xác định quy mô, ranh giới khu vực quy hoạch; mối quan hệ của khu vực quy hoạch với các khu chức năng khác trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

- Xác định tính chất, vai trò của quy hoạch; Đánh giá ưu điểm, tiềm năng, thế mạnh và những vấn đề tồn tại trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và vùng phụ cận.

- Thu thập xử lý số liệu, tài liệu hiện trạng kinh tế, xã hội và xây dựng tổng hợp tại địa bàn khu vực quy hoạch. Phân tích và đánh giá đúng hiện trạng cảnh quan tự nhiên, dân cư, hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

- Rà soát các quy hoạch có liên quan; nghiên cứu cập nhật, kết nối những dự án đang và sắp triển khai trong khu vực quy hoạch;

- Đề xuất các giải pháp phân bổ đất đai theo các nhu cầu sử dụng đất trong các khu vực quy hoạch. Cân đối hợp lý việc sử dụng đất đai và xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, tiêu chí về quản lý quy hoạch;

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, phù hợp với đặc thù của địa hình, cảnh quan, đề xuất các giải pháp chi tiết quy hoạch như khu phát triển dịch vụ, thương mại, lưu trú; khu cây xanh cảnh quan; quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật mang tính khả thi cao phù hợp với đặc thù địa hình, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của khu vực lân cận;

- Đề xuất các giải pháp thực hiện và xác định các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn.

3.1.3. Tính chất:

Là khu du lịch sinh thái, văn hóa, tâm linh, nghỉ dưỡng, đồng thời là khu vực bảo tồn và phát huy giá trị tài nguyên thiên nhiên - di tích lịch sử, văn hóa, khu vực phát triển kinh tế du lịch nghỉ dưỡng và các dịch vụ vui chơi giải trí, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối hoàn chỉnh nhằm khai thác các tiềm năng về khí hậu, cảnh quan sinh thái mang đặc trưng riêng của núi Chứa Chan.

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

Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt vào tháng 7-2024. Trong đó, lĩnh vực phát triển đô thị của tỉnh đã có nhiều định hướng mới được xác định.

Đối với hệ thống đô thị, quy hoạch xác định đến năm 2030, Đồng Nai sẽ có 19 đô thị, bao gồm 1 đô thị loại I (thành phố Biên Hòa); 2 đô thị loại II (thành phố Long Khánh và đô thị Nhơn Trạch); 1 đô thị loại III (Long Thành); 7 đô thị loại IV và 8 đô thị loại V. Giai đoạn 2030 - 2050, Đồng Nai có 26 đô thị, bao gồm 3 đô thị loại I (thành phố Biên Hòa, thành phố Long Khánh và đô thị Nhơn Trạch); 1 đô thị loại II (thành phố Long Thành), 1 đô thị loại III (thành phố Trảng Bom); 7 đô thị loại IV và 14 đô thị loại V.

Cùng với đó, một số đô thị quan trọng của tỉnh cũng có sự thay đổi lớn về tính chất. Trong đó, khu vực đô thị sân bay Long Thành sẽ phát triển khu đô thị tại phía Tây Nam Cảng hàng không quốc tế (sân bay) Long Thành. Đồng thời, phát triển các khu cụm công nghiệp, logistics phía Đông Nam, liên kết với hệ thống công nghiệp - dịch vụ hậu cần cảng biển Cái Mép - Thị Vải; phát triển chuỗi đô thị - công nghiệp - dịch vụ theo trục đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, quốc lộ 51...

Đối với đô thị Nhơn Trạch sẽ phát triển chuỗi đô thị - dịch vụ - công nghiệp công nghệ cao, kết nối đồng bộ về cơ sở hạ tầng, dịch vụ logistics với hệ thống cảng biển Cái Mép - Thị Vải, cảng biển Phước An, trung tâm thành phố Hồ Chí Minh. Phát triển tuyến dịch vụ - du lịch kết nối Cảng hàng không quốc tế Long Thành với khu dự trữ sinh quyển Cần Giuộc.

Tại huyện Cẩm Mỹ sẽ phát triển khu đô thị - công nghiệp - dịch vụ Sông Nhạn tại cửa ngõ phía Đông Bắc Sân bay Long Thành. Trong khi đó, đô thị Trảng Bom được định hướng nâng cấp toàn huyện lên thành phố. Đô thị Thống Nhất sẽ giữ vị trí đầu mối giao thông quan trọng của Vùng Đông Nam bộ.

Đặc biệt, khu vực hành lang sông Đồng Nai cũng được định hướng mô hình phát triển dịch vụ, đô thị, du lịch sinh thái có chọn lọc. Liên kết hài hòa tuyến cảnh quan ven sông với tuyến TOD liên đô thị. Phát triển giao thông đường thủy phục vụ du lịch và dân dụng, cùng các hoạt động vui chơi giải trí nước đa dạng.

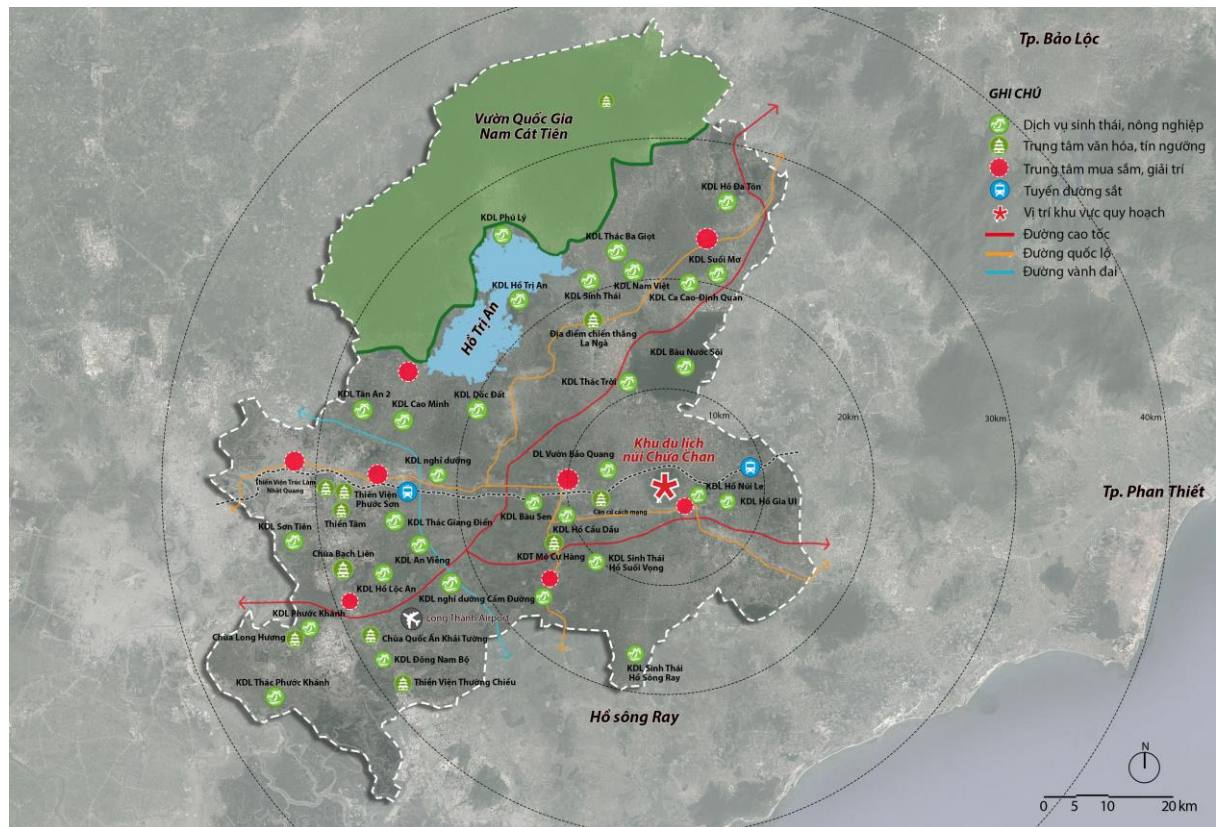
Nói chung, kế hoạch phát triển đô thị tỉnh Đồng Nai đã được ban hành không tác động vào Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực trên đỉnh Núi Chúa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch

3.3.1. Định hướng phát triển khu vực tại đồ án Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050

- Về định hướng khu vực tiềm năng phát triển thành khu du lịch trọng điểm của tỉnh: Khu du lịch Núi Chúa Chan - Hồ Núi Le được xác định là khu phức hợp nghỉ dưỡng trong thời gian tới với các loại hình du lịch sinh thái, du lịch văn hóa, du lịch tâm linh và các loại hình du lịch khác hướng đến chất lượng cao. Trong thời gian tới sẽ tập trung phát triển các loại hình du lịch như du lịch sinh thái kết hợp đô thị nghỉ dưỡng chân núi (cắm trại qua đêm và săn mây trên đỉnh núi Chúa Chan, đất ở mới mật độ thấp), du lịch giải trí, mạo hiểm (leo núi, câu cá, trèo thuyền SUP trên hồ núi Le, sân gôn), du lịch tâm linh (chùa Gia Lào).

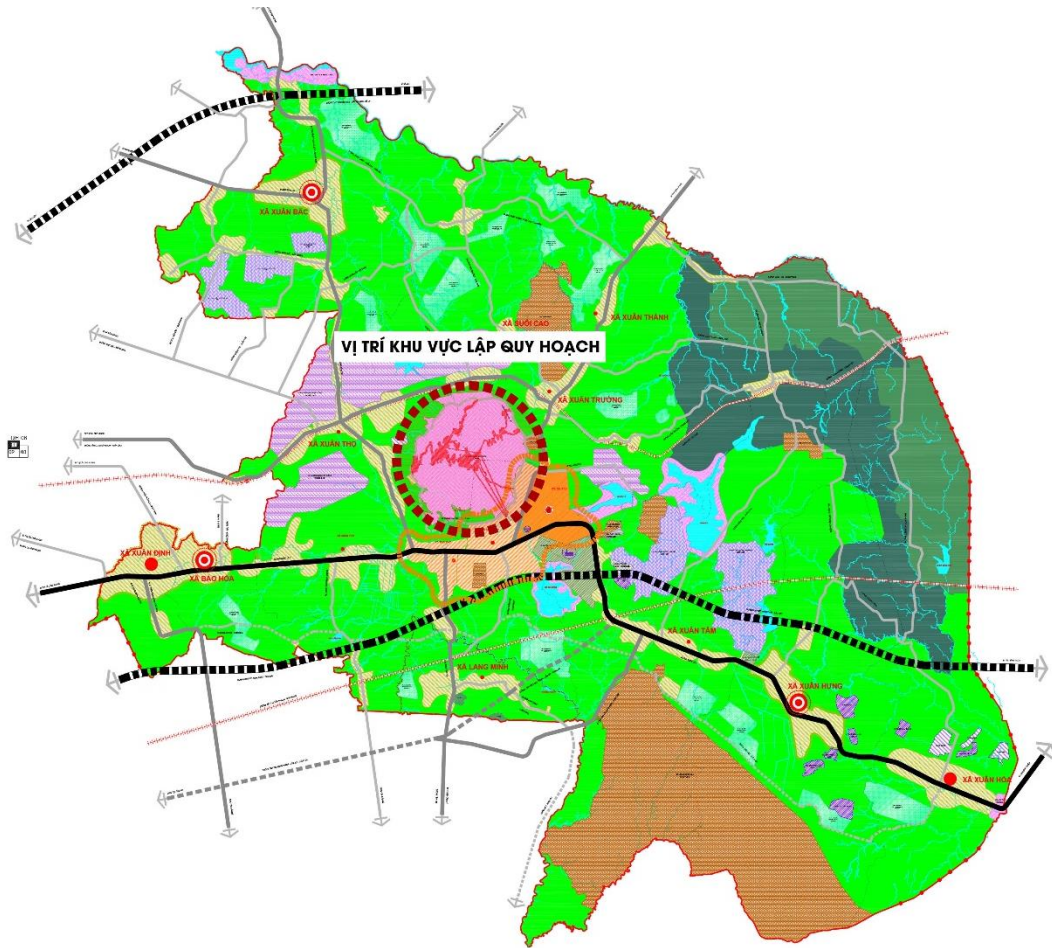
- Về định hướng quy hoạch huyện Xuân Lộc (Nay là xã Xuân Lộc): Khu vực đô thị tập trung: gồm thị trấn Gia Ray (Nay là xã Xuân Lộc) và các xã Suối Cát, Xuân Hiệp, Xuân Thọ, Xuân Trường (Nay là xã Xuân Lộc). Tập trung phát triển công nghiệp, dịch vụ, đô thị, du lịch. Thị trấn Gia Ray (Nay là xã Xuân Lộc) phấn đấu đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV đến năm 2030, là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế văn hóa của huyện, đồng thời là đầu mối chính của tuyến du lịch núi Chúa Chan. Đô thị Suối Cát (Nay là xã Xuân Lộc) phấn đấu đạt tiêu chuẩn đô thị loại V sau năm 2030, mở rộng ảnh hưởng của trung tâm xã Xuân Lộc về phía Tây. Phát triển và mở rộng các khu CCN hiện hữu. Bảo tồn khu di tích danh thắng quốc gia Núi Chúa Chan. Phát triển du lịch xung quanh các hồ Núi Le, hồ Gia Ui, hồ Gia Măng.



Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch trong hệ thống tài nguyên phát triển du lịch của tỉnh Đồng Nai.

3.3.2. Định hướng phát triển khu vực tại đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc (Nay là xã Xuân Lộc), tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tập trung phát triển định hướng khu vực thành khu du lịch trọng điểm của tỉnh: Khu du lịch Núi Chúa Chan - Hồ Núi Le được xác định là khu phức hợp nghỉ dưỡng trong thời gian tới với các loại hình du lịch sinh thái, du lịch văn hóa, du lịch tâm linh và các loại hình du lịch khác hướng đến chất lượng cao.



Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch trong sơ đồ định hướng phát triển không gian vùng huyện Xuân Lộc (cũ)

3.3.3. Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, Xã xuân lộc – tỉnh Đồng Nai.

Sau khi nghiên cứu về địa hình, cảnh quan tự nhiên của khu vực, cơ cấu quy hoạch của khu vực được tổ chức dựa trên các nguyên tắc:

1. Nguyên tắc quy hoạch dựa trên địa hình tự nhiên:

- Khu vực địa hình có độ dốc lớn – bố cục quy hoạch không gian xây dựng phân tán hoặc theo thềm địa hình. Tổ chức giao thông theo địa hình, cành nhánh.
- Khu vực địa hình có độ dốc trung bình – bố cục quy hoạch không gian hỗn hợp. Tổ chức giao thông hỗn hợp, kết nối thuận lợi với trục chính.
- Khu vực địa hình có độ dốc nhỏ - bố cục quy hoạch không gian xây dựng tập trung. Tổ chức không gian linh hoạt, đi xe điện, đi bộ.

2. Nguyên tắc quy hoạch dựa trên các yếu tố đặc thù:

- Tiểu khu 1: Khu vực bảo tồn rừng phòng hộ, các công trình di tích, tôn giáo. Cần bảo tồn, giữ gìn cảnh quan tự nhiên rừng phòng hộ, không làm ảnh hưởng đến hệ sinh thái rừng khu vực này. Phối hợp với quản lý rừng, tạo ra các tour du lịch khám phá xuyên rừng. Bảo tồn và khai thác du lịch tôn trọng các yếu tố lịch sử, văn hóa tâm linh lâu đời.

- Tiểu khu 2: Khu dịch vụ du lịch có địa hình núi tạo ra các không gian khai thác đa dạng khác nhau. Khai thác tổ hợp vui chơi giải trí và thương mại dịch vụ, khu vực dốc, sườn đồi có tầm view đẹp bố trí các công trình dịch vụ, chòi ngắm cảnh,...

4. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI PHẠM VI QUY HOẠCH;

4.1. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch

- Việc lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng kỹ thuật trong đồ án quy hoạch được căn cứ theo Đồ án QHPK xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chúa Chan; đồ án Điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chúa Chan đến năm 2030; Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/ BXD); Quy chuẩn Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07: 2023/BXD). một số căn cứ cơ bản như sau:

- + Mật độ xây dựng gộp khu du lịch: $\leq 25\%$;
- + Tầng cao tối đa: ≤ 09 tầng (riêng công trình điểm nhấn cao không quá 65m – tương đương 15 tầng – theo Văn bản số 529/TC-QC ngày 05/9/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình);
- + Số tầng hầm: 3-5 tầng.

Tổng hợp chỉ tiêu Kinh tế - Kỹ thuật

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất
I	Quy mô lượng khách dự kiến	Người/Ngày	9.000 - 10.000
II	Chỉ tiêu đất quy hoạch		
1	Mật độ xây dựng gộp khu du lịch	%	≤ 25
2	Tầng cao tối đa	Tầng	≤ 09 (công trình điểm nhấn cao không quá 65m – tương đương 15 tầng)
3	Số tầng hầm	Tầng	3-5 tầng
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường khu vực)	%	≥ 18
2	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người/ng.đ	≥ 150
	- Nước công cộng và dịch vụ khác	% nước sinh hoạt	$\geq 10\%$
	- Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	$\geq 8\%$
3	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu		
	- Điện sinh hoạt	w/người	≥ 500

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất
	- Công trình công cộng dịch vụ	Kw/m2 sàn	$\geq 0,03$
4	Chỉ tiêu thông tin liên lạc tối thiểu		
	- Sinh hoạt	Line/4 người	2
	- Công trình công cộng đô thị	Line/ha	150
	- Công trình công cộng đơn vị ở	% sinh hoạt	$\geq 25\%$
	- Đất trường Trung học phổ thông	Line/trường	20
5	Chỉ tiêu thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải tính bằng tiêu chuẩn cấp nước, cụ thể		
	+ Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người/ng.đ	≥ 150
	+ Công cộng đơn vị ở và dịch vụ khác	% nước thải sinh hoạt	$\geq 10\%$
	- Vệ sinh môi trường:		
	+ Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt	kg/ người.ngày	1,0

4.2. Xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch

4.2.1. Dự báo quy mô lượng khách:

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chúa Chan đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025 và Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chúa Chan, xã Xuân Lộc đã được Sở Xây dựng thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, xác định:

- + Ngày thường giai đoạn đến năm 2030: Khoảng 800 - 1.000 người/ngày;
- + Ngày cao điểm giai đoạn đến năm 2030: Khoảng 9.000 - 10.000 người/ngày (Trung bình: 3.000 người/ngày).

4.2.2. Dự kiến các chức năng chính:

- Các khu chức năng trong khu vực được bố trí linh hoạt, hài hòa với điều kiện địa hình điều kiện tự nhiên trong khu vực. Các khu chức năng chính:

- + Khu vực các công trình dịch vụ công cộng, thương mại, vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch;
- + Khu vực các loại hình công trình lưu trú;
- + Khu vực cây xanh cảnh quan;
- + Đường giao thông;

+ Khu hạ tầng kỹ thuật.

5. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT VÀ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TỪ CẤP NỘI BỘ TRỞ LÊN.

5.1. Nguyên tắc:

- Tuân thủ các định hướng của đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 5/6/2019; Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định 1697/QĐ-UBND ngày 06/6/2024; Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025 và Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc đã được Sở Xây dựng thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Tăng giá trị sử dụng đất khu vực trên cơ sở khai thác các lợi thế về điều kiện tự nhiên sẵn có của khu vực.

- Đảm bảo sự đồng bộ mối liên kết tổng thể hệ thống các công trình dịch vụ công cộng, HTKT hiệu quả, tiết kiệm.

- Quy hoạch các quỹ đất phát triển theo hướng đa năng, tối ưu khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển thực tế và dự trữ cho khả năng phát triển trong tương lai.

5.2. Cơ cấu quy hoạch

- Cầu trúc không gian khu vực lập quy hoạch phát triển theo mô đa điểm kết nối, các điểm chức năng được bố trí tại các điểm cao, sườn núi, các vị trí thuận tiện cho xây dựng và kết nối dọc theo tuyến đường chính dẫn từ chân núi lên đỉnh. Các công trình dịch vụ công cộng, thương mại, dịch vụ du lịch được bố trí tại khu vực bao quanh đỉnh cao nhất của núi Chứa Chan, là điểm đến cao nhất trên hành trình khám phá cảnh quan khu du lịch.

- Các khu chức năng trong khu vực được bố trí linh hoạt, hài hòa với điều kiện địa hình điều kiện tự nhiên trong khu vực. Các khu chức năng chính:

+ Khu vực các công trình dịch vụ công cộng, thương mại, vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch;

+ Khu vực các loại hình công trình lưu trú;

+ Khu vực cây xanh cảnh quan;

+ Đường giao thông;

+ Khu hạ tầng kỹ thuật.

5.3. Ý tưởng quy hoạch không gian

a) Cầu trúc giao thông:

- Giao thông tổ chức mạng lưới đường dạng cành cây. Các tuyến được phân nhánh phục vụ theo tầng bậc lớn nhỏ.
- Tuyến giao thông chính dẫn từ chân núi lên đỉnh núi, từ tuyến chính các tuyến nhánh theo địa hình tách ra để tạo ra các không gian phát triển mở rộng các chức năng.
- Có tuyến đường cáp treo từ chân núi kết nối trực tiếp với khu trung tâm trên đỉnh núi.

b) Cấu trúc chức năng:

Toàn bộ khu vực quy hoạch chia làm 2 khu vực chức năng chính:

* Du lịch - dịch vụ, vui chơi giải trí:

- Khu công viên, cây xanh, cảnh quan chuyên đề.
- Khu dịch vụ du lịch.
- Khu ga cáp treo.
- Khu vui chơi, giải trí.

* Khu lưu trú:

- Khu khách sạn.
- Khu biệt thự.
- Khu nhà phố thương mại.
- Khu dịch vụ.

* Các khu hạ tầng kỹ thuật.

5.4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích Xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)	HS SDD (lần)	Số lô dự kiến (lô)
	Tổng	1.068.493,70	100,00						
I	Đất thương mại dịch vụ	925.222,40	86,59	2÷ 80	267.071,71	2÷ 15	1.337.554,55	0,04÷ 6,69	851
1	Đất nhà thương mại liên kết	21.778,65	2,04	80	17.422,92	5	87.114,60	4,00	149
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	306.808,75	28,71	25÷ 35	89.821,63	4	359.286,52	1.00÷ 1.40	668
3	Đất lưu trú, khách sạn	44.727,12	4,19	35	15.654,49	5	78.272,45	1,75	34
4	Đất dịch vụ, giải trí	297.157,13	27,81	30÷ 61,9	110.285,00	5÷ 15	704.295,58	1.5÷ 6,69	
5	Đất công trình tuyến cáp treo, tàu hỏa leo núi	80.979,64	7,58	40,00	27.219,01	5	94.722,85	2,00	
6	Đất cây xanh	70.906,27	6,64	2	774,31	2	1.548,63	0,04	
7	Đất bãi đỗ xe	10.504,39	0,98	5	525,22	3	1.575,66	0,15	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	10.738,25	1,00	50	5.369,13	2	10.738,26	1,00	
9	Đất giao thông đối nội	81.622,20	7,64	-	-	-	-	-	

II	Đường giao thông đối ngoại	143.271,30	13,41	-	-	-	-	-
Mật độ xây dựng gộp (Bruto) cho khu vực quy hoạch						25,00		

5.4.1. Đất thương mại dịch vụ

Đất thương mại dịch vụ: tổng diện tích 925.222,40 m², chiếm 86,59% diện tích toàn khu, chi tiết gồm các loại hình như sau:

a) Đất nhà thương mại liên kế

Đất nhà thương mại liên kế: tổng diện tích 21.778,65 m², chiếm 2,04% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng gộp tối đa 80%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,00 lần, chi tiết gồm các lô đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích Xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)	HS SDD (lần)	Số lô dự kiến (lô)
1	Đất nhà thương mại liên kế	21.778,65	80	17.422,92	5	87.114,60	4,00	149
1.1	Đất nhà thương mại liên kế	228,00						
1.2	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.3	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.4	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.5	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.6	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.7	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.8	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.9	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.10	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.11	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.12	Đất nhà thương mại liên kế	180,00						
1.13	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.14	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.15	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.16	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.17	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.18	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.19	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.20	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.21	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.22	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.23	Đất nhà thương mại liên kế	142,50						
1.24	Đất nhà thương mại liên kế	138,92						
1.25	Đất nhà thương mại liên kế	104,44						
1.26	Đất nhà thương mại liên kế	217,90						
1.27	Đất nhà thương mại liên kế	163,81						
1.28	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.29	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.30	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						

1.31	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.32	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.33	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.34	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.35	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.36	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.37	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.38	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.39	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.40	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.41	Đất nhà thương mại liên kế	145,27						
1.42	Đất nhà thương mại liên kế	145,27						
1.43	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.44	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.45	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.46	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.47	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.48	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.49	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.50	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.51	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.52	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.53	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.54	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.55	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.56	Đất nhà thương mại liên kế	146,55						
1.57	Đất nhà thương mại liên kế	271,46						
1.58	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.59	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.60	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.61	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.62	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.63	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.64	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.65	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.66	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.67	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.68	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.69	Đất nhà thương mại liên kế	145,27						
1.70	Đất nhà thương mại liên kế	99,16						
1.71	Đất nhà thương mại liên kế	109,59						
1.72	Đất nhà thương mại liên kế	129,03						
1.73	Đất nhà thương mại liên kế	152,45						
1.74	Đất nhà thương mại liên kế	779,60						
1.75	Đất nhà thương mại liên kế	176,03						
1.76	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.77	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						

1.78	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.79	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.80	Đất nhà thương mại liên kế	346,76						
1.81	Đất nhà thương mại liên kế	130,21						
1.82	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.83	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.84	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.85	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.86	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.87	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.88	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.89	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.90	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.91	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.92	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.93	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.94	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.95	Đất nhà thương mại liên kế	203,89						
1.96	Đất nhà thương mại liên kế	181,66						
1.97	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.98	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.99	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.100	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.101	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.102	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.103	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.104	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.105	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.106	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.107	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.108	Đất nhà thương mại liên kế	127,50						
1.109	Đất nhà thương mại liên kế	208,06						
1.110	Đất nhà thương mại liên kế	252,76						
1.111	Đất nhà thương mại liên kế	156,44						
1.112	Đất nhà thương mại liên kế	163,75						
1.113	Đất nhà thương mại liên kế	162,71						
1.114	Đất nhà thương mại liên kế	161,07						
1.115	Đất nhà thương mại liên kế	159,43						
1.116	Đất nhà thương mại liên kế	157,78						
1.117	Đất nhà thương mại liên kế	155,04						
1.118	Đất nhà thương mại liên kế	153,40						
1.119	Đất nhà thương mại liên kế	151,76						
1.120	Đất nhà thương mại liên kế	150,11						
1.121	Đất nhà thương mại liên kế	191,70						
1.122	Đất nhà thương mại liên kế	244,67						
1.123	Đất nhà thương mại liên kế	141,69						
1.124	Đất nhà thương mại liên kế	140,05						

1.125	Đất nhà thương mại liên kế	138,40						
1.126	Đất nhà thương mại liên kế	136,76						
1.127	Đất nhà thương mại liên kế	116,77						
1.128	Đất nhà thương mại liên kế	116,77						
1.129	Đất nhà thương mại liên kế	116,77						
1.130	Đất nhà thương mại liên kế	116,77						
1.131	Đất nhà thương mại liên kế	116,77						
1.132	Đất nhà thương mại liên kế	116,77						
1.133	Đất nhà thương mại liên kế	116,77						
1.134	Đất nhà thương mại liên kế	117,32						
1.135	Đất nhà thương mại liên kế	132,88						
1.136	Đất nhà thương mại liên kế	150,00						
1.137	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.138	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.139	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.140	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.141	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.142	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.143	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.144	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.145	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.146	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.147	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.148	Đất nhà thương mại liên kế	112,50						
1.149	Đất nhà thương mại liên kế	207,71						

b) Đất biệt thự nghỉ dưỡng

Đất biệt thự nghỉ dưỡng: tổng diện tích 306.808,75 m², chiếm 28,71% diện tích toàn khu, chi tiết gồm các lô đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích Xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô dự kiến (lô)
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	306.808,75	25 ÷ 35	89.821,63	4	359.286,52	1.00 ÷ 1.40	668
2.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	9.892,17	30	2.967,65	4	11.870,60	1,20	22
2.1.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	578,58						
2.1.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	613,35						
2.1.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	732,13						
2.1.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	659,70						
2.1.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	620,39						
2.1.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	470,88						
2.1.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	415,53						
2.1.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	408,27						
2.1.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	330,00						
2.1.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	330,00						
2.1.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	330,00						

2.1.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	379,47						
2.1.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	388,45						
2.1.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	412,12						
2.1.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	487,16						
2.1.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	527,22						
2.1.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,00						
2.1.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,00						
2.1.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	498,47						
2.1.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	330,45						
2.1.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	330,00						
2.1.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	330,00						
2.2	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>16.986,85</i>	<i>35</i>	<i>5.945,40</i>	<i>4</i>	<i>23.781,60</i>	<i>1,40</i>	<i>41</i>
2.2.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	747,68						
2.2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	497,34						
2.2.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	461,53						
2.2.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	425,79						
2.2.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	455,32						
2.2.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	430,95						
2.2.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	534,38						
2.2.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	510,46						
2.2.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	369,47						
2.2.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	333,97						
2.2.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	301,66						
2.2.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	517,68						
2.2.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	526,27						
2.2.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,00						
2.2.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,00						
2.2.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,00						
2.2.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,00						
2.2.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	638,10						
2.2.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	783,52						
2.2.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	419,61						
2.2.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	420,00						
2.2.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	420,00						
2.2.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	420,00						
2.2.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	420,00						
2.2.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	490,27						
2.2.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.2.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.2.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.2.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.2.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,32						
2.2.31	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	359,59						
2.2.32	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	301,29						
2.2.33	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	388,30						
2.2.34	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	387,59						
2.2.35	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	304,79						

2.2.36	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	310,63						
2.2.37	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	299,99						
2.2.38	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.2.39	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.2.40	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.2.41	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	310,35						
2.3	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>18.287,97</i>	<i>30</i>	<i>5.486,39</i>	<i>4</i>	<i>21.945,56</i>	<i>1,20</i>	<i>48</i>
2.3.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	469,41						
2.3.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	275,82						
2.3.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	270,00						
2.3.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	270,16						
2.3.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	379,58						
2.3.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	577,40						
2.3.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	449,75						
2.3.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	384,44						
2.3.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	472,09						
2.3.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	425,16						
2.3.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,01						
2.3.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,01						
2.3.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,01						
2.3.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,01						
2.3.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,01						
2.3.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,01						
2.3.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,78						
2.3.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	327,46						
2.3.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	361,55						
2.3.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.3.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	427,33						
2.3.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	380,14						
2.3.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	563,80						
2.3.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	569,99						
2.3.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	576,13						
2.3.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	315,00						
2.3.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	313,58						
2.3.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	299,72						
2.3.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	345,00						
2.3.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	374,86						
2.3.31	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	397,03						
2.3.32	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	723,57						
2.3.33	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	436,20						
2.3.34	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	445,96						
2.3.35	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	402,91						
2.3.36	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	402,51						
2.3.37	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	421,66						
2.3.38	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	440,34						
2.3.39	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	307,93						
2.3.40	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	306,15						

2.3.41	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	304,37						
2.3.42	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	302,59						
2.3.43	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,81						
2.3.44	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	299,03						
2.3.45	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	305,16						
2.3.46	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	440,27						
2.3.47	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	320,72						
2.3.48	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	501,55						
2.4	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	8.230,47	25	2.057,62	4	8.230,48	1,00	14
2.4.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	908,56						
2.4.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	428,42						
2.4.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	469,11						
2.4.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	451,80						
2.4.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	548,03						
2.4.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	452,94						
2.4.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	415,48						
2.4.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	507,54						
2.4.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	621,89						
2.4.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	578,56						
2.4.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	678,35						
2.4.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	699,81						
2.4.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	674,86						
2.4.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	795,12						
2.5	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	19.652,02	25	4.913,01	4	19.652,04	1,00	30
2.5.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	581,07						
2.5.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	455,81						
2.5.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	411,81						
2.5.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	401,79						
2.5.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	530,13						
2.5.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	584,99						
2.5.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	589,92						
2.5.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	773,71						
2.5.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	733,09						
2.5.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	519,89						
2.5.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	567,15						
2.5.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	485,46						
2.5.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	560,75						
2.5.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	520,89						
2.5.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	507,31						
2.5.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	530,49						
2.5.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	563,22						
2.5.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	699,17						
2.5.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	617,13						
2.5.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	621,97						
2.5.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	636,32						
2.5.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	642,13						
2.5.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	580,09						

2.5.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	789,59						
2.5.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	2330,92						
2.5.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	862,05						
2.5.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	670,19						
2.5.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	673,71						
2.5.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	616,18						
2.5.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	595,09						
2.6	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	9.602,35	25	2.400,59	4	9.602,36	1,00	17
2.6.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	432,96						
2.6.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,00						
2.6.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	421,27						
2.6.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	673,80						
2.6.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	559,18						
2.6.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	507,24						
2.6.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	557,05						
2.6.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	808,49						
2.6.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	577,17						
2.6.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	516,99						
2.6.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	563,01						
2.6.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	628,89						
2.6.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	471,22						
2.6.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	489,45						
2.6.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	522,07						
2.6.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	617,73						
2.6.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	820,83						
2.7	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	36.177,72	25	9.044,43	4	36.177,72	1,00	65
2.7.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	815,07						
2.7.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	1419,23						
2.7.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	778,17						
2.7.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	608,25						
2.7.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	535,85						
2.7.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	821,61						
2.7.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	843,37						
2.7.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	452,66						
2.7.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	553,69						
2.7.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	563,28						
2.7.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	566,09						
2.7.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	566,55						
2.7.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	575,04						
2.7.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	615,05						
2.7.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	480,30						
2.7.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	449,64						
2.7.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	418,99						
2.7.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	395,14						
2.7.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	411,56						
2.7.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	466,85						
2.7.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	459,38						

2.7.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	427,45						
2.7.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	421,49						
2.7.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	533,90						
2.7.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	487,83						
2.7.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	565,49						
2.7.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	928,58						
2.7.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	917,34						
2.7.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	476,64						
2.7.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	414,29						
2.7.31	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	410,55						
2.7.32	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	362,18						
2.7.33	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	554,99						
2.7.34	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	372,12						
2.7.35	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	333,81						
2.7.36	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	392,06						
2.7.37	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	598,60						
2.7.38	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	751,82						
2.7.39	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	675,96						
2.7.40	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	890,70						
2.7.41	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	671,05						
2.7.42	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	465,00						
2.7.43	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	465,00						
2.7.44	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	465,00						
2.7.45	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	465,00						
2.7.46	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	465,00						
2.7.47	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	465,00						
2.7.48	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	465,00						
2.7.49	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	465,00						
2.7.50	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	580,41						
2.7.51	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	549,06						
2.7.52	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	482,84						
2.7.53	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	483,22						
2.7.54	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	483,58						
2.7.55	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	483,94						
2.7.56	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	484,31						
2.7.57	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	484,67						
2.7.58	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	485,03						
2.7.59	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	836,54						
2.7.60	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	736,38						
2.7.61	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,00						
2.7.62	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,00						
2.7.63	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,00						
2.7.64	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,00						
2.7.65	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	645,12						
2.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	16.479,47	35	5.767,81	4	23.071,24	1,40	27
2.8.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	660,00						
2.8.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	789,80						

2.8.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	485,70						
2.8.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	412,41						
2.8.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	415,27						
2.8.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	400,40						
2.8.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	619,09						
2.8.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	466,41						
2.8.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	738,04						
2.8.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	566,79						
2.8.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	416,37						
2.8.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	472,65						
2.8.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	474,69						
2.8.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	556,45						
2.8.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	641,34						
2.8.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	894,73						
2.8.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	1112,02						
2.8.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	617,28						
2.8.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	505,57						
2.8.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	413,50						
2.8.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	428,45						
2.8.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	773,61						
2.8.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	1018,06						
2.8.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	794,20						
2.8.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	630,12						
2.8.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	518,48						
2.8.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	658,04						
2.9	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>20.145,44</i>	<i>35</i>	<i>7.050,90</i>	<i>4</i>	<i>28.203,60</i>	<i>1,40</i>	<i>49</i>
2.9.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	275,00						
2.9.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.9.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.9.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.9.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.9.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	407,87						
2.9.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	446,23						
2.9.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	314,29						
2.9.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	309,30						
2.9.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	304,31						
2.9.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	299,31						
2.9.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	294,32						
2.9.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	365,70						
2.9.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	357,69						
2.9.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	866,36						
2.9.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	382,79						
2.9.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	379,02						
2.9.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	399,95						
2.9.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	453,82						
2.9.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	532,58						
2.9.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	350,40						

2.9.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	462,64						
2.9.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	326,34						
2.9.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	445,24						
2.9.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	329,66						
2.9.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	607,65						
2.9.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	296,28						
2.9.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	476,28						
2.9.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	328,53						
2.9.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	318,69						
2.9.31	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	380,49						
2.9.32	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	468,86						
2.9.33	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	961,60						
2.9.34	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	547,71						
2.9.35	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,14						
2.9.36	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	268,74						
2.9.37	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	268,74						
2.9.38	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	268,74						
2.9.39	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	286,51						
2.9.40	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	268,73						
2.9.41	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	677,98						
2.9.42	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	420,00						
2.9.43	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	420,00						
2.9.44	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	420,00						
2.9.45	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	566,27						
2.9.46	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	559,45						
2.9.47	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	410,73						
2.9.48	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	412,34						
2.9.49	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	648,16						
2.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	15.149,85	35	5.302,45	4	21.209,80	1,40	49
2.10.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	341,92						
2.10.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	403,89						
2.10.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	338,16						
2.10.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	401,69						
2.10.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	987,15						
2.10.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	523,87						
2.10.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	395,24						
2.10.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	364,36						
2.10.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	379,42						
2.10.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	518,07						
2.10.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	398,31						
2.10.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	392,65						
2.10.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	475,46						
2.10.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	739,81						
2.10.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	623,54						
2.10.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	510,29						
2.10.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	408,50						
2.10.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	472,62						

2.10.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	520,23						
2.10.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	454,43						
2.10.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	371,73						
2.10.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	372,57						
2.10.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	358,70						
2.10.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	412,73						
2.10.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	308,23						
2.10.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	409,08						
2.10.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	492,64						
2.10.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	399,14						
2.10.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	302,22						
2.10.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.10.31	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.10.32	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,33						
2.10.33	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	422,83						
2.10.34	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,00						
2.10.35	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	390,04						
2.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	8.686,89	35	3.040,41	4	12.161,64	1,40	15
2.11.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	413,97						
2.11.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	567,00						
2.11.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	743,37						
2.11.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	342,68						
2.11.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	366,57						
2.11.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	373,95						
2.11.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	542,04						
2.11.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	576,42						
2.11.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	570,89						
2.11.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	903,49						
2.11.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	485,39						
2.11.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	748,32						
2.11.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	532,26						
2.11.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	498,03						
2.11.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	1022,51						
2.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	9.259,70	35	3.240,90	4	12.963,60	1,40	20
2.12.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	508,34						
2.12.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	356,02						
2.12.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	312,75						
2.12.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	338,76						
2.12.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	279,33						
2.12.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	553,49						
2.12.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	787,89						
2.12.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	766,77						
2.12.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	591,69						
2.12.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	426,09						
2.12.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	343,15						
2.12.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	473,50						
2.12.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	408,41						

2.12.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	284,51						
2.12.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	319,33						
2.12.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	469,98						
2.12.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	754,28						
2.12.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	500,34						
2.12.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	414,81						
2.12.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	370,26						
2.13	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>9.952,14</i>	<i>35</i>	<i>3.483,25</i>	<i>4</i>	<i>13.933,00</i>	<i>1,40</i>	<i>26</i>
2.13.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	337,89						
2.13.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	336,90						
2.13.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	508,19						
2.13.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	392,32						
2.13.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	392,05						
2.13.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	391,78						
2.13.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	391,51						
2.13.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	400,03						
2.13.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	485,52						
2.13.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	485,52						
2.13.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	519,33						
2.13.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	383,46						
2.13.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	389,32						
2.13.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	392,26						
2.13.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	261,63						
2.13.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	270,97						
2.13.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	287,02						
2.13.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	339,84						
2.13.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	381,26						
2.13.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	333,65						
2.13.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	364,29						
2.13.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	344,62						
2.13.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	340,74						
2.13.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	356,08						
2.13.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	378,23						
2.13.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	487,73						
2.14	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>12.286,25</i>	<i>30</i>	<i>3.685,88</i>	<i>4</i>	<i>14.743,52</i>	<i>1,20</i>	<i>28</i>
2.14.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	677,25						
2.14.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	540,36						
2.14.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	440,14						
2.14.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	354,83						
2.14.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	350,96						
2.14.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	362,10						
2.14.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	397,82						
2.14.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	381,19						
2.14.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	296,58						
2.14.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	296,58						
2.14.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	422,74						
2.14.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	401,59						

2.14.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.14.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.14.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.14.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	496,26						
2.14.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	327,66						
2.14.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	514,78						
2.14.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	609,08						
2.14.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	696,15						
2.14.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	666,81						
2.14.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	630,81						
2.14.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	500,13						
2.14.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	477,69						
2.14.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	423,63						
2.14.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	345,15						
2.14.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	407,31						
2.14.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	368,65						
2.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	12.482,34	30	3.744,70	4	14.978,80	1,20	33
2.15.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	487,72						
2.15.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	398,53						
2.15.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	375,40						
2.15.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	369,58						
2.15.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	388,07						
2.15.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	407,08						
2.15.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	426,32						
2.15.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	474,09						
2.15.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	527,09						
2.15.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	314,61						
2.15.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	314,79						
2.15.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	315,02						
2.15.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	315,24						
2.15.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	315,46						
2.15.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	315,69						
2.15.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	315,91						
2.15.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	316,14						
2.15.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	527,46						
2.15.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	542,21						
2.15.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	308,39						
2.15.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	309,04						
2.15.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	309,69						
2.15.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	310,34						
2.15.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	310,99						
2.15.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	312,81						
2.15.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	346,18						
2.15.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	358,65						
2.15.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	589,42						
2.15.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	491,68						
2.15.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	393,98						

2.15.31	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	308,05						
2.15.32	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	270,10						
2.15.33	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	416,61						
2.16	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>14.351,83</i>	<i>25</i>	<i>3.587,96</i>	<i>4</i>	<i>14.351,84</i>	<i>1,00</i>	<i>38</i>
2.16.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	838,63						
2.16.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	570,00						
2.16.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	541,57						
2.16.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	598,43						
2.16.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	603,20						
2.16.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	303,52						
2.16.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	304,31						
2.16.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	304,31						
2.16.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	307,73						
2.16.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	414,06						
2.16.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	460,98						
2.16.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	333,88						
2.16.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	358,76						
2.16.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,82						
2.16.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,00						
2.16.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	359,43						
2.16.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	437,85						
2.16.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,09						
2.16.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.16.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.16.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,06						
2.16.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	288,82						
2.16.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	285,00						
2.16.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	285,00						
2.16.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	285,00						
2.16.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	285,16						
2.16.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	421,57						
2.16.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	287,31						
2.16.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	297,40						
2.16.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	307,20						
2.16.31	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	381,68						
2.16.32	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	368,63						
2.16.33	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	363,18						
2.16.34	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	400,18						
2.16.35	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	392,43						
2.16.36	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	330,75						
2.16.37	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	272,55						
2.16.38	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	292,34						
2.17	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>16.119,14</i>	<i>30</i>	<i>4.835,74</i>	<i>4</i>	<i>19.342,96</i>	<i>1,20</i>	<i>41</i>
2.17.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	661,03						
2.17.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	441,28						
2.17.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	410,92						
2.17.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	380,57						

2.17.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	364,88						
2.17.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.17.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.17.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.17.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,00						
2.17.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	425,96						
2.17.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	301,87						
2.17.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	296,79						
2.17.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	296,79						
2.17.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	296,79						
2.17.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	333,17						
2.17.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	301,23						
2.17.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	307,49						
2.17.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	307,50						
2.17.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	307,50						
2.17.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	307,50						
2.17.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	540,90						
2.17.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	351,91						
2.17.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	336,15						
2.17.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	326,79						
2.17.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	317,43						
2.17.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	308,07						
2.17.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	533,11						
2.17.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,00						
2.17.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,00						
2.17.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,00						
2.17.31	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,00						
2.17.32	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,00						
2.17.33	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	375,00						
2.17.34	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	375,00						
2.17.35	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	504,77						
2.17.36	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	505,64						
2.17.37	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	505,64						
2.17.38	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	505,64						
2.17.39	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	505,64						
2.17.40	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	505,64						
2.17.41	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	505,54						
2.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	8.260,48	25	2.065,12	4	8.260,48	1,00	18
2.18.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	470,87						
2.18.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	465,87						
2.18.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	416,28						
2.18.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	356,44						
2.18.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	302,67						
2.18.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	314,31						
2.18.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	311,34						
2.18.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	305,63						
2.18.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	529,60						

2.18.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	717,44						
2.18.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	619,40						
2.18.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	570,64						
2.18.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	509,93						
2.18.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,00						
2.18.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,00						
2.18.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,00						
2.18.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	448,83						
2.18.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	571,23						
2.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	12.983,24	25	3.245,81	4	12.983,24	1,00	16
2.19.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	1407,82						
2.19.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	911,48						
2.19.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	798,94						
2.19.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	642,48						
2.19.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	671,81						
2.19.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	1353,00						
2.19.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	846,75						
2.19.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	631,78						
2.19.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	631,78						
2.19.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	631,78						
2.19.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	631,78						
2.19.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	447,80						
2.19.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	609,69						
2.19.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	771,58						
2.19.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	930,05						
2.19.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	1064,72						
2.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	31.822,43	25	7.955,61	4	31.822,44	1,00	71
2.20.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	748,85						
2.20.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	753,98						
2.20.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	569,22						
2.20.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	523,25						
2.20.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	563,39						
2.20.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	449,46						
2.20.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	313,10						
2.20.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	366,15						
2.20.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	300,45						
2.20.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	313,05						
2.20.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	727,38						
2.20.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	497,59						
2.20.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	361,39						
2.20.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	361,39						
2.20.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	361,39						
2.20.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	361,39						
2.20.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	361,39						
2.20.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	380,46						
2.20.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	380,46						
2.20.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	380,46						

2.20.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	562,57						
2.20.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	513,40						
2.20.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	559,66						
2.20.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	361,47						
2.20.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	357,05						
2.20.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	381,91						
2.20.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	381,91						
2.20.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	381,91						
2.20.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	381,92						
2.20.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,48						
2.20.31	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,00						
2.20.32	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,00						
2.20.33	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,00						
2.20.34	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	360,00						
2.20.35	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	499,75						
2.20.36	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	511,21						
2.20.37	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	525,53						
2.20.38	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	401,35						
2.20.39	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	389,59						
2.20.40	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	383,16						
2.20.41	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	376,88						
2.20.42	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	389,92						
2.20.43	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	358,81						
2.20.44	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	328,56						
2.20.45	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	311,62						
2.20.46	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	780,51						
2.20.47	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	704,14						
2.20.48	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	515,80						
2.20.49	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	536,93						
2.20.50	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	540,00						
2.20.51	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	540,00						
2.20.52	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	467,89						
2.20.53	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	452,23						
2.20.54	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	320,84						
2.20.55	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	316,26						
2.20.56	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	399,91						
2.20.57	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	486,74						
2.20.58	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	373,25						
2.20.59	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	325,58						
2.20.60	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	292,72						
2.20.61	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	435,72						
2.20.62	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	400,24						
2.20.63	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	409,81						
2.20.64	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	414,35						
2.20.65	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,00						
2.20.66	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,00						
2.20.67	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	450,00						

2.20.68	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	383,81						
2.20.69	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	987,98						
2.20.70	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	570,07						
2.20.71	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	584,79						

c) Đất lưu trú, khách sạn

Đất lưu trú, khách sạn: tổng diện tích 44.727,12 m², chiếm 4,19% diện tích toàn khu, chi tiết gồm các lô đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích Xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m2)	HS SDD (lần)	Số lô dự kiến (lô)
3	Đất lưu trú, khách sạn	44.727,12	35	15.654,49	5	78.272,45	1,75	34
3.1	Đất lưu trú, khách sạn	10.928,40	35	3.824,94	5	19.124,70	1,75	9
3.1.1	Đất lưu trú, khách sạn	1218,11						
3.1.2	Đất lưu trú, khách sạn	1113,35						
3.1.3	Đất lưu trú, khách sạn	1124,85						
3.1.4	Đất lưu trú, khách sạn	1219,30						
3.1.5	Đất lưu trú, khách sạn	1520,75						
3.1.6	Đất lưu trú, khách sạn	1357,79						
3.1.7	Đất lưu trú, khách sạn	1181,52						
3.1.8	Đất lưu trú, khách sạn	1012,92						
3.1.9	Đất lưu trú, khách sạn	1179,81						
3.2	Đất lưu trú, khách sạn	15.437,37	35	5.403,08	5	27.015,40	1,75	10
3.2.1	Đất lưu trú, khách sạn	2322,40						
3.2.2	Đất lưu trú, khách sạn	1609,12						
3.2.3	Đất lưu trú, khách sạn	1360,91						
3.2.4	Đất lưu trú, khách sạn	1224,77						
3.2.5	Đất lưu trú, khách sạn	1469,37						
3.2.6	Đất lưu trú, khách sạn	1649,88						
3.2.7	Đất lưu trú, khách sạn	2223,41						
3.2.8	Đất lưu trú, khách sạn	1189,92						
3.2.9	Đất lưu trú, khách sạn	1364,34						
3.2.10	Đất lưu trú, khách sạn	1023,25						
3.3	Đất lưu trú, khách sạn	3.364,67	35	1.177,63	5	5.888,15	1,75	4
3.3.1	Đất lưu trú, khách sạn	909,86						
3.3.2	Đất lưu trú, khách sạn	915,97						
3.3.3	Đất lưu trú, khách sạn	712,48						
3.3.4	Đất lưu trú, khách sạn	826,36						
3.4	Đất lưu trú, khách sạn	14.996,68	35	5.248,84	5	26.244,20	1,75	11
3.4.1	Đất lưu trú, khách sạn	1121,83						
3.4.2	Đất lưu trú, khách sạn	1691,59						
3.4.3	Đất lưu trú, khách sạn	1200,02						
3.4.4	Đất lưu trú, khách sạn	1196,48						
3.4.5	Đất lưu trú, khách sạn	1487,61						
3.4.6	Đất lưu trú, khách sạn	1206,07						
3.4.7	Đất lưu trú, khách sạn	1006,81						

3.4.8	Đất lưu trú, khách sạn	1200,02					
3.4.9	Đất lưu trú, khách sạn	2173,95					
3.4.10	Đất lưu trú, khách sạn	1478,32					
3.4.11	Đất lưu trú, khách sạn	1233,98					

d) Đất dịch vụ, giải trí

Đất dịch vụ, giải trí: tổng diện tích 297.157,13 m², chiếm 27,81% diện tích toàn khu, chi tiết gồm các lô đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích Xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m2)	HS SDD (lần)
4	Đất dịch vụ, giải trí	297.157,13	30÷61,9	110.285,00	5÷15	704.295,58	1.5÷6,69
4.1	Đất dịch vụ, giải trí	4.022,21	40	1.608,88	5	8.044,40	2,00
4.2	Đất dịch vụ, giải trí	5.373,62	40	2.149,45	5	10.747,25	2,00
4.4	Đất dịch vụ, giải trí	6.611,90	40	2.644,76	5	13.223,80	2,00
4.5	Đất dịch vụ, giải trí	4.978,37	30	1.493,51	5	7.467,55	1,50
4.6	Đất dịch vụ, giải trí	4.209,48	40	1.683,79	5	8.418,95	2,00
4.7	Đất dịch vụ, giải trí	10.140,41	30	3.042,12	5	15.210,60	1,50
4.8	Đất dịch vụ, giải trí	10.239,89	30	3.071,97	5	15.359,85	1,50
4.9	Đất dịch vụ, giải trí	20.007,15	30	6.002,15	5	30.010,75	1,50
4.10	Đất dịch vụ, giải trí	10.039,85	41	4.099,96	5	20.499,80	2,04
4.11	Đất dịch vụ, giải trí	5.877,52	40	2.351,01	5	11.755,05	2,00
4.12	Đất dịch vụ, giải trí	5.678,12	40	2.271,25	5	11.356,25	2,00
4.13	Đất dịch vụ, giải trí	44.457,02	40	17.782,81	15	160.045,29	3,60
4.14	Đất dịch vụ, giải trí	17.646,07	36	6.366,27	5	37.125,65	2,10
4.15	Đất dịch vụ, giải trí	6.379,45	40	2.551,78	5	14.639,90	2,29
4.16	Đất dịch vụ, giải trí	29.593,75	30	8.878,13	5	53.237,65	1,80
4.17	Đất dịch vụ, giải trí	17.126,91	40	6.850,76	9	61.656,84	3,60
4.18	Đất dịch vụ, giải trí	8.763,61	40	3.505,44	5	17.527,20	2,00
4.19	Đất dịch vụ, giải trí	19.339,88	40	7.735,95	5	43.965,75	2,27
4.20	Đất dịch vụ, giải trí	5.620,13	30	1.686,04	5	8.430,20	1,50
4.21	Đất dịch vụ, giải trí	23.640,53	40	9.456,21	5	51.281,05	2,17
4.22	Đất dịch vụ, giải trí	8.068,50	61,9	4.994,40	15	54.000,00	6,69
4.23	Đất dịch vụ, giải trí	12.555,40	40	5.022,16	5	25.110,80	2,00
4.24	Đất dịch vụ, giải trí	5.559,78	30	1.667,93	5	8.339,65	1,50
4.25	Đất dịch vụ, giải trí	11.227,58	30	3.368,27	5	16.841,35	1,50

e) Đất công trình tuyến cáp treo, tàu hỏa leo núi

Đất công trình tuyến cáp treo, tàu hỏa leo núi: tổng diện tích 80.979,64 m², chiếm 7,58% diện tích toàn khu, chi tiết gồm các lô đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích Xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m2)	HS SDD (lần)
5	Đất công trình tuyến cáp treo, tàu hỏa leo núi	80.979,64	40,00	27.219,01	5	94.722,85	2,00

5.1	Đất công trình tuyến cáp treo, tàu hỏa leo núi	4.592,27	40,00	1.836,91	5	9.184,55	2,00
5.2	Đất công trình tuyến cáp treo, tàu hỏa leo núi	6.098,87	40,00	2.439,55	5	12.197,75	2,00
5.3	Đất công trình tuyến cáp treo, tàu hỏa leo núi	5.756,09	40,00	2.302,44	5	11.510,00	2,00
5.4	Đất công trình tuyến cáp treo, tàu hỏa leo núi	14.085,33	40,00	5.634,13	5	28.170,65	2,00
5.5	Đất công trình tuyến cáp treo, tàu hỏa leo núi	7.514,96	40,00	3.005,98	5	15.029,90	2,00
5.6	Đất công trình tuyến cáp treo, tàu hỏa leo núi	39.860,48	40,00	12.000,00	5	18.630,00	2,00
5.7	Đất chân trụ cáp treo	3.071,64	-	-	-	-	-

g) Đất cây xanh

Đất cây xanh: tổng diện tích 70.906,27 m², chiếm 6,64% diện tích toàn khu, chi tiết gồm các lô đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích Xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)	HS SDD (lần)
6	Đất cây xanh	70.906,27	2,00	774,31	2	1.548,63	0,04
6.1	Cây xanh công cộng	38.715,74	2,00	774,31	2	1.548,63	0,04
6.2	Cây xanh chuyên dụng (Cách ly đường sắt leo núi và cáp treo)	32.190,53					

h) Đất bãi đỗ xe

Đất bãi đỗ xe: tổng diện tích 10.504,39 m², chiếm 0,98% diện tích toàn khu, chi tiết gồm các lô đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích Xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)	HS SDD (lần)
7	Đất bãi đỗ xe	10.504,39	5,00	525,22	3	1.575,66	0,15
7.1	Đất bãi đỗ xe	4.647,51	5,00	232,38	3	697,14	0,15
7.2	Đất bãi đỗ xe	1.823,99	5,00	91,20	3	273,60	0,15
7.3	Đất bãi đỗ xe	4.032,89	5,00	201,64	3	604,92	0,15

i) Đất hạ tầng kỹ thuật

Đất hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích 10.738,25 m², chiếm 1,00% diện tích toàn khu, chi tiết gồm các lô đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích Xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	10.738,25	50,00	5.369,13	2	10.738,26	1,00
8.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.083,50	50,00	3.541,75	2	7.083,50	1,00
8.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.666,78	50,00	1.333,39	2	2.666,78	1,00

8.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	987,97	50,00	493,99	2	987,98	1,00
-----	----------------------	--------	-------	--------	---	--------	------

k) Đất giao thông đối nội

Đất giao thông đối nội: tổng diện tích 81.622,20 m², chiếm 7,64% diện tích toàn khu, phục vụ kết nối các hạng mục công trình trong dự án.

5.4.2. Đường giao thông đối ngoại

Đường giao thông đối ngoại: tổng diện tích 143.271,30 m², chiếm 13,41% diện tích toàn khu, đường giao thông từ chân lên đỉnh núi, mục đích phục vụ công tác cứu hộ cứu nạn, an ninh quốc phòng và các trường hợp đặc biệt.

5.5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Những nguyên tắc chính xác định tim đường và chỉ giới đường đỏ.

Đối với khu vực xây dựng mới: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của cấp hạng đường cấp khu vực trở lên của khu vực này do giải pháp quy hoạch giao thông xác định sơ bộ cho nên việc xác định đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500. Tuy nhiên, mặt cắt ngang đường phải tuân thủ theo quy hoạch này.

- Định vị mạng lưới đường thành phố, đường khu vực: sẽ được xác định tại các hồ sơ riêng của các tuyến đường này hoặc ở dự án QHCT 1/500 của từng khu vực.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

- Tim đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tim đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập đồ án, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới theo quy định.

- Việc cắm mốc các tuyến đường sẽ được tiến hành ở giai đoạn thiết kế chi tiết ở giai đoạn sau.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu cụ thể nhưng không tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi) Khoảng lùi cụ thể sẽ được làm rõ trong các quy hoạch chi tiết.

- Một số lưu ý:

+ Đối với chỉ giới xây dựng các công trình chỉ xác định sơ bộ (xem mặt cắt ngang điển hình) chỉ giới xây dựng cụ thể cho công trình cao tầng và thấp tầng sẽ được xác định trong quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt của từng ô đất.

+ Vị trí chính xác và các chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường sẽ được xác định trên bản đồ tỉ lệ 1/500 theo các dự án xây dựng đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH VÀ YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT (CHIỀU CAO, CỘT SÀN VÀ TRẦN TẦNG MỘT; HÌNH THỨC KIẾN TRÚC, HÀNG RÀO, MÀU SẮC, VẬT LIỆU CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH VÀ CÁC VẬT THỂ KIẾN TRÚC KHÁC); TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; 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.

6.1. Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất

6.1.1. Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Đảm bảo tôn trọng, ít tác động khung cấu trúc địa hình tự nhiên, các công trình bảo tồn, tôn trọng Quy hoạch chung và các dự án đầu tư có liên quan.
- Cấu trúc không gian hài hòa giữa các khu chức năng mới và cảnh quan thiên nhiên, giữa trung tâm khu du lịch dịch vụ, các khu dịch vụ thương mại, khu cảnh quan ngoài trời và các vùng bảo vệ thiên nhiên.
- Hình thành trục không gian xanh, các trục kết nối ảo, mạng lưới cây xanh cảnh quan, cây xanh đường giao thông, cây xanh công viên chuyên đề, cây xanh khu vực và vành đai sinh thái tiếp giáp với khu vực rừng núi xung quanh.
- Tổ chức tốt môi trường lưu trú, hệ thống kết cấu hạ tầng dịch vụ, cây xanh v.v...đáp ứng nhu cầu gia tăng của khách du lịch và nhân viên phục vụ tại khu du lịch.
- Hình thành mạng lưới giao thông nội khu, giao thông công cộng hiện đại gắn kết các khu chức năng của khu du lịch, dịch vụ có cơ sở hạ tầng đồng bộ.
- Phối kết hợp chặt chẽ giữa quản lý xây dựng cơ bản, quản lý đất đai và môi trường.
- Hình thành khu dịch vụ du lịch phát huy đặc tính thiên nhiên, tích cực giữ gìn đất cây xanh và mặt nước phân bố nhiều trong khu quy hoạch để xây dựng thành mạng lưới trên diện rộng, hình thành không gian cảnh quan du lịch mới, phát huy điều kiện địa hình nhằm hình thành khu du lịch có cá tính điểm nhấn riêng biệt.

6.1.2. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu

a) Các khu vực cảnh quan chính:

- Khu vực cảnh quan các công trình dịch vụ, vui chơi giải trí trên đỉnh núi, gồm nhóm các công trình có chức năng đa dạng, phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của du khách liên thông với nhau, có hình thức kiến trúc mô phỏng theo các chủ đề thu hút khách du lịch, xen lẫn các không gian mở, xanh, cảnh quan, vườn hoa ngoài trời.

- Khu vực cảnh quan khu lưu trú sinh thái: nằm ở sườn núi, các đỉnh núi dọc theo tuyến đường chính từ chân lên đỉnh núi, tiếp giáp các không gian xanh thiên nhiên rừng núi xung quanh. Kiến trúc nhà biệt thự đơn lập. Hình thái kiến trúc hiện đại với tầng cao thấp tầng tạo sự hài hòa với thiên nhiên, chuyển tiếp giữa không gian lưu trú với không gian sinh thái bao quanh.

- Cảnh quan cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan. Bố trí xen kẽ bên trong các khu lưu trú, khu chức năng. Chức năng chính bao gồm không gian cây xanh, sân chơi luyện tập thể thao, vườn dạo, khu vui chơi ngoài trời.

- Cảnh quan công viên chuyên đề. Bố trí tại trung tâm khu dịch vụ, tổ chức không gian đa dạng, đường dạo, điểm ngắm cảnh trên cao và các trò chơi mạo hiểm khác...

b) Các trục đường chính:

- Trục chính: Là tuyến đường dẫn từ chân núi Chúa Chan phía Tây theo sườn núi dẫn lên đỉnh núi, nơi đặt trung tâm khu dịch vụ du lịch. Đoạn đầu là cảnh quan tự nhiên, đoạn tiếp theo là các khu lưu trú gắn với cảnh quan thiên nhiên, đoạn đỉnh núi là các công trình dịch vụ, vui chơi giải trí.

- Trục đường nhánh: Đường kết nối đường chính với các khu chức năng trong khu vực quy hoạch nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất trong ranh giới lập quy hoạch.

c) Hệ thống cây xanh, không gian mở:

- Tổ chức hệ thống cây xanh tại khu vực cửa ngõ khu du lịch và cây xanh cảnh quan phân bố tại các nhóm công trình lưu trú. Đất cây xanh thể dục thể thao đặt ở nhiều vị trí với chức năng sân chơi, sân luyện tập. Công viên chủ đề với cảnh quan thực vật đa dạng và phong phú. Cùng với đó, tổ chức cải tạo các khe suối, vừa tạo cảnh quan và là nơi thoát nước mưa tự nhiên cho khu vực quy hoạch.

d) Các công trình điểm nhấn:

- Bố trí công trình điểm nhấn tại khu vực điểm cao ở khu vực trung tâm. Dễ dàng quan sát từ các trục đường từ đó tạo tính định hướng bên trong khu quy hoạch.

- Trên trục chính:

+ Các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng, quảng trường, trung tâm văn hóa.

- Trên trục đường nhánh:

+ Các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng với quy mô nhỏ, hình thái công trình đặc trưng hiện đại, phù hợp với cảnh quan và địa hình tự nhiên.

e) Khu vực trung tâm:

- Khu vực trung tâm tổ chức các chức năng công cộng, dịch vụ, văn hóa phục vụ cho du khách trong khu du lịch. Hình thái kiến trúc khu vực trung tâm định hướng

hiện đại hòa nhập với cảnh quan xanh, sinh thái. Tầng cao thấp tầng tạo sự hài hòa với thiên nhiên, chuyển tiếp giữa không gian ở với không gian sinh thái bao quanh.

6.1.3. Các yêu cầu về tổ chức cảnh quan:

- Từng khu chức năng khi thiết kế công trình cụ thể phải chú trọng về thẩm mỹ gắn với công năng công trình và hoàn thiện cây xanh sân vườn để đóng góp với cảnh quan chung của toàn khu.

- Hệ thống cây xanh mặt nước tổ chức theo dạng điểm, tuyến, mảng với nhau thành hệ thống liên tục đảm bảo về cảnh quan và giá trị sử dụng.

6.2. Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác).

- Hình thức kiến trúc mang tính đặc thù của công trình dịch vụ, vui chơi giải trí theo các chủ đề của dự án thành phần, đảm bảo tỷ lệ công trình hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Hệ thống hàng rào: Khuyến khích dùng hàng rào là cây xanh, các vật liệu thân thiện, chiều cao thấp, mang tính ngăn cách không gian tương đối, đảm bảo các không gian vẫn liên kết với nhau qua tầm nhìn rộng, xa.

- Màu sắc: Dùng màu sắc theo các thiết kế phù hợp với chủ đề của các khu chức năng, tạo điểm nhấn cho các công trình chính bằng màu sắc nổi bật, các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật dùng màu trung tính và theo tông màu, đảm bảo gần gũi thiên nhiên, tạo nền làm nổi bật các công trình điểm nhấn, khối tích lớn và đa năng.

- Vật liệu chủ đạo: Khuyến khích vật liệu tự nhiên, nguồn cung tại địa phương để trang trí nội ngoại thất, đảm bảo tính thẩm mỹ, tiện nghi và hiện đại.

6.3. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch:

- Hệ thống cây xanh được bố trí xung quanh khu vực lập quy hoạch bằng các cây lớn, che chắn, cách ly với các khu lân cận.

- Bố trí cây bụi cây thấp, cây cảnh ngăn cách các không gian của các khu chức năng, bố trí dọc các lối đi

- Sử dụng thảm cây, hoa xen kẽ các sân rộng giữa các tòa nhà.

- Trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát tại toàn bộ không gian ngoài trời theo các lối đi bộ, sân nghỉ, bãi cỏ và các thảm hoa, cây bụi.

- Sử dụng nhiều loại cây trồng trong nhà cho trang trí nội thất.

6.4. 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.

- Toàn bộ các công trình dịch vụ được xây trên phần lớn diện tích khu vực quy hoạch đỉnh núi, các công trình này cần phải được kiểm soát về kiến trúc, màu sắc, chiều cao, mật độ xây dựng.

- Các công trình lưu trú bố trí dọc các tuyến giao thông đi quanh sườn núi trong khu vực lập quy hoạch.

7. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực trên đỉnh Núi Chúa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai là khu chức năng, được thiết kế và xây dựng có tính độc bản và đồng bộ có sự kiểm soát của chủ đầu tư, không giao và cấp phép cho dân xây dựng như khu đô thị, nên việc thiết kế đô thị không được đề xuất trong đồ án quy hoạch.

8. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

8.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

8.1.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD;
- Tiêu chuẩn Việt Nam Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957:2023;
- Bản đồ khảo sát phục vụ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500;
- Các dự án, tài liệu, số liệu khác có liên quan;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Bộ Xây dựng;

8.1.2. Nguyên tắc thiết kế

- Quy hoạch cao độ san nền phải kết hợp chặt chẽ với quy hoạch thoát nước mưa.
- Nền xây dựng phải đảm bảo không bị ảnh hưởng của lũ lụt và các tác động bất lợi của thiên nhiên (sạt lở, động đất...).
- Cao độ nền khống chế của dự án sẽ được lựa chọn phụ thuộc vào chế độ thủy văn của sông, suối đi qua, ảnh hưởng trực tiếp tới khu quy hoạch:
- Tận dụng địa hình tự nhiên để khối lượng san lấp kinh tế nhất.
- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông và thoát nước tự chảy.

8.1.3. Giải pháp quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

a) Cao độ nền:

- Đối với sân thể thao ngoài trời:
 - + San nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng sân thể thao và các công trình phụ trợ. Các sườn dốc đào, đắp khu sân thể thao được gia cố taluy, bề mặt phủ vật liệu tự nhiên, đảm bảo cảnh quan khu vực.
 - + Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa đào đắp.
 - + Các khu vực xây dựng trên địa hình có độ dốc lớn, các bờ suối, bờ hồ trong khu vực sân thể thao được thiết kế kè, kết hợp trồng cây tạo cảnh quan tránh sạt lở.
- Đối với khu chức năng.
 - + Cao độ san nền bám sát địa hình tự nhiên khớp nối với cao độ tuyến đường, dân cư hiện trạng.
 - + Khu vực nhà ở, công trình công cộng ... giải pháp san nền đề xuất trên cơ sở bám theo độ dốc dọc của đường giao thông và địa hình hai bên, kết hợp giải pháp thiết kế công trình.
 - + Tận dụng đất đào nền đắp vào khu vực cần tôn nền, hạn chế phá vỡ cảnh quan tự nhiên khu vực xung quanh.
 - + Đối với khu vực nền đường đào không xây dựng công trình, khu vực chênh cao lớn cần sử dụng giải pháp kè taluy, tường chắn tránh sạt lở.

- Đối với khu vực rừng: Hạn chế tối đa việc can thiệp địa hình tự nhiên.
- Đảm bảo độ dốc đường không lớn hơn 11%, hạn chế tối đa đào đắp.
- Cao độ cơ bản bám theo địa hình

b) Thoát nước mưa:

* Mạng lưới thoát nước:

- Hệ thống thoát nước trong khu vực là hệ thống thoát nước riêng hoạt động với chế độ tự chảy.

- Phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng và đầu tư.

- Bố trí rãnh đáy đan chạy giữa đường dọc các sườn mái ta luy đón nước từ sườn dốc xuống tránh để nước đổ trực tiếp vào khu vực công trình.

- Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

- Các tuyến cống thiết kế với độ dốc dọc tối thiểu $i=1/D$ và có hướng dốc bám sát độ dốc san nền.

- Kết cấu sử dụng rãnh kích thước từ B400 – B1000mm kết hợp với cống hộp liên thông mặt nước.

* Tính toán thủy lực:

- Các công thức dùng trong tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước nhằm xác định đường kính cống, độ dốc và độ sâu đặt cống thỏa mãn các yếu tố thủy lực như độ đầy và tốc độ nước chảy...

- Sử dụng phương pháp cường độ giới hạn để tính toán thoát nước mưa

- Lưu lượng thoát nước mưa tính theo công thức: $Q = q.C.F.\beta$ (l/s)

Trong đó:

Q - Lưu lượng nước mưa tính toán của cống, m³/s

q - Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

C - Hệ số dòng chảy

F - Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha)

β – Hệ số phân bố mưa, xác định theo bảng số 5 tiêu chuẩn 7957/2023

- Hệ số dòng chảy C phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P=5 năm

q: cường độ mưa, đơn vị (l/s.ha).

$$q = \frac{A.(1 + C \lg P_c)}{(t + B)^n} * K$$

Trong đó:

q - Cường độ mưa (l/s.ha)

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P - Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm)

K – Hệ số biến đổi khí hậu lấy K=1

- Tham số xác định theo điều kiện mưa của từng địa phương, tham khảo Dự thảo tiêu chuẩn thoát nước ngoài nhà và công trình TCVN 7957:2023 thì các hệ số tại vùng lân cận Hồ Chí Minh như sau: $A = 11650$; $b = 32$; $C = 0,58$; $n = 0,95$

P: Chu kỳ tính toán, $P = 5$ năm

t: thời gian tính toán, phút; $t = t_0 + t_1 + t_2$

Trong đó:

t_0 : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường, chọn $t_0 = 5$ phút.

t_1 : Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu

$t_1 = 0,021(L_1/V_1)$

Trong đó:

L_1 - Chiều dài rãnh đường (m)

V_1 - Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s)

t_2 - Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán

$t_2 = 0,017 \sum(L_2/V_2)$

Trong đó:

L_2 - Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m)

V_1 - tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s)

8.2. Quy hoạch giao thông

8.2.1. Cơ sở thiết kế

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

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

- Đường đô thị - yêu cầu thiết kế TCVN 13592-20022.

- Bản đồ khảo sát phục vụ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/200.

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

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị, giao thông đô thị, giao thông nông thôn.

8.2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Rà soát hiện trạng mạng lưới đường khu vực thiết kế, bao gồm hệ thống đường quốc gia, đường tỉnh và đường khu vực. Tận dụng tối đa mạng lưới đường hiện hữu.

- Kết nối hợp lý với mạng đường đối ngoại.

- Phân tách luồng giao thông đối ngoại và giao thông nội bộ hợp lý nhằm đảm bảo thuận tiện, hợp lý, an toàn, không ảnh hưởng đến môi trường, tạo sự phát triển bền vững của dự án và khai thác được tối đa ảnh hưởng của giao thông quốc gia đến phát triển khu vực.

- Thiết kế mạng lưới đường đồng bộ hiện hữu, phù hợp với địa hình, đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật đã được quy định.

- Tổ chức mạng lưới giao thông đơn giản, phân cấp mạch lạc, tạo điều kiện cho công tác khai thác, quản lý an toàn, thông suốt và hiệu quả. Xác định vị trí và quy mô các công trình mối giao thông quan trọng: Bến, bãi đỗ xe.

8.2.3. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông khu vực quy hoạch:

Các tuyến đường có mặt cắt như sau:

- Mặt cắt ngang 1A-1A (Đường trục chính) lộ giới 13,50m.
 - + Chiều rộng mặt đường chính: 2x3,50m.
 - + Chiều rộng lề đất: 2x2,8m.
 - + Chiều rộng rãnh dọc: 2x1,20m
- Mặt cắt ngang 1-1 (Đường trục chính) lộ giới 15,00m.
 - + Chiều rộng mặt đường chính: 2x3,50m.
 - + Chiều rộng lề đất: 2x2,05m.
 - + Chiều rộng rãnh dọc: 2x1,20m
- Mặt cắt ngang 2-2 (Các tuyến nhánh) lộ giới 7,00m.
 - + Chiều rộng mặt đường: 7,00m.

b) Nút giao thông:

- Các nút giao thông được tổ chức giao bằng trên cơ sở đảm bảo yếu tố kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan.

c) Bãi đỗ xe tĩnh:

- Dự kiến bố trí bãi đỗ xe nổi (P) có tổng diện tích 1,05ha chiếm tỷ lệ 0,98% tổng diện tích khu đất.

8.3. Quy hoạch cấp nước

8.3.1. Cơ sở lập quy hoạch

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD;
- Tiêu chuẩn Cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình – Yêu cầu thiết kế TCXDVN 13606: 2023

- Các dự án, tài liệu, số liệu khác có liên quan.
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Bộ xây dựng.

8.3.2. Tiêu chuẩn dùng nước

- Nước sinh hoạt cho đất liền kề, thương mại: 200 lít/người.ngày đêm
- Nước sinh hoạt cho đất mini hotel: 200 lít/người.ngày đêm
- Công trình dịch vụ, du lịch: 3-5 lít/m² sàn.ngày đêm
- Vườn hoa, cây xanh: 3 lít/m².ngày đêm
- Rửa đường, bãi đỗ xe: 0.4 lít/m².ngày đêm.
- Nước dự phòng 10%Qtb
- Chữa cháy: 30 lít/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy, trong thời gian 03 giờ.

Tính toán nhu cầu sử dụng nước

					CẤP NƯỚC		
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tổng diện tích sàn	Số người	Chỉ tiêu	Nhu cầu dùng nước
Đơn vị tính			m2	m2		L/người L/m2	m3/ngày
Tổng diện tích			1070000.0 0	1338336. 60			
1	Đất thương mại liên kế	LK.01	21778.63	87114.52	596	200	119
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT	306806.11	359276.4 8	2520	200	504
3	Đất dịch vụ, giải trí	DV	297157.13	643231.6 3		5	3216
4	Đất công trình cáp treo		80979.64	155835.2 9		3	468
	Đất chân trụ cáp treo		3071.64	-		2	6
5	Đất lưu trú, khách sạn	MH	44735.25	78286.65	1566	200	313
6	Đất cây xanh		70980.81	1547.15		3	213
7	Đất bãi đỗ xe	P	10504.39	1575.66		0.4	4
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	10738.25	11469.22		2	23
9	Đất giao thông		226319.79	-		0.4	91
10	Khách tham quan không lưu trú				20000	5	100
Tổng nhu cầu dùng nước						Dp 10%	5562
11	Nhu cầu cho PCCC	1 đám cháy 30l/s trong 3h					324.00

- Tổng nhu cầu dùng nước sạch 5.600m³/ngày đêm.

8.3.3. Nguồn nước

- Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước sạch của Nhà máy nước Gia Ray (Hồ Núi Le).

8.3.4. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước

a) Mạng lưới cấp nước

- Từ nhà máy nước Gia Ray đi vào trạm bơm tăng áp phía chân núi công suất Q=5600m³/ng.đ. Từ trạm bơm tăng áp cấp cho bể chứa đặt trên đỉnh núi dung tích 5600m³/ng.đ. Sau đó tận dụng thế năng từ bể chứa sẽ cấp cho các khu vực trong dự án.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu dự án theo dạng chung giữa cấp nước sinh hoạt và cứu hỏa, trên các tuyến ống DN110 trở lên có bố trí các họng cứu hỏa.

- Mạng lưới công trình cấp nước bao gồm: Điểm đầu nối cấp nước – Tuyến cấp nước phân phối chính – Tuyến cấp nước dịch vụ - khu vực có nhu cầu.

- Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực được thiết kế mạng vòng có đường kính DN110-DN280mm. Mạng lưới phân phối chính được tính toán đảm bảo giờ dùng nước lớn nhất và giờ dùng nước lớn nhất có cháy xảy ra trong khu vực nghiên cứu.

- Trên các trục đường có ống cấp nước phân phối sẽ đặt các trụ cứu hỏa, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa là 120m-150m. Các họng cứu hỏa được bố trí trên phần hè của các tuyến đường quy hoạch.

+ Vật liệu đường ống cấp nước: ống cấp nước sử dụng là ống HDPE đối với ống có đường kính $\geq \Phi 110$.

- Tính toán thủy lực hệ thống cấp nước của khu quy hoạch đảm bảo cho Giờ dùng nước lớn nhất và Giờ dùng nước lớn nhất có cháy.

8.3.5. Tính toán nhu cầu dùng nước

- Lưu lượng cấp nước cho sinh hoạt (m³/ngày đêm)

$$Q_{sh} = \frac{N \times q_{tc} \times 1,2}{1000} \text{ (m}^3\text{/ngày đêm)}$$

N: Số dân

qtc: Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt

- Nước cấp cho các công trình công cộng:

$$Q_{tm} = \frac{q_{tc} \times F}{1000} \text{ (m}^3\text{/ngày đêm)}$$

F: Diện tích sàn

qtc: Tiêu chuẩn nước cho các công trình DVDL.

- Lưu lượng nước tưới cây rửa đường :

$$Q_{tc} = q_{tc} \times F_{tc} \text{ (m}^3\text{/ngày đêm)}$$

Ftc: Diện tích cần tưới m²

qtc: Tiêu chuẩn nước cấp tưới cây xanh.

- Tổng nhu cầu nước sinh hoạt cấp cho khu vực nghiên cứu:

$$\sum Q = Q_{cc} + Q_{sh} + Q_{th} + Q_{tm} \text{ (m}^3\text{/ngày đêm)}$$

- Lưu lượng nước chữa cháy được tính như sau:

$$Q_{chay} = \frac{n \times 15 \times 3 \times 3600}{1000} \text{ (m}^3\text{)}$$

n: Số đám cháy xảy ra đồng thời.

- Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước.

- Sử dụng chương trình Epanet để thiết kế hệ thống cấp nước. Chương trình mô phỏng hệ thống trong 24 giờ, nghĩa là sẽ quản lý được hệ thống trong cả ngày do đó sẽ đảm bảo áp lực của cả mạng lưới.

+ Xác định chiều dài tính toán:

$$L_{tt} = L_{th} \times m$$

Trong đó:

Ltt: Chiều dài tính toán của đoạn ống (m).

Lth: Chiều dài thực của đoạn ống (m).

m: Hệ số kể đến mức độ phục vụ của đường ống ($m < 1$).

+ Lưu lượng dọc đường đơn vị:

$$q_{dv} = \frac{Q_{dd}}{\sum L_{tt}} (l / s.m)$$

$$Q_{dd} = Q_{ml} - Q_{tr} (l / s)$$

Trong đó:

qdv: Lưu lượng dọc đường đơn vị (l/s.m)

Qdd: Lưu lượng dọc đường (l/s).

$\sum Q_{dd}$: Tổng lưu lượng dọc đường (l/s).

Qml: Tổng lưu lượng cấp vào mạng lưới (l/s).

Qtr: Lưu lượng tập trung (l/s).

+ Xác định lưu lượng dọc đường:

$$q_{ddi} = q_{dv} \times L_{tt} (l / s)$$

Trong đó:

qddi: Lưu lượng dọc đường đoạn thứ i (l/s).

8.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

8.4.1. 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 Các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.
- QCVN 06-2022/BXD - An toàn cháy cho nhà và công trình;
- TCVN 7957- 2023: Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.
- Bản đồ khảo sát phục vụ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500.
- Các dự án, tài liệu, số liệu khác có liên quan.

8.4.2. Giải pháp thiết kế

a) Các chỉ tiêu thiết kế:

Chỉ tiêu nước thải tính theo chỉ tiêu nước cấp với tỷ lệ thu gom nước thải là 100% nước cấp cho sinh hoạt.

Bảng tính toán nhu cầu thoát nước thải

					THOÁT NƯỚC THẢI		
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tổng diện tích sàn	Số người	Chỉ tiêu	Nhu cầu dùng nước

Đơn vị tính			m2	m2		L/người L/m2	m3/ngà y
Tổng diện tích			1070000.0 0	1338336.60			
1	Đất thương mại liên kế	LK.01	21778.63	87114.52	596	200	119
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT	306806.11	359276.48	2520	200	504
3	Đất dịch vụ, giải trí	DV	297157.13	643231.63		5	3216
4	Đất công trình cáp treo		80979.64	155835.29		3	468
	Đất chân trụ cáp treo		3071.64	-			
5	Đất lưu trú, khách sạn	MH	44735.25	78286.65	1566	200	313
6	Đất cây xanh		70980.81	1547.15			
7	Đất bãi đỗ xe	P	10504.39	1575.66			
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	10738.25	11469.22		2	23
9	Đất giao thông		226319.79	-			
10	Khách tham quan không lưu trú				20000	5	100
Tổng nhu cầu dùng nước						Dp 10%	5217

- Lượng nước thải trung bình làm tròn: 5.300m³/ngđ.

b) Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước thải:

- Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước thải bên ngoài nhà và dẫn về trạm xử lý nước thải riêng của từng khu vực. Đối với các khu nhà cao tầng trên đỉnh núi sẽ có trạm xử lý riêng cho các công trình đó.

- Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

- Thiết kế các tuyến cống thoát nước thải mới sử dụng vật liệu HDPE(BTCT) có đường kính D300 – D400mm. Cống thoát nước thải áp lực sử dụng vật liệu HDPE.

- Độ dốc thiết kế lấy theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$ và theo độ dốc san nền, khu vực độ dốc dọc lớn lấy theo độ dốc của đường giao thông.

- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

- Đường ống thoát nước thải được đặt dọc dưới vỉa hè. Độ sâu chôn ống ban đầu là $\geq 0,8(m)$, tối đa là 5m tính đến đáy cống.

- Quy hoạch các trạm bơm chuyển bậc tại các vị trí bất lợi về địa hình, những vị trí có sâu chôn cống lớn ($H>3,5m$) để dẫn nước thải về trạm xử lý tập trung.

- Thiết kế các trạm xử lý nước thải trong khu vực quy hoạch, sử dụng công nghệ xử lý hiện đại, nước thải sau khi đạt chất lượng cột A theo Quy chuẩn QCVN 14-2008 thì xả ra hệ thống nguồn tiếp nhận, một phần nước thải sau xử lý sẽ tận dụng làm nước tưới cây. Trạm xử lý nước thải được bố trí ở các lô đất hạ tầng kỹ thuật độc lập được xác định theo quy hoạch sử dụng đất. Dự kiến tại khu vực dự án xây dựng 4 trạm xử lý chung chia theo từng khu vực theo phân kỳ đầu tư (sử dụng công nghệ Hóa Lý kết

hợp sinh học) nước thải được xử lý đạt các quy định về môi trường rồi sau đó thoát ra môi trường. Ngoài 4 trạm xử lý này sẽ có thêm các trạm xử lý riêng cho từng công trình nhà cao tầng.

c) Định hướng quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt: $5.000 \text{ người} \times 1 \text{ kg} = 5,00 \text{ tấn/ngđ}$.
- Khối lượng chất thải rắn khu công cộng, thương mại ước tính là 15% khối lượng chất thải rắn sinh hoạt: $5,00 \text{ tấn/ngđ} \times 15\% = 0,75 \text{ tấn/ngđ}$
- Tổng khối lượng chất thải rắn: $5,00 \text{ tấn/ngđ} + 0,75 \text{ tấn/ngđ} = 5,75 \text{ tấn/ngđ}$
- Giải pháp thu gom, xử lý CTR:
- CTR phát sinh $\rightarrow$ thu gom $\rightarrow$ vận chuyển $\rightarrow$ (xử lý trung gian $\rightarrow$ vận chuyển) $\rightarrow$ xử lý cuối

Trong đó:

- + Xử lý trung gian: đốt, chế biến phân vi sinh, tái chế;
- + Xử lý cuối: chôn lấp hợp vệ sinh
- 100% CTR sinh hoạt, du lịch được thu gom, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn khu vực. Cơ bản phân thành 3 loại chính:
 - + CTR có thể thu hồi để tái chế, tái sử dụng: bao gồm CTR vô cơ (bao bì, giấy, thủy tinh...);
 - + CTR phải xử lý: CTR hữu cơ
 - + CTR không xử lý: đất, đá, gạch...
- CTR phải được phân loại triệt để tại nguồn thải theo đúng tính chất (Thông thường và nguy hại);
- Đối với khu vực nhà thấp tầng: Tại mỗi nhà căn hộ bố trí 2 thùng chứa chất thải rắn. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày theo giờ bằng xe nhỏ chuyên dụng có thùng chứa riêng chất thải rắn hữu cơ và vô cơ đến điểm tập trung và đưa đi khu xử lý.
- Đối với khu công cộng: Sử dụng thùng chứa loại 2-3 ngăn đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên đường phố, trên thùng chứa có chỉ dẫn phân loại chất thải rắn hữu cơ và vô cơ. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dụng đưa đến khu xử lý rác của khu vực.
- Khu du lịch: Bố trí điểm tập kết CTR riêng, thu gom cùng với CTR sinh hoạt.
- Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch cần xây dựng các điểm tập kết chất thải rắn, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thu gom, vận chuyển. Trong khu vực bố trí các điểm tập kết CTR loại vừa với công suất tiếp nhận từ 5-10 tấn/ngày.

d) Thu gom và xử lý chất thải rắn

- Đối với khu vực công trình thấp tầng: Tại mỗi căn bố trí 2 thùng chứa chất thải rắn. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày theo giờ bằng xe nhỏ chuyên dụng có thùng chứa riêng chất thải rắn hữu cơ và vô cơ đến điểm tập trung và đưa đi khu xử lý.
- Đối với khu công cộng: Sử dụng thùng chứa loại 2-3 ngăn đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên đường phố, trên thùng chứa có chỉ dẫn phân loại chất thải rắn hữu

cơ và vô cơ. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng đưa đi khu xử lý.

8.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

8.5.1. Cơ sở lập quy hoạch

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD;

- QCXDVN 09:2005 - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả

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

- Nghị định số 137/2013/NĐ-CP ngày 21/10/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Điện lực và luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Điện lực.

- Nghị định 14/2004/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

- Nghị định số 21/2011/NĐ-CP ngày 29/3/2011 của Chính Phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành luật sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

8.5.2. Tính toán phụ tải điện

a) Chỉ tiêu cấp điện:

- Cấp điện đất thương mại liên kế, khách sạn: 60W/m² sàn
- Cấp điện đất biệt thự nghỉ dưỡng, dịch vụ giải trí: 50W/m² sàn
- Cấp điện cây xanh, công viên, vườn hoa: 20kW/ha
- Cấp điện đất hạ tầng kỹ thuật: 35W/m² sàn

b) Dự báo phụ tải điện:

- Phụ tải điện chi tiết được tính theo phương pháp trực tiếp và trên cơ sở dự báo về: dân số, sử dụng đất...

- Hệ số tham gia: tính đến khả năng tham gia đồng thời của các phụ tải;

Dự báo phụ tải điện.

BẢNG TÍNH NHU CẦU CẤP ĐIỆN							
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tổng diện tích sàn	Chỉ tiêu		Công suất đặt
Đơn vị tính			m ²	m ²			kW
Tổng diện tích			1.070.000,00	1.338.317,31			
1	Đất thương mại liên kế	LK.01	21.778,63	87.114,52	60	W/m ² sàn	5.226,87
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT	306.806,11	359.276,48	50	W/m ² sàn	17.963,82
3	Đất dịch vụ, giải trí	DV	297.157,13	643.231,63	50	W/m ² sàn	32.161,58
4	Đất công trình cáp treo		80.979,64	155.816,00	50	W/m ² sàn	7.790,80
5	Đất lưu trú, khách sạn	MH	44.735,25	78.286,65	60	W/m ² sàn	4.697,20
6	Đất cây xanh		70.980,81	1.547,15	20	kW/ha	141,96

7	Đất bãi đỗ xe	P	10.504,39	1.575,66	100	kW/ha	105,04
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	10.738,25	11.469,22	35	W/m2 sàn	401,42
9	Đất giao thông		226.319,79	-	10	kW/ha	226,32
	TỔNG CÔNG SUẤT ĐẠT (kW)						68.715,02
	Cos phi						0,9
	CÔNG SUẤT (KVA)						76.350,03
	HỆ SỐ ĐỒNG THỜI						0,8
	HỆ SỐ DỰ PHÒNG PHÁT TRIỂN						1,1
	CÔNG SUẤT YÊU CẦU (KVA)						67.188,02
	CÔNG SUẤT YÊU CẦU (MVA)						67,19

- Tổng nhu cầu cấp điện cho toàn khu vực nghiên cứu khoảng 67,19MVA

8.5.3. Giải pháp quy hoạch

a) Nguồn điện: Khu dự án được kết nối đồng bộ với lưới điện trung thế khu vực.

b) Lưới trung thế:

- Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho các trạm biến áp trong ranh giới thiết kế. Điểm đấu nối cấp điện sẽ được thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Xây dựng các tuyến điện trung thế trực chính đi ngầm trên vỉa hè, mạch vòng theo đường giao thông cấp điện cho các khu vực trong dự án.

- Xây dựng các tuyến điện trung thế rẽ nhánh kết nối từ các tuyến 22KV trực chính đến các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

- Hệ thống cáp điện trung thế được chôn ngầm đất ở độ sâu 0.8 - 1m theo phương thức phía trên và dưới cáp được rải một lớp cát tiếp đến đặt gạch xây và trên cùng rải lưới bảo cáp, ở những chỗ qua đường cáp phải được luồn trong ống thép để chống tác động cơ học.

d) Trạm biến áp phân phối:

- Xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4KV. Trạm biến áp kiểu kiosk sử dụng loại máy biến áp ngâm dầu hoặc các loại trạm biến áp kiểu trạm biến áp hợp bộ 1 cột khác đảm bảo mỹ quan khu du lịch.

- Vị trí các trạm điện được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ và gần đường giao thông để tiện thi công.

c) Lưới điện hạ thế:

- Xây dựng cáp hạ thế 0,4kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cáp từ trạm biến áp 22/0,4kV đến tủ điện tổng để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

- Đối với các đường dây 0,4kv cấp điện cho các khu hiện trạng sẽ được dỡ bỏ và hoàn trả bằng các tuyến đường dây 0,4kv hạ ngầm theo các tuyến đường giao thông cấp điện cho khu vực hiện trạng trong dự án.

- Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc:

- Gần đường thuận tiện cho việc thi công và quản lý.
- Gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để bảo đảm tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.

- Vị trí chính xác các tủ điện được xác định cụ thể ở bước lập dự án đầu tư.
- Lưới 0,4kV tổ chức theo mạng hình tia dùng cáp ngầm.
- Lưới điện hạ thế đi ngầm, sử dụng dây dẫn XLPE đối với mạng lưới điện xây dựng mới. Tủ điện hạ thế phải đặt ở trung tâm của các phụ tải điện.

d) Lưới điện chiếu sáng:

- Toàn bộ lưới điện chiếu sáng được thiết kế dùng cáp ngầm hạ thế bọc đai thép có đặc tính chống thấm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC luồn trong ống nhựa đặt ngầm trong đất trên vỉa hè đường phố, các đoạn cắt qua đường giao thông luồn trong ống thép chịu lực..

- Bố trí cột đèn loại cột thép hình tròn côn mạ nhôm kẽm cao 8-10m. Cột đèn bố trí một hoặc hai bên đường theo độ rộng mặt cắt đường.

- Hệ thống điện chiếu sáng đường được điều khiển bằng tủ tự động điều khiển hệ thống chiếu sáng, điều khiển tự động đóng cắt theo 2 chế độ chập tối toàn bộ đèn sáng đêm khuya tự động tắt 2/3 số đèn, sử dụng đèn chiếu sáng led hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng.

8.6. Quy hoạch thông tin liên lạc

8.6.1. Cơ sở lập quy hoạch

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN 07:2023 BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và cáp ngoại vi: QCVN 32:2020/BTTTT

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi: QCVN 33: 2019/BTTTT.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành có liên quan

8.6.2. Tính toán nhu cầu

- Tùy theo chức năng sử dụng của từng ô đất sẽ có các chỉ tiêu tính toán cụ thể. Tất cả các chỉ tiêu này đều dựa trên cơ sở phục vụ với nhu cầu tối đa số máy điện thoại thuê bao cần thiết.

- Sử dụng mạng viễn thông không dây, vị trí cùng với vị trí các trạm biến áp.

8.6.3. Giải pháp thiết kế

- Nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng viễn thông trong khu vực.

- Dựa trên hạ tầng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp viễn thông, đồng thời căn cứ dự báo nhu cầu sử dụng dịch vụ tại khu vực quy hoạch, quy hoạch xây

dựng hệ thống cáp quang lắp đặt đi ngầm trong hệ thống ống chờ uPVC. Tuyến trục chính gồm 4 ống nhựa uPVC D110 siêu bền và tuyến trục nhánh gồm 2 ống nhựa uPVC D110 siêu bền. Tuyến ống chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 0.7 đối với dưới đường và 0.5m đối với ống trên hè.

- Bố trí các điểm chuyển mạch của các doanh nghiệp viễn thông nhằm cung cấp dịch vụ truy nhập cố định băng rộng tại khu vực quy hoạch.

- Bố trí vị trí, mặt bằng cho việc đầu tư, phát triển, dùng chung trạm thu phát sóng thông tin di động theo hình thức thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan đô thị, nâng cao chất lượng dịch vụ thông tin di động băng rộng tại khu vực quy hoạch

8.7. Tổng hợp đường dây, đường ống

8.7.1. Nguyên tắc thiết kế

- Ưu tiên bố trí các loại đường ống tự chảy có kích thước lớn, thi công và bảo dưỡng khó.

- Đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn quy phạm, giữa các đường ống, đường dây với nhau và hạn chế giao cắt giữa các tuyến kỹ thuật.

- Bố trí hệ thống đường ống, đường dây đi trên vỉa hè; trường hợp phải bố trí dưới lòng đường xe chạy thì chỉ bố trí những đường ống ít bị hư hỏng, ít phải sửa chữa và phải đảm bảo kết cấu bảo vệ theo quy định.

8.7.2. Giải pháp thiết kế

- Hạ ngầm toàn bộ các tuyến cáp điện lực có cấp điện áp từ 35(22)KV trở xuống, nhằm góp phần đảm bảo mỹ quan.

- Đường ống thoát nước mưa được bố trí dưới lòng đường cạnh mép hè để thuận tiện cho công tác bảo trì, bảo dưỡng.

- Đường cống thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè và sau nhà, đảm bảo thu nước triệt để cho các khu vực có nhu cầu.

- Các tuyến kỹ thuật ngầm nhỏ như thông tin liên lạc, ống cấp nước đi trong các mương kỹ thuật, được thể hiện cụ thể trên các bản vẽ tại mặt cắt ngang đường.

- Thiết kế chi tiết tổng hợp đường dây, đường ống cần bảo đảm sự hợp lý về bố trí mặt bằng và chiều sâu đặt các tuyến ống, đảm bảo an toàn khi vận hành và quá trình thi công, bảo dưỡng sau này.

9. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

9.1. Phân tích, đánh giá môi trường

9.1.1. Nội dung nghiên cứu.

- Xác định các vấn đề môi trường chính, lựa chọn đất xây dựng trong mối liên hệ với phòng tránh thiên tai và giảm thiểu úng ngập, lũ lụt, môi trường giao thông, tình trạng ô nhiễm không khí, tiếng ồn, ô nhiễm sông hồ và nước ngầm, áp lực về quản lý chất thải rắn, nước thải, thoát nước.

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường do hoạt động từ các khu dân cư, trung tâm thương mại dịch vụ, giao thông, xử lý chất thải.

- Tổng hợp, đề xuất, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch, đề xuất các khu vực cách ly bảo vệ môi trường (các không gian xanh, hành lang bảo vệ sông hồ, các khu vực hạn chế phát triển.), đề xuất các nội dung giám sát môi trường.

9.1.2. Cơ sở pháp lý và phương pháp thực hiện

a) Các cơ sở pháp lý

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2020;

- Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09/8/2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/2/2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09/8/2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Các tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật môi trường hiện hành của Nhà nước Việt Nam liên quan đến tiêu chuẩn chất lượng nước, không khí, âm học, tiếng ồn, rung động do các hoạt động xây dựng.

b) Phương pháp thực hiện

- Phương pháp khảo sát thực địa: Là phương pháp cơ bản, phổ biến để tiếp cận thực tế, thu thập tài liệu hiện trạng làm cơ sở cho việc đánh giá và đưa ra các giải pháp kiến nghị một cách khoa học và hợp lý. Quá trình khảo sát thực địa tiến hành trong giai đoạn năm 2025 trong đó chủ yếu khảo sát các khu vực canh tác nông nghiệp trong khu vực nghiên cứu quy hoạch và khu vực dân cư tiếp giáp khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Phương pháp thu thập thông tin: Thu thập thông tin từ các nguồn như Sở Xây dựng, Bộ Xây dựng, Viện quy hoạch đô thị nông thôn, ...nhằm có được những số liệu cụ thể về quy hoạch, kiến trúc, các định hướng phát triển liên quan tới khu vực nghiên cứu.

- Phương pháp chuyên gia: Lấy ý kiến của các chuyên gia trong việc đánh giá thực trạng môi trường khu vực dự án và những tác động tích cực và tiêu cực của dự án đến môi trường sau khi dự án được hình thành.

- Phương pháp xử lý thông tin, phân tích và tổng hợp: thu thập thông tin từ các nguồn, từ đó phân tích và tổng hợp để đưa ra các đề xuất có thể áp dụng và mở rộng.

- Phương pháp đối chiếu so sánh: đối chiếu thực trạng, nhu cầu và những đề xuất

9.2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng

9.2.1. Các vấn đề môi trường chính

- Điều kiện kinh tế, xã hội;
- Điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn, hệ sinh thái và đa dạng sinh học;
- Sử dụng tài nguyên như nước ngầm, đất nông nghiệp và lâm nghiệp, tài nguyên khoáng sản.;

- Chất lượng môi trường đất, nước, không khí và tiếng ồn;

- Quản lý chất thải (nước thải, rác thải và khí thải);

- Hệ thống cây xanh và vệ sinh môi trường.

- Phòng chống thiên tai và ứng phó biến đổi khí hậu.

9.2.2. Mục tiêu môi trường

- Đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn lập quy hoạch xây dựng sẽ khái quát hoá các tác động qua lại giữa môi trường với đồ án quy hoạch, giúp cho các nhà quản lý và chủ đầu tư có cái nhìn tổng quát hơn về ảnh hưởng đến môi trường của dự án.

- Phân tích, đánh giá sơ bộ hiện trạng môi trường; Dự báo các nguồn gây ô nhiễm, ảnh hưởng đến môi trường và những tác động xấu có thể xảy ra do các hoạt động được trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng. Đồng thời đưa ra các biện pháp giảm thiểu các tác động đến môi trường.

- Kiến nghị các chính sách, biện pháp hợp lý để bảo vệ môi trường, phòng ngừa hoặc xử lý ô nhiễm môi trường, đảm bảo cho khu du lịch phát triển ổn định và bền vững.

9.2.3. Sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của dự án và các mục tiêu bảo vệ môi trường.

a) Quan điểm và mục tiêu của dự án:

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung mở rộng thành phố Hòa Bình (đang trong quá trình hoàn thiện trình thẩm định và phê duyệt);

- Hình thành hợp khu nhà ở sinh thái, nghỉ dưỡng, bảo tồn, chăm sóc sức khỏe văn minh, hiện đại, thân thiện kết hợp với xây dựng trung tâm vui chơi giải trí và thể dục thể thao ngoài trời của khu vực.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, khớp nối đồng bộ giữa khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, thu hút đầu tư, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển trên địa bàn.
- Tính chất: Là khu thương mại, dịch vụ du lịch, lưu trú và vui chơi giải trí cao cấp hài hòa với không gian xanh đặc trưng của địa hình đồi núi và cảnh quan môi trường tự nhiên, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ hiện đại..
- Chức năng chính của khu gồm: Đất nhóm nhà lưu trú; thương mại dịch vụ: khu thương mại, nhà hàng, khu dịch vụ vui chơi giải trí, cây xanh công viên, mặt nước
- thể dục thể thao; giao thông hạ tầng kỹ thuật
- b) Quan điểm và mục tiêu bảo vệ môi trường
- Xây dựng và phát triển trên cơ sở nền tảng duy trì các hệ sinh thái tự nhiên để hướng tới phát triển bền vững;
- Xây dựng và phát triển gần gũi với thiên nhiên, đem lại môi trường sống vừa hiện đại lại vừa thân thiện với môi trường xung quanh;
- Xây dựng và phát triển có quan hệ gần gũi với cộng đồng dân cư địa phương;

9.2.4. Diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng

- Quy hoạch xây dựng nhằm tạo cơ sở pháp lý cho bước lập dự án đầu tư và thi công xây dựng công trình, khi đó các thông số môi trường tự nhiên sẽ bị thay đổi và gây ra các tác động đến môi trường xung quanh và xã hội. Các diễn biến và tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch bao gồm:
 - a) Ảnh hưởng đến môi trường kinh tế xã hội
 - Khu vực lập quy hoạch có vị trí thuận lợi. Nhờ vậy, những tiềm năng về nhân lực, các cơ hội giao thương, sức hút đầu tư, các chính sách ưu đãi của Nhà nước trở thành những ưu điểm không thể không nhắc tới của dự án.
 - b) Tác động đến hệ sinh thái
 - Quá trình thực hiện quy hoạch sẽ lấy mất đất nông nghiệp là do diện tích đất nông nghiệp bị suy giảm, hệ sinh thái nông nghiệp cũng bị ảnh hưởng, đòi hỏi cần có những biện pháp hỗ trợ kịp thời.
 - c) Tác động của dự án đến môi trường nước
 - Trong giai đoạn xây dựng các công trình kiến trúc, xây dựng đường giao thông cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, nước mưa chảy tràn trên mặt đất gây ra những ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước. Khi san nền, một số hồ, kênh bị san lấp, nắn dòng làm thay đổi chế độ thủy văn và chế độ dòng chảy mặt.
 - Sau khi đồ án được thực hiện, mặt phủ khu vực sẽ thay đổi tuy nhiên không làm cho khả năng thấm của đất giảm đi, hạn chế tối đa ô nhiễm nước mặt do bụi bẩn và rác thải cuốn trôi theo dòng nước mưa.
 - Hệ thống cung cấp nước sạch khi đồ án được thực hiện sẽ đưa nước sạch đến cho toàn bộ dân cư trong khu vực. Vì mục tiêu là cấp nước cho ăn uống sinh hoạt nên chất lượng nước phải đảm bảo đáp ứng quy chuẩn theo quy định hiện hành.

- Khi đồ án quy hoạch được thực hiện sẽ dẫn đến sự gia tăng dân số làm cho nguồn thải nước nhiều hơn và nếu không quản lý tốt đây chính là nguồn gây ô nhiễm lớn nhất cho nước mặt cũng như nước ngầm trong khu vực. Tuy nhiên nếu nước bẩn thải ra được thu gom và xử lý tốt thì sẽ không còn nguy cơ gây ô nhiễm cho nguồn nước mặt cũng như nước ngầm. Từ đó góp phần cải tạo chất lượng nước tự nhiên.

- Trong quá trình phát triển thì chất thải rắn là một trong những vấn đề cần quan tâm nhất. Việc thu gom và xử lý chất thải rắn không đúng quy cách sẽ tác động rất lớn đến môi trường nước khu vực. Nếu lượng chất thải rắn được thu gom không hết sẽ tồn tại ở nhiều khu vực khác nhau trong khu quy hoạch, nhất là ven các mặt nước hồ, sông. Việc phân huỷ rác (đặc biệt là chất thải rắn có nguồn gốc hữu cơ) sẽ làm tăng mức độ ô nhiễm BOD trong nguồn nước mặt. Tuy nhiên nếu việc thu gom chất thải rắn được thực hiện tốt theo quy hoạch thì sẽ làm cho khả năng gây ô nhiễm nguồn nước do chất thải rắn gây ra được giảm thiểu tối đa.

- Trong dự án tổng thể hoàn chỉnh, khu vực phát triển dự án dự định nằm trên một loạt hệ thống kênh mương nước. Để duy trì tính tự nhiên cao trong dự án phát triển, cần đảm bảo nước trong các hệ thống dẫn nước này có chất lượng tốt. Điều kiện này cần thiết để tạo nên sự thẩm mỹ, chống mùi và ngăn chặn sự phát triển của tảo.

d) Tác động của dự án đến môi trường đất

- Khi thực hiện dự án, các hoạt động đào đắp cần tính toán khối lượng đào đắp nền công trình, kế hoạch công tác đất của những khu vực phát triển mới đảm bảo không ảnh hưởng tới khu vực dân cư tiếp giáp dự án.

- Trong quá trình thi công xây dựng, vào mùa mưa có thể nước mưa sẽ chảy tràn qua khu vực sẽ cuốn theo đất, cát, xi măng và các loại rác thải xây làm cơ cấu lý tính của đất khu vực này bị ảnh hưởng theo chiều hướng xấu như: giảm độ tơi xốp, khả năng thấm nước, giữ ẩm...

- Trong quá trình khu du lịch đi vào hoạt động, tác nhân chủ yếu gây ảnh hưởng đến môi trường đất chính là chất thải rắn. Ngoài ra, nước thải của hệ thống cống, mương thoát nước mặt và nước bẩn được thiết kế trong đồ án sẽ góp phần giảm mức độ ô nhiễm lên môi trường đất do các chất thải từ nước ngầm trực tiếp vào đất, cũng như do sự rửa trôi của nước mưa.

- Quy hoạch sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của khu vực, biến đất thổ cư, đất nông nghiệp và đất hoang thành đất sản xuất phi nông nghiệp và du lịch, sẽ làm tăng giá trị sử dụng đất.

e) Tác động của dự án đến môi trường không khí

- Bụi đất, cát và khí thải của các máy móc trong khi tiến hành san nền gây ra ô nhiễm bụi cho môi trường không khí khu vực dự án. Khói bụi sinh ra trong giai đoạn này chủ yếu ảnh hưởng đến các công trình tham gia xây dựng, rất ít có ảnh hưởng đến các khu vực lân cận.

- Trong giai đoạn xây dựng các công trình, vì đặc điểm các công trình được phân đợt xây dựng và phát sinh thêm một số tác nhân gây ô nhiễm không khí nữa như:

quá trình chuyên chở vật liệu, quá trình lắp đặt, chạy thử máy móc...nên mức độ ô nhiễm cục bộ môi trường không khí cao hơn giai đoạn san nền và còn ảnh hưởng cả đến các công nhân và các thiết bị máy móc tham gia sản xuất tại các khu vực đã xây dựng xong.

- Dân số tăng lên kéo theo sự gia tăng mạnh về nhu cầu tiêu thụ nhiên liệu (điện, than, xăng, dầu...) và hoạt động sản xuất công nghiệp làm gia tăng tải lượng phát thải các chất ô nhiễm vào khí quyển và ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí khu quy hoạch.

- Trong các hoạt động sinh hoạt, quá trình đốt cháy nhiên liệu hoá thạch (đun nấu) là quá trình phát thải nhiều tác nhân gây ô nhiễm với tải lượng phát thải tùy theo khối lượng và chủng loại nhiên liệu sử dụng. Nhưng chỉ có khả năng gây ô nhiễm không khí cục bộ trong từng phòng hoặc từng hộ gia đình của các khu dân cư, ít ảnh hưởng đến môi trường chung.

- Hệ thống các khu cây xanh được xây dựng với mật độ cao góp phần làm giảm ô nhiễm không khí, giảm lượng bụi...

f) Tác động của dự án đến môi trường tiếng ồn và chấn động

- Trong giai đoạn thi công xây dựng, tiếng ồn và chấn động chủ yếu là do các phương tiện vận chuyển và các máy móc xây dựng, tuy nhiên tiếng ồn cũng chỉ tác động đến các công nhân xây dựng, ít có ảnh hưởng đến dân cư các khu vực lân cận.

- Sự gia tăng dân số cũng kéo theo sự gia tăng cường độ tiếng ồn sinh hoạt trong khu vực dân cư, khu vực thương mại, khu vui chơi...

- Hệ thống đường giao thông sau khi hình thành cũng là một nguồn gây ô nhiễm về không khí và tiếng ồn khá lớn cho khu vực.

- Tuy nhiên, hệ thống cây xanh công viên, cây xanh sinh thái và những dải cây ven đường được xây dựng sẽ là hệ thống lưới lọc âm thanh và chấn động rất tốt, góp phần làm giảm ô nhiễm tiếng ồn.

g) Chất thải rắn phát sinh tác động đến khu vực quy hoạch.

- Địa hình khu vực dự án bằng phẳng, thuận lợi cho việc thu gom và vận chuyển rác thải. Sau khi các khu ở được hình thành, người dân có mức sống cao, có trình độ nên dễ tiếp cận với việc phân chia rác từ nguồn và có ý thức tại các khu vực công cộng. Hiện tại, đã có khu vực xử lý rác thải tập trung theo định hướng thu gom, xử lý chất thải rắn của tỉnh.

- Quan điểm thiết kế: Triệt để thu gom chất thải rắn phát sinh trong khu vực dự án; Phân loại rác thải từ đầu nguồn; Hệ thống thùng chứa được bố trí thuận lợi cho việc sử dụng và thu gom; Bố trí các điểm tập trung chất thải rắn tạm thời đảm bảo các yêu cầu về môi trường và cảnh quan.

h) Tác động đến môi trường cảnh quan.

- Các công trình kiến trúc mới được xây dựng, đặc biệt là các khu vực công viên cây xanh sẽ góp phần nâng cao mỹ quan, cải thiện chất lượng môi trường sinh thái.

- Các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đi vào vận hành, nếu được thực hiện theo đúng quy hoạch (các nút giao thông, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống đường điện ngầm, hệ thống ga thu nước mưa, cống mương thoát nước, hệ thống cấp điện, đường ống cấp nước, cáp thông tin đi trong hào kỹ thuật...) sẽ tạo ra mỹ quan khu du lịch nâng cao chất lượng sinh sống của người dân.

i) Tác động đến môi trường sức khỏe cộng đồng

- Vì trong khu vực dự án có tồn tại các khu dân cư hiện trạng tiếp giáp khu vực nghiên cứu, do đó trong quá trình xây dựng dự án sẽ dẫn đến những ảnh hưởng bất lợi đến sức khỏe của cộng đồng dân cư đang sinh sống tại đây. Ngoài ra Trong quá trình hoạt động của dự án, nếu các nguồn phát thải không được quản lý tốt sẽ là nguồn gây bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng. Tuy nhiên với việc hình thành hệ thống công trình hạ tầng xã hội về chăm sóc sức khỏe, khi dự án đi vào hoạt động lại là một yếu tố góp phần nâng cao sức khỏe cho cộng đồng dân cư. Đồng thời, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh góp phần cải thiện môi trường sống của người dân là một yếu tố không thể thiếu trong việc nâng cao sức khỏe cộng đồng.

- Các công trình dịch vụ thương mại góp phần tạo ra công ăn việc làm từ đó cải thiện mức sống của người dân, tạo điều kiện đảm bảo tốt hơn sức khỏe người dân.

9.3. Các giải pháp bảo vệ môi trường

9.3.1. Giải pháp quy hoạch xây dựng

Phân vùng môi trường trong khu vực quy hoạch để quản lý, kiểm soát đảm bảo duy trì và cải thiện chất lượng các thành phần môi trường.

- Đối với khu vực cây xanh thể dục, thể thao
 - + Kiểm soát môi trường do sử dụng thuốc bảo vệ thực vật;
 - + Kiểm soát ô nhiễm do sử dụng phân bón;
 - + Kiểm soát hiện tượng phú dưỡng hóa;
 - + Kiểm soát chất thải rắn sinh hoạt;
- Đối với các khu vực phát triển du lịch
 - + Quản lý, kiểm tra, giám sát chặt chẽ các hoạt động xây dựng, đảm bảo duy trì, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên;
 - + Bảo vệ rừng, không san lấp ở những khu vực không xây dựng;
 - + Lòng ghép thoát nước bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu;
 - + Xây dựng kế hoạch phòng ngừa ứng phó với các thảm họa thiên nhiên: mưa bão, sạt lở đất;
 - + Kiểm soát chặt chẽ chất lượng nước thải và chất thải rắn sinh hoạt;
 - + Xây dựng kế hoạch quan trắc môi trường.

9.3.2. Các giải pháp kỹ thuật và công nghệ.

a) Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước

- Sau khi dự án được hoàn thành, với hệ thống thu gom nước thải đồng bộ của toàn khu vực, việc xử lý triệt để từ nguồn trước khi thải ra môi trường xung quanh, việc ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm sẽ hạn chế rất nhiều.

b) Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường đất

- Với khối lượng đào đắp lớn do đặc thù của địa hình là đồi núi nên đối với các khu vực lấy đất để san lấp nếu không sử dụng vào chức năng xây dựng công trình thì cần tiến hành trồng cây để cải tạo đất. Hoạt động này không những cải thiện chất lượng đất trong tương lai mà còn góp phần bảo vệ môi trường không khí, vi khí hậu với hệ thống môi trường xanh bao phủ.

- Kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng thuốc bảo vệ thực vật, giúp cải thiện môi trường đất, hạn chế thoái hóa đất do hoạt động sản xuất nông nghiệp.

c) Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn

- Trong quá trình thi công xây dựng, cần thiết lập một hệ thống cây xanh cách ly để hạn chế sự phát tán của bụi và hấp thu tiếng ồn từ công trường và phương tiện vận chuyển vật liệu. Đồng thời kết hợp với việc sử dụng xe phun nước chuyên dùng trên các tuyến đường tới khu vực thi công.

- Xe vận chuyển vật liệu xây dựng cần phải phun nước rửa, phủ kín bạt, hạn chế rơi vãi vật liệu xây dựng. Quy định thời gian hoạt động của các phương tiện và máy móc.

- Sau khi dự án đưa và hoạt động, ô nhiễm môi trường không khí chủ yếu từ tuyến đường lớn chạy qua khu quy hoạch, tuy nhiên với việc tổ chức hệ thống cây xanh theo tiêu chuẩn dọc theo đại lộ thì việc kiểm soát ô nhiễm tiếng ồn và bụi có thể kiểm soát được.

- Thiết lập hệ thống cây xanh cách ly cho khu vực bãi đỗ xe tập trung nhằm giảm thiểu khói bụi, tiếng ồn.

d) Giảm ô nhiễm trong quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn

- Mục tiêu là tối thiểu hoá sự phát sinh rác thải, các phần tử độc hại trong rác thải. Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.

- Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý.

- Đối với rác thải sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Điều này có nghĩa là rác thải được phân loại ở trong các hộ gia đình và cho vào các thùng chứa khác nhau theo loại rác. Chất thải vô cơ sẽ được thu gom hàng tuần và đưa về khu xử lý chất thải rắn để tái sử dụng hoặc đưa đi chôn lấp, chất thải rắn hữu cơ sẽ được thu gom hàng ngày và được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung để chế biến thành phân hữu cơ.

- Phương án chung cho việc thu gom và vận chuyển chất thải rắn của toàn khu vực:

+ Thu gom bằng xe chuyên dụng loại nhỏ tại các khu vực nhà ở biệt thự và khu nhà ở thương mại ra điểm tập kết tạm thời. Sau đó chuyển ngay đến các điểm tập trung quy định;

- + Với nhà cao tầng cho xe chuyên dụng loại lớn tiếp cận trực tiếp vào tầng hầm lấy rác và chuyển ra khu xử lý tập trung của thành phố.

- + Xe chuyên dụng có chia ngăn để chia rác đã phân loại, có ngăn chứa nước thải để tránh rò rỉ trong quá trình vận chuyển;

- + Tuyến xe thu gom là tuyến một chiều để hạn chế việc ô nhiễm do rơi vãi rác thải trong quá trình vận chuyển.

- CTR trong khu vực được thu gom, xử lý, tái chế tạo thành những vật liệu thân thiện với môi trường. CTR được thu gom, kiểm soát, phân loại tại nguồn và được xử lý triệt để giúp kiểm soát được ô nhiễm môi trường.

9.3.3. Giải pháp quản lý.

- Tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức và trách nhiệm bảo vệ môi trường của các cấp, các ngành, địa phương và nhân dân, phát triển kinh tế phải đi đôi với bảo vệ môi trường.

- Thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường chi tiết đối với các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, khu thương dịch vụ trong khu vực quy hoạch.

- Xã hội hóa công tác bảo vệ môi trường. Các công cụ kinh tế được thực hiện trên nguyên tắc: người gây ô nhiễm phải trả tiền và người được hưởng lợi phải trả tiền, người xả thải càng nhiều chất thải càng phải trả nhiều phí.

- Xây dựng các chính sách khuyến khích cụ thể hỗ trợ nghiên cứu và phát triển công nghệ, trong đó chú trọng đến thuế, hỗ trợ đầu tư đổi mới công nghệ và hỗ trợ thị trường tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa mang tính bảo vệ môi trường.

- Quản lý giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường dựa trên các Kế hoạch quản lý môi trường của các dự án đầu tư cụ thể đã được phê duyệt. Chẳng hạn như: các ô tô chở vật liệu xây dựng phải phủ bạt khi chở vật liệu, các bãi tập kết vật liệu phải được ngăn bằng tường, phên để chắn gió, nhằm giảm bụi; Thường xuyên kiểm tra các xe cơ giới xem có đáp ứng được với tiêu chuẩn phát thải hay không; Điều tra theo dõi khảo sát xói lở đất tại các địa hình có độ dốc lớn, từ đó trồng cây cải tạo phục hồi hệ sinh thái, hạn chế xói mòn.v.v..

9.3.4. Giải pháp về quan trắc, giám sát môi trường:

- Trong giai đoạn xây dựng thì quan trắc chất lượng môi trường theo các kế hoạch quản lý môi trường của các dự án đầu tư đã được phê duyệt.

- Trong giai đoạn hoạt động của khu quy hoạch thì đặc biệt lưu ý đến quan trắc môi trường không khí, nước mặt và đất.

- Môi trường khí:

- + Quan trắc chất lượng không khí nút giao thông ở các đường chính khu vực quy hoạch, bãi đỗ xe ở công chính vào khu vực. 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, NO2, SO2, O3, CO), tiếng ồn (LAeq, LAmax, LA50) và vi khí hậu (nhiệt độ, độ ẩm, áp suất, tốc độ gió, hướng gió).

Môi trường nước:

+ Khu vực quy hoạch có một số mặt nước trong khu vực trung tâm vì vậy cần bố trí điểm quan trắc chất lượng nước để phục vụ kiểm soát ô nhiễm.

+ Thông số chọn lọc để giám sát: nhiệt độ, pH, DO, BOD5, COD, SS, tổng N, tổng P, Nitrit, vi sinh vật.

- Môi trường đất: Bố trí các điểm quan trắc môi trường đất tại khu vực bố trí trạm xử lý nước thải các khu vực bố trí trạm trung chuyển chất thải rắn.

- Kiến nghị khung thể chế chính sách thực hiện và giám sát môi trường đối với đồ án quy hoạch.

- Ngoài những tác động tích cực, đồ án quy hoạch cũng gây ra những tác động tiêu cực lên môi trường xã hội và môi trường tự nhiên. Những tác động này có nguồn gốc từ các hoạt động đa dạng của quá trình xây dựng và vận hành khu vực nghiên cứu.

- Các tác động tiêu cực đến môi trường xã hội và môi trường tự nhiên đều có thể kiểm soát, giảm thiểu đến mức thấp nhất bằng một hệ thống các giải pháp đồng bộ, toàn diện và hữu hiệu được đề xuất trong báo cáo.

- Đề nghị thành lập phòng/tổ/đội quản lý môi trường cho khu vực quy hoạch.

- Đề nghị các cơ quan quản lý nhà nước về môi trường ở địa phương theo dõi và giám sát việc thực hiện các biện pháp được đề xuất trong thuyết minh.

- Đề nghị chính quyền địa phương phối hợp, hỗ trợ chủ đầu tư trong việc đền bù giải phóng mặt bằng, nâng cao nhận thức của người dân để huy động sự tham gia chủ động của tất cả các bên liên quan vào thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường.

9.3.5. Giải pháp phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu

*** Nhân diện các rủi ro, thiên tai**

- Khu vực lập quy hoạch có địa hình đồi núi dốc nên các loại hình thiên tai điển hình như lũ quét, sạt, trượt lở đất, trượt lở bờ suối có nguy cơ lớn xảy ra, ngoài ra khu vực còn có nguy cơ xảy ra giông, lốc, sét.

*** Giải pháp phòng, chống thiên tai và ứng phó biến đổi khí hậu:**

- Các giải pháp phòng chống thiên tai, ứng phó biến đổi khí hậu được lựa chọn phù hợp với khu vực nghiên lập quy hoạch và tuân thủ theo quy hoạch tỉnh Đồng Nai được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

a) Phòng chống lũ quét:

- Khơi thông lòng dẫn tăng khả năng thoát nước lũ.

- Xây dựng các hệ thống thoát nước, các công trình bảo vệ sườn dốc.

- Xây dựng công trình, nhà ở có tường cách nước.

- Xây dựng bể chôn lũ, các khu trữ lũ để giảm tính ác liệt của lũ quét.

b) Phòng chống sạt lở đất:

- Xây dựng hệ thống rãnh thoát nước, các rãnh nghiêng phân bậc trên sườn dốc, nhằm hạn chế quá trình thấm nước.

- Bóc bỏ lớp đá phong hóa có kết cấu yếu, kết hợp hạ độ dốc mái taluy; phân bậc mái dốc thành các cấp và kè đá kín bề mặt khối trượt.

- Dùng nêm cố định khối trượt bằng cách khoan và cắm một mạng lưới các cọc bê tông- sắt vuông góc với bề mặt trượt.
- Xây tường chắn ở chân khối trượt.
- Trồng cỏ (cỏ vetiver) trên thân trượt hạn chế xói lở bề mặt địa hình.
- Đối với xói lở sông cần xây kè bê tông hoặc xếp rọ đá, lòng đá dọc đoạn bờ sông bị xói lở.

c) Ứng phó giông, lốc, sét:

Để hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại do mưa giông, lốc xoáy, sét ảnh hưởng đến tính mạng, tài sản của người dân cần thực hiện:

- Chặt tỉa cành, nhánh của các cây cao, dễ gãy đổ, cây nằm gần nhà ở, lưới điện
- Khi có mưa kèm theo giông, cần sơ tán người già và trẻ em ra khỏi những căn nhà tạm bợ, đến những nơi an toàn, vững chắc hơn; tránh núp dưới bóng cây, trú ẩn trong nhà tạm bợ dễ bị ngã đổ gây tai nạn;
- Ở các vùng ven sông nơi trồng trái, nếu nhà ở lợp bằng lá, tôn tráng kẽm, fibroximăng, ngói... có thể giăng lên mái nhà các loại thanh nẹp bằng gỗ, sắt, dây kẽm cỡ lớn hoặc các bao chứa cát để hạn chế tốc mái khi có giông gió, lốc xoáy.
- Các ngôi nhà cao tầng, trụ sở làm việc... nên lắp đặt hệ thống chống sét
- Không trú mưa dưới các gốc cây to, gò cao, và nơi có nước. Tìm nơi thấp hơn, khô ráo để tránh.
- Tránh xa các vật dụng kim loại như xe đạp, xe máy, hàng rào sắt, trạm biến áp, cột điện đường dây điện,... bởi vì chúng là những thứ thu hút sét.
- Người dân đang ở trên thuyền, lồng bè hoặc đang bơi thì ngay lập tức vào bờ vì nước mưa là chất dẫn điện.
- Tổ chức kiểm tra, rà soát nơi ở của người dân, sẵn sàng các phương án để chủ động ứng phó khi có tình huống, đặc biệt là bố trí lực lượng xung kích, vật tư phương tiện tại chỗ triển khai các biện pháp đảm bảo an toàn cho nhân dân và tổ chức khắc phục hậu quả nhanh chóng, kịp thời.

10. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1.1. Căn cứ lập khái toán kinh tế:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Xây dựng sửa đổi 2020 số 62/2020/QH14;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về Hướng dẫn một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

1.2. Khái toán tổng mức đầu tư xây dựng công trình

Bảng tổng hợp kinh phí đầu tư dự kiến (chi tiết xem phụ lục đính kèm)

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền (VNĐ)			Kí hiệu
		Trước thuế	Thuế VAT	Sau thuế	
I	Chi phí xây dựng	11.957.741.972.212	1.195.774.197.221	13.153.516.169.000	G_{XD}
1	Chi phí xây dựng Công trình	11.957.741.972.212	1.195.774.197.221	13.153.516.169.000	G _{XD}
II	Chi phí thiết bị	753.310.903.103	75.331.090.310	828.641.993.000	G_{TB}
III	Chi phí quản lý dự án, Chi phí tư vấn đầu tư XDCT, Chi phí khác: 10%$\times$ (I+II)	1.271.105.287.532	127.110.528.753	1.398.215.816.000	G_{QLDA, TV, K}
IV	Chi phí dự phòng: 10%$\times$ (I+II+III)	1.398.215.816.285	139.821.581.629	1.538.037.398.000	G_{DP}
	Tổng mức đầu tư	15.380.373.979.132	1.538.037.397.913	16.918.411.376.000	TMĐT

Ghi chú:

- Chi phí trên là chi phí xây dựng tính cho cả công trình;
- Khối lượng, số lượng có tính tương đối trên cơ sở kết quả tính toán quy hoạch sử dụng đất. Số liệu cụ thể sẽ được xác định chính xác khi lập dự án đầu tư và được cấp có thẩm quyền phê duyệt
- Kinh phí được xác định theo suất đầu tư hiện hành tại thời điểm thực hiện dự án. Đơn giá và kinh phí cụ thể sẽ được xác định chính xác tại thời điểm thực hiện dự án và được cơ quan có thẩm quyền quyết định;

- Các thành phần chi phí khác sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở thiết kế chi tiết và dự toán công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

1.3. Các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

- Đầu tư xây dựng san nền, đường giao thông đảm bảo kết nối đến các tuyến đường khu vực xung quanh theo quy hoạch;
- Đầu tư xây dựng các hạng mục HTKT thuộc dự án (trạm điện, trạm tăng áp cấp nước, trạm xử lý nước thải, hệ thống thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh vườn hoa...);
- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình dịch vụ, tiện ích công cộng.

1.4. Nguồn vốn:

- Vốn tự có của chủ đầu tư và vốn vay của các ngân hàng thương mại trong nước.

11.KẾT LUẬN

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đã cụ thể hóa các định hướng đã xác định trong mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai, xây dựng khu vực theo hướng trở thành một khu dịch vụ du lịch, thể thao, vui chơi giải trí tại núi Chứa Chan, có cảnh quan đặc trưng, độc đáo, hài hòa trong môi trường cảnh quan thiên nhiên, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại .

- Ngoài ra, đây là cơ sở pháp lý để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, thu hút đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển trên địa bàn.

PHỤ LỤC 1: VĂN BẢN PHÁP LÝ

PHỤ LỤC 2: BẢN VẼ QUY HOẠCH