

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG HỒ NAI**
Số: 269 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hố Nai, ngày 07 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội
tại khu đất 2,85ha phường Hố Nai.**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HỒ NAI

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

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

Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

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

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

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

Căn cứ Thông báo số 73/TB-HĐTĐQH ngày 28/10/2025 của UBND phường Hố Nai về Thông báo kết luận của Hội đồng thẩm định về việc Thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85ha phường Hố Nai;

Qua xem xét Tờ trình số 34/2025/TTr-MĐC ngày 04/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông kèm công văn giải trình

Cơ sở 1: số 386, đường Quốc lộ 1, khu phố 1, phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai.

Cơ sở 2: khu phố Thái Hòa, phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai



số 29/2025/CV-MĐC ngày 20/10/2025 (lần 1), công văn số 32/2025/CV-MĐC ngày 31/10/2025 (lần 2); Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 111/TTr-KTHTĐT ngày 07/11/2025 và Báo cáo số 65/BC-KTHTĐT ngày 04/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85ha phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới tứ cận được xác định như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất dân cư hiện hữu;
- Phía Nam : Giáp đất dân cư hiện hữu và đường Điều Xiển;
- Phía Đông : Giáp đất dân cư hiện hữu;
- Phía Tây : Giáp đường hiện hữu (đường D23_TB theo quy hoạch phân khu B4) và đất dân cư hiện hữu.

(Ranh giới lập quy hoạch được xác định theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 8426/2025 ngày 26/9/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện)

2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 28.198,8 m² (khoảng 2,8 ha).
- Quy mô dân số: khoảng 4.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa chủ trương giải quyết cơ bản về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn phường Hồ Nai. Hoàn thành đưa các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt đi vào hoạt động phục vụ nhu cầu về nhà ở cho người dân.

- Trong giai đoạn đến năm 2030, tập trung triển khai các dự án nhà ở xã hội theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đủ nhà ở cho các đối tượng phù hợp trên địa bàn phường Hồ Nai.

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

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

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

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

b) Tính chất, chức năng:

- Khu nhà ở xã hội xây dựng mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh cảnh quan hoàn chỉnh, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội.

4. Các chỉ tiêu cơ bản được duyệt:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

* Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: $\leq 45,0\%$.

- Mật độ xây dựng đất nhà chung cư nhà ở xã hội:

+ Phần đế công trình: $\leq 40,9\%$.

+ Phần tháp cao phía trên: $\leq 22,7\%$.

- Mật độ xây dựng đất nhà chung cư thương mại:

+ Phần đế công trình: $\leq 44,9\%$.

+ Phần tháp cao phía trên: $\leq 31,2\%$.

* Hệ số sử dụng đất:

- Hệ số sử dụng đất toàn khu : $\leq 5,1$ lần

- Hệ số sử dụng đất nhà chung cư nhà ở xã hội : $\leq 4,8$ lần.

- Hệ số sử dụng đất nhà chung cư thương mại : $\leq 6,6$ lần

- Tổng diện tích sàn để tính toán hệ số sử dụng đất không bao gồm diện tích tầng hầm (tầng hầm phục vụ cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy và đỗ xe của công trình)

* Chỉ giới xây dựng:

- Phần đế công trình:

+ Khoảng lùi so với lộ giới đường D23-TB: $\geq 6,0\text{m}$ (tính từ mép lộ giới quy hoạch).

+ Khoảng lùi so với đường nội bộ: theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Phần tháp cao phía trên:

+ Khoảng lùi so với lộ giới đường D23-TB: $\geq 10,0\text{m}$ (tính từ mép lộ giới quy hoạch).

+ Khoảng lùi so với đường nội bộ: Theo Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

* Tầng cao và chiều cao:

- Số tầng: ≤ 22 tầng.

- Chiều cao: $\leq 82,6\text{m}$.

* Tầng hầm:

- Số tầng: ≤ 01 tầng.

- Chiều cao hầm: $\leq 4,5\text{m}$.

b) Chỉ tiêu chính của hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt : 150 lít/người/ngày đêm.

- + Cấp nước trường học (mầm non) : 75 lít/cháu/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 1,0 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu cấp điện :
- + Căn hộ chung cư nhà ở xã hội : 1.520 W/người (~3,2kW/hộ).
- + Căn hộ chung cư nhà ở thương mại : 1.400 W/người (~3,4 kW/hộ).
- + Trường mầm non : 0,5 kW/cháu
- + Sinh hoạt cộng đồng : 50 W/m²;
- Viễn thông thụ động: theo quy định chuyên ngành.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng:

a) Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Tổng diện tích khu đất nghiên cứu	28.198,8	
1.1	Diện tích nằm trong đất giao thông phân khu	1.347,1	Nhà đầu tư thực hiện và bàn giao cho địa phương
1.2	Diện tích khu đất xây dựng chung cư NOXH	21.536,1	
1.3	Diện tích khu đất xây dựng chung cư thương mại	5.315,6	

Bảng thông số kỹ thuật khu đất xây dựng chung cư NOXH:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích khu đất xây dựng chung cư NOXH	21.536,1	100,0
1	Đất xây dựng chung cư NOXH (tính diện tích sàn tầng 1)	8.818,0	41,0
2	Đất cây xanh - cảnh quan (bao gồm hồ bơi)	5.878,0	27,3
3	Đất giao thông nội bộ, sân bãi	6.840,1	31,7

Bảng thông số kỹ thuật khu đất xây dựng chung cư thương mại:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích khu đất xây dựng chung cư thương mại	5.315,6	100,0
1	Phần trên mặt đất		
1.1	Đất xây dựng chung cư thương mại (tính diện tích sàn tầng 1)	2.386,2	44,9
1.2	Đất cây xanh - cảnh quan	1.079,1	20,3
1.3	Đất giao thông nội bộ, sân bãi (bao gồm cả đường nội bộ và hành lang quanh nhà trên sân mái tầng hầm)	1.850,3	34,8
2	Phần ngầm		

2.1	Đất xây dựng tầng hầm của khối nhà	4.971,7
-----	------------------------------------	---------

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường D1 (kết nối dự án ra đường Điều Xiển): có lộ giới khoảng 12,5m, trong đó mặt đường là 6,0m, vỉa hè mỗi bên 2,4 đến 3,0m.

+ Đường D23_TB (đường theo quy hoạch phân khu B4): có lộ giới 17,0m trong đó mặt đường là 7,0m, vỉa hè mỗi bên 5,0m. Chủ đầu tư thực hiện đầu tư theo đúng lộ giới quy hoạch đối với phần đất giao thông nằm trong ranh dự án.

- Giao thông nội bộ: bố trí các trục đường giao thông nội bộ dọc theo công trình nhằm kết nối công trình với các tuyến đường giao thông đối ngoại tạo các lối ra vào, tiếp cận thuận lợi. Giao thông nội bộ có bề rộng mặt đường từ 6,0m đến 14,4m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

Giải pháp san nền:

- Chủ yếu san nền cục bộ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc bố trí thoát nước mưa và thoát nước thải, đảm bảo dự án không xảy ra tình trạng bị ngập úng cục bộ. Cao độ nền xây dựng không chế cao độ hiện hữu của các tuyến đường giao thông hiện hữu.

- Cao độ thấp nhất khoảng +63,35m ở phía Nam dự án và cao độ cao nhất khoảng +64,05m ở phía Tây.

Hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thu gom nước mưa được bố trí độc lập với hệ thống thu gom nước thải.

- Hướng thoát nước: thoát về các mương thoát nước hiện hữu nằm ở đường D1 (phía Nam dự án) và đường D23_TB (ở phía Tây dự án).

- Phương án thoát nước: sử dụng mương bê tông (hoặc bê tông cốt thép) có nắp đậy, bố trí trên vỉa hè kết hợp đi dưới lòng đường. Kết cấu đảm bảo các yêu cầu về chịu lực theo quy định. Kích thước mương BxH:500x500mm và BxH:500x300mm. Bố trí các đoạn mương hoặc cống băng đường để thu nước cho công trình vào tuyến thoát nước chính trên. Hồ ga thu nước bằng bê tông cốt

thép có cửa thu tại các vị trí nước tập trung từ công trình xuống tùy vào vị trí đặt hầm ga sao cho phù hợp nhất.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước lớn nhất (không gồm nước chữa cháy): $Q_{tc} = 870 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn cấp: lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Điều Xiển.

- Mạng lưới ống cấp nước bố trí theo dạng vòng kết hợp mạng lưới cụt, kết hợp cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho việc cấp nước.

- Ống cấp nước dùng ống HDPE đường kính D110mm.

- Phụ tùng thiết bị dùng phụ tùng phù hợp với từng loại vật liệu ống, đảm bảo về chất lượng.

- Phòng cháy chữa cháy:

- + Lưu lượng nước chữa cháy 162 m^3 cho một đám cháy cố định trong 3 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 1 đám cháy. Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $\geq 10\text{m}$.

- + Trên mạng lưới cấp nước, dự kiến bố trí 04 trụ cứu hỏa D100mm. Trụ cứu hỏa bố trí dọc theo đường giao thông, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m, cách mép công trình không nhỏ hơn 1,0m, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa $\leq 150\text{m}$.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải $Q = 755 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Xây dựng hai trạm xử lý nước thải tập trung tại 2 vị trí: Chung cư NOXH có lưu lượng $555 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ được bố trí ngầm dưới tầng trệt; Chung cư Thương mại có lưu lượng $200 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ được bố trí ở tầng hầm. Nước thải được xử lý đạt chuẩn xả thải theo QCVN 14-2025/BTNMT sẽ được đầu nối vào tuyến thoát nước trên đường D1.

- Sử dụng hệ thống thu gom thoát nước thải tách riêng biệt với hệ thống nước mưa để thu gom về trạm xử lý nước thải.

- Bố trí mạng lưới thu gom nước thải bằng các ống HDPE hoặc uPVC có đường kính từ D150mm đến D200mm kết hợp với các hố ga thu gom, các hố ga

thu gom được đặt cách khoảng 30-60m/1 hố ga, đặt tại các vị trí chuyển hướng, giao cắt giữa các đường ống hoặc chờ để đầu nối đường ống từ trong công trình đầu ra.

Quản lý chất thải rắn (CTR):

- Chất thải rắn sẽ được phân loại tại từng căn hộ, từng công trình và CTR sẽ được tập trung tại điểm tập trung CTR tạm thời đặt tại tầng để đối với Chung cư NOXH và tầng 1 đối với chung cư Thương mại và được thu gom trong ngày bởi các cơ sở kinh doanh dịch vụ vệ sinh môi trường. Tổng khối lượng CTR: 4,4 tấn/ngàym

đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 8.000kVA.
- Nguồn cấp: lấy từ tuyến đường dây trung thế 3 pha 22kV hiện hữu, đi nổi trên đường Điều Xiển.
- Giải pháp thiết kế:
 - + Mạng lưới trung thế: lưới trung thế trong dự án được quy hoạch đi ngầm, kết cấu mạng vòng; kết cấu lưới trung thế là lưới 22kV là 3 pha 4 dây, trung tính nối đất trực tiếp.
 - + Trạm biến áp: Bố trí 02 cụm Trạm biến áp: 01 cụm Trạm bố trí ở tầng để chung cư NOXH; 01 cụm Trạm được bố trí ở trong tầng hầm của chung cư Thương mại. Máy biến áp cho các trạm biến áp sử dụng loại máy biến áp 3 pha, loại siêu giảm tổn thất.
 - + Mạng lưới hạ thế: Mạng lưới cấp điện hạ thế được bố trí nội bộ trong chung cư phù hợp yêu cầu kinh tế - kỹ thuật và yếu tố an toàn.
 - + Mạng lưới Chiếu sáng: Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng thông qua tủ điều khiển chiếu sáng, các tủ điều khiển chiếu sáng được cấp nguồn từ các trạm biến áp trong dự án; Lưới điện chiếu sáng được quy hoạch đi ngầm. sử dụng đèn Led hiệu suất cao để tiết kiệm năng lượng.

e) Quy hoạch viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu dự kiến: 2.327 thuê bao.
- Nguồn cấp tín hiệu viễn thông cho khu quy hoạch lấy từ tuyến cáp viễn thông hiện hữu, đi nổi trên đường Điều Xiển.

- Giải pháp thiết kế: Hệ thống viễn thông bố trí đi ngầm trong ống nhựa PVC để đến các công trình trong dự án. Tuyến cống trục đường chính đến tủ/phòng IBS tổng được quy hoạch đi ngầm trên vỉa hè/hành lang kết hợp đi dưới lòng đường. Dung lượng tuyến cống là 1 đến 2 ống PVC Ø110/HI- PVC Ø110.

g) Không gian ngầm: Bố trí 01 tầng hầm trong khối nhà chung cư thương mại.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, dịch vụ thương mại, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

- Quy hoạch hợp lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch san nền; cấp thoát nước đều phải tính đến việc thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Giải quyết vấn đề giảm nhiệt đô thị bằng giải pháp trồng cây xanh.

- Mạng lưới thoát nước thải được xây dựng đảm bảo thu gom nước thải, dẫn về trạm xử lý đảm bảo không gây ô nhiễm nguồn khí, không khí và tiếng ồn. Nước thải sau xử lý đạt QCVN14:2025 /BTNMT trước khi xả ra môi trường, nguồn tiếp nhận.

- Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, tăng cường tái sử dụng, tái chế chất thải rắn, thu gom và vận chuyển chất thải rắn đến khu xử lý của địa phương.

- Khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch.

7. Thành phần hồ sơ: Thành phần hồ sơ thực hiện Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

8. Quy định quản lý:

- Ban hành quy định quản lý xây dựng kèm theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85ha phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai gồm 03 Chương và 18 Điều. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo pháp luật và các quy định hiện hành, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng có liên quan.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

a) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông có trách nhiệm phối hợp với UBND phường Hồ Nai, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị công bố công khai nội dung quy hoạch theo quy định.

b) Căn cứ các nội dung quy hoạch được phê duyệt, Chủ đầu tư phối hợp với UBND phường Hồ Nai thực hiện cắm mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã duyệt.

c) Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, ... Đồng thời liên hệ với các đơn vị quản lý hạ tầng để thực hiện các thủ tục đấu nối theo quy định.

d) Chủ đầu tư và đơn vị lập quy hoạch, khảo sát chịu trách nhiệm về chất lượng, số liệu, giải pháp thiết kế, tính chính xác, độ tin cậy trong hồ sơ quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh văn phòng HĐND-UBND phường; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn Hoá – Xã hội; Trưởng Công an phường Hồ Nai; Ban chỉ huy quân sự phường Hồ Nai; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị; Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- TT. Đảng uỷ phường (báo cáo);
- TT. HĐND (báo cáo);
- CT, các PCT UBND phường;
- Chánh, các PCVP/HĐND-UBND phường;
- Công an Phường;
- Ban Chỉ huy QS phường;
- Các Phòng, Ban chuyên môn thuộc phường;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Huỳnh Tấn Phát