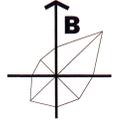


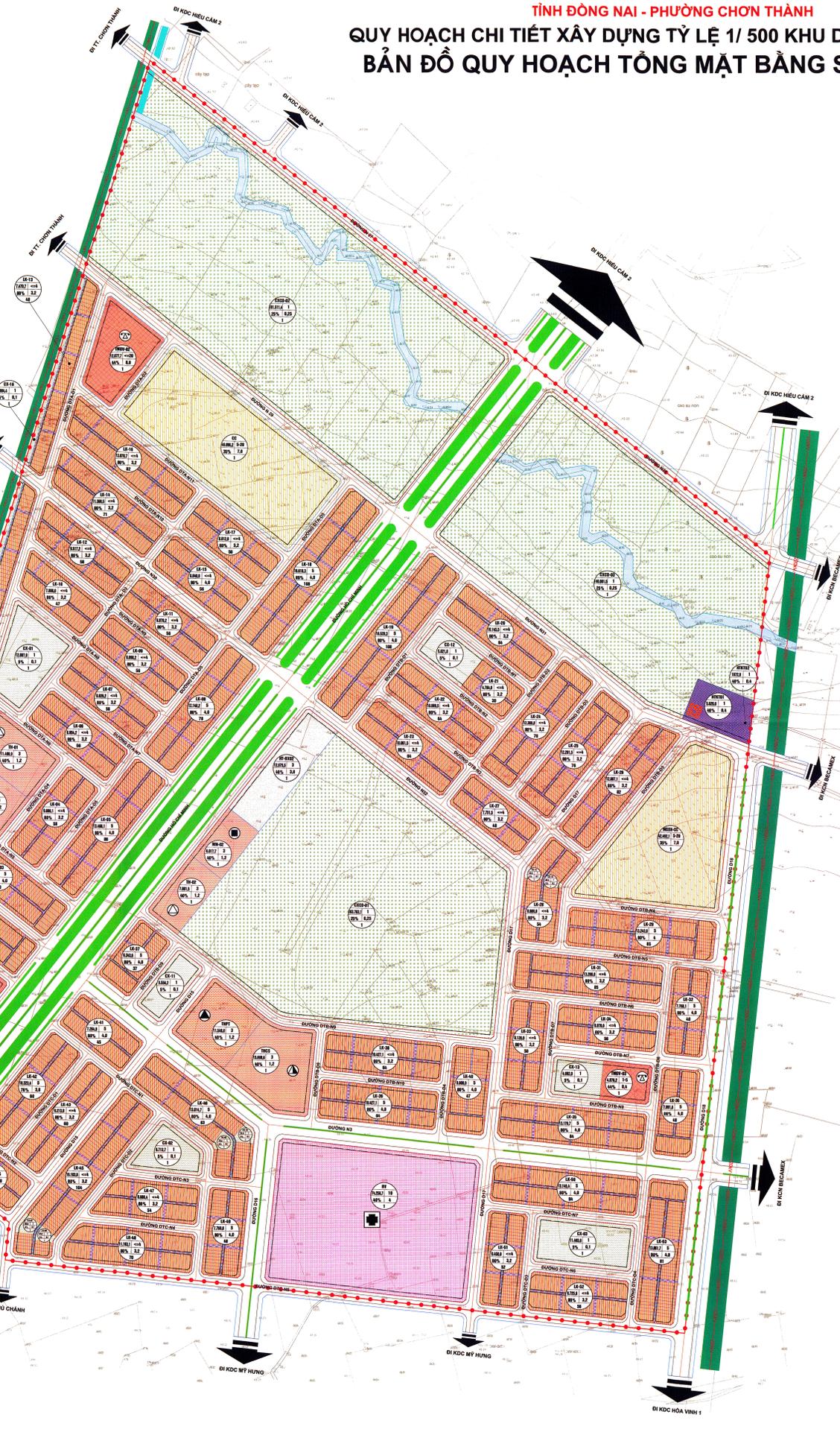
TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



0M 50M 100M 200M
 20M

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	(ha)	Tỷ lệ (%)
BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU			23.700		
1	Đất nhà ở		650.581,0	65,1	31,4%
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	558.992,7	55,9	26,9%
1.2	Đất nhà chung cư	CC	91.588,3	9,2	4,4%
	Đất nhà ở xã hội	NOXH-CC	49.096,2	4,9	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		234.585,7	23,5	11,3%
2.1	Đất y tế	BV	74.256,7	7,4	3,6%
2.2	Đất giáo dục		60.301,7	6,0	2,9%
	Trường mầm non	MN	14.558,1	1,5	0,7%
	Trường tiểu học	TH	18.498,4	1,8	0,9%
	Trường trung học cơ sở	THCS	15.698,6	1,6	0,8%
	Trường trung học phổ thông	THPT	11.546,6	1,2	0,6%
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		67.351,4	6,7	3,2%
2.4	Đất thương mại dịch vụ		32.675,9	3,3	1,6%
	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề)	CXCD-01	163.783,1	16,4	
	Công viên chuyên đề 1 (cấp đô thị)	CXCD-02	191.511,4	19,2	
	Công viên chuyên đề 2 (cấp đô thị)	CXCD-03	140.001,5	14,0	
4	Đất đường giao thông	GT	576.075,6	57,6	27,8%
5	Bãi đỗ xe		27.994,7	2,8	1,3%
	Bãi xe -01	BX-01	15.319,2	1,5	
	Bãi xe -02	BX-02	12.675,5	1,3	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		90.433,0	9,0	4,4%
	Đất hạ tầng (trạm điện)	HTKT01	5.620,6	0,6	
	Đất hạ tầng (trạm cấp nước)	HTKT02	1.672,9	0,2	
	Đất nhà ở xã hội		58.571,0	5,9	
	Đất kênh thoát nước		24.588,5	2,5	
	Tổng cộng		2.074.966,0	207,5	100,0%

- GHI CHÚ :**
- ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ
 - ĐẤT CHUNG CƯ
 - ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI
 - ĐẤT BÃI XE
 - ĐẤT Y TẾ
 - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - ĐẤT TRƯỜNG THPT
 - ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON, TH, THCS
 - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
 - ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
 - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT MẶT NƯỚC
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH



TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	(ha)	(HỘ)	(%)	TẦNG CAO (Tầng)	HSSĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)	DTXD (m ²)
1	ĐẤT NHÀ Ở		650.581,0	65,1	5.925				23.700	466.290,2
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	558.992,7	55,9	3.607			14.028	434.234,3	
	Đất ở liền kề 01	LK-01	27.836,8	2,8	184	80%	≤4,0	3,2	736	22.176,1
	Đất ở liền kề 02	LK-02	11.109,9	1,1	68	80%	5,0	4,0	272	8.533,7
	Đất ở liền kề 03	LK-03	12.786,2	1,3	80	80%	5,0	4,0	320	9.928,7
	Đất ở liền kề 04	LK-04	9.086,1	0,9	58	80%	≤4,0	3,2	232	7.124,3
	Đất ở liền kề 05	LK-05	13.466,1	1,3	86	80%	5,0	4,0	344	10.366,3
	Đất ở liền kề 06	LK-06	8.954,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.947,1
	Đất ở liền kề 07	LK-07	8.926,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.936,7
	Đất ở liền kề 08	LK-08	12.148,2	1,2	78	80%	5,0	4,0	312	9.550,8
	Đất ở liền kề 09	LK-09	8.898,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.928,5
	Đất ở liền kề 10	LK-10	7.808,0	0,8	47	80%	≤4,0	3,2	188	5.948,1
	Đất ở liền kề 11	LK-11	8.870,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.916,7
	Đất ở liền kề 12	LK-12	9.517,2	1,0	58	80%	≤4,0	3,2	232	7.284,6
	Đất ở liền kề 13	LK-13	7.479,7	0,7	48	80%	≤4,0	3,2	192	5.873,4
	Đất ở liền kề 14	LK-14	11.369,5	1,1	71	80%	≤4,0	3,2	284	8.813,9
	Đất ở liền kề 15	LK-15	8.840,0	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.905,6
	Đất ở liền kề 16	LK-16	13.078,7	1,3	82	80%	≤4,0	3,2	328	10.151,8
	Đất ở liền kề 17	LK-17	8.812,0	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.895,0
	Đất ở liền kề 18	LK-18	16.618,3	1,7	108	80%	5,0	4,0	432	13.136,7
	Đất ở liền kề 19	LK-19	16.528,3	1,7	108	80%	5,0	4,0	432	13.097,8
	Đất ở liền kề 20	LK-20	10.145,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.904,4
	Đất ở liền kề 21	LK-21	4.784,0	0,5	30	80%	≤4,0	3,2	120	3.716,2
	Đất ở liền kề 22	LK-22	10.089,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.882,3
	Đất ở liền kề 23	LK-23	10.061,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.871,4
	Đất ở liền kề 24	LK-24	12.308,0	1,2	76	80%	≤4,0	3,2	304	9.513,5
	Đất ở liền kề 25	LK-25	12.291,5	1,2	76	80%	≤4,0	3,2	304	9.504,9
	Đất ở liền kề 26	LK-26	12.887,1	1,3	82	80%	≤4,0	3,2	328	10.080,9
	Đất ở liền kề 27	LK-27	7.751,5	0,8	48	80%	≤4,0	3,2	192	5.985,2
	Đất ở liền kề 28	LK-28	8.669,8	0,9	54	80%	≤4,0	3,2	216	6.713,9
	Đất ở liền kề 29	LK-29	13.243,0	1,3	85	80%	≤4,0	3,2	340	10.402,9
	Đất ở liền kề 30	LK-30	6.072,1	0,6	32	75%	5,0	3,8	128	4.386,0
	Đất ở liền kề 31	LK-31	13.206,8	1,3	85	80%	≤4,0	3,2	340	10.391,7
	Đất ở liền kề 32	LK-32	7.768,1	0,8	48	80%	≤4,0	3,2	192	5.992,5
	Đất ở liền kề 33	LK-33	8.128,0	0,8	50	80%	≤4,0	3,2	200	6.256,8
	Đất ở liền kề 34	LK-34	8.870,6	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.917,0
	Đất ở liền kề 35	LK-35	13.179,7	1,3	84	80%	≤4,0	3,2	336	10.316,3
	Đất ở liền kề 36	LK-36	7.991,6	0,8	47	80%	≤4,0	3,2	188	6.018,6
	Đất ở liền kề 37	LK-37	6.343,6	0,6	37	80%	≤4,0	3,2	148	4.756,9
	Đất ở liền kề 38	LK-38	10.427,1	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	8.013,4
	Đất ở liền kề 39	LK-39	10.427,1	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	8.013,4
	Đất ở liền kề 40	LK-40	8.008,0	0,8	47	80%	≤4,0	3,2	188	6.024,5
	Đất ở liền kề 41	LK-41	7.284,8	0,7	44	80%	≤4,0	3,2	176	5.557,3
	Đất ở liền kề 42	LK-42	10.323,4	1,0	60	76%	5,0	3,8	240	7.767,1
	Đất ở liền kề 43	LK-43	9.213,8	0,9	60	80%	≤4,0	3,2	240	7.288,6
	Đất ở liền kề 44	LK-44	7.145,0	0,7	44	80%	≤4,0	3,2	176	5.517,1
	Đất ở liền kề 45	LK-45	16.183,0	1,6	104	80%	≤4,0	3,2	416	12.719,5
	Đất ở liền kề 46	LK-46	13.014,7	1,3	83	80%	≤4,0	3,2	332	10.190,7
	Đất ở liền kề 47	LK-47	8.688,4	0,9	52	80%	≤4,0	3,2	208	6.591,0
	Đất ở liền kề 48	LK-48	11.193,1	1,1	70	80%	≤4,0	3,2	280	8.678,9
	Đất ở liền kề 49	LK-49	7.768,0	0,8	48	80%	≤4,0	3,2	192	5.992,5
	Đất ở liền kề 50	LK-50	13.145,4	1,3	84	80%	≤4,0	3,2	336	10.301,4
	Đất ở liền kề 51	LK-51	8.458,0	0,8	52	80%	≤4,0	3,2	208	6.502,2
	Đất ở liền kề 52	LK-52	8.725,6	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.860,2
	Đất ở liền kề 53	LK-53	13.061,7	1,3	81	80%	≤4,0	3,2	324	10.089,2
1.2	Đất nhà chung cư	CC	91.588,3	9,2	2.418			9.672	32.055,9	
	Đất nhà ở xã hội	NOXH-CC	49.096,2	4,9	1.296	35%	5-20	7,0	5.185	17.183,7
	Đất nhà ở xã hội	NOXH-CC	42.992,1	4,2	1.122	35%	5-20	7,0	4.487	14.872,2
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI		234.585,7	23,5						71.568,3
2.1	Đất y tế	BV	74.256,7	7,4		40%	10	4,0		29.702,7
	Bệnh viện đa khoa (Cấp đô thị)	BV	74.256,7	7,4		40%	10	4,0		29.702,7
2.2	Đất giáo dục		60.301,7	6,0						24.120,7
	Trường mầm non	MN	14.558,1	1,5			3			5.823,2
	Trường mầm non-01	MN-01	8.540,4	0,9	1	40%	3	1,2		3.416,2
	Trường mầm non-02	MN-02	6.017,7	0,6	1	40%	3	1,2		2.407,1
	Trường Tiểu học	TH	18.498,4	1,8			3			7.399,4
	Trường tiểu học-01	TH-01	11.498,9	1,1	1	40%	3	1,2		4.598,8
	Trường tiểu học-02	TH-02	7.001,5	0,7	1	40%	3	1,2		2.800,6
	Trường trung học cơ sở	THCS	15.698,6	1,6			4			6.279,4
	Trường trung học phổ thông	THPT	11.546,6	1,2			4			4.618,6
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		67.351,4	6,7						3.367,6
	Đất cây xanh công viên-01	CX-01	12.807,9	1,3		5%	1	0,1		640,4
	Đất cây xanh công viên-02	CX-02	6.713,7	0,7		5%	1	0,1		335,7
	Đất cây xanh công viên-03	CX-03	11.465,6	1,1		5%	1	0,1		573,3
	Đất cây xanh công viên-04	CX-04	13.567,0	1,4		5%	1	0,1		678,4
	Đất cây xanh công viên-05	CX-05	375,0	0,0		5%	1	0,1		18,8
	Đất cây xanh công viên-06	CX-06	375,0	0,0		5%	1	0,1		18,8
	Đất cây xanh công viên-07	CX-07	859,8	0,1		5%	1	0,1		43,0
	Đất cây xanh công viên-08	CX-08	576,7	0,1		5%	1	0,1		28,8
	Đất cây xanh công viên-09	CX-09	779,4	0,1		5%	1	0,1		39,0
	Đất cây xanh công viên-10	CX-10	781,0	0,1		5%	1	0,1		39,1
	Đất cây xanh công viên-11	CX-11	5.556,2	0,6		5%	1	0,1		277,8
	Đất cây xanh công viên-12	CX-12	5.821,8	0,6		5%	1	0,1		291,1
	Đất cây xanh công viên-13	CX-13	4.882,0	0,5		5%	1	0,1		244,1
	Đất cây xanh công viên-14	CX-14	422,5	0,0		5%	1	0,1		21,1
	Đất cây xanh công viên-15	CX-15	463,4	0,0		5%	1	0,1		23,2
	Đất cây xanh công viên-16	CX-16	1.904,4	0,2		5%	1			

Số: 1298/QĐ-UBND

Chơn Thành, ngày 14 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Đồng Tâm, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Phước (cũ) thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 24/10/2024 của Thủ tướng Chính Phủ về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bình Phước (cũ) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 17/11/2011 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân



cư Đồng Tâm, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, thuộc khu công nghiệp và dân cư Becamex – Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước; Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/2/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 4/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ) phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) quyết định ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 30/5/2025 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ) phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tâm, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 1205/BQL-QHXDTNMT ngày 16/06/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước (cũ) về việc góp ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư: Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 2377/STC-THQH ngày 16/06/2025 của Sở Tài chính tỉnh Bình Phước (cũ) về việc góp ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư: Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 2504/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 19/06/2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) về việc góp ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư: Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 611/P.NNMT ngày 20/06/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã Chơn Thành (cũ) về việc góp ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư: Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 1952/SXD-QHKT ngày 23/06/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước (cũ) về việc góp ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu



dân cư Mỹ Hưng và khu dân cư Đồng Tâm, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 288/P.KTHT&ĐT ngày 20/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thị xã Chơn Thành (cũ) về việc đề nghị bổ sung chỉnh sửa hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu dân cư Hoà Vinh 1, 2, Đồng Tâm, Mỹ Hưng, Thủ Chánh;

Căn cứ Thông báo số 25/TB-UBND ngày 31/5/2025 của UBND phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành (cũ) về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức cộng đồng dân cư đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư: khu dân cư Hoà Vinh 1, khu dân cư Hoà Vinh 2, khu dân cư Thủ Chánh, khu dân cư Đồng Tâm và khu dân cư Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Báo cáo số 93/BC-UBND ngày 12/6/2025 của UBND phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành (cũ) về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư: khu dân cư Hoà Vinh 1, khu dân cư Hoà Vinh 2, khu dân cư Thủ Chánh, khu dân cư Đồng Tâm và khu dân cư Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 37/BC-BBP ngày 27/6/2025 của Công ty CP phát triển HTKT Becamex - Bình Phước về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Hưng, Thủ Chánh, Đồng Tâm, Hoà Vinh 1, Hoà Vinh 2, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ);

Căn cứ Biên bản họp ngày 10/10/2025 của UBND phường Chơn Thành về việc thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tâm, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 52/BC-BCM ngày 17/10/2025 của Công ty CP phát triển HTKT Becamex - Bình Phước về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tâm, Thủ Chánh, Mỹ Hưng, Hoà Vinh 1, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm định số: 04/TB.KQTĐ-PKHT&ĐT ngày 27/10/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đồng Tâm, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Chơn Thành tại Tờ trình số 711/TTr-KTHT&ĐT ngày 28/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tâm, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tâm, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.



2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

2.1. Vị trí, ranh giới khu vực quy hoạch:

- Khu vực quy hoạch thuộc phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ). Nay thuộc phường Chơn Thành tỉnh Đồng Nai với tứ cận được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư Hiếu Cảm 2.
- + Phía Nam giáp Khu dân cư Thủ Chánh và Khu dân cư Mỹ Hưng.
- + Phía Đông giáp Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước
- + Phía Tây giáp Khu dân cư thị trấn Chơn Thành.

2.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 207,5ha.
- Quy mô dân số: 23.700 người.

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

3.1. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị theo tiêu chuẩn đô thị loại IV theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Thành Tâm đã được phê duyệt theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ); Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo 2550/QĐ-UBND ngày 17/11/2011 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) và Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành tại Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019; điều chỉnh tại Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

- Xây dựng một khu dân cư mới đa chức năng, đa dạng về kiểu ở, đem lại nhiều sự lựa chọn đáp ứng yêu cầu về tiện nghi sống đa dạng phục vụ nhiều lớp người trong xã hội hiện tại và tương lai. Xây dựng một không gian sống vừa hiện đại vừa truyền thống, theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường, phù hợp khả năng kinh tế địa phương, có chất lượng hạ tầng và dịch vụ tốt, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân trong tương lai, tạo quỹ đất phục vụ công tác di dân tái định cư khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước, đồng thời giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân của khu công nghiệp này và các khu công nghiệp lân cận.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, đầu tư xây dựng hạ tầng, đầu tư xây dựng các công trình trong khu quy hoạch nhằm phát triển khu dân cư, ...

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết theo quy hoạch đã được phê duyệt.

3.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu dân cư mới được đầu tư với hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại theo tiêu chuẩn đô thị loại IV và hướng tới tiêu chuẩn đô thị loại III; đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân cùng với các công trình tiện ích công cộng và phúc lợi xã hội hướng đến phát triển đô thị bền vững, bảo vệ môi trường.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:



Các chỉ tiêu áp dụng được xác định trên cơ sở các quy phạm, quy chuẩn hiện hành, QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tương ứng với chỉ tiêu đô thị loại IV và định hướng đến đô thị loại III. Theo đó, đồ án được định hướng điều chỉnh với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 28-45 m²/người.
- Đất ở liền kề hoặc liền kề kết hợp dịch vụ: 100-250 m²/hộ.
- Đất nhà ở xã hội: Bố trí 5% trên tổng diện tích đất ở (theo Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh quyết định ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Phước.)
- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: ≥ 2 m²/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5 000 m² và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở (đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em) đảm bảo tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD. Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở với bán kính phục vụ không > 300 m.

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự kiến:

a) Mật độ xây dựng: đảm bảo QCVN 01:2021/BXD

- Công trình hành chính, giáo dục, y tế: $\leq 40\%$.
- Công viên cây xanh: $\leq 5\%$.
- Công viên chuyên đề: $\leq 25\%$.
- Công trình dịch vụ công cộng khác, bãi xe, công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật: $\leq 40\%$.
- Mật độ xây dựng tối đa nhà ở liền kề và biệt thự đảm bảo theo Bảng 2.8 của Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Mật độ xây dựng tối đa đất nhà chung cư, nhà ở xã hội (chung cư) đảm bảo theo Bảng 2.9 của Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Mật độ xây dựng tối đa công trình thương mại dịch vụ đảm bảo theo Bảng 2.10 của Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

b) Tầng cao: (theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng)

- Công trình hành chính: 3 ÷ 5 tầng.
- Đất ở liền kề hoặc liền kề dịch vụ: 3 ÷ 5 tầng.
- Đất ở cao tầng, nhà ở xã hội (chung cư): 5-20 tầng, có thể bố trí 01- 02 tầng hầm.
- Đất công viên cây xanh: tối đa 1 tầng.
- Đất công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, công cộng đô thị: 5-20 tầng; có thể bố trí 01- 02 tầng hầm.



- Đất hành chính, giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT ...): 1 ÷ 3 tầng

- Đất trung tâm y tế: 1 ÷ 3 tầng; Đối với bệnh viện đa khoa: 3-10 tầng, có thể bố trí 01-2 tầng hầm.

- Đất công trình dịch vụ công cộng khác: 1 ÷ 3 tầng.

- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: ≤1 tầng;

- Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe): 1 ÷ 3 tầng.

- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01/2021 về quy hoạch xây dựng.

4.3. Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng xã hội:

Các chỉ tiêu khác về đất công trình dịch vụ - công cộng: đảm bảo theo quy định của QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, cụ thể:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /01 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh/1.000 người	65	m ² /01 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /01 học sinh	10
4. Trường trung học phổ thông	học sinh /1.000 người	40	m ² /01 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người	0,5
			ha/công trình	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2.000
CHÚ THÍCH 1: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa - thể thao tối thiểu là 2500 m ² /công trình.				
CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.				

4.4. Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng đảm bảo theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2023-BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; theo đó, các chỉ tiêu kỹ thuật chính như sau:



a) Chỉ tiêu về giao thông:

- Tỷ lệ đất giao thông, khoảng cách đường, mật độ đường, bán kính đường cong bó vỉa đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD - quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Bề rộng làn xe, bề rộng đường, hè phố đảm bảo theo QCVN 07:2023-BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và TCVN 13592:2022 - Đường đô thị - yêu cầu thiết kế.

b) Chỉ tiêu cấp nước:

- Tỷ lệ cấp nước đạt: 100%.
- Chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt: ≥ 120 lít/người/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước cho trường học:
 - + Trường mầm non: ≥ 75 lít/cháu/ngày đêm;
 - + Trường học khác: ≥ 15 lít/cháu/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước cho công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: ≥ 2 lít/m² sàn/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước tưới cây xanh: ≥ 3 lít/m²/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước tưới đường, sân bãi: $\geq 0,4$ lít/ m²/ngày đêm;
- Nước PCCC: Trung bình 30 lít/s cho mỗi đám cháy, với số đám cháy xảy ra đồng thời là 01;
- Nước tổn thất và các nhu cầu khác: $\leq 15\%$ lượng nước sinh hoạt.

c) Thoát nước và xử lý chất thải rắn:

- Thoát nước sinh hoạt: 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt;
- Rác thải: $\geq 0,9$ kg/người-ngày đêm.

d) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt (đô thị loại IV): ≥ 550 W/người (điện năng ≥ 1500 kW/người.năm);
- Chỉ tiêu cấp điện cho trường học:
 - + Trường mầm non: 200 W/cháu.
 - + Trường học khác: 150 W/cháu.
- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: 30 W/m² sàn;
- Chỉ tiêu cấp điện cây xanh, cây xanh thể dục thể thao: $\geq 0,5$ W/m²;
- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng: ≥ 1 W/m².

đ) Thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc cho sinh hoạt: ≥ 1 thuê bao/hộ;
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: ≥ 1 thuê bao/ 200m² sàn.

5. Quy hoạch sử dụng đất**5.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:**

- Khu đất có diện tích 2.074.966,0m² đáp ứng cho 23.700 người. Trong đó:
- + Đất ở: 650.581,0m² (chiếm 31,4% tổng diện tích đất);
- + Đất công trình hạ tầng xã hội: 234.585,7m² (chiếm 11,3% tổng diện tích đất);
- + Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề): 495.296,0m² (chiếm 23,9% tổng diện tích đất);
- + Đất đường giao thông: 576.075,6m² (chiếm 27,8% tổng diện tích đất);
- + Bãi đỗ xe: 27.994,7m² (chiếm 1,3% tổng diện tích đất);
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: 90.433,0m² (chiếm 4,4% tổng diện tích đất).

Bảng 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m ²)	(ha)	(%)
	Dân số		23.700		
1	Đất nhà ở		650.581,0	65,1	31,4%
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	558.992,7	55,9	26,9%
1.2	Đất nhà chung cư		91.588,3	9,2	4,4%
	Đất nhà chung cư TM	CC	49.096,2	4,9	
	Đất ở nhà ở xã hội	NOXH-CC	42.492,1	4,2	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		234.585,7	23,5	11,3%
2.1	Đất y tế		74.256,7	7,4	3,6%
	Bệnh viện đa khoa (cấp đô thị)	BV	74.256,7	7,4	
2.2	Đất giáo dục		60.301,7	6,0	2,9%
	Trường mầm non	MN	14.558,1	1,5	0,7%
	Trường tiểu học	TH	18.498,4	1,8	0,9%
	Trường trung học cơ sở	THCS	15.698,6	1,6	0,8%
	Trường trung học phổ thông	THPT	11.546,6	1,2	0,6%
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		67.351,4	6,7	3,2%
2.4	Đất thương mại dịch vụ		32.675,9	3,3	1,6%
		TMDV1	15.122,0	1,5	
		TMDV2	12.677,7	1,3	
		TMDV3	4.876,2	0,5	
3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề)		495.296,0	49,5	23,9%
	Công viên chuyên đề 1 (cấp đô thị)	CXCD-01	163.783,1	16,4	
	Công viên chuyên đề 2 (cấp đô thị)	CXCD-02	191.511,4	19,2	
	Công viên chuyên đề 3 (cấp đô thị)	CXCD-03	140.001,5	14,0	



STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m ²)	(ha)	(%)
4	Đất đường giao thông	GT	576.075,6	57,6	27,8%
5	Bãi đỗ xe	HT-BX	27.994,7	2,8	1,3%
		HT-BX01	15.319,2	1,5	
		HT-BX02	12.675,5	1,3	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		90.433,0	9,0	4,4%
	Đất hạ tầng (trạm điện)	HTKT01	5.620,6	0,6	
	Đất hạ tầng (trạm cấp nước)	HTKT02	1.672,9	0,17	
	Đất htkt giữa hai nhà		58.571,0	5,9	
	Đất kênh thoát nước		24.568,5	2,5	1,2%
	Tổng cộng		2.074.966,0	207,5	100,0%

5.2 Các chỉ tiêu đạt được trong đồ án:

Bảng 2. Bảng so sánh các chỉ tiêu đạt được trong đồ án

Nội dung	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu đạt được
Đất nhà ở xã hội	5% tổng diện tích đất ở (theo QĐ số 39/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ))	6,5% trên tổng diện tích đất ở
Trường mẫu giáo	50 cháu /1000 người 12 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD) => 12 m ² / cháu	1.185 cháu /23.700 người Đạt 12,3 m ² /01 cháu
Trường tiểu học	65 cháu /1000 người 10 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD) => 10 m ² / 1 cháu	1.541 cháu /23.700 người Đạt 12,0 m ² /01 cháu
Trường THCS	55 cháu /1000 người 10 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD) => 10 m ² / người	1.304 cháu / 23.700 người Đạt 12,0 m ² /01 cháu
Trường THPT	40 cháu /1000 người 10m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD) => 10 m ² / người	948 cháu / 23.700 người Đạt 12,2 m ² /01 cháu
Đất cây xanh Đơn vị ở	2 m ² /người (theo QCVN 01:2021/BXD)	2,8m ² /người
Chợ (Trung tâm thương mại)	2.000m ² / công trình (theo QCVN 01:2021/BXD)	Gồm 3 Trung tâm thương mại Thương mại dịch vụ 1: 1,5ha Thương mại dịch vụ 2: 1,3ha Thương mại dịch vụ 3: 0,8ha
Ghi chú: Sân chơi, sân tập luyện, công trình văn hóa thể dục thể thao được bố trí kết hợp trong đất cây xanh sử dụng công cộng.		

5.3. Quy hoạch chi tiết các khu chức năng:



a) Đất ở liền kề: ký hiệu ô đất từ LK01 đến LK53

- Tổng diện tích là 558.992,7 m² với 3.507 căn có:
- + Diện tích lô đất: từ 148 – 458,9m².
- + Mật độ xây dựng: 52-80% (theo Bảng 2.8 QCVN 01: 2021/BXD).
- + Hệ số sử dụng đất: ≤ 4,0 lần.
- + Tầng cao: 5 tầng đối với trục đường có lộ giới tối thiểu 40m và tối đa 4 tầng đối với các trục đường còn lại.
- Chiều cao công trình:
 - + Cốt nền: ≥ 0,15m so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 4,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
 - + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
 - + Chiều cao tầng áp mái (tầng tum): Tối thiểu 2,6m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến đỉnh mái.
- Khoảng lùi: 5m so với chỉ giới đường đỏ.

(Chi tiết các lô đất được thể hiện tại Phụ lục 1 đính kèm)

b) Đất nhà ở xã hội: Ký hiệu ô đất NOXH-CC

- Tổng diện tích là: 42.492,1m².
- + Mật độ xây dựng tối đa: 35% (theo Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD).
- + Hệ số sử dụng đất: ≤ 7,0 lần.
- + Tầng cao: 5- 20 tầng.
- Chiều cao công trình.
 - + Cốt nền: ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
 - + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
 - + Chiều cao tầng áp mái (tầng tum): Tối thiểu 2,6m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến đỉnh mái.
- Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Đất nhà ở chung cư: Ký hiệu ô đất CC

- Tổng diện tích là: 49.096,2 m².
- + Mật độ xây dựng tối đa: 35% (theo Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD).
- + Hệ số sử dụng đất: ≤ 7,0 lần.
- + Tầng cao: 5- 20 tầng.
- Chiều cao công trình.
 - + Cốt nền: ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
 - + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.



+ Chiều cao tầng áp mái (tầng tum): Tối thiểu 2,6m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến đỉnh mái.

- Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.

d) Đất y tế: Ký hiệu ô đất YT: Bệnh viện đa khoa (cấp đô thị)

- Diện tích lô đất: 74.256,7m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,0$ lần.

+ Tầng cao: ≤ 10 tầng.

- Chiều cao công trình:

+ Cốt nền: $\geq 0,45$ m so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

- Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.

đ) Đất giáo dục: Ký hiệu ô đất MN01, MN02, TH01, TH02, THCS và THPT:

- Tổng diện tích đất giáo dục là 60.301,7m².

+ Đất trường mầm non (MN1) có diện tích: 8.540,4m².

+ Đất trường mầm non (MN2) có diện tích: 6.017,7m².

+ Đất trường tiểu học (TH01) có diện tích: 11.496,9m².

+ Đất trường tiểu học (TH02) có diện tích: 7.001,5m².

+ Đất trường trung học cơ sở (THCS) có diện tích: 15.698,6m².

+ Đất trường trung học phổ thông (THPT) có diện tích: 11.546,6m².

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần.

- Tầng cao: ≤ 3 tầng.

- Chiều cao công trình:

+ Cốt nền: $\geq 0,45$ m so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

- Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.

e) Đất cây xanh sử dụng công cộng: Cây xanh công cộng đơn vị ở Ký hiệu ô đất CX01-CX16 và cây xanh công cộng cấp đô thị:

- Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng là: 67.351,4m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX01: 12.807,9m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX02: 6.713,7m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX03: 11.465,6m².



- + Diện tích lô đất cây xanh CX04: 13.567,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX05: 375,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX06: 375,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX07: 859,8m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX08: 576,7m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX09: 779,4m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX10: 781,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX11: 5.556,2m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX12: 5.821,8m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX13: 4.882,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX14: 422,5m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX15: 463,4m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX16: 1.904,4m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$ lần.
- Tầng cao: 1 tầng.
- Chiều cao công trình:
 - + Cốt nền: $\geq 0,45$ m so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tổng diện tích đất cây xanh CX (cấp đô thị) là: 495.296,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh chuyên đề - 01: 163.783,1m².
- + Diện tích lô đất cây xanh chuyên đề - 02: 191.511,4m².
- + Diện tích lô đất cây xanh chuyên đề - 03: 140.001,5m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 25%.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,25$ lần.
- Tầng cao: 1 tầng.
- Chiều cao công trình:
 - + Cốt nền: $\geq 0,45$ m so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- g) Đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu ô đất TMDV1, TMDV2, TMDV3:**
 - Tổng diện tích thương mại dịch vụ là: 32.675,9 m².
 - + Diện tích lô đất TMDV1: 15.122,0m²
 - + Diện tích lô đất TMDV2: 12.677,7m²
 - + Diện tích lô đất TMDV3: 4.876,2m²
 - Mật độ xây dựng tối đa: 44%. (theo Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD).
 - Hệ số sử dụng đất: $\leq 8,8$ lần.



- Tầng cao: ≤ 20 tầng, có thể bố trí 01-02 tầng hầm.
- Chiều cao công trình:
 - + Cốt nền: $\geq 0,45\text{m}$ so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
 - + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.

h) Đất đường giao thông

- Tổng diện tích đất giao thông là $576.075,6\text{m}^2$ chiếm tỷ lệ 27,8%.

i) Đất bãi đỗ xe: ký hiệu HT-BX01 và HT-BX02

- Tổng diện tích bãi đỗ xe là $27.994,7\text{m}^2$.
- + Diện tích lô đất HT-BX01: $15.319,2\text{m}^2$.
- + Diện tích lô đất HT-BX02: $12.675,5\text{m}^2$.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần.
- Tầng cao: ≤ 3 tầng.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,0m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
 - + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.

k) Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

- Tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật là $90.433,0\text{m}^2$.
- + Diện tích lô đất đất hạ tầng kỹ thuật trạm điện: $5.620,6\text{m}^2$.
- + Diện tích lô đất đất hạ tầng kỹ thuật trạm cấp nước: $1.672,9\text{m}^2$.
- + Diện tích hạ tầng kỹ thuật giữa hai nhà: $58.571,0\text{m}^2$.
- + Diện tích đất kênh thoát nước: $24.568,5\text{m}^2$.



Bảng 3. Bảng thông kê chi tiết sử dụng đất đối với từng lô đất

TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CĂN	MỖXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN	DTXD
			(m ²)	(ha)						
LÔ	LÔ ĐẤT									
1	ĐẤT NHÀ Ở		650.581,0	65,1	5.925				23.700	466.290,2
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	558.992,7	55,9	3.507				14.028	434.234,3
	Đất ở liền kề 01	LK-01	27.836,8	2,8	184	80%	≤4,0	3,2	736	22.176,1
	Đất ở liền kề 02	LK-02	11.109,9	1,1	68	80%	5,0	4,0	272	8.533,7
	Đất ở liền kề 03	LK-03	12.786,2	1,3	80	80%	5,0	4,0	320	9.928,7
	Đất ở liền kề 04	LK-04	9.086,1	0,9	58	80%	≤4,0	3,2	232	7.124,3
	Đất ở liền kề 05	LK-05	13.466,1	1,3	86	80%	5,0	4,0	344	10.366,3
	Đất ở liền kề 06	LK-06	8.954,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.947,1
	Đất ở liền kề 07	LK-07	8.926,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.936,7
	Đất ở liền kề 08	LK-08	12.148,2	1,2	78	80%	5,0	4,0	312	9.550,8
	Đất ở liền kề 09	LK-09	8.898,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.928,5
	Đất ở liền kề 10	LK-10	7.808,0	0,8	47	80%	≤4,0	3,2	188	5.948,1
	Đất ở liền kề 11	LK-11	8.870,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.916,7
	Đất ở liền kề 12	LK-12	9.517,2	1,0	58	80%	≤4,0	3,2	232	7.284,6
	Đất ở liền kề 13	LK-13	7.479,7	0,7	48	80%	≤4,0	3,2	192	5.873,4
	Đất ở liền kề 14	LK-14	11.369,5	1,1	71	80%	≤4,0	3,2	284	8.813,9
	Đất ở liền kề 15	LK-15	8.840,0	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.905,6
	Đất ở liền kề 16	LK-16	13.078,7	1,3	82	80%	≤4,0	3,2	328	10.151,8
	Đất ở liền kề 17	LK-17	8.812,0	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.895,0
	Đất ở liền kề 18	LK-18	16.618,3	1,7	108	80%	5,0	4,0	432	13.136,7
	Đất ở liền kề 19	LK-19	16.528,3	1,7	108	80%	5,0	4,0	432	13.097,8
	Đất ở liền kề 20	LK-20	10.145,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.904,4
	Đất ở liền kề 21	LK-21	4.784,0	0,5	30	80%	≤4,0	3,2	120	3.716,2
	Đất ở liền kề 22	LK-22	10.089,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.882,3
	Đất ở liền kề 23	LK-23	10.061,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.871,4



TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CĂN (Hộ)	MĐXD	TÀNG CAO (Tầng)	HSSDDĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)	DTXD (m ²)
			(m ²)	(ha)		TỐI ĐA (%)				
	Đất ở liền kề 24	LK-24	12.308,0	1,2	76	80%	≤4,0	3,2	304	9.513,5
	Đất ở liền kề 25	LK-25	12.291,5	1,2	76	80%	≤4,0	3,2	304	9.504,9
	Đất ở liền kề 26	LK-26	12.887,1	1,3	82	80%	≤4,0	3,2	328	10.080,9
	Đất ở liền kề 27	LK-27	7.751,5	0,8	48	80%	≤4,0	3,2	192	5.985,2
	Đất ở liền kề 28	LK-28	8.669,8	0,9	54	80%	≤4,0	3,2	216	6.713,9
	Đất ở liền kề 29	LK-29	13.243,0	1,3	85	80%	5,0	4,0	340	10.402,9
	Đất ở liền kề 30	LK-30	6.072,1	0,6	32	75%	5,0	3,8	128	4.386,0
	Đất ở liền kề 31	LK-31	13.206,8	1,3	85	80%	≤4,0	3,2	340	10.391,7
	Đất ở liền kề 32	LK-32	7.768,1	0,8	48	80%	5,0	4,0	192	5.992,5
	Đất ở liền kề 33	LK-33	8.128,0	0,8	50	80%	≤4,0	3,2	200	6.256,8
	Đất ở liền kề 34	LK-34	8.870,6	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.917,0
	Đất ở liền kề 35	LK-35	13.179,7	1,3	84	80%	5,0	4,0	336	10.316,3
	Đất ở liền kề 36	LK-36	7.991,6	0,8	47	80%	5,0	4,0	188	6.018,6
	Đất ở liền kề 37	LK-37	6.343,6	0,6	37	80%	5,0	4,0	148	4.756,9
	Đất ở liền kề 38	LK-38	10.427,1	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	8.013,4
	Đất ở liền kề 39	LK-39	10.427,1	1,0	64	80%	5,0	4,0	256	8.013,4
	Đất ở liền kề 40	LK-40	8.008,0	0,8	47	80%	5,0	4,0	188	6.024,5
	Đất ở liền kề 41	LK-41	7.284,8	0,7	44	80%	5,0	4,0	176	5.557,3
	Đất ở liền kề 42	LK-42	10.323,4	1,0	60	76%	5,0	3,8	240	7.767,1
	Đất ở liền kề 43	LK-43	9.213,8	0,9	60	80%	≤4,0	3,2	240	7.288,6
	Đất ở liền kề 44	LK-44	7.145,0	0,7	44	80%	5,0	4,0	176	5.517,1
	Đất ở liền kề 45	LK-45	16.183,0	1,6	104	80%	≤4,0	3,2	416	12.719,5
	Đất ở liền kề 46	LK-46	13.014,7	1,3	83	80%	5,0	4,0	332	10.190,7
	Đất ở liền kề 47	LK-47	8.688,4	0,9	52	80%	≤4,0	3,2	208	6.591,0
	Đất ở liền kề 48	LK-48	11.193,1	1,1	70	80%	≤4,0	3,2	280	8.678,9
	Đất ở liền kề 49	LK-49	7.768,0	0,8	48	80%	5,0	4,0	192	5.992,5
	Đất ở liền kề 50	LK-50	13.145,4	1,3	84	80%	5,0	4,0	336	10.301,4



TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CĂN	MĐXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSĐĐ	SỐ DÂN	DTXD
			(m ²)	(ha)						
LÔ	LÔ ĐẤT				(Hộ)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(Người)	(m ²)
	Đất ở liền kề 51	LK-51	8.458,0	0,8	52	80%	≤4,0	3,2	208	6.502,2
	Đất ở liền kề 52	LK-52	8.725,6	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.860,2
	Đất ở liền kề 53	LK-53	13.061,7	1,3	81	80%	5,0	4,0	324	10.089,2
1.2	Đất nhà chung cư		91.588,3	9,2	2.418				9.672	32.055,9
	Đất nhà ở chung cư TM	CC	49.096,2	4,9	1.296	35%	5-20	7,0	5.185	17.183,7
	Đất nhà ở xã hội	NOXH-CC	42.492,1	4,2	1.122	35%	5-20	7,0	4.487	14.872,2
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI		234.585,7	23,5						71.568,3
2.1	Đất y tế		74.256,7	7,4						29.702,7
	Bệnh viện đa khoa (Cấp đô thị)	BV	74.256,7	7,4		40%	10	4,0		29.702,7
2.2	Đất giáo dục		60.301,7	6,0						24.120,7
	Trường mầm non	MN	14.558,1	1,5			3			5.823,2
	Trường mầm non-01	MN-01	8.540,4	0,9	1	40%	3	1,2		3.416,2
	Trường mầm non-02	MN-02	6.017,7	0,6	1	40%	3	1,2		2.407,1
	Trường Tiểu học	TH	18.498,4	1,8			3			7.399,4
	Trường tiểu học-01	TH-01	11.496,9	1,1	1	40%	3	1,2		4.598,8
	Trường tiểu học-02	TH-02	7.001,5	0,7	1	40%	3	1,2		2.800,6
	Trường trung học cơ sở	THCS	15.698,6	1,6		40%	3	1,2		6.279,4
	Trường trung học phổ thông	THPT	11.546,6	1,2		40%	3	1,2		4.618,6
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		67.351,4	6,7						3.367,6
	Đất cây xanh công viên-01	CX-01	12.807,9	1,3		5%	1	0,1		640,4
	Đất cây xanh công viên-02	CX-02	6.713,7	0,7		5%	1	0,1		335,7
	Đất cây xanh công viên-03	CX-03	11.465,6	1,1		5%	1	0,1		573,3



TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CĂN (HỘ)	MỖXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO (Tầng)	HSSDD (Lần)	SỐ DÂN (Người)	DTXD (m ²)
			(m ²)	(ha)						
	Đất cây xanh công viên-04	CX-04	13.567,0	1,4		5%	1	0,1		678,4
	Đất cây xanh công viên-05	CX-05	375,0	0,0		5%	1	0,1		18,8
	Đất cây xanh công viên-06	CX-06	375,0	0,0		5%	1	0,1		18,8
	Đất cây xanh công viên-07	CX-07	859,8	0,1		5%	1	0,1		43,0
	Đất cây xanh công viên-08	CX-08	576,7	0,1		5%	1	0,1		28,8
	Đất cây xanh công viên-09	CX-09	779,4	0,1		5%	1	0,1		39,0
	Đất cây xanh công viên-10	CX-10	781,0	0,1		5%	1	0,1		39,1
	Đất cây xanh công viên-11	CX-11	5.556,2	0,6		5%	1	0,1		277,8
	Đất cây xanh công viên-12	CX-12	5.821,8	0,6		5%	1	0,1		291,1
	Đất cây xanh công viên-13	CX-13	4.882,0	0,5		5%	1	0,1		244,1
	Đất cây xanh công viên-14	CX-14	422,5	0,0		5%	1	0,1		21,1
	Đất cây xanh công viên-15	CX-15	463,4	0,0		5%	1	0,1		23,2
	Đất cây xanh công viên-16	CX-16	1.904,4	0,2		5%	1	0,1		95,2
2.4	Đất thương mại dịch vụ		32.675,9	3,3			20			14.377,4
	Đất thương mại dịch vụ 01	TMDV-01	15.122,0	1,5		44%	20	8,8		6.653,7
	Đất thương mại dịch vụ 02	TMDV-02	12.677,7	1,3		44%	20	8,8		5.578,2
	Đất thương mại dịch vụ 03	TMDV-03	4.876,2	0,5		44%	1-5	2,2		2.145,5
3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ (Công viên chuyên đề)		495.296,0	49,5						123.824,0
	Công viên chuyên đề - 01 (cấp đô thị)	CXCD-01	163.783,1	16,4		25%	1	0,3		40.945,8
	Công viên chuyên đề - 02 (cấp đô thị)	CXCD-02	191.511,4	19,2		25%	1	0,3		47.877,9



TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CĂN	MĐXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDDĐ	SỐ DÂN	DTXD
			(m ²)	(ha)						
LÔ	LÔ ĐẤT									
	<i>Công viên chuyên đề - 03 (cấp đô thị)</i>	<i>CXCD-03</i>	140.001,5	14,0		25%	1	0,3		35.000,4
4	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG		576.075,6	57,6						
5	BÃI ĐỖ XE		27.994,7	2,8						11.197,9
	<i>Bãi xe -01</i>	<i>BX- 01</i>	15.319,2	1,5		40%	3	1,2		6.127,7
	<i>Bãi xe -02</i>	<i>BX- 02</i>	12.675,5	1,3		40%	3	1,2		5.070,2
6	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT		90.433,0	9,0						2.917,4
	<i>Đất hạ tầng (trạm điện)</i>	<i>HTKT01</i>	5.620,6	0,6		40%	1	0,4		2.248,2
	<i>Đất hạ tầng (trạm cấp nước)</i>	<i>HTKT02</i>	1.672,9	0,17		40%	1	0,4		669,2
	<i>Đất hkt giữa hai nhà</i>		58.571,0	5,9						
	<i>Đất kênh thoát nước</i>		24.568,5	2,5						
TỔNG CỘNG			2.074.966,0							675.797,8



6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

6.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành (cũ) đã được phê duyệt và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Thành Tâm (cũ). Hoàn thiện và khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên kề về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật sao cho khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng đáp ứng nhu cầu phát triển.

- Đảm bảo các nhu cầu về hạ tầng xã hội: công trình công cộng, hạ tầng xã hội, các khu công viên, cây xanh... tạo nên một khu vực có chất lượng cao về môi trường, cảnh quan.

- Đảm bảo tính tổng thể và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch thống nhất trong từng giai đoạn. Khai thác có hiệu quả các giá trị tiềm năng cảnh quan tự nhiên.

- Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

- Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi cao đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực chức năng rõ ràng, mạch lạc, gắn kết với những giá trị cảnh quan tự nhiên phong phú của khu vực thiết kế.

- Xác định rõ các nguyên tắc rà soát, xử lý các dự án đã và đang triển khai, làm cơ sở xác định dự án đủ điều kiện tiếp tục triển khai, dự án cần hoán đổi, dự án đang thực hiện và các biện pháp xử lý các phát sinh.

6.2. Thiết kế đô thị

- Phát triển dựa trên và định hướng phát triển không gian của Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ), Quy hoạch phân khu phường Thành Tâm (cũ), Quy chế quản lý kiến trúc của đô thị Chơn Thành (cũ).

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể thuộc phân khu; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của địa phương trong kiến trúc, cảnh quan.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

- Bộ cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, lựa chọn được giải pháp tối ưu về



bộ cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Hồ Chí Minh: Quy hoạch mặt đường 54,00m, vỉa hè 4,0mx2, dây phân cách 41,00m, lộ giới 103m.

- Đường Hồ Chí Minh: Quy hoạch mặt đường 38,00m, vỉa hè 3,0mx2, dây phân cách 35,0m, lộ giới 79m.

b) Giao thông nội bộ:

- Đường N3, D16: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 7,0mx2, dây phân cách 2,0m, lộ giới 40m.

- Đường D18: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 6,0mx2, dây phân cách 3,0m, lộ giới 40m.

- Đường D18: Quy hoạch mặt đường 27,00m, vỉa hè 6,5mx2, lộ giới 40m.

- Đường N31: Quy hoạch mặt đường 15,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 25m.

- Đường N28: Quy hoạch mặt đường 15,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 25m.

- Đường N29, N30, N32, D15, D17, DTB-N7: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m.

- Đường N27, DTC-N5, DTC-N2A: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m.

- Đường DTA-D1: Quy hoạch mặt đường 10,20m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 18,2m.

- Đường DTA-N1, DTA-N2, DTA-N3, DTA-N4, DTA-N5, DTA-N6, DTA-N7, DTA-N8, DTA-N9, DTA-N10, DTA-D1, DTA-D2, DTB-N1, DTB-N2, DTB-N3, DTB-N4, DTB-N5, DTB-N8, DTB-N9, DTB-D1, DTB-D2, DTB-D3, DTB-D4, DTB-D5, DTB-D6, DTB-D7, DTB-D8, DTB-D9, DTB-N10, DTC-N1, DTC-N2, DTC-N3, DTC-N4, DTC-N6, DTC-N7, DTC-D1, DTC-D2, DTC-D3, DTC-D4: Quy hoạch mặt đường 8,00m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 16m.

c) Đầu nối giao thông, chỗ quay xe

- Nút giao thông: Tại các điểm giao cắt giữa các trục giao thông đối ngoại và các trục đường chính của đô thị được bố trí nút giao đồng mức.

- Bán kính bo bó vỉa đối với các trục đường đối ngoại với trục đường chính là 12m; Các trục còn lại là 8m; Góc vát đảm bảo theo quy định hiện hành và đảm bảo tầm nhìn tại nút.

d) Kết cấu mặt đường dự kiến

- Mặt đường dự kiến: Mặt bê tông nhựa (chi tiết kết cấu áo đường sẽ được cụ thể trong bước thiết kế chi tiết).

7.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa



a) Cao độ nền

- Thiết kế cao độ của các nút giao sát với cao độ tự nhiên nhất, để hạn chế đào đắp và cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch. Đắp các khu vực trũng để tránh ngập cục bộ.

- Cao độ san nền dự án trong khoảng +42.0 đến +49.0m, hướng dốc san nền phù hợp theo hướng thoát nước, cao độ thiết kế chênh cao khoảng 0.5m so với cao độ tự nhiên.

- Cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để đắp vào các vùng trũng, có cao độ thấp để tiết kiệm kinh phí, giảm khối lượng đất cần bổ sung được vận chuyển từ nơi khác. Đối với khối lượng đất đào dư sẽ được đắp vào các công viên cây xanh có diện tích lớn để tạo cảnh quan.

- Khối lượng đào đắp:

+ Khối lượng đào: 205.939,87 m³.

+ Khối lượng đắp: 1.147.315,62 m³.

- Khối lượng chính xác sẽ được cụ thể ở các bước thiết kế chi tiết.

b) Thoát nước mưa

Mạng lưới cống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép dự kiến D800 – D2000, bố trí sát lề đường thu gom nước của dự án. Cống thoát nước được tính toán lựa chọn đường kính đảm bảo lưu lượng thoát nước và kết cấu chịu tải trọng.

- Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m đối với cống đặt trên vỉa hè và 0,7m đối với cống băng đường. Độ dốc tối thiểu 1/D.

- Ga thu thăm kết hợp bố trí đảm bảo khoảng cách theo tiêu chuẩn, trung bình bố trí khoảng 20-40m/ga sử dụng kết cấu bê tông cốt thép.

Hướng thoát nước:

- Hướng thoát nước: theo 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Là lưu vực phía Tây Bắc dự án, có diện tích khoảng 55ha, được thu nước dẫn về kênh nằm phía Bắc của dự án.

+ Lưu vực 2: Là lưu vực phía Đông và Đông Nam dự án, có diện tích khoảng 107ha, được thu nước dẫn về kênh nằm phía Bắc của dự án.

7.3. Quy hoạch cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu khi không có đám cháy là 8.360,0m³/ngày đêm và khi có đám cháy (01 đám cháy) là 9.116,0m³/ngày đêm.

a) Nguồn nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước theo quy hoạch 1:2000 nằm ở phía bắc dự án (trạm bơm khu dân cư Đồng Tâm) và được kết nối vòng với nhà máy nước khu dân cư Hòa Vinh 1, nguồn nước vào phạm vi dự án thông qua hệ thống đường ống và phân phối cho các khu vực chức năng.



- Nguồn nước cho phòng cháy chữa cháy được lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

b) Mạng lưới cấp nước:

- Xây dựng tuyến ống cấp nước chính cho khu quy hoạch với đường kính từ Ø160 - Ø300, được đầu nối tạo thành các mạng vòng khép kín cung cấp phân phối nước cho toàn bộ khu quy hoạch, đồng thời xây dựng các tuyến cấp phối đường kính Ø110.

- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE áp lực PN 10 - 12,5, ống đi trên vỉa hè hoặc đi trong hào kỹ thuật với độ sâu tối thiểu 0,5m so với cao độ hoàn thiện. Trường hợp đi trong hào cần tuân thủ QCVN 07-3: 2023/BXD.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng kết hợp: mạng vòng và mạng nhánh kết hợp mạng cụt; để đảm bảo áp lực nước trong ống ổn định trong những giờ cao điểm thì bố trí chủ yếu là tuyến mạch vòng, những khu vực nhỏ và dùng nước ít mới bố trí mạch nhánh.

- Ống cấp nước được ưu tiên bố trí trên vỉa hè và chạy dọc theo các trục đường.

- Mạng lưới ống cấp được bố trí sao cho chiều dài các tuyến ống nhỏ, đảm bảo lưu lượng và áp lực cho tất cả các điểm lấy nước trong khu vực quy hoạch.

- Ống cấp nước từ Ø110 – Ø300 dùng ống HDPE (với đường kính ống quy ước).

- Trên các tuyến ống cấp nước chính bố trí các trụ cứu hỏa theo Mục 2.10.5 trong QCVN 01:2021/BXD, với khoảng cách tối đa 150m.

c) Hệ thống cấp nước chữa cháy:

- Mạng lưới tuyến ống được thiết kế đảm bảo yêu cầu cấp nước chữa cháy. Áp lực tự do tại họng cứu hỏa đặt tại điểm bất lợi nhất phải đạt 10m theo quy định. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí họng lấy nước chữa cháy Ø100 đặt cách nhau tối đa khoảng 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt để chữa cháy.

7.4. Quy hoạch thoát nước thải - vệ sinh môi trường và nghĩa trang

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải từ khu dân cư, khu thương mại, công cộng, dịch vụ được thu gom theo các tuyến cống HPDE có đường kính D300 – D400 trong khu vực quy hoạch. Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu gom kết hợp làm hố thăm vật liệu bê tông cốt thép, hố ga được bố trí với khoảng cách $\leq 30m$, tại các điểm đầu tuyến, vị trí chuyển hướng.

- Nguồn tiếp nhận: Tiếp nhận toàn bộ lưu lượng nước thải từ khu quy hoạch. Lưu lượng nước thải tiếp nhận $Q=4919m^3/ng.đêm$.

- Hệ thống thoát nước thải trong khu dân cư được làm 2 phần:

+ Hệ thống riêng trong từng nhà ở, công trình công cộng, công trình dịch vụ, v.v., làm sạch lần 1 bằng việc xây dựng các bể tự hoại.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài công trình dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung, làm sạch lần 2.



- Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được chia thành 2 lưu vực:

+ Lưu vực 1: phía Tây Bắc đường Hồ Chí Minh: nước thải thoát chủ yếu theo hướng Nam lên Bắc, Đông sang Tây. Nước thải từ các nhánh đổ về tuyến cống trên đường ĐTA-D1, đường N29 sau đó băng qua đường Hồ Chí Minh dẫn về trạm bơm.

+ Lưu vực 2: phía Đông Nam đường Hồ Chí Minh: nước thải chủ yếu thoát theo hướng Nam lên Bắc, Tây sang Đông. Nước thải từ các nhánh đổ về trạm bơm tại mảng xanh trên đường N31. Nước thải từ trạm bơm được dẫn về trạm xử lý trong Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước.

- Trạm bơm chuyên bậc:

+ Trạm bơm số có công suất dự kiến $Q=4920\text{m}^3/\text{ng.đêm}$, vị trí đặt trạm bơm tại lô đất hạ tầng kỹ thuật, gần đường N31.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: $23.700 \text{ người} \cdot 0,9\text{kg/ngày} = 21,3\text{tấn/ngày đêm}$.

- Quy hoạch thu gom chất thải: Tổ chức mạng lưới thu gom chất thải rắn cho các công trình công cộng và khu dân cư, tại các công trình công cộng bố trí các thùng đựng rác thể tích 360l và 550l.

- Chất thải rắn sẽ được phân loại thu gom mỗi ngày đến điểm tập trung và có xe chuyên dụng thường xuyên chở rác thu gom đến bãi tập trung chất thải rắn để xử lý.

c) Quy hoạch Quản lý nghĩa trang

- Định hướng về quy hoạch nghĩa trang: Thực hiện theo định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thành Tâm (cũ) đã được phê duyệt. Trong Khu vực đô thị phường Thành Tâm không quy hoạch mới đất nghĩa trang. Từng bước di dời nghĩa địa nhỏ lẻ trong khu vực đô thị ra khu nghĩa trang quy hoạch mới tập trung theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành (cũ) tại khu vực phía Nam phường Minh Long (cũ) diện tích dự kiến 15 ha.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

a) Nguồn cấp điện:

- Tổng công suất tính toán cho toàn khu vực thiết kế: 43.566,34kVA.

- Nguồn cấp điện cho dự án được kéo về từ trạm biến áp 110/22kV (T2: 2x63MVA) thuộc khu dân cư Đồng Tâm.

b) Lưới điện trung thế:

- Đề xuất kéo các xuất tuyến điện từ các trạm biến áp 110/22kV phân phối đến các trạm biến áp trong dự án đảm bảo cấp điện liên tục.

- Tuyến cáp trung thế trong dự án sử dụng cáp cách điện XLPE, vỏ HDPE, cho đường dây 22kV.

- Các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện trong khu quy hoạch là loại trạm compact (hộp bộ) hoặc trạm trụ đặt trên khuôn viên cây xanh, vỉa hè.



c) Mạng lưới điện hạ thế:

- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến tủ điện phân phối hạ thế khu vực và từ tủ phân phối điện này sẽ có tuyến cáp cáp điện đến từng lô đất trong khu quy hoạch. Các tuyến này dự kiến dùng cáp nhôm vặn xoắn hạ thế cách điện XLPE 0,6/1kV.

- Các mạch điện hạ thế đều được đóng cắt và bảo vệ bằng các ngắt điện tự động (CB) đặt trong tủ điện chính tại trạm hạ thế. Tại đây cũng có đặt các thiết bị đo lường như Ampere kế, Volt kế, biến dòng, Watt kế ...

d) Định hướng mạng lưới chiếu sáng:

- Các tuyến điện chiếu sáng dùng sử dụng cáp cáp hạ thế ruột đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA-0,4kV, luồn trong ống xoắn HDPE chôn dưới đất.

- Đèn đường là loại đèn cao áp Led, 220V công suất từ 100 - 150W, đặt trên trụ thép ống mạ kẽm cao từ 7 -12 mét được bố trí trên các đường giao thông trong khu quy hoạch với khoảng cách giữa các trụ đèn trung bình là 30-40 mét.

- Tại những nơi tuyến cáp băng qua đường giao thông, cáp được luồn trong ống sắt tráng kẽm.

- Các tuyến điện chiếu sáng được đóng mở tự động bằng các công tắc thời gian (time switch) hay điều khiển tự động thông qua bộ PLC đặt tại tủ điện điều khiển chiếu sáng. Nguồn cấp điện cho tủ điện điều khiển chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp gần nhất.

7.6. Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động:

a) Nguồn và nhu cầu dự kiến:

- Tổng nhu cầu tính toán trong khu vực thiết kế là 10.908 thuê bao.

- Từ trạm viễn thông huyện Chơn Thành (cũ) có các tuyến cáp quang đưa đến khu quy hoạch thông qua mạng lưới giao thông khu vực nối vào dự án. Từ đây cáp quang đưa tới các tầng hạng mục công trình trong khu vực. Các tuyến cáp này sẽ được đấu nối với các tủ phối cáp, hộp cáp; tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

b) Giải pháp quy hoạch:

Các giải pháp quy hoạch Hệ thống viễn thông thụ động cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Nghiên cứu các khả năng gây ảnh hưởng đến môi trường để đề ra các biện pháp xử lý.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải để nước thải phải được xử lý trước khi thải ra môi trường.

- Xử lý tiếng ồn của các phương tiện giao thông, các hoạt động xây dựng.



- Xác định các vấn đề môi trường chính trong và ngoài khu đô thị bao gồm: lựa chọn đất xây dựng trong mối liên hệ với phòng tránh thiên tai và giảm thiểu ngập úng; môi trường giao thông, xây dựng và mỹ quan; tình trạng ô nhiễm không khí, tiếng ồn; ô nhiễm nước mặt và nước ngầm; áp lực về quản lý chất thải rắn; nước thải, thoát nước, ...

- Đánh giá hiện trạng các nguồn gây ô nhiễm có ảnh hưởng trực tiếp (các khu dân cư, cơ sở dịch vụ; các khu vực ô nhiễm; mức độ, hậu quả ô nhiễm môi trường).

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường do hoạt động từ các khu dân cư, công trình y tế, giao thông, xử lý chất thải, các hoạt động thương mại dịch vụ trên cơ sở định hướng phát triển không gian, cấu trúc đô thị, lựa chọn đất xây dựng, mật độ dân số và phân vùng chức năng.

- 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 suối).

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tâm, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai” (được ban hành kèm theo quyết định này).

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và Công ty CP Phát triển HTKT Becamex - Bình Phước công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tâm, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND & UBND phường; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa – Xã hội; Công ty CP Phát triển HTKT Becamex - Bình Phước và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. *T.Nh*

Nơi nhận: *h*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND phường;
- Lãnh đạo Văn phòng, các CV;
- Lưu VT, CV: Nhân.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



anh
Nguyễn Anh Tài



Phụ lục I
BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÁC LÔ ĐẤT Ở

(Kèm theo Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 14/11/2025 của UBND phường Chơn Thành)

KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
LK-01	01	388,8	1,0	56%	≤4	2,2	217,7	217,7	GÓC
	2 đến 183	150,0	182,0	80%	≤4	3,2	120,0	21.840,0	GIỮA
	184	148,0	1,0	80%	≤4	3,2	118,4	118,4	GÓC
	TỔNG	27.836,8	184,0	80%	≤4	3,2		22.176,1	
LK-02	1	458,0	1,0	52%	5,0	2,6	238,2	238,2	GÓC
	2 đến 30	150,0	29,0	80%	5,0	4,0	120,0	3.480,0	GIỮA
	31	167,8	1,0	76%	5,0	3,8	127,5	127,5	GIỮA
	32 đến 37	175,0	6,0	75%	5,0	3,8	131,3	787,5	GIỮA
	38	243,9	1,0	66%	5,0	3,3	161,0	161,0	GÓC
	39	173,5	1,0	75%	5,0	3,8	130,1	130,1	GIỮA
	40 đến 66	150,0	27,0	80%	5,0	4,0	120,0	3.240,0	GIỮA
	67	376,6	1,0	56%	5,0	2,8	210,9	210,9	GÓC
	68	240,2	1,0	66%	5,0	3,3	158,5	158,5	GÓC
TỔNG	11.109,9	68,0	80%	5,0	4,0		8.533,7		
LK-03	1	409,1	1,0	55%	5,0	2,8	225,0	225,0	GÓC
	2 đến 36	150,0	35,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.200,0	GIỮA
	37	152,7	1,0	79%	5,0	4,0	120,6	120,6	GIỮA
	38 đến 43	175,0	6,0	75%	5,0	3,8	131,3	787,5	GIỮA
	44	243,9	1,0	66%	5,0	3,3	161,0	161,0	GÓC
	45	158,4	1,0	78%	5,0	3,9	123,6	123,6	GIỮA
	46 đến 78	150,0	33,0	80%	5,0	4,0	120,0	3.960,0	GIỮA



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	79	331,9	1,0	58%	5,0	2,9	192,5	192,5	GỐC
	80	240,2	1,0	66%	5,0	3,3	158,5	158,5	GỐC
	TỔNG	12.786,2	80,0	80%	5,0	4,0		9.928,7	
LK-04	1	262,5	1,0	64%	≤4	2,6	168,0	168,0	GỐC
	2 đến 28	150,0	27,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.240,0	GIỮA
	29	230,5	1,0	67%	≤4	2,7	154,4	154,4	GỐC
	30	224,8	1,0	68%	≤4	2,7	152,9	152,9	GỐC
	31 đến 57	150,0	27,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.240,0	GIỮA
	58	268,3	1,0	63%	≤4	2,5	169,0	169,0	GỐC
	TỔNG	9.086,1	58,0	80%	≤4	3,2		7.124,3	
LK-05	1	306,5	1,0	60%	5,0	3,0	183,9	183,9	GỐC
	2 đến 42	150,0	41,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.920,0	GIỮA
	43	276,5	1,0	62%	5,0	3,1	171,4	171,4	GỐC
	44	270,8	1,0	63%	5,0	3,2	170,6	170,6	GỐC
	45 đến 85	150,0	41,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.920,0	GIỮA
	86	312,3	1,0	59%	5,0	3,0	184,3	184,3	GỐC
	TỔNG	13.466,1	86,0	80%	5,0	4,0		10.366,3	
LK-06	1	317,9	1,0	59%	≤4	2,4	187,6	187,6	GỐC
	2 đến 27	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	29	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	30 đến 55	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	56	312,2	1,0	59%	≤4	2,4	184,2	184,2	GỐC
	TỔNG	8.954,2	56,0	80%	≤4	3,2		6.947,1	
LK-07	1	304,0	1,0	60%	≤4	2,4	182,4	182,4	GỐC
	2 đến 27	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	28	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	29	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	30 đến 55	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	56	298,2	1,0	60%	≤4	2,4	178,9	178,9	GỐC
	TỔNG	8.926,2	56,0	80%	≤4	3,2		6.936,7	
LK-08	1	259,2	1,0	64%	5,0	3,2	165,9	165,9	GỐC
	2 đến 38	150,0	37,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.440,0	GIỮA
	39	264,9	1,0	64%	5,0	3,2	169,5	169,5	GỐC
	40	259,2	1,0	64%	5,0	3,2	165,9	165,9	GỐC
	41 đến 77	150,0	37,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.440,0	GIỮA
	78	264,9	1,0	64%	5,0	3,2	169,5	169,5	GỐC
	TỔNG	12.148,2	78,0	80%	5,0	4,0		9.550,8	
LK-09	1	290,0	1,0	61%	≤4	2,4	176,9	176,9	GỐC
	2 đến 27	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	29	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	30 đến 55	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	56	284,2	1,0	62%	≤4	2,5	176,2	176,2	GỐC
	TỔNG	8.898,2	56,0	80%	≤4	3,2		6.928,5	
LK-10	1	425,6	1,0	54%	≤4	2,2	229,8	229,8	GỐC
	2 đến 23	150,0	22,0	80%	≤4	3,2	120,0	2.640,0	GIỮA
	24 đến 25	292,0	2,0	61%	≤4	2,4	178,1	356,2	GỐC
	26 đến 46	150,0	21,0	80%	≤4	3,2	120,0	2.520,0	GIỮA
	47	348,4	1,0	58%	≤4	2,3	202,1	202,1	GỐC
	TỔNG	7.808,0	47,0	80%	≤4	3,2		5.948,1	
LK-11	1	276,0	1,0	62%	≤4	2,5	171,1	171,1	GỐC



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	2 đến 27	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	29	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	30 đến 55	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	56	270,2	1,0	63%	≤4	2,5	170,2	170,2	GỐC
	TỔNG	8.870,2	56,0	80%	≤4	3,2		6.916,7	
	LK-12	1	455,2	1,0	52%	≤4	2,1	236,7	236,7
2 đến 29		150,0	28,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.360,0	GIỮA
30 đến 31		292,0	2,0	61%	≤4	2,4	178,1	356,2	GỐC
32 đến 57		150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
58		378,0	1,0	56%	≤4	2,2	211,7	211,7	GỐC
TỔNG		9.517,2	58,0	80%	≤4	3,2		7.284,6	
LK-13	1	281,2	1,0	62%	≤4	2,5	174,3	174,3	GỐC
	2 đến 47	150,0	46,0	80%	≤4	3,2	120,0	5.520,0	GIỮA
	48	298,5	1,0	60%	≤4	2,4	179,1	179,1	GỐC
	TỔNG	7.479,7	48,0	80%	≤4	3,2		5.873,4	
LK-14	1	406,3	1,0	55%	≤4	2,2	223,5	223,5	GỐC
	2 đến 35	150,0	34,0	80%	≤4	3,2	120,0	4.080,0	GIỮA
	36 đến 37	292,0	2,0	61%	≤4	2,4	178,1	356,2	GỐC
	38 đến 70	150,0	33,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.960,0	GIỮA
	71	329,1	1,0	59%	≤4	2,4	194,2	194,2	GỐC
	TỔNG	11.369,5	71,0	80%	≤4	3,2		8.813,9	
LK-15	1	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	2 đến 27	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	255,1	1,0	64%	≤4	2,6	163,3	163,3	GỐC
	29	260,9	1,0	64%	≤4	2,6	167,0	167,0	GỐC



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	30 đến 55	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	56	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	TỔNG	8.840,0	56,0	80%	≤4	3,2		6.905,6	
LK-16	1	435,9	1,0	53%	≤4	2,1	231,0	231,0	GỐC
	2 đến 41	150,0	40,0	80%	≤4	3,2	120,0	4.800,0	GIỮA
	42 đến 43	292,0	2,0	61%	≤4	2,4	178,1	356,2	GỐC
	44 đến 81	150,0	38,0	80%	≤4	3,2	120,0	4.560,0	GIỮA
	82	358,8	1,0	57%	≤4	2,3	204,5	204,5	GỐC
	TỔNG	13.078,7	82,0	80%	≤4	3,2		10.151,8	
LK-17	1	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	2 đến 27	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	241,1	1,0	66%	≤4	2,6	159,1	159,1	GỐC
	29	246,9	1,0	65%	≤4	2,6	160,5	160,5	GỐC
	30 đến 55	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	56	262,0	1,0	64%	≤4	2,6	167,7	167,7	GỐC
	TỔNG	8.812,0	56,0	80%	≤4	3,2		6.895,0	
LK-18	1	257,0	1,0	64%	5,0	3,2	164,5	164,5	GỐC
	2 đến 53	150,0	52,0	80%	5,0	4,0	120,0	6.240,0	GIỮA
	54	252,1	1,0	65%	5,0	3,3	163,9	163,9	GỐC
	55	246,4	1,0	65%	5,0	3,3	160,2	160,2	GỐC
	56 đến 107	150,0	52,0	80%	5,0	4,0	120,0	6.240,0	GIỮA
	108	262,8	1,0	64%	5,0	3,2	168,2	168,2	GỐC
	TỔNG	16.618,3	108,0	80%	5,0	4,0		13.136,7	
LK-19	1	249,3	1,0	65%	5,0	3,3	162,0	162,0	GỐC
	2 đến 53	150,0	52,0	80%	5,0	4,0	120,0	6.240,0	GIỮA
	54	214,8	1,0	69%	5,0	3,5	148,2	148,2	GỐC



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	55	209,1	1,0	69%	5,0	3,5	144,3	144,3	GỐC
	56 đến 107	150,0	52,0	80%	5,0	4,0	120,0	6.240,0	GIỮA
	108	255,1	1,0	64%	5,0	3,2	163,3	163,3	GỐC
	TỔNG	16.528,3	108,0	80%	5,0	4,0		13.097,8	
LK-20	1	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	2 đến 31	150,0	30,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.600,0	GIỮA
	32	277,9	1,0	62%	≤4	2,5	172,3	172,3	GỐC
	33	283,6	1,0	62%	≤4	2,5	175,8	175,8	GỐC
	34 đến 63	150,0	30,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.600,0	GIỮA
	64	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	TỔNG	10.145,5	64,0	80%	≤4	3,2		7.904,4	
LK-21	1	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	2 đến 29	150,0	28,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.360,0	GIỮA
	30	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	TỔNG	4.784,0	30,0	80%	≤4	3,2		3.716,2	
LK-22	1	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	2 đến 31	150,0	30,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.600,0	GIỮA
	32	249,9	1,0	65%	≤4	2,6	162,4	162,4	GỐC
	33	255,6	1,0	64%	≤4	2,6	163,6	163,6	GỐC
	34 đến 63	150,0	30,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.600,0	GIỮA
	64	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	TỔNG	10.089,5	64,0	80%	≤4	3,2		7.882,3	
LK-23	1	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	2 đến 31	150,0	30,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.600,0	GIỮA
	32	235,9	1,0	66%	≤4	2,6	155,7	155,7	GỐC
	33	241,6	1,0	66%	≤4	2,6	159,5	159,5	GỐC



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	34 đến 63	150,0	30,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.600,0	GIỮA
	64	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	TỔNG	10.061,5	64,0	80%	≤4	3,2		7.871,4	
LK-24	1	242,0	1,0	66%	≤4	2,6	159,7	159,7	GỐC
	2 đến 7	175,0	6,0	75%	≤4	3,0	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	66%	≤4	2,6	159,7	159,7	GỐC
	9	210,0	1,0	69%	≤4	2,8	144,9	144,9	GIỮA
	10 đến 37	150,0	28,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.360,0	GIỮA
	38	210,0	1,0	69%	≤4	2,8	144,9	144,9	GIỮA
	39 đến 44	175,0	6,0	75%	≤4	3,0	131,3	787,5	GIỮA
	45	243,0	1,0	66%	≤4	2,6	160,4	160,4	GỐC
	46	210,0	1,0	69%	≤4	2,8	144,9	144,9	GIỮA
	47 đến 74	150,0	28,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.360,0	GIỮA
	75	210,0	1,0	69%	≤4	2,8	144,9	144,9	GIỮA
	76	241,0	1,0	66%	≤4	2,6	159,1	159,1	GỐC
TỔNG	12.308,0	76,0	80%	≤4	3,2		9.513,5		
LK-25	1	242,0	1,0	66%	≤4	2,6	159,7	159,7	GỐC
	2 đến 7	175,0	6,0	75%	≤4	3,0	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	66%	≤4	2,6	159,7	159,7	GỐC
	9	210,0	1,0	69%	≤4	2,8	144,9	144,9	GIỮA
	10 đến 37	150,0	28,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.360,0	GIỮA
	38	210,0	1,0	69%	≤4	2,8	144,9	144,9	GIỮA
	39 đến 44	175,0	6,0	75%	≤4	3,0	131,3	787,5	GIỮA
	45	226,5	1,0	67%	≤4	2,7	151,8	151,8	GỐC
	46	210,0	1,0	69%	≤4	2,8	144,9	144,9	GIỮA
	47 đến 74	150,0	28,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.360,0	GIỮA



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	75	210,0	1,0	69%	≤4	2,8	144,9	144,9	GIỮA
	76	241,0	1,0	66%	≤4	2,6	159,1	159,1	GỐC
	TỔNG	12.291,5	76,0	80%	≤4	3,2		9.504,9	
LK-26	1	293,7	1,0	61%	≤4	2,4	179,2	179,2	GỐC
	2	149,5	1,0	80%	≤4	3,2	119,6	119,6	GIỮA
	3 đến 39	150,0	37,0	80%	≤4	3,2	120,0	4.440,0	GIỮA
	40 đến 41	292,0	2,0	61%	≤4	2,4	178,1	356,2	GỐC
	42 đến 81	150,0	40,0	80%	≤4	3,2	120,0	4.800,0	GIỮA
	82	309,9	1,0	60%	≤4	2,4	185,9	185,9	GỐC
	TỔNG	12.887,1	82,0	80%	≤4	3,2		10.080,9	
LK-27	1	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	2 đến 23	150,0	22,0	80%	≤4	3,2	120,0	2.640,0	GIỮA
	24	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	25	275,5	1,0	62%	≤4	2,5	170,8	170,8	GỐC
	26 đến 47	150,0	22,0	80%	≤4	3,2	120,0	2.640,0	GIỮA
	48	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	TỔNG	7.751,5	48,0	80%	≤4	3,2		5.985,2	
LK-28	1	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	2 đến 18	150,0	17,0	80%	≤4	3,2	120,0	2.040,0	GIỮA
	19	151,3	1,0	80%	≤4	3,2	121,0	121,0	GỐC
	20 đến 28	150,0	9,0	80%	≤4	3,2	120,0	1.080,0	GIỮA
	29 đến 30	292,0	2,0	61%	≤4	2,4	178,1	356,2	GỐC
	31 đến 37	150,0	7,0	80%	≤4	3,2	120,0	839,7	GIỮA
	38	150,9	1,0	80%	≤4	3,2	120,7	120,7	GIỮA
	39 đến 53	150,0	15,0	80%	≤4	3,2	120,0	1.800,0	GIỮA
	54	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	TỔNG	8.669,8	54,0	80%	≤4	3,2		6.713,9	
LK-29	1	302,2	1,0	60%	5,0	3,0	181,3	181,3	GỐC
	2 đến 73	150,0	72,0	80%	5,0	4,0	120,0	8.640,0	GIỮA
	74	296,8	1,0	60%	5,0	3,0	178,1	178,1	GỐC
	75	249,5	1,0	65%	5,0	3,3	162,2	162,2	GỐC
	76 đến 84	150,0	9,0	80%	5,0	4,0	120,0	1.080,0	GIỮA
	85	244,5	1,0	66%	5,0	3,3	161,4	161,4	GỐC
	TỔNG	13.243,0	85,0	80%	5,0	4,0		10.402,9	
LK-30	1	424,3	1,0	54%	5,0	2,7	229,1	229,1	GỐC
	2 đến 13	175,0	12,0	75%	5,0	3,8	131,3	1.575,0	GIỮA
	14	175,5	1,0	75%	5,0	3,8	131,6	131,6	GIỮA
	15	175,8	1,0	75%	5,0	3,8	131,9	131,9	GIỮA
	16	176,0	1,0	75%	5,0	3,8	132,0	132,0	GIỮA
	17	176,3	1,0	75%	5,0	3,8	132,2	132,2	GIỮA
	18	176,6	1,0	75%	5,0	3,8	132,4	132,4	GIỮA
	19	208,5	1,0	69%	5,0	3,5	143,8	143,8	GỐC
	20 đến 30	175,0	11,0	75%	5,0	3,8	131,3	1.443,8	GIỮA
	31	331,2	1,0	58%	5,0	2,9	192,1	192,1	GỐC
	32	203,0	1,0	70%	5,0	3,5	142,1	142,1	GỐC
	TỔNG	6.072,1	32,0	75%	5,0	3,8		4.386,0	
LK-31	1	242,0	1,0	66%	≤4	2,6	159,7	159,7	GỐC
	2 đến 8	150,0	7,0	80%	≤4	3,2	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	66%	≤4	2,6	159,7	159,7	GỐC
	10 đến 46	150,0	37,0	80%	≤4	3,2	120,0	4.440,0	GIỮA
	47	289,1	1,0	61%	≤4	2,4	176,4	176,4	GỐC
	48	283,7	1,0	62%	≤4	2,5	175,9	175,9	GỐC



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	49 đến 85	150,0	37,0	80%	≤4	3,2	120,0	4.440,0	GIỮA
	TỔNG	13.206,8	85,0	80%	≤4	3,2		10.391,7	
	1	294,8	1,0	61%	5,0	3,1	179,8	179,8	GỐC
LK-32	2 đến 23	150,0	22,0	80%	5,0	4,0	120,0	2.640,0	GIỮA
	24	289,2	1,0	61%	5,0	3,1	176,4	176,4	GỐC
	25	294,6	1,0	61%	5,0	3,1	179,7	179,7	GỐC
	26 đến 47	150,0	22,0	80%	5,0	4,0	120,0	2.640,0	GIỮA
	48	289,4	1,0	61%	5,0	3,1	176,6	176,6	GỐC
	TỔNG	7.768,1	48,0	80%	5,0	4,0		5.992,5	
	1	307,0	1,0	60%	≤4	2,4	184,2	184,2	GỐC
LK-33	2 đến 24	150,0	23,0	80%	≤4	3,2	120,0	2.760,0	GIỮA
	25 đến 26	307,0	2,0	60%	≤4	2,4	184,2	368,4	GỐC
	27 đến 49	150,0	23,0	80%	≤4	3,2	120,0	2.760,0	GIỮA
	50	307,0	1,0	60%	≤4	2,4	184,2	184,2	GỐC
	TỔNG	8.128,0	50,0	80%	≤4	3,2		6.256,8	
	1	270,6	1,0	63%	≤4	2,5	170,5	170,5	GỐC
LK-34	2 đến 27	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	28 đến 29	262,0	2,0	64%	≤4	2,6	167,7	335,4	GỐC
	30 đến 55	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	56	276,0	1,0	62%	≤4	2,5	171,1	171,1	GỐC
	TỔNG	8.870,6	56,0	80%	≤4	3,2		6.917,0	
	1	303,4	1,0	60%	5,0	3,0	182,0	182,0	GỐC
LK-35	2 đến 41	150,0	40,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.800,0	GIỮA
	42	275,5	1,0	62%	5,0	3,1	170,8	170,8	GỐC
	43	292,0	1,0	61%	5,0	3,1	178,1	178,1	GỐC
	44 đến 83	150,0	40,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.800,0	GIỮA



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	84	308,8	1,0	60%	5,0	3,0	185,3	185,3	GÓC
	TỔNG	13.179,7	84,0	80%	5,0	4,0		10.316,3	
LK-36	1	377,8	1,0	56%	5,0	2,8	211,6	211,6	GÓC
	2 đến 8	150,0	7,0	80%	5,0	4,0	120,0	840,0	GIỮA
	9	399,7	1,0	55%	5,0	2,8	219,8	219,8	GÓC
	10	157,9	1,0	78%	5,0	3,9	123,2	123,2	GIỮA
	11 đến 27	150,0	17,0	80%	5,0	4,0	120,0	2.040,0	GIỮA
	28	374,2	1,0	56%	5,0	2,8	209,6	209,6	GÓC
	29	379,5	1,0	56%	5,0	2,8	212,5	212,5	GÓC
	30 đến 46	150,0	17,0	80%	5,0	4,0	120,0	2.040,0	GIỮA
	47	152,5	1,0	80%	5,0	4,0	122,0	122,0	GIỮA
		TỔNG	7.991,6	47,0	80%	5,0	4,0		6.018,6
LK-37	1	399,7	1,0	55%	5,0	2,8	219,8	219,8	GÓC
	2 đến 8	150,0	7,0	80%	5,0	4,0	120,0	840,0	GIỮA
	9	394,3	1,0	55%	5,0	2,8	216,9	216,9	GIỮA
	10	152,7	1,0	79%	5,0	4,0	120,6	120,6	GIỮA
	11 đến 22	150,0	12,0	80%	5,0	4,0	120,0	1.440,0	GIỮA
	23	297,1	1,0	60%	5,0	3,0	178,3	178,3	GÓC
	24	291,4	1,0	61%	5,0	3,1	177,8	177,8	GÓC
	25 đến 36	150,0	12,0	80%	5,0	4,0	120,0	1.440,0	GIỮA
	37	158,4	1,0	78%	5,0	3,9	123,6	123,6	GÓC
		TỔNG	6.343,6	37,0	80%	5,0	4,0		4.756,9
LK-38	1	356,8	1,0	57%	≤4	2,3	203,3	203,3	GÓC
	2 đến 31	150,0	30,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.600,0	GIỮA
	3 đến 33	356,8	2,0	57%	≤4	2,3	203,4	406,8	GÓC
	34 đến 63	150,0	30,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.600,0	GIỮA



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	64	356,8	1,0	57%	≤4	2,3	203,3	203,3	GỐC
	TỔNG	10.427,1	64,0	80%	≤4	3,2		8.013,4	
	LK-39								
	1	356,8	1,0	57%	5,0	2,9	203,3	203,3	GỐC
	2 đến 31	150,0	30,0	80%	5,0	4,0	120,0	3.600,0	GIỮA
	32 đến 33	356,8	2,0	57%	5,0	2,9	203,4	406,8	GỐC
	34 đến 63	150,0	30,0	80%	5,0	4,0	120,0	3.600,0	GIỮA
	64	356,8	1,0	57%	5,0	2,9	203,3	203,3	GỐC
	TỔNG	10.427,1	64,0	80%	5,0	4,0		8.013,4	
	1	397,0	1,0	55%	5,0	2,8	218,4	218,4	GỐC
	2 đến 8	150,0	7,0	80%	5,0	4,0	120,0	840,0	GIỮA
	9	397,0	1,0	55%	5,0	2,8	218,4	218,4	GỐC
	10 đến 27	150,0	18,0	80%	5,0	4,0	120,0	2.160,0	GIỮA
	28 đến 29	382,0	2,0	56%	5,0	2,8	213,9	427,8	GỐC
	30 đến 47	150,0	18,0	80%	5,0	4,0	120,0	2.160,0	GIỮA
	TỔNG	8.008,0	47,0	80%	5,0	4,0		6.024,5	
	1	342,1	1,0	58%	5,0	2,9	198,4	198,4	GỐC
	2 đến 21	150,0	20,0	80%	5,0	4,0	120,0	2.400,0	GIỮA
	22	300,9	1,0	60%	5,0	3,0	180,5	180,5	GỐC
	23	305,4	1,0	60%	5,0	3,0	183,2	183,2	GỐC
	24 đến 43	150,0	20,0	80%	5,0	4,0	120,0	2.400,0	GIỮA
	44	336,4	1,0	58%	5,0	2,9	195,1	195,1	GỐC
	TỔNG	7.284,8	44,0	80%	5,0	4,0		5.557,3	
	1	244,0	1,0	66%	5,0	3,3	161,0	161,0	GỐC
	2 đến 29	168,0	28,0	76%	5,0	3,8	127,7	3.575,0	GIỮA
	30 đến 31	213,7	2,0	69%	5,0	3,5	147,5	294,9	GỐC
	32 đến 59	168,0	28,0	76%	5,0	3,8	127,7	3.575,0	GIỮA



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	60	244,0	1,0	66%	5,0	3,3	161,0	161,0	GÓC
	TỔNG	10.323,4	60,0	76%	5,0	3,8		7.767,1	
LK-43	1	217,0	1,0	68%	≤4	2,7	147,6	147,6	GÓC
	2 đến 29	150,0	28,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.360,0	GIỮA
	30 đến 31	189,9	2,0	72%	≤4	2,9	136,7	273,5	GÓC
	32 đến 59	150,0	28,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.360,0	GIỮA
	60	217,0	1,0	68%	≤4	2,7	147,6	147,6	GÓC
	TỔNG	9.213,8	60,0	80%	≤4	3,2		7.288,6	
LK-44	1	242,0	1,0	66%	5,0	3,3	159,7	159,7	GÓC
	2 đến 7	175,0	6,0	75%	5,0	3,8	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	66%	5,0	3,3	159,7	159,7	GIỮA
	9	160,1	1,0	78%	5,0	3,9	124,9	124,9	GIỮA
	10 đến 25	150,0	16,0	80%	5,0	4,0	120,0	1.920,0	GIỮA
	26	245,4	1,0	65%	5,0	3,3	159,5	159,5	GÓC
	27	240,9	1,0	66%	5,0	3,3	159,0	159,0	GÓC
	28 đến 43	150,0	16,0	80%	5,0	4,0	120,0	1.920,0	GIỮA
	44	164,7	1,0	77%	5,0	3,9	126,8	126,8	GÓC
TỔNG	7.145,0	44,0	80%	5,0	4,0		5.517,1		
LK-45	1	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GÓC
	2 đến 5	150,0	4,0	80%	≤4	3,2	120,0	480,0	GIỮA
	6	150,4	1,0	80%	≤4	3,2	120,3	120,3	GIỮA
	7 đến 52	150,0	46,0	80%	≤4	3,2	120,0	5.520,0	GIỮA
	53 đến 54	292,0	2,0	61%	≤4	2,4	178,1	356,2	GÓC
	55 đến 100	150,0	46,0	80%	≤4	3,2	120,0	5.520,0	GIỮA
	101	164,6	1,0	77%	≤4	3,1	126,7	126,7	GIỮA
	102 đến 103	150,0	2,0	80%	≤4	3,2	120,0	240,0	GIỮA



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	104	292,0	1,0	61%	≤4	2,4	178,1	178,1	GỐC
	TỔNG	16.183,0	104,0	80%	≤4	3,2		12.719,5	
LK-46	1	292,0	1,0	61%	5,0	3,1	178,1	178,1	GỐC
	2 đến 37	150,0	36,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.321,0	GIỮA
	38	292,0	1,0	61%	5,0	3,1	178,1	178,1	GỐC
	39	287,5	1,0	61%	5,0	3,1	175,4	175,4	GỐC
	40 đến 82	150,0	43,0	80%	5,0	4,0	120,0	5.160,0	GIỮA
	83	292,0	1,0	61%	5,0	3,1	178,1	178,1	GỐC
	TỔNG	13.014,7	83,0	80%	5,0	4,0		10.190,7	
LK-47	1	445,5	1,0	53%	≤4	2,1	236,1	236,1	GỐC
	2 đến 23	150,0	22,0	80%	≤4	3,2	120,0	2.640,0	GIỮA
	24 đến 25	292,0	2,0	61%	≤4	2,4	178,1	356,2	GỐC
	26 đến 51	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	52	458,9	1,0	52%	≤4	2,1	238,6	238,6	GỐC
	TỔNG	8.688,4	52,0	80%	≤4	3,2		6.591,0	
LK-48	1	440,7	1,0	53%	≤4	2,1	233,6	233,6	GỐC
	2 đến 32	150,0	31,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.720,0	GIỮA
	33 đến 34	292,0	2,0	61%	≤4	2,4	178,1	356,2	GỐC
	35 đến 69	150,0	35,0	80%	≤4	3,2	120,0	4.200,0	GIỮA
	70	268,3	1,0	63%	≤4	2,5	169,1	169,1	GỐC
	TỔNG	11.193,1	70,0	80%	≤4	3,2		8.678,9	
LK-49	1	292,0	1,0	61%	5,0	3,1	178,1	178,1	GỐC
	2 đến 23	150,0	22,0	80%	5,0	4,0	120,0	2.640,0	GIỮA
	24 đến 25	292,0	2,0	61%	5,0	3,1	178,1	356,2	GỐC
	26 đến 47	150,0	22,0	80%	5,0	4,0	120,0	2.640,0	GIỮA
	48	292,0	1,0	61%	5,0	3,1	178,1	178,1	GỐC



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	TỔNG	7.768,0	48,0	80%	5,0	4,0		5.992,5	
LK-50	1	275,5	1,0	62%	5,0	3,1	170,8	170,8	GỐC
	2 đến 41	150,0	40,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.800,0	GIỮA
	42	291,6	1,0	61%	5,0	3,1	177,9	177,9	GỐC
	43	286,3	1,0	61%	5,0	3,1	174,6	174,6	GỐC
	44 đến 83	150,0	40,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.800,0	GIỮA
	84	292,0	1,0	61%	5,0	3,1	178,1	178,1	GỐC
	TỔNG	13.145,4	84,0	80%	5,0	4,0		10.301,4	
LK-51	1	314,5	1,0	59%	≤4	2,4	185,6	185,6	GỐC
	2 đến 25	150,0	24,0	80%	≤4	3,2	120,0	2.880,0	GIỮA
	26 đến 27	314,5	2,0	59%	≤4	2,4	185,6	371,1	GỐC
	28 đến 51	150,0	24,0	80%	≤4	3,2	120,0	2.880,0	GIỮA
	52	314,5	1,0	59%	≤4	2,4	185,6	185,6	GỐC
	TỔNG	8.458,0	52,0	80%	≤4	3,2		6.502,2	
LK-52	1	232,0	1,0	67%	≤4	2,7	155,4	155,4	GỐC
	2 đến 27	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	233,5	1,0	67%	≤4	2,7	156,4	156,4	GỐC
	29	228,1	1,0	67%	≤4	2,7	152,8	152,8	GỐC
	30 đến 55	150,0	26,0	80%	≤4	3,2	120,0	3.120,0	GIỮA
	56	232,0	1,0	67%	≤4	2,7	155,4	155,4	GỐC
	TỔNG	8.725,6	56,0	80%	≤4	3,2		6.860,2	
LK-53	1	394,5	1,0	55%	5,0	2,8	217,0	217,0	GỐC
	2 đến 8	150,0	7,0	80%	5,0	4,0	120,0	840,0	GIỮA
	9	383,0	1,0	56%	5,0	2,8	214,5	214,5	GỐC
	10	157,9	1,0	78%	5,0	3,9	123,2	123,2	GIỮA
	11 đến 44	150,0	34,0	80%	5,0	4,0	120,0	4.080,0	GIỮA



KÝ HIỆU LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH 1 LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m ²)	(HỘ)	(%)	(TẦNG)	(Lần)	(m ² / LÔ)	(m ²)	
	45	359,2	1,0	57%	5,0	2,9	204,7	204,7	GỐC
	46	364,6	1,0	57%	5,0	2,9	207,8	207,8	GỐC
	47 đến 80	150,0	34,0	80%	5,0	4,0	120,0	4,080,0	GIỮA
	81	152,5	1,0	80%	5,0	4,0	122,0	122,0	GIỮA
	TỔNG	13.061,7	81,0	80%	5,0	4,0		10.089,2	
	TỔNG	558.992,7	3.507,0					434.234,3	





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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU
DÂN CƯ ĐỒNG TÂM, PHƯỜNG CHƠN THÀNH,
TỈNH ĐỒNG NAI**

*(Kèm theo Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2025
của Ủy ban nhân dân phường Chơn Thành)*

Đồng Nai, năm 2025





QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU
DÂN CƯ ĐỒNG TÂM, PHƯỜNG CHƠN THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI
(Ban hành kèm theo Quyết định số ... /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025
của Ủy ban nhân dân phường Chơn Thành)

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU

Điều 1. Phạm vi áp dụng

- Quy định này được áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài có các hoạt động liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý đến không gian kiến trúc cảnh quan Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tâm, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

- Các nội dung khác chưa nêu trong quy định quản lý xây dựng này sẽ được căn cứ vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Phân vùng quy định quản lý quy hoạch

1. Ranh giới lập quy hoạch

- Vị trí khu vực thiết kế quy hoạch thuộc phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ). Nay thuộc phường Chơn Thành tỉnh Đồng Nai với tứ cận được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư Hiếu Cảm 2.
- + Phía Nam giáp Khu dân cư Thủ Chánh và Khu dân cư Mỹ Hưng.
- + Phía Đông giáp Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước.
- + Phía Tây giáp Khu dân cư Thành Tâm.

2. Quy mô, diện tích các khu chức năng khác trong vùng quy hoạch

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 207,5ha.
- Quy mô dân số: 23.700 người.
- Khu đất được chia thành các khu chức năng chính phù hợp với tính chất của khu dân cư, với diện tích các khu như sau:



Bảng 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m ²)	(ha)	(%)
	Dân số		23.700		
1	Đất nhà ở		650.581,0	65,1	31,4%
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	558.992,7	55,9	26,9%
1.2	Đất nhà chung cư		91.588,3	9,2	4,4%
	Đất nhà chung cư TM	CC	49.096,2	4,9	
	Đất ở nhà ở xã hội	NOXH-CC	42.492,1	4,2	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		234.585,7	23,5	11,3%
2.1	Đất y tế		74.256,7	7,4	3,6%
	Bệnh viện đa khoa (cấp đô thị)	BV	74.256,7	7,4	
2.2	Đất giáo dục		60.301,7	6,0	2,9%
	Trường mầm non	MN	14.558,1	1,5	0,7%
	Trường tiểu học	TH	18.498,4	1,8	0,9%
	Trường trung học cơ sở	THCS	15.698,6	1,6	0,8%
	Trường trung học phổ thông	THPT	11.546,6	1,2	0,6%
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		67.351,4	6,7	3,2%
2.4	Đất thương mại dịch vụ		32.675,9	3,3	1,6%
		TMDV1	15.122,0	1,5	
		TMDV2	12.677,7	1,3	
		TMDV3	4.876,2	0,5	
3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề)		495.296,0	49,5	23,9%
	Công viên chuyên đề 1 (cấp đô thị)	CXCD-01	163.783,1	16,4	
	Công viên chuyên đề 2 (cấp đô thị)	CXCD-02	191.511,4	19,2	
	Công viên chuyên đề 3 (cấp đô thị)	CXCD-03	140.001,5	14,0	
4	Đất đường giao thông	GT	576.075,6	57,6	27,8%
5	Bãi đỗ xe	HT-BX	27.994,7	2,8	1,3%
		HT-BX01	15.319,2	1,5	
		HT-BX02	12.675,5	1,3	
6	Đất công trình hạ tầng		90.433,0	9,0	4,4%



STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m ²)	(ha)	(%)
	kỹ thuật				
	<i>Đất hạ tầng (trạm điện)</i>	<i>HTKT01</i>	<i>5.620,6</i>	<i>0,6</i>	
	<i>Đất hạ tầng (trạm cấp nước)</i>	<i>HTKT02</i>	<i>1.672,9</i>	<i>0,17</i>	
	<i>Đất hkt giữa hai nhà</i>		<i>58.571,0</i>	<i>5,9</i>	
	<i>Đất kênh thoát nước</i>		<i>24.568,5</i>	<i>2,5</i>	1,2%
	Tổng cộng		2.074.966,0	207,5	100,0%



Bảng 2. Chỉ tiết sử dụng đất đối với từng lô đất

TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CÁN	MĐXD TỐI ĐA	TÀNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN	DTXD
			(m ²)	(ha)						
LÔ	LÔ ĐẤT				(Hộ)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(Người)	(m ²)
1	ĐẤT NHÀ Ở		650.581,0	65,1	5.925				23.700	466.290,2
1.1	Đất nhà ở liên kề	LK	558.992,7	55,9	3.507				14.028	434.234,3
	Đất ở liên kề 01	LK-01	27.836,8	2,8	184	80%	≤4,0	3,2	736	22.176,1
	Đất ở liên kề 02	LK-02	11.109,9	1,1	68	80%	5,0	4,0	272	8.533,7
	Đất ở liên kề 03	LK-03	12.786,2	1,3	80	80%	5,0	4,0	320	9.928,7
	Đất ở liên kề 04	LK-04	9.086,1	0,9	58	80%	≤4,0	3,2	232	7.124,3
	Đất ở liên kề 05	LK-05	13.466,1	1,3	86	80%	5,0	4,0	344	10.366,3
	Đất ở liên kề 06	LK-06	8.954,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.947,1
	Đất ở liên kề 07	LK-07	8.926,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.936,7
	Đất ở liên kề 08	LK-08	12.148,2	1,2	78	80%	5,0	4,0	312	9.550,8
	Đất ở liên kề 09	LK-09	8.898,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.928,5
	Đất ở liên kề 10	LK-10	7.808,0	0,8	47	80%	≤4,0	3,2	188	5.948,1
	Đất ở liên kề 11	LK-11	8.870,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.916,7
	Đất ở liên kề 12	LK-12	9.517,2	1,0	58	80%	≤4,0	3,2	232	7.284,6
	Đất ở liên kề 13	LK-13	7.479,7	0,7	48	80%	≤4,0	3,2	192	5.873,4
	Đất ở liên kề 14	LK-14	11.369,5	1,1	71	80%	≤4,0	3,2	284	8.813,9
	Đất ở liên kề 15	LK-15	8.840,0	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.905,6
	Đất ở liên kề 16	LK-16	13.078,7	1,3	82	80%	≤4,0	3,2	328	10.151,8
	Đất ở liên kề 17	LK-17	8.812,0	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.895,0
	Đất ở liên kề 18	LK-18	16.618,3	1,7	108	80%	5,0	4,0	432	13.136,7



TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CĂN	MĐXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO	HSSDD (Lần)	SỐ DÂN	DTXD (m ²)
			(m ²)	(ha)						
LÔ	LÔ ĐÁT				(Hộ)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(Người)	(m ²)
	Đất ở liền kề 19	LK-19	16.528,3	1,7	108	80%	5,0	4,0	432	13.097,8
	Đất ở liền kề 20	LK-20	10.145,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.904,4
	Đất ở liền kề 21	LK-21	4.784,0	0,5	30	80%	≤4,0	3,2	120	3.716,2
	Đất ở liền kề 22	LK-22	10.089,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.882,3
	Đất ở liền kề 23	LK-23	10.061,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.871,4
	Đất ở liền kề 24	LK-24	12.308,0	1,2	76	80%	≤4,0	3,2	304	9.513,5
	Đất ở liền kề 25	LK-25	12.291,5	1,2	76	80%	≤4,0	3,2	304	9.504,9
	Đất ở liền kề 26	LK-26	12.887,1	1,3	82	80%	≤4,0	3,2	328	10.080,9
	Đất ở liền kề 27	LK-27	7.751,5	0,8	48	80%	≤4,0	3,2	192	5.985,2
	Đất ở liền kề 28	LK-28	8.669,8	0,9	54	80%	≤4,0	3,2	216	6.713,9
	Đất ở liền kề 29	LK-29	13.243,0	1,3	85	80%	5,0	4,0	340	10.402,9
	Đất ở liền kề 30	LK-30	6.072,1	0,6	32	75%	5,0	3,8	128	4.386,0
	Đất ở liền kề 31	LK-31	13.206,8	1,3	85	80%	≤4,0	3,2	340	10.391,7
	Đất ở liền kề 32	LK-32	7.768,1	0,8	48	80%	5,0	4,0	192	5.992,5
	Đất ở liền kề 33	LK-33	8.128,0	0,8	50	80%	≤4,0	3,2	200	6.256,8
	Đất ở liền kề 34	LK-34	8.870,6	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.917,0
	Đất ở liền kề 35	LK-35	13.179,7	1,3	84	80%	5,0	4,0	336	10.316,3
	Đất ở liền kề 36	LK-36	7.991,6	0,8	47	80%	5,0	4,0	188	6.018,6
	Đất ở liền kề 37	LK-37	6.343,6	0,6	37	80%	5,0	4,0	148	4.756,9
	Đất ở liền kề 38	LK-38	10.427,1	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	8.013,4
	Đất ở liền kề 39	LK-39	10.427,1	1,0	64	80%	5,0	4,0	256	8.013,4
	Đất ở liền kề 40	LK-40	8.008,0	0,8	47	80%	5,0	4,0	188	6.024,5
	Đất ở liền kề 41	LK-41	7.284,8	0,7	44	80%	5,0	4,0	176	5.557,3



TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CĂN	MĐXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN	DTXD
			(m ²)	(ha)						
LÔ	LÔ ĐẤT				(Hộ)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(Người)	(m ²)
	Đất ở liền kề 42	LK-42	10.323,4	1,0	60	76%	5,0	3,8	240	7.767,1
	Đất ở liền kề 43	LK-43	9.213,8	0,9	60	80%	≤4,0	3,2	240	7.288,6
	Đất ở liền kề 44	LK-44	7.145,0	0,7	44	80%	5,0	4,0	176	5.517,1
	Đất ở liền kề 45	LK-45	16.183,0	1,6	104	80%	≤4,0	3,2	416	12.719,5
	Đất ở liền kề 46	LK-46	13.014,7	1,3	83	80%	5,0	4,0	332	10.190,7
	Đất ở liền kề 47	LK-47	8.688,4	0,9	52	80%	≤4,0	3,2	208	6.591,0
	Đất ở liền kề 48	LK-48	11.193,1	1,1	70	80%	≤4,0	3,2	280	8.678,9
	Đất ở liền kề 49	LK-49	7.768,0	0,8	48	80%	5,0	4,0	192	5.992,5
	Đất ở liền kề 50	LK-50	13.145,4	1,3	84	80%	5,0	4,0	336	10.301,4
	Đất ở liền kề 51	LK-51	8.458,0	0,8	52	80%	≤4,0	3,2	208	6.502,2
	Đất ở liền kề 52	LK-52	8.725,6	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.860,2
	Đất ở liền kề 53	LK-53	13.061,7	1,3	81	80%	5,0	4,0	324	10.089,2
1.2	Đất nhà chung cư		91.588,3	9,2	2.418				9.672	32.055,9
	Đất nhà ở chung cư TM	CC	49.096,2	4,9	1.296	35%	5-20	7,0	5.185	17.183,7
	Đất nhà ở xã hội	NOXH-CC	42.492,1	4,2	1.122	35%	5-20	7,0	4.487	14.872,2
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI		234.585,7	23,5						71.568,3
2.1	Đất y tế		74.256,7	7,4						29.702,7
	Bệnh viện đa khoa (Cấp đô thị)	BV	74.256,7	7,4		40%	10	4,0		29.702,7
2.2	Đất giao dục		60.301,7	6,0						24.120,7
	Trường mầm non	MN	14.558,1	1,5			3			5.823,2



TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CĂN	MĐXD TỐI ĐA (%)	TÀNG CAO	HSSĐB (Lần)	SỐ DÂN	DTXD (m ²)	
			(m ²)	(ha)							
LÔ	LÔ ĐÁT				(Hộ)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(Người)	(m ²)	
	Trường mầm non-01	MN-01	8.540,4	0,9	1	40%	3	1,2		3.416,2	
	Trường mầm non-02	MN-02	6.017,7	0,6	1	40%	3	1,2		2.407,1	
	Trường Tiểu học	TH	18.498,4	1,8			3			7.399,4	
	Trường tiểu học-01	TH-01	11.496,9	1,1	1	40%	3	1,2		4.598,8	
	Trường tiểu học-02	TH-02	7.001,5	0,7	1	40%	3	1,2		2.800,6	
	Trường trung học cơ sở	THCS	15.698,6	1,6			3	1,2		6.279,4	
	Trường trung học phổ thông	THPT	11.546,6	1,2			3	1,2		4.618,6	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng			67.351,4						3.367,6	
		Đất cây xanh công viên-01	CX-01	12.807,9	1,3		5%	1	0,1		640,4
		Đất cây xanh công viên-02	CX-02	6.713,7	0,7		5%	1	0,1		335,7
		Đất cây xanh công viên-03	CX-03	11.465,6	1,1		5%	1	0,1		573,3
		Đất cây xanh công viên-04	CX-04	13.567,0	1,4		5%	1	0,1		678,4
	Đất cây xanh công viên-05	CX-05	375,0	0,0		5%	1	0,1		18,8	
	Đất cây xanh công viên-06	CX-06	375,0	0,0		5%	1	0,1		18,8	
	Đất cây xanh công viên-07	CX-07	859,8	0,1		5%	1	0,1		43,0	
	Đất cây xanh công viên-08	CX-08	576,7	0,1		5%	1	0,1		28,8	
	Đất cây xanh công viên-09	CX-09	779,4	0,1		5%	1	0,1		39,0	
	Đất cây xanh công viên-10	CX-10	781,0	0,1		5%	1	0,1		39,1	
	Đất cây xanh công viên-11	CX-11	5.556,2	0,6		5%	1	0,1		277,8	
	Đất cây xanh công viên-12	CX-12	5.821,8	0,6		5%	1	0,1		291,1	
	Đất cây xanh công viên-13	CX-13	4.882,0	0,5		5%	1	0,1		244,1	



TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CĂN	MĐXD TỐI ĐA	TÀNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN	DTXD
			(m ²)	(ha)						
LÔ	LÔ ĐẤT									
	Đất cây xanh công viên-14	CX-14	422,5	0,0		5%	1	0,1		21,1
	Đất cây xanh công viên-15	CX-15	463,4	0,0		5%	1	0,1		23,2
	Đất cây xanh công viên-16	CX-16	1.904,4	0,2		5%	1	0,1		95,2
2.4	Đất thương mại dịch vụ		32.675,9	3,3			20			14.377,4
	Đất thương mại dịch vụ 01	TMDV-01	15.122,0	1,5		44%	20	8,8		6.653,7
	Đất thương mại dịch vụ 02	TMDV-02	12.677,7	1,3		44%	20	8,8		5.578,2
	Đất thương mại dịch vụ 03	TMDV-03	4.876,2	0,5		44%	1-5	2,2		2.145,5
3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ (Công viên chuyên đề)		495.296,0	49,5						123.824,0
	Công viên chuyên đề - 01 (cấp đô thị)	CXCD-01	163.783,1	16,4		25%	1	0,3		40.945,8
	Công viên chuyên đề - 02 (cấp đô thị)	CXCD-02	191.511,4	19,2		25%	1	0,3		47.877,9
	Công viên chuyên đề - 03 (cấp đô thị)	CXCD-03	140.001,5	14,0		25%	1	0,3		35.000,4
4	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG		576.075,6	57,6						
5	BÃI ĐỖ XE		27.994,7	2,8						11.197,9
	Bãi xe -01	BX-01	15.319,2	1,5		40%	3	1,2		6.127,7
	Bãi xe -02	BX-02	12.675,5	1,3		40%	3	1,2		5.070,2



TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		SỐ CĂN	MỘT SỐ TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN	DTXD
			(m ²)	(ha)						
LÔ	LÔ ĐẤT									
6	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT		90.433,0	9,0						2.917,4
	Đất hạ tầng (trạm điện)	HTKT01	5.620,6	0,6		40%	1	0,4		2.248,2
	Đất hạ tầng (trạm cấp nước)	HTKT02	1.672,9	0,17		40%	1	0,4		669,2
	Đất hkt giữa hai nhà		58.571,0	5,9						
	Đất kênh thoát nước		24.568,5	2,5						
	TỔNG CỘNG		2.074.966,0							675.797,8



CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định đối với đất ở

- Loại hình nhà ở là nhà liền kề từ LK01 đến LK53 (3.507 căn), Chung cư cao tầng quy mô khoảng 49.096,2m², Chung cư nhà ở xã hội quy mô khoảng 42.492,1m².

- Với tổng diện tích đất nhà ở khoảng 650.581,0m² đảm bảo đáp ứng nhu cầu ở cho 23.700 người. Quy định cụ thể theo các mục sau:

1. Quy định về xây dựng:

a. Đất ở liền kề: ký hiệu ô đất từ LK01 đến LK53

- Tổng diện tích là 558.992,7 m² với 3.507 căn có:

+ Diện tích lô đất : từ 148 – 458,9m².

+ Mật độ xây dựng : 52-80% (tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD).

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 4,0 lần.

+ Tầng cao : 5 tầng đối với trục đường có lộ giới tối thiểu 40m và tối đa 4 tầng đối với các trục đường còn lại.

- Chiều cao công trình:

+ Cốt nền : ≥ 0,15m so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 4,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

+ Chiều cao tầng áp mái (tầng tum): Tối thiểu 2,6m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến đỉnh mái.

- Khoảng lùi : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

(Chi tiết các lô đất được thể hiện tại Phụ lục 1 đính kèm)

b. Đất nhà ở xã hội: Ký hiệu ô đất NOXH-CC

- Tổng diện tích là 42.492,1m².

+ Mật độ xây dựng tối đa : 35% (theo QCVN 01:2021/BXD).

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 7,0 lần.

+ Tầng cao : 5- 20 tầng.

- Chiều cao công trình.

+ Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

+ Chiều cao tầng áp mái (tầng tum): Tối thiểu 2,6m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến đỉnh mái.

- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.



c. Đất nhà ở chung cư thương mại: Ký hiệu ô đất CC

- Tổng diện tích là 49.096,2 m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 35% (theo QCVN 01:2021/BXD).
- + Hệ số sử dụng đất : ≤ 7,0 lần.
- + Tầng cao : 5- 20 tầng.
- Chiều cao công trình.
- + Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- + Chiều cao tầng áp mái (tầng tum): Tối thiểu 2,6m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến đỉnh mái.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

d. Đất y tế: Ký hiệu ô đất YT: Bệnh viện đa khoa (cấp đô thị)

- Diện tích lô đất : 74.256,7m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- + Hệ số sử dụng đất : ≤ 4,0 lần.
- + Tầng cao : ≤ 10 tầng.
- Chiều cao công trình:
- + Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

đ. Đất giáo dục: Ký hiệu ô đất MN01, MN02, TH01, TH02, THCS và THPT:

- Tổng diện tích đất giáo dục 60.301,7m².
- + Đất trường mầm non (MN1) có diện tích: 8.540,4m².
- + Đất trường mầm non (MN2) có diện tích: 6.017,7m².
- + Đất trường tiểu học (TH01) có diện tích: 11.496,9m².
- + Đất trường tiểu học (TH02) có diện tích: 7.001,5m².
- + Đất trường trung học cơ sở (THCS) có diện tích: 15.698,6m².
- + Đất trường trung học phổ thông (THPT) có diện tích: 11.546,6m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,2 lần.
- Tầng cao : ≤ 3 tầng.
- Chiều cao công trình:



- + Cốt nền : $\geq 0,45\text{m}$ so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

e. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Cây xanh công cộng đơn vị ở Ký hiệu ô đất CX01-CX16 và cây xanh công cộng cấp đô thị:

- Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng: 67.351,4m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX01 : 12.807,9m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX02 : 6.713,7m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX03 : 11.465,6m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX04 : 13.567,0m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX05 : 375,0m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX06 : 375,0m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX07 : 859,8m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX08 : 576,7m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX09 : 779,4m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX10 : 781,0m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX11 : 5.556,2m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX12 : 5.821,8m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX13 : 4.882,0m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX14 : 422,5m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX15 : 463,4m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX16 : 1.904,4m².

- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.

- Hệ số sử dụng đất : $\leq 0,05$ lần.

- Tầng cao : 1 tầng.

- Chiều cao công trình:

+ Cốt nền : $\geq 0,45\text{m}$ so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Tổng diện tích đất cây xanh CX (cấp đô thị): 495.296,0m².

+ Diện tích lô đất cây xanh chuyên đề - 01 : 163.783,1m².

+ Diện tích lô đất cây xanh chuyên đề - 02 : 191.511,4m².

+ Diện tích lô đất cây xanh chuyên đề - 03 : 140.001,5m².

- Mật độ xây dựng tối đa : 25%.

- Hệ số sử dụng đất : $\leq 0,25$ lần.



- Tầng cao : 1 tầng.
- Chiều cao công trình:
- + Cốt nền : $\geq 0,45\text{m}$ so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

g. Đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu ô đất TMDV1, TMDV2, TMDV3:

- Tổng diện tích thương mại dịch vụ 32.675,9 m².
- + Diện tích lô đất TMDV1 : 15.122,0m²
- + Diện tích lô đất TMDV2 : 12.677,7m²
- + Diện tích lô đất TMDV3 : 4.876,2m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 44%.
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 8,8$ lần.
- Tầng cao : ≤ 20 tầng, có thể bố trí 01-02 tầng hầm.
- Chiều cao công trình:
- + Cốt nền : $\geq 0,45\text{m}$ so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

h. Đất đường giao thông

- Tổng diện tích đất giao thông: 576.075,6m² chiếm tỷ lệ 27,8%.

i. Đất bãi đỗ xe: ký hiệu BX01 và BX02

- Tổng diện tích bãi đỗ xe 27.994,7m².
- + Diện tích lô đất HT-BX01 : 15.319,2m².
- + Diện tích lô đất HT-BX02 : 12.675,5m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$ lần.
- Tầng cao : ≤ 3 tầng.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,0m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

k. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

- Tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật: 90.433,0m².
- + Diện tích lô đất đất hạ tầng kỹ thuật trạm điện : 5.620,6m².
- + Diện tích lô đất đất hạ tầng kỹ thuật trạm cấp nước : 1.672,9m².
- + Diện tích hạ tầng kỹ thuật giữa hai nhà : 58.571,0m².



+ Diện tích đất kênh thoát nước: 24.568,5m².

2. Quy định về chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch

2.1. Quy định về ranh giới lô đất

- Chỉ giới đường đỏ xác định ranh giới lô đất thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu.

- Chỉ giới xây dựng công trình xác định phạm vi công trình được phép xây dựng.

2.2. Quy định về tầm nhìn

Để bảo đảm an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các ngôi nhà ở góc đường phải tuân thủ các quy định.

Bảng 3. Bảng kích thước vật góc tương ứng theo lộ giới

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vật góc (mét)
Nhỏ hơn 45°	8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45°	5,0
90°	4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0
Lớn hơn 135°	2,0

2.3. Quy định về kích thước vật góc

- Vật góc tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ. Kể từ tầng 2 trở lên có thể dùng đường cong tiếp xúc thay cho đường thẳng.

- Công trình xây dựng, cây xanh không được hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông. Cây trồng trong sân phải là cây xanh thấp.

2.4. Quy định về khoảng cách

a. Khoảng lùi công trình

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/500.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến, khoảng lùi tối thiểu công trình đối với đường quy hoạch được xác định như sau:

- Tất cả các công trình được xây dựng trên khu đất quy hoạch đảm bảo xây dựng trong giới hạn từ mép chỉ giới xây dựng của các mặt đường trở vào phía trong. Ngoại trừ các công trình kiến trúc nhỏ như kios dịch vụ, bãi xe, nhà xe có chiều cao công trình thấp ($H_{max} = 3,5m$), nhà bảo vệ, đường đi bộ; đường dạo có thể xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ nhưng phải đảm bảo không làm cản tầm nhìn, cản trở lưu thông trên vỉa hè, không che khuất các biển báo, tín hiệu giao thông gây nguy hiểm; không làm che khuất các chi tiết kiến trúc của công trình chính.



Bảng 4. Bảng quy định khoảng lùi đối với công trình xây dựng mới

QUY ĐỊNH KHOẢNG LÙI ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI					
STT	CÔNG TRÌNH	KHOẢNG LÙI (X)			
		Trước nhà	Sau nhà	Bề rộng lô góc	
				$\geq 10m$	$< 10m$
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				
	- Có chiều dài lô nhà $\geq 30m$	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $< 30m$ và $> 20m$	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $\leq 20m$	0m	1m	3m	0m
2	Công trình thương mại - dịch vụ, bãi xe,	6m	-	-	-
	Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học				

b. Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến các đường dây điện gần nhất (nếu có):

Theo mặt phẳng nằm ngang:

- Đến đường dây cao thế: 4,0m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc);
- Đến đường dây trung thế: 2,5m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc);
- Đến đường dây hạ thế:
- + Từ cửa sổ: 0,75m;
- + Từ mép ngoài cùng của ban công: 1,0m.
- + Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của kiến trúc đến cột điện: 0,75m.

Theo chiều đứng:

- Khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây điện dưới cùng phải đảm bảo:
- + 3m đối với điện áp tới 35 kV;
- + 4m đối với điện áp 66-100 kV;
- + 5m đối với điện áp 220 (230) kV;
- + Trên mái nhà, trên ban công: 2,5m;
- + Trên cửa sổ: 0,5m;
- + Dưới cửa sổ: 1,0m;
- + Dưới ban công: 1,0m.

c. Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của bộ phận kiến trúc đến tuyến ống, cáp ngầm (nếu có):

- Đến đường cáp ngầm : 1,0m;
- Đến mặt ống ngầm và hố ga : 1,0m.

2.5. Quy định về chỉ tiêu kiến trúc công trình:



a. Các loại không gian chức năng trong nhà ở bao gồm

- Không gian chức năng giao tiếp

- Bao gồm các không gian sảnh, đón khách, giao dịch.

- Sảnh chính vào phải dễ dàng nhận biết. Sảnh trong các nhà phố liền kề thường kết hợp với không gian giao tiếp của nhà.

- Không gian chức năng dịch vụ

- Các không gian chức năng dịch vụ trong nhà ở liền kề bao gồm các cửa hàng, các cơ sở dịch vụ hàng ngày, nơi vui chơi giải trí. Ngoài ra, không bố trí các cửa hàng kinh doanh hóa chất, các loại hàng hóa gây ô nhiễm môi trường,... để đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường. Các không gian chức năng dịch vụ trong nhà liền kề thường bố trí ở tầng một có lối vào trực tiếp từ đường phố, được bố trí kết hợp với không gian ở và phân định theo chiều đứng của nhà.

- Không gian chức năng ở

- Không gian chức năng ở được phân loại theo tính chất sử dụng như: Phòng sinh hoạt chung; Chỗ làm việc, học tập; Phòng tập, phòng chơi (Nghe nhạc, xem phim, trưng bày,...); Chỗ thờ cúng tổ tiên; Các phòng ngủ; Phòng ăn; Bếp; Khu vệ sinh gồm xí, tắm; Chỗ giặt giũ, phơi quần áo; Ban công hoặc lô gia; Kho chứa đồ,...

- Không gian chức năng kỹ thuật

- Nơi đặt thiết bị điện, nước, thu gom rác...

- Trong nhà ở liền kề cần phải bố trí chỗ để xe, kho, trang thiết bị phòng chống cháy, nơi thu gom rác thải và bơm nước, máy phát điện...

- Không gian chức năng giao thông

- Cầu thang bộ, hành lang, thang máy (nếu có).

- Vị trí cầu thang, số lượng thang và hình thức gian cầu thang phải đáp ứng yêu cầu sử dụng thuận tiện và thoát người an toàn. Chiều rộng của cầu thang phải đáp ứng quy định của tiêu chuẩn phòng cháy chống cháy và đặc trưng sử dụng của công trình.

- Khi thiết kế nhà ở liền kề nếu có nhu cầu có thể bố trí thang máy. Số lượng, vị trí lắp đặt và kích thước gian thang máy phải phù hợp với yêu cầu sử dụng. Việc thiết kế và lựa chọn thang máy phải căn cứ vào:

- + Nhu cầu thực sự của người sử dụng;

- + Nhà có người tàn tật sử dụng.

- Ngoài việc xác định các thông số kỹ thuật của thang máy cũng cần tính đến giải pháp thiết kế giếng thang, phòng đặt máy và thiết bị, các yếu tố về kinh tế, diện tích chiếm chỗ của thang.

- Thiết kế lắp đặt thang máy và yêu cầu khi sử dụng cần tuân theo các quy định trong tiêu chuẩn “Thang máy. Yêu cầu an toàn trong lắp đặt và sử dụng”.

b. Quy định thiết kế các bộ phận công trình

- Cao độ nền nhà, bậc tam cấp, vệt dặt xe, bồn hoa ở mặt tiền nhà



- Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè ổn định là 0,45m.
- Đối với các nhà phố liền kề: bậc tam cấp, vệt dặt xe không được xây dựng nhô ra quá chỉ giới đường đỏ.
 - Mái đón, ô văng, sê-nô, máng nước, mái đua
 - Chiều cao thông thủy từ mái đón đến mặt lề gia cố tối thiểu 3,0m. Không được trồng cột trên vỉa hè.
 - Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô, máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt dặt xe hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.
 - Bên trên mái đón, mái hè phố không được làm ban công, sân thượng, sân bầy chậu cảnh.
 - Đường ống đứng thoát nước mưa phải có hộp gain.
 - Cửa đi, cửa sổ
 - Ở độ cao dưới 3m so với mặt vỉa hè, tất cả các loại cửa đi, cửa sổ, và cửa khác đều không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ngõ hẻm.
 - Không được phép mở tất cả các loại cửa nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.
 - Trường hợp khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại ô thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận được xây dựng lên.
 - Nếu dãy nhà ở liền kề có chiều cao lớn hơn so với các công trình bên cạnh như các vườn hoa, công viên, bãi xe,... để đảm bảo mỹ quan, mặt tường giáp ranh có thể được phép mở một số loại cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét quyết định từng trường hợp.
 - Ban công
 - Đối với những ngôi nhà có ban công giáp phố thì vị trí và độ vươn ra của ban công phải tuân theo quy định về quản lý xây dựng khu vực.
 - Độ vươn ra của ban công đối với các đường phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được lớn hơn các kích thước quy định.
 - Đối với khu nhà ở, các trường hợp xây sát ranh, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ thì không được xây ban công. Các trường hợp khác, ban công không được vươn ra quá chỉ giới đường đỏ.
 - Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5m.
 - Móng và các bộ phận ngầm dưới đất của ngôi nhà
 - Giới hạn ngoài cùng của móng nhà không vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.



- Để xử lý phần móng công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ, giải pháp móng được chọn theo dạng con-sole hoặc móng “chân vịt”. Trường hợp có móng cọc, chỉ được sử dụng cọc ép hoặc cọc khoan nhồi.

- Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Hàng rào và cổng

- Đối với nhà phố liền kề có khoảng lùi, hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m.

+ Do có các yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, đối với các loại hàng rào thoáng được che kín lại bằng vật liệu nhẹ, thì phần che kín chỉ được phép cao 2,6m.

+ Mỗi một nhà ở liền kề chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát hiểm... phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình.

+ Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

- Via hè

- Via hè trong khu dân cư dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Chủ sở hữu ngôi nhà đồng thời có nghĩa vụ bảo quản đoạn via hè này, bao gồm cả trụ điện và cây xanh. Mọi thay đổi kết cấu via hè phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý quy hoạch.

- Không xây bậc tam cấp trong phạm vi via hè.

- Nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân có hành vi xâm phạm hoặc sử dụng sai mục đích.

- Quy định về công tác hoàn thiện và cảnh quan

- Không được xây dựng các kiến trúc chắp vá tạm thời trên các kiến trúc kiên cố như:

+ Các kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia của các tầng lầu và nhà trệt mái bằng của các công trình.

+ Tự ý rào chắn kín trên các ban công, lô gia, hành lang ngoài hàng hiên.

- Không nên sử dụng nhiều màu sắc và nhiều vật liệu trang trí lên bề mặt ngôi nhà. Phải hoàn thiện ngoại thất cho từng căn nhà sao cho hài hòa và đồng nhất cho toàn dãy nhà liền kề.



- Không được đặt tượng trang trí trên mái nhà. Không cho phép gắn các loại hình tượng trang trí trên ban công. Đối với các dãy nhà liền kề không được bố trí sân phơi quần áo ở mặt tiền ngôi nhà.

- Mặt tiền ngoại thất không được dùng màu sắc có độ tương phản cao với sọc ngang hoặc dọc trên khung cửa sổ và tường lửng. Màu trắng có thể dùng cho bất kỳ công trình xây dựng nào. Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

- Chi tiết góc cạnh hoặc chi tiết trang trí của công trình không vượt quá 5% diện tích bề mặt của công trình.

- Các thanh sắt, thanh nhôm của hàng rào phải dùng màu phù hợp với màu nhà.

- Các loại cửa đi, cửa sổ, tủ quầy hàng hoặc bộ phận trang trí kiến trúc ở độ cao 3,0m trở xuống đều không được phép dùng kính tráng thủy ngân phản xạ.

Điều 4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

1.1. Quy hoạch cao độ nền:

- Thiết kế cao độ của các nút giao sát với cao độ tự nhiên nhất, để hạn chế đào đắp và cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch. Đắp các khu vực trũng để tránh ngập cục bộ.

- Cao độ san nền dự án trong khoảng +42.0 đến +49.0m, hướng dốc san nền phù hợp theo hướng thoát nước, cao độ thiết kế chênh cao khoảng 0.5m so với cao độ tự nhiên.

- Cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để đắp vào các vùng trũng, có cao độ thấp để tiết kiệm kinh phí, giảm khối lượng đất cần bổ sung được vận chuyển từ nơi khác. Đối với khối lượng đất đào dư sẽ được đắp vào các công viên cây xanh có diện tích lớn để tạo cảnh quan.

- Khối lượng đào đắp:

+ Khối lượng đào: 205.939,87 m³.

+ Khối lượng đắp: 1.147.315,62 m³.

- Khối lượng chính xác sẽ được cụ thể ở các bước thiết kế chi tiết.

1.2. Thoát nước mưa:

- Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước gồm các đường cống có chiều dài thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước nhanh nhất.

- Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống cống thoát nước mưa với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

- Độ dốc cống thoát nước mưa cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, giảm khối lượng đào đắp xây dựng cống. Với những đoạn cống có độ dốc



lớn phải có các biện pháp tiêu năng như: ga chuyên bậc, rãnh tiêu năng để giảm vận tốc dòng chảy.

- Mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch.

a. Hướng thoát nước:

- Hướng thoát nước: theo 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Là lưu vực phía Tây Bắc dự án, có diện tích khoảng 55ha, được thu nước dẫn về kênh nằm phía Bắc của dự án.

+ Lưu vực 2: Là lưu vực phía Đông và Đông Nam dự án, có diện tích khoảng 107ha, được thu nước dẫn về kênh nằm phía Bắc của dự án.

b. Mạng lưới công thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép dự kiến D600 – D2000, bố trí sát lề đường thu gom nước của dự án. Cống thoát nước được tính toán lựa chọn đường kính đảm bảo lưu lượng thoát nước và kết cấu chịu tải trọng.

- Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m đối với cống đặt trên vỉa hè và 0,7m đối với cống băng đường. Độ dốc tối thiểu 1/D.

- Ga thu thăm kết hợp bố trí đảm bảo khoảng cách theo tiêu chuẩn, trung bình bố trí khoảng 20-40m/ga sử dụng kết cấu bê tông cốt thép.

2. Quy hoạch hệ thống giao thông

2.1. Nguyên tắc thiết kế:

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

- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.

- Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý.

- Tận dụng mạng đường, nền đường hiện có, cải tạo mở rộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

2.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch là giao thông nội bộ, phục vụ cho người dân đi lại của dự án. Bảng thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

- Lộ giới đường, bề rộng lòng đường, vỉa hè, chiều dài đường thể hiện trong bảng sau:



Bảng 5. Thống kê Khối Lượng Giao Thông

Stt	Tên đường	Kí hiệu mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều Rộng (m)				Diện tích (m ²)				
				Mặt đường	Via hè trái	Dài phân cách	Via hè phải	Lộ giới	Mặt đường	Via hè	Dài phân cách	Đất giao thông
1	Đường Hồ Chí Minh	1A - 1A	1660,10	54	4	41	4	103,00	89645,40	13280,80	68064,1	170990,30
2	Đường Hồ Chí Minh	1B - 1B	323,50	38	3	35	3	79,00	12293,00	1941,00	11322,5	25556,50
3	Đường D18	2B - 2B	214,60	12	6,5	1,5		20,00	2575,20	1394,90	321,9	4292,00
4	Đường D18	2C - 2C	721,84	13,5	6,5			20,00	9744,84	4691,96	0	14436,80
5	Đường N3	2A - 2A	1072,20	24	7	2	7	40,00	25732,80	15010,80	2144,4	42888,00
6	Đường D16	2A - 2A	260,50	24	7	2	7	40,00	6252,00	3647,00	521	10420,00
7	Đường N31	3 - 3	615,20	15	5		5	25,00	9228,00	6152,00	0	15380,00
8	Đường N28	3A - 3A	439,00	15	5		5	25,00	6585,00	4390,00	0	10975,00
9	Đường N29	4A - 4A	623,20	12	5		5	22,00	7478,40	6232,00	0	13710,40
10	Đường N30	4A - 4A	499,50	12	5		5	22,00	5994,00	4995,00	0	10989,00
11	Đường N32	4A - 4A	430,97	12	5		5	22,00	5171,64	4309,70	0	9481,34
12	Đường D15	4A - 4A	582,90	12	5		5	22,00	6994,80	5829,00	0	12823,80
13	Đường D17	4A - 4A	1034,40	12	5		5	22,00	12412,80	10344,00	0	22756,80
14	Đường DTB-N7	4A - 4A	264,10	12	5		5	22,00	3169,20	2641,00	0	5810,20
15	Đường DTC-N2A	4B - 4B	145,20	6			5	11,00	871,20	726,00	0	1597,20
16	Đường N27	4B - 4B	745,30	6	5			11,00	4471,80	3726,50	0	8198,30
17	Đường DTC-N5	4B - 4B	1094,40	6	5			11,00	6566,40	5472,00	0	12038,40
18	Đường DTA-D1	5 - 5	83,90	10,2	4		4	18,20	855,78	671,20	0	1526,98
19	Đường DTA-D1	6 - 6	1486,49	8	4		4	16,00	11891,88	11891,88	0	23783,77
20	Đường DTA-D2	6 - 6	160,50	8	4		4	16,00	1284,00	1284,00	0	2568,00
21	Đường DTA-N1	6 - 6	131,32	8	4		4	16,00	1050,56	1050,56	0	2101,12
22	Đường DTA-N2	6 - 6	157,97	8	4		4	16,00	1263,76	1263,76	0	2527,52
23	Đường DTA-N3	6 - 6	200,23	8	4		4	16,00	1601,84	1601,84	0	3203,68
24	Đường DTA-N4	6 - 6	231,22	8	4		4	16,00	1849,76	1849,76	0	3699,52
25	Đường DTA-N5	6 - 6	261,72	8	4		4	16,00	2093,76	2093,76	0	4187,52



26	Đường DTA-N6	6-6	253,36	8	4	4	16,00	2026,88	2026,88	0	4053,76
27	Đường DTA-N7	6-6	253,54	8	4	4	16,00	2028,32	2028,32	0	4056,64
28	Đường DTA-N8	6-6	314,40	8	4	4	16,00	2515,20	2515,20	0	5030,40
29	Đường DTA-N9	6-6	345,00	8	4	4	16,00	2760,00	2760,00	0	5520,00
30	Đường DTA-N10	6-6	408,31	8	4	4	16,00	3266,49	3266,49	0	6532,98
31	Đường DTB-N1	6-6	195,60	8	4	4	16,00	1564,80	1564,80	0	3129,60
32	Đường DTB-N2	6-6	194,30	8	4	4	16,00	1554,40	1554,40	0	3108,80
33	Đường DTB-N3	6-6	668,50	8	4	4	16,00	5348,00	5348,00	0	10696,00
34	Đường DTB-N4	6-6	175,42	8	4	4	16,00	1403,36	1403,36	0	2806,72
35	Đường DTB-N5	6-6	346,03	8	4	4	16,00	2768,26	2768,26	0	5536,53
36	Đường DTB-N8	6-6	254,69	8	4	4	16,00	2037,50	2037,50	0	4075,01
37	Đường DTB-N9	6-6	637,96	8	4	4	16,00	5103,68	5103,68	0	10207,36
38	Đường DTB-D1	6-6	319,50	8	4	4	16,00	2556,00	2556,00	0	5112,00
39	Đường DTB-D2	6-6	319,50	8	4	4	16,00	2556,00	2556,00	0	5112,00
40	Đường DTB-D3	6-6	238,50	8	4	4	16,00	1908,00	1908,00	0	3816,00
41	Đường DTB-D4	6-6	168,00	8	4	4	16,00	1344,00	1344,00	0	2688,00
42	Đường DTB-D5	6-6	421,80	8	4	4	16,00	3374,40	3374,40	0	6748,80
43	Đường DTB-D6	6-6	478,91	8	4	4	16,00	3831,28	3831,28	0	7662,56
44	Đường DTB-D7	6-6	162,00	8	4	4	16,00	1296,00	1296,00	0	2592,00
45	Đường DTB-D8	6-6	151,00	8	4	4	16,00	1208,00	1208,00	0	2416,00
46	Đường DTB-D9	6-6	140,26	8	4	4	16,00	1122,08	1122,08	0	2244,16
47	Đường DTB-N10	6-6	205,32	8	4	4	16,00	1642,56	1642,56	0	3285,12
48	Đường DTC-N1	6-6	532,70	8	4	4	16,00	4261,60	4261,60	0	8523,20
49	Đường DTC-N2	6-6	144,70	8	4	4	16,00	1157,60	1157,60	0	2315,20
50	Đường DTC-N3	6-6	238,00	8	4	4	16,00	1904,00	1904,00	0	3808,00
51	Đường DTC-N4	6-6	197,80	8	4	4	16,00	1582,40	1582,40	0	3164,80
52	Đường DTC-N6	6-6	172,20	8	4	4	16,00	1377,60	1377,60	0	2755,20
53	Đường DTC-N7	6-6	253,70	8	4	4	16,00	2029,60	2029,60	0	4059,20
54	Đường DTC-D1	6-6	210,90	8	4	4	16,00	1687,20	1687,20	0	3374,40
55	Đường DTC-D2	6-6	305,10	8	4	4	16,00	2440,80	2440,80	0	4881,60

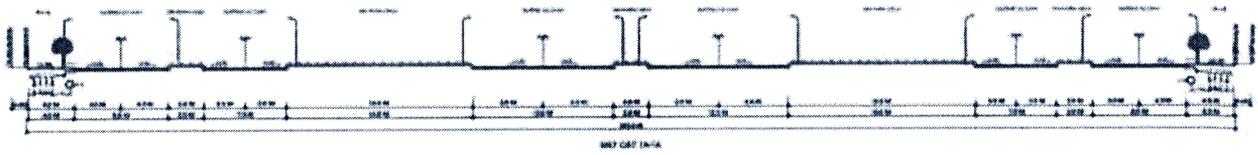


56	Đường DTC-D3	6 - 6	170,50	8	4	4	16,00	1364,00	1364,00	0	2728,00
57	Đường DTC-D4	6 - 6	260,50	8	4	4	16,00	2084,00	2084,00	0	4168,00
Tổng diện tích vỉa hè (m2): 227744,10											
Tổng diện tích giao thông (m2): 348331,50											
Tổng diện tích giao thông (m2): 576075,6											



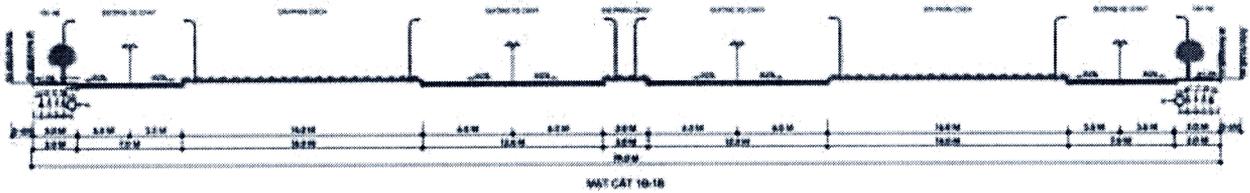
a. Đường giao thông đối ngoại:

- Đường Hồ Chí Minh: Quy hoạch mặt đường 54,00m, vỉa hè 4,0mx2, dây phân cách 41,00m, lộ giới 103m, mặt cắt 1A-1A.



Hình 1. Mặt cắt giao thông 1A-1A lộ giới 103m

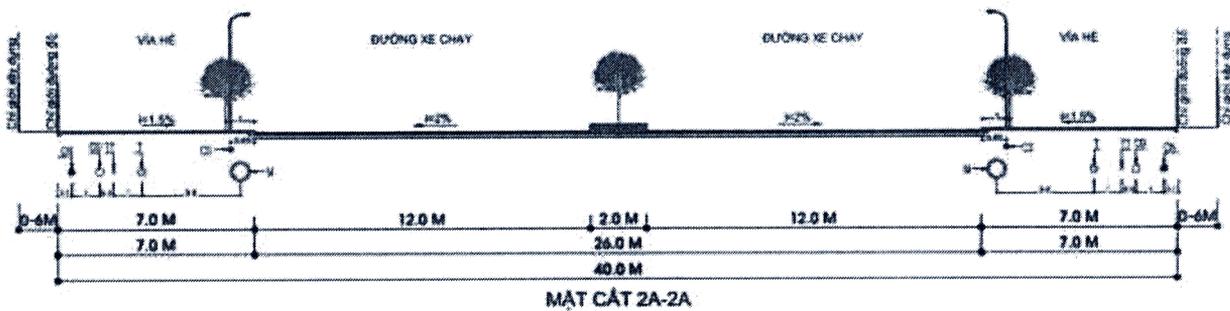
- Đường Hồ Chí Minh: Quy hoạch mặt đường 38,00m, vỉa hè 3,0mx2, dây phân cách 35,0m, lộ giới 79m, mặt cắt 1B-1B.



Hình 2. Mặt cắt giao thông 1B-1B lộ giới 79m

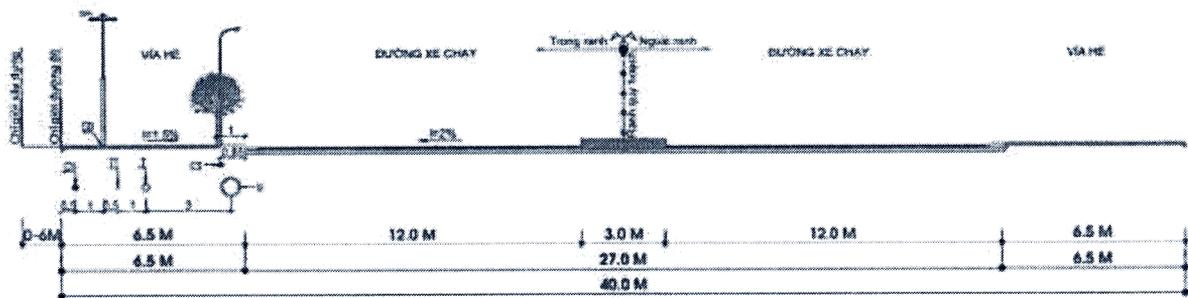
b. Đường giao thông đối nội:

- Đường N3, D16: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 7,0mx2, dây phân cách 2,0m, lộ giới 40m, mặt cắt 2A-2A.



Hình 3. Mặt cắt giao thông 2A-2A lộ giới 40m

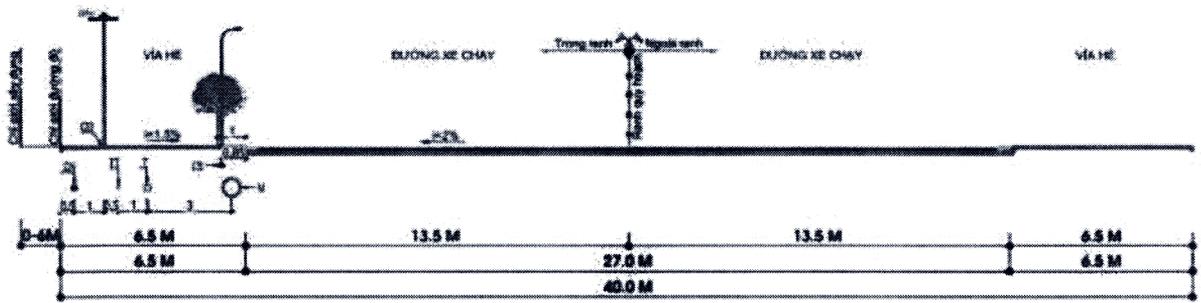
- Đường D18: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 6,0mx2, dây phân cách 3,0m, lộ giới 40m, mặt cắt 2B-2B.



Hình 4. Mặt cắt giao thông 2B-2B lộ giới 40m

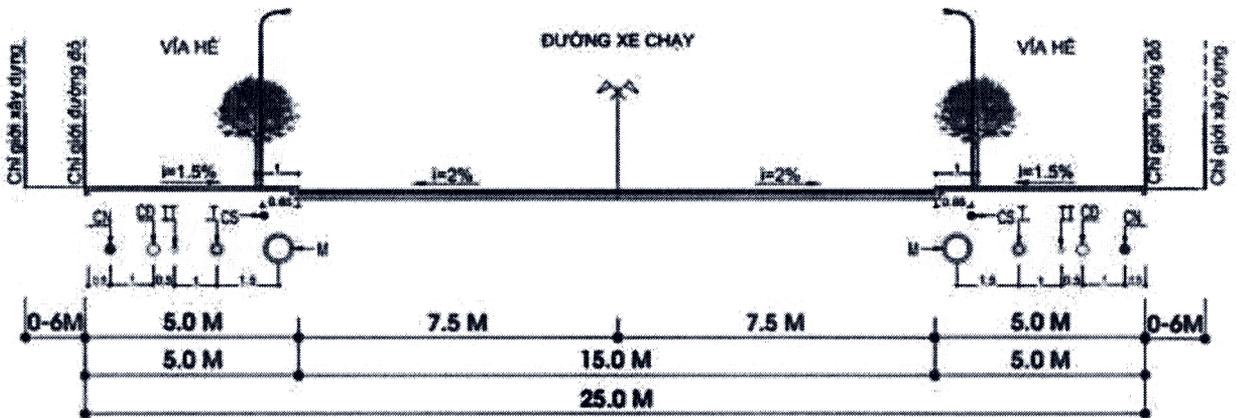
- Đường D18: Quy hoạch mặt đường 27,00m, vỉa hè 6,5mx2, lộ giới 40m, mặt cắt 2C-2C.





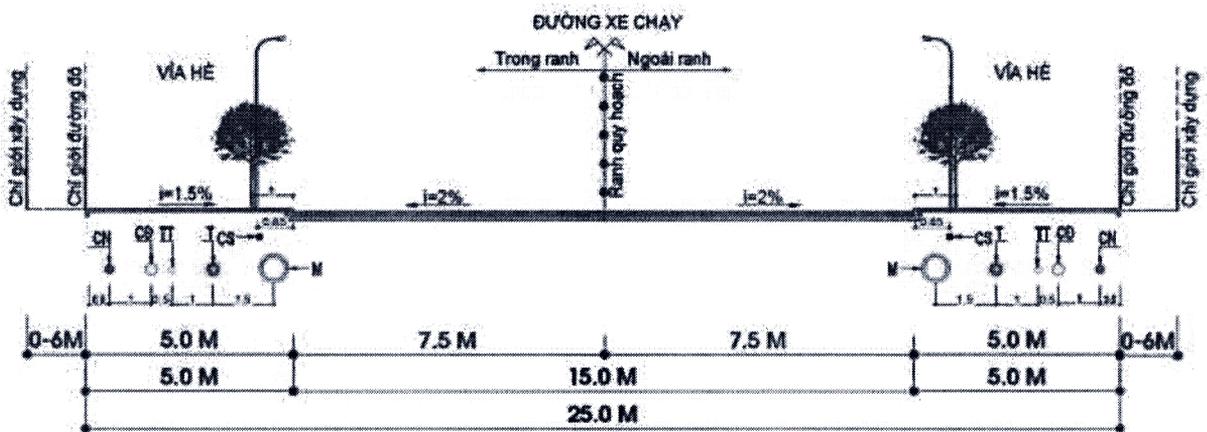
Hình 5. Mặt cắt giao thông 2C-2C lộ giới 40m

- Đường N31: Quy hoạch mặt đường 15,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 25m, mặt cắt 3-3.



MẶT CẮT 3-3

- Đường N28: Quy hoạch mặt đường 15,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 25m, mặt cắt 3A-3A.

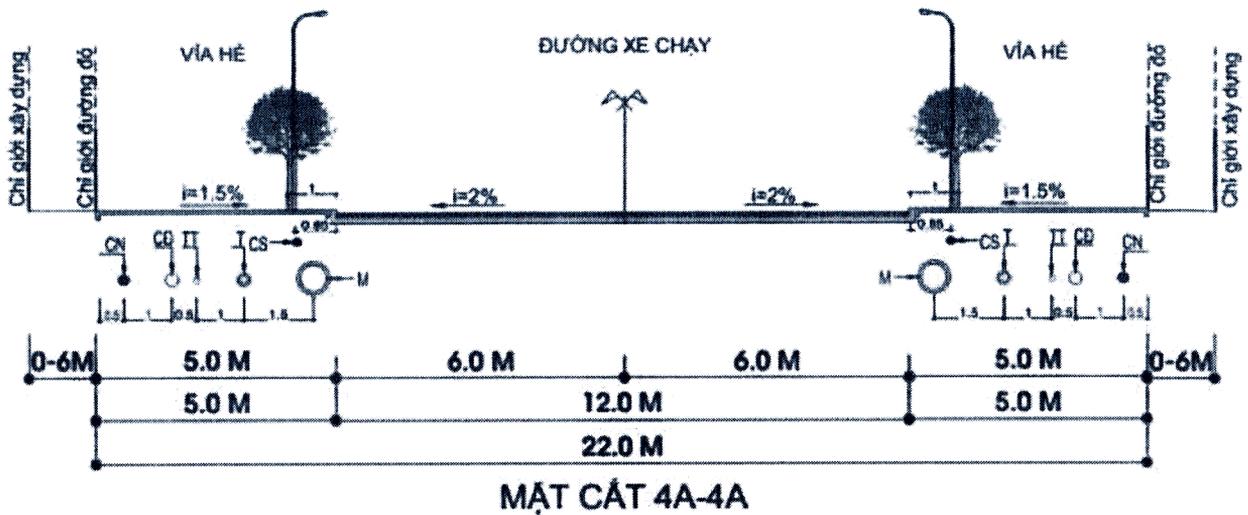


MẶT CẮT 3A-3A

Hình 6. Mặt cắt giao thông 3-3 lộ giới 25m

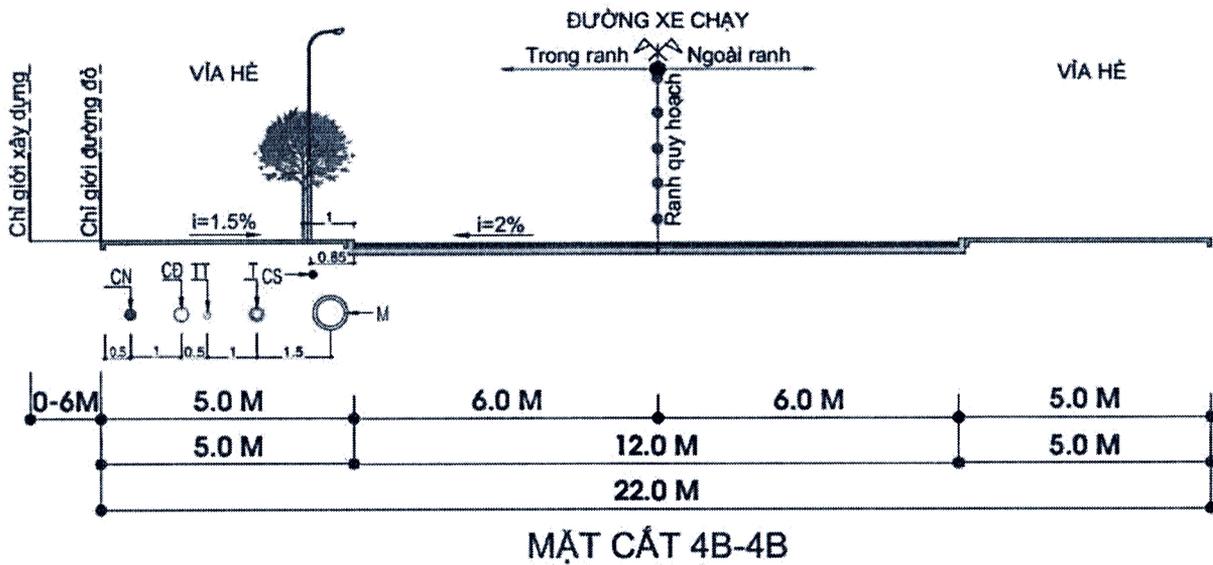
- Đường N29, N30, N32, D15, D17, DTB-N7: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m, mặt cắt 4A-4A.





Hình 7. Mặt cắt giao thông 4A-4A lộ giới 22m

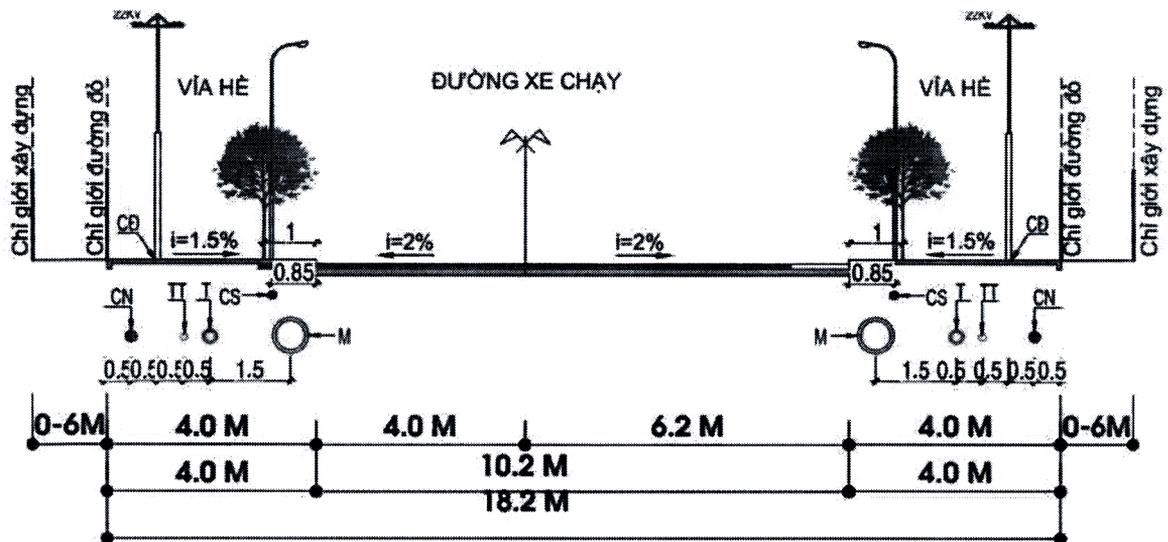
- Đường N27, DTC-N5, DTC-N2A: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m, mặt cắt 4B-4B.



Hình 8. Mặt cắt giao thông 4B-4B lộ giới 22m

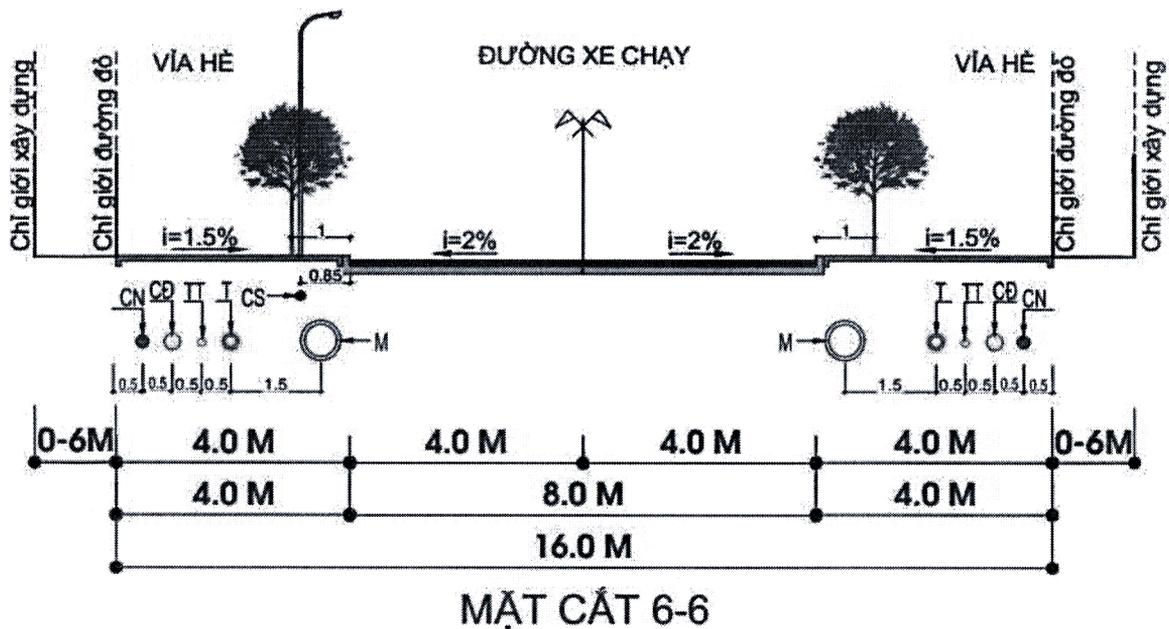
- Đường DTA-D1: Quy hoạch mặt đường 10,20m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 18,2m, mặt cắt 5-5.





Hình 9. Mặt cắt giao thông 5-5 lộ giới 18,2m

- Đường DTA-N1, DTA-N2, DTA-N3, DTA-N4, DTA-N5, DTA-N6, DTA-N7, DTA-N8, DTA-N9, DTA-N10, DTA-D1, DTA-D2, DTB-N1, DTB-N2, DTB-N3, DTB-N4, DTB-N5, DTB-N8, DTB-N9, DTB-D1, DTB-D2, DTB-D3, DTB-D4, DTB-D5, DTB-D6, DTB-D7, DTB-D8, DTB-D9, DTB-N10, DTC-N1, DTC-N2, DTC-N3, DTC-N4, DTC-N6, DTC-N7, DTC-D1, DTC-D2, DTC-D3, DTC-D4: Quy hoạch mặt đường 8,00m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 16m, mặt cắt 6-6.



Hình 10. Mặt cắt giao thông 6-6 lộ giới 16m

c. Đầu nối giao thông, chỗ quay xe

- Nút giao thông: Tại các điểm giao cắt giữa các trục giao thông đối ngoại và các trục đường chính của đô thị được bố trí nút giao đồng mức.

- Bán kính bo bó vỉa đối với các trục đường đối ngoại với trục đường chính là 12m; Các trục còn lại là 8m; Góc vát đảm bảo theo quy định hiện hành và đảm bảo tầm nhìn tại nút.



d. Vận tốc thiết kế và kết cấu mặt đường dự kiến

- Vận tốc thiết kế:

+ Đối với các đường phân khu vực trở lên: V_{tk} từ 50-60km/h

+ Đối với các đường nội bộ: $V_{tk}=30-40$ km/h

- Mặt đường dự kiến: Mặt bê tông nhựa (chi tiết kết cấu áo đường sẽ được cụ thể trong bước thiết kế chi tiết).

e. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được

- Tổng diện tích đất giao thông: 576.075,60m².

- Tỷ lệ đất giao thông: 27,8%.

- Tổng chiều dài: 22.578,26 m.

- Mật độ mạng lưới đường: 25,51 km/km².

2.3. Hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến, khoảng lùi tối thiểu công trình đối với đường quy hoạch được xác định như sau:

Bảng 6. Bảng quy định chỉ giới xây dựng

STT	CÔNG TRÌNH	KHOẢNG LÙI (X)			
		Trước nhà	Sau nhà	Bề rộng lô góc	
				≥ 10 m	< 10 m
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				
	- Có chiều dài lô nhà ≥ 30 m	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà < 30 m và > 20 m	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà ≤ 20 m	0m	1m	3m	0m
2	Công trình thương mại - dịch vụ, bãi xe, Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học	6m	-	-	-

- Cắm mốc xây dựng: được lập trên bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500 tại khu vực thiết kế.

2.4. Quy hoạch bãi đỗ xe

Bố trí 02 bãi đỗ xe (kí hiệu BX-01 và BX-02) với tổng diện tích 27.994,7m² đáp ứng một phần cho Khu dân cư. Bên cạnh đó, dựa trên định hướng bố trí các khu chức năng trong khu quy hoạch, bãi đỗ xe được tính toán phù hợp đáp ứng nhu cầu phục vụ trong khu dân cư.

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:



Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu khi không có đám cháy là 8.360,00m³/ngày đêm và khi có đám cháy (01 đám cháy) là 9.116,00m³/ngày đêm.

3.1. Nguồn nước

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước theo quy hoạch 1:2000 nằm ở phía bắc dự án (trạm bơm khu dân cư Đồng Tâm) và được kết nối vòng với nhà máy nước khu dân cư Hòa Vinh 1, nguồn nước vào phạm vi dự án thông qua hệ thống đường ống và phân phối cho các khu vực chức năng.

- Nguồn nước cho phòng cháy chữa cháy được lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

3.2. Mạng lưới cấp nước

- Xây dựng tuyến ống cấp nước chính cho khu quy hoạch với đường kính từ Ø160 - Ø300, được đấu nối tạo thành các mạng vòng khép kín cung cấp phân phối nước cho toàn bộ khu quy hoạch, đồng thời xây dựng các tuyến cấp phối đường kính Ø110.

- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE áp lực PN 10 ÷ 12,5, ống đi trên vỉa hè hoặc đi trong hào kỹ thuật với độ sâu tối thiểu 0,5m so với cao độ hoàn thiện. Trường hợp đi trong hào cần tuân thủ QCVN 07-3: 2023/BXD

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng kết hợp : mạng vòng và mạng nhánh kết hợp mạng cụt; để đảm bảo áp lực nước trong ống ổn định trong những giờ cao điểm thì bố trí chủ yếu là tuyến mạch vòng, những khu vực nhỏ và dùng nước ít mới bố trí mạch nhánh.

- Ống cấp nước được ưu tiên bố trí trên vỉa hè và chạy dọc theo các trục đường.

- Mạng lưới ống cấp được bố trí sao cho chiều dài các tuyến ống nhỏ, đảm bảo lưu lượng và áp lực cho tất cả các điểm lấy nước trong khu vực quy hoạch.

- Ống cấp nước từ Ø110 – Ø300 dùng ống HDPE (với đường kính ống quy ước).

- Trên các tuyến ống cấp nước chính bố trí các trụ cứu hỏa theo Mục 2.10.5 trong QCVN 01:2021/BXD, với khoảng cách tối đa 150m.

3.3. Hệ thống cấp nước chữa cháy

- Mạng lưới tuyến ống được thiết kế đảm bảo yêu cầu cấp nước chữa cháy. Áp lực tự do tại họng cứu hỏa đặt tại điểm bất lợi nhất phải đạt 10m theo quy định. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí họng lấy nước chữa cháy Ø100 đặt cách nhau tối đa khoảng 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt để chữa cháy.

4. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

4.1. Nguồn và lưới điện điện trung thế

- Tổng công suất tính toán cho toàn khu vực thiết kế 43.566kVA.

- Nguồn cấp điện cho dự án được kéo về từ trạm biến áp 110/22kV (T2: 2x63MVA) thuộc khu dân cư Đồng Tâm đến.

4.2. Tuyến lưới điện trung thế



- Đề xuất kéo các xuất tuyến điện từ các trạm biến áp 110/22kV phân phối đến các trạm biến áp trong dự án đảm bảo cấp điện liên tục.

- Tuyến cáp trung thế trong dự án sử dụng cáp nổi, cáp trung thế sẽ là loại dây nhôm lõi thép bọc chống thấm, cách điện XLPE, vỏ HDPE, kí hiệu ACXH được sử dụng cho đường dây phân phối trên không 22kV.

- Các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện trong khu quy hoạch là loại trạm compact (hộp bộ) hoặc trạm trụ đặt trên khuôn viên cây xanh, vỉa hè.

4.3. Tuyến hạ thế cung cấp điện

- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến tủ điện phân phối hạ thế khu vực và từ tủ phân phối điện này sẽ có tuyến cáp cấp điện đến từng lô đất trong khu quy hoạch. Các tuyến này dự kiến dùng cáp nhôm vặn xoắn hạ thế cách điện XLPE 0,6/1kV.

- Các mạch điện hạ thế đều được đóng cắt và bảo vệ bằng các ngắt điện tự động (CB) đặt trong tủ điện chính tại trạm hạ thế. Tại đây cũng có đặt các thiết bị đo lường như Ampere kế, Volt kế, biến dòng, Watt kế ...

4.4. Tuyến hạ thế chiếu sáng đường

- Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp hạ thế ruột đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA-0,4kV, luồn trong ống xoắn HDPE chôn dưới đất.

- Đèn đường là loại đèn cao áp Led, 220V công suất từ 100 - 150W, đặt trên trụ thép ống mạ kẽm cao từ 7 -12 mét được bố trí trên các đường giao thông trong khu quy hoạch với khoảng cách giữa các trụ đèn trung bình là 30-40 mét.

- Tại những nơi tuyến cáp băng qua đường giao thông, cáp được luồn trong ống sắt tráng kẽm.

- Các tuyến điện chiếu sáng được đóng mở tự động bằng các công tắc thời gian (time switch) hay điều khiển tự động thông qua bộ PLC đặt tại tủ điện điều khiển chiếu sáng. Nguồn cấp điện cho tủ điện điều khiển chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp gần nhất.

5. Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động:

5.1. Nguồn cấp

- Tổng nhu cầu tính toán trong khu vực thiết kế là 10.908 thuê bao.

- Từ trạm viễn thông huyện Chơn Thành có các tuyến cáp quang đưa đến khu quy hoạch thông qua mạng lưới giao thông khu vực nội vào dự án. Từ đây cáp quang đưa tới các từng hạng mục công trình trong khu vực. Các tuyến cáp này sẽ được đấu nối với các tủ phối cáp, hộp cáp; tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

5.2. Giải pháp quy hoạch

Các giải pháp quy hoạch Hệ thống viễn thông thụ động cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các



đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới.

6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

6.1. Thoát nước thải

a. Giải pháp thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải từ khu dân cư, khu thương mại, công cộng, dịch vụ được thu gom theo các tuyến cống HPDE có đường kính D300 – D400 trong khu vực quy hoạch.

- Nguồn tiếp nhận: Tiếp nhận toàn bộ lưu lượng nước thải từ khu quy hoạch. Lưu lượng nước thải tiếp nhận $Q=4919\text{m}^3/\text{Ng.đêm}$.

- Toàn bộ nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải trong Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước (diện tích 11ha). Nước thải sau xử lý phải đạt cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT mới được đầu nối ra suối gần nhất.

- Tuyến cống thoát nước thải được bố trí sau lô nhà hoặc trên vỉa hè đường.

- Hệ thống cống được thiết kế tự chảy dọc theo các khu nhà ở và các công trình để thu nước thải.

- Trên vỉa hè chiều sâu chôn cống tính đến đỉnh cống tối thiểu 0,5m, dưới lòng đường tối thiểu 0,7m.

- Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu gom kết hợp làm hố thăm vật liệu bê tông cốt thép, hố ga được bố trí với khoảng cách <30m, tạo các điểm đầu tuyến, vị trí chuyển hướng.

- Hệ thống thoát nước thải trong khu dân cư được làm 2 phần:

+ Hệ thống riêng trong từng nhà ở, công trình công cộng, công trình dịch vụ, v.v., làm sạch lần 1 bằng việc xây dựng các bể tự hoại.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài công trình dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung, làm sạch lần 2.

- Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được chia thành 2 lưu vực:

+ Lưu vực 1: phía Tây Bắc đường Hồ Chí Minh: nước thải thoát chủ yếu theo hướng Nam lên Bắc, Đông sang Tây. Nước thải từ các nhánh đổ về tuyến cống trên đường ĐTA-D1, đường N29 sau đó băng qua đường Hồ Chí Minh dẫn về trạm bơm.

+ Lưu vực 2: phía Đông Nam đường Hồ Chí Minh: nước thải chủ yếu thoát theo hướng Nam lên Bắc, Tây sang Đông. Nước thải từ các nhánh đổ về trạm bơm tại mảng xanh trên đường N31. Nước thải từ trạm bơm được dẫn về trạm xử lý trong Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước.

- Trạm bơm chuyên bậc:

+ Trạm bơm số có công suất dự kiến $Q=4920\text{m}^3/\text{ng.đêm}$, vị trí đặt trạm bơm tại lô đất hạ tầng kỹ thuật, gần đường N31.

6.2. Quản lý chất thải rắn



- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: 23700 người * 0.9kg/ngày = 21,3 tấn/ngày đêm.

- Quy hoạch thu gom chất thải: Tổ chức mạng lưới thu gom chất thải rắn cho các công trình công cộng và khu dân cư, tại các công trình công cộng bố trí các thùng đựng rác thể tích 360l và 550l.

- Các điểm dân cư chất thải rắn được thu gom bằng xe đẩy tay sau đó vận chuyển đến điểm tập kết tại vị trí Trạm xử lý nước thải phía Nam dự án. Chất thải rắn sẽ được phân loại thu gom mỗi ngày đến điểm tập trung và có xe chuyên dụng thường xuyên chở rác thu gom đến bãi tập trung chất thải rắn để xử lý.

6.3. Quy hoạch Quản lý nghĩa trang

- Định hướng về quy hoạch nghĩa trang: Thực hiện theo định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thành Tâm đã được phê duyệt. Trong Khu vực đô thị phường Thành Tâm không quy hoạch mới đất nghĩa trang. Từng bước di dời nghĩa địa nhỏ lẻ trong khu vực đô thị ra khu nghĩa trang quy hoạch mới tập trung theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành tại khu vực phường Minh Long diện tích dự kiến 15ha (phía Nam phường Minh Long).

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

7.1. Phương án quy hoạch:

- Quy hoạch dựa trên cơ sở vừa cải tạo, nâng cấp các công trình có vị trí đảm bảo yêu cầu và phù hợp với chức năng; đồng thời xây dựng thêm các khu chức năng khác để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của dân cư.

Bảng 7. Bảng phân tích tác động môi trường của phương án quy hoạch đối với quy hoạch các phân khu chức năng

Thành phần bị tác động	Trọng số (A)	Các phân khu chức năng							
		Đất ở liền kề,		Đất thương mại dịch vụ - trạm xử lý nước thải		Công trình công cộng, giáo dục, y tế		Công viên cây xanh, cây xanh cách ly	
		Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)
Không khí	20	-1	-20	-2	-40	-1	-20	+3	+60
Nước mặt	20	-1	-20	-2	-40	-1	-20	+1	+20
Nước ngầm	10	-1	-15	-2	-20	-1	-10	+1	+10
Đất	10	-1	-15	-2	-20	-1	-10	+1	+10
Hệ sinh thái, cảnh quan	10	-1	-10	-1	-10	-1	-10	+4	+40
Sức khỏe cộng đồng	10	-1	-10	-1	-10	+2	+20	+4	+40
Phát triển kinh tế	20	+1	+20	+2	+40	+1	+20	+1	+20



Cộng	100		-60		-100		-30		+200
Mức độ tác động			(-II)		(-III)		(-I)		(+)

- Nâng cấp tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới các tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau và các khu vực lân cận.

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Ghi chú:

+ Tác động mạnh: 3

+ Tác động trung bình: 2

+ Tác động nhẹ: 1

+ Tác động tiêu cực mang dấu -

+ Tác động tích cực mang dấu +

- Qui ước:

+ Điểm (Ax_B) từ 0 đến -49: mức độ tác động nhẹ. Kí hiệu: I

+ Điểm (Ax_B) từ -50 đến -99: mức độ tác động trung bình: Kí hiệu: II

+ Điểm (Ax_B) từ -100 đến -200: mức độ tác động mạnh: Kí hiệu: III

+ Tác động tích cực mang dấu (+), tác động tiêu cực mang dấu (-).

- Từ kết quả phân tích có những nhận xét sau đây:

+ Các khu vực có chức năng thương mại dịch vụ có ý nghĩa kinh tế cao nhưng đồng thời cũng tác động tiêu cực đến môi trường với mức độ mạnh.

+ Các khu vực chức năng ở, giáo dục có ý nghĩa kinh tế xã hội cao, có tác động tiêu cực đến môi trường nhưng chỉ ở mức độ trung bình hoặc nhẹ.

+ Các khu vực chức năng cây xanh (cây xanh đô thị, cây xanh khu ở) có ý nghĩa môi trường rất cao, tác động tích cực đến môi trường ở mức độ mạnh.

+ Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường

+ Dự án thương mại dịch vụ khi thực hiện quy hoạch chi tiết và triển khai các dự án, tùy vào quy mô và tính chất của từng dự án để xét có cần thực hiện đánh giá tác động môi trường cho riêng từng dự án theo quy định của Nghị định 08/2022/NĐ-CP.

7.2. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan khu dân cư

Các khu chức năng được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng và phân đợt xây dựng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

Quy hoạch công viên cây xanh và tăng cường trồng cây xanh quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các trục giao thông

7.3. Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị

- Hệ thống thu và xử lý nước thải, chất thải rắn: Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng.



- Giao thông: Điều chỉnh hệ thống giao thông đối nội cho phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch phường Chơn Thành.

- Cấp nước: 100% hộ dân cư được cung cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước của khu vực.

7.4. Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu

Cải tạo hệ thống thoát nước, sử dụng hệ thống bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

7.5. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai

7.6. Chất lượng môi trường nước

- Quản lý việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.

- Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác bừa bãi ra môi trường.

- Đảm bảo diện tích cây xanh đúng tiêu chuẩn.

7.7. Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn

- Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.

- Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.

- Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí tại các tuyến giao thông có mật độ cao.

7.8. Quản lý chất thải

a. Nước thải

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng (cống ngầm).

- Nước thải trong khu vực được phân luồng xử lý như sau:

- Nước thải sinh hoạt (khu dân cư xây dựng mới, khu dân cư cải tạo, cộng đồng, TMDV,...) từ nhu cầu tắm rửa, giặt giũ... được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải bản (cống ngầm) đưa trực tiếp về tuyến ống thoát nước thải trên các tuyến đường.

- Nước thải từ nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại rồi trước khi theo hệ thống cống ngầm đưa về các tuyến ống thoát nước thải.

- Nước thải theo đường ống thoát nước thải được đưa về trạm xử lý tập trung và được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14-2008 /BTNMT.

b. Chất thải rắn

- Khuyến khích phân loại và thu gom chất thải rắn tại nguồn.

- Chất thải rắn phải được thu gom, vận chuyển đưa về điểm tập kết rác, sau đó đưa về khu xử lý rác của phường Chơn Thành.

- Chất thải rắn nguy hại phải được thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của nhà nước về chất thải rắn nguy hại.

7.9. Các vấn đề xã hội



a. Dân số

Không chế số dân theo quy hoạch.

b. Tái định cư

Một số hộ dân trong khu quy hoạch bị giải tỏa. Kế hoạch và chính sách đền bù, giải tỏa, hỗ trợ các hộ bị di dời do UBND phường Chơn Thành ban hành trên cơ sở quy định của Nhà nước Việt Nam. Đảm bảo những người bị ảnh hưởng có cuộc sống tương tự hoặc tốt hơn nơi cũ sau khi tái định cư.

7.10. KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

7.11. Quản lý môi trường

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

- Thành phần nước thải sau khi xử lý được không chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14-2008 /BTNMT. Hệ thống không chế tự động để kiểm tra lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ được lắp đặt. Phương pháp này cho phép quản lý nồng độ đầu ra của các chất ô nhiễm từ hệ thống xử lý nước thải của Khu quy hoạch.

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

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

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

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

7.12. Cam kết thực hiện biện pháp bảo vệ môi trường

- Để giảm thiểu các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế-xã hội. Ban quản lý Khu quy hoạch cam kết thực hiện đầy đủ tất cả các biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công cũng như trong giao đoạn dự án đi vào hoạt động. Cụ thể như sau:

- Thực hiện tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động xấu và đảm bảo tốt các công trình đã đề xuất.

- Các công trình xử lý môi trường sẽ hoàn tất trước khi dự án đi vào hoạt động.

- Thực hiện tất cả các biện pháp, quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan đến quá trình triển khai thực hiện dự án.



- Cam kết thực hiện các biện pháp, cũng như vận hành các hệ thống xử lý nhằm khống chế đến mức thấp nhất các tác động của tiếng ồn, bụi, khí thải, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường Việt Nam:

- QCVN 05:2013/BTNMT - Chất lượng không khí – Tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh.

- QCVN 06:2009/BTNMT - Chất lượng không khí – Chất độc hại trong không khí xung quanh.

- QCVN 26:2010/BTNMT - Tiêu chuẩn âm học – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn.

- QCVN 14:2008/BTNMT - Chất lượng nước – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nước thải sinh hoạt.



CHƯƠNG III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Chơn Thành

- Có trách nhiệm tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch điểm dân cư này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký quyết định phê duyệt.

- Căn cứ vào đề án quy hoạch đô thị và quy định quản lý theo đề án quy hoạch điểm dân cư này được phê duyệt:

Điều 6. Chủ đầu tư (Nhà đầu tư trúng đấu giá)

- Chủ đầu tư lập hồ sơ cấm mốc giới và triển khai cấm mốc giới, quản lý mốc giới theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng về quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đề án quy hoạch đô thị được duyệt, trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy định hiện hành.

Điều 7. Người dân mua nhà ở trong khu quy hoạch

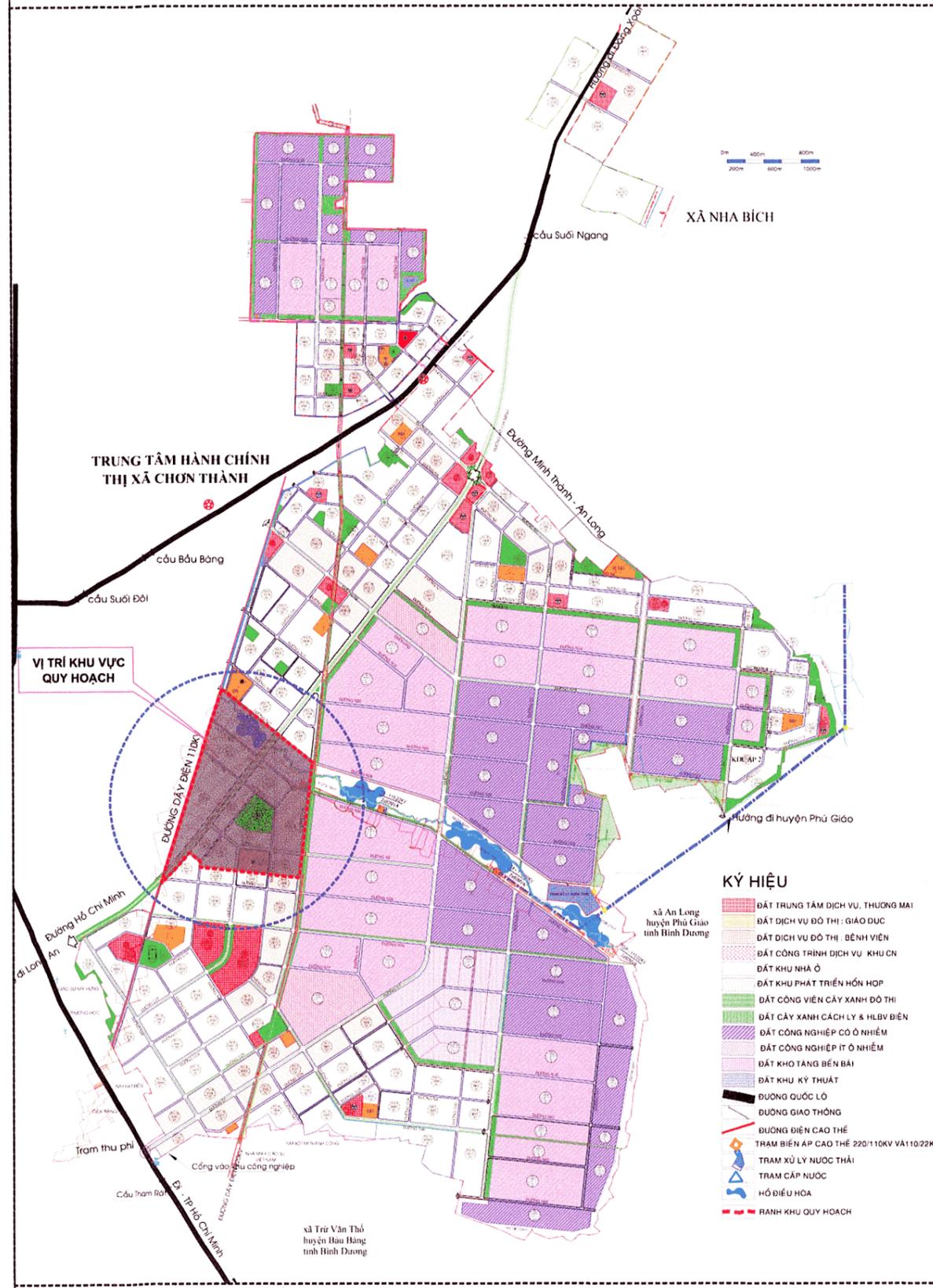
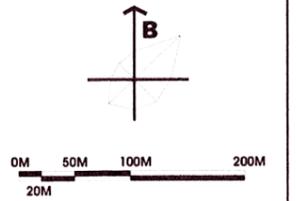
- Tuân thủ các quy định về xây dựng nêu trong quy định quản lý này.

- Tuân thủ các nội quy của khu dân cư.

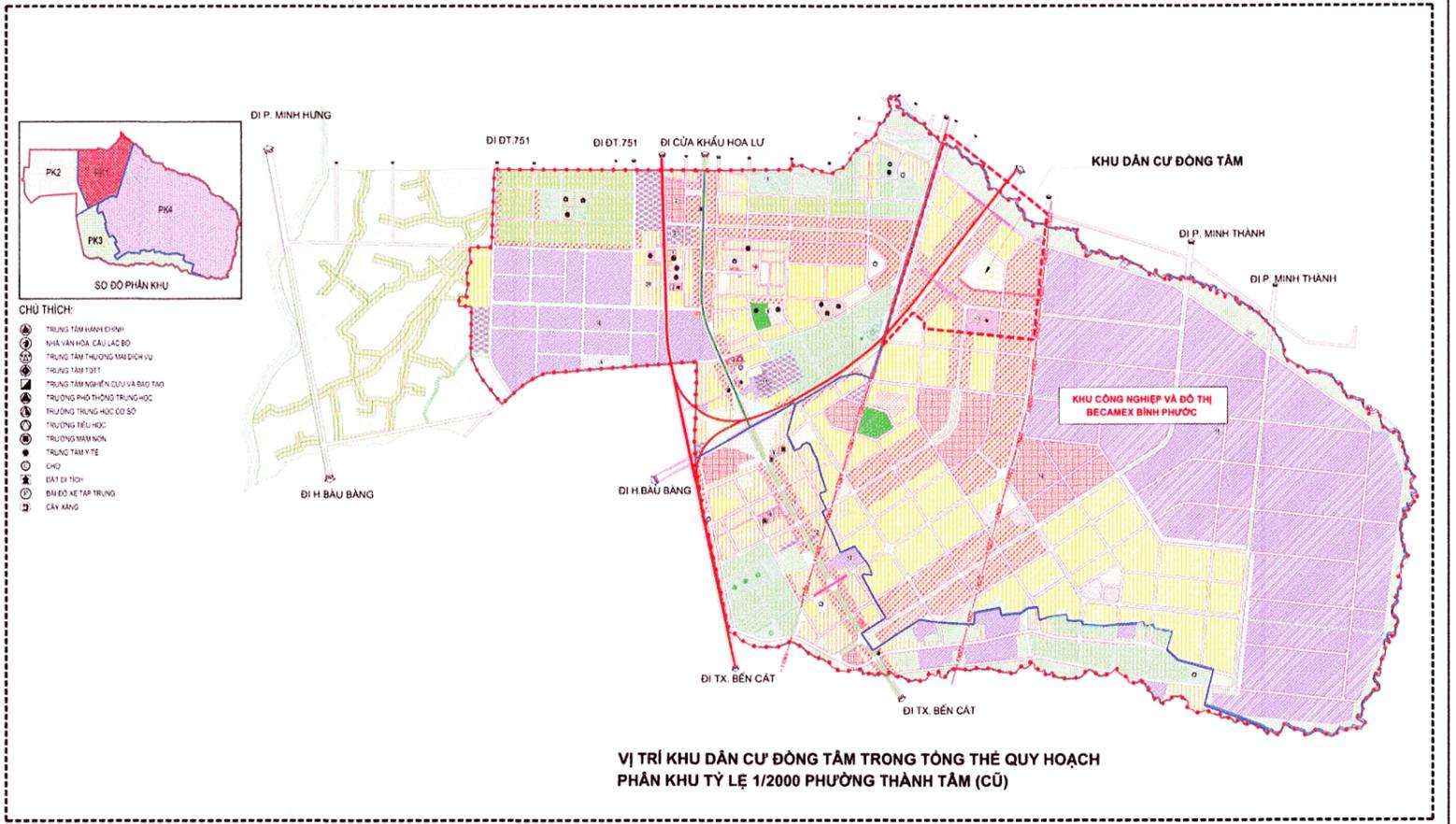
- Trường hợp có sửa chữa, cải tạo công trình phải xin phép cơ quan quản lý theo quy định./.



TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



VỊ TRÍ DỰ ÁN KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM TRONG TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG KHU CÔNG NGHIỆP VÀ DÂN CƯ BECAMEX - BÌNH PHƯỚC (CŨ)



PHẠM VI RANH GIỚI QUY HOẠCH DỰ ÁN KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM

VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM:

- KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM THUỘC DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ BECAMEX BÌNH PHƯỚC NẴM TRONG PHƯỜNG CHƠN THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI CŨ TỪ CÁN NHƯ SAU:
- + PHÍA BẮC GIÁP KHU DÂN CƯ HIỆU CẢM 2;
- + PHÍA NAM GIÁP KHU DÂN CƯ THỦ CHÁNH VÀ KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG;
- + PHÍA ĐÔNG GIÁP KHU CÔNG NGHIỆP BECAMEX - BÌNH PHƯỚC;
- + PHÍA TÂY GIÁP KHU DÂN CƯ THÀNH TÂM.
- QUY MÔ KHU VỰC: 207,5 HA

KÝ HIỆU

- ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT GIÁO DỤC
- ĐẤT TMDV
- ĐẤT TÔN GIÁO
- ĐẤT QUẢN SỬ
- ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ
- ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT PHÁT TRIỂN DU LỊCH SINH THẢI
- ĐẤT SẢN XUẤT MỎNG NGHIỆP
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP HIỆN HỮU
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP DỰ KIẾN
- ĐẤT HÀ TANG KỸ THUẬT
- MẶT NƯỚC

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

AM THỜI QUÝT ĐINH ĐÓNG: _____ NGÀY _____ THÁNG _____ NĂM _____

CƠ QUAN THAM DÍNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KEM THỜI KẾT QUẢ THAM DÍNH ĐÓNG: _____ NGÀY _____ THÁNG _____ NĂM _____

CƠ QUAN TO CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
 CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
 PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

BẢN VẼ, CHỖ VỊ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

TY LỆ: FIT A0 **NĂM: 2025**

THIẾT KẾ HOẠ: KTS. NGUYỄN HOÀNG YẾN

CHỦ NHIỆM: KTS. VŨ LY HẠNH PHÚC

TRƯỞNG TRỌNG: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

QL. KỸ THUẬT: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

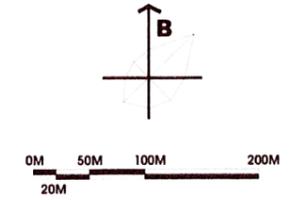
GIÁM ĐỐC: _____

THS. KS. MAI NGỌC ANH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 61A Đ. 36/37 ĐƯỜNG QUANG HÀM, P. AN NHƠN, TP. HCM
 ĐIỆN THOẠI: 0979 1111 60
 EMAIL: fas@fas.com.vn
 WEBSITE: HTTP://FAS.VN

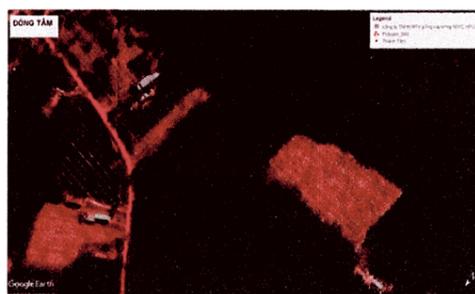
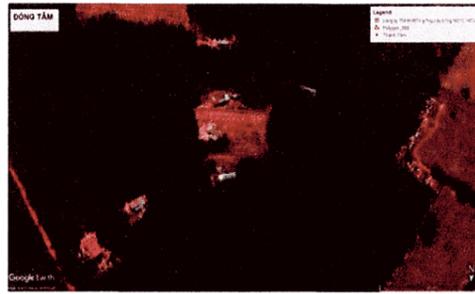
www.mhfi.com



TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT TRÊN BẢN ĐỒ VỆ TINH



THUYẾT MINH TÓM TẮT

A. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

- 1. GIAO THÔNG:**
 KHU QUY HOẠCH KẾT NỐI VỚI QUỐC LỘ 13 VÀ QUỐC LỘ 14 BẰNG CÁC TUYẾN ĐƯỜNG ĐẤT.
 TRONG KHU QUY HOẠCH ĐÃ HÌNH THÀNH CÁC TUYẾN ĐƯỜNG NỘI BỘ NỐI CÁC ÁP VỚI NHAU VÀ ĐƯỢC KẾT NỐI VỚI TUYẾN QUỐC LỘ 13, QUỐC LỘ 14 CỎ LỘ GIỚI TỪ 3-4M VÀ TỪ 5- 8M.
 CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CÒN LAI HIỆN LÁ ĐƯỜNG ĐẤT, CHƯA XÁC ĐỊNH ĐƯỢC LỘ GIỚI RỎ RÀNG.
- 2. CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA:**
 KHU VỰC CÓ CAO ĐỘ NỀN TƯƠNG ĐỐI BẰNG PHẪNG CAO, KHÔNG BỊ NGẬP LỤT. CAO ĐỘ TỰ NHIÊN TỪ 40m ĐẾN 50,12m. HƯỚNG ĐỐC TỰ NHIÊN TỪ NAM LÊN BẮC TỪ HAI PHÍA ĐÔNG TÂY.
 HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA CHƯA ĐƯỢC XÂY DỰNG, THOÁT NƯỚC MƯA THEO ĐỊA HÌNH TỰ NHIÊN VỀ PHÍA NAM KHU XÂY DỰNG RA SƯỜI ĐỒN HOẶC LÁ TỰ THÂM XƯỜNG ĐẤT HOẶC TỰ CHÁY TRẦN TRÊN BỀ MẶT ĐỊA HÌNH.
- 3. CẤP NƯỚC:**
 VỀ CẤP NƯỚC: TRONG KHU VỰC HIỆN CHƯA CÓ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC, NGUỒN NƯỚC SINH HOẠT CHỦ YẾU TRONG KHU VỰC CHỦ YẾU LÀ NGUỒN NƯỚC NGAM MẠCH NÔNG DO CÁC HỘ GIA ĐÌNH, CƠ SỞ DỊCH VỤ TỰ KHOAN, ĐÀO GIẾNG ĐỂ TỰ CẤP RIÊNG.
- 4. VỆ THOÁT NƯỚC THẢI:**
 DO KHU VỰC CHƯA CÓ NHIỀU HỘ DÂN SINH SỐNG NÊN CHƯA CÓ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI.
- 5. CẤP ĐIỆN - THÔNG TIN LIÊN LẠC:**
 VỀ CẤP ĐIỆN: HIỆN KHU VỰC CÓ ĐƯỜNG DÂY 110KV ĐI QUÁ KHU VỰC, LƯỚI HẠ THEO CUNG CẤP CHIẾU SÁNG CHO NGƯỜI ĐẪN ĐƯỢC KÉO DÀI TỰ BÊN NGOÀI VÀO TRỤ CỘT XÂY TẠM BƠ.
 VỀ THÔNG TIN LIÊN LẠC: HIỆN TẠI NGƯỜI DÂN KHU VỰC SỬ DỤNG HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC TỰ BUI ĐIỆN THỊ XÃ CHƠN THÀNH ĐẾN THÔNG QUA TUYẾN CÁP HIỆN HỮU VÀ ĐƯỜNG HIỆN HỮU.

B. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG:

- 1. MÔI TRƯỜNG NƯỚC NGÂM**
 THEO SỐ LIỆU BÁO CÁO CỦA TRUNG TÂM KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG, PHỐI HỢP VỚI PHẦN VIÊN KHOA HỌC KỸ THUẬT & BẢO HỘ LAO ĐỘNG TP.HCM, NGUỒN NƯỚC NGÂM TẠI KHU VỰC QUAN TRẮC VỚI 2 MẪU NƯỚC CHO THẤY CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG NƯỚC NGÂM TẠI KHU VỰC DỰ ÁN CÒN KHẢ TỐT. CÁC THÔNG SỐ VẪN NẪM DƯỚI MỨC CHO PHÉP CỦA QCVN 09:2008/BTNMT.
- 2. MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ**
 KẾT QUẢ PHÂN TÍCH CHẤT LƯỢNG KHÔNG KHÍ TẠI 3 ĐIỂM QUAN TRẮC CỦA KHU VỰC ĐỀU NẪM TRONG GIỚI HẠN CHO PHÉP CỦA QCVN 05:2009/BTNMT (TB 1 GIỜ) - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ CHẤT LƯỢNG KHÔNG KHÍ XUNG QUANH. CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ TẠI KHU VỰC QUAN TRẮC TẠI THỜI ĐIỂM NÀY RẤT TỐT, CHƯA BỊ ẢNH HƯỞNG BỞI CÁC NGUỒN Ô NHIỄM.
 THÔNG SỐ TIẾNG ÒN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ THEO QUY CHUẨN QCVN 26:2010/BTNMT (TỪ 6H-12H) - QUY CHUẨN QUỐC GIA VỀ TIẾNG ÒN. CÁC VỊ TRÍ ĐÁNH GIÁ ĐỀU NẪM TRONG GIỚI HẠN CHO PHÉP (THEO QUY CHUẨN LÀ 70 DBA) ĐỐI VỚI KHU VỰC THÔNG THƯỜNG.
- 3. MÔI TRƯỜNG ĐẤT**
 CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG ĐẤT TẠI KHU VỰC QUY HOẠCH CÒN KHẢ TỐT. CÁC THÔNG SỐ ĐO ĐẶC VẪN NẪM DƯỚI MỨC CHO PHÉP CỦA QCVN 03:2008/BTNMT.

- GHI CHÚ :**
- ĐẤT TRỒNG CÂY CÔNG NGHIỆP LÂU NĂM
 - ĐẤT TRỒNG CÂY CÔNG NGHIỆP LÂU NĂM KẾT HỢP Ở TẠI NÔNG THÔN
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NỘI
 - ĐẤT DỰ ÁN ĐƯỜNG HCM
 - RANH QUY HOẠCH
 - ĐƯỜNG ĐIỆN CAO THẾ 110KV
 - ĐƯỜNG CAO THẾ 220KV ĐANG XÂY DỰNG
 - CÂY XANH CÁCH LY
 - RANH HÀNH CHÍNH XÃ
- ĐƯỜNG ĐẤT CÓ CHIỀU RỘNG LÔNG ĐƯỜNG TỪ 5-8M
 ĐƯỜNG DÂY KHÔNG 220KV HIỆN HỮU, MẶT CẮT NGANG

CƠ QUAN PHÉP DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KHEN THỜI QUẢN LÝ SỐ: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____
 CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KHEN THỜI KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____
 CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
 CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
 PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

BẢN VẼ: QH2B GHÉP: A0 TỶ LỆ: 1/500 NĂM: 2025

THIẾT KẾ HOẠ: KTS. NGUYỄN HOÀNG YẾN

CHỦ TRÌ: KTS. VŨ LY HẠNH PHÚC

CHUYÊN NHIỆM: KTS. VŨ LY HẠNH PHÚC

TRƯỞNG PHÒNG: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

QC. KỸ THUẬT: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

GIÁM ĐỌC: **TNNH TỰ VẤN FAS**

THS. KS. MAI HÒC ANH
CÔNG TY TNHH TỰ VẤN FAS
 ĐIA ĐIỂM: 250/250/250 QUANG ANH, P. AN NHƠN, TP. HCM
 ĐƠN THỜI: 093 1111 1111
 FAX: 093 1111 1111
 EMAIL: info@tuvanfas.com.vn

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	(ha)	Tỷ lệ (%)
Dân số					
1	Đất nhà ở		650.581,0	65,1	31,4%
1.1	Đất nhà ở liên kết	LK	558.992,7	55,9	26,9%
1.2	Đất nhà chung cư	CC	91.588,3	9,2	4,4%
	Đất nhà ở xã hội	NOXH-CC	42.492,1	4,2	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		234.686,7	23,6	11,3%
2.1	Đất y tế	BV	74.256,7	7,4	3,6%
2.2	Đất giáo dục		60.301,7	6,0	2,9%
	Trường mầm non	MN	14.558,1	1,5	0,7%
	Trường tiểu học	TH	18.498,4	1,8	0,9%
	Trường trung học cơ sở	THCS	15.698,6	1,6	0,8%
	Trường trung học phổ thông	THPT	11.546,6	1,2	0,6%
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		67.351,4	6,7	3,2%
2.4	Đất thương mại dịch vụ		15.122,0	1,5	
		TMDV1	12.677,7	1,3	
		TMDV3	4.876,2	0,5	
3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề)		495.296,0	49,5	23,9%
	Công viên chuyên đề 1 (cấp đô thị)	CXCD-01	183.783,1	18,4	
	Công viên chuyên đề 2 (cấp đô thị)	CXCD-02	191.511,4	19,2	
	Công viên chuyên đề 3 (cấp đô thị)	CXCD-03	140.001,5	14,0	
4	Đất đường giao thông	GT	576.075,6	57,6	27,8%
5	Bãi đỗ xe		27.994,7	2,8	1,3%
		HT-BX	15.319,2	1,5	
		HT-BX02	12.675,5	1,3	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		90.433,0	9,0	4,4%
	Đất hạ tầng (trạm điện)	HTKT01	5.620,6	0,6	
	Đất hạ tầng (trạm cấp nước)	HTKT02	1.672,9	0,2	
	Đất hkt giữa hạ tầng		58.571,0	5,9	
	Đất kênh thoát nước		24.568,5	2,5	1,2%
	Tổng cộng		2.074.966,0	207,6	100,0%

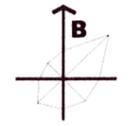
- GHI CHÚ :**
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾT
 - ĐẤT CHUNG CƯ
 - ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI
 - ĐẤT BÃI XE
 - ĐẤT Y TẾ
 - ĐẤT TRƯỜNG THPT
 - ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON TH. THCS
 - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
 - ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
 - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT MẶT NƯỚC
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH
 - PHẠM GIỚI XÂY DỰNG
 - PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

TÊN	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	(ha)	SỐ CĂN (HỘ)	MỖXĐ TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO (Tầng)	HSSDD (Lần)	SỐ DÂN (Người)	DTXD (m ²)
1	ĐẤT NHÀ Ở		650.581,0	65,1	6.925				23.700	466.290,2
1.1	Đất nhà ở liên kết	LK	558.992,7	55,9	3.507			14.028	14.028	434.234,3
	Đất ở liên kết 01	LK-01	27.836,8	2,8	184	80%	≤4,0	3,2	736	22.176,1
	Đất ở liên kết 02	LK-02	11.109,9	1,1	68	80%	≤5,0	4,0	272	8.533,7
	Đất ở liên kết 03	LK-03	12.786,2	1,3	80	80%	≤5,0	4,0	320	9.928,7
	Đất ở liên kết 04	LK-04	9.085,1	0,9	58	80%	≤4,0	3,2	232	7.124,3
	Đất ở liên kết 05	LK-05	13.466,1	1,3	86	80%	≤5,0	4,0	344	10.366,3
	Đất ở liên kết 06	LK-06	8.954,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.947,1
	Đất ở liên kết 07	LK-07	8.926,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.936,7
	Đất ở liên kết 08	LK-08	12.148,2	1,2	78	80%	≤5,0	4,0	312	9.550,8
	Đất ở liên kết 09	LK-09	8.698,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.928,5
	Đất ở liên kết 10	LK-10	7.808,0	0,8	47	80%	≤4,0	3,2	188	5.948,1
	Đất ở liên kết 11	LK-11	8.870,2	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.916,7
	Đất ở liên kết 12	LK-12	9.512,2	1,0	58	80%	≤4,0	3,2	232	7.284,6
	Đất ở liên kết 13	LK-13	7.479,7	0,7	48	80%	≤4,0	3,2	192	5.873,4
	Đất ở liên kết 14	LK-14	11.369,5	1,1	71	80%	≤4,0	3,2	284	8.813,9
	Đất ở liên kết 15	LK-15	8.840,0	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.905,6
	Đất ở liên kết 16	LK-16	13.078,7	1,3	82	80%	≤4,0	3,2	328	10.151,8
	Đất ở liên kết 17	LK-17	8.812,0	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.895,0
	Đất ở liên kết 18	LK-18	16.618,3	1,7	108	80%	≤5,0	4,0	432	13.136,7
	Đất ở liên kết 19	LK-19	16.528,3	1,7	108	80%	≤5,0	4,0	432	13.097,8
	Đất ở liên kết 20	LK-20	10.145,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.904,4
	Đất ở liên kết 21	LK-21	4.784,0	0,5	30	80%	≤4,0	3,2	120	3.718,2
	Đất ở liên kết 22	LK-22	10.089,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.882,3
	Đất ở liên kết 23	LK-23	10.061,5	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	7.871,4
	Đất ở liên kết 24	LK-24	12.308,0	1,2	76	80%	≤4,0	3,2	304	9.513,5
	Đất ở liên kết 25	LK-25	12.291,5	1,2	76	80%	≤4,0	3,2	304	9.504,9
	Đất ở liên kết 26	LK-26	12.887,1	1,3	82	80%	≤4,0	3,2	328	10.080,9
	Đất ở liên kết 27	LK-27	7.751,5	0,8	48	80%	≤4,0	3,2	192	5.985,2
	Đất ở liên kết 28	LK-28	8.669,8	0,9	54	80%	≤4,0	3,2	216	6.713,9
	Đất ở liên kết 29	LK-29	13.243,0	1,3	85	80%	≤5,0	4,0	340	10.402,9
	Đất ở liên kết 30	LK-30	6.072,1	0,6	32	75%	≤5,0	3,8	128	4.386,0
	Đất ở liên kết 31	LK-31	13.206,8	1,3	85	80%	≤4,0	3,2	340	10.391,7
	Đất ở liên kết 32	LK-32	7.788,1	0,8	48	80%	≤5,0	4,0	192	5.992,5
	Đất ở liên kết 33	LK-33	8.128,0	0,8	50	80%	≤4,0	3,2	200	6.256,8
	Đất ở liên kết 34	LK-34	8.870,6	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.917,0
	Đất ở liên kết 35	LK-35	13.179,7	1,3	84	80%	≤5,0	4,0	336	10.316,3
	Đất ở liên kết 36	LK-36	7.991,6	0,8	47	80%	≤5,0	4,0	188	6.016,6
	Đất ở liên kết 37	LK-37	6.343,8	0,6	37	80%	≤5,0	4,0	148	4.758,9
	Đất ở liên kết 38	LK-38	10.427,1	1,0	64	80%	≤4,0	3,2	256	8.013,4
	Đất ở liên kết 39	LK-39	10.427,1	1,0	64	80%	≤5,0	4,0	256	8.013,4
	Đất ở liên kết 40	LK-40	8.008,0	0,8	47	80%	≤5,0	4,0	188	6.024,5
	Đất ở liên kết 41	LK-41	7.284,8	0,7	44	80%	≤5,0	4,0	176	5.557,3
	Đất ở liên kết 42	LK-42	10.323,4	1,0	60	76%	≤5,0	3,8	240	7.767,1
	Đất ở liên kết 43	LK-43	9.213,8	0,9	60	80%	≤4,0	3,2	240	7.288,6
	Đất ở liên kết 44	LK-44	7.145,0	0,7	44	80%	≤5,0	4,0	176	5.517,1
	Đất ở liên kết 45	LK-45	16.183,0	1,6	104	80%	≤4,0	3,2	416	12.719,5
	Đất ở liên kết 46	LK-46	13.014,7	1,3	83	80%	≤5,0	4,0	332	10.190,7
	Đất ở liên kết 47	LK-47	8.688,4	0,9	52	80%	≤4,0	3,2	208	6.591,0
	Đất ở liên kết 48	LK-48	11.193,1	1,1	70	80%	≤4,0	3,2	280	8.678,9
	Đất ở liên kết 49	LK-49	7.788,0	0,8	48	80%	≤5,0	4,0	192	5.992,5
	Đất ở liên kết 50	LK-50	13.145,4	1,3	84	80%	≤5,0	4,0	336	10.301,4
	Đất ở liên kết 51	LK-51	8.458,0	0,8	52	80%	≤4,0	3,2	208	6.502,2
	Đất ở liên kết 52	LK-52	8.725,6	0,9	56	80%	≤4,0	3,2	224	6.860,2
	Đất ở liên kết 53	LK-53	13.061,7	1,3	81	80%	≤5,0	4,0	324	10.089,2
1.2	Đất nhà chung cư	CC	91.588,3	9,2	2.418			9.672	32.055,9	
	Đất nhà ở chung cư TM	CC	49.086,2	4,9	1.286	35%	5-20	7,0	5.185	17.183,7
	Đất nhà ở xã hội	NOXH-CC	42.492,1	4,2	1.122	35%	5-20	7,0	4.487	14.872,2
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI		234.686,7	23,6						71.568,3
2.1	Đất y tế	BV	74.256,7	7,4						29.702,7
	Bệnh viện đa khoa (Cấp đô thị)	BV	74.256,7	7,4						29.702,7
2.2	Đất giáo dục		60.301,7	6,0						24.120,7
	Trường mầm non	MN	14.558,1	1,5						5.823,2
	Trường mầm non-01	MN-01	8.540,4	0,9	1	40%	3	1,2		3.416,2
	Trường mầm non-02	MN-02	6.017,7	0,6	1	40%	3	1,2		2.407,1
	Trường Tiểu học	TH	18.498,4	1,8						7.399,4
	Trường tiểu học-01	TH-01	11.496,9	1,1	1	40%	3	1,2		4.598,8
	Trường tiểu học-02	TH-02	7.001,5	0,7	1	40%	3	1,2		2.800,6
	Trường trung học cơ sở	THCS	15.698,6	1,6						6.279,4
	Trường trung học phổ thông	THPT	11.546,6	1,2						4.618,6
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		67.351,4	6,7						3.367,8
	Đất cây xanh công viên-01	CX-01	12.807,9	1,3						640,4
	Đất cây xanh công viên-02	CX-02	8.713,7	0,9						335,7
	Đất cây xanh công viên-03	CX-03	11.465,8	1,1						573,3
	Đất cây xanh công viên-04	CX-04	13.567,0	1,4						678,4
	Đất cây xanh công viên-05	CX-05	375,0	0,0						18,8
	Đất cây xanh công viên-06	CX-06	375,0	0,0						18,8
	Đất cây xanh công viên-07	CX-07	859,8	0,1						43,0
	Đất cây xanh công viên-08	CX-08	576,7	0,1						28,8
	Đất cây xanh công viên-09	CX-09	779,4	0,1						39,0
	Đất cây xanh công viên-10	CX-10	781,0	0,1						39,1
	Đất cây xanh công viên-11	CX-11	5.556,2	0,6						277,8
	Đất cây xanh công viên-12	CX-12	5.821,8	0,6						291,1
	Đất cây xanh công viên-13	CX-13	4.882,0	0,5						244,1
	Đất cây xanh công viên-14	CX-14	422,5	0,0						21,1
	Đất cây xanh công viên-15	CX-15	463,4	0,0						23,2
	Đất cây xanh công viên-16	CX-16	1.904,4	0,2						95,2
2.4	Đất thương mại dịch vụ		32.675,9	3,3						14.377,4
	Đất thương mại dịch vụ 01	TMDV-01	15.122,0	1,5						6.653,7
	Đất thương mại dịch vụ 02									

1



TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ



- GHI CHÚ :**
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
 - ĐẤT CHUNG CƯ
 - ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI
 - ĐẤT BÃI XE
 - ĐẤT Y TẾ
 - ĐẤT TRƯỜNG THPT
 - ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON, TH. THCS
 - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
 - ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
 - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT MẶT NƯỚC
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- KÝ HIỆU :**
- TRƯỜNG MẪU GIÁO
 - TRƯỜNG TIỂU HỌC
 - TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
 - TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
 - TRẠM Y TẾ-BỆNH VIỆN
 - THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ
 - BÃI XE
 - TRẠM ĐIỆN

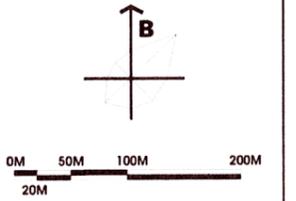
BẢNG THÔNG KÊ NHÀ LIÊN KẾ

STT	DIỆN TÍCH TỰ DÙNG	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	HỆ SỐ MẶT ĐẤT	SỐ CĂN
1	100	10	0.8	10	1.0	100
2	150	15	0.8	10	1.0	150
3	200	20	0.8	10	1.0	200
4	250	25	0.8	10	1.0	250
5	300	30	0.8	10	1.0	300
6	350	35	0.8	10	1.0	350
7	400	40	0.8	10	1.0	400
8	450	45	0.8	10	1.0	450
9	500	50	0.8	10	1.0	500
10	550	55	0.8	10	1.0	550
11	600	60	0.8	10	1.0	600
12	650	65	0.8	10	1.0	650
13	700	70	0.8	10	1.0	700
14	750	75	0.8	10	1.0	750
15	800	80	0.8	10	1.0	800
16	850	85	0.8	10	1.0	850
17	900	90	0.8	10	1.0	900
18	950	95	0.8	10	1.0	950
19	1000	100	0.8	10	1.0	1000
20	1050	105	0.8	10	1.0	1050
21	1100	110	0.8	10	1.0	1100
22	1150	115	0.8	10	1.0	1150
23	1200	120	0.8	10	1.0	1200
24	1250	125	0.8	10	1.0	1250
25	1300	130	0.8	10	1.0	1300
26	1350	135	0.8	10	1.0	1350
27	1400	140	0.8	10	1.0	1400
28	1450	145	0.8	10	1.0	1450
29	1500	150	0.8	10	1.0	1500
30	1550	155	0.8	10	1.0	1550
31	1600	160	0.8	10	1.0	1600
32	1650	165	0.8	10	1.0	1650
33	1700	170	0.8	10	1.0	1700
34	1750	175	0.8	10	1.0	1750
35	1800	180	0.8	10	1.0	1800
36	1850	185	0.8	10	1.0	1850
37	1900	190	0.8	10	1.0	1900
38	1950	195	0.8	10	1.0	1950
39	2000	200	0.8	10	1.0	2000
40	2050	205	0.8	10	1.0	2050
41	2100	210	0.8	10	1.0	2100
42	2150	215	0.8	10	1.0	2150
43	2200	220	0.8	10	1.0	2200
44	2250	225	0.8	10	1.0	2250
45	2300	230	0.8	10	1.0	2300
46	2350	235	0.8	10	1.0	2350
47	2400	240	0.8	10	1.0	2400
48	2450	245	0.8	10	1.0	2450
49	2500	250	0.8	10	1.0	2500
50	2550	255	0.8	10	1.0	2550
51	2600	260	0.8	10	1.0	2600
52	2650	265	0.8	10	1.0	2650
53	2700	270	0.8	10	1.0	2700
54	2750	275	0.8	10	1.0	2750
55	2800	280	0.8	10	1.0	2800
56	2850	285	0.8	10	1.0	2850
57	2900	290	0.8	10	1.0	2900
58	2950	295	0.8	10	1.0	2950
59	3000	300	0.8	10	1.0	3000
60	3050	305	0.8	10	1.0	3050
61	3100	310	0.8	10	1.0	3100
62	3150	315	0.8	10	1.0	3150
63	3200	320	0.8	10	1.0	3200
64	3250	325	0.8	10	1.0	3250
65	3300	330	0.8	10	1.0	3300
66	3350	335	0.8	10	1.0	3350
67	3400	340	0.8	10	1.0	3400
68	3450	345	0.8	10	1.0	3450
69	3500	350	0.8	10	1.0	3500
70	3550	355	0.8	10	1.0	3550
71	3600	360	0.8	10	1.0	3600
72	3650	365	0.8	10	1.0	3650
73	3700	370	0.8	10	1.0	3700
74	3750	375	0.8	10	1.0	3750
75	3800	380	0.8	10	1.0	3800
76	3850	385	0.8	10	1.0	3850
77	3900	390	0.8	10	1.0	3900
78	3950	395	0.8	10	1.0	3950
79	4000	400	0.8	10	1.0	4000
80	4050	405	0.8	10	1.0	4050
81	4100	410	0.8	10	1.0	4100
82	4150	415	0.8	10	1.0	4150
83	4200	420	0.8	10	1.0	4200
84	4250	425	0.8	10	1.0	4250
85	4300	430	0.8	10	1.0	4300
86	4350	435	0.8	10	1.0	4350
87	4400	440	0.8	10	1.0	4400
88	4450	445	0.8	10	1.0	4450
89	4500	450	0.8	10	1.0	4500
90	4550	455	0.8	10	1.0	4550
91	4600	460	0.8	10	1.0	4600
92	4650	465	0.8	10	1.0	4650
93	4700	470	0.8	10	1.0	4700
94	4750	475	0.8	10	1.0	4750
95	4800	480	0.8	10	1.0	4800
96	4850	485	0.8	10	1.0	4850
97	4900	490	0.8	10	1.0	4900
98	4950	495	0.8	10	1.0	4950
99	5000	500	0.8	10	1.0	5000
100	5050	505	0.8	10	1.0	5050

BẢNG THÔNG KÊ NHÀ LIÊN KẾ (TIẾP)

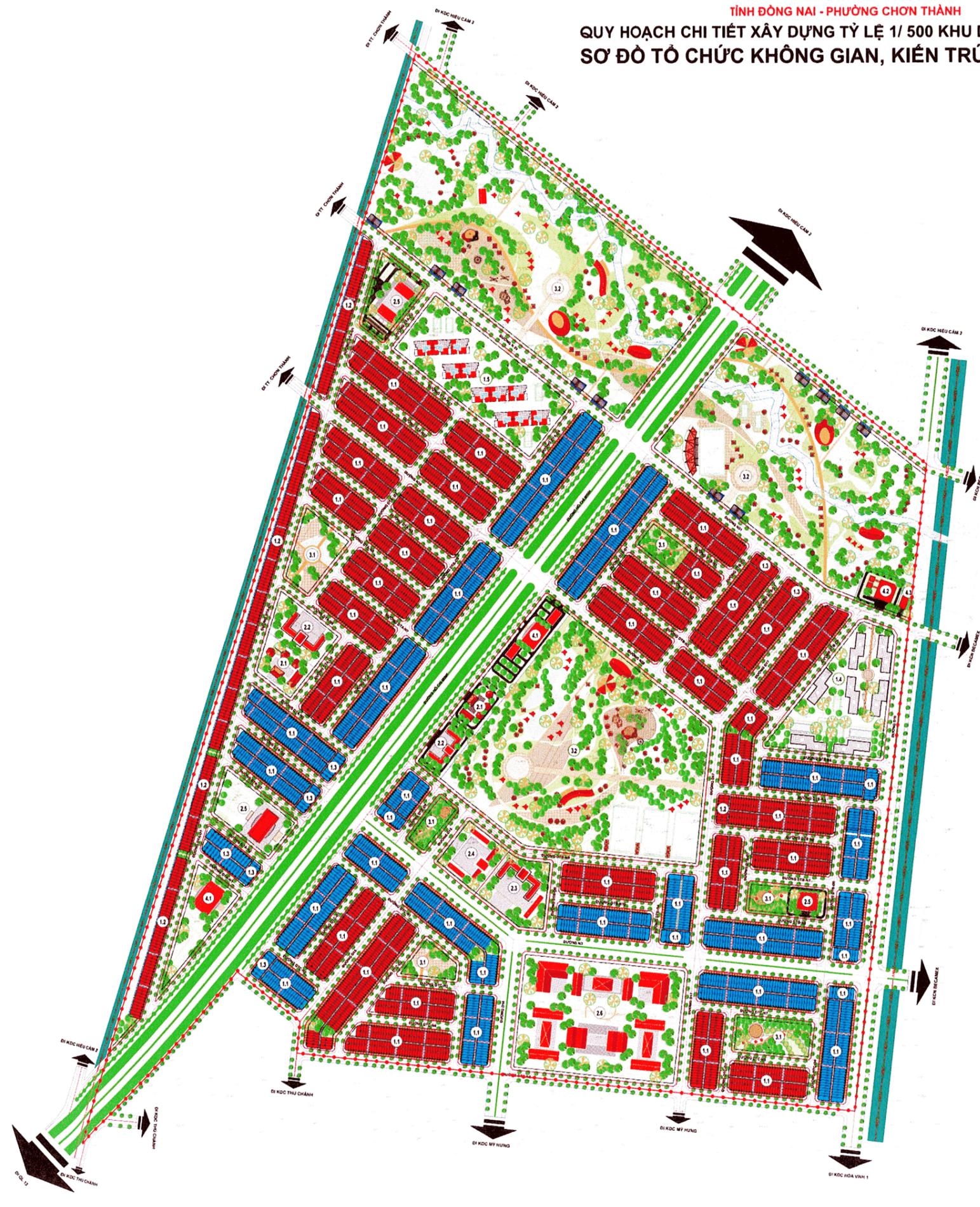
STT	DIỆN TÍCH TỰ DÙNG	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	HỆ SỐ MẶT ĐẤT	SỐ CĂN
101	5100	510	0.8	10	1.0	5100
102	5150	515	0.8	10	1.0	5150
103	5200	520	0.8	10	1.0	5200
104	5250	525	0.8	10	1.0	5250
105	5300	530	0.8	10	1.0	5300
106	5350	535	0.8	10	1.0	5350
107	5400	540	0.8	10	1.0	5400
108	5450	545	0.8	10	1.0	5450
109	5500	550	0.8	10	1.0	5500
110	5550	555	0.8	10	1.0	5550
111	5600	560	0.8	10	1.0	5600
112	5650	565	0.8	10	1.0	5650
113	5700	570	0.8	10	1.0	5700
114	5750	575	0.8	10	1.0	5750
115	5800	580	0.8	10	1.0	5800
116	5850	585	0.8	10	1.0	5850
117	5900	590	0.8	10	1.0	5900
118	5950	595	0.8	10	1.0	5950
119	6000	600	0.8	10	1.0	6000
120	6050	605	0.8	10	1.0	6050
121	6100	610	0.8	10	1.0	6100
122	6150	615	0.8	10	1.0	6150
123	6200	620	0.8	10	1.0	6200
124	6250	625	0.8	10	1.0	6250
125	6300	630	0.8	10	1.0	6300
126	6350	635	0.8	10	1.0	6350
127	6400	640	0.8	10	1.0	6400
128	6450	645	0.8	10	1.0	6450
129	6500	650	0.8	10	1.0	6500
130	6550	655	0.8	10	1.0	6550
131	6600	660	0.8	10	1.0	6600
132	6650	665	0.8	10	1.0	6650
133	6700	670	0.8	10	1.0	6700
134	6750	675	0.8	10	1.0	6750
135	6800	680	0.8	10	1.0	6800
136	6850	685	0.8	10	1.0	6850
137	6900	690	0.8	10	1.0	6900
138	6950	695	0.8	10	1.0	6950
139	7000	700	0.8	10	1.0	7000
140	7050	705	0.8	10	1.0	7050
141	7100	710	0.8	10	1.0	7100
142	7150	715	0.8	10	1.0	7150
143	7200	720	0.8	10	1.0	7200
144	7250	725	0.8	10	1.0	7250
145	7300	730	0.8	10	1.0	7300
146	7350	735	0.8	10	1.0	7350
147	7400	740	0.8	10	1.0	7400
148	7450	745	0.8	10	1.0	7450
149	7500	750	0.8	10	1.0	7500
150	7550	755	0.8	10	1.0	7550
151	7600	760	0.8	10	1.0	7600
152	7650	765	0.8	10	1.0	7650
153	7700	770	0.8	10	1.0	7700
154	7750	775	0.8	10	1.0	7750
155	7800	780	0.8	10	1.0	7800
156	7850	785	0.8	10	1.0	7850
157	7900	790	0.8	10	1.0	7900
158	7950	795	0.8	10	1.0	7950
159	8000	800	0.8	10	1.0	8000
160	8050	805	0.8	10	1.0	8050
161	8100	810	0.8	10	1.0	8100
162	8150	815	0.8	10	1.0	8150
163	8200	820	0.8	10	1.0	8200
164	8250	825	0.8	10	1.0	8250
165	8300	830	0.8	10	1.0	8300
166	8350	835	0.8	10	1.0	8350
167	8400	840	0.8	10	1.0	8400
168	8450	845	0.8	10	1.0	8450
169	8500	850	0.8	10	1.0	8500
170	8550	855	0.8	10	1.0	8550
171	8600	860	0.8	10	1.0	8600
172	8650	865	0.8	10	1.0	8650
173	8700	870	0.8	10	1.0	8700
174	8750	875	0.8	10	1.0	8750
175	8800	880	0.8	10	1.0	8800
176	8850	885	0.8	10	1.0	8850
177	8900	890	0.8	10	1.0	8900
178	8950	895	0.8	10	1.0	8950
179	9000	900	0.8	10	1.0	9000
180	9050	905	0.8	10	1.0	9050
181	9100	910	0.8	10	1.0	9100
182	9150	915	0.8	10	1.0	9150
183	9200	920	0.8	10	1.0	9200
184	9250	925	0.8	10	1.0	9250

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN



- GHI CHÚ:**
- 11 NHÀ Ở LIÊN KÉ LOẠI 1
 - 12 NHÀ Ở LIÊN KÉ LOẠI 2
 - 13 NHÀ Ở LIÊN KÉ LOẠI 3
 - 14 NHÀ Ở XÃ HỘI
 - 15 CHUNG CƯ
 - 21 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON
 - 22 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC
 - 23 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THCS
 - 24 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THPT
 - 25 CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - 26 CÔNG TRÌNH BỆNH VIỆN
 - 31 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
 - 32 CÔNG VIÊN CHUYÊN DE
 - 41 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG - BÃI XE
 - 42 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG - TRẠM ĐIỆN
 - 43 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG - CẤP NƯỚC

- KÝ HIỆU:**
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - CÔNG TRÌNH
 - SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG ĐẠO
 - CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
 - CÂY XANH CẢNH QUAN
 - NHÀ LIÊN KÉ CAO 5 TẦNG
 - NHÀ LIÊN KÉ CAO 4 TẦNG



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ... QUẢNG NGÃY ... THÁNG ... NĂM ...

CƠ QUAN THAM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO KẾT QUẢ THAM ĐỊNH SỐ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM ...

CƠ QUAN TO CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
 CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
 PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

BẢN VẼ: CHỨC: CHIEP - A0 TỶ LỆ: FIT A0 NĂM: 2025

THIẾT KẾ/HỒ: KTS. NGUYỄN HOÀNG YẾN

CHỦ TRÌ: KTS. VŨ LY HẠNH PHÚC

CHỦ NHIỆM: KTS. VŨ LY HẠNH PHÚC

TRƯỞNG PHÒNG: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

QL. KỸ THUẬT: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

GIÁM ĐỐC: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

THS. KS. MAI NGỌC ANH

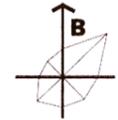
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 Địa chỉ: 254/37 Đường Quang Hải, P. An Nhơn, TP. HCM
 Điện thoại: 0979 1111 89
 Email: fas@fas.vn
 Website: http://fas.vn



2023年12月



TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



0M 50M 100M 200M
 20M

SƠ ĐỒ KHUNG THIẾT KẾ, ĐỊNH HƯỚNG, KIỂM SOÁT TỔNG THỂ



- KÝ HIỆU**
- KHU VỰC NHÀ Ở THẤP TẦNG
 - KHU VỰC NHÀ Ở CAO TẦNG
 - KHU VỰC NHÀ Ở XÃ HỘI
 - KHU VỰC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
 - KHU VỰC CÂY XANH CÔNG CỘNG
 - KHU VỰC CÂY XANH KHU DÂN CƯ
 - KHU VỰC HA TẦNG
 - MẶT NƯỚC
- DIỂM NHIN BAO QUÁT TOÀN CẢNH**
 DIỂM NHIN CHÍNH
 CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHIN
 TRỤC CHÍNH TMDV
 TRỤC GIAO THÔNG CHÍNH
 TRỤC CẢNH QUAN

- VẼ TỔNG THỂ, KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH ĐƯỢC TIẾP CẬN BỞI TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH LÀ ĐƯỜNG HỒ CHÍ MINH ĐI NGANG TRUNG TÂM KHU VỰC THEO HƯỚNG BẮC NAM VÀ LIÊN KẾT LẠI BỞI CÁC ĐƯỜNG QUY HOẠCH MỚI KẾT NỐI THEO MANG LƯỚI ĐƯỜNG THEO HƯỚNG ĐÔNG TÂY HÌNH THÀNH NỀN KHUNG GIAO THÔNG CHÍNH CHO TOÀN KHU VỰC.
 - KHÔNG GIAN KHU VỰC ĐƯỢC PHÁT TRIỂN DỌC THEO CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH ĐƯỢC ĐỊNH HƯỚNG VỚI HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHIN, KHU VỰC KHÔNG GIAN MỞ, CẢNH QUAN KHU VỰC PHÂN BỐ THEO HÌNH THỨC PHÂN TÁN KẾT HỢP MỘT PHẦN TẬP TRUNG TẠI KHU VỰC TRUNG TÂM.
 - CẤU TRÚC TOÀN KHU ĐƯỢC TỔ CHỨC THEO HƯỚNG GẮN KẾT CÁC CỤM CÔNG TRÌNH, ĐIỂM NHIN LẠI ĐỂ TỎ HỢP ĐA DẠNG KHÔNG GIAN ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG TIẾP CẬN VÀ SỬ DỤNG CHO NGƯỜI DÂN.

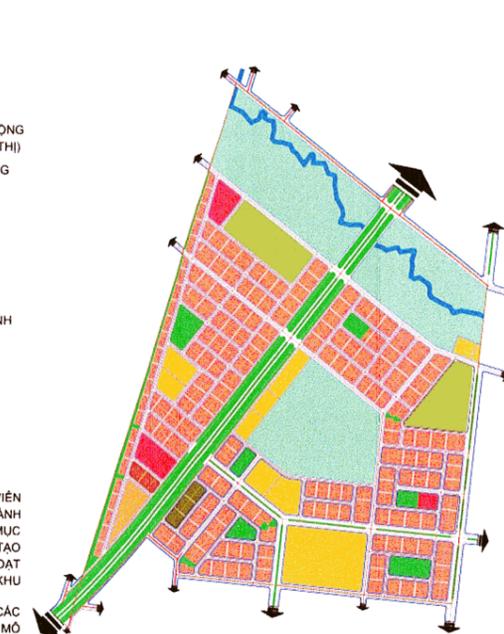
SƠ ĐỒ CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHIN TRONG KHU VỰC THEO HƯỚNG TẦM NHÌN



- KÝ HIỆU**
- KHU VỰC CHUNG CƯ
 - KHU VỰC NHÀ Ở XÃ HỘI
 - KHU VỰC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - TMDV
 - KHU VỰC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - BỆNH VIỆN ĐA KHOA (CẤP ĐỘ THỊ)
 - KHU VỰC CÂY XANH CÔNG CỘNG
 - KHU VỰC CÂY XANH CÁCH LY
 - KHU VỰC HA TẦNG
 - MẶT NƯỚC
- DIỂM NHIN BAO QUÁT TOÀN CẢNH**
 DIỂM NHIN CHÍNH
 CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHIN
 TRỤC CHÍNH TMDV
 TRỤC GIAO THÔNG CHÍNH
 TRỤC CẢNH QUAN

THUYẾT MINH:
 - **DIỂM NHIN THẤP TẦNG:** LÀ CÔNG VIÊN TRUNG TÂM CỦA KHU DÂN CƯ, HÌNH THÀNH NHƯ TRÁI TIM CỦA TOÀN KHU VỰC, MỤC TIÊU ĐẢM BẢO KHÔNG GIAN XANH, TẠO THÀNH KHU VỰC KHAI THÁC CÁC HOẠT ĐỘNG TẬP TRUNG CHÍNH CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH.
 - **DIỂM NHIN CAO TẦNG:** LÀ HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỢC XÁC ĐỊNH VỚI QUY MÔ TỪ 10 TẦNG TRỞ LÊN, ĐƯỢC TỔ CHỨC ĐỂ HÌNH THÀNH CÁC ĐIỂM NHIN KIẾN TRÚC CHO KHU VỰC, KẾT HỢP KHAI THÁC CÁC KHÔNG GIAN TỰ VIỆC KHOẢNG LỬ LỎN KHI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH. NGOÀI RA, CÁC HÌNH THỨC KIẾN TRÚC RIÊNG BIỆT CÙNG TẠO GIÁ TRỊ CẢNH QUAN CHUNG CHO TOÀN KHU VỰC.

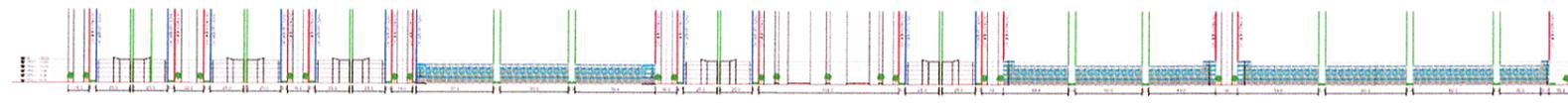
SƠ ĐỒ XÁC ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG



- CHỦ THÍCH:**
- MĐXD TỐI ĐA 80%
 - MĐXD TỐI ĐA 76%
 - MĐXD TỐI ĐA 75%
 - MĐXD TỐI ĐA 44%
 - MĐXD TỐI ĐA 40%
 - MĐXD TỐI ĐA 35%
 - MĐXD TỐI ĐA 25%
 - MĐXD TỐI ĐA 5%

THUYẾT MINH:
 MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA CỦA MÔI Ồ ĐẤT TUÂN THEO QUY CHUẨN HIỆN HÀNH. KHUYẾN KHÍCH CÁC CÔNG TRÌNH CAO TẦNG LỰA CHỌN MẬT ĐỘ XÂY DỰNG THẤP, TĂNG DIỆN TÍCH CÂY XANH NHĂM TĂNG CƯỜNG KHÔNG GIAN XANH VÀ SINH THÁI ĐÔ THỊ, NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG CUỘC SỐNG NGƯỜI DÂN.

SƠ ĐỒ MẶT CÁT NGANG TRỤC 1-1



SƠ ĐỒ KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH TRÊN TẦNG ĐƯỜNG PHỐ, NÚT GIAO THÔNG

- KÝ HIỆU**
- TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC
 - TRỤC PHẦN KHU VỰC
 - TRỤC ĐƯỜNG NỘI BỘ

QUY ĐỊNH KHOẢNG LÙI ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI			
STT	CÔNG TRÌNH	Trục nhà	KHOẢNG LÙI (t)
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề	nhà	≥ 10m < 10m
	Cửa nhà, cửa ra vào > 10m	trục	1m
	Cửa nhà, cửa ra vào < 10m	trục	1m
	Cửa nhà, cửa ra vào < 20m	trục	1m
2	Công trình thương mại, dịch vụ kết hợp	trục	1m
	Nhà chung cư, công trình, điểm dịch vụ	trục	1m

- ĐỐI VỚI CÁC KHU VỰC, CÁC LỘ ĐẤT CÓ BỀ DÀI LỚN (30m, 33m) KHUYẾN KHÍCH LÙI 5M ĐỂ TẠO TÌNH ĐỒNG BỘ CHUNG VÀ CẢNH QUAN KHU VỰC.
 - ĐỐI VỚI CÁC KHU VỰC, CÁC LỘ ĐẤT CÓ BỀ DÀI NHỎ HƠN (25m) KHUYẾN KHÍCH LÙI 3M ĐỂ XÂY DỰNG HÌNH ẢNH PHÁT TRIỂN CHO TOÀN TUYẾN, TẠO LẬP CẢNH QUAN CHO KHU VỰC QUY HOẠCH.



SƠ ĐỒ HỆ THỐNG CÂY XANH MẶT NƯỚC

- CHỦ THÍCH:**
- CÂY XANH CÔNG VIÊN ĐÔ THỊ
 - CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
 - CÂY XANH CÁCH LY
 - KÊNH NƯỚC
 - TRỤC CẢNH QUAN
 - TRỤC TMDV
 - DIỂM NHIN BAO QUÁT TOÀN CẢNH
 - DIỂM NHIN CHÍNH
 - CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHIN

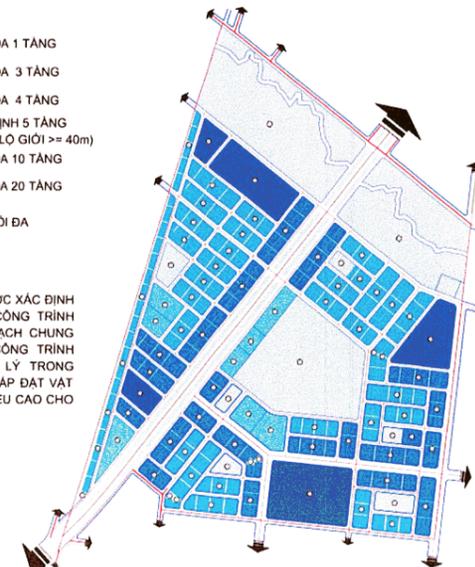
THUYẾT MINH:
 - KHUYẾN KHÍCH TRỒNG CÁC LOẠI CÂY, HOA ĐẶC TRUNG CỦA ĐỊA PHƯƠNG, PHÙ HỢP VỚI CHỨC NĂNG CÔNG TRÌNH, ĐẢM BẢO MÔI TRƯỜNG SINH THÁI, CHU KỶ RA HOA KHÁC NHAU TẠO SỰ ĐA DẠNG CẢNH QUAN CHO CÁC MÙA TRONG NĂM
 - BỐ TRÍ THEO CỤM, THEO DẢI, THEO LỚP VÀ NHIỀU LOẠI CÂY ĐA DẠNG NHƯ CÂY BÓNG MẶT, CÂY BỤI, HOA, THẨM CỎ
 - LỰA CHỌN LOẠI CÂY TRỒNG CÓ SỰ PHỐI HỢP MÀU SẮC HẢI HÒA, SINH ĐỘNG TẠO NÉT ĐẶC TRƯNG RIÊNG CHO KHU QUY HOẠCH, PHÙ HỢP VỚI ĐẶC ĐIỂM VÙNG MIỀN
 - ĐỐI VỚI CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ: CÂY TÂM CAO TRỒNG TRÊN CÁC TUYẾN GIAO THÔNG CHÍNH, CÂY RẼ CỌC AN SẦU VÀ IT ẢNH HƯỞNG TỚI KẾT CẤU CÔNG TRÌNH



SƠ ĐỒ XÁC ĐỊNH CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH

- CHỦ THÍCH:**
- TẦNG CAO TỐI ĐA 1 TẦNG
 - TẦNG CAO TỐI ĐA 3 TẦNG
 - TẦNG CAO TỐI ĐA 4 TẦNG
 - TẦNG CAO CÓ ĐỊNH 5 TẦNG (TỪ ĐƯỜNG CÓ LỘ GIỚI >= 40m)
 - TẦNG CAO TỐI ĐA 10 TẦNG
 - TẦNG CAO TỐI ĐA 20 TẦNG
 - SỐ TẦNG CAO TỐI ĐA

THUYẾT MINH:
 - CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH ĐƯỢC XÁC ĐỊNH PHÙ HỢP VỚI CHỨC NĂNG CÔNG TRÌNH VÀ TUÂN THỦ THEO QUY HOẠCH CHUNG ĐƯỢC DUYỆT. CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH PHẢI ĐẢM BẢO TỶ LỆ HỢP LÝ TRONG KHÔNG GIAN, KHÔNG ĐƯỢC LẬP ĐẠT VẬT THỂ KIẾN TRÚC CAO HƠN CHIỀU CAO CHO PHÉP CỦA CÔNG TRÌNH.



CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 03/2024/UBND NGÀY: 15/01/2024

CƠ QUAN THAM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO KẾT QUẢ THAM ĐỊNH SỐ: 03/2024/UBND NGÀY: 15/01/2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
 CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: **THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

BẢN VẼ: QH6A GHÉP: A0 TỶ LỆ: FIT A0 NĂM: 2025

THIẾT KẾ HOẠCH: KTS. NGUYỄN THỊ ANH YẾN

CHỦ THÌ: KTS. VÕ LỸ HẠNH PHƯỚC

CHỖ NHẬN: KTS. VÕ LỸ HẠNH PHƯỚC

TRƯỞNG PHÒNG: THS. NGUYỄN VĂN PHƯƠNG

QL/KT THUẬT: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

GIÁM ĐỐC: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

TÊN CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

01

1



1



11/11/2023 10:11:11

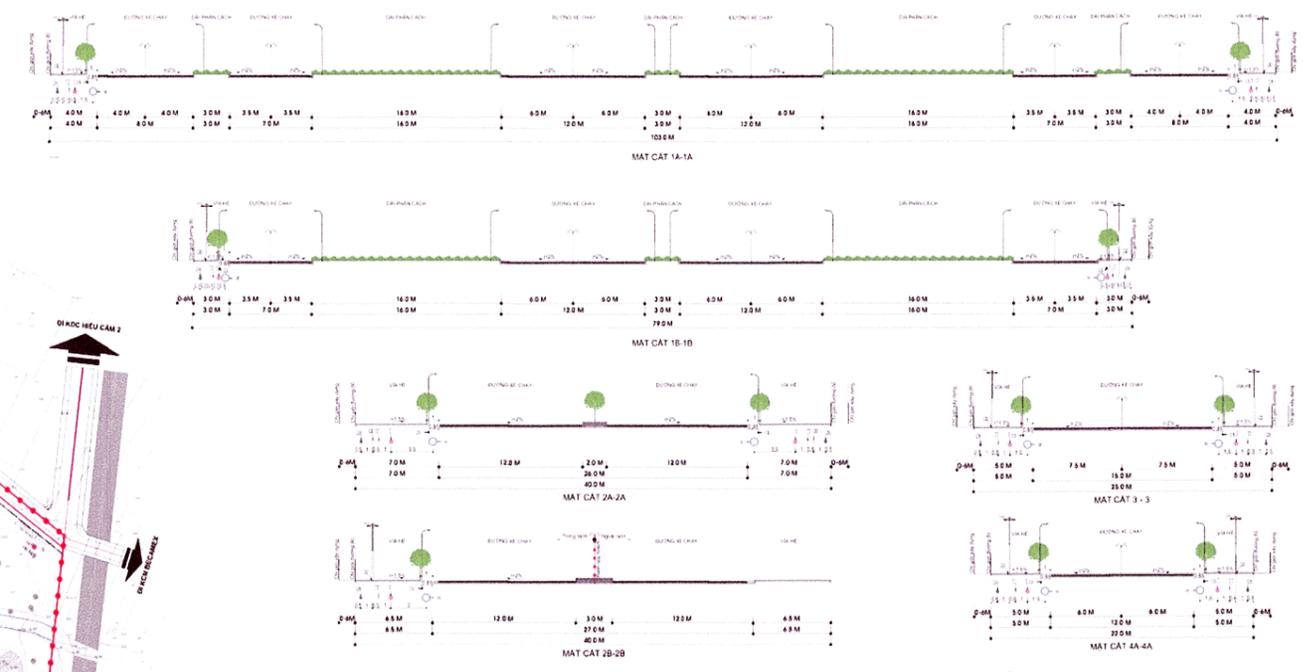
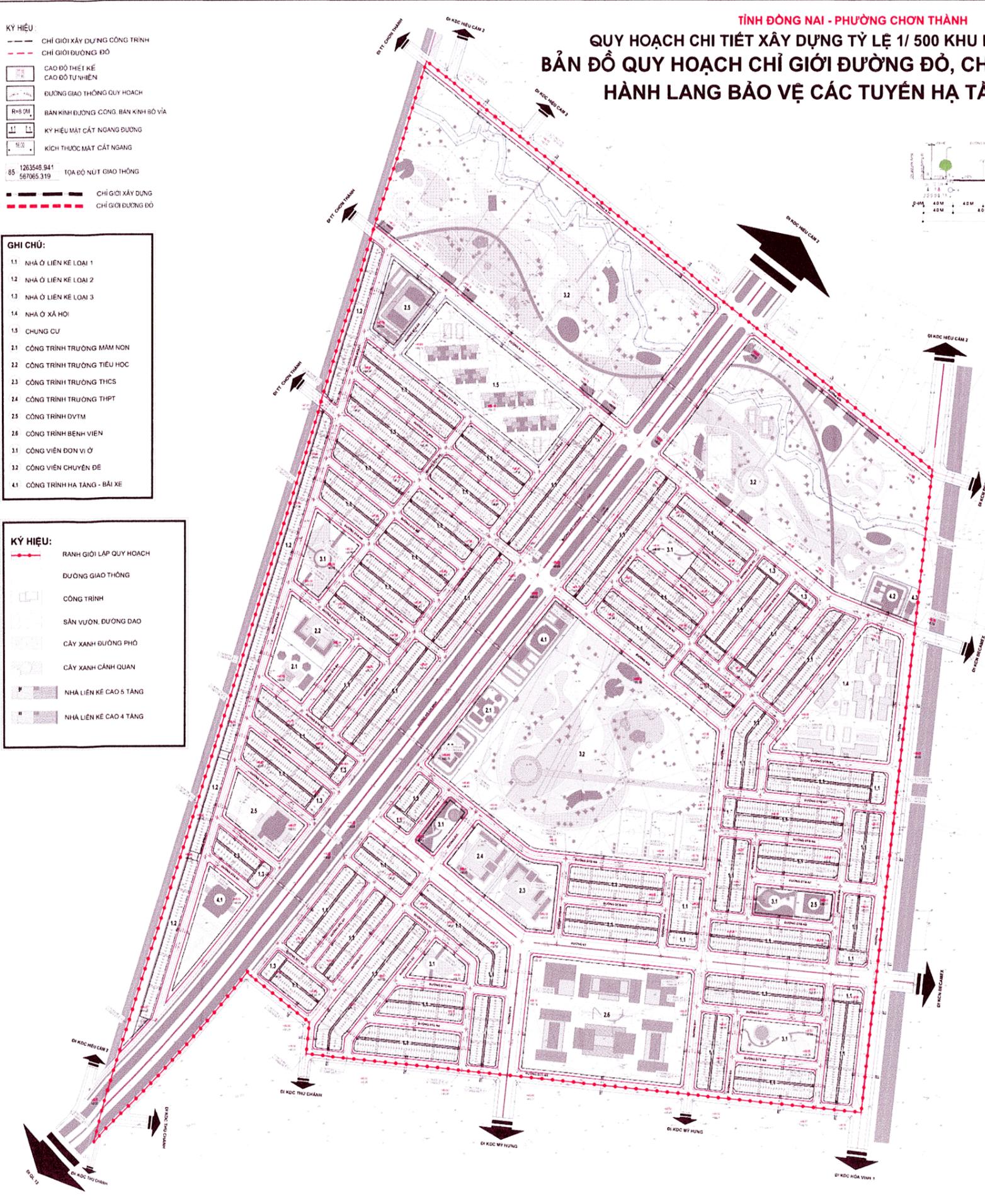


TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG VÀ
HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- KÝ HIỆU:**
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
 - CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
 - CAO ĐỘ THIẾT KẾ
 - CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
 - R8.0M
 - BÀN KINH ĐƯƠNG CÔNG, BÀN KINH BỐ VÍA
 - KÝ HIỆU MẶT CẮT NGANG ĐƯỜNG
 - KÍCH THƯỚC MẶT CẮT NGANG
 - 1263549.941
 - 567065.319
 - TỌA ĐỘ NÚT GIAO THÔNG
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ

- GHI CHÚ:**
- 1.1 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 1
 - 1.2 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 2
 - 1.3 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 3
 - 1.4 NHÀ Ở XÃ HỘI
 - 1.5 CHUNG CƯ
 - 2.1 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON
 - 2.2 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC
 - 2.3 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THCS
 - 2.4 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THPT
 - 2.5 CÔNG TRÌNH DVTM
 - 2.6 CÔNG TRÌNH BỆNH VIỆN
 - 3.1 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
 - 3.2 CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ
 - 4.1 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG - BÃI XE

- KÝ HIỆU:**
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - CÔNG TRÌNH
 - SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG ĐẠO
 - CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
 - CÂY XANH CẢNH QUAN
 - NHÀ LIÊN KẾ CAO 5 TẦNG
 - NHÀ LIÊN KẾ CAO 4 TẦNG



BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ NÚT GIAO THÔNG

NÚT GIAO	TỌA ĐOX	TỌA ĐOY	NÚT GIAO	TỌA ĐOX	TỌA ĐOY	NÚT GIAO	TỌA ĐOX	TỌA ĐOY	NÚT GIAO	TỌA ĐOX	TỌA ĐOY
1	X = 1261555.341	Y = 541994.738	37	X = 1260222.610	Y = 542526.339	75	X = 1260222.610	Y = 541933.840	113	X = 1259955.033	Y = 541905.326
2	X = 1261441.282	Y = 542137.778	38	X = 1260362.138	Y = 542580.667	76	X = 1260178.179	Y = 541938.816	114	X = 1259904.515	Y = 541908.610
3	X = 1261226.837	Y = 542532.061	39	X = 1260311.631	Y = 542632.996	77	X = 1260135.056	Y = 542088.890	115	X = 1260048.679	Y = 541518.489
4	X = 1261120.290	Y = 542460.272	40	X = 1260258.474	Y = 542678.995	78	X = 1260135.056	Y = 542088.890	116	X = 1260124.713	Y = 541513.516
5	X = 1261059.214	Y = 542560.073	41	X = 1260209.312	Y = 542724.649	79	X = 1260242.941	Y = 542078.265	117	X = 1260070.716	Y = 541505.044
6	X = 1261079.134	Y = 542941.874	42	X = 1260190.210	Y = 542778.762	80	X = 1260081.860	Y = 542224.509	118	X = 1259973.232	Y = 541523.278
7	X = 1261072.591	Y = 542600.084	43	X = 1260780.073	Y = 542935.563	81	X = 1260022.424	Y = 542428.705	119	X = 1259880.381	Y = 541506.653
8	X = 1260798.859	Y = 542943.331	44	X = 1260670.332	Y = 542973.167	82	X = 1260013.967	Y = 542509.263	120	X = 1259834.400	Y = 541718.311
9	X = 1261261.208	Y = 541844.794	45	X = 1260661.759	Y = 542134.195	83	X = 1260008.494	Y = 542590.133	121	X = 1259790.132	Y = 541733.821
10	X = 1261233.912	Y = 541879.022	46	X = 1260655.516	Y = 542142.476	84	X = 1259990.313	Y = 542633.328	122	X = 1259782.885	Y = 542018.684
11	X = 1261127.524	Y = 541987.144	47	X = 1260648.581	Y = 542168.276	85	X = 1259980.916	Y = 542682.813	123	X = 1259734.808	Y = 542018.585
12	X = 1260921.124	Y = 542270.879	48	X = 1260640.084	Y = 542193.978	86	X = 1260397.689	Y = 541624.518	124	X = 1259757.177	Y = 542482.326
13	X = 1260872.689	Y = 542331.862	49	X = 1260587.515	Y = 542202.216	87	X = 1260311.773	Y = 541707.174	125	X = 1259748.900	Y = 542452.884
14	X = 1260866.191	Y = 542340.124	50	X = 1260581.861	Y = 542206.200	88	X = 1260288.169	Y = 541782.272	126	X = 1259730.832	Y = 542346.620
15	X = 1260845.623	Y = 542365.137	51	X = 1260580.623	Y = 542214.454	89	X = 1260244.515	Y = 541829.206	127	X = 1259730.832	Y = 542346.620
16	X = 1260824.991	Y = 542391.073	52	X = 1260583.649	Y = 542457.354	90	X = 1259984.286	Y = 542216.345	128	X = 1259714.808	Y = 542018.585
17	X = 1260818.501	Y = 542399.927	53	X = 1260574.803	Y = 542530.165	91	X = 1259944.850	Y = 542420.542	129	X = 1259659.909	Y = 542553.740
18	X = 1260769.864	Y = 542460.911	54	X = 1260248.201	Y = 542618.874	92	X = 1259936.391	Y = 542503.119	130	X = 1259641.935	Y = 542724.778
19	X = 1260642.731	Y = 542614.059	55	X = 1260242.818	Y = 542715.438	93	X = 1259929.936	Y = 542598.677	131	X = 1259617.320	Y = 541609.816
20	X = 1260599.101	Y = 542675.042	56	X = 1260235.629	Y = 542804.454	94	X = 1259909.803	Y = 542644.415	132	X = 1259617.320	Y = 541609.816
21	X = 1260548.594	Y = 542738.178	57	X = 1260206.761	Y = 542920.090	95	X = 1260137.386	Y = 541600.113	133	X = 1259626.286	Y = 541716.965
22	X = 1260517.854	Y = 542817.785	58	X = 1260175.082	Y = 542926.176	96	X = 1260137.251	Y = 541700.888	134	X = 1259626.286	Y = 541716.965
23	X = 1260482.787	Y = 542908.361	59	X = 1260166.625	Y = 542906.734	97	X = 1260123.155	Y = 541838.795	135	X = 1259626.286	Y = 541716.965
24	X = 1260470.059	Y = 542401.859	60	X = 1260148.151	Y = 542980.897	98	X = 1260118.624	Y = 541887.028	136	X = 1259626.286	Y = 541716.965
25	X = 1260458.234	Y = 542562.823	61	X = 1260138.914	Y = 542870.118	99	X = 1260108.799	Y = 541907.797	137	X = 1259626.286	Y = 541716.965
26	X = 1260458.001	Y = 542828.511	62	X = 1260131.511	Y = 542872.012	100	X = 1260094.398	Y = 541981.440	138	X = 1259626.286	Y = 541716.965
27	X = 1260422.040	Y = 541887.278	63	X = 1260124.643	Y = 542818.946	101	X = 1260083.911	Y = 542118.813	139	X = 1259626.286	Y = 541716.965
28	X = 1260403.265	Y = 542030.216	64	X = 1260115.487	Y = 542974.822	102	X = 1260074.398	Y = 542194.440	140	X = 1259626.286	Y = 541716.965
29	X = 1260395.293	Y = 542175.005	65	X = 1260107.508	Y = 542915.093	103	X = 1260065.842	Y = 542207.178	141	X = 1259626.286	Y = 541716.965
30	X = 1260343.781	Y = 542361.591	66	X = 1260098.011	Y = 542958.990	104	X = 1260057.342	Y = 542441.106	142	X = 1259626.286	Y = 541716.965
31	X = 1260322.251	Y = 542513.989	67	X = 1260089.812	Y = 542772.211	105	X = 1260048.842	Y = 542744.518	143	X = 1259626.286	Y = 541716.965
32	X = 1260288.402	Y = 541804.106	68	X = 1260080.863	Y = 541788.948	106	X = 1260040.342	Y = 542844.027	144	X = 1259626.286	Y = 541716.965
33	X = 1260282.282	Y = 541987.584	69	X = 1260072.821	Y = 541974.822	107	X = 1260031.842	Y = 542937.178	145	X = 1259626.286	Y = 541716.965
34	X = 1260271.011	Y = 542123.116	70	X = 1260064.281	Y = 541976.555	108	X = 1260023.342	Y = 543030.178	146	X = 1259626.286	Y = 541716.965
35	X = 1260252.512	Y = 542313.324	71	X = 1260055.741	Y = 541983.738	109	X = 1260014.842	Y = 543123.178	147	X = 1259626.286	Y = 541716.965
36	X = 1260161.265	Y = 542465.357	72	X = 1260047.201	Y = 541740.681	110	X = 1260006.342	Y = 543216.178	148	X = 1259626.286	Y = 541716.965
			73	X = 1260038.661	Y = 541747.681	111	X = 1260000.842	Y = 543309.178	149	X = 1259626.286	Y = 541716.965
			74	X = 1260030.121	Y = 541754.681	112	X = 1259992.342	Y = 543402.178	150	X = 1259626.286	Y = 541716.965

QUY ĐỊNH KHOẢNG LƯỚI ĐỘ
VOI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI

STT	CÔNG TRÌNH	TRƯỚC	SAU	KHOẢNG LƯỚI (X)
1	Nhà ở liên kế, dịch vụ liên kế	5m	3m	3m
2	Cơ chế nhà ở nhà > 30m	3m	3m	3m
3	Cơ chế nhà ở nhà < 30m và > 20m	3m	3m	3m
4	Cơ chế nhà ở nhà < 20m	0m	3m	3m
5	Công trình thương mại - dịch vụ bán lẻ	6m		

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KEM THỜI QUẢN LÝ SỐ: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____

CƠ QUAN THAM DÍNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KEM THỜI KẾT QUẢ THAM DÍNH SỐ: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____

CƠ QUAN TO CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEC - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

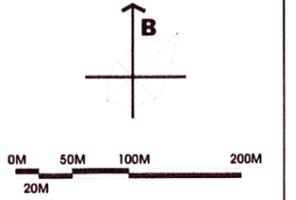
TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG VÀ
HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

BẢN VẼ: QH08 GHÉP: A0 TỶ LỆ: FIT A0 NĂM: 2025

THIẾT KẾ: KTS. LÊ DUY THÀNH
 CHỤP TRƯ: KTS. NGUYỄN ANH PHƯƠNG
 CHỦ NHIỆM: KTS. VŨ LẬP HẠNH PHÚC
 TRƯỞNG PHÒNG: KTS. NGUYỄN ANH PHƯƠNG
 QL KỸ THUẬT: KTS. NGUYỄN ANH PHƯƠNG
 GIÁM ĐỐC: _____

THIẾT KẾ: KTS. MAI NGỌC ANH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 QUẬN THỦY ĐỨC - TP. HÀ NỘI
 ĐIỆN THOẠI: 0974 111 111
 EMAIL: KAT@FASVN.COM
 WEBSITE: WWW.FASVN.COM

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT SAN NỀN



BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CÁC LÔ

HẠNG MỤC SAN NỀN CÁC LÔ

STT	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (M2)		KHỐI LƯỢNG (M3)	
		S Đảo	S Đập	V Đảo	V Đập
1	ĐỒNG TÂM	711.570,95	1.363.391,05	205.939,87	1.147.315,62
TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐẢO ĐẬP =				205.939,87	1.147.315,62

- GHI CHÚ:**
- 1.1 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 1
 - 1.2 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 2
 - 1.3 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 3
 - 1.4 NHÀ Ở XÃ HỘI
 - 1.5 CHUNG CƯ
 - 2.1 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON
 - 2.2 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC
 - 2.3 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THCS
 - 2.4 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THPT
 - 2.5 CÔNG TRÌNH DVTM
 - 2.6 CÔNG TRÌNH BỆNH VIỆN
 - 3.1 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
 - 3.2 CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ
 - 4.1 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG - BÀI XE

- KÝ HIỆU:**
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - CÔNG TRÌNH
 - SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG ĐẠO
 - CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
 - CÂY XANH CẢNH QUAN
 - NHÀ LIÊN KẾ CAO 5 TẦNG
 - NHÀ LIÊN KẾ CAO 4 TẦNG

TÊN KHU

DIỆN TÍCH ĐẢO (M2)	ĐỒNG TÂM	DIỆN TÍCH ĐẬP (M2)
711.570,95 (M2)	1.363.391,05 (M2)	
KHỐI LƯỢNG ĐẢO (M3)	205.939,87 (M3)	KHỐI LƯỢNG ĐẬP (M3)
	1.147.315,62 (M3)	

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ _____ NGÀY ... THÁNG ... NĂM ...

CƠ QUAN THAM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO KẾT QUẢ THAM ĐỊNH SỐ _____ NGÀY ... THÁNG ... NĂM ...

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT SAN NỀN

BẢN VẼ: QH09 GHÉP: A0 TỶ LỆ: FIT A0 NĂM: 2025

THIẾT KẾ/HỌA: K.S. LƯU ĐỨC THÀNH
 CHỦ TRÌ: TH.S. MẠI ANH PHƯƠNG
 CHỦ NHIỆM: KTS. VÕ LY HẠNH PHÚC
 TRƯỞNG PHÒNG: TH.S. MẠI ANH PHƯƠNG
 QL. KỸ THUẬT: TH.S. MẠI ANH PHƯƠNG
 GIÁM ĐỐC: TH.S. MẠI ANH PHƯƠNG

TH.S. MẠI NGỌC ANH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 SỬA ĐIỂM: 258/37 Đường Quang Hòa, P. AN KHUON, TP. HCM
 ĐIỆN THOẠI: 0939 1313 77
 FAX: 028 35090963
 WEBSITE: HTTP://FAS.VN



11111111



TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA

GHI CHÚ:

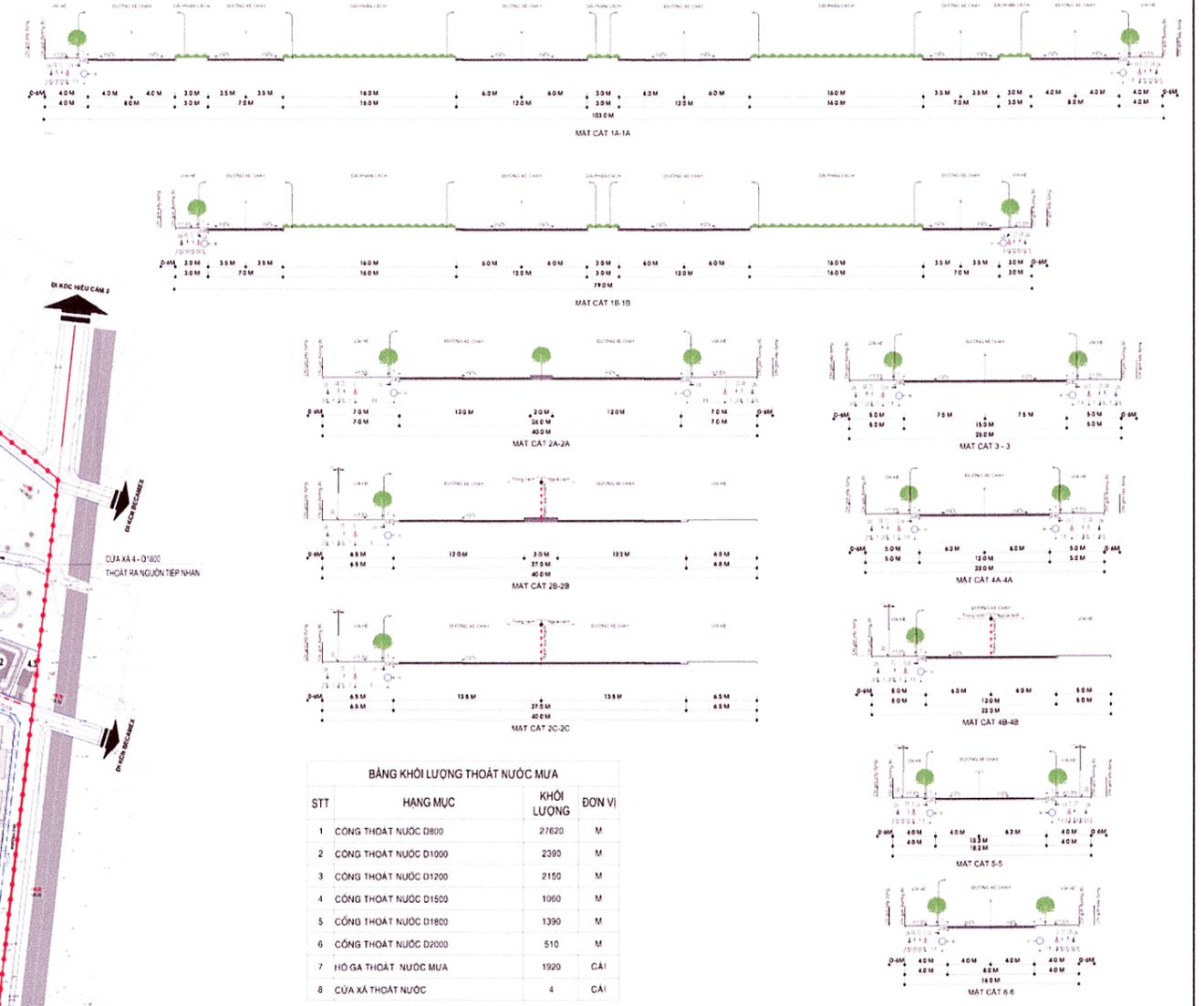
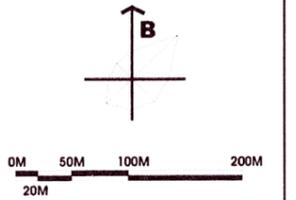
- HG.100 TÊN HỒ GA
- 79.16 CAO ĐỘ NÁP HỒ GA
- 76.97 CAO ĐỘ ĐÁY HỒ GA
- D800, i=0.13% ĐƯỜNG KÍNH, ĐỘ DỐC CỐNG
- L=24.0m CHIỀU DÀI CỐNG
- HỒ GA THOÁT NƯỚC MƯA
- D800 CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA D800
- D1000 CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA D1000
- D1200 CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA D1200
- D1500 CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA D1500
- D1800 CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA D1800
- D2000 CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA D2000

GHI CHÚ:

- 1.1 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 1
- 1.2 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 2
- 1.3 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 3
- 1.4 NHÀ Ở XÃ HỘI
- 1.5 CHUNG CƯ
- 2.1 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON
- 2.2 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC
- 2.3 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THCS
- 2.4 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THPT
- 1.5 CÔNG TRÌNH DVTM
- 2.6 CÔNG TRÌNH BỆNH VIỆN
- 3.1 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
- 3.2 CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ
- 4.1 CÔNG TRÌNH HA TẦNG - BÃI XE

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÔNG TRÌNH
- SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG ĐẠO
- CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
- CÂY XANH CẢNH QUAN
- NHÀ LIÊN KẾ CAO 5 TẦNG
- NHÀ LIÊN KẾ CAO 4 TẦNG



BẢNG KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA

STT	HẠNG MỤC	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ
1	CỐNG THOÁT NƯỚC D800	27620	M
2	CỐNG THOÁT NƯỚC D1000	2390	M
3	CỐNG THOÁT NƯỚC D1200	2150	M
4	CỐNG THOÁT NƯỚC D1500	1060	M
5	CỐNG THOÁT NƯỚC D1800	1390	M
6	CỐNG THOÁT NƯỚC D2000	510	M
7	HỒ GA THOÁT NƯỚC MƯA	1920	CAI
8	CỬA XÃ THOÁT NƯỚC	4	CAI

THUYẾT MINH SƠ BỘ:

A. CƠ SỞ THIẾT KẾ:
 - QCVN 01:2021/BXD. QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG.
 - TCVN 7957:2023 THOÁT NƯỚC - MANG LƯỚI VÀ CÔNG TRÌNH BÊN NGOÀI - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ.

B. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MẶT:
 - THIẾT KẾ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA RIÊNG HOÀN TOÀN VỚI THOÁT NƯỚC THẢI, BẮM SÁT ĐỊA HÌNH, ĐẢM BẢO TỰ CHÁY.
 - HƯỚNG THOÁT NƯỚC ĐỒ THỊ ĐƯỢC CHIA THÀNH 2 LƯU VỰC THOÁT NƯỚC CHÍNH, CHIA CẮT BỞI ĐƯỜNG HỒ CHÍ MINH:
 + LƯU VỰC 1: PHÍA TÂY ĐƯỜNG HỒ CHÍ MINH. NƯỚC MƯA ĐƯỢC THOÁT RA CỬA XÃ 1 PHÍA BẮC DỰ ÁN
 + LƯU VỰC 2: PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ CHÍ MINH. NƯỚC MƯA THOÁT RA CỬA XÃ 2, CỬA XÃ 3, CỬA XÃ 4 PHÍA BẮC DỰ ÁN
 - GIẢI PHÁP THIẾT KẾ QUY HOẠCH:
 + CHỤ KÝ TRẦN CÔNG TÍNH TOÁN P=2%
 + SỬ DỤNG HỆ THỐNG CỐNG NGẮM BỀ TÓNG ĐỂ THOÁT NƯỚC MƯA, KHẨU ĐO CỐNG ĐỌC TỰ D800-D2000 ĐƯỢC BỎ TRÌ ĐỌC CÁC TUYẾN ĐƯỜNG NƠI BỎ CỬA DỰ ÁN.
 + NỒNG CỘNG THEO NGUYÊN TẮC NGANG ĐỈNH. ĐỘ SÂU CHỖN CỐNG TỐI THIỂU 0.5M ĐỐI VỚI CỐNG ĐẶT TRÊN VÍA HÉ VÀ 0.7M ĐỐI VỚI CỐNG BẰNG ĐƯỜNG. ĐỘ DỐC TỐI THIỂU 1/10.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HA TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
 CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
 PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA

BẢN VẼ: QH10 GHÉP: A0 TỶ LỆ: FIT A0 NĂM: 2025

THIẾT KẾ HOẠ: KTS. TRẦN DUY HÙNG
 CHỦ TRÌ: KTS. TRẦN DUY HÙNG
 CHỤ NHIỆM: KTS. VÕ LỸ HẠNH PHÚC
 TRƯỞNG PHÒNG: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG
 QL KỸ THUẬT: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG
 GIÁM ĐỐC: THS. KS. MAI NGỌC ANH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 ĐIA ĐIỂM: 25/17 Đường Quang Trung, P. Bình Hòa, TP. HCM
 ĐIỆN THOẠI: 0978 1111
 EMAIL: XA@FASVN.COM
 WEBSITE: WWW.FASVN.COM

TH. KS. MAI NGỌC ANH
 CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 ĐIA ĐIỂM: 25/17 Đường Quang Trung, P. Bình Hòa, TP. HCM
 ĐIỆN THOẠI: 0978 1111
 EMAIL: XA@FASVN.COM
 WEBSITE: WWW.FASVN.COM

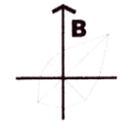
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA

1



TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN



0M 50M 100M 200M
20M

THUYẾT MINH TÓM TẮT

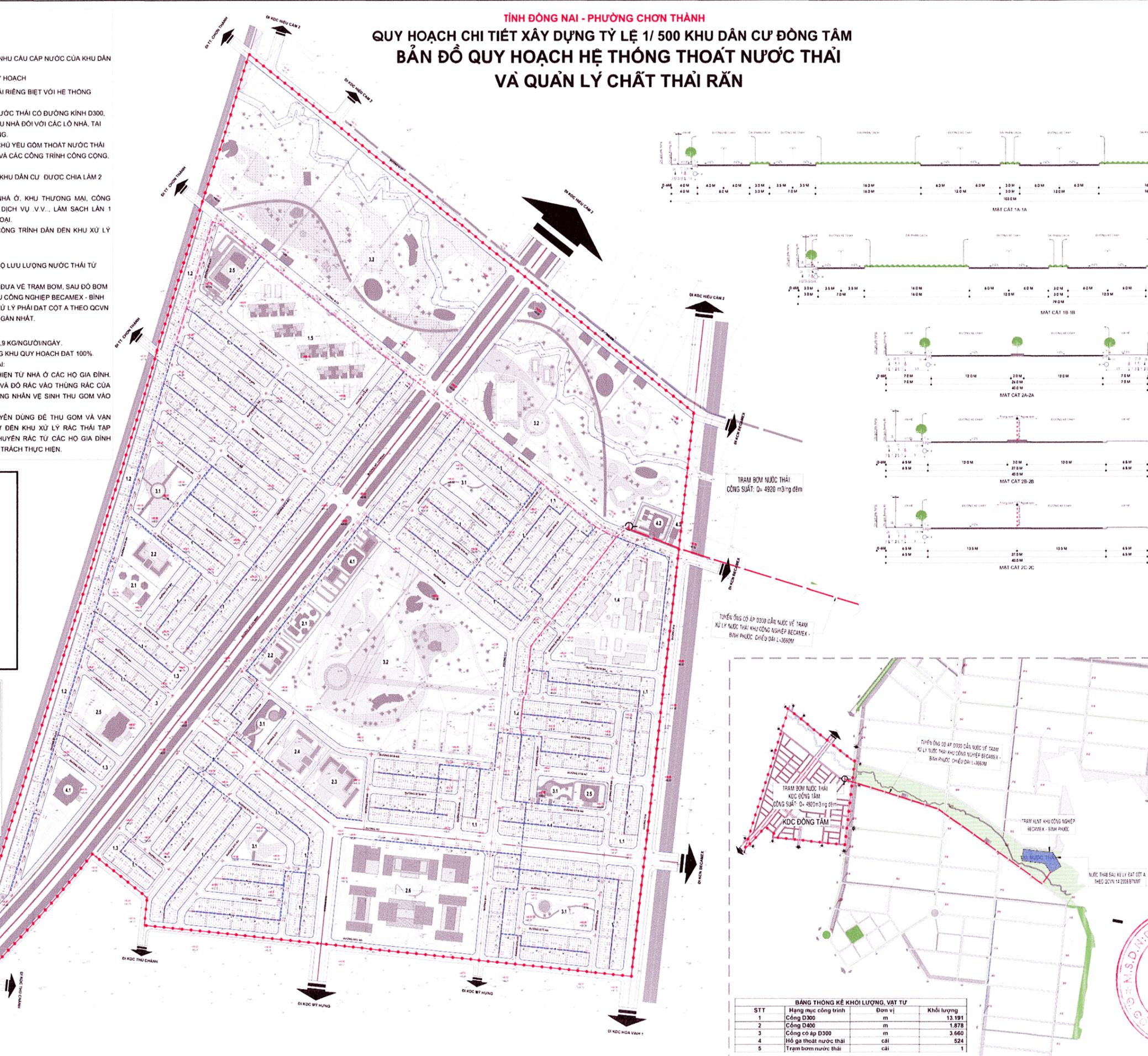
- A. THOÁT NƯỚC THẢI:
1. CÁC CHỈ TIÊU KỸ THUẬT:
- TIÊU CHUẨN THOÁT NƯỚC THẢI 100% NHU CẦU CẤP NƯỚC CỦA KHU DÂN CƯ.
2. ĐỊNH HƯỚNG THOÁT NƯỚC CHO KHU QUY HOẠCH
- THIẾT KẾ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI RIÊNG BIỆT VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA.
 - XÂY DỰNG HỆ THỐNG CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI CÓ ĐƯỜNG KÍNH D300, D400MM BỒ TRÌ CHỦ YẾU TẠI HÀNH LANG SAU NHÀ ĐỐI VỚI CÁC LÒ NHÀ, TẠI VÀI HẸ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG.
 - NƯỚC THẢI TRONG KHU QUY HOẠCH CHỦ YẾU GỒM THOÁT NƯỚC THẢI SINH HOẠT, NƯỚC BÀN TỬ CÁC KHU NHÀ Ở VÀ CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, ĐƯỢC TÍNH 100% LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC.
 - HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI TRONG KHU DÂN CƯ ĐƯỢC CHIA LÀM 2 PHẦN:
- + HỆ THỐNG RIÊNG TRONG TỪNG NHÀ Ở, KHU THƯƠNG MẠI, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ V.V.., LÀM SẠCH LẦN 1 BẢNG VIỆC XÂY DỰNG CÁC BẾ TỰ HOẠI.
 - + HỆ THỐNG THU GOM BÊN NGOÀI CÔNG TRÌNH DẪN ĐẾN KHU XỬ LÝ TẬP TRUNG, LÀM SẠCH LẦN 2.
3. PHƯƠNG ÁN THOÁT NƯỚC:
- NGUỒN TIẾP NHẬN: TIẾP NHẬN TOÀN BỘ LƯỢNG NƯỚC THẢI TỪ KHU QUY HOẠCH, Q=4920 M³/NG.ĐÊM.
 - TOÀN BỘ NƯỚC THẢI ĐƯỢC THU GOM VÀ VỀ TRẠM BƠM, SAU ĐÓ BƠM DẪN VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI TRONG KHU CÔNG NGHIỆP BECAMEX - BÌNH PHƯỚC (DIỆN TÍCH 1HA), NƯỚC THẢI SAU XỬ LÝ PHẢI ĐẠT CỘT A THEO QCVN 14:2008/BTNMT MỚI ĐƯỢC ĐÁU NƠI RA SUỐI GẦN NHẤT.
- B. XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN:
- TIÊU CHUẨN RÁC THẢI SINH HOẠT LÀ 0,9 KG/NGƯỜI/NGÀY.
 - TỶ LỆ THU GOM CHẤT THẢI RẮN TRONG KHU QUY HOẠCH ĐẠT 100%.
 - QUY HOẠCH THU GOM CHẤT CHẤT THẢI:
 - + VIỆC THU GOM RÁC ĐƯỢC THỰC HIỆN TỪ NHÀ Ở CÁC HỘ GIA ĐÌNH, MỖI HỘ GIA ĐÌNH SẼ TỰ THU GOM VÀ ĐÓ RÁC VÀO THÙNG RÁC CỦA NHÀ MÌNH, SAU ĐÓ ĐƯỢC CÁC CÔNG NHÂN VỆ SINH THU GOM VÀO CÁC XE VẬN CHUYỂN RÁC.
 - + VẬN CHUYỂN RÁC: DÙNG XE CHUYỂN DỪNG ĐỂ THU GOM VÀ VẬN CHUYỂN RÁC TỪ CÁC HỘ DÂN CƯ ĐẾN KHU XỬ LÝ RÁC THẢI TẬP TRUNG. VIỆC THU GOM VÀ VẬN CHUYỂN RÁC TỪ CÁC HỘ GIA ĐÌNH ĐẾN NƠI XỬ LÝ DO ĐƠN VỊ CHUYỂN TRÁCH THỰC HIỆN.

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÔNG TRÌNH
- SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG ĐẠO
- CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
- CÂY XANH CẢNH QUAN
- NHÀ LIÊN KẾ CAO 5 TẦNG
- NHÀ LIÊN KẾ CAO 4 TẦNG

GHI CHÚ

- HT-1 TÊN HỒ GA
- 48.92 CAO ĐỘ NÁP HỒ GA
- 48.08 CAO ĐỘ ĐÁY HỒ GA
- D300, i=0,35% ĐƯỜNG KÍNH, ĐỘ ĐỐC CÔNG
- L=24.0m CHIỀU DÀI CÔNG
- HỒ GA THOÁT NƯỚC THẢI
- CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI
- CÔNG THOÁT NƯỚC CÓ ÁP
- TRẠM BƠM THOÁT NƯỚC THẢI



BẢNG THÔNG KẾ KHỐI LƯỢNG, VẬT TƯ

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống D300	m	13.191
2	Cống D400	m	1.878
3	Cống có áp D300	m	3.660
4	Hồ ga thoát nước thải	cái	524
5	Trạm bơm nước thải	cái	1

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ... QUẢNG NGÃI ... THÁNG ... NĂM ...

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TÀNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM ...

CƠ QUAN TO CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

BẢN VẼ/QUẢN LÝ: GRÉP: A0 TỶ LỆ: FIT A0 NĂM: 2025

THIẾT KẾ/HỒ GA: K.S. TRẦN DUY HÙNG

CHỦ TRÌ: K.S. TRẦN DUY HÙNG

CHỦ NHIỆM: K.T.S. VŨ LÝ HẠNH PHÚC

TRƯỞNG PHÒNG: T.H.S. K.S. MẠI ANH PHƯƠNG

QL. KỸ THUẬT: T.H.S. K.S. MẠI ANH PHƯƠNG

GIÁM ĐỐC: T.H.S. K.S. MẠI NGỌC ANH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA ĐIỂM: TRƯỜNG QUANG PHƯƠNG, P. BÀM TRƠN, TP. HCM
GIẾM THOẠI: 0978 1111
EMAIL: XAVIUNG@FAS.COM.VN
WEBSITE: WWW.FAS.VN

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

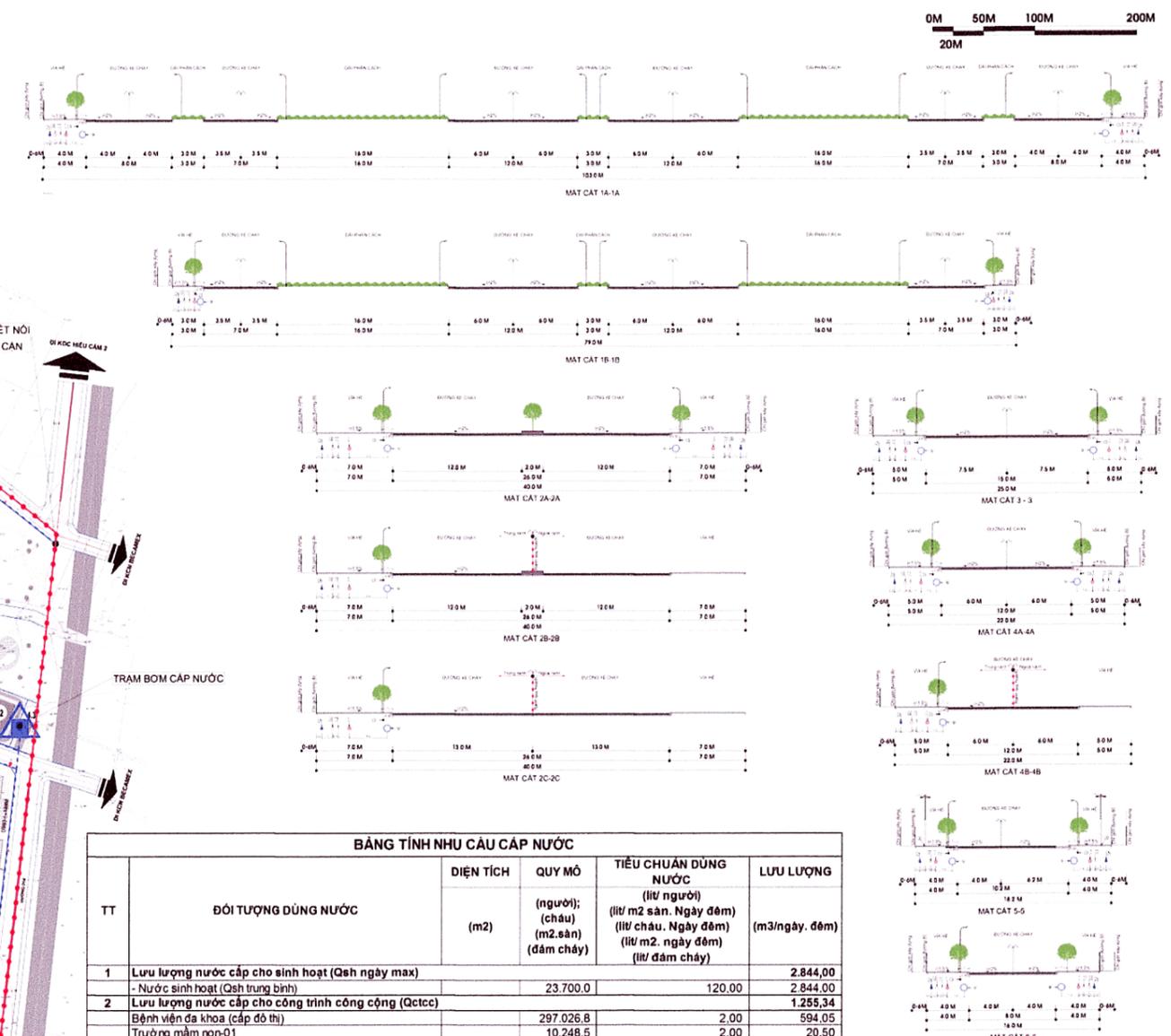
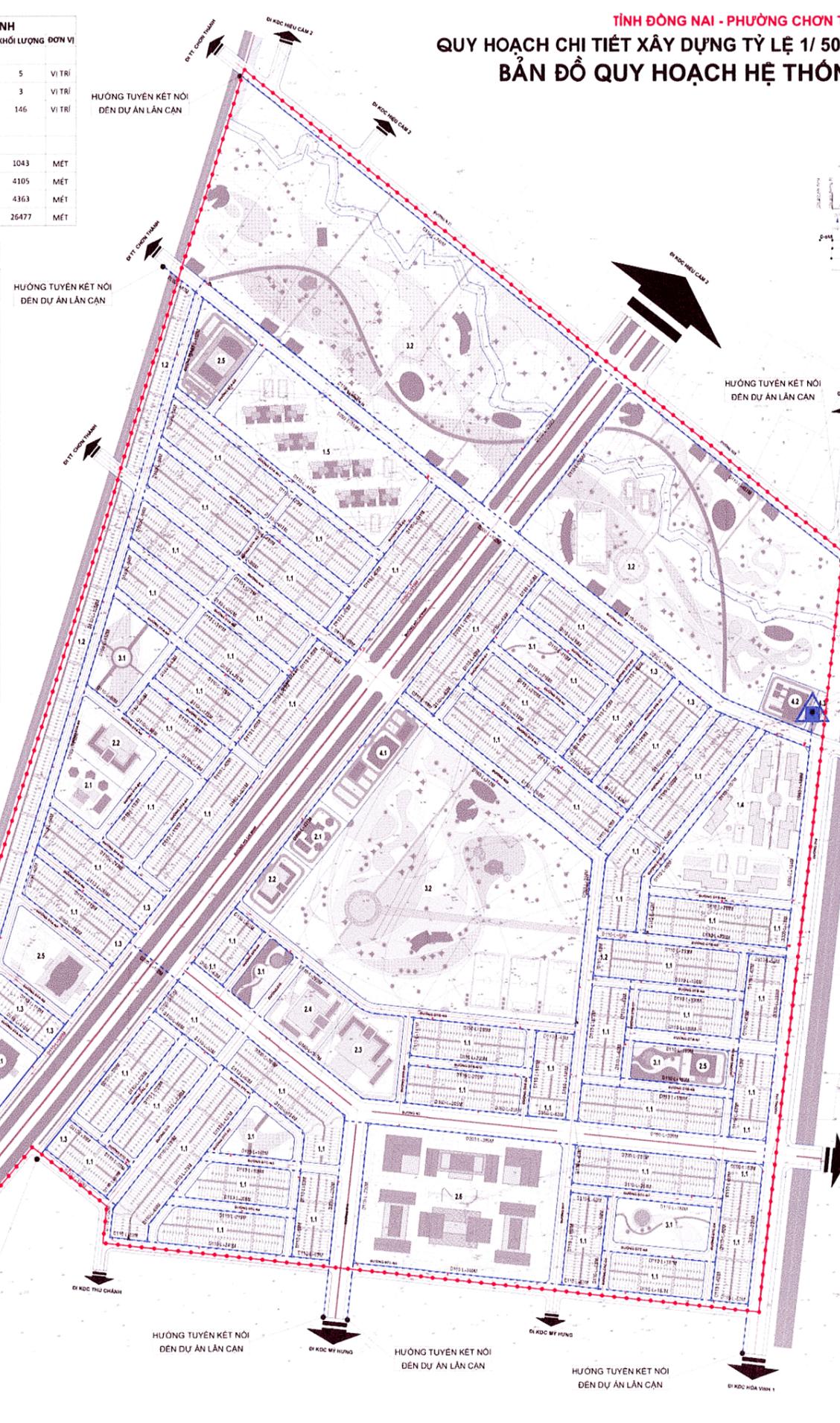
KÍ HIỆU	DIỄN GIẢI	KHOẢNG LƯỢNG ĐƠN VỊ
	NHÀ MÁY NƯỚC THEO QUY HOẠCH	
	VỊ TRÍ HỒ VẠN XÁ CÁN	5 VỊ TRÍ
	VỊ TRÍ HỒ VẠN XÁ KHÍ	3 VỊ TRÍ
	TRỤ CHỮA CHÁY NGOÀI NHÀ/BÁN KINH PHỤC VỤ	146 VỊ TRÍ
	HỒP D110 - (L/M)	
	VẬT LIỆU - ĐƯỜNG KINH - CHIỀU DÀI ỒNG	
	TUYẾN ỚNG CẤP NƯỚC QUY HOẠCH MỚI	
	TUYẾN ỚNG CẤP NƯỚC ĐƯỜNG KINH D300	1043 MÉT
	TUYẾN ỚNG CẤP NƯỚC ĐƯỜNG KINH D200	4105 MÉT
	TUYẾN ỚNG CẤP NƯỚC ĐƯỜNG KINH D160	4363 MÉT
	TUYẾN ỚNG CẤP NƯỚC ĐƯỜNG KINH D110	26477 MÉT

THUYẾT MINH SƠ BỘ

- NGUỒN CẤP NƯỚC:**
 - NGUỒN CẤP NƯỚC CHO DỰ ÁN ĐƯỢC LẤY TỪ NHÀ MÁY NƯỚC THEO QUY HOẠCH 1.2000 NĂM Ở PHÍA BẮC DỰ ÁN (TRẠM BƠM KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM) VÀ ĐƯỢC KẾT NỐI VỚI MẠNG NƯỚC KHU DÂN CƯ HÒA VINH 1.
 - NGUỒN NƯỚC VÀO PHẠM VI DỰ ÁN THÔNG QUA HỆ THỐNG ĐƯỜNG ỚNG VÀ PHÂN PHỐI CHO CÁC KHU VỰC CHỨC NĂNG.
 - NGUỒN NƯỚC CHO PCCC ĐƯỢC LẤY TỪ MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC SINH HOẠT.
- NIÊU CẦU DÙNG NƯỚC:**
 - TỔNG CÔNG SUẤT CẤP NƯỚC CHO NGÀY DÙNG NƯỚC LỚN NHẤT CỦA DỰ ÁN LÀ 8.300 M³/ NGÀY ĐÊM.
 - TỔNG CÔNG SUẤT CẤP NƯỚC CHO NGÀY DÙNG NƯỚC LỚN NHẤT VÀ CÓ CHÁY XẢY RA CỦA DỰ ÁN LÀ 9.116 M³/ NGÀY ĐÊM.
- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC:**
 - QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT KẾT HỢP HỆ THỐNG CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY.
 - MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC SINH HOẠT SỬ DỤNG MẠNG VÒNG KẾT HỢP MẠNG LƯỚI CỤT ĐẢM BẢO AN TOÀN CẤP NƯỚC.
 - ỚNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT KẾT HỢP CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY SỬ DỤNG ỚNG NHỰA HDPE CHIỀU SÂU CHỌN TỐI THIỂU LÀ 0,5M ĐUỐI VỚI HÉ, VÀ 0,7M ĐUỐI VỚI ỚNG CHỖN ĐUỐI ĐƯỜNG.
 - PHẠM VI CÁC ĐƯỜNG ỚNG Ø > 200 BỎ TRÍ CÁC TUYẾN ỚNG PHỐI ĐOC SONG SONG VỚI TUYẾN ỚNG CHÍNH ĐỂ ĐẦU NỐI VÀO NHÀ DẪN.
- LƯU LƯỢNG NƯỚC CHỮA CHÁY:**
 - SỐ LƯỢNG ĐAM CHÁY LÀ 2 ĐAM CHÁY, LƯU LƯỢNG 35L/S, CHỮA CHÁY LIÊN TỤC TRONG 3H.
 - Qcc = 2x35x3x3,6 = 756 M³
 - TRỤ CỰU HÒA ĐƯỢC BỎ TRÍ KHOẢNG CÁCH 150M NHAM ĐẢM BẢO CHỮA CHÁY KHII CÓ CHÁY XẢY RA TẠI DỰ ÁN.

KÝ HIỆU:

	RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	CÔNG TRÌNH
	SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG DẠO
	CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
	CÂY XANH CẢNH QUAN
	NHÀ LIÊN KẾ CAO 5 TẦNG
	NHÀ LIÊN KẾ CAO 4 TẦNG



BẢNG TÍNH NIÊU CẦU CẤP NƯỚC

TT	ĐỐI TƯỢNG DÙNG NƯỚC	DIỆN TÍCH (m ²)	QUY MÔ (người); (cháu) (m ² .sàn) (đám cháy)	TIÊU CHUẨN DÙNG NƯỚC (lít/ m ² sàn. Ngày đêm) (lít/ m ² . ngày đêm) (lít/ đám cháy)	LƯU LƯỢNG (m ³ /ngày. đêm)
1	Lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt (Qsh ngày max)				2.844,00
	- Nước sinh hoạt (Qsh trung bình)		23.700,0	120,00	2.844,00
2	Lưu lượng nước cấp cho công trình công cộng (Qctcc)				1.255,34
	Bệnh viện đa khoa (cấp đô thị)	297.028,8		2,00	594,05
	Trường mầm non-01	10.248,5		2,00	20,50
	Trường mầm non-02	7.221,2		2,00	14,44
	Trường tiểu học-01	13.796,3		2,00	27,59
	Trường tiểu học-02	8.401,8		2,00	16,80
	Trường trung học cơ sở	18.838,3		2,00	37,68
	Trường trung học phổ thông	13.855,9		2,00	27,71
	Đất thương mại dịch vụ 01	133.073,6		2,00	266,15
	Đất thương mại dịch vụ 02	111.563,8		2,00	223,13
	Đất thương mại dịch vụ 03	10.727,6		2,00	21,46
	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.917,4		2,00	5,83
3	Lưu lượng nước rửa đường (Qrd)				302,04
	Đất đường giao thông	576.075,6		0,50	288,04
	Bãi đỗ xe	27.994,7		0,50	14,00
4	Lưu lượng nước tưới cây (Qtc)				1.687,94
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	67.351,4		3,00	202,05
	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề)	495.296,0		3,00	1.485,89
5	Công suất hữu ích cần cấp cho đô thị (Qhi)			Qsh ngày max + Qctcc + Qrd + Qtc	6.089,32
6	Nhu cầu nước dự phòng rò rỉ (Qrr)			10% Qhi	608,93
7	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DÙNG NƯỚC NHIỀU NHẤT, Kngmax=1,2			(Qhi + Qrr)*1,2	8.037,90
8	NƯỚC BÀN THÂN TRẠM XỬ LÝ, NHÀ MÁY NƯỚC			4% Qng.max	321,52
9	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC KHÔNG CHÁY				8.360,00
	Lưu lượng nước chữa cháy 35 lít cho 2 đám cháy (Bảng 8/ QCVN 08:2022/BXD), thời gian chữa cháy 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy		2	35	756,00
10	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DÙNG NƯỚC NHIỀU NHẤT VÀ CÓ CHÁY XẢY RA				9.116,00

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KEM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY ... THÁNG ... NĂM ...

CƠ QUAN THAM DÍNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KEM THEO KẾT QUẢ THAM DÍNH SỐ NGÀY ... THÁNG ... NĂM ...

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

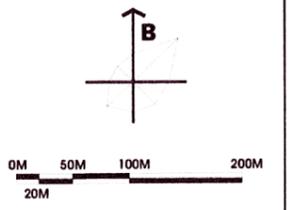
BẢN VẼ: QH12 GHÉP: A0 TỶ LỆ: FIT A0 NĂM: 2025

THIẾT KẾ HOẠ: KTS. TRẦN DUY HÙNG
 CHỦ TRÌ: KTS. TRẦN DUY HÙNG
 CHỦ NHIỆM: KTS. VÕ LỸ MẠNH PHÚC
 TRƯỞNG PHÒNG: THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG
 QL. KỸ THUẬT: THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG
 GIÁM ĐỐC: THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG

THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 ĐIA ĐIỂM: 254/37 Đường Quang Hòa, P. AN NHƠN, TP. HCM
 ĐIỆN THOẠI: 0978 1311 49
 EMAIL: fas@fas.vn
 WEBSITE: HTTP://FAS.VN



QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG



KÍ HIỆU	DIỄN GIẢI KÍ HIỆU	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ
	CẤP TRUNG THỂ - 24KV KÉO MỎI	10417	MÉT
	CẤP HẠ THỂ 0.4KV KÉO MỎI	12787	MÉT
	CẤP NGẦM CHIẾU SÁNG KÉO MỎI	27130	MÉT
	TRẠM BIẾN ÁP 22/0.4KV	38	TRẠM
	TỦ PHÂN PHỐI HẠ THỂ	560	TỦ
	TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG	12	TỦ
	TRỤ CHIẾU SÁNG - CÁN ĐÈN ĐƠN - CAO 8 MÉT - LED 80W	506	TRỤ
	TRỤ CHIẾU SÁNG - CÁN ĐÈN ĐÔI - CAO 8 MÉT - LED 80W	77	TRỤ
	TRỤ CHIẾU SÁNG - CÁN ĐÈN BA - CAO 8 MÉT - LED 80W	11	TRỤ
	TRỤ CHIẾU SÁNG - CÁN ĐÈN ĐƠN - CAO 12 MÉT - LED 120W	252	TRỤ
	TRỤ CHIẾU SÁNG - CÁN ĐÈN ĐÔI - CAO 12 MÉT - LED 120W	86	TRỤ
	TRỤ CHIẾU SÁNG - CÁN ĐÈN BA - CAO 12 MÉT - LED 120W	17	TRỤ

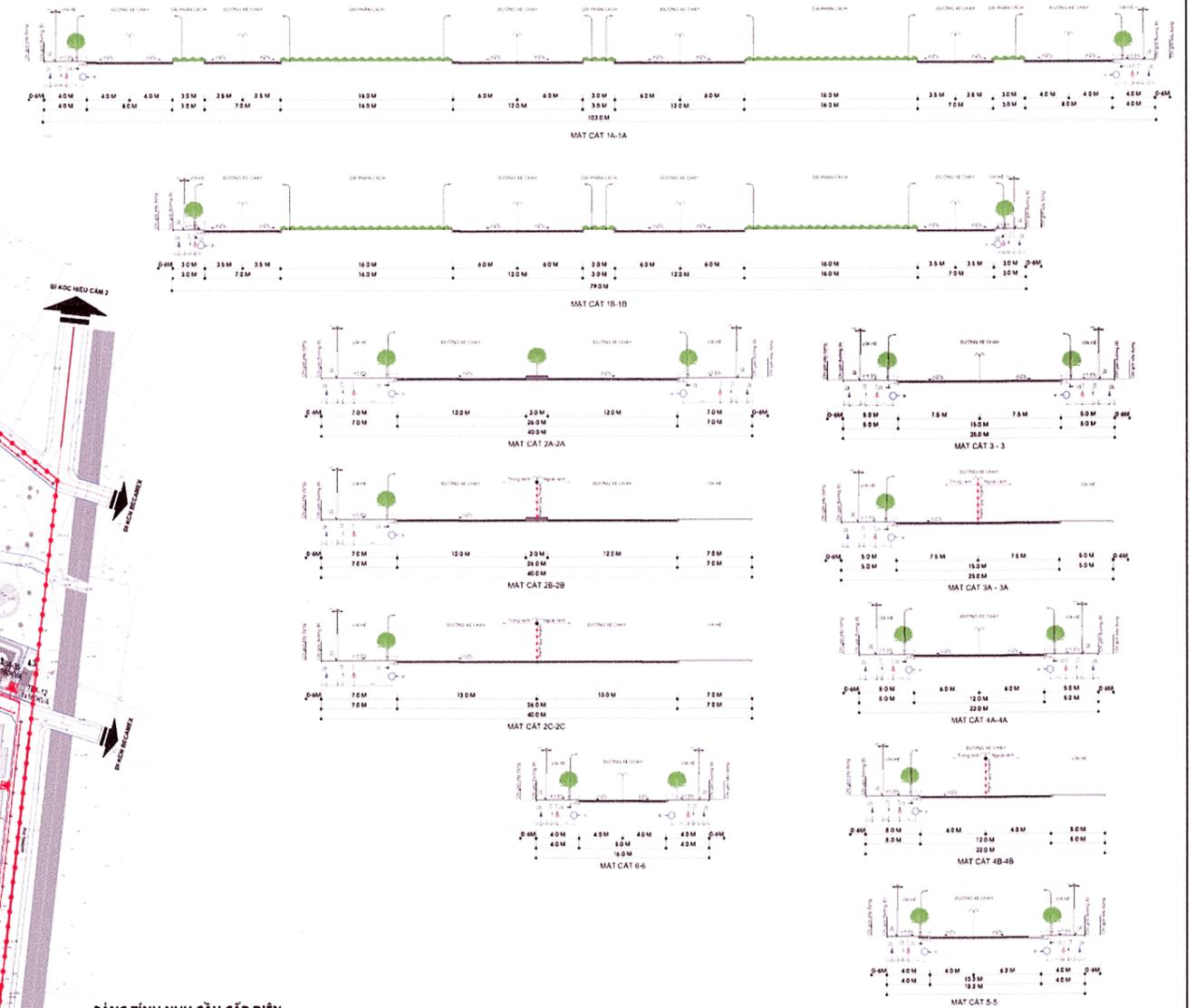
KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÔNG TRÌNH
- SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG ĐẠO
- CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
- CÂY XANH CẢNH QUAN
- NHÀ LIỀN KÉ CAO 5 TẦNG
- NHÀ LIỀN KÉ CAO 4 TẦNG

THUYẾT MINH TÓM TẮT:

NGUỒN CẤP ĐIỆN:

- NGUỒN CẤP ĐIỆN CHO DỰ ÁN ĐƯỢC KÉO LỀ TỪ TRẠM BIẾN ÁP 110/22KV T2-2403MVA THUỘC KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM ĐẾN.
- KÉO KÉO CÁC XUẤT TUYẾN ĐIỆN TỪ CÁC TRẠM BIẾN ÁP 110/22KV ĐÓC THEO CÁC TUYÊN GIAO THÔNG THUỘC DỰ ÁN ĐAM BẢO CẤP ĐIỆN LIÊN TỤC, NHỮU CẤP ĐIỆN.
- TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN P_{tt} = 43.6 MVA
- LƯỚI ĐIỆN:
- BỘ TRÍ CÁC TRẠM BIẾN ÁP 22/0.4KV CẤP ĐIỆN CHO TOÀN BỘ KHU QUY HOẠCH VÀ TRẠM BIẾN ÁP ĐẤT CÂY XANH HOẶC TRONG CÔNG TRÌNH TRẠM BIẾN ÁP SỬ DỤNG LOẠI TRẠM KIOS HỘ BỐ TRẠM TẠO TRỤ THẬP HOẶC LOẠI TRẠM ĐẤT TRONG NHÀ TRẠM.
- LƯỚI 22KV TUYẾN TRUNG THỂ 22KV ĐƯỢC THỂ THỊẾT KẾ ĐANG MẠC = VÒNG VẤN HÀNH HỘ BÀN THEO QUY HOẠCH CHUNG ĐAM BẢO CUNG CẤP ĐIỆN LIÊN TỤC KHU DÂN CƯ SỬ DỤNG.
- LƯỚI 0.4KV CÁC TUYẾN HẠ THỂ 0.4KV CẤP CHO CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG LOẠI CẤP ĐƠN VỊ LƯỚI HẠ THỂ CÓ CẤU TRÚC NHƯ TRẠM.
- NGUỒN CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG QUỐC CẤP TỪ CÁC TRẠM BIẾN ÁP TRONG KHU VỰC KÉO ĐẾN CÁC TỤ CHIẾU SÁNG VÀ SAU ĐÓ ĐI TỚI CÁC TRỤ ĐIỆN.
- MẠNG LƯỚI CHIẾU SÁNG ĐƯỢC BỐ TRÍ ĐI NGẦM ĐƯỢC LƯỚI TRONG ỐNG GẮN KỐN HỒN THỂ ĐIỆN THẾ HỢP.
- CÁC THÔNG SỐ CHIẾU SÁNG PHẢI THỎA CÁC YÊU CẦU TRONG BẢNG 01 QCVN: 07-7:2023 QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ TẦNG KỸ THUẬT CÔNG TRÌNH CHIẾU SÁNG.



BẢNG TÍNH NHU CẦU CẤP ĐIỆN:

STT	Hạng mục	QUY MÔ (m2; m2 sàn)	CHỈ TIÊU	Hệ số đồng thời	Dự phòng	CÔNG SUẤT P _{tt} (KW)	CÔNG SUẤT S _t (KVA)
1	ĐẤT NHÀ Ở	23.700	0,75 kW/người	0,8	20%	17.064	18.960
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KÉ	14.028	0,75 kW/người	0,8	20%	10.100	11.222
1.2	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ	9.672	0,75 kW/người	0,8	20%	6.964	7.738
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI					17.678	19.642
2.1	ĐẤT Y TẾ	297.027	0,03 kW/m2 sàn	0,8	20%	8.554,37	9.504,86
2.2	ĐẤT GIÁO DỤC	72.362	0,025 kW/m2 sàn	0,8	20%	1.737	1.930
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	17.470	0,025 kW/m2 sàn	0,8	20%	419,27	465,86
	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	22.198	0,025 kW/m2 sàn	0,8	20%	532,75	591,95
	ĐẤT TRƯỜNG THCS	18.838	0,025 kW/m2 sàn	0,8	20%	452,12	502,36
	ĐẤT TRƯỜNG THPT	13.856	0,025 kW/m2 sàn	0,8	20%	332,54	369,49
2.3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	67.351	0,0005 kW/m2	0,8	20%	32,33	35,92
2.4	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	255.365	0,03 kW/m2 sàn	0,8	20%	7.355	8.172
	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ (CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ)	495.296	0,0005 kW/m2	0,8	20%	237,74	264,16
3		123.824	0,003 kW/m2	0,8	20%	3.566,13	3.962,37
4	ĐẤT GIAO THÔNG	576.076	0,001 kW/m2	0,8	20%	553,03	614,48
5	BÃI ĐO XE	27.995	0,001 kW/m2	0,8	20%	26,87	29,86
6	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	2.917	0,03 kW/m2	0,8	20%	84,02	93,36
						Tổng công suất tính toán P _{tt} (KW)=	39.209,70
						Tổng công suất biểu kiến S _t (KVA)=	43.566,34
						Tổng công suất lắp đặt trạm biến áp (KVA)	51.680,00

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KEM THEO KẾT QUẢ THAM DỌM SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

BẢN VẼ: QH13 GHEP: A0 TỶ LỆ: 1/500 NĂM: 2025

THIẾT KẾ/HỌA: KS. NGUYỄN VĂN BIÊN
CHỦ TRÌ: KS. TRINH HỮU QUANG
CHỦ NHIỆM: KTS. VŨ LỸ HANH PHÚC
TRƯỞNG PHÒNG: THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG
QL KỸ THUẬT: THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG
GIÁM ĐỐC: _____

THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 314/37 ĐƯỜNG QUANG HẠM, P. AN NHƠN, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0978 1311 60
EMAIL: KATONG@FAS.COM
WEBSITE: HTTP://FAS.VN

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÔNG TRÌNH
- SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG ĐẠO
- CÂY XANH DƯỚI PHO
- CÂY XANH CẢNH QUAN
- NHÀ LIỀN KẾ CAO 5 TẦNG
- NHÀ LIỀN KẾ CAO 4 TẦNG

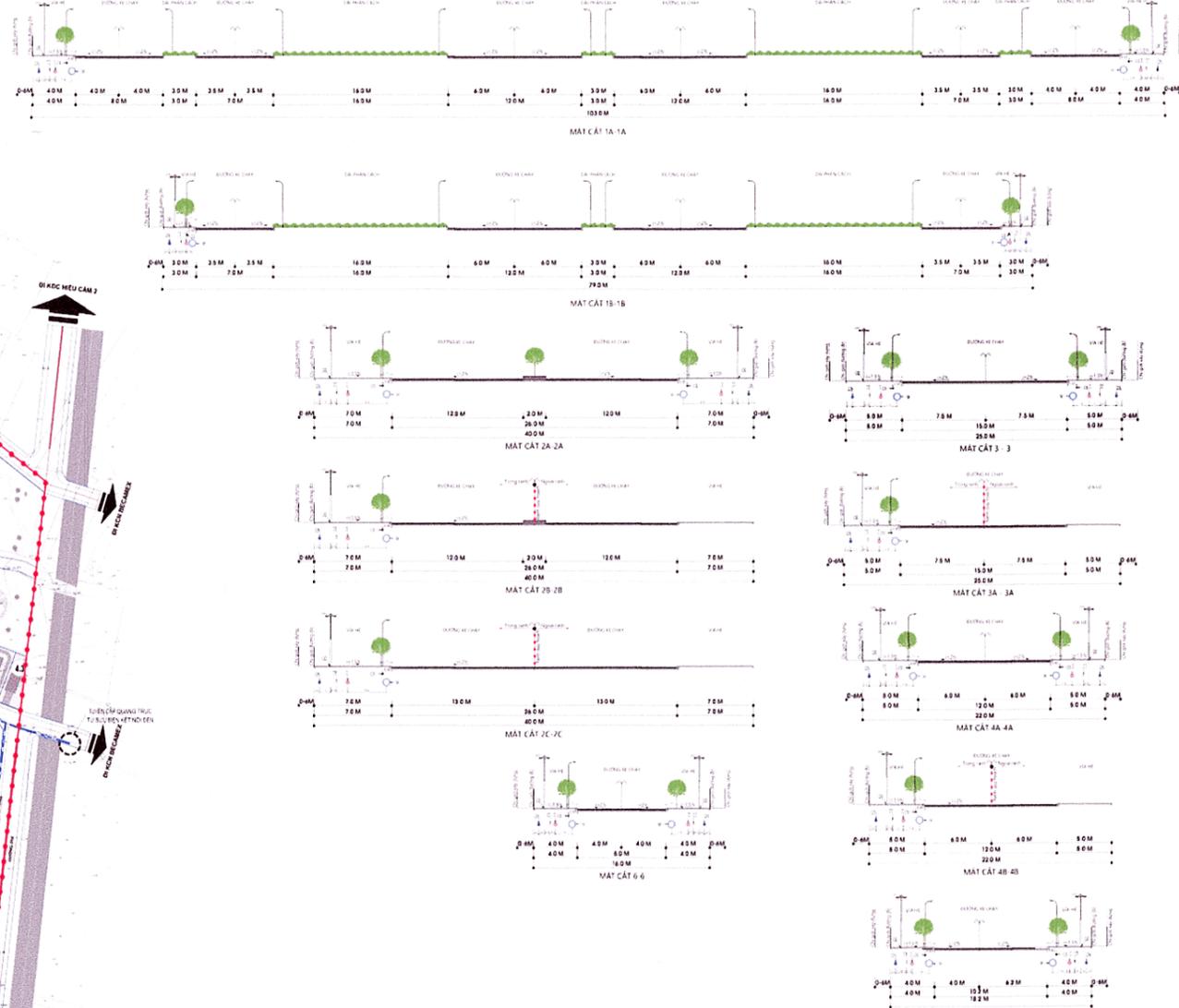
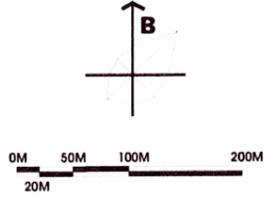
KÍ HIỆU:

KÍ HIỆU	DIỄN GIẢI KÍ HIỆU	KHOẢNG LƯỢNG	ĐƠN VỊ
□	TỦ PHỐI QUANG TRUNG TÂM	07	TỦ
□	TRẠM BTS	09	TRẠM
—	CẤP QUANG CẤP PHỐI CHÍNH BỊ NGẮM (ĐƠN TUYẾN)	4090	MET
—	CẤP QUANG CẤP PHỐI DỊCH VỤ BỊ NGẮM (ĐƠN TUYẾN)	18473	MET

THUYẾT MINH SƠ BỘ

- HIỆN TRẠNG
- KHU VỰC THIẾT KẾ LA KHU VỰC QUY HOẠCH MỚI TRONG KHU QUY HOẠCH CHỨA CÓ HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC HOÀN CHỈNH, CẦN THIẾT XÂY DỰNG MẠNG LƯỚI THÔNG TIN LIÊN LẠC HOÀN CHỈNH CHO KHU VỰC THIẾT KẾ BÀN THEO ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CỦA TỈNH.
- NGUỒN CẤP THÔNG TIN LIÊN LẠC ĐƯỢC LẤY TỪ MẠNG LƯỚI THÔNG TIN LIÊN LẠC (TRẠM VIỄN THÔNG HUYỆN CHƠN THÀNH) QUA TUYẾN CẤP QUANG TRÊN ĐƯỜNG HỒ CHÍ MINH VÀO PHẠM VI DỰ ÁN ĐƯỢC HÀ NGẮM VÀ KẾT NỐI VỚI CÁC TỦ PHÂN PHỐI QUANG THUỘC DỰ ÁN.
- NHU CẦU THÔNG TIN LIÊN LẠC TỔNG NHU CẦU TÍNH TOÁN CHO KHU VỰC THIẾT KẾ LÀ 10.908 THẺ BẠO.
- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ MẠNG LƯỚI THÔNG TIN LIÊN LẠC GIẢI PHÁP SỬ DỤNG MẠNG GPON, THÔNG TIN LIÊN LẠC (DATA TELL, INTERNET, TRUYỀN HÌNH CÁP...) CUNG CẤP CHO CÁC KHU CHỨC NĂNG DỊCH VỤ NHƯ CẦU THÔNG TIN LIÊN LẠC TRONG DỰ ÁN PHƯỜNG AN.
- CẤP QUANG ĐƯỢC ĐẠT TRONG ỚNG CẤP CHỖN NGẮM ĐỂ ĐẢM BẢO MỸ QUAN ĐÔ THỊ ĐỂ TRÁNH LẮNG PHÍ ĐỒ THỊ CÔNG KHÔNG ĐỒNG BỘ, CẦN THIẾT KẾ HỆ THỐNG ỚNG BẾ CHỖ NHẢM MỨC DỊCH VỤ CHO CÁC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ LẬP ĐẠT.
- CẤP QUANG TỪ CÁC NHÀ MANG DỊCH VỤ CẤP ĐẾN CHO DỰ ÁN TỰ VỊ TRÍ ĐIỂM ĐÁU NỔI THỌNG QUA ĐIỂM ĐÁU NỘI CẤP ĐẾN TỦ PHỐI QUANG, TỦ ĐỒ TỦ PHỐI QUANG SẴN PHÂN PHỐI CẤP QUANG ĐẾN CÁC KHU CHỨC NĂNG SỬ DỤNG DỊCH VỤ.
- ỚNG VIỄN THÔNG SỬ DỤNG LOẠI LƯP CÁP HOPE.

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG



BẢNG TÍNH NHU CẦU THÔNG TIN:

STT	Hạng mục	QUY MÔ (căn, m2; m2 sân)	CHỈ TIÊU	Dự phòng	Nhu cầu thông tin (TB)
1	ĐẤT NHÀ Ở				6.774
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	3.507	1 TB/căn	10%	3.858
1.2	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ	530.186	1 TB/200m2.sân	10%	2.916
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI				
2.1	ĐẤT GIÁO DỤC	72.362	1 TB/200m2.sân	10%	398,00
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	17.470	1 TB/200m2.sân	10%	96,00
	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	22.198	1 TB/200m2.sân	10%	122,00
	ĐẤT TRƯỜNG THCS	18.838	1 TB/200m2.sân	10%	104,00
	ĐẤT TRƯỜNG THPT	13.856	1 TB/200m2.sân	10%	76,00
2.2	ĐẤT Y TẾ	297.027	1 TB/200m2.sân	10%	1.634
2.3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG				
2.4	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ	123.824	1 TB/200m2.sân	10%	681
2.5	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	255.365	1 TB/200m2.sân	10%	1.405
3	BÀI ĐÓ XE				
4	ĐẤT GIAO THÔNG				
5	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC				
5.1	Đất hạ tầng (trạm điện)	2.248	1 TB/200m2.sân	10%	12
5.2	Đất hạ tầng (trạm cấp nước)	669,16	1 TB/200m2.sân	10%	4
Tổng nhu cầu thông tin liên lạc					10.908

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ _____ QUẢNG NGÃY ____ THÁNG ____ NĂM ____

CƠ QUAN THAM DÍNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO KẾT QUẢ THAM DÍNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - GIA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

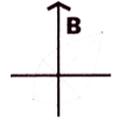
BẢN VẼ: QH14 GHEP: A0 TỶ LỆ: 1/500 NĂM: 2025

THIẾT KẾ HOẠ: KTS. NGUYỄN VĂN BIÊN
 CHỦ TRÌ: KTS. TRẦN HỮU QUANG
 CHỦ NHIỆM: KTS. VÕ LÝ HẠNH PHÚC
 TRƯỞNG PHÒNG: THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG
 QUẢN LÝ THI CÔNG: THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG
 GIÁM ĐỐC: _____

THS. KS. MẠI NGỌC ANH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 ĐỊA ĐIỂM: 356/37 ĐƯỜNG QUANG HẠNH, P. AN NHƠN, TP. HCM
 ĐIỆN THOẠI: 0939.133.134
 EMAIL: XAYDUNG@FAS.COM.VN
 WEBSITE: HTTP://FAS.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
 TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ống

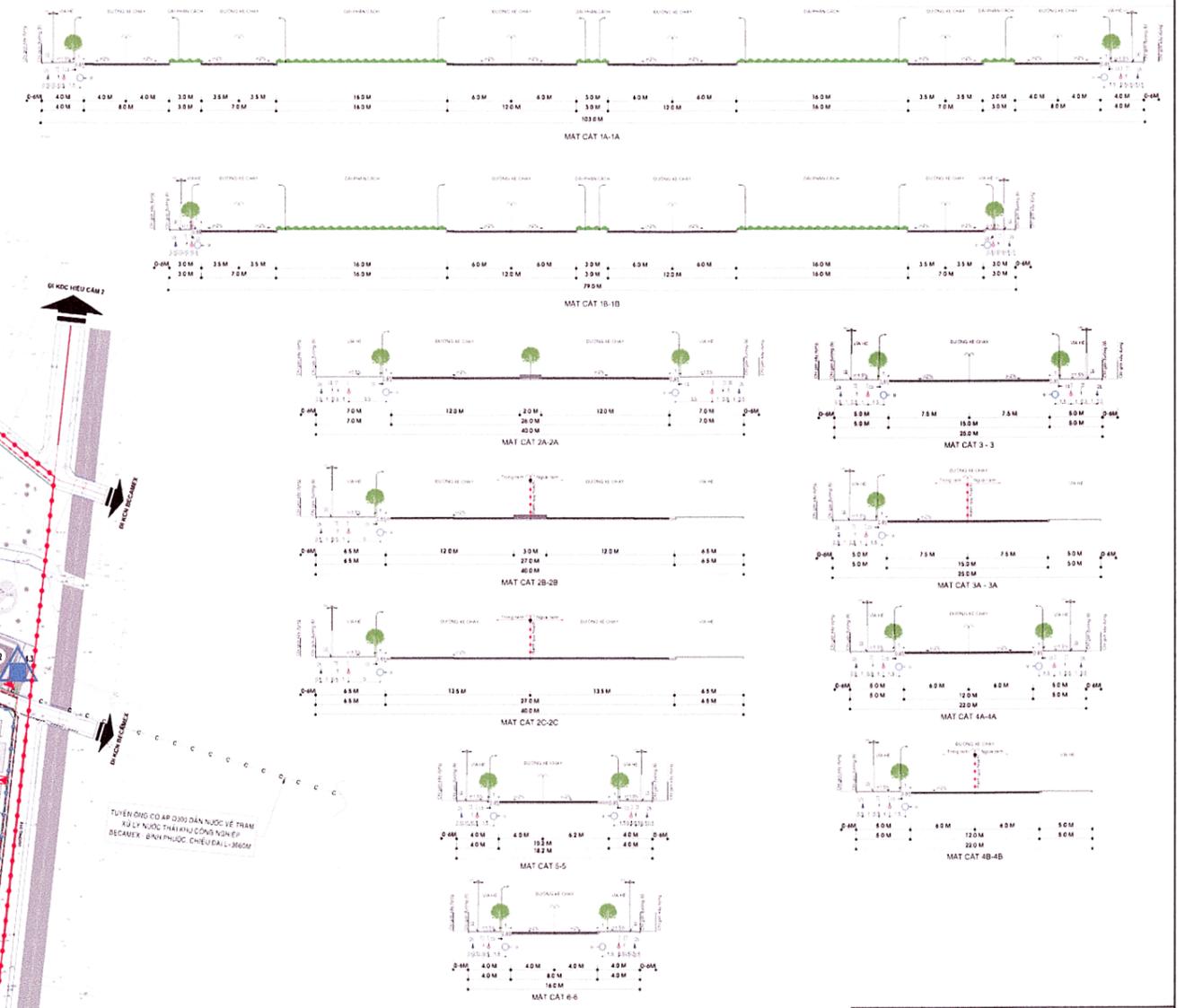
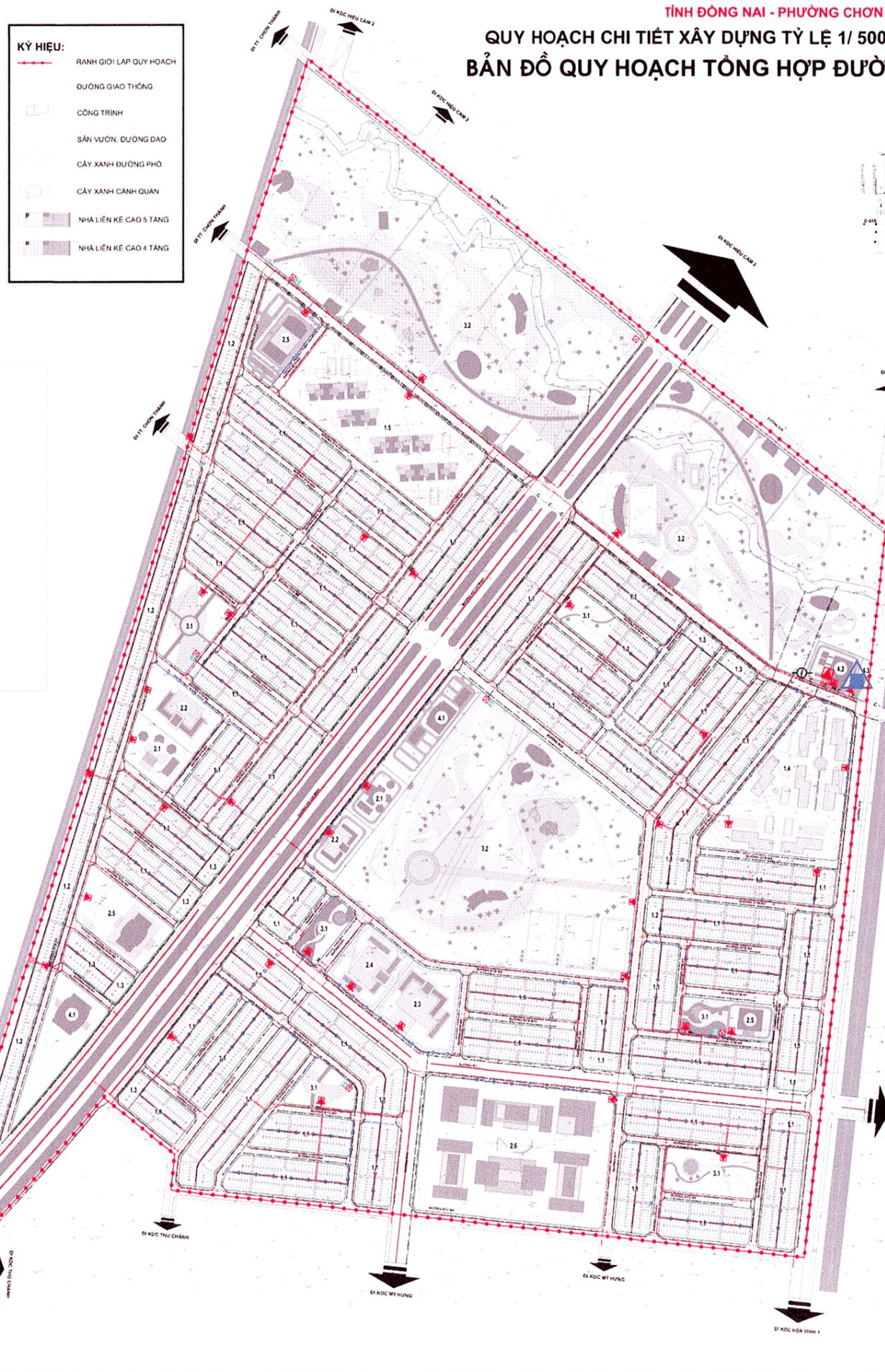


0M 50M 100M 200M
20M

- GHI CHÚ:**
- 1.1 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 1
 - 1.2 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 2
 - 1.3 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 3
 - 1.4 NHÀ Ở XÃ HỘI
 - 1.5 CHUNG CƯ
 - 2.1 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON
 - 2.2 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC
 - 2.3 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THCS
 - 2.4 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THPT
 - 2.5 CÔNG TRÌNH ĐVTM
 - 2.6 CÔNG TRÌNH BỆNH VIỆN
 - 3.1 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
 - 3.2 CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ
 - 4.1 CÔNG TRÌNH HA TÀNG - BÀI XE

- KÝ HIỆU:**
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - CÔNG TRÌNH
 - SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG ĐẠO
 - CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
 - CÂY XANH CẢNH QUAN
 - NHÀ LIÊN KẾ CAO 5 TẦNG
 - NHÀ LIÊN KẾ CAO 4 TẦNG

- KÍ HIỆU**
- ĐƯỜNG DÂY CHIỀU SÁNG
 - ĐƯỜNG ống THOÁT NƯỚC MÙA
 - ĐƯỜNG DÂY THÔNG TIN LIÊN LẠC
 - ĐƯỜNG DÂY CẤP ĐIỆN
 - ĐƯỜNG ống CẤP NƯỚC
 - ĐƯỜNG ống THOÁT NƯỚC THẢI
 - TRỤ CỨU HỎA
 - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
 - TRẠM BIẾN ÁP
 - TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIỀU SÁNG
 - TỦ MDF TRUNG TÂM



TUYỂN ống CẤP ĐUỐI ĐÁN NƯỚC VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI KHU CỘNG ĐỒNG BECAMEX - BÌNH PHƯỚC CHIỀU 1.360M

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ống

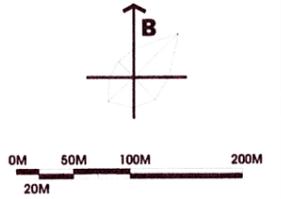
BẢN VẼ: QH15 GHÉP: A0 TỶ LỆ: 1/500 NĂM: 2025

THIẾT KẾ/HỌA: K.S. TRẦN DUY HÙNG
CHỦ TRÌ: K.S. TRẦN DUY HÙNG
CHỦ NHIỆM: KTS. VÕ LỸ, HẠNH PHÚC
TRƯỞNG PHÒNG: TH.S. K.S. MẠI ANH PHƯƠNG
QL. KỸ THUẬT: TH.S. K.S. MẠI ANH PHƯƠNG
GIÁM ĐỐC: TH.S. K.S. MẠI ANH PHƯƠNG

TH.S. K.S. MẠI NGỌC ANH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA ĐIỂM: 254/37 Đường Quảng Hán, P. AN NHƠN, TP. HCM
SỐ ĐIỆN THOẠI: 0978 1111 66
EMAIL: KATON@FAS.COM
WEBSITE: HTTP://FAS.VN



TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
BẢN VẼ XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM



BẢNG THỐNG KÊ CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

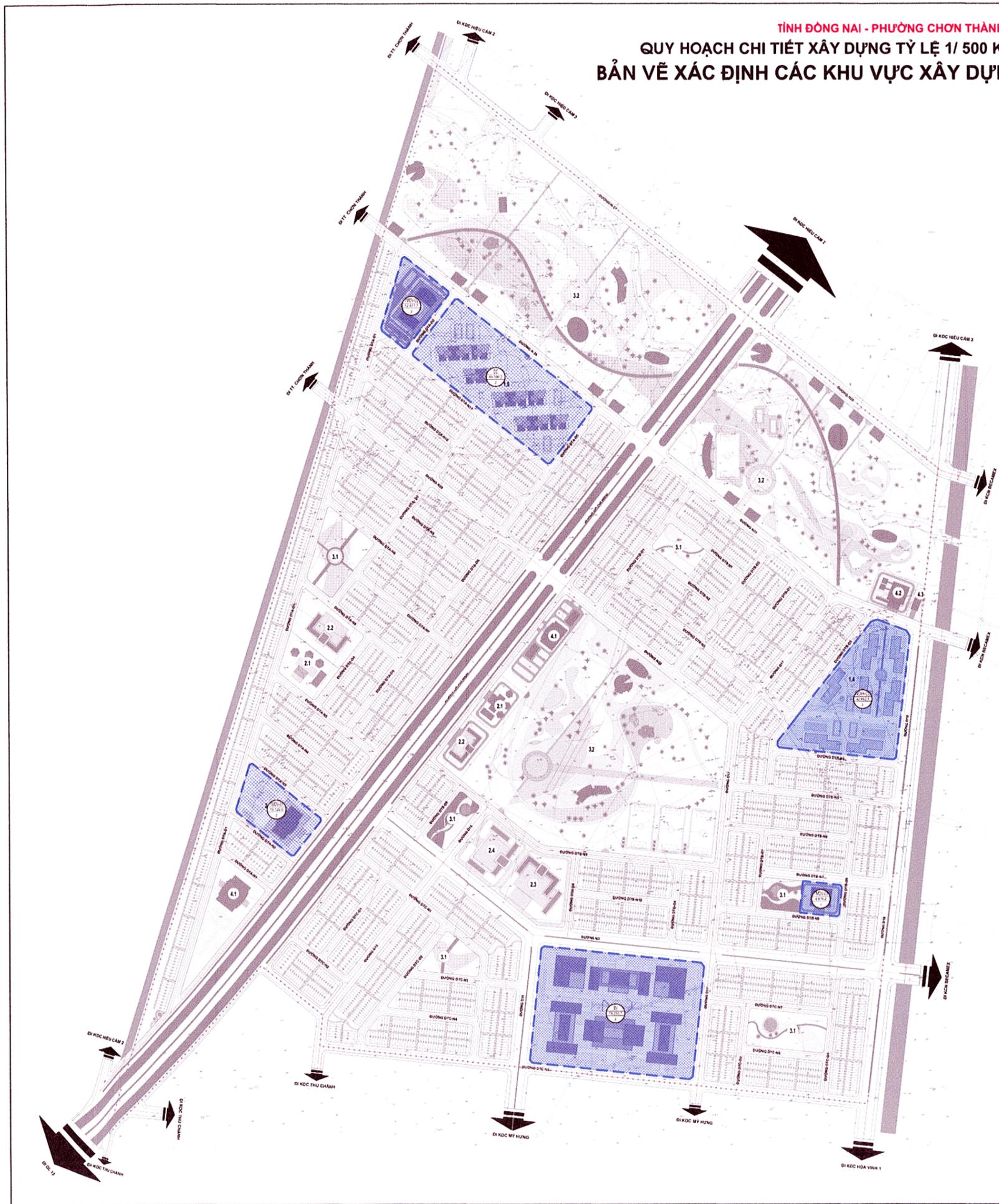
STT	Chức năng sử dụng đất	Công trình	Ký hiệu	Diện tích xây dựng	MĐXD tối đa	Số tầng hầm/ bán hầm (tầng)	Diện tích sàn tầng hầm
				(m ²)	(%)		(m ²)
1	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ 01	TMDV1	15.122,0	100%	2,0	30.244,0
		Đất thương mại dịch vụ 02	TMDV2	12.677,7	100%	2,0	25.355,4
		Đất thương mại dịch vụ 03	TMDV3	4.876,2	100%	1,0	4.876,2
2	Đất nhà ở	Đất nhà ở chung cư TM	CC	49.096,2	100%	2,0	98.192,4
		Đất nhà ở xã hội	NOXH-CC	42.492,1	100%	2,0	84.984,2
3	Đất y tế	Bệnh viện đa khoa (Cấp đô thị)	BV	74.256,7	100%	2,0	148.513,4

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

CHÚ THÍCH

- A KÝ HIỆU Ồ ĐÁT
- B DIỆN TÍCH Ồ ĐÁT (M²)
- C SỐ TẦNG HẦM (TẦNG)



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ _____ NGÀY THÁNG _____ NĂM _____
 CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ _____ NGÀY THÁNG _____ NĂM _____
 CƠ QUAN TO CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
 CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
 PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN VẼ XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

BẢN VẼ: CH (1) 377452-01 TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: 15/05/2025

THIẾT KẾ HOẠ: KTS. NGUYỄN NGUYỄN YẾN
 CHỦ TRÌ: KTS. VŨ LY HÀNH PHÚC
 CHỈ NHIỆM: KTS. VŨ LY HÀNH PHÚC
 TRƯỞNG PHÒNG: TS. KTS. MAI ANH PHƯƠNG
 QL KỸ THUẬT: TS. KTS. MAI ANH PHƯƠNG
 GIÁM ĐỐC: TS. KTS. MAI ANH PHƯƠNG

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 THE K.S. MAI NGỌC ANH
 CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 ĐIA ĐIỂM: 214/37 ĐƯỜNG QUANG HẸM, P. AN NGHĨ, TP. HCM
 ĐIỆN THOẠI: 0979 3311 65
 EMAIL: fas@congtyfas.com
 WEBSITE: HTTP://FAS.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM
 TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM