

CÁC TIÊU TIÊU QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC

DIỆN TÍCH KHU ĐẤT : 1.932.570,0M². TRỒNG ĐƯỢC :

- QUY MÔ ĐÃN SỐ : KHOẢNG 22.200 NGƯỜI/
- TẦNG CAO : 5 TẦNG ĐÔI VỚI TRƯỞNG
- NHÀ Ở LIÊN KÈ : 5 TẦNG ĐÔI VỚI TRƯỞNG
- SỐ LƯỢNG GỖ LÒI THỎ VÀO TỚI 4M VÀ TỚI 4M TẮNG ĐÔI VỚI CÁC TRƯỞNG ĐƯỜNG CỎ LẠI ;
- CHỖNG CỤ : 5 - 20 TẢNG ;
- TRƯỜNG HỌC : 1 TỚI 4 Đ. ;
- THƯỜNG MÃ DỊCH VỤ : 1 TỚI 4M 20 TẢNG.
- MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TOÀN KHU : 35,84%
- HẸ SỞ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU : 2,39 LẦN
- CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CHÍNH
- ĐẤT NHÀ Ở : 34,6 M²/NGƯỜI.
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI : 18,7 M²/NGƯỜI.
- ĐẤT CÂY XANH ĐÓN VỊ Ở : 3,2 M²/NGƯỜI.
- ĐẤT GIAO THÔNG : 26,4 M²/NGƯỜI.



 FAS Fas Consultant Co., Ltd	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS ĐỊA ĐIỂM: 256/37 Dương Quảng Hàm, P. AN NHƠN, TP. HCM ĐIỆN THOẠI: 0979.1111.60 EMAIL: XAYDUNGFAS@GMAIL.COM WEBSITE: HTTP://XAYDUNGFAS.COM
---	---

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Mỹ Hưng, 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 2344/QĐ-UBND ngày 28/10/2011 của UBND tỉnh Bình Phước về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Mỹ Hưng,



xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (thuộc quy hoạch chung 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 424/QĐ-UBND ngày 26/2/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) 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 2075/QĐ-UBND ngày 30/5/2025 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ) về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Thông báo số 25/TB-UBND ngày 31/5/2025 của UBND phường Thành Tâm (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 Hòa Vinh 1, khu dân cư Hòa 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 12/06/2025 của UBND phường Thành Tâm (cũ) về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu dân cư Hoà Vinh 1, Hoà Vinh 2, Đồng Tâm, Thủ Chánh, Mỹ Hưng, 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 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 Hòa Vinh 1, 2, Đồng Tâm, Mỹ Hưng, Thủ Chánh;

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 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, Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

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 Mỹ Hưng, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 52/BC-BBP 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 Mỹ Hưng, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm định số: 05/TB.KQTD-PKTHTĐT 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 Mỹ Hưng, 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 712/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 Mỹ Hưng, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Hưng, 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 Đồng Tâm;
- + Phía Nam giáp Khu dân cư Hoà Vinh 1;
- + Phía Đông giáp khu Công nghiệp Becamex – Bình Phước;
- + Phía Tây giáp khu dân cư Thủ Chánh.

2.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 1.932.570,0m².
- Quy mô dân số: 22.200 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 và hướng tới tiêu chuẩn đô thị loại III theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Thành Tâm đã được UBND thị xã Chơn Thành (cũ) phê duyệt theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024; Quy chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 16/12/2009 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) và Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành (cũ) 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; 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 chủ yếu

4.1. Các 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 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.)
- 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. 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 mối 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 01-2 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 01-2 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 mỗi 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 về 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 /1 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

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
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 (Trung tâm thương mại)	công trình	1	m ² /công trình	2.000

4.4. Các chỉ tiêu về 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 kWh/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: 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/ 200 m² sàn.

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

- Đất nhà ở: có diện tích 768.748,4m², chiếm tỷ lệ 39,78%, đạt chỉ tiêu 34,6m²/người.
- Đất công trình hạ tầng xã hội: có diện tích 415.954,5m², chiếm tỷ lệ 21,52%, đạt chỉ tiêu 18,7m²/người.
- Đất cây xanh cấp đô thị có diện tích 55.016,6m², chiếm tỷ lệ 2,85%.
- Đất cây xanh cách ly có diện tích 9.795,2m² chiếm tỷ lệ 0,51%.
- Đất bãi đỗ xe có diện tích 12.144,4m² chiếm tỷ lệ 0,63%.
- Đất đường giao thông: có diện tích 586.302,9m², chiếm tỷ lệ 30,34%.
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật có diện tích 84.608,0m² chiếm tỷ lệ 4,38%.

Bảng 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Mục đích Sử dụng đất	Diện tích		Tỉ lệ
		(m ²)	(ha)	(%)
1	Đất nhà ở	768.748,4	76,9	39,78
1.1	Đất nhà ở liền kề	665.598,2	66,6	34,44
1.2	Đất nhà ở chung cư	52.913,7	5,3	2,74
1.3	Đất nhà ở xã hội	50.236,5	5,0	2,60
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	415.954,5	41,6	21,52

2.1	Đất văn hóa	12.799,0	1,3	0,66
2.2	Đất giáo dục	77.616,8	7,8	4,02
	Đất trường mầm non	21.099,9	2,1	1,09
	Đất trường tiểu học	22.206,9	2,2	1,15
	Đất trường THCS	18.886,9	1,9	0,98
	Đất trường THPT	15.423,0	1,5	0,80
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	69.895,2	7,0	3,62
2.4	Đất thương mại dịch vụ	255.643,5	25,6	13,23
3	Đất cây xanh cấp đô thị	55.016,6	5,5	2,85
4	Đất cây xanh cách ly	9.795,2	1,0	0,51
5	Bãi đỗ xe	12.144,4	1,2	0,63
6	Đất giao thông	586.302,9	58,6	30,34
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	84.608,0	8,5	4,38
7.1	Đất kênh thoát nước	15.101,3	1,5	0,78
7.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	69.506,6	7,0	3,60
	Tổng	1.932.570,0	193,3	100,00

5.2. Các chỉ tiêu đạt được trong đồ án

STT	Bảng so sánh các chỉ tiêu		
	Nội dung	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu đạt được
1	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
2	Trường mầm non	50 cháu /1000 người ≥ 12 m ² / cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	1.110 cháu / 2.200 người đạt 19,01m ² /01cháu
3	Trường tiểu học	65 cháu /1000 người ≥ 10 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	1.443 cháu /22.200 người đạt 15,39 m ² /01 học sinh
4	Trường THCS	55 cháu /1000 người ≥ 10 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	1.221 cháu /22.200 người đạt 15,47m ² /01 học sinh
5	Trường THPT	40 cháu /1000 người ≥ 10 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	888 cháu /22.200 người đạt 17,37 m ² /01 học sinh
6	Đất cây xanh Đơn vị ở	≥ 2 m ² /người (theo QCVN 01:2021/BXD)	đạt 3,15m ² /người
7	Trung tâm Văn hóa - Thể thao	5.000 m ² / công trình	1,28ha

STT	Bảng so sánh các chỉ tiêu		
	Nội dung	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu đạt được
8	Chợ (TMDV)	2.000 m ² / công trình	20,83ha
<i>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.</i>			

5.3. Quy hoạch chi tiết các khu chức năng

a) Đất ở liền kề: ký hiệu ô đất từ LKA-01 đến LKA-20

Tổng diện tích là 665.598,2m² với 4.170 căn có:

- Diện tích lô đất: từ 150 – 452,3m².
- Mật độ xây dựng: 53-80% (theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: $\leq 4,00$ lần.
- Tầng cao: cố định 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: $\geq 0,15$ m 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 chung cư thương mại: Ký hiệu ô đất CC-01

Tổng diện tích là 52.913,7m².

- Mật độ xây dựng tối đa: 35% (theo Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: $\leq 7,0$ lần.
- Tầng cao: 5 - 20 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.
 - + 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 xã hội: Ký hiệu ô đất CC-02

Tổng diện tích là 50.236,5m².

- Mật độ xây dựng tối đa: 35% (theo Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD).

- Hệ số sử dụng đất tối đa: $\leq 7,0$ lần.

- Tầng cao: 5 - 20 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.

+ 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 trung tâm văn hóa: Ký hiệu ô đất TTVH:

- Diện tích lô đất: 12.799,0m²

- 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.

đ) Đất giáo dục: Ký hiệu ô đất MN1, MN2, MN3, TH1, TH2, THCS và THPT

Tổng diện tích đất giáo dục là 77.616,8m²:

+ Đất trường mầm non (MN1) có diện tích: 8.630,0m².

+ Đất trường mầm non (MN2) có diện tích: 6.206,9m².

+ Đất trường mầm non (MN3) có diện tích: 6.263,0m².

+ Đất trường tiểu học (TH1) có diện tích: 11.850,0m².

+ Đất trường tiểu học (TH2) có diện tích: 10.356,9m².

- + Đất trường trung học cơ sở (THCS) có diện tích: 18.886,9m².
- + Đất trường trung học phổ thông (THPT) có diện tích: 15.423,0m².
- 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 cấp đơn vị ở: Ký hiệu ô đất CX1 đến CX9

Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng: 69.895,2m².

- + Cây xanh công cộng CX1: 12.332,2m²;
- + Cây xanh công cộng CX2: 12.332,2m²;
- + Cây xanh công cộng CX3: 8.630,0m²;
- + Cây xanh công cộng CX4: 4.178,7 m²;
- + Cây xanh công cộng CX5: 4.825,7m²;
- + Cây xanh công cộng CX6: 7.022,0m²;
- + Cây xanh công cộng CX7: 6.426,3m²;
- + Cây xanh công cộng CX8: 7.105,0m²;
- + Cây xanh công cộng CX9: 7.043,0m²;

- 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.

g) Đất dịch vụ công cộng với ký hiệu lô đất DVCC

- Diện tích lô đất: 47.474,0m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 lần.
- Tầng cao: ≤ 5 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.

h) Đất Thương mại dịch vụ (cấp đô thị): ký hiệu ô đất DVTM1 đến DVTM7:

- + Dịch vụ thương mại DVTM01: 29.346,1m²;
- + Dịch vụ thương mại DVTM02: 34.254,0m²;
- + Dịch vụ thương mại DVTM03: 16.221,3m²;
- + Dịch vụ thương mại DVTM04: 30.987,6m²;
- + Dịch vụ thương mại DVTM05: 22.947,4m²;
- + Dịch vụ thương mại DVTM06: 38.902,1m²;
- + Dịch vụ thương mại DVTM07: 24.239,8m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 35% (theo Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 7,00$ lần.
- Tầng cao: ≤ 20 tầng, có thể bố trí 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.

i) Đất Thương mại dịch vụ (cấp đơn vị ở) với ký hiệu ô đất DVTM8 đến DVTM10:

Tổng diện tích là 11.271,1m², trong đó:

- + Dịch vụ thương mại DVTM8: 3.943,0m²;
- + Dịch vụ thương mại DVTM9: 3.323,0m²;
- + Dịch vụ thương mại DVTM10: 4.005,1m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40% (theo Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD).

- Hệ số sử dụng đất : $\leq 2,00$ lần.

- Tầng cao: 1 - 5 tầng.

Chiều cao công trình :

+ Cốt nền: $\geq 0,15\text{m}$ 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.

k) Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: Ký hiệu ô đất CXDT1 đến CXDT3:

Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng 55.016,6m².

+ Cây xanh công cộng cấp đô thị CXDT1: 6.874,7m²;

+ Cây xanh công cộng cấp đô thị CXDT2: 10.701,7m²;

+ Cây xanh công cộng cấp đô thị CXDT3: 16.201,4m²;

+ Cây xanh công cộng cấp đô thị CXDT4: 21.238,7m²;

- 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.

l) Đất cây xanh cách ly: Ký hiệu CXCL

- Tổng diện tích cây xanh cách ly 9.795,2m².

m) Đất bãi đỗ xe: ký hiệu HT-BX

Tổng diện tích bãi đỗ xe 12.144,4m².

- 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.

n) Đất đường giao thông

- Tổng diện tích đất giao thông: 586.302,9m² chiếm tỷ lệ 30,34%.

o) Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

Tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật 84.608,0m² trong đó:

+ Kênh thoát nước: 15.101,3m².

+ Đất hạ tầng kỹ thuật giữa các lô đất ở: 69.506,6m²

Bảng 2. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất đối với từng lô đất

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TẦNG CAO TỐI ĐA	MỖXD TỐI ĐA (%)	HSSĐĐ (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
I	Khu đất ở		768.748,4						
A	Khu nhà ở liên kề		665.598,2	4.173,0				10.434	552.903,6
1	Nhà ở liền kề	LKA-01	7.750,0	48	5	80%	4,00	120	5.981,5
2	Nhà ở liền kề	LKA-02	13.510,0	86	≤4	80%	3,20	215	10.565,4
3	Nhà ở liền kề	LKA-03	7.235,0	46	≤4	80%	3,20	115	5.654,7
4	Nhà ở liền kề	LKA-04	12.920,4	82	≤4	80%	3,20	205	10.088,8
5	Nhà ở liền kề	LKA-05	7.235,0	46	≤4	80%	3,20	115	5.654,7
6	Nhà ở liền kề	LKA-06	7.810,1	48	5	80%	4,00	120	6.005,8
7	Nhà ở liền kề	LKA-07	7.810,1	48	5	80%	4,00	120	6.005,8
8	Nhà ở liền kề	LKA-08	12.865,0	82	≤4	80%	3,20	205	10.071,2
9	Nhà ở liền kề	LKA-09	12.838,8	82	≤4	80%	3,20	205	10.062,1
10	Nhà ở liền kề	LKA-10	13.510,0	86	≤4	80%	3,20	215	10.565,4
11	Nhà ở liền kề	LKA-11	13.510,0	86	≤4	80%	3,20	215	10.565,4
12	Nhà ở liền kề	LKA-12	7.750,0	48	5	80%	4,00	120	5.981,5
13	Nhà ở liền kề	LKA-13	11.350,0	72	5	80%	4,00	180	8.861,5
14	Nhà ở liền kề	LKA-14	7.150,0	44	≤4	80%	3,20	110	5.501,5
15	Nhà ở liền kề	LKA-15	3.575,0	22	≤4	80%	3,20	55	2.750,8
16	Nhà ở liền kề	LKA-16	7.150,0	44	≤4	80%	3,20	110	5.501,5
17	Nhà ở liền kề	LKA-17	8.650,0	54	≤4	80%	3,20	135	6.701,5

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TẦNG CAO TỐI ĐA	MỖXD TỐI ĐA (%)	HSSDĐ (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
18	Nhà ở liền kề	LKA-18	11.410,1	72	5	80%	4,00	180	8.885,8
19	Nhà ở liền kề	LKA-19	13.005,6	84	5	80%	4,00	210	10.245,7
20	Nhà ở liền kề	LKA-20	13.750,0	88	5	80%	4,00	220	10.781,5
21	Nhà ở liền kề	LKB-01	12.010,0	76	5	80%	4,00	190	9.365,4
22	Nhà ở liền kề	LKB-02	12.010,0	76	5	80%	4,00	190	9.365,4
23	Nhà ở liền kề	LKB-03	11.997,5	76	5	80%	4,00	190	9.364,8
24	Nhà ở liền kề	LKB-04	11.039,7	53	≤4	72%	2,88	133	7.602,4
25	Nhà ở liền kề	LKB-05	13.939,9	69	≤4	72%	2,88	173	9.746,1
26	Nhà ở liền kề	LKB-06	12.239,2	75	≤4	80%	3,20	188	9.418,3
27	Nhà ở liền kề	LKB-07	13.448,3	82	≤4	80%	3,20	205	10.324,9
28	Nhà ở liền kề	LKB-08	11.122,8	70	5	80%	4,00	175	8.653,0
29	Nhà ở liền kề	LKB-09	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
30	Nhà ở liền kề	LKB-10	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
31	Nhà ở liền kề	LKB-11	11.050,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,5
32	Nhà ở liền kề	LKB-12	11.050,1	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,6
33	Nhà ở liền kề	LKB-13	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
34	Nhà ở liền kề	LKB-14	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
35	Nhà ở liền kề	LKB-15	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
36	Nhà ở liền kề	LKB-16	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
37	Nhà ở liền kề	LKB-17	8.135,0	52	≤4	80%	3,20	130	6.374,7
38	Nhà ở liền kề	LKB-18	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TẦNG CAO TỐI ĐA	MĐXD TỐI ĐA (%)	HSSĐĐ (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
39	Nhà ở liền kề	LKB-19	11.050,0	70	5	80%	4,00	175	8.621,5
40	Nhà ở liền kề	LKC-01	12.250,0	78	5	80%	4,00	195	9.581,5
41	Nhà ở liền kề	LKC-02	5.975,0	38	≤4	80%	3,20	95	4.670,8
42	Nhà ở liền kề	LKC-03	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
43	Nhà ở liền kề	LKC-04	12.250,0	78	5	80%	4,00	195	9.581,5
44	Nhà ở liền kề	LKC-05	12.250,2	78	5	80%	4,00	195	9.581,6
45	Nhà ở liền kề	LKC-06	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
46	Nhà ở liền kề	LKC-07	7.750,0	48	≤4	80%	3,20	120	5.981,5
47	Nhà ở liền kề	LKC-08	12.250,0	78	5	80%	4,00	195	9.581,5
48	Nhà ở liền kề	LKC-09	11.050,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,5
49	Nhà ở liền kề	LKC-10	15.550,0	100	5	80%	4,00	250	12.221,5
50	Nhà ở liền kề	LKC-11	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
51	Nhà ở liền kề	LKC-12	11.050,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,5
52	Nhà ở liền kề	LKC-13	11.050,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,5
53	Nhà ở liền kề	LKC-14	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
54	Nhà ở liền kề	LKC-15	11.050,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,5
55	Nhà ở liền kề	LKC-16	15.550,3	100	5	80%	4,00	250	12.221,7
56	Nhà ở liền kề	LKC-17	4.175,1	26	5	80%	4,00	65	3.230,8
57	Nhà ở liền kề	LKC-18	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
58	Nhà ở liền kề	LKC-19	12.250,0	78	5	80%	4,00	195	9.581,5
59	Nhà ở liền kề	LKC-20	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TẦNG CAO TỐI ĐA	MỖXD TỐI ĐA (%)	HSSĐĐ (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
60	Nhà ở liền kề	LKC-21	12.250,0	78	5	80%	4,00	195	9.581,5
61	Nhà ở liền kề	LKC-22	7.750,0	48	5	80%	4,00	120	5.981,5
B	Nhà ở chung cư	CC-01	52.913,7	-	5-20	35%	7,00	5.500	18.519,8
C	Chung cư nhà ở xã hội	CC-02	50.236,5	-	5-20	35%	7,00	6.266	17.582,8
II	Đất công cộng		1.163.821,6	33,0					139.682,1
1	Trung tâm văn hóa	TTVH	12.799,0	1	3	40%	1,20	-	5.119,6
2	Trường mầm non	MN1	8.630,0	1	3	40%	1,20	-	3.452,0
3	Trường mầm non	MN2	6.206,9	1	3	40%	1,20	-	2.482,8
4	Trường mầm non	MN3	6.263,0	1	3	40%	1,20	-	2.505,2
5	Trường tiểu học	TH1	11.850,0	1	3	40%	1,20	-	4.740,0
6	Trường tiểu học	TH2	10.356,9	1	3	40%	1,20	-	4.142,8
7	Trường THCS	THCS	18.886,9	1	3	40%	1,20	-	7.554,8
8	Trường THPT	THPT	15.423,0	1	3	40%	1,20	-	6.169,2
9	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXDT1	6.874,7	1	1	5%	0,05	-	343,7
10	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXDT2	10.701,7	1	1	5%	0,05	-	535,1
11	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXDT3	16.201,4	1	1	5%	0,05	-	810,1
12	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXDT4	21.238,7	1	1	5%	0,05	-	1.061,9
13	Cây xanh công cộng	CX1	12.332,2	1	1	5%	0,05	-	616,6

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TẦNG CAO TỐI ĐA	MĐXD TỐI ĐA (%)	HSSĐĐ (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
14	Cây xanh công cộng	CX2	12.332,2	1	1	5%	0,05	-	616,6
15	Cây xanh công cộng	CX3	8.630,0	1	1	5%	0,05	-	431,5
16	Cây xanh công cộng	CX4	4.178,7	1	1	5%	0,05	-	208,9
17	Cây xanh công cộng	CX5	4.825,7	1	1	5%	0,05	-	241,3
18	Cây xanh công cộng	CX6	7.022,0	1	1	5%	0,05	-	351,1
19	Cây xanh công cộng	CX7	6.426,3	1	1	5%	0,05	-	321,3
20	Cây xanh công cộng	CX8	7.105,0	1	1	5%	0,05	-	355,3
21	Cây xanh công cộng	CX9	7.043,0	1	1	5%	0,05	-	352,2
22	Cây xanh cách ly	CXCL	9.795,2	-	-	-	-	-	-
23	Dịch vụ công cộng	DVCC	47.474,0	1	5	40%	2,00	-	18.989,6
24	Dịch vụ thương mại	DVTM01	29.346,1	1	≤20	35%	7,00	-	10.271,1
25	Dịch vụ thương mại	DVTM02	34.254,0	1	≤20	35%	7,00	-	11.988,9
26	Dịch vụ thương mại	DVTM03	16.221,3	1	≤20	35%	7,00	-	5.677,5
27	Dịch vụ thương mại	DVTM04	30.987,6	1	≤20	35%	7,00	-	10.845,7
28	Dịch vụ thương mại	DVTM05	22.947,4	1	≤20	35%	7,00	-	8.031,6
29	Dịch vụ thương mại	DVTM06	38.902,1	1	≤20	35%	7,00	-	13.615,8
30	Dịch vụ thương mại	DVTM07	24.239,8	1	≤20	35%	7,00	-	8.483,9
31	Dịch vụ thương mại	DVTM08	3.943,0	1	1-5	40%	2,00	-	1.577,2
32	Dịch vụ thương mại	DVTM09	3.323,0	1	1-5	40%	2,00	-	1.329,2
33	Dịch vụ thương mại	DVTM10	4.005,1	1	1-5	40%	2,00	-	1.602,0
34	Hạ tầng kĩ thuật - bãi xe	HT-BX	12.144,4	1	3	40%	1,20	-	4.857,8

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TẦNG CAO TỐI ĐA	MĐXD TỐI ĐA (%)	HSSDĐ (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
35	Đất giao thông	GT	586.302,9	-	-	-	-	-	-
36	Kênh thoát nước	-	15.101,3	-	-	-	-	-	-
37	Hạ tầng kĩ thuật khác (xen kẽ trong từng ô phố)	-	69.506,6	-	-	-	-	-	-
	TỔNG		1.932.570,0	4.206				22.200	692.585,8

6. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, 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.

- Bố 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 bố 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 hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường D24, N45: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 6,5mx2, dây phân cách 3,0m, lộ giới 40m, mặt cắt 1A-1A.

- Đường D16, D32, D24, D18, N45: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 6,5mx2, dây phân cách 3,0m, lộ giới 40m, mặt cắt 1B-1B.

- Đường N49: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 7mx2, dây phân cách 2,5m, lộ giới 40m, mặt cắt 1C-1C

- Đường D17: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m, mặt cắt 5A-5A.

- Đường D17, D25: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m, mặt cắt 5B-5B.

- Đường N35: Quy hoạch mặt đường 15,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 25m, mặt cắt 4-4.

- Đường N35: Quy hoạch mặt đường 8,00m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 16m, mặt cắt 6-6. Đường giao thông đối nội:

- Đường MH25: Quy hoạch mặt đường 14,00m, vỉa hè 6,0mx2, dây phân cách 2,0m, lộ giới 28m, mặt cắt 3A-3A.

- Đường MH35: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 7,0mx2, lộ giới 26m, mặt cắt 3B-3B.

- Đường N44, N47: Quy hoạch mặt đường 15,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 25m, mặt cắt 4-4.

- Đường N18, MH48: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m, mặt cắt 5B-5B.

- Đường N18: Quy hoạch mặt đường 8,00m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 16m, mặt cắt 5-5.

- Đường MH1, MH2, MH3, MH4, MH5, MH6, MH7, MH8, MH9, MH10, MH11, MH12, MH13, MH14, MH15, MH16, MH17, MH18, MH19, MH20, MH30, MH31, MH32, MH32A, MH33, MH34, MH36, MH37, MH38, MH39, MH40, MH41, MH42, MH43, MH45, MH46, MH47: Quy hoạch mặt đường 8,00m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 16m, mặt cắt 6-6.

b) 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.

c) 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) 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 từ +44.0m đến +49.0m, hướng dốc san nền phù hợp với hướng thoát nước của dự án

- 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: 681.065,88 m³.

+ Khối lượng đắp: 446.301,04 m³.

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

b) Thoát nước mưa:

• Hướng thoát nước:

Theo 4 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Là lưu vực phía Bắc dự án, có diện tích khoảng 40ha, được thu nước dẫn về các cửa xả 1,2,4 sau đó thoát nước ra kênh nằm trên đường N35 của dự án.

+ Lưu vực 2: Là lưu vực phía Bắc dự án, có diện tích khoảng 19ha, được thu nước dẫn về các cửa xả 3,5 sau đó thoát nước ra kênh nằm trên đường N35 của dự án.

+ Lưu vực 3: Là lưu vực ở giữa dự án, có diện tích khoảng 59ha, được thu nước dẫn về cửa xả 7, sau đó thoát nước ra kênh phía Đông Nam của dự án.

+ Lưu vực 4: Là lưu vực phía Tây Nam dự án, có diện tích khoảng 76ha, thu nước dẫn về kênh phía Đông Nam dự án thông qua các cửa xả 8, 9, 10, 11, 12.

• **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 – D1800, 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.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Nguồn nước

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước theo quy hoạch 1:2000 nhà máy nước khu dân cư Hoà 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) Thoát nước thải

- 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, D400 để thu gom nước thải của các công trình công cộng, khu dân cư đưa về trạm xử lý tập trung của Khu công nghiệp Becamex Bình Phước.

- Lưu lượng nước thải của dự án dự kiến KDC Mỹ Hưng: $Q=6820 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước thải riêng. Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống có đường kính từ D300-D400 bố trí trên vỉa hè đường để thu gom nước thải của dự án.

- Các hộ gia đình, các công trình công cộng phải xây dựng bể tự hoại 3 hoặc 5 ngăn hoặc bể tự hoại dạng tự thấm.

- Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14-2008/BTNMT sẽ được thoát về suối hiện hữu nằm Phía Nam dự án.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: $22.200 \text{ người} * 0.9\text{kg/ngày} = 20 \text{ tấn/ngày đêm.}$

- 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 năng lượng và chiếu sáng

Tổng công suất tính toán cho toàn khu vực thiết kế 67.919,4KVA.

a) Nguồn và lưới điện trung thế

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

- Đề xuất kéo các xuất tuyến điện từ các trạm biến áp 110/22kV về cấp khu dân cư Mỹ Hưng đảm bảo cấp điện liên tục.

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

b) 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 ...

c) Tuyến hạ thế chiếu sáng đường

- Các tuyến điện chiếu sáng đường 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) Dự kiến nhu cầu:

- Tổng nhu cầu tính toán trong khu vực thiết kế là 15.487,0 thuê bao.

- Từ trạm viễn thông phường Chơn Thành 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 Mỹ Hưng, 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 Mỹ Hưng, 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. *Như*

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



[Signature]
Nguyễn Anh Tài

[Red curved stamp]

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

(Kèm theo Quyết định số 299/QĐ-UBND ngày 14/11/2025 của UBND phường Chơn Thành)

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(Tầng)	(%)	(Lần)	(m ² / lô)	(m ² / lô)	
LKA-01	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 23	150,0	22	3.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	24 đến 25	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	26 đến 47	150,0	22	3.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	48	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	7.750,0	48	372.000,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	
LKA-02	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 75	150,0	74	11.100,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	76	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	77	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	78 đến 85	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	86	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	TỔNG	13.510,0	86	385.510,0	≤4	80%	3,20	965,4	3.861,6	
LKA-03	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 46	150,0	36	5.400,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	7.235,0	46	332.810,0	≤4	80%	3,20	614,7	2.458,6	
LKA-04	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 45	150,0	35	5.250,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	46	295,4	1	295,4	≤4	60%	2,40	177,2	709,0	GÓC
	47	290,0	1	290,0	≤4	61%	2,44	176,9	707,6	GÓC
	48 đến 82	150,0	35	5.250,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	12.920,4	82	1.059.472,8	≤4	80%	3,20	1.088,8	4.355,2	
LKA-05	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 46	150,0	36	5.400,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	7.235,0	46	332.810,0	≤4	80%	3,20	614,7	2.458,6	
LKA-06	1	290,0	1	290,0	5	61%	3,05	176,9	884,5	GÓC
	2 đến 23	150,0	22	3.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	24	315,0	1	315,0	5	59%	2,95	185,9	929,3	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	25	309,7	1	309,7	5	60%	3,00	185,8	929,1	GÓC
	26 đến 47	150,0	22	3.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	48	295,4	1	295,4	5	60%	3,00	177,2	886,2	GÓC
	TỔNG	7.810,1	48	374.884,8	5	80%	4,00	965,8	4.829,1	
LKA-07	1	290,0	1	290,0	5	61%	3,05	176,9	884,5	GÓC
	2 đến 23	150,0	22	3.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	24	315,0	1	315,0	5	59%	2,95	185,9	929,3	GÓC
	25	309,7	1	309,7	5	60%	3,00	185,8	929,1	GÓC
	26 đến 47	150,0	22	3.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	48	295,4	1	295,4	5	60%	3,00	177,2	886,2	GÓC
	TỔNG	7.810,1	48	374.884,8	5	80%	4,00	965,8	4.829,1	
LKA-08	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 45	150,0	35	5.250,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	46	267,7	1	267,7	≤4	63%	2,52	168,7	674,6	GÓC
	47	262,3	1	262,3	≤4	64%	2,56	167,9	671,5	GÓC
	48 đến 82	150,0	35	5.250,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	12.865,0	82	1.054.930,0	≤4	80%	3,20	1.071,2	4.284,7	

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
LKA-09	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 45	150,0	35	5.250,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	46	254,6	1	254,6	≤4	65%	2,60	165,5	662,0	GÓC
	47	249,2	1	249,2	≤4	65%	2,60	162,0	647,9	GÓC
	48 đến 82	150,0	35	5.250,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	12.838,8	82	1.052.781,6	≤4	80%	3,20	1.062,1	4.248,5	
LKA-10	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 47	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	48 đến 49	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	50 đến 86	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	13.510,0	86	1.161.860,0	≤4	80%	3,20	910,0	3.640,1	
LKA-11	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 47	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	48 đến 49	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	50 đến 86	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	13.510,0	86	1.161.860,0	≤4	80%	3,20	910,0	3.640,1	
LKA-12	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 23	150,0	22	3.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	24 đến 25	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	26 đến 47	150,0	22	3.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	48	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	7.750,0	48	372.000,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	
LKA-13	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 35	150,0	34	5.100,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	36 đến 37	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	38 đến 71	150,0	34	5.100,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	72	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	11.350,0	72	817.200,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	
LKA-14	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 21	150,0	20	3.000,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	22 đến 23	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	24 đến 43	150,0	20	3.000,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	44	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	7.150,0	44	314.600,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKA-15	1 đến 10	150,0	10	1.500,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	11 đến 12	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	13 đến 22	150,0	10	1.500,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	3.575,0	22	78.650,0	≤4	80%	3,20	415,4	1.661,5	
LKA-16	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 21	150,0	20	3.000,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	22 đến 23	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	24 đến 43	150,0	20	3.000,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	44	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	7.150,0	44	314.600,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKA-17	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 26	150,0	25	3.750,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	27 đến 28	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	29 đến 53	150,0	25	3.750,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	54	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	8.650,0	54	467.100,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKA-18	1	290,0	1	290,0	5	61%	3,05	176,9	884,5	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	2 đến 35	150,0	34	5.100,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	36	315,0	1	315,0	5	59%	2,95	185,9	929,3	GÓC
	37	309,7	1	309,7	5	60%	3,00	185,8	929,1	GÓC
	38 đến 71	150,0	34	5.100,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	72 đến 72	295,4	1	295,4	5	60%	3,00	177,2	886,2	GÓC
	TỔNG	11.410,1	72	821.527,2	5	80%	4,00	965,8	4.829,1	
LKA-19	1	218,0	1	218,0	5	68%	3,40	148,2	741,2	GÓC
	2 đến 41	150,0	40	6.000,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	42 đến 43	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	44 đến 83	150,0	40	6.000,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	84	212,6	1	212,6	5	69%	3,45	146,7	733,5	GÓC
	TỔNG	13.005,6	84	1.092.470,4	5	80%	4,00	710,3	3.551,5	
LKA-20	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 43	150,0	42	6.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	44 đến 45	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	46 đến 87	150,0	42	6.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	88	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	13.750,0	88	1.210.000,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	
LKB-01	1	317,5	1	317,5	5	59%	2,95	187,3	936,6	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	5	59%	2,95	187,3	936,6	GÓC
	11 đến 42	150,0	32	4.800,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	43 đến 44	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	45 đến 76	150,0	32	4.800,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	TỔNG	12.010,0	76	912.760,0	5	80%	4,00	910,0	4.550,1	
LKB-02	1	317,5	1	317,5	5	59%	2,95	187,3	936,6	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	5	59%	2,95	187,3	936,6	GÓC
	11 đến 42	150,0	32	4.800,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	43 đến 44	287,5	2	575,0	6	61%	3,66	175,4	1.052,3	GÓC
	45 đến 76	150,0	32	4.800,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	TỔNG	12.010,0	76	912.760,0	5	80%	4,00	910,0	4.725,5	
LKB-03	1	378,4	1	378,4	5	56%	2,80	211,9	1.059,5	GÓC
	2 đến 37	150,0	36	5.400,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	38	221,4	1	221,4	5	68%	3,40	150,6	752,8	GÓC
	39	212,2	1	212,2	5	69%	3,45	146,4	732,1	GÓC
	40 đến 75	150,0	36	5.400,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	76	385,5	1	385,5	5	56%	2,80	215,9	1.079,4	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	TỔNG	11.997,5	76	911.810,0	5	80%	4,00	964,8	4.823,8	
LKB-04	1	452,3	1	452,3	≤4	52%	2,08	235,2	940,8	GÓC
	2 đến 25	187,9	24	4.509,6	≤4	72%	2,88	135,3	541,2	GÓC
	26	265,1	1	265,1	≤4	63%	2,52	167,0	668,1	GÓC
	27	288,3	1	288,3	≤4	61%	2,44	175,9	703,5	GÓC
	28 đến 52	202,1	25	5.052,5	≤4	70%	2,80	141,5	565,9	GÓC
	53	471,9	1	471,9	≤4	51%	2,04	240,7	962,7	GÓC
	TỔNG	11.039,7	53	585.104,1	≤4	72%	2,88	1.095,5	4.382,0	
LKB-05	1	363,0	1	363,0	≤4	57%	2,28	206,9	827,6	GÓC
	2 đến 33	189,0	32	6.048,0	≤4	72%	2,88	136,1	544,3	GÓC
	34	266,7	1	266,7	≤4	63%	2,52	168,0	672,1	GÓC
	35	286,3	1	286,3	≤4	61%	2,44	174,6	698,6	GÓC
	36 đến 68	201,0	33	6.633,0	≤4	70%	2,80	140,7	562,8	GÓC
	69	342,9	1	342,9	≤4	58%	2,32	198,9	795,5	GÓC
	TỔNG	13.939,9	69	961.853,1	≤4	72%	2,88	1.025,2	4.100,9	
LKB-06	1	385,3	1	385,3	≤4	56%	2,24	215,8	863,1	GÓC
	2 đến 10	159,0	9	1.431,0	≤4	78%	3,12	124,0	496,1	GIỮA
	11 đến 36	150,0	26	3.900,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	37 đến 38	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	39 đến 64	150,0	26	3.900,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	65 đến 74	171,0	10	1.710,0	≤4	76%	3,04	130,0	519,8	GÓC
	75	337,9	1	337,9	≤4	58%	2,32	196,0	783,9	GÓC
	TỔNG	12.239,2	75	917.940,0	≤4	80%	3,20	1.081,1	4.324,4	
LKB-07	1	340,8	1	340,8	≤4	58%	2,32	197,7	790,7	GÓC
	2 đến 14	159,9	13	2.078,7	≤4	78%	3,12	124,7	498,9	GIỮA
	15 đến 40	150,0	26	3.900,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	41 đến 42	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	43 đến 68	150,0	26	3.900,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	69 đến 81	170,1	13	2.211,3	≤4	76%	3,04	129,3	517,1	GÓC
	82	442,5	1	442,5	≤4	53%	2,12	234,5	938,1	GÓC
	TỔNG	13.448,3	82	1.102.760,6	≤4	80%	3,20	1.101,6	4.406,2	
LKB-08	1 đến 2	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	3 đến 35	150,0	33	4.950,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	36 đến 37	323,9	2	647,8	5	59%	2,95	191,1	955,5	GÓC
	38 đến 70	150,0	33	4.950,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	TỔNG	11.122,8	70	778.596,0	5	80%	4,00	606,5	3.032,4	
LKB-09	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 39	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	40 đến 41	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	42 đến 70	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	11.110,0	70	777.700,0	≤4	80%	3,20	910,0	3.640,1	
LKB-10	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 39	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	40 đến 41	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	42 đến 70	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	11.110,0	70	777.700,0	≤4	80%	3,20	910,0	3.640,1	
LKB-11	1 đến 2	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	3 đến 35	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	36 đến 37	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	38 đến 70	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	11.050,0	70	773.500,0	≤4	80%	3,20	590,8	2.363,0	
LKB-12	1 đến 2	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	3 đến 35	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	36	287,5	1	287,5	≤5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	37	287,6	1	287,6	≤4	61%	2,44	175,4	701,7	GÓC
	38 đến 70	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	11.050,1	70	773.507,0	≤4	80%	3,20	766,2	3.240,1	
LKB-13	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 39	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	40 đến 41	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	42 đến 70	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	11.110,0	70	777.700,0	≤4	80%	3,20	910,0	3.640,1	
LKB-14	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 39	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	40 đến 41	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	42 đến 70	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	11.110,0	70	777.700,0	≤4	80%	3,20	910,0	3.640,1	
LKB-15	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 39	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	40 đến 41	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	42 đến 70	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	11.110,0	70	777.700,0	≤4	80%	3,20	910,0	3.640,1	
LKB-16	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 39	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	40 đến 41	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	42 đến 70	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	11.110,0	70	777.700,0	≤4	80%	3,20	910,0	3.640,1	
LKB-17	1 đến 42	150,0	42	6.300,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	43	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	44 đến 51	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	52	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	TỔNG	8.135,0	52	423.020,0	≤4	80%	3,20	614,7	2.458,6	
LKB-18	1	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	2 đến 9	150,0	8	1.200,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	10	317,5	1	317,5	≤4	59%	2,36	187,3	749,3	GÓC
	11 đến 39	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	40 đến 41	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	42 đến 70	150,0	29	4.350,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	TỔNG	11.110,0	70	777.700,0	≤4	80%	3,20	910,0	3.640,1	
LKB-19	1 đến 2	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	3 đến 35	150,0	33	4.950,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	36 đến 37	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	38 đến 70	150,0	33	4.950,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	TỔNG	11.050,0	70	773.500,0	5	80%	4,00	590,8	2.953,8	
LKC-01	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	
LKC-02	1 đến 2	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	3 đến 38	150,0	36	5.400,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	TỔNG	5.975,0	38	227.050,0	≤4	80%	3,20	295,4	1.181,5	
LKC-03	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-04	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	
LKC-05	1	287,6	1	287,6	5	61%	3,05	175,4	877,2	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	78	287,6	1	287,6	5	61%	3,05	175,4	877,2	GÓC
	TỔNG	12.250,2	78	955.515,6	5	80%	4,00	766,2	3.831,2	

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
LKC-06	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-07	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 23	150,0	22	3.300,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	24 đến 25	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	26 đến 47	150,0	22	3.300,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	48	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	7.750,0	48	372.000,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-08	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	
LKC-09	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	2 đến 34	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	35 đến 36	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	37 đến 69	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	70	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	11.050,0	70	773.500,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-10	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 49	150,0	48	7.200,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	50 đến 51	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	52 đến 99	150,0	48	7.200,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	10	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	15.550,0	100	1.555.000,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	
LKC-11	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-12	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 34	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	35 đến 36	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	37 đến 69	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	70	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	11.050,0	70	773.500,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-13	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 34	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	35 đến 36	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	37 đến 69	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	70	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	11.050,0	70	773.500,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-14	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-15	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 34	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	35 đến 36	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	37 đến 69	150,0	33	4.950,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	70	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	11.050,0	70	773.500,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-16	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 49	150,0	48	7.200,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	50 đến 51	287,6	2	575,2	5	61%	3,05	175,4	877,2	GÓC
	52 đến 99	150,0	48	7.200,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	100	287,6	1	287,6	5	61%	3,05	175,4	877,2	GÓC
	TỔNG	15.550,3	100	1.555.030,0	5	80%	4,00	766,2	3.831,2	
LKC-17	1 đến 13	150,0	13	1.950,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	14	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	15	287,6	1	287,6	6	61%	3,66	175,4	1.052,6	GÓC
	16 đến 26	150,0	11	1.650,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	TỔNG	4.175,1	26	108.552,6	5	80%	4,00	590,8	3.129,5	
LKC-18	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-19	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	
LKC-20	1	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	≤4	80%	3,20	120,0	480,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	≤4	61%	2,44	175,4	701,5	GÓC
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	≤4	80%	3,20	766,1	3.064,5	
LKC-21	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 38	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	39 đến 40	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	41 đến 77	150,0	37	5.550,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	78	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	12.250,0	78	955.500,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
LKC-22	1	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	2 đến 23	150,0	22	3.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	24 đến 25	287,5	2	575,0	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	26 đến 47	150,0	22	3.300,0	5	80%	4,00	120,0	600,0	GIỮA
	48	287,5	1	287,5	5	61%	3,05	175,4	876,9	GÓC
	TỔNG	7.750,0	48	372.000,0	5	80%	4,00	766,1	3.830,6	

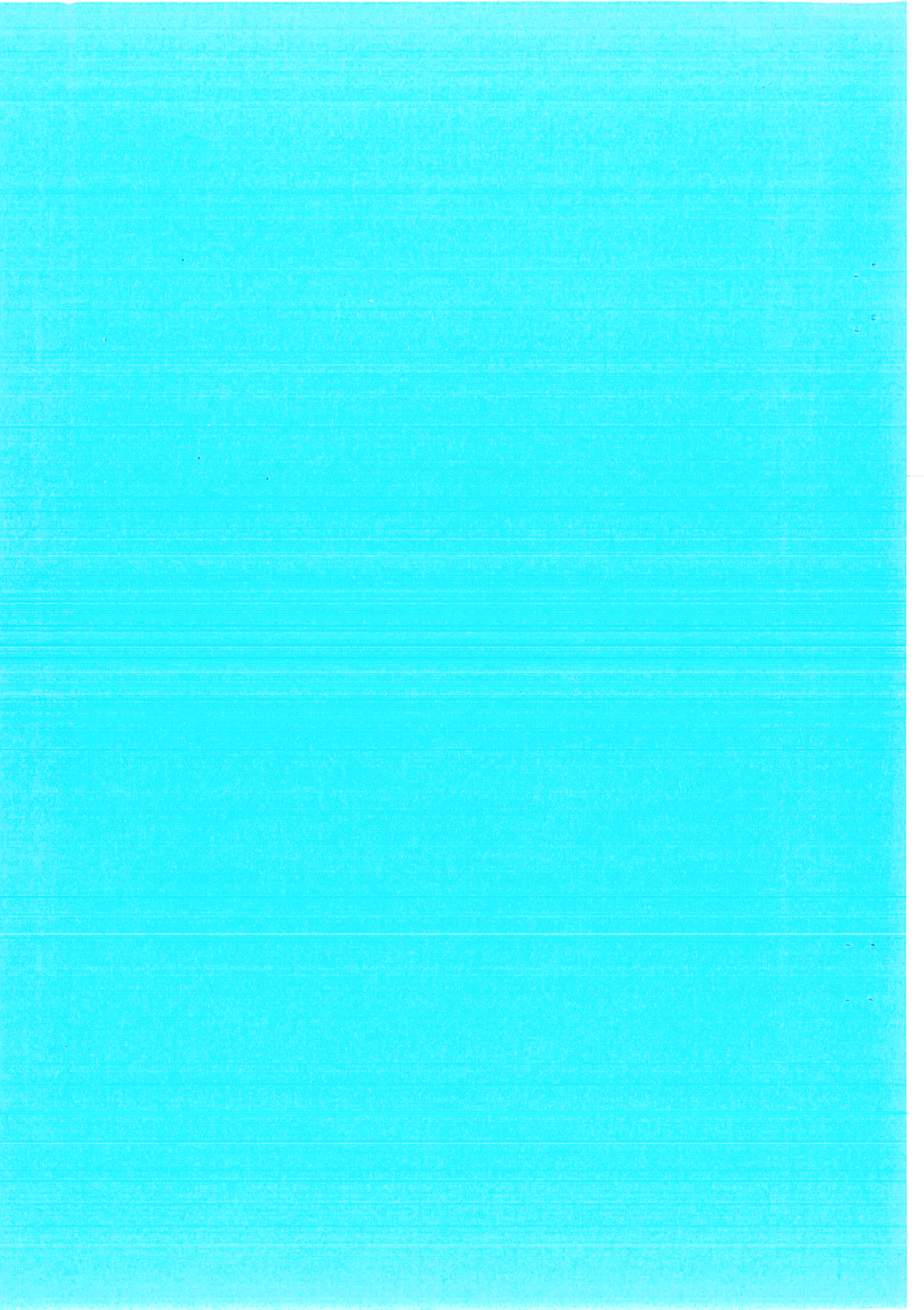
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

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

*(Kèm theo Quyết định số 1299/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 MỸ HƯNG, PHƯỜNG CHƠN THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 14. tháng 11. 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 Mỹ Hưng, 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 thiết kế quy hoạch thuộc phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Tứ cận của dự án được xác định cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư Đồng Tâm;
- + Phía Nam giáp Khu dân cư Hoà Vinh 1;
- + Phía Đông giáp khu Công nghiệp Becamex – Bình Phước;
- + Phía Tây giáp khu dân cư Thủ Chánh.

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

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 1.932.570,0m² (khoảng 193,26ha).

- Quy mô dân số: 22.200 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:

Thông kê cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Mục đích Sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Ghi chú
1	Đất nhà ở	768.748,4	76,9	39,78	

1.1	Đất nhà ở liền kề	665.598,2	66,6	34,44	
1.2	Đất nhà ở chung cư	52.913,7	5,3	2,74	
1.3	Đất nhà ở xã hội	50.236,5	5,0	2,60	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	415.954,5	41,6	21,52	
2.1	Đất văn hóa	12.799,0	1,3	0,66	
2.2	Đất giáo dục	77.616,8	7,8	4,02	
	Đất trường mầm non	21.099,9	2,1	1,09	
	Đất trường tiểu học	22.206,9	2,2	1,15	
	Đất trường THCS	18.886,9	1,9	0,98	
	Đất trường THPT	15.423,0	1,5	0,80	
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	69.895,2	7,0	3,62	
2.4	Đất thương mại dịch vụ	255.643,5	25,6	13,23	
3	Đất cây xanh cấp đô thị	55.016,6	5,5	2,85	
4	Đất cây xanh cách ly	9.795,2	1,0	0,51	
5	Bãi đỗ xe	12.144,4	1,2	0,63	
6	Đất giao thông	586.302,9	58,6	30,34	
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	84.608,0	8,5	4,38	
7.1	Đất kênh thoát nước	15.101,3	1,5	0,78	
7.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	69.506,6	7,0	3,60	
	Tổng	1.932.570,0	193,3	100,00	

Thông kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất đến từng lô phố như sau:

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TẦNG CAO TỐI ĐA	MĐXD TỐI ĐA (%)	HSSDD (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
I	Khu đất ở		768.748,4						
A	Khu nhà ở liên kế		665.598,2	4.173,0				10.434	552.903,6
1	Nhà ở liên kế	LKA-01	7.750,0	48	5	80%	4,00	120	5.981,5
2	Nhà ở liên kế	LKA-02	13.510,0	86	≤4	80%	3,20	215	10.565,4
3	Nhà ở liên kế	LKA-03	7.235,0	46	≤4	80%	3,20	115	5.654,7
4	Nhà ở liên kế	LKA-04	12.920,4	82	≤4	80%	3,20	205	10.088,8
5	Nhà ở liên kế	LKA-05	7.235,0	46	≤4	80%	3,20	115	5.654,7
6	Nhà ở liên kế	LKA-06	7.810,1	48	5	80%	4,00	120	6.005,8
7	Nhà ở liên kế	LKA-07	7.810,1	48	5	80%	4,00	120	6.005,8
8	Nhà ở liên kế	LKA-08	12.865,0	82	≤4	80%	3,20	205	10.071,2
9	Nhà ở liên kế	LKA-09	12.838,8	82	≤4	80%	3,20	205	10.062,1
10	Nhà ở liên kế	LKA-10	13.510,0	86	≤4	80%	3,20	215	10.565,4
11	Nhà ở liên kế	LKA-11	13.510,0	86	≤4	80%	3,20	215	10.565,4
12	Nhà ở liên kế	LKA-12	7.750,0	48	5	80%	4,00	120	5.981,5
13	Nhà ở liên kế	LKA-13	11.350,0	72	5	80%	4,00	180	8.861,5
14	Nhà ở liên kế	LKA-14	7.150,0	44	≤4	80%	3,20	110	5.501,5
15	Nhà ở liên kế	LKA-15	3.575,0	22	≤4	80%	3,20	55	2.750,8
16	Nhà ở liên kế	LKA-16	7.150,0	44	≤4	80%	3,20	110	5.501,5
17	Nhà ở liên kế	LKA-17	8.650,0	54	≤4	80%	3,20	135	6.701,5
18	Nhà ở liên kế	LKA-18	11.410,1	72	5	80%	4,00	180	8.885,8
19	Nhà ở liên kế	LKA-19	13.005,6	84	5	80%	4,00	210	10.245,7
20	Nhà ở liên kế	LKA-20	13.750,0	88	5	80%	4,00	220	10.781,5
21	Nhà ở liên kế	LKB-01	12.010,0	76	5	80%	4,00	190	9.365,4
22	Nhà ở liên kế	LKB-02	12.010,0	76	5	80%	4,00	190	9.365,4
23	Nhà ở liên kế	LKB-03	11.997,5	76	5	80%	4,00	190	9.364,8

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TẦNG CAO TỐI ĐA	MỖXD TỐI ĐA (%)	HSSDD (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
24	Nhà ở liền kề	LKB-04	11.039,7	53	≤4	72%	2,88	133	7.602,4
25	Nhà ở liền kề	LKB-05	13.939,9	69	≤4	72%	2,88	173	9.746,1
26	Nhà ở liền kề	LKB-06	12.239,2	75	≤4	80%	3,20	188	9.418,3
27	Nhà ở liền kề	LKB-07	13.448,3	82	≤4	80%	3,20	205	10.324,9
28	Nhà ở liền kề	LKB-08	11.122,8	70	5	80%	4,00	175	8.653,0
29	Nhà ở liền kề	LKB-09	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
30	Nhà ở liền kề	LKB-10	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
31	Nhà ở liền kề	LKB-11	11.050,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,5
32	Nhà ở liền kề	LKB-12	11.050,1	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,6
33	Nhà ở liền kề	LKB-13	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
34	Nhà ở liền kề	LKB-14	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
35	Nhà ở liền kề	LKB-15	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
36	Nhà ở liền kề	LKB-16	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
37	Nhà ở liền kề	LKB-17	8.135,0	52	≤4	80%	3,20	130	6.374,7
38	Nhà ở liền kề	LKB-18	11.110,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.645,4
39	Nhà ở liền kề	LKB-19	11.050,0	70	5	80%	4,00	175	8.621,5
40	Nhà ở liền kề	LKC-01	12.250,0	78	5	80%	4,00	195	9.581,5
41	Nhà ở liền kề	LKC-02	5.975,0	38	≤4	80%	3,20	95	4.670,8
42	Nhà ở liền kề	LKC-03	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
43	Nhà ở liền kề	LKC-04	12.250,0	78	5	80%	4,00	195	9.581,5
44	Nhà ở liền kề	LKC-05	12.250,2	78	5	80%	4,00	195	9.581,6
45	Nhà ở liền kề	LKC-06	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
46	Nhà ở liền kề	LKC-07	7.750,0	48	≤4	80%	3,20	120	5.981,5
47	Nhà ở liền kề	LKC-08	12.250,0	78	5	80%	4,00	195	9.581,5
48	Nhà ở liền kề	LKC-09	11.050,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,5
49	Nhà ở liền kề	LKC-10	15.550,0	100	5	80%	4,00	250	12.221,5

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TẦNG CAO TỐI ĐA	MĐXD TỐI ĐA (%)	HSSĐĐ (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
50	Nhà ở liền kề	LKC-11	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
51	Nhà ở liền kề	LKC-12	11.050,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,5
52	Nhà ở liền kề	LKC-13	11.050,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,5
53	Nhà ở liền kề	LKC-14	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
54	Nhà ở liền kề	LKC-15	11.050,0	70	≤4	80%	3,20	175	8.621,5
55	Nhà ở liền kề	LKC-16	15.550,3	100	5	80%	4,00	250	12.221,7
56	Nhà ở liền kề	LKC-17	4.175,1	26	5	80%	4,00	65	3.230,8
57	Nhà ở liền kề	LKC-18	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
58	Nhà ở liền kề	LKC-19	12.250,0	78	5	80%	4,00	195	9.581,5
59	Nhà ở liền kề	LKC-20	12.250,0	78	≤4	80%	3,20	195	9.581,5
60	Nhà ở liền kề	LKC-21	12.250,0	78	5	80%	4,00	195	9.581,5
61	Nhà ở liền kề	LKC-22	7.750,0	48	5	80%	4,00	120	5.981,5
B	Nhà ở chung cư	CC-01	52.913,7	-	5-20	35%	7,00	5.500	18.519,8
C	Chung cư nhà ở xã hội	CC-02	50.236,5	-	5-20	35%	7,00	6.266	17.582,8
II	Đất công cộng		1.163.821,6	33,0					139.682,1
1	Trung tâm văn hóa	TTVH	12.799,0	1	3	40%	1,20	-	5.119,6
2	Trường mầm non	MN1	8.630,0	1	3	40%	1,20	-	3.452,0
3	Trường mầm non	MN2	6.206,9	1	3	40%	1,20	-	2.482,8
4	Trường mầm non	MN3	6.263,0	1	3	40%	1,20	-	2.505,2
5	Trường tiểu học	TH1	11.850,0	1	3	40%	1,20	-	4.740,0
6	Trường tiểu học	TH2	10.356,9	1	3	40%	1,20	-	4.142,8
7	Trường THCS	THCS	18.886,9	1	3	40%	1,20	-	7.554,8
8	Trường THPT	THPT	15.423,0	1	3	40%	1,20	-	6.169,2
9	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXDT1	6.874,7	1	1	5%	0,05	-	343,7
10	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXDT2	10.701,7	1	1	5%	0,05	-	535,1
11	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXDT3	16.201,4	1	1	5%	0,05	-	810,1

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TẦNG CAO TỐI ĐA	MỖXD TỐI ĐA (%)	HSSDD (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
12	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXDT4	21.238,7	1	1	5%	0,05	-	1.061,9
13	Cây xanh công cộng	CX1	12.332,2	1	1	5%	0,05	-	616,6
14	Cây xanh công cộng	CX2	12.332,2	1	1	5%	0,05	-	616,6
15	Cây xanh công cộng	CX3	8.630,0	1	1	5%	0,05	-	431,5
16	Cây xanh công cộng	CX4	4.178,7	1	1	5%	0,05	-	208,9
17	Cây xanh công cộng	CX5	4.825,7	1	1	5%	0,05	-	241,3
18	Cây xanh công cộng	CX6	7.022,0	1	1	5%	0,05	-	351,1
19	Cây xanh công cộng	CX7	6.426,3	1	1	5%	0,05	-	321,3
20	Cây xanh công cộng	CX8	7.105,0	1	1	5%	0,05	-	355,3
21	Cây xanh công cộng	CX9	7.043,0	1	1	5%	0,05	-	352,2
22	Cây xanh cách ly	CXCL	9.795,2	-	-	-	-	-	-
23	Dịch vụ công cộng	DVCC	47.474,0	1	5	40%	2,00	-	18.989,6
24	Dịch vụ thương mại	DVTM01	29.346,1	1	≤20	35%	7,00	-	10.271,1
25	Dịch vụ thương mại	DVTM02	34.254,0	1	≤20	35%	7,00	-	11.988,9
26	Dịch vụ thương mại	DVTM03	16.221,3	1	≤20	35%	7,00	-	5.677,5
27	Dịch vụ thương mại	DVTM04	30.987,6	1	≤20	35%	7,00	-	10.845,7
28	Dịch vụ thương mại	DVTM05	22.947,4	1	≤20	35%	7,00	-	8.031,6
29	Dịch vụ thương mại	DVTM06	38.902,1	1	≤20	35%	7,00	-	13.615,8
30	Dịch vụ thương mại	DVTM07	24.239,8	1	≤20	35%	7,00	-	8.483,9
31	Dịch vụ thương mại	DVTM08	3.943,0	1	1-5	40%	2,00	-	1.577,2
32	Dịch vụ thương mại	DVTM09	3.323,0	1	1-5	40%	2,00	-	1.329,2
33	Dịch vụ thương mại	DVTM10	4.005,1	1	1-5	40%	2,00	-	1.602,0
34	Hạ tầng kĩ thuật - bãi xe	HT-BX	12.144,4	1	3	40%	1,20	-	4.857,8
35	Đất giao thông	GT	586.302,9	-	-	-	-	-	-
36	Kênh thoát nước	-	15.101,3	-	-	-	-	-	-
37	Hạ tầng kĩ thuật khác (xen kẽ)	-	69.506,6	-	-	-	-	-	-

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TÀNG CAO TỐI ĐA	MĐXD TỐI ĐA (%)	HSSDD (lần)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH XD (m ²)
	trong từng ô phố)								
	TỔNG		1.932.570,0	4.206				22.200	692.585,8

CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định đối với đất ở

- Loại hình nhà ở là nhà liền kề với 03 vùng chính, cụ thể:
 - + LKA-01 đến LKA-20 (1.268 căn);
 - + LKB-01 đến LKB-19 (1.326) căn;
 - + LKC-01 đến LKC-22 (1.576) căn;
- Chung cư quy mô khoảng 52.913,7m².
- Chung cư nhà ở xã hội quy mô khoảng 50.236,5m².
- Với tổng diện tích đất ở khoảng 768.748,4m², đảm bảo đáp ứng nhu cầu ở cho 22.200 người, Quy định cụ thể theo các mục sau:

1. Quy định về xây dựng

1.1. Đất ở liền kề:

a. Đất ở liền kề: ký hiệu ô đất từ LKA-01 đến LKA-20

Tổng diện tích là 200.785,1m² với 1.268 căn có:

- Diện tích lô đất : từ 150 – 317,5m².
- Mật độ xây dựng : 59-80% (tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất tối đa : $\leq 4,00$ lần.
- Tầng cao : cố định 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 : $\geq 0,15$ m 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 ở liền kề: ký hiệu ô đất từ LKB-01 đến LKB-19

Tổng diện tích là 216.862,5m² với 1.326 căn có:

- Diện tích lô đất : từ 150 – 452,3m².
- Mật độ xây dựng : 53% - 81% (tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất tối đa : $\leq 4,00$ lần.
- Tầng cao : cố định 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 : $\geq 0,15\text{m}$ 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)

c. Đất ở liền kề: ký hiệu ô đất từ LKC-01 đến LKC-22

Tổng diện tích là 247.950,6m² với 1.576 căn có:

- Diện tích lô đất : từ 150 – 287,5m².
- Mật độ xây dựng : 89% - 80% (tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất tối đa : $\leq 4,00$ lần.
- Tầng cao : cố định 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 : $\geq 0,15\text{m}$ 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)

d. Đất nhà ở chung cư: Ký hiệu ô đất CC-01

Tổng diện tích là 52.913,7m².

- Mật độ xây dựng tối đa : 35% (theo QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất tối đa : $\leq 7,0$ lần.
- Tầng cao : 5 - 20 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.
- + 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.

e. Đất nhà ở xã hội: Ký hiệu ô đất CC-02

Tổng diện tích là 50.236,5 m².

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

- Hệ số sử dụng đất tối đa : ≤ 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.

1.2. Đất công cộng hạ tầng xã hội:

Tổng diện tích 415.954,5m² chiếm tỷ lệ 21,52%.

a. Đất trung tâm văn hóa: Ký hiệu ô đất TTVH:

- Diện tích lô đất : 12.799,0m²

- 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 : ≥ 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.

b. Đất giáo dục: Ký hiệu ô đất MN1, MN2, MN3, TH1, TH2, THCS và THPT

Tổng diện tích đất giáo dục là 77.616,8m²:

+ Đất trường mầm non (MN1) có diện tích: 8.630,0m².

+ Đất trường mầm non (MN2) có diện tích: 6.206,9m².

+ Đất trường mầm non (MN3) có diện tích: 6.263,0m².

+ Đất trường tiểu học (TH1) có diện tích: 11.850,0m².

+ Đất trường tiểu học (TH2) có diện tích: 10.356,9m².

+ Đất trường trung học cơ sở (THCS) có diện tích: 18.886,9m².

+ Đất trường trung học phổ thông (THPT) có diện tích: 15.423,0m².

- 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 : $\geq 0,45\text{m}$ 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.

c. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: Ký hiệu ô đất CX1 đến CX9:

Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng: 69.895,2m².

- + Cây xanh công cộng CX1 : 12.332,2m²;
- + Cây xanh công cộng CX2 : 12.332,2m²;
- + Cây xanh công cộng CX3 : 8.630,0m²;
- + Cây xanh công cộng CX4 : 4.178,7 m²;
- + Cây xanh công cộng CX5 : 4.825,7m²;
- + Cây xanh công cộng CX6 : 7.022,0m²;
- + Cây xanh công cộng CX7 : 6.426,3m²;
- + Cây xanh công cộng CX8 : 7.105,0m²;
- + Cây xanh công cộng CX9 : 7.043,0m²;

- 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.

d. Đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu ô đất DVCC, DVTM1 đến DVTM7 và DVTM8 đến DVTM10

Đất dịch vụ công cộng với ký hiệu lô đất DVCC:

- Diện tích lô đất : 47.474,0m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 2 lần.
- Tầng cao : ≤ 5 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.

Các lô đất Thương mại dịch vụ với ký hiệu ô đất DVTM1 đến DVTM7:

- Dịch vụ thương mại DVTM01 : 29.346,1m²;

- Dịch vụ thương mại DVTM02 : 34.254,0m²;

- Dịch vụ thương mại DVTM03 : 16.221,3m²;

- Dịch vụ thương mại DVTM04 : 30.987,6m²;

- Dịch vụ thương mại DVTM05 : 22.947,4m²;

- Dịch vụ thương mại DVTM06 : 38.902,1m²;

- Dịch vụ thương mại DVTM07 : 24.239,8m²;

- Mật độ xây dựng tối đa : 35%.

- Hệ số sử dụng đất : $\leq 7,00$ lần.

- Tầng cao : ≤ 20 tầng, có thể bố trí 02 tầng hầm.

- 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.

Các lô đất Thương mại dịch vụ với ký hiệu ô đất DVTM8 đến DVTM10:

- Tổng diện tích là 11.271,1m², trong đó:

+ Dịch vụ thương mại DVTM8: 3.943,0m²;

+ Dịch vụ thương mại DVTM9: 3.323,0m²;

+ Dịch vụ thương mại DVTM10 :4.005,1m²;

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;

- Hệ số sử dụng đất : $\leq 2,00$ lần.

- Tầng cao : 1 - 5 tầng.

Chiều cao công trình :

+ Cốt nền : $\geq 0,15$ m 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)

1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: Ký hiệu ô đất CXDT1 đến CXDT4:

- Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng 55.016,6m².
- + Cây xanh công cộng cấp đô thị CXDT1 : 6.874,7m²;
- + Cây xanh công cộng cấp đô thị CXDT2 : 10.701,7m²;
- + Cây xanh công cộng cấp đô thị CXDT3 : 16.201,4m²;
- + Cây xanh công cộng cấp đô thị CXDT4 : 21.238,7m²;
- 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.

1.4. Đất cây xanh cách ly: Ký hiệu CXCL

- Tổng diện tích cây xanh cách ly 9.795,2m².

1.5. Đất bãi đỗ xe: ký hiệu HT-BX

- Tổng diện tích bãi đỗ xe 12.144,4m².
- 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.

1.6. Đất đường giao thông

Tổng diện tích đất giao thông: 592.315,4m² chiếm tỷ lệ 30,34%.

1.7. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

Tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật 84.608,0m² trong đó:

- Kênh thoát nước : 15.101,3m².
- Đất hạ tầng kỹ thuật giữa các lô đất ở : 69.506,6m².

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.

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 ($H_{\max} = 3,5\text{m}$), 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 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	
				$\geq 10\text{m}$	$< 10\text{m}$
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				

	- Có chiều dài lô nhà $\geq 30\text{m}$	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $< 30\text{m}$ và $> 20\text{m}$	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $\leq 20\text{m}$	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 lôgia; 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 dắt 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 dắt 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 lè 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 đất 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 bày 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 kẻ 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 vỉa hè này, bao gồm cả trụ điện và cây xanh. Mọi thay đổi kết cấu vỉa hè phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý quy hoạch.

- Không xây bậc tam cấp trong phạm vi vỉa 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 chắn và 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 ngăn phản xạ.

Điều 4. Quy định về 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 từ +44.0m đến +49.0m, hướng dốc san nền phù hợp với hướng thoát nước của dự án

- 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: 681.065,88 m³

+ Khối lượng đắp: 446.301,04 m³

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

1.2. Thoát nước mưa:

a. Hướng thoát nước:

- Theo 4 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Là lưu vực phía Bắc dự án, có diện tích khoảng 40ha, được thu nước dẫn về các cửa xả 1,2 , 4 sau đó thoát nước ra kênh nằm trên đường N35 của dự án.

+ Lưu vực 2: Là lưu vực phía Bắc dự án, có diện tích khoảng 19ha, được thu nước dẫn về các cửa xả 3,5 sau đó thoát nước ra kênh nằm trên đường N35 của dự án.

+ Lưu vực 3: Là lưu vực ở giữa dự án, có diện tích khoảng 59ha, được thu nước dẫn về cửa xả 7, sau đó thoát nước ra kênh phía Đông Nam của dự án.

+ Lưu vực 4: Là lưu vực phía Tây Nam dự án, có diện tích khoảng 76ha, thu nước dẫn về kênh phía Đông Nam dự án thông qua các cửa xả 8, 9, 10,11,12.

b. 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 – D1800, 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:

stt	Tên Đường	Kí Hiệu Mặt Cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)					Diện tích (m2)	
				Mặt đường	Vĩa hè trái	Dãi phân cách	Vĩa hè phải	Lộ giới	Mặt đường	Vĩa hè
A. GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI										
1	Đường D24	1A - 1A	889,23	24	6,5	3	6,5	40,00	21341,52	11559,99
2	Đường D24	1B - 1B	464,71	12	6,5	1,5		20,00	5576,52	3020,62
3	Đường D18	1B - 1B	1383,41	12	6,5	1,5		20,00	16600,92	8992,17
4	Đường N45	1A - 1A	730,94	24	6,5	3	6,5	40,00	17542,56	9502,22
5	Đường N45	1B - 1B	327,00	12	6,5	1,5		20,00	3924,00	2125,50
6	Đường D16	1B - 1B	572,50	24	6,5	1,5		32,00	13740,00	3721,25
7	Đường D32	1B - 1B	1545,24	12	6,5	1,5		20,00	18542,88	10044,06

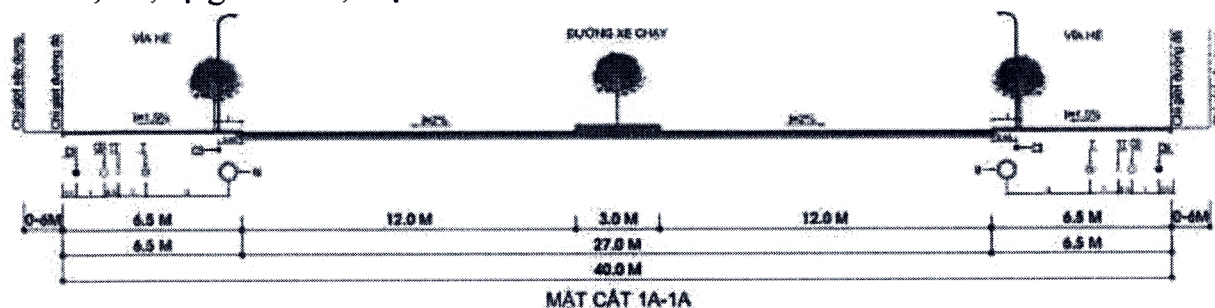
stt	Tên Đường	Kí Hiệu Mặt Cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)					Diện tích (m2)	
				Mặt đường	Vĩa hè trái	Dãi phân cách	Vĩa hè phải	Lộ giới	Mặt đường	Vĩa hè
8	Đường N49	1C - 1C	654,00	12	7	1		20,00	7848,00	4578,00
9	Đường D17	5A - 5A	943,26	12	6		5	23,00	11319,12	10375,86
10	Đường D17	5B - 5B	1492,65	12	5		5	22,00	17911,80	14926,50
11	Đường D25	5B - 5B	896,15	12	5			17,00	10753,80	4480,75
12	Đường N35	4 - 4	694,52	15	5		5	25,00	10417,80	6945,20
13	Đường N35	6 - 6	694,52	8	4		4	16,00	5556,16	5556,16
B. GIAO THÔNG NỘI										
14	Đường MH25	3A-3A	297,56	14	7		7	28,00	4165,84	4165,84
15	Đường MH35	3B-3B	800,58	14	6		6	26,00	11208,12	9606,96
16	Đường N44	4 - 4	696,74	15	5		5	25,00	10451,10	6967,40
17	Đường N47	4 - 4	1007,00	15	5		5	25,00	15105,00	10070,00
18	Đường N18	5-5	654,00	12	5		5	22,00	7848,00	6540,00
19	Đường N18	5B - 5B	353,00	6	5			11,00	2118,00	1765,00
20	Đường MH48	5B - 5B	697,56	6	5			11,00	4185,36	3487,80
21	Đường MH1	6 - 6	920,43	8	4		4	16,00	7363,44	7363,44
22	Đường MH2	6 - 6	474,00	8	4		4	16,00	3792,00	3792,00
23	Đường MH3	6 - 6	654,00	8	4		4	16,00	5232,00	5232,00
24	Đường MH4	6 - 6	920,40	8	4		4	16,00	7363,20	7363,20
25	Đường MH5	6 - 6	215,71	8	4		4	16,00	1725,68	1725,68
26	Đường MH6	6 - 6	215,71	8	4		4	16,00	1725,68	1725,68
27	Đường MH7	6 - 6	215,71	8	4		4	16,00	1725,68	1725,68
28	Đường MH8	6 - 6	215,71	8	4		4	16,00	1725,68	1725,68
29	Đường MH9	6 - 6	474,00	8	4		4	16,00	3792,00	3792,00
30	Đường MH10	6 - 6	237,00	8	4		4	16,00	1896,00	1896,00
31	Đường MH11	6 - 6	1007,00	8	4		4	16,00	8056,00	8056,00

stt	Tên Đường	Kí Hiệu Mặt Cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)					Diện tích (m2)	
				Mặt đường	Vĩa hè trái	Dải phân cách	Vĩa hè phải	Lộ giới	Mặt đường	Vĩa hè
32	Đường MH12	6 - 6	218,71	8	4		4	16,00	1749,68	1749,68
33	Đường MH13	6 - 6	218,71	8	4		4	16,00	1749,68	1749,68
34	Đường MH14	6 - 6	374,71	8	4		4	16,00	2997,68	2997,68
35	Đường MH15	6 - 6	1227,30	8	4		4	16,00	9818,40	9818,40
36	Đường MH16	6 - 6	455,71	8	4		4	16,00	3645,68	3645,68
37	Đường MH17	6 - 6	944,46	8	4		4	16,00	7555,68	7555,68
38	Đường MH18	6 - 6	455,71	8	4		4	16,00	3645,68	3645,68
39	Đường MH19	6 - 6	185,00	8	4		4	16,00	1480,00	1480,00
40	Đường MH20	6 - 6	159,00	8	4		4	16,00	1272,00	1272,00
41	Đường MH30	6 - 6	512,50	8	4		4	16,00	4100,00	4100,00
42	Đường MH31	6 - 6	304,66	8	4		4	16,00	2437,28	2437,28
43	Đường MH32	6 - 6	233,34	8	4		4	16,00	1866,72	1866,72
44	Đường MH33	6 - 6	233,34	8	4		4	16,00	1866,72	1866,72
45	Đường MH34	6 - 6	236,30	8	4		4	16,00	1890,40	1890,40
46	Đường MH36	6A-6A	676,85	8	4		6	18,00	5414,80	6768,50
47	Đường MH37	6 - 6	542,00	8	4		4	16,00	4336,00	4336,00
48	Đường MH38	6 - 6	140,00	8	4		4	16,00	1120,00	1120,00
49	Đường MH39	6 - 6	140,00	8	4		4	16,00	1120,00	1120,00
50	Đường MH40	6 - 6	140,00	8	4		4	16,00	1120,00	1120,00
51	Đường MH41	6 - 6	514,96	8	4		4	16,00	4119,68	4119,68
52	Đường MH42	6 - 6	169,56	8	4		4	16,00	1356,48	1356,48
53	Đường MH43	6 - 6	516,18	8	4		4	16,00	4129,44	4129,44
54	Đường MH45	6 - 6	517,10	8	4		4	16,00	4136,80	4136,80
55	Đường MH46	6 - 6	695,74	8	4		4	16,00	5565,92	5565,92
56	Đường MH47	6 - 6	542,01	8	4		4	16,00	4336,08	4336,08

stt	Tên Đường	Kí Hiệu Mặt Cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)					Diện tích (m2)	
				Mặt đường	Vĩa hè trái	Dải phân cách	Vĩa hè phải	Lộ giới	Mặt đường	Vĩa hè
Tổng diện tích vĩa hè (m²): 260.942,59										
Tổng diện tích mặt đường (m²): 325.360,32										
Tổng diện tích giao thông (m²): 586.302,90 (bù trừ giao lộ)										

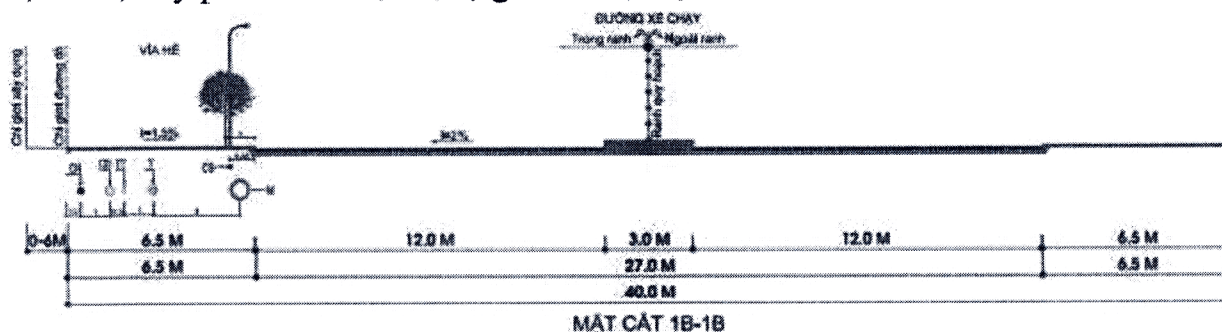
a. Đường giao thông đôi ngoại:

- Đường D24, N45: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 6,5mx2, dải phân cách 3,0m, lộ giới 40m, mặt cắt 1A-1A.



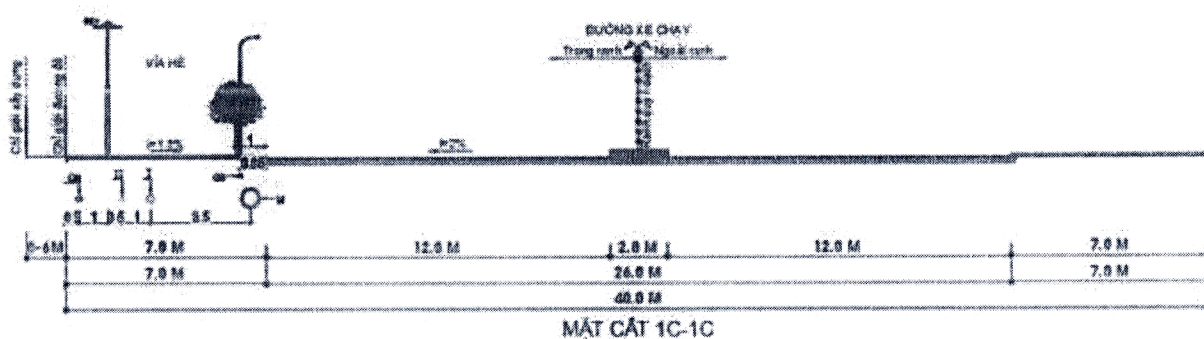
Hình 1. Mặt cắt giao thông 1A-1A lộ giới 40m

- Đường D16, D32, D24, D18, N45: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 6,5mx2, dải phân cách 3,0m, lộ giới 40m, mặt cắt 1B-1B.



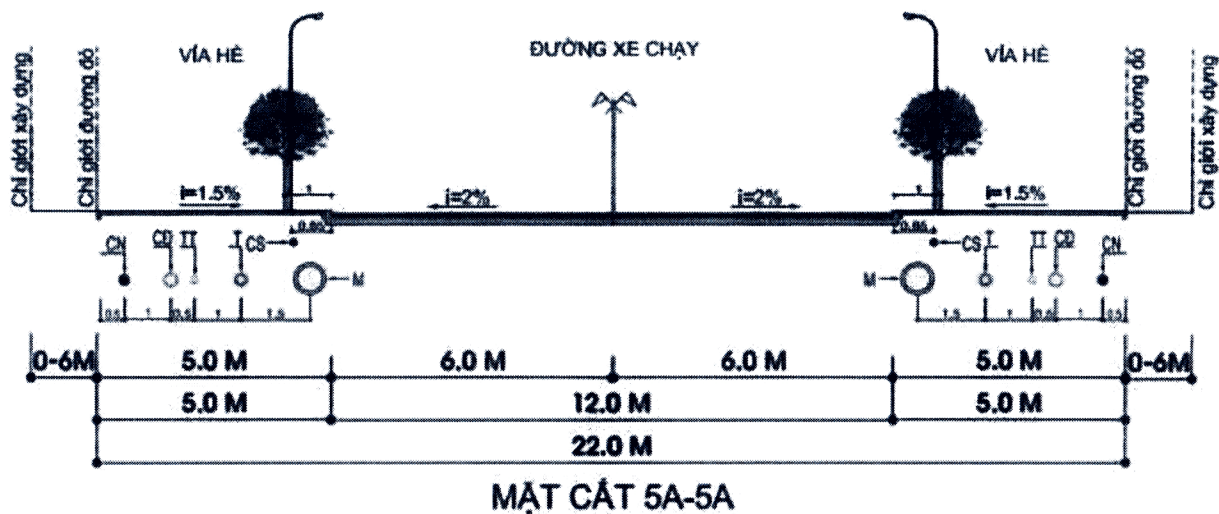
Hình 2. Mặt cắt giao thông 1B-1B lộ giới 40m

- Đường N49: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 7mx2, dải phân cách 2,5m, lộ giới 40m, mặt cắt 1C-1C



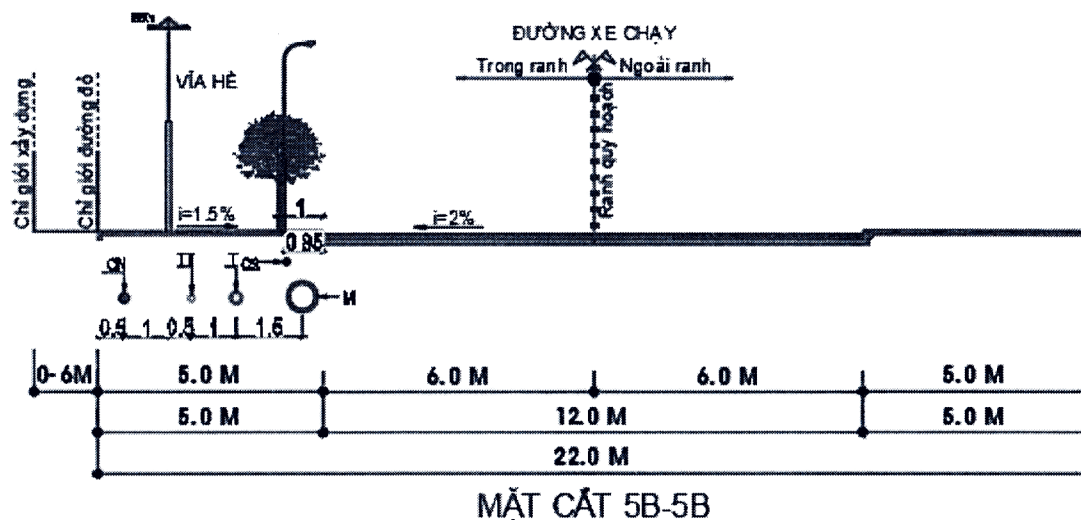
Hình 3. Mặt cắt giao thông 1C-1C lộ giới 40m

- Đường D17: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m, mặt cắt 5A-5A.



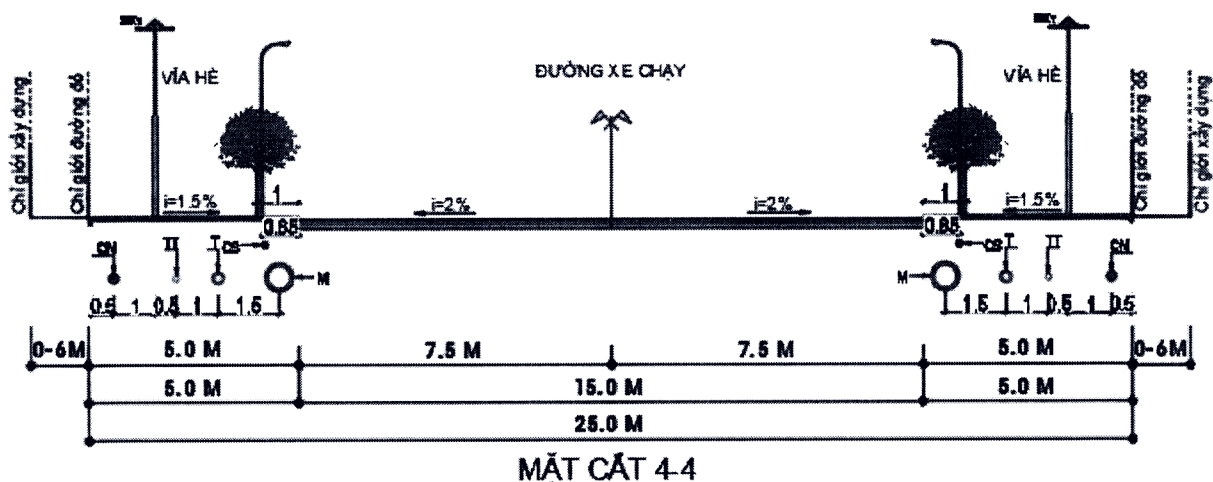
Hình 4. Mặt cắt giao thông 5A-5A lộ giới 22m

- Đường D17, D25: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m, mặt cắt 5B-5B.



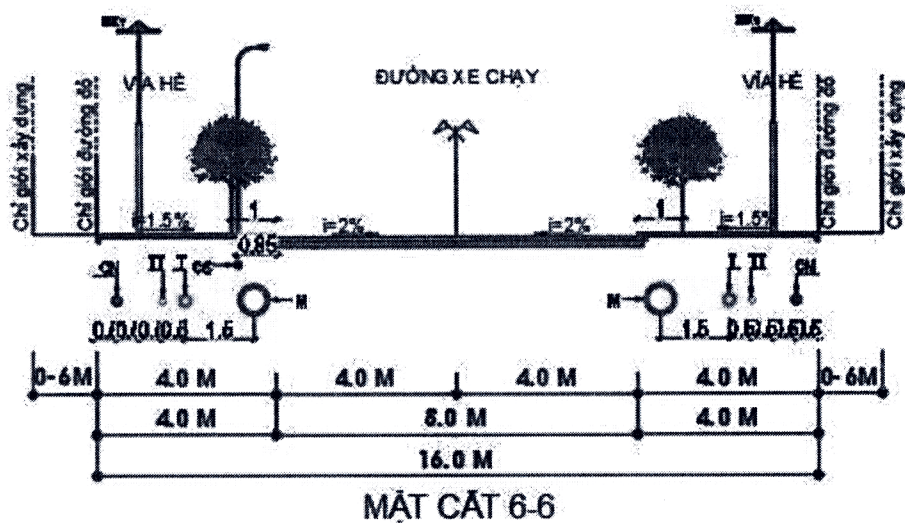
Hình 5. Mặt cắt giao thông 5B-5B lộ giới 22m

- Đường N35: Quy hoạch mặt đường 15,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 25m, mặt cắt 4-4.



Hình 6. Mặt cắt giao thông 4-4 lộ giới 25m

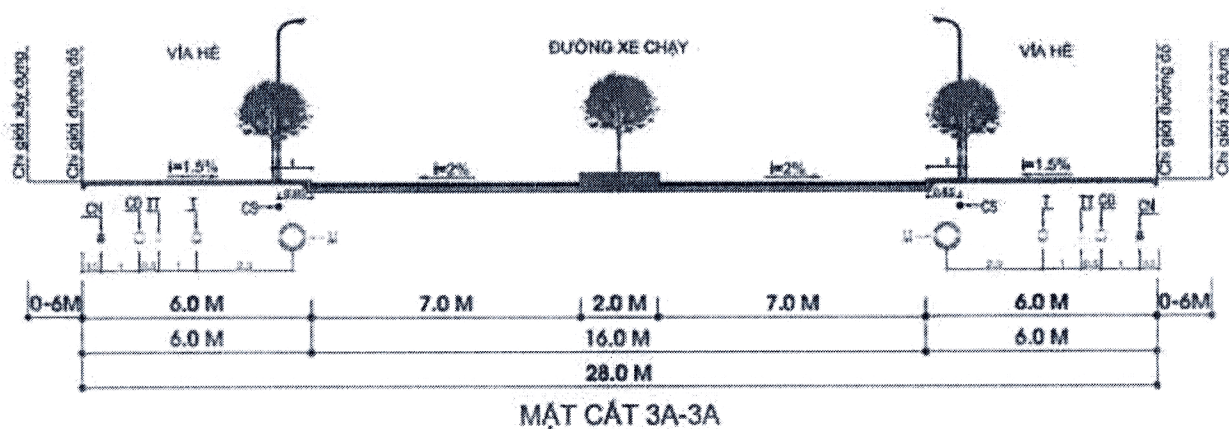
- Đường N35: Quy hoạch mặt đường 8,00m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 16m, mặt cắt 6-6.



Hình 7. Mặt cắt giao thông 6-6 lộ giới 25m

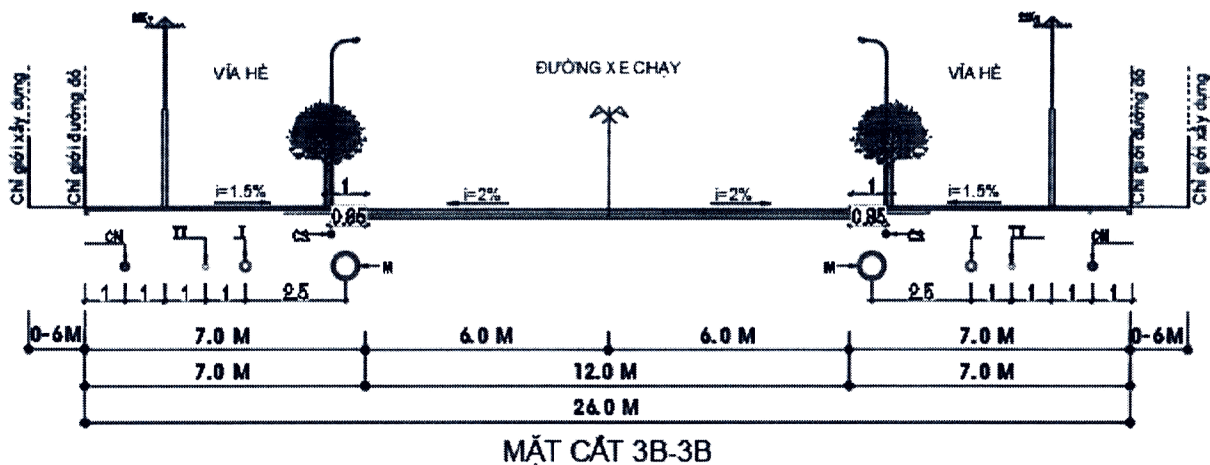
b. Đường giao thông đối nội:

- Đường MH25: Quy hoạch mặt đường 14,00m, vỉa hè 6,0mx2, dây phân cách 2,0m, lộ giới 28m, mặt cắt 3A-3A.



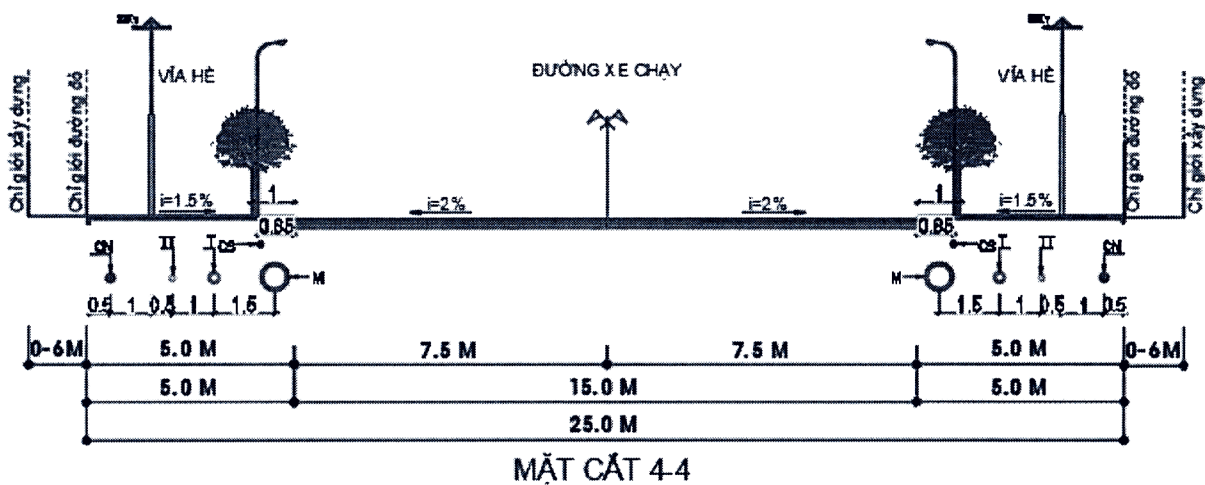
Hình 8. Mặt cắt giao thông 3A-3A lộ giới 28m

- Đường MH35: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 7,0mx2, lộ giới 26m, mặt cắt 3B-3B.



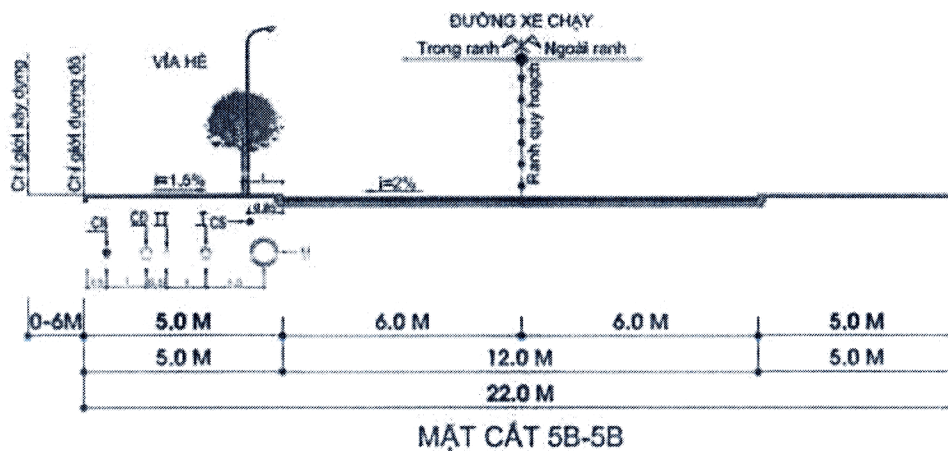
Hình 9. Mặt cắt giao thông 3B-3B lộ giới 28m

- Đường N44, N47: Quy hoạch mặt đường 15,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 25m, mặt cắt 4-4.



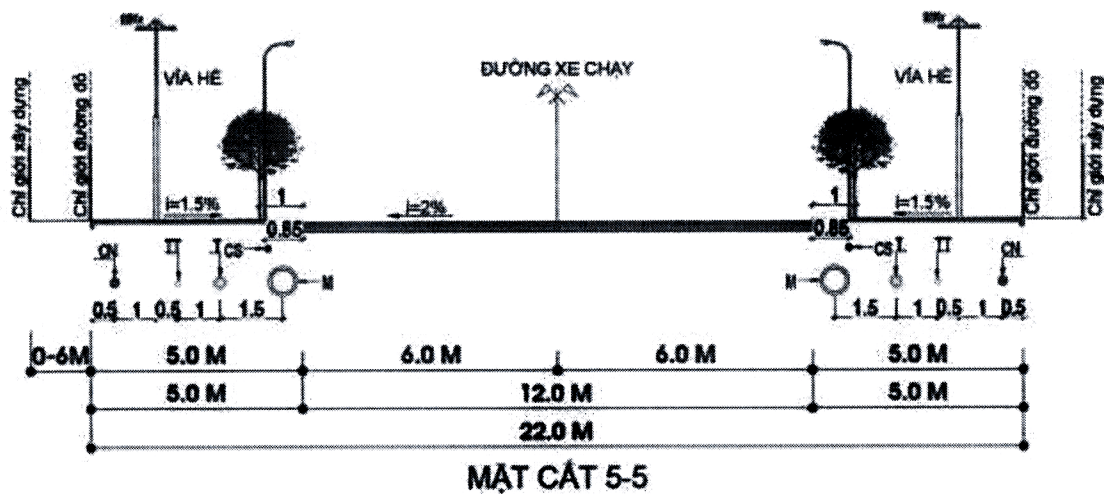
Hình 10. Mặt cắt giao thông 4-4 lộ giới 25m

- Đường N18, MH48: Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m, mặt cắt 5B-5B.



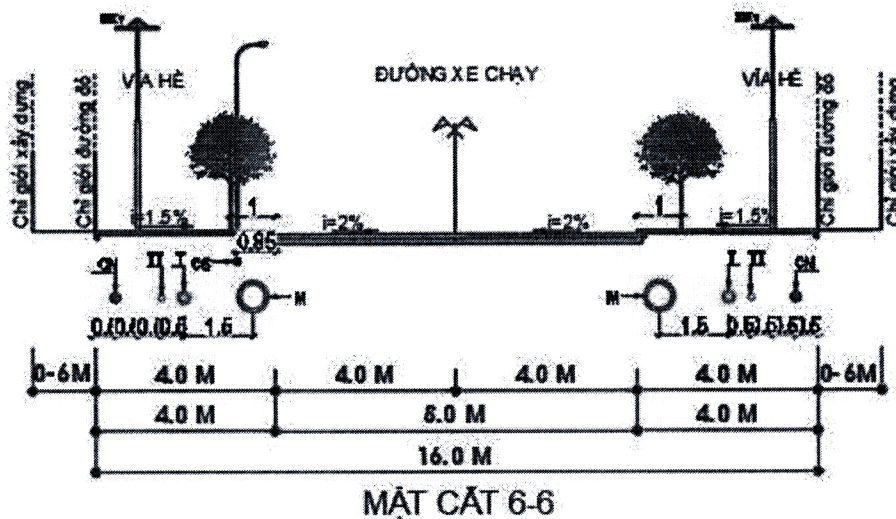
Hình 11. Mặt cắt giao thông 5B-5B lộ giới 22m

- Đường N18: Quy hoạch mặt đường 8,00m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 16m, mặt cắt 5-5.



Hình 12. Mặt cắt giao thông 5-5 lộ giới 22m

- Đường MH1, MH2, MH3, MH4, MH5, MH6, MH7, MH8, MH9, MH10, MH11, MH12, MH13, MH14, MH15, MH16, MH17, MH18, MH19, MH20, MH30, MH31, MH32, MH32A, MH33, MH34, MH36, MH37, MH38, MH39, MH40, MH41, MH42, MH43, MH45, MH46, MH47: Quy hoạch mặt đường 8,00m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 16m, mặt cắt 6-6.



Hình 13. 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: $V_{tk}=30-40\text{km/h}$.

- 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: 591755,40m².

- Tỷ lệ đất giao thông: 30.62%.

- Tổng chiều dài: 31.318,39 m.

- Mật độ mạng lưới đường: 18,89 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 quy định khoảng lùi đối với công trình xây dựng mới

STT	Công trình	Khoảng lùi (x)			
		Trướ c nhà	Sau nhà	Bề rộng lô góc	
				$\geq 10\text{m}$	$< 10\text{m}$
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				
	- Có chiều dài lô nhà $\geq 30\text{m}$	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $< 30\text{m}$ và $> 20\text{m}$	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $\leq 20\text{m}$	0m	1m	3m	0m
2	Công trình thương mại - dịch vụ, bãi xe,	6m	-	-	-
	Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học				

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

3.1. Nguồn nước

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước theo quy hoạch 1:2000 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 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.

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 trung thế

- Tổng công suất tính toán cho toàn khu vực thiết kế 67.919,4kVA

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

- Đề xuất kéo các xuất tuyến điện từ các trạm biến áp 110/22kV về cấp khu dân cư Mỹ Hưng đảm bảo cấp điện liên tục.

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

4.2. 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 ...

4.3. Tuyến hạ thế chiếu sáng đường

- Các tuyến điện chiếu sáng đường 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.

5. Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động:

5.1. Nguồn cấp

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc 15.487,0 thuê bao.

- Từ trạm viễn thông phường Chơn Thành 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 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

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải có đường kính D300, D400 để thu gom nước thải của các công trình công cộng, khu dân cư đưa về trạm xử lý tập trung của Khu công nghiệp Becamex Bình Phước.

- Lưu lượng nước thải của dự án dự kiến KDC Mỹ Hưng: $Q = 6820 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước thải riêng. Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống có đường kính từ D300-D400 bố trí trên vỉa hè đường để thu gom nước thải của dự án.

- Các hộ gia đình, các công trình công cộng phải xây dựng bể tự hoại 3 hoặc 5 ngăn hoặc bể tự hoại dạng tự thấm.

- Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14-2008/BTNMT sẽ được thoát về suối hiện hữu nằm Phía Nam dự án.

6.2. Quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: $22.200 \text{ người} \times 0.9\text{kg/ngày} = 20 \text{ tấn/ngày đêm}$.

- 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.

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 (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. 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 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 ở biệt thự		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,	10	-1	-10	-1	-10	-1	-10	+4	+40

cảnh quan									
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 (AxB) từ 0 đến -49: mức độ tác động nhẹ. Kí hiệu: I

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

+ Điểm (AxB) 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

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

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

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

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

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

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 giai 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 đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch điểm dân cư này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký quyết định phê duyệt.

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

Điều 6. Chủ đầu tư

- 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 đồ án quy hoạch đô thị được duyệt, trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy định hiện hành.

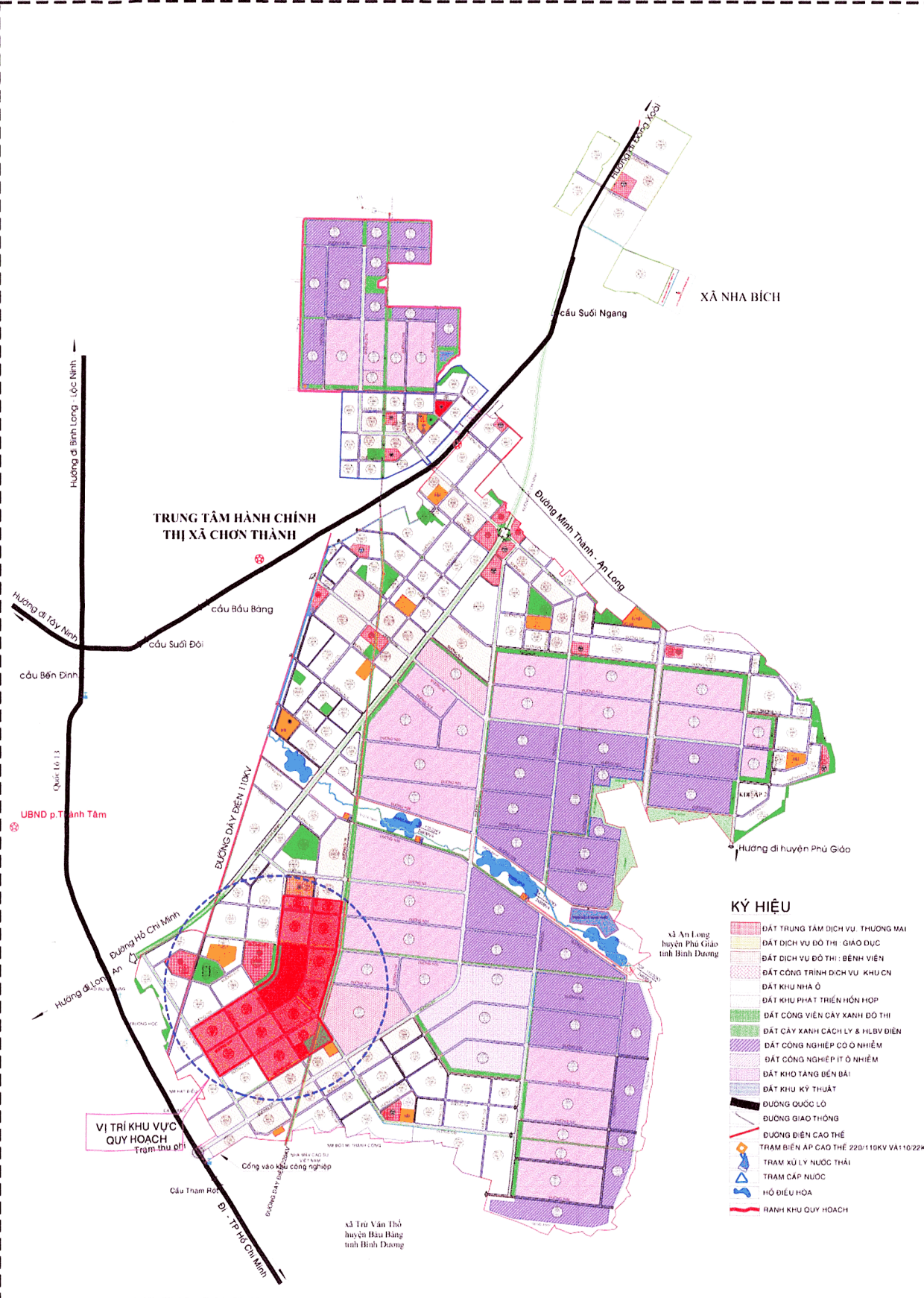
Điều 7. Người dân mua nhà ở trong khu quy hoạch

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

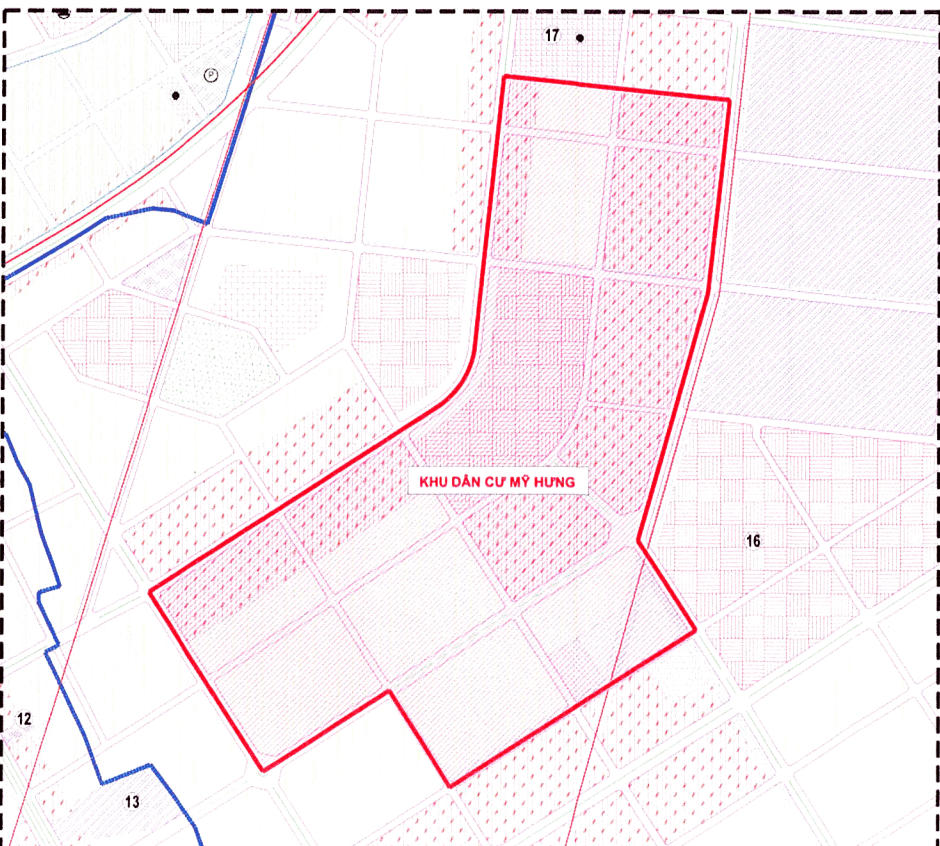
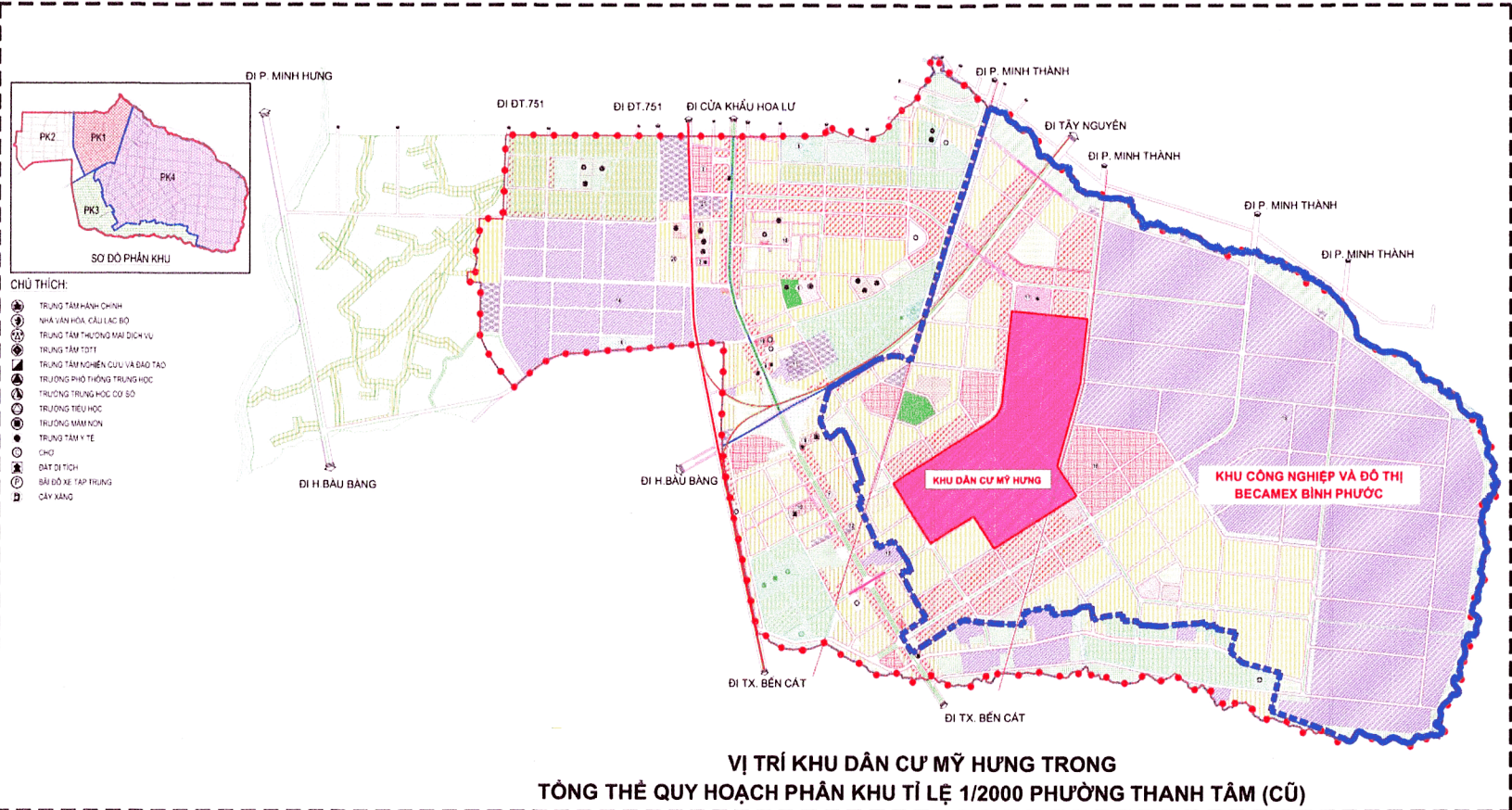
- Tuân thủ các nội quy của khu dân cư.

- 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 MỸ HƯNG
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



VỊ TRÍ DỰ ÁN KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG TRONG TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG KHU CÔNG NGHIỆP VÀ DÂN CƯ BECAMEX - BÌNH PHƯỚC



PHẠM VI RANH GIỚI QUY HOẠCH DỰ ÁN KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG

VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG:

- KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG THUỘC DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ BECAMEX BÌNH PHƯỚC THUỘC PHƯỜNG CHƠN THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI CÓ TỬ CĂN NHƯ SAU:
- TỬ CĂN CỦA DỰ ÁN ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ NHƯ SAU:
- + PHÍA BẮC GIÁP KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM;
- + PHÍA NAM GIÁP KHU DÂN CƯ HOÀ VINH 1.
- + PHÍA ĐÔNG GIÁP KHU CÔNG NGHIỆP BECAMEX - BÌNH PHƯỚC.
- + PHÍA TÂY GIÁP KHU DÂN CƯ THỦ CHÁNH.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH

KÝ HIỆU

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

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

BẢN VẼ: QH01 **GHÉP: 1x40** **TỶ LỆ: 1:500** **NĂM 2025**

THIẾT KẾ: KTS. TRAN HOANG LINH

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN HOANG PHÚC

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. MAI NGỌC ANH

QUẢN LÝ THI CÔNG: KTS. MAI NGỌC ANH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS

Địa chỉ: 26/37 Đường Quang Hanh, P. S. Q. Gò Vấp, TP. HCM

Điện thoại: 0979 1111 66

Email: fas@fas.vn

Website: http://fas.vn

END

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỈ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

[illegible][illegible]

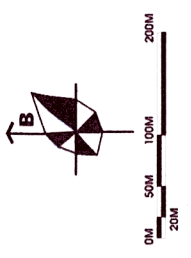
STT	MỨC ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	DIỆN TÍCH (%)	TỔNG
1	ĐẤT NƯỚC	788.748,4	76,9	39,78
1.1	ĐẤT NƯỚC CƯ LÍNH	665.596,2	65,6	34,44
1.2	ĐẤT NƯỚC CÔNG CỤ	52.813,7	5,3	2,74
1.3	ĐẤT NƯỚC XÃ HỘI	50.236,5	5,0	2,60
2	ĐẤT CÔNG TRINH VÀ TĂNG XÃ HỘI	415.954,5	41,6	21,52
2.1	ĐẤT VÀN HỒ	12.990,0	1,3	0,66
2.2	ĐẤT GIỎA ĐỨC	77.616,8	7,6	4,02
2.3	ĐẤT TRƯỜNG AN NÓN	21.700,0	2,1	1,08
2.4	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	22.296,9	2,2	1,15
2.5	ĐẤT TRƯỜNG THCS	18.866,9	1,9	0,98
2.6	ĐẤT TRƯỜNG THPT	15.423,0	1,5	0,80
2.7	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	69.896,2	7,0	3,62
2.8	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	255.843,5	25,6	13,23
3	ĐẤT CÂY XANH ĐẠP ĐỒ	55.016,6	5,5	2,85
4	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	9.956,2	1,0	0,51
5	ĐẤT ĐƯỜNG	1.000,0	0,1	0,05
6	ĐẤT LƯU TRỮ	596.902,9	58,6	30,34
7	ĐẤT CÔNG TRINH VÀ TĂNG KINH KHÁC	64.608,0	6,5	4,38
7.1	ĐẤT KINH THƯƠNG NƯỚC	15.013,1	1,5	0,78
7.2	ĐẤT KINH THƯƠNG	69.596,6	7,0	3,60
TỔNG		1.932.370,0	193,3	100,00

[illegible]

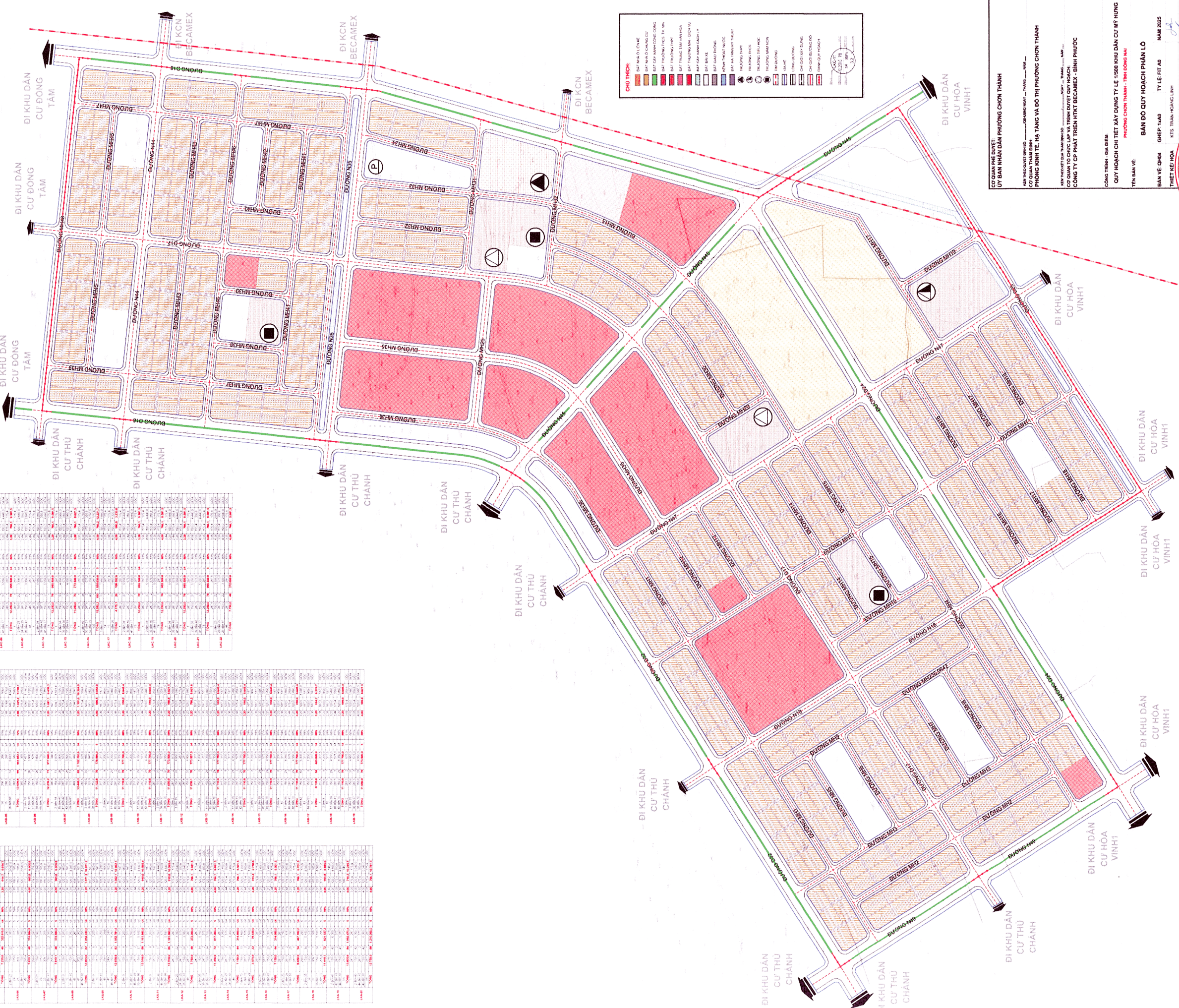
TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỈ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ



RV (MHz)	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12	Q13	Q14	Q15	Q16	Q17	Q18	Q19	Q20	Q21	Q22	Q23	Q24	Q25	Q26	Q27	Q28	Q29	Q30	Q31	Q32	Q33	Q34	Q35	Q36	Q37	Q38	Q39	Q40	Q41	Q42	Q43	Q44	Q45	Q46	Q47	Q48	Q49	Q50	Q51	Q52	Q53	Q54	Q55	Q56	Q57	Q58	Q59	Q60	Q61	Q62	Q63	Q64	Q65	Q66	Q67	Q68	Q69	Q70	Q71	Q72	Q73	Q74	Q75	Q76	Q77	Q78	Q79	Q80	Q81	Q82	Q83	Q84	Q85	Q86	Q87	Q88	Q89	Q90	Q91	Q92	Q93	Q94	Q95	Q96	Q97	Q98	Q99	Q100	Q101	Q102	Q103	Q104	Q105	Q106	Q107	Q108	Q109	Q110	Q111	Q112	Q113	Q114	Q115	Q116	Q117	Q118	Q119	Q120	Q121	Q122	Q123	Q124	Q125	Q126	Q127	Q128	Q129	Q130	Q131	Q132	Q133	Q134	Q135	Q136	Q137	Q138	Q139	Q140	Q141	Q142	Q143	Q144	Q145	Q146	Q147	Q148	Q149	Q150	Q151	Q152	Q153	Q154	Q155	Q156	Q157	Q158	Q159	Q160	Q161	Q162	Q163	Q164	Q165	Q166	Q167	Q168	Q169	Q170	Q171	Q172	Q173	Q174	Q175	Q176	Q177	Q178	Q179	Q180	Q181	Q182	Q183	Q184	Q185	Q186	Q187	Q188	Q189	Q190	Q191	Q192	Q193	Q194	Q195	Q196	Q197	Q198	Q199	Q200	Q201	Q202	Q203	Q204	Q205	Q206	Q207	Q208	Q209	Q210	Q211	Q212	Q213	Q214	Q215	Q216	Q217	Q218	Q219	Q220	Q221	Q222	Q223	Q224	Q225	Q226	Q227	Q228	Q229	Q230	Q231	Q232	Q233	Q234	Q235	Q236	Q237	Q238	Q239	Q240	Q241	Q242	Q243	Q244	Q245	Q246	Q247	Q248	Q249	Q250	Q251	Q252	Q253	Q254	Q255	Q256	Q257	Q258	Q259	Q260	Q261	Q262	Q263	Q264	Q265	Q266	Q267	Q268	Q269	Q270	Q271	Q272	Q273	Q274	Q275	Q276	Q277	Q278	Q279	Q280	Q281	Q282	Q283	Q284	Q285	Q286	Q287	Q288	Q289	Q290	Q291	Q292	Q293	Q294	Q295	Q296	Q297	Q298	Q299	Q300	Q301	Q302	Q303	Q304	Q305	Q306	Q307	Q308	Q309	Q310	Q311	Q312	Q313	Q314	Q315	Q316	Q317	Q318	Q319	Q320	Q321	Q322	Q323	Q324	Q325	Q326	Q327	Q328	Q329	Q330	Q331	Q332	Q333	Q334	Q335	Q336	Q337	Q338	Q339	Q340	Q341	Q342	Q343	Q344	Q345	Q346	Q347	Q348	Q349	Q350	Q351	Q352	Q353	Q354	Q355	Q356	Q357	Q358	Q359	Q360	Q361	Q362	Q363	Q364	Q365	Q366	Q367	Q368	Q369	Q370	Q371	Q372	Q373	Q374	Q375	Q376	Q377	Q378	Q379	Q380	Q381	Q382	Q383	Q384	Q385	Q386	Q387	Q388	Q389	Q390	Q391	Q392	Q393	Q394	Q395	Q396	Q397	Q398	Q399	Q400	Q401	Q402	Q403	Q404	Q405	Q406	Q407	Q408	Q409	Q410	Q411	Q412	Q413	Q414	Q415	Q416	Q417	Q418	Q419	Q420	Q421	Q422	Q423	Q424	Q425	Q426	Q427	Q428	Q429	Q430	Q431	Q432	Q433	Q434	Q435	Q436	Q437	Q438	Q439	Q440	Q441	Q442	Q443	Q444	Q445	Q446	Q447	Q448	Q449	Q450	Q451	Q452	Q453	Q454	Q455	Q456	Q457	Q458	Q459	Q460	Q461	Q462	Q463	Q464	Q465	Q466	Q467	Q468	Q469	Q470	Q471	Q472	Q473	Q474	Q475	Q476	Q477	Q478	Q479	Q480	Q481	Q482	Q483	Q484	Q485	Q486	Q487	Q488	Q489	Q490	Q491	Q492	Q493	Q494	Q495	Q496	Q497	Q498	Q499	Q500	Q501	Q502	Q503	Q504	Q505	Q506	Q507	Q508	Q509	Q510	Q511	Q512	Q513	Q514	Q515	Q516	Q517	Q518	Q519	Q520	Q521	Q522	Q523	Q524	Q525	Q526	Q527	Q528	Q529	Q530	Q531	Q532	Q533	Q534	Q535	Q536	Q537	Q538	Q539	Q540	Q541	Q542	Q543	Q544	Q545	Q546	Q547	Q548	Q549	Q550	Q551	Q552	Q553	Q554	Q555	Q556	Q557	Q558	Q559	Q560	Q561	Q562	Q563	Q564	Q565	Q566	Q567	Q568	Q569	Q570	Q571	Q572	Q573	Q574	Q575	Q576	Q577	Q578	Q579	Q580	Q581	Q582	Q583	Q584	Q585	Q586	Q587	Q588	Q589	Q590	Q591	Q592	Q593	Q594	Q595	Q596	Q597	Q598	Q599	Q600	Q601	Q602	Q603	Q604	Q605	Q606	Q607	Q608	Q609	Q610	Q611	Q612	Q613	Q614	Q615	Q616	Q617	Q618	Q619	Q620	Q621	Q622	Q623	Q624	Q625	Q626	Q627	Q628	Q629	Q630	Q631	Q632	Q633	Q634	Q635	Q636	Q637	Q638	Q639	Q640	Q641	Q642	Q643	Q644	Q645	Q646	Q647	Q648	Q649	Q650	Q651	Q652	Q653	Q654	Q655	Q656	Q657	Q658	Q659	Q660	Q661	Q662	Q663	Q664	Q665	Q666	Q667	Q668	Q669	Q670	Q671	Q672	Q673	Q674	Q675	Q676	Q677	Q678	Q679	Q680	Q681	Q682	Q683	Q684	Q685	Q686	Q687	Q688	Q689	Q690	Q691	Q692	Q693	Q694	Q695	Q696	Q697	Q698	Q699	Q700	Q701	Q702	Q703	Q704	Q705	Q706	Q707	Q708	Q709	Q710	Q711	Q712	Q713	Q714	Q715	Q716	Q717	Q718	Q719	Q720	Q721	Q722	Q723	Q724	Q725	Q726	Q727	Q728	Q729	Q730	Q731	Q732	Q733	Q734	Q735	Q736	Q737	Q738	Q739	Q740	Q741	Q742	Q743	Q744	Q745	Q746	Q747	Q748	Q749	Q750	Q751	Q752	Q753	Q754	Q755	Q756	Q757	Q758	Q759	Q760	Q761	Q762	Q763	Q764	Q765	Q766	Q767	Q768	Q769	Q770	Q771	Q772	Q773	Q774	Q775	Q776	Q777	Q778	Q779	Q780	Q781	Q782	Q783	Q784	Q785	Q786	Q787	Q788	Q789	Q790	Q791	Q792	Q793	Q794	Q795	Q796	Q797	Q798	Q799	Q800	Q801	Q802	Q803	Q804	Q805	Q806	Q807	Q808	Q809	Q810	Q811	Q812	Q813	Q814	Q815	Q816	Q817	Q818	Q819	Q820	Q821	Q822	Q823	Q824	Q825	Q826	Q827	Q828	Q829	Q830	Q831	Q832	Q833	Q834	Q835	Q836	Q837	Q838	Q839	Q840	Q841	Q842	Q843	Q844	Q845	Q846	Q847	Q848	Q849	Q850	Q851	Q852	Q853	Q854	Q855	Q856	Q857	Q858	Q859	Q860	Q861	Q862	Q863	Q864	Q865	Q866	Q867	Q868	Q869	Q870	Q871	Q872	Q873	Q874	Q875	Q876	Q877	Q878	Q879	Q880	Q881	Q882	Q883	Q884	Q885	Q886	Q887	Q888	Q889	Q890	Q891	Q892	Q893	Q894	Q895	Q896	Q897	Q898	Q899	Q900	Q901	Q902	Q903	Q904	Q905	Q906	Q907	Q908	Q909	Q910	Q911	Q912	Q913	Q914	Q915	Q916	Q917	Q918	Q919	Q920	Q921	Q922	Q923	Q924	Q925	Q926	Q927	Q928	Q929	Q930	Q931	Q932	Q933	Q934	Q935	Q936	Q937	Q938	Q939	Q940	Q941	Q942	Q943	Q944	Q945	Q946	Q947	Q948	Q949	Q950	Q951	Q952	Q953	Q954	Q955	Q956	Q957	Q958	Q959	Q960	Q961	Q962	Q963	Q964	Q965	Q966	Q967	Q968	Q969	Q970	Q971	Q972	Q973	Q974	Q975	Q976	Q977	Q978	Q979	Q980	Q981	Q982	Q983	Q984	Q985	Q986	Q987	Q988	Q989	Q990	Q991	Q992	Q993	Q994	Q995	Q996	Q997	Q998	Q999	Q1000
----------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

[illegible][illegible]

CHU THÍCH:

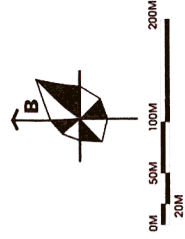
- 1. BAY NHAU (1) 1/4
- 2. BAY NHAU (2) 1/4
- 3. BAY NHAU (3) 1/4
- 4. BAY NHAU (4) 1/4
- 5. BAY NHAU (5) 1/4
- 6. BAY NHAU (6) 1/4
- 7. BAY NHAU (7) 1/4
- 8. BAY NHAU (8) 1/4
- 9. BAY NHAU (9) 1/4
- 10. BAY NHAU (10) 1/4
- 11. BAY NHAU (11) 1/4
- 12. BAY NHAU (12) 1/4
- 13. BAY NHAU (13) 1/4
- 14. BAY NHAU (14) 1/4
- 15. BAY NHAU (15) 1/4
- 16. BAY NHAU (16) 1/4
- 17. BAY NHAU (17) 1/4
- 18. BAY NHAU (18) 1/4
- 19. BAY NHAU (19) 1/4
- 20. BAY NHAU (20) 1/4
- 21. BAY NHAU (21) 1/4
- 22. BAY NHAU (22) 1/4
- 23. BAY NHAU (23) 1/4
- 24. BAY NHAU (24) 1/4
- 25. BAY NHAU (25) 1/4
- 26. BAY NHAU (26) 1/4
- 27. BAY NHAU (27) 1/4
- 28. BAY NHAU (28) 1/4
- 29. BAY NHAU (29) 1/4
- 30. BAY NHAU (30) 1/4
- 31. BAY NHAU (31) 1/4
- 32. BAY NHAU (32) 1/4
- 33. BAY NHAU (33) 1/4
- 34. BAY NHAU (34) 1/4
- 35. BAY NHAU (35) 1/4
- 36. BAY NHAU (36) 1/4
- 37. BAY NHAU (37) 1/4
- 38. BAY NHAU (38) 1/4
- 39. BAY NHAU (39) 1/4
- 40. BAY NHAU (40) 1/4
- 41. BAY NHAU (41) 1/4
- 42. BAY NHAU (42) 1/4
- 43. BAY NHAU (43) 1/4
- 44. BAY NHAU (44) 1/4
- 45. BAY NHAU (45) 1/4
- 46. BAY NHAU (46) 1/4
- 47. BAY NHAU (47) 1/4
- 48. BAY NHAU (48) 1/4
- 49. BAY NHAU (49) 1/4
- 50. BAY NHAU (50) 1/4
- 51. BAY NHAU (51) 1/4
- 52. BAY NHAU (52) 1/4
- 53. BAY NHAU (53) 1/4
- 54. BAY NHAU (54) 1/4
- 55. BAY NHAU (55) 1/4
- 56. BAY NHAU (56) 1/4
- 57. BAY NHAU (57) 1/4
- 58. BAY NHAU (58) 1/4
- 59. BAY NHAU (59) 1/4
- 60. BAY NHAU (60) 1/4
- 61. BAY NHAU (61) 1/4
- 62. BAY NHAU (62) 1/4
- 63. BAY NHAU (63) 1/4
- 64. BAY NHAU (64) 1/4
- 65. BAY NHAU (65) 1/4
- 66. BAY NHAU (66) 1/4
- 67. BAY NHAU (67) 1/4
- 68. BAY NHAU (68) 1/4
- 69. BAY NHAU (69) 1/4
- 70. BAY NHAU (70) 1/4
- 71. BAY NHAU (71) 1/4
- 72. BAY NHAU (72) 1/4
- 73. BAY NHAU (73) 1/4
- 74. BAY NHAU (74) 1/4
- 75. BAY NHAU (75) 1/4
- 76. BAY NHAU (76) 1/4
- 77. BAY NHAU (77) 1/4
- 78. BAY NHAU (78) 1/4
- 79. BAY NHAU (79) 1/4
- 80. BAY NHAU (80) 1/4
- 81. BAY NHAU (81) 1/4
- 82. BAY NHAU (82) 1/4
- 83. BAY NHAU (83) 1/4
- 84. BAY NHAU (84) 1/4
- 85. BAY NHAU (85) 1/4
- 86. BAY NHAU (86) 1/4
- 87. BAY NHAU (87) 1/4
- 88. BAY NHAU (88) 1/4
- 89. BAY NHAU (89) 1/4
- 90. BAY NHAU (90) 1/4
- 91. BAY NHAU (91) 1/4
- 92. BAY NHAU (92) 1/4
- 93. BAY NHAU (93) 1/4
- 94. BAY NHAU (94) 1/4
- 95. BAY NHAU (95) 1/4
- 96. BAY NHAU (96) 1/4
- 97. BAY NHAU (97) 1/4
- 98. BAY NHAU (98) 1/4
- 99. BAY NHAU (99) 1/4
- 100. BAY NHAU (100) 1/4

[illegible]

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỈ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN



GHI CHÚ:

- 1.1 NHÀ Ở LIỀN KÉ LOẠI 1
- 1.2 NHÀ Ở LIỀN KÉ LOẠI 2
- 1.3 NHÀ Ở XÃ HỘI
- 1.4 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 VĂN HÓA
- 2.7 CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH
- 3.1 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
- 3.2 CÂY XANH CÁCH LY
- 4.1 CÔNG TRÌNH HÀ TANG - BÃ XE

KÍ HIỆU

- KHANG GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÔNG TRÌNH
- SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG ĐẠO
- CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
- CÂY XANH CẢNH QUAN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

HỌ TÊN: ... CHỨC VỤ: ... NGÀY: ... THÁNG: ... NĂM: ...

PHÒNG KINH TẾ - HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KINH THỊC QUẢN TRỊ KHU DÂN CƯ: ... NGÀY: ... THÁNG: ... NĂM: ...

CƠ QUAN TỐ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - CHIA ĐO:

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG

PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BAN VẼ:

BẢN VẼ: 01/05

THIẾT KẾ: HOA

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHẤM Duyệt: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

THS. KS. MẠI NGỌC ANH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS

Địa chỉ: 266/37 Đường Quang Trung, P. An Nhơn, TP. HCM

Điện thoại: 0903 123 456

Email: fas@fas.vn

Website: www.fas.vn

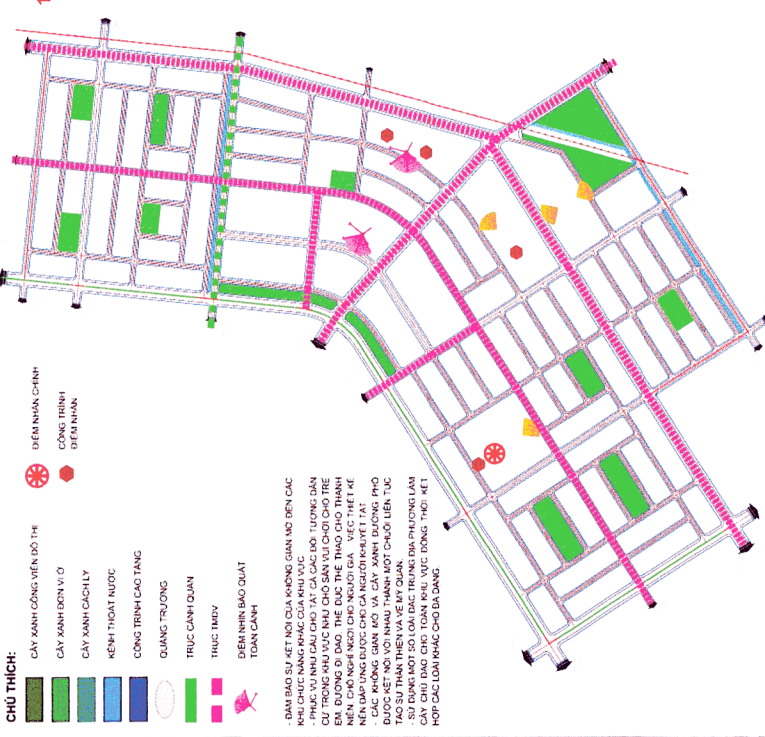
Trụ sở: 123 Đường Nguyễn Huệ, TP. HCM

CÔNG M.

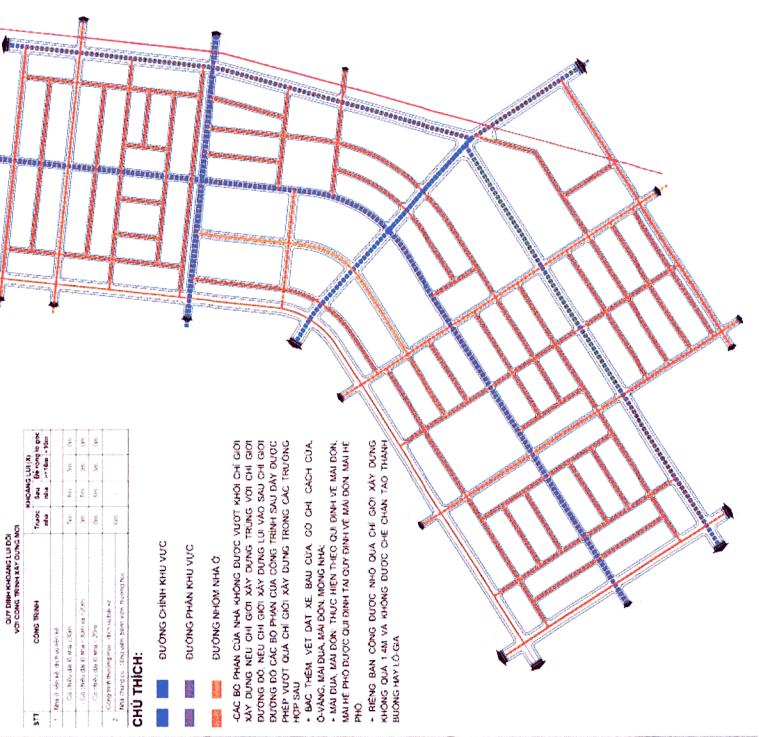
SƠ ĐỒ KHUNG THIẾT KẾ, ĐỊNH HƯỚNG, KIỂM SOÁT TỔNG THỂ



SƠ ĐỒ HỆ THỐNG CÂY XANH MẬT NƯỚC, QUẢNG TRƯỜNG VÀ CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHÃN

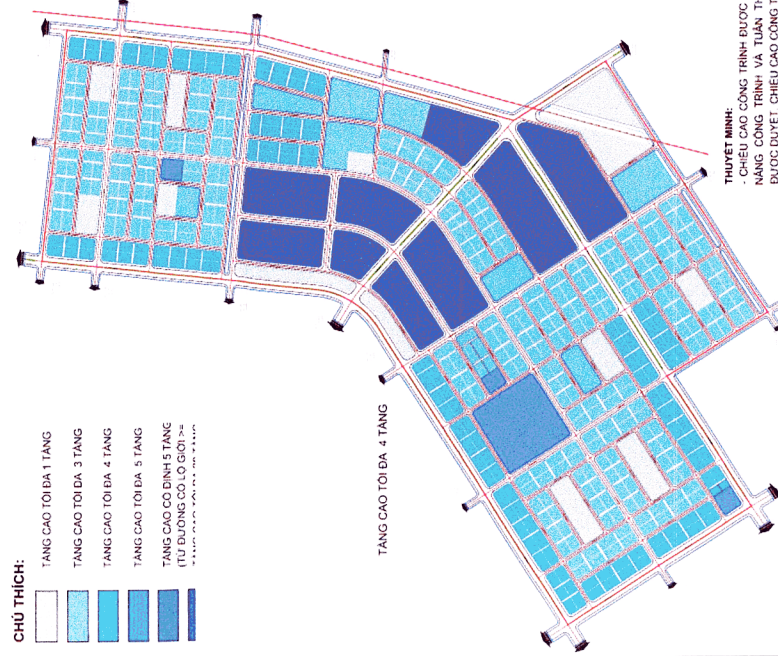


SƠ ĐỒ KHOẢNG LỬI CÔNG TRÌNH TRÊN TUNG ĐƯỜNG PHỐ, NÚT GIAO THÔNG



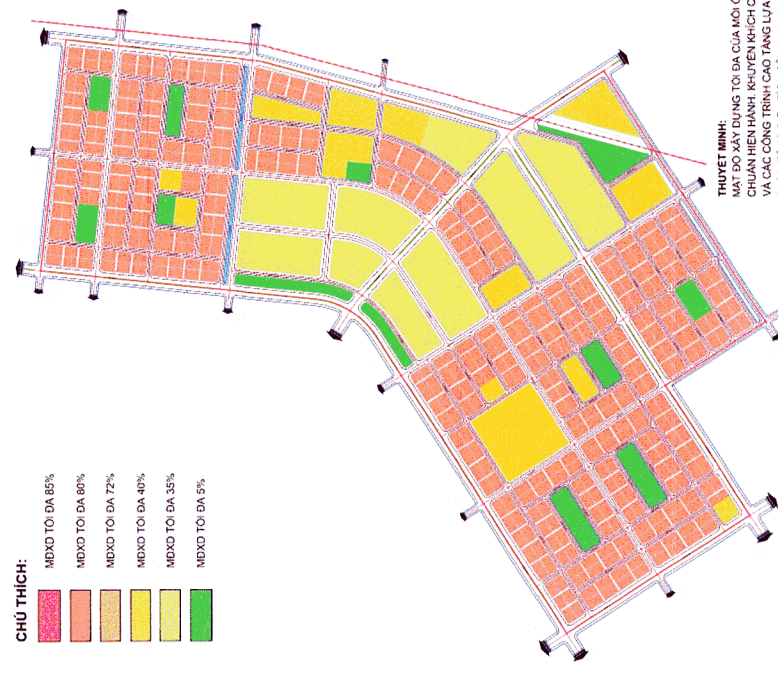
MẶT CẮT NGANG TRỤC 1-1

SƠ ĐỒ XÁC ĐỊNH CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH



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

SƠ ĐỒ XÁC ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG



THUYẾT MINH:
- MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA CỦA MỖI Ô ĐẤT TUÂN THEO QUY CHUẨN HIỆN HÀNH. KHUYẾN KHÍCH CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG DỤNG VÀ CÁC CÔNG TRÌNH CAO TẦNG LỰA CHỌN MẬT ĐỘ XÂY DỰNG HỢP LÝ TRONG KHÔNG GIAN, KHÔNG ĐƯỢC LẬP ĐẶT VẬT THỂ KIẾN TRÚC CAO HƠN CHIỀU CAO CHIEU PHÉP CỦA CÔNG TRÌNH.

CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHÃN



CƠ QUAN XÉT DUYỆT
ỦY BAN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KẾ HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỈ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ
BAN KẾ: QH06-1, GIẾP: 1440, TỶ LỆ: 1/500, NĂM: 2025
THIẾT KẾ: HOA, KTS: TRẦN - HỒNG LÂN

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH MỸ HƯNG

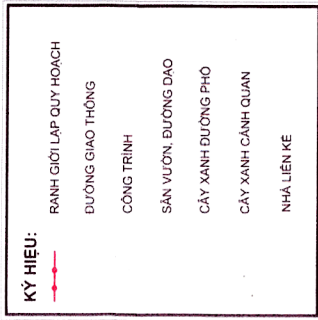
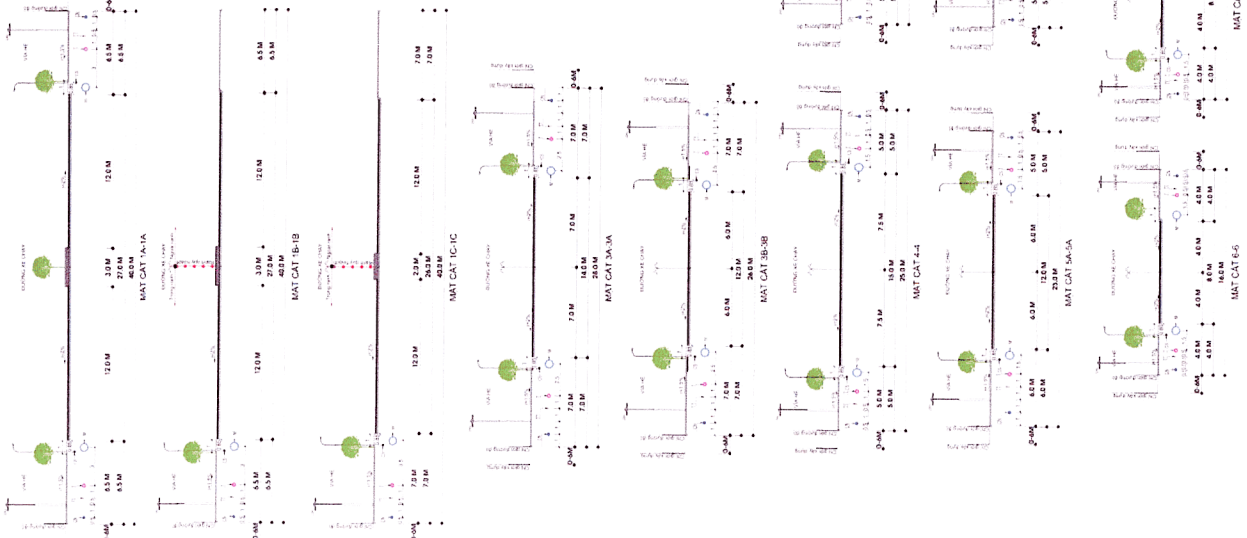
THUYẾT MINH:
- CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH ĐƯỢC XÁC ĐỊNH PHÙ HỢP VỚI CHỨC NĂNG CÔNG TRÌNH VÀ TẦNG THỦ THEO QUY HOẠCH CHUNG ĐƯỢC DUYỆT: CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH PHẢI ĐẢM BẢO TỶ LỆ HỢP LÝ TRONG KHÔNG GIAN, KHÔNG ĐƯỢC LẬP ĐẶT VẬT THỂ KIẾN TRÚC CAO HƠN CHIỀU CAO CHIEU PHÉP CỦA CÔNG TRÌNH.



TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

[illegible]

STT	HÀNG MỤC	QUY LƯỢNG	ĐƠN VỊ
1	CÔNG THỨC THUỐC DƯỠNG	30000	M
2	CÔNG THỨC THUỐC DƯỠNG	20000	M
3	CÔNG THỨC THUỐC DƯỠNG	1600	M
4	CÔNG THỨC THUỐC DƯỠNG	1600	M
5	CÔNG THỨC THUỐC DƯỠNG	500	M
6	HỢP LẠI THUỐC DƯỠNG MÀU	100	CÁI
7	CỦA SÀ THƯỚC THUỐC	100	CÁI

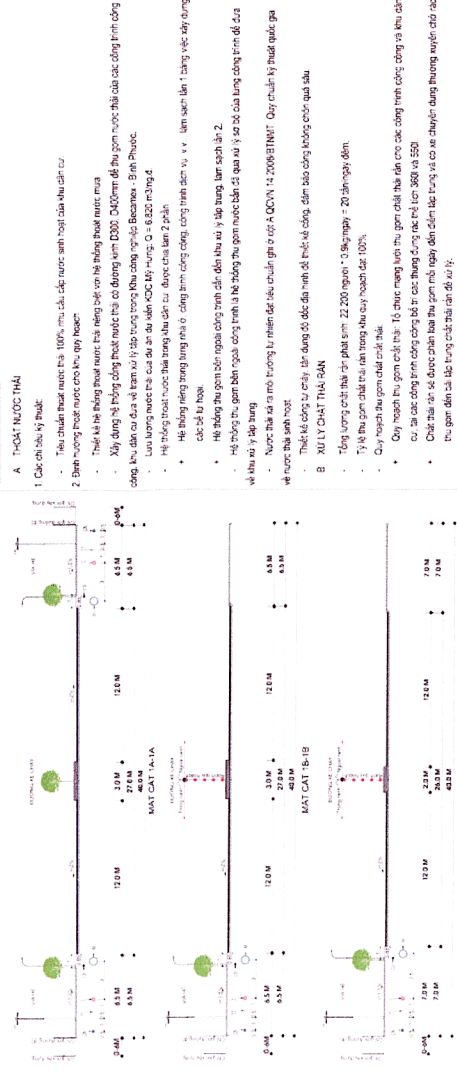
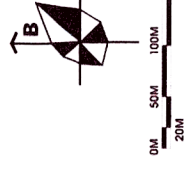
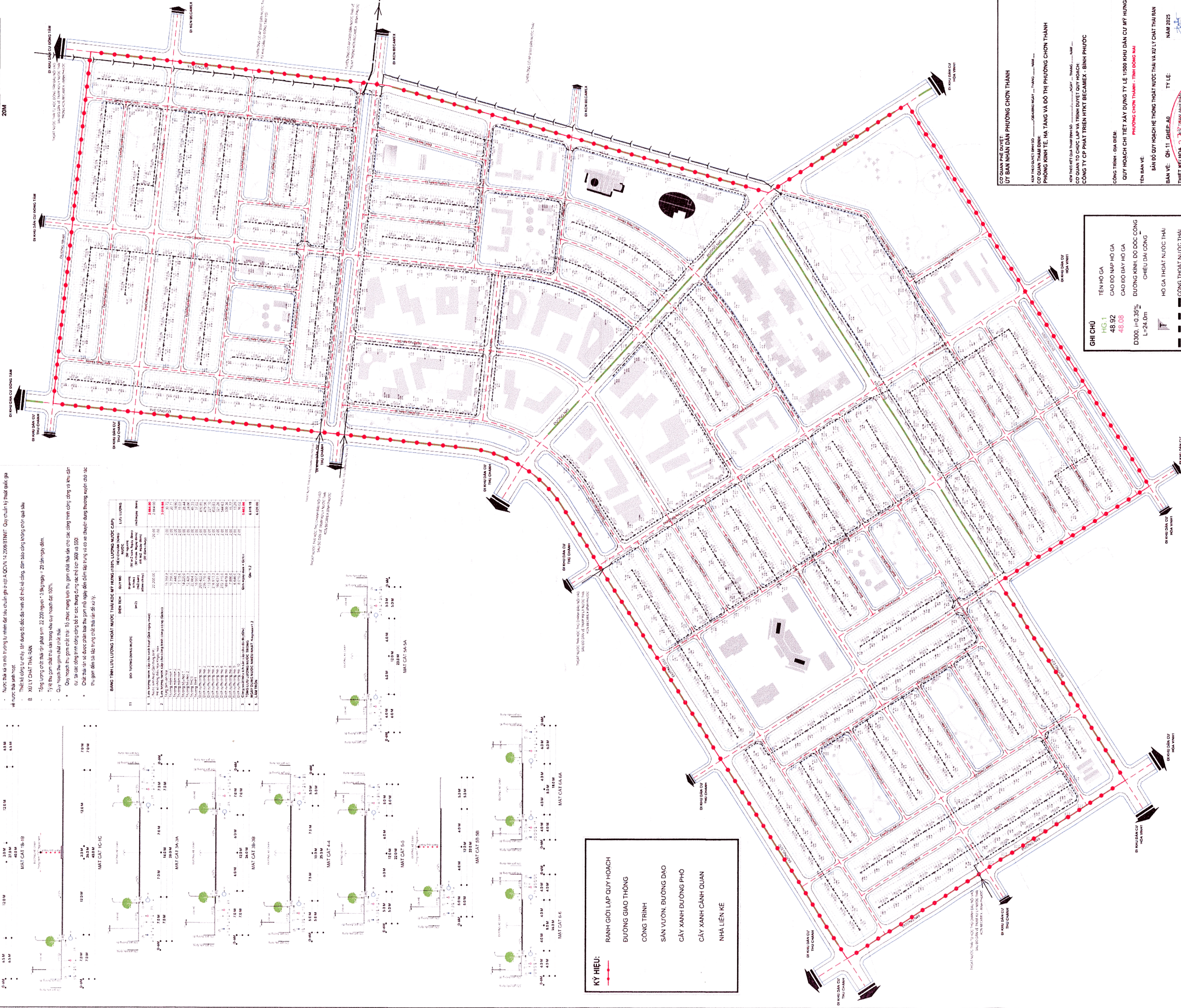


GHÍ CHÚ	TÊN HỒ GÀ	HỒ GÀ THẬT NƯỚC MƯA
	CAO ĐỘ TẬP HỒ GÀ	0890
	CAO ĐỘ HỒ GÀ	01090
	ĐƯỜNG KINH LƯU CỎ CỎ CÔNG	01090
	CHỈ DẪN CÔNG	01500
		01090

[illegible]

STUDY OF THE EFFECTS OF

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

[illegible]

KÝ HIỆU: 

GHI CHÚ	TÊN HỒ GÁ	HỒ GÁ NƯỚC THẢI
46G.1	CÁO ĐỘ MÁP HỒ GÁ	CÔNG THỨC NƯỚC THẢI
48.92	CÁO ĐỘ BAY HỒ GÁ	CÔNG THỨC NƯỚC CỎ AP
48.06	DƯƠNG KINH, DỘ ĐỐC CÔNG	TRẠM BƠM THẢI NƯỚC THẢI
D300...=0.35%	CHẾU DAI CÔNG	
L=24.0m		

STT	HÀNG MẸC	KHO LƯỢNG	ĐƠN
1	CÔNG THOÁT NƯỚC DẪN	18000	M
2	CÔNG THOÁT NƯỚC BƠM	3500	M
3	CÔNG THOÁT NƯỚC CỎ ẤP DỖ	1000	M
4	HỒN THOÁT NƯỚC THẢI	800	CÁI

LUYỆN NHẬN DAN PHƯƠNG CHON THANH		KẾ HOẠCH HỌC ĐƯỢC 100% ... ĐIỀU HÀNH ... VÀNG ... NĂM ...	
QUẬN THANH BÌNH		QUẬN THANH BÌNH	
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TANG VÀ DỒ THỊ PHƯƠNG CHON THANH		CÔNG TY CỔ PHẦN TRÊN HỖT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC	
CÔNG TY CỔ PHẦN TRÊN HỖT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC		CÔNG TRÌNH CỎ ĐỀM	
QUY HOẠCH CHỈ TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG		QUY HOẠCH CHỈ TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG	
TÊN BẢN VẼ:		BẢN VẼ QUY HOẠCH THÔNG THOẠT NƯỚC THẢI VÀ XỬ LÝ CỎ THẢI BÀN	
BẢNG VẼ: QH-11 GIẾP A0		TỶ LỆ:	
THIẾT KẾ HOẠ: NGUYỄN VĂN ANH		NAM 2023	
CHỌN TÊN: NGUYỄN VĂN ANH		CHỌN TÊN: NGUYỄN VĂN ANH	
CHỈ DẪN: NGUYỄN VĂN ANH		CHỈ DẪN: NGUYỄN VĂN ANH	
TRƯỞNG PHÒNG: NGUYỄN VĂN ANH		TRƯỞNG PHÒNG: NGUYỄN VĂN ANH	
CHỈ KỸ THUẬT: NGUYỄN VĂN ANH		CHỈ KỸ THUẬT: NGUYỄN VĂN ANH	
GIẢI ĐOC: NGUYỄN VĂN ANH		GIẢI ĐOC: NGUYỄN VĂN ANH	



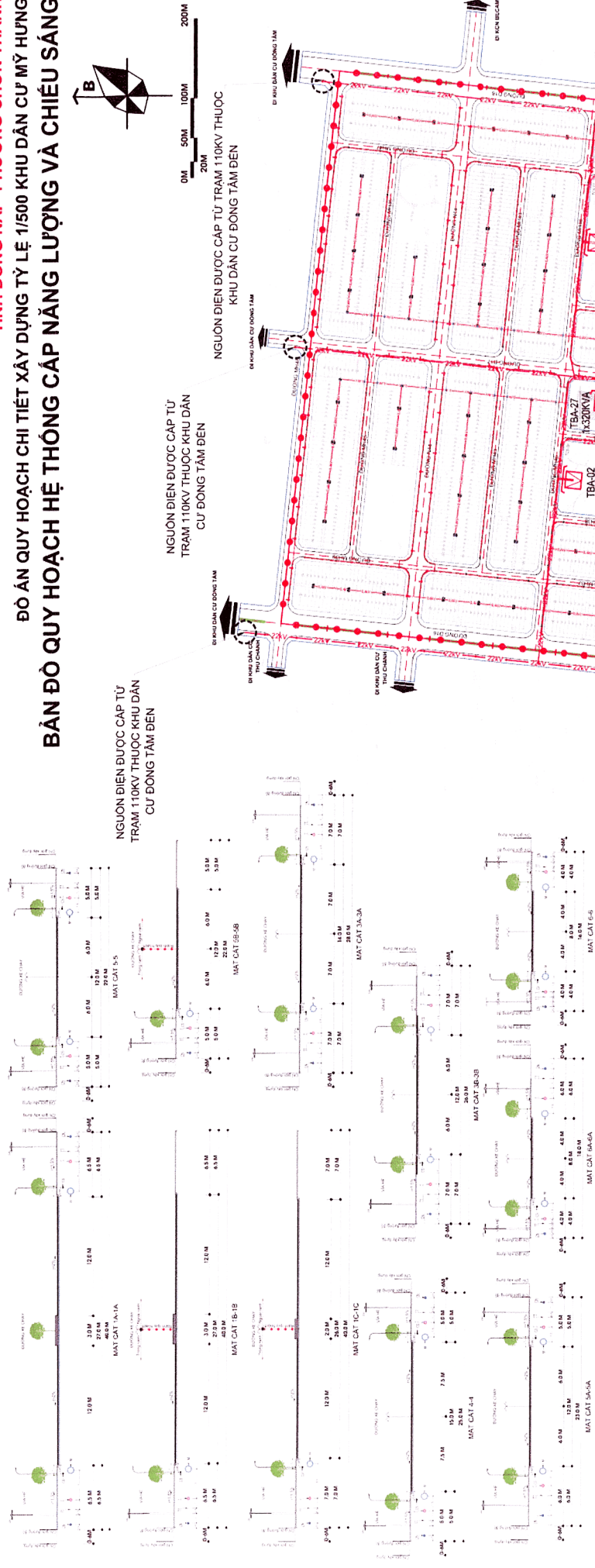
1



TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG

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



STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	QUY MÔ (m ² , m ³ sân)	CHỈ TIÊU	Hệ số đồng thời	Dự phóng	CÔNG SUẤT PH (kW)	CÔNG SUẤT S (kW)
1	DAT NHA O	20.332,0	0,75 kW/m ² sân	0,8	20%	14.639,0	16.266,6
1.1	DAT NHA O CHUNG XE	10.434,0	0,75 kW/m ² sân	0,8	20%	7.512,5	8.347,2
1.2	DAT NHA O LIEN XE	5.500,0	0,75 kW/m ² sân	0,8	20%	3.960,0	4.400,0
1.3	DAT NHA O HOI HOI	6.266,0	0,75 kW/m ² sân	0,8	20%	4.511,5	5.012,8
2	DAT CÔNG TRÌNH HA TANG XA HOI						
2.1	DAT VAN QUAN	15.358,2	0,02 kW/m ² sân	0,8	20%	294,9	327,7
2.2	DAT VAN QUAN	99.916,6	0,02 kW/m ² sân	0,8	20%	2.396,3	2.662,8
2.3	DAT TRUONG MANH NON	33.352,4	0,02 kW/m ² sân	0,8	20%	705,6	786,0
2.4	DAT TRUONG TIU HOIC	26.643,3	0,025 kW/m ² sân	0,8	20%	671,6	750,0
2.5	DAT TRUONG TIU HOIC	27.644,3	0,025 kW/m ² sân	0,8	20%	543,9	604,8
2.6	DAT TRUONG TIU HOIC	18.507,6	0,005 kW/m ² sân	0,8	20%	449,5	500,0
2.7	DAT CAY XANH SU DUNG CONG	68.895,2	0,0005 kW/m ² sân	0,8	20%	33,5	37,3
2.8	DAT TRUONG MANH DOCH VU	1.486.779,3	0,03 kW/m ² sân	0,8	20%	43.078,4	47.864,9
3	DAT CAY XANH GAP DO THI	68.895,2	0,0005 kW/m ² sân	0,8	20%	33,5	37,3
4	DAT CAY XANH CACH LY	9.795,2	0,0005 kW/m ² sân	0,8	20%	4,7	5,2
5	BAI DO XE	12.144,4	0,001 kW/m ² sân	0,8	20%	11,7	13,0
6	DAT GAO THINH	892.315,4	0,001 kW/m ² sân	0,8	20%	66,7	73,6
7	DAT CÔNG TRÌNH HA TANG KI THUAT KHAC	68.506,6	0,001 kW/m ² sân	0,8	20%	58,8	65,1
8	DAT KINH THANG N'LOC						
9.1	DAT HA TANG KI THUAT	68.506,6	0,001 kW/m ² sân	0,8	20%	66,7	73,6
9.2							
9.3							
9.4							
9.5							
9.6							
9.7							
9.8							
9.9							
9.10							
9.11							
9.12							
9.13							
9.14							
9.15							
9.16							
9.17							
9.18							
9.19							
9.20							
9.21							
9.22							
9.23							
9.24							
9.25							
9.26							
9.27							
9.28							
9.29							
9.30							
9.31							
9.32							
9.33							
9.34							
9.35							
9.36							
9.37							
9.38							
9.39							
9.40							
9.41							
9.42							
9.43							
9.44							
9.45							
9.46							
9.47							
9.48							
9.49							
9.50							
9.51							
9.52							

THUYẾT MINH TÓM TẮT:

NGƯỜN CẤP DIỆN

NGƯỜN CẤP DIỆN CHO DƯỚI AN ĐƯỢC KÉO VỀ TỰ TRAM BIÊN AP 110/22KV (T2, 2x63MVA) THUỘC KHU DÂN CƯ ĐÔNG TÀI ĐIEN ĐỂ XÂY KẾO CẠM XUẤT TUYẾN DIỆN TỰ CÁC TRAM BIÊN AP 110/22KV VỀ CẤP KHU DÂN CƯ MỸ HƯNG ĐỂ BẢO CẤP DIỆN LIÊN TỤC NHƯ CẤP CẤP DIỆN.

- TÔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN PH: 61.127,4 KVA.

- TÔNG CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN SƠ: 67.919,4 KVA.

- TÔNG CÔNG SUẤT LẬP TẠM TRAM BIÊN AP: 75.600,0 KVA.

LƯỚI ĐIỆN

BO TRẠC CẤP TRAM BIÊN AP 220/35KV, CẤP DIỆN CHO TÔNG BỘ KHU QUÝ HOẠCH VÀ TỰ TRAM BIÊN AP ĐỢT 2 KHU DẢI CÂY XANH HOẠC TRUNG CẤP TRAM BIÊN AP SỬ DỤNG LẠO LẠI TRAM KHOS HỢP BO HOẠC LẠO LẠI TRAM ĐẠT TRONG NHÀ TRAM.

- LƯỚI 22KV: TUYẾN TRUNG THỂ 22KV CẤP CHO CÁC TRAM BIÊN AP MANG LƯỚI TRUNG THỂ TẾ DANG MẠCH VẠNG VON HANH HO BẮM THEO QUÝ HOẠCH CHUNG, ĐỀ BÀO CUNG CẤP DIỆN LÊN TỰC KHU XÂY RA SỰ CỐ.

- LƯỚI 10/0,4KV: CÁC TUYẾN HẠ THỂ 0,4KV CẤP CHO CÔNG TRÌNH SỬ

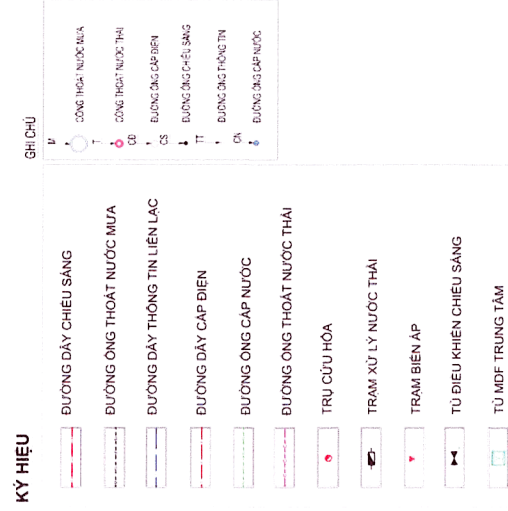
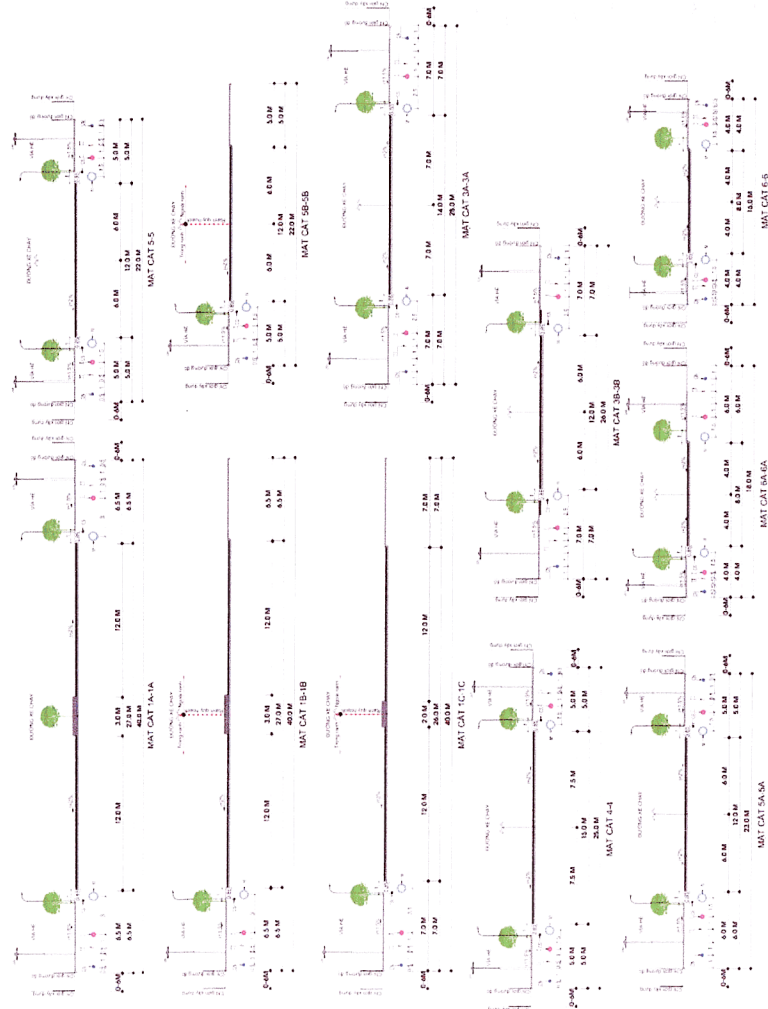
THUYẾT MINH TQM TẮT:



KÍ HIỆU	ĐIỂN GIẢI KÍ HIỆU	KHOI LƯỢNG	ĐƠN VỊ
---	CÁP TRUNG THỂ NƠI - 24KV KEO MÔI	12.564,0	MET
---	CÁP HÀ THỂ NƠI CÁP/DSTA - 0,6/1KV KEO MÔI	18.551	MET
---	CÁP NGÂM CHIEU SÁNG CÁP/DSTA - 0,6/1KV KEO MÔI	36.546	MET
	TRẠM BIẾN ÁP 220/4KV	27	TRẠM
	TỦ PHÂN PHỐI HÀ THỂ	560	TỦ
	TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIEU SÁNG	8	TỦ
*	TRỤ CHIEU SÁNG - CÁP ĐẾN ĐƠN - CAO 8,1 MET - LED 80W	556	TRỤ
	TRỤ CHIEU SÁNG - CÁP ĐẾN ĐƠN - CAO 12 MET - LED 120W	166	TRỤ
	TRỤ CHIEU SÁNG - CÁP ĐẾN ĐƠN - CAO 17 MET - LED 120W	149	TRỤ

[illegible]

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

[illegible]

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ÔN

[illegible]

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 KÈ



