

Số: 1677/QĐ-UBND

Chơn Thành, ngày 25 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Hiếu Cẩm 2, 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 20/11/2018;

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 2140/QĐ-UBND ngày 23/9/2011 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thủ

Chánh, 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 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 2626/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ) Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm, phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 5067/SCT-KHTCTH ngày 19/12/2025 của Sở Công thương tỉnh Đồng Nai về việc góp ý Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 7121/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 26/01/2025 của Sở Xây Dựng tỉnh Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Phiếu góp ý kiến của Phòng Quản lý hoạt động và Vật liệu xây dựng của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày 15/12/2025;

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

Căn cứ Công văn số 1246/UBND-KT ngày 02/12/2025 của UBND phường Chơn Thành về việc góp ý kiến đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Báo cáo số 04/BC-PKHT&ĐT ngày 08/01/2026 của Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường Chơn Thành về việc Tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 42/CV-BBP ngày 25/02/2026 về việc Tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý của Sở, Ban ngành

Căn cứ Báo cáo số 02/BC-KTHT&ĐT ngày 27/03/2026 của Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Chơn Thành về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hiếu Cảm 2 phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Biên bản họp ngày 28/03/2026 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 Hiếu Cảm 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Báo cáo 13/BC-BCM ngày 17/04/2026 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 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm định số 127/BC-PKTHTĐT ngày 24/04/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, 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 852/TTr-PKTHTĐT ngày 24/04/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, 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:

- Phạm vi ranh giới thuộc phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) đã được phê duyệt nay thuộc phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai. Tứ cận được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp Khu dân cư Hiếu Cảm 1;

+ Phía Nam giáp KDC Đồng Tâm, phường Thành Tâm (cũ).

+ Phía Đông giáp khu công nghiệp Becamex – Bình Phước (khu A).

+ Phía Tây giáp đất dân cư hiện hữu thuộc P. Hưng Long, thị xã Chơn Thành (cũ).

2.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 209,94ha.

- Quy mô dân số: 23.000 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 Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành tại Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019; điều chỉnh tại Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

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

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

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

3.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

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

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Bảng 1. Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị

Loại đô thị	Đất đơn vị ở (m ² /người)
I – II	15-28
III – IV	28-45
V	45-55

CHÚ THÍCH 1: Chỉ tiêu trong bảng không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở, đất cho các công trình dân dụng cấp đô thị trở lên bố trí trong khu vực đơn vị ở;

CHÚ THÍCH 2: Trong trường hợp quy hoạch đô thị có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại Bảng 2.2 nêu trên nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và phải ≥ 15 m²/người.

- Với định hướng là đô thị loại III, chọn chỉ tiêu đất đơn vị ở 28-45m²/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 7/11/2024 của UBND tỉnh quyết định ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Phước).

- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000m^2 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 quá $> 300\text{m}$.

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

a) Mật độ xây dựng: (theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng)

- Công trình dịch vụ - công cộng, bãi xe, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: $\leq 40\%$;

- Công trình hành chính, giáo dục, y tế : $\leq 40\%$.

- Công viên chuyên đề: $\leq 25\%$.

- Cây xanh công viên: $\leq 5\%$.

- Đất nhà ở liền kề: (theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng):

Bảng 2. Bảng mật độ xây dựng nhà ở liền kề theo QCVN 01:2021/BXD

Diện tích lô đất ($\text{m}^2/\text{căn nhà}$)	≤ 90	100	200	300	500	$\geq 1\ 000$
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Đất nhà ở chung cư: (theo Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng):

Bảng 3. Bảng mật độ xây dựng nhà ở chung cư theo QCVN 01:2021/BXD

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3\ 000 \text{ m}^2$	$10\ 000 \text{ m}^2$	$18\ 000 \text{ m}^2$	$\geq 35\ 000 \text{ m}^2$
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3\ 000\ m^2$	$10\ 000\ m^2$	$18\ 000\ m^2$	$\geq 35\ 000\ m^2$
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao >46 m đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.

- Công trình thương mại dịch vụ (theo Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng):

Bảng 4. Bảng mật độ xây dựng công trình thương mại dịch vụ theo QCVN 01:2021/BXD

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3\ 000\ m^2$	$10\ 000\ m^2$	$18\ 000\ m^2$	$\geq 35\ 000\ m^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao > 46 m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

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

- Công trình hành chính: ≤ 5 tầng.
- Đất ở liền kề: ≤ 5 tầng.
- Đất ở cao tầng, nhà ở xã hội (chung cư): 5 - 20 tầng, có thể bố trí 1÷2 tầng hầm.
- Đất công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, công cộng đô thị: ≤ 20 tầng; có thể bố trí 1÷2 tầng hầm.
- Đất giáo dục cấp mầm non, tiểu học, THCS, THPT: ≤ 3 tầng; Đối với giáo dục đào tạo, dạy nghề: ≤ 10 tầng, có thể bố trí 1÷2 tầng hầm.
- Đất trung tâm y tế: ≤ 3 tầng; Đối với bệnh viện đa khoa: ≤ 10 tầng, có thể bố trí 1÷2 tầng hầm.
- Khu công viên, cây xanh: ≤ 1 tầng;
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: ≤ 1 tầng;
- Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe): ≤ 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: khoảng: 2,0 ÷ 4,0.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01/2021 về quy hoạch xây dựng.

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

Các chỉ tiêu 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, cụ thể:

Bảng 5. Bảng chỉ tiêu đất công trình dịch vụ - công cộng theo QCVN 01:2021/BXD

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 /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người	0,5
			ha/công trình	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2.000

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
CHÚ THÍCH 1: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa - thể thao tối thiểu là 2500 m ² /công trình. CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.				

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

Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và 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:

- 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: $\geq 0,8$ kg/người-ngày đêm.

d) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt (đô thị loại II-III): ≥ 500 W/người (điện năng ≥ 1500 kW/người/năm);
- Chỉ tiêu cấp điện cho trường học:
 - + Trường mầm non: 200 W/cháu.
 - + Trường học khác: 150 W/cháu.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: 30 W/m²/sàn;

- Chỉ tiêu cấp điện cây xanh, cây xanh thể dục thể thao: $\geq 0,5$ W/m²;

- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng: ≥ 1 W/m².

đ) Thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc cho sinh hoạt: ≥ 1 thuê bao/hộ;

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

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

- Khu đất có diện tích : 2.099.474,1m² đáp ứng cho 23.000 người.

Trong đó:

+ Đất ở : 949.804,85.m² (chiếm 45,24% tổng diện tích đất)

+ Đất dịch vụ công cộng : 125.910,39m² (chiếm 6,27% tổng diện tích đất);

+ Đất cây xanh : 153.839,24m² (chiếm 7,34,00% tổng diện tích đất);

+ Đất đường giao thông : 678.966,78m² (gồm đất giao thông khu ở và giao thông đối ngoại: chiếm 32,354 tổng diện tích đất);

+ Bãi đỗ xe : 15.986,19m² (chiếm 0.76% tổng diện tích đất);

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: 99.344,25m² (gồm đất bãi xe, hạ tầng kỹ thuật sau dãy nhà, kênh tạo lực, trạm điện, hành lang đường điện; chiếm 3,96% tổng diện tích đất).

+ Đất thương mại dịch vụ (QH chung đô thị Chơn Thành đã phê duyệt): 64.958,52m² (chiếm 3,09%)

Bảng 6. Bảng cơ cấu sử dụng đất khu dân cư Hiếu Cẩm 2

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất khu ở	1.776.183,21		
1	Đất ở	949.804,85	45,24	41,30
	Đất xây dựng nhà ở liền kề	819.993,15	39,06	35,65
	Đất nhà cao tầng	43.309,13	2,06	1,88
	Đất xây dựng nhà ở xã hội	63.423,92	3,02	2,76
	Đất thương mại +dịch vụ+ở	23.078,65	1,10	1,00
2	Đất cây xanh	99.545,37	4,74	4,33
3	Đất dịch vụ công cộng	125.910,39	6,00	5,47
a	Trường mầm non	18.650,20	0,89	
b	Trường tiểu học	26.427,74	1,26	
c	Trường THCS	19.748,57	0,94	
d	Trường THPT	27.959,95	1,33	

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
e	Đất y tế	6.561,43	0,31	
f	Văn phòng áp- Nhà văn hóa	6.987,50	0,33	
g	Văn hóa - thể thao	9.787,50	0,47	
h	Chợ	9.787,50	0,47	
4	Đất giao thông	568.315,56	27,07	24,71
	Đất giao thông đường	552.329,37	26,31	
	Đất bãi xe	15.986,19	0,76	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	32.607,05	1,55	
	Đất hạ tầng kỹ thuật (dãy nhà)	32.607,05	1,55	
B	Đất ngoài khu ở	323.290,89		
1	Đất thương mại dịch vụ (QH đô thị)	64.958,52	3,09	2,82
2	Cây xanh (QH đô thị)	54.293,87	2,60	2,36
3	Trường dạy nghề	26.650,08	1,27	
4	Đất kênh tạo lực	24.242,96	1,15	
5	Đất trạm điện (QHC)	4.138,29	0,20	
6	Đất hành lang đường điện	22.369,76	1,06	
7	Đất đường Hồ Chí Minh (giao thông đối ngoại)	126.637,40	6,03	
TỔNG CỘNG		2.099.474,10	100,00	

5.2 Các chỉ tiêu đạt được trong đồ án:

Bảng 7. Bảng so sánh các chỉ tiêu

Nội dung	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu đạt được
Đất nhà ở xã hội	5% tổng diện tích đất ở (theo QĐ số 39/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ))	6,68% trên tổng diện tích đất ở
Trường mẫu giáo	50 cháu /1000 người 12 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD) => 12 m ² / cháu	1.150 cháu Đạt 16,21 m ² / 1 cháu
Trường tiểu học	65 cháu /1000 người 10 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD) => 10 m ² / 1 cháu	1.495 cháu Đạt 17,67 m ² / 1 cháu
Trường THCS	55 cháu /1000 người 10 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD) => 10 m ² / người	1.265 cháu Đạt 15,6m ² / 1 cháu
Trường THPT	40 cháu /1000 người 10m ² / 1 cháu	920 cháu

	(theo QCVN 01:2021/BXD) => 10 m ² / người	Đạt 16 m ² / 1 cháu
Đất cây xanh Đơn vị ở	2 m ² /người (theo QCVN 01:2021/BXD)	4,32m ² /người
Thương mại dịch vụ (khu ở)	2.000m ² / công trình (theo QCVN 01:2021/BXD)	Gồm 2 khu Thương mại dịch vụ 4: 0,6ha Thương mại dịch vụ 5: 1,67ha
Thương mại dịch vụ (Theo QHĐT Chơn thành)		Thương mại dịch vụ 1: 2,2ha Thương mại dịch vụ 2: 1,7ha Thương mại dịch vụ 3: 2,6ha

5.3. Quy hoạch chi tiết các khu chức năng:

5.3.1. Đất nhà ở

Tổng diện tích là 949.804,85m² chiếm tỷ lệ 45,24%, đạt chỉ tiêu 41,30m²/người. Loại hình nhà ở bao gồm nhà ở liền kề, nhà chung cư cao tầng và nhà ở xã hội dạng chung cư, và đất thương mại dịch vụ ở trong đó:

a. Đất ở liền kề: ký hiệu ô đất từ A01 đến A31; B01 đến B15 và Từ C01 đến C22.

- Tổng diện tích là 819.993,15 m² với 5.034 căn có:
- + Diện tích lô đất : từ 148 – 450m².
- + Mật độ xây dựng : 52-80% (tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD).
- + Hệ số sử dụng đất : ≤ 4,0 lần.
- + Tầng cao : tối đa 5 tầng đối với trục đường có lộ giới tối thiểu 40m và tối đa 4 tầng đối với các trục đường còn lại.

- Chiều cao công trình:

- + Cốt nền : ≥ 0,15m so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 4,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- + Chiều cao tầng áp mái (tầng tum): Tối thiểu 2,6m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến đỉnh mái.

- Khoảng lùi trước và sau : Khoảng lùi trước từ 3-5m (tùy từng mặt cắt đường) so với chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi sau 1m so với ranh giới lô đất.

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

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

- Tổng diện tích là 63.423,92m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 35% (theo QCVN 01:2021/BXD).
- + Hệ số sử dụng đất : ≤ 7,0 lần.



- + Tầng cao : 5- 20 tầng.
- Chiều cao công trình.
- + Cốt nền : $\geq 0,45\text{m}$ 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 : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

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

- Tổng diện tích là 43.309 m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 35% (theo QCVN 01:2021/BXD).
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 7,0$ 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 : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

d. Đất thương mại dịch vụ + ở : Ký hiệu ô đất TMDV04, 05

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 8,8$ lần.
- Tầng cao : ≤ 20 tầng, có thể bố trí 01-02 tầng hầm.
- Chiều cao công trình:
- + Cốt nền : $\geq 0,45\text{m}$ so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

5.3.2. Đất công trình hạ tầng xã hội

Đất công cộng hạ tầng xã hội (đất dịch vụ công cộng): Tổng diện tích 125.910,39m² chiếm tỷ lệ 6,00%.

e. Đất y tế: Ký hiệu ô đất YT

- Diện tích lô đất : 6.561,43m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 4,0$ lần.

- + Tầng cao : ≤ 4 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 : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

f. Đất giáo dục: Ký hiệu ô đất GD1-GD7

- Tổng diện tích đất giáo dục $92.786,47\text{m}^2$.
- + Đất trường mầm non (GD01) có diện tích: $6.081,30\text{m}^2$.
- + Đất trường mầm non (GD03) có diện tích: $6.300,45\text{m}^2$.
- + Đất trường mầm non (GD06) có diện tích: $6.268,44\text{m}^2$
- + Đất trường tiểu học (GD02) có diện tích: $15.088,96\text{m}^2$.
- + Đất trường tiểu học (GD05) có diện tích: $11.338,78\text{m}^2$.
- + Đất trường trung học cơ sở (GD40) có diện tích: $19.748,57\text{m}^2$.
- + Đất trường trung học phổ thông (GD07) có diện tích: 27.960m^2 .
- 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 : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

g. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Cây xanh công cộng đơn vị ở Ký hiệu ô đất CX05-CX09 và cây xanh công cộng cấp đô thị:

- Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng: $99.545,37\text{m}^2$.
- + Diện tích lô đất cây xanh CX05 : 3.100m^2 .
- + Diện tích lô đất cây xanh CX06 : $10.417,74\text{m}^2$.
- + Diện tích lô đất cây xanh CX07 : $20.546,33\text{m}^2$.
- + Diện tích lô đất cây xanh CX08 : $27.945,32\text{m}^2$.
- + Diện tích lô đất cây xanh CX09 : $2.685,44\text{m}^2$.
- + Diện tích lô đất cây xanh CX10 : $21.137,36\text{m}^2$.
- + Diện tích cây xanh cách ly dọc kênh thoát nước: $13.713,18\text{m}^2$
- 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 : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Tổng diện tích đất cây xanh CX (cấp đô thị): 54.293,37m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX01 : 6.479,71m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX02 : 15.561,96m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX03 : 14.476,61m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX04 : 17.757,09m².

- Mật độ xây dựng tối đa : 25%.

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

- Tầng cao : 1 tầng.

- Chiều cao công trình:

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

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

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

h. Đất thương mại dịch vụ (QHC đô thị) : Ký hiệu ô đất TMDV1 - >TMDV3:

- Tổng diện tích thương mại dịch vụ 112.442,83 m².

+ Diện tích lô đất TMDV1 : 22.258,62m²

+ Diện tích lô đất TMDV2 : 17.004,70m²

+ Diện tích lô đất TMDV3 : 25.695,21m²

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

- Hệ số sử dụng đất : $\leq 8,8$ lần.

- Tầng cao : ≤ 20 tầng, có thể bố trí 01-02 tầng hầm.

- Chiều cao công trình:

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

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

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

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

i. Đất văn phòng áp, nhà văn hóa áp : Ký hiệu ô đất Nhà VH-VPKP:

- Diện tích lô đất : 6.987,5m².

+ Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

+ Hệ số sử dụng đất : $\leq 4,0$ lần.

+ Tầng cao : ≤ 4 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

j. Đất trung tâm văn hóa thể thao : Ký hiệu ô đất VHTT:

- Diện tích lô đất : 9.787,5m².

+ Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 4,0 lần.

+ Tầng cao : ≤ 4 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

Đất đường giao thông

- Tổng diện tích đất giao thông: 552.329,37m² chiếm tỷ lệ 26,31%.

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

- Tổng diện tích bãi đỗ xe 15.986,19m².

+ Diện tích lô đất HT-BX01 : 9.775m².

+ Diện tích lô đất HT-BX02 : 12.675,5m².

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

- Hệ số sử dụng đất : ≤ 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 : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

- Tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật: 83.358,06m².

+ Diện tích lô đất đất hạ tầng kỹ thuật trạm điện : 4.138,29m².

+ Diện tích lô đất đất hành lang đường điện 220kV : 22.369,76m².

+ Diện tích hạ tầng kỹ thuật giữa hai nhà : 32.607,05m².

+ Diện tích đất kênh thoát nước : 24.242,96m².

Bảng 8. Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT	(Lô)	(m ²)	(Hộ)	(%)	(Tầng)	(m ²)	(Lần)
1	ĐẤT NHÀ Ở		949.805,30					
1.1	Đất ở liền kề		819.993,15					
	Đất ở liền kề	A01	13.041,98	80	80%	1-4	10.122,14	3,2
	Đất ở liền kề	A02	11.474,95	60	80%	1-5	8.261,18	3,8
	Đất ở liền kề	A03	6.689,40	40	80%	1-4	5.079,19	3,2
	Đất ở liền kề	A04	9.689,40	60	80%	1-4	7.479,19	3,2
	Đất ở liền kề	A05	14.069,40	88	80%	1-5	10.907,21	4,0
	Đất ở liền kề	A06	12.358,00	78	80%	1-4	9.628,35	3,2
	Đất ở liền kề	A07	12.358,00	78	80%	1-4	9.632,56	3,2
	Đất ở liền kề	A08	12.358,00	78	80%	1-4	9.636,59	3,2
	Đất ở liền kề	A09	12.369,55	78	80%	1-5	9.634,52	4,1
	Đất ở liền kề	A10	19.901,00	108	82%	1-5	14.572,53	3,8
	Đất ở liền kề	A11	11.007,07	79	84%	1-4	9.029,21	3,3
	Đất ở liền kề	A12	13.816,77	86	80%	1-4	10.681,69	3,2
	Đất ở liền kề	A12-A	12.379,99	77	80%	1-5	9.572,64	3,2
	Đất ở liền kề	A14	11.826,28	74	80%	1-4	8.974,94	4,0
	Đất ở liền kề	A14-A	11.826,28	74	80%	1-5	8.974,94	4,0
	Đất ở liền kề	A15	11.826,29	74	80%	1-5	8.974,94	4,0
	Đất ở liền kề	A15-A	11.826,28	74	80%	1-5	8.974,94	4,0
	Đất ở liền kề	A16	11.886,29	74	80%	1-5	9.199,49	4,0
	Đất ở liền kề	A17	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2
	Đất ở liền kề	A18	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2
	Đất ở liền kề	A19	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDB
	LÔ ĐẤT	(Lô)	(m ²)	(Hộ)	(%)	(Tầng)	(m ²)	(Lần)
	Đất ở liền kề	A20	5.917,09	33	80%	1-4	4.343,35	3,2
	Đất ở liền kề	A21	8.422,46	49	80%	1-5	6.296,96	4,0
	Đất ở liền kề	A22	12.370,00	78	80%	1-5	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	A23	12.370,00	78	80%	1-5	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	A24	6.331,54	35	80%	1-5	4.637,40	4,0
	Đất ở liền kề	A25	11.342,56	71	80%	1-5	8.741,35	4,0
	Đất ở liền kề	A26	6.962,56	42	80%	1-4	5.309,68	3,2
	Đất ở liền kề	A27	10.203,24	63	80%	1-4	7.863,38	3,2
	Đất ở liền kề	A28	8.478,63	50	80%	1-4	6.390,81	3,2
	Đất ở liền kề	A29	11.854,31	71	84%	1-4	8.973,79	3,1
	Đất ở liền kề	A30	12.370,00	79	80%	1-5	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	A31	6.197,52	35	84%	1-4	4.618,57	3,1
	Đất ở liền kề	B01	13.435,35	70	80%	1-5	9.646,57	3,7
	Đất ở liền kề	B02	11.413,97	72	80%	1-4	8.889,30	3,2
	Đất ở liền kề	B03	11.477,37	72	80%	1-4	8.915,59	3,2
	Đất ở liền kề	B04	11.103,41	70	80%	1-4	8.643,83	3,2
	Đất ở liền kề	B05	13.715,36	81	80%	1-4	10.374,29	3,2
	Đất ở liền kề	B06	9.499,95	56	80%	1-4	7.183,40	3,2
	Đất ở liền kề	B07	4.407,95	26	80%	1-4	3.337,70	3,2
	Đất ở liền kề	B08	11.826,29	74	80%	1-4	9.175,34	3,2
	Đất ở liền kề	B08-A	7.589,07	46	80%	1-4	5.624,13	3,2
	Đất ở liền kề	B09	11.826,29	74	80%	1-4	9.175,34	3,2
	Đất ở liền kề	B10	11.826,28	74	80%	1-5	9.175,33	4,0
	Đất ở liền kề	B11	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2
	Đất ở liền kề	B12	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2
	Đất ở liền kề	B13	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT	(Lô)	(m ²)	(Hộ)	(%)	(Tầng)	(m ²)	(Lần)
	Đất ở liền kề	B14	8.050,00	49	80%	1-5	6.104,24	4,0
	Đất ở liền kề	B15	15.995,16	102	80%	1-5	12.521,47	4,0
	Đất ở liền kề	C01	16.750,00	106	80%	1-5	13.065,74	4,0
	Đất ở liền kề	C02	16.065,89	102	80%	1-5	12.551,10	4,0
	Đất ở liền kề	C03	9.366,17	52	80%	1-4	6.878,29	3,2
	Đất ở liền kề	C04	11.342,57	70	80%	1-4	8.741,46	3,2
	Đất ở liền kề	C05	11.342,57	70	80%	1-4	8.741,46	3,2
	Đất ở liền kề	C06	11.342,57	70	80%	1-4	8.741,46	3,2
	Đất ở liền kề	C07	12.430,00	78	80%	1-4	9.655,94	3,2
	Đất ở liền kề	C08	11.340,77	70	80%	1-4	8.740,73	4,0
	Đất ở liền kề	C09	12.370,00	78	80%	1-5	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	C10	12.430,00	78	80%	1-4	9.655,94	3,2
	Đất ở liền kề	C11	12.430,00	78	80%	1-5	9.655,94	3,2
	Đất ở liền kề	C12	12.430,00	78	80%	1-5	9.655,94	4,0
	Đất ở liền kề	C13	12.370,00	78	80%	1-4	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	C14	12.370,00	78	80%	1-4	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	C15	12.370,00	78	80%	1-4	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	C16	10.824,65	59	80%	1-4	7.939,15	3,2
	Đất ở liền kề	C17	14.274,02	90	80%	1-5	11.113,81	3,7
	Đất ở liền kề	C18	9.869,70	60	80%	1-4	7.550,91	3,2
	Đất ở liền kề	C19	9.869,70	60	80%	1-5	7.550,91	4,0
	Đất ở liền kề	C20	14.212,02	90	80%	1-5	11.067,65	3,8
	Đất ở liền kề	C21	14.150,02	90	80%	1-5	11.084,39	3,8
	Đất ở liền kề	C22	13.033,51	67	80%	1-4	9.276,46	3,8
1.2	Đất nhà chung cư							
	Chung cư cao tầng	C23	43.309,13		35%	4-20	15.158,19	7,0

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT	(Lô)	(m ²)	(Hộ)	(%)	(Tầng)	(m ²)	(Lần)
	Đất xây dựng nhà ở xã hội	C24	63.423,92		35%	4-20	22.198,37	7,0
1.3	Đất thương mại +dịch vụ+ở							
	Thương mại dịch vụ ở 04		6.369,10		45,00%	4-20	2.866,10	9,0
	Thương mại dịch vụ ở 05		16.710,00		43,32%	4-20	7.238,77	8,7
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG							
2.1	Đất dịch vụ y tế							
	Y tế		6.561,43		40%	1-3	2.624,57	1,2
2.2	Đất giáo dục							
	Trường mầm non		18.650,20		40%	1-3	7.460,08	1,2
	Trường tiểu học		26.427,74		40%	1-3	10.571,10	1,2
	Trường THCS		19.748,57		40%	1-3	7.899,43	1,2
	Trường THPT		27.959,95		40%	1-3	11.183,98	1,2
	Văn phòng ấp – nhà văn hóa		6.987,50		40%	1-3	2.795,00	1,2
	Văn hóa - thể thao		9.787,50		40%	1-3	3.915,00	1,2
	Chợ		9.787,50		40%	1-4	3.915,00	1,6
2.3	Cây xanh đơn vị ở		99.545,37					
	Cây xanh công viên 05		3.100,00		5%	1	155,00	0,1
	Cây xanh công viên 06		10.417,74		5%	1	520,89	0,1
	Cây xanh công viên 07		20.546,33		5%	1	1.027,32	0,1
	Cây xanh công viên 08		27.945,32		5%	1	1.397,27	0,1
	Cây xanh công viên 09		2.685,44		5%	1	134,27	0,1
	Cây xanh công viên 10		21.137,36		5%	1	1.056,87	0,1
	Cây xanh cách ly		13.713,18					
2.4	Đất trường dạy nghề		26.650,08					
3	ĐẤT TMDV ĐÔ THỊ (QHĐT)							
	Đất thương mại dịch vụ 01		22.258,62		42,25%	4-20	9.404,27	8,5

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẶT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT	(Lô)	(m ²)	(Hộ)	(%)	(Tầng)	(m ²)	(Lần)
	Đất thương mại dịch vụ 02		17.004,70		43,25%	4-20	7.354,53	8,7
	Đất thương mại dịch vụ 03		25.695,21		40,77%	4-20	10.475,94	8,2
4	ĐẤT CÂY XANH (QHĐT)							
	Cây xanh công viên 01		6.497,71		5%	1	324,89	0,1
	Cây xanh công viên 02		15.561,96		5%	1	778,10	0,1
	Cây xanh công viên 03		14.476,61		5%	1	723,83	0,1
	Cây xanh công viên 04		17.757,09		5%	1	887,85	0,1
5	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG							
	Giao thông khu ở		552.329,37					
	Giao thông ngoài khu ở (đường HCM)		126.637,40					
6	BÃI XE							
	Bãi xe 1		9.775,00		50%	1-3	4.887,50	1,5
	Bãi xe 2		6.211,19		50%	1-3	3.105,60	1,5
7	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT							
	Đất hạ tầng trạm điện		4.138,29					
	Hành lang đường điện		22.369,76					
	Đất HTKT giữa hai dãy nhà		32.607,05					
	Đất kênh thoát nước		24.242,96					
	TỔNG CỘNG		2.099.474,06					

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

6.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành (cũ) đã được phê duyệt và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Thành Tâm (cũ) đã được phê duyệt; Hoàn thiện và khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liền 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 chế quản lý kiến trúc.

- 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 hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

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

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

Bảng 9. Thống kê Khối Lượng Giao Thông

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều dài (m) đo	Chiều rộng (m)				Diện tích (m ²)			
				Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dài phân cách	Mặt đường	Via hè	Dài phân cách	Đất giao thông
1	D4	22	1.845,55	5,00	12,00	5,00		22.147	18.456	0	40.602
2	D5	25	1.466,48	5,00	15,00	5,00		21.997	14.665	0	36.662
3	D6	22	394,73	5,00	12,00	5,00		4.737	3.947	0	8.684
4	DC17	16	257,00	4,00	8,00	4,00		2.056	2.056	0	4.112
5	DC18	16	790,87	4,00	8,00	4,00		6.327	6.327	0	12.654
6	DC19	16	854,87	4,00	8,00	4,00		6.839	6.839	0	13.678
7	DC20	16	237,00	4,00	8,00	4,00		1.896	1.896	0	3.792
8	DC20A	16	224,94	4,00	8,00	4,00		1.800	1.800	0	3.599
9	DC20B	16	137,87	4,00	8,00	4,00		1.103	1.103	0	2.206
10	DC20C	16	227,93	4,00	8,00	4,00		1.823	1.823	0	3.647
11	D21	16	689,87	4,00	8,00	4,00		5.519	5.519	0	11.038
12	DC21A	16	454,37	4,00	8,00	4,00		3.635	3.635	0	7.270
13	DC22	16	452,87	4,00	8,00	4,00		3.623	3.623	0	7.246
14	DC22A	16	454,37	4,00	8,00	4,00		3.635	3.635	0	7.270
15	DC23	16	611,87	4,00	8,00	4,00		4.895	4.895	0	9.790
16	DC23A	16	137,87	4,00	8,00	4,00		1.103	1.103	0	2.206
17	DC23B	16	276,43	5,00	12,00	5,00		3.317	2.764	0	6.081
18	DC23C	16	275,82	4,00	8,00	4,00		2.207	2.207	0	4.413
19	DC24	16	452,87	4,00	8,00	4,00		3.623	3.623	0	7.246
20	DC25	16	844,31	4,00	8,00	4,00		6.754	6.754	0	13.509
21	DC26	16	452,87	4,00	8,00	4,00		3.623	3.623	0	7.246



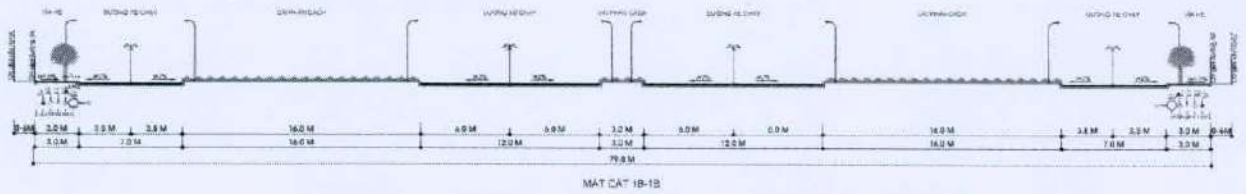
STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều dài (m) đo	Chiều rộng (m)				Diện tích (m ²)			
				Vĩa hè trái	Mặt đường	Vĩa hè phải	Dài phân cách	Mặt đường	Vĩa hè	Dài phân cách	Đất giao thông
22	DC26A	16	728,75	4,00	8,00	4,00		5.830	5.830	0	11.660
23	DC27	16	728,16	4,00	8,00	4,00		5.825	5.825	0	11.651
24	DC28	16	790,95	4,00	8,00	4,00		6.328	6.328	0	12.655
25	DC28A	16	727,57	4,00	8,00	4,00		5.821	5.821	0	11.641
26	G2	15	1.683,02	4,00	8,00	3,00		13.464	13.464	0	26.928
27	N2	40	1.477,89	7,00	26,00	7,00	2,00	38.425	20.690	2.956	62.071
28	NH14	16	504,82	4,00	8,00	4,00		4.039	4.039	0	8.077
29	NH14A	16	219,53	4,00	8,00	4,00		1.756	1.756	0	3.512
30	NH15	16	188,32	4,00	8,00	4,00		1.507	1.507	0	3.013
31	NH15A	16	540,09	4,00	8,00	4,00		4.321	4.321	0	8.641
32	NH16	16	269,32	4,00	8,00	4,00		2.155	2.155	0	4.309
33	NH16B	16	221,65	4,00	8,00	4,00		1.773	1.773	0	3.546
34	N17	22	1.194,07	5,00	12,00	5,00		14.329	11.941	0	26.270
35	NH17	16	252,60	4,00	8,00	4,00		2.021	2.021	0	4.042
36	NH18	16	221,36	4,00	8,00	4,00		1.771	1.771	0	3.542
37	NH19	16	711,00	4,00	8,00	4,00		5.688	5.688	0	11.376
38	NH19A	16	66,00	4,00	8,00	4,00		528	528	0	1.056
39	NH21	16	134,89	4,00	8,00	4,00		1.079	1.079	0	2.158
40	NH22	16	1.034,54	4,00	8,00	4,00		8.276	8.276	0	16.553
41	NH22A	16	152,83	4,00	8,00	4,00		1.223	1.223	0	2.445
42	N19	25	1.087,23	5,00	15,00	5,00		16.308	10.872	0	27.181
43	NH23	16	970,68	4,00	8,00	4,00		7.765	7.765	0	15.531

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều dài (m) đo	Chiều rộng (m)				Diện tích (m ²)			
				Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dài phân cách	Mặt đường	Via hè	Dài phân cách	Đất giao thông
44	NH24	16	216,32	4,00	8,00	4,00		1.731	1.731	0	3.461
45	NH24A	16	234,00	4,00	8,00	4,00		1.872	1.872	0	3.744
46	NH25	16	887,13	4,00	8,00	4,00		7.097	7.097	0	14.194
47	NH26	16	153,84	4,00	8,00	4,00		1.231	1.231	0	2.461
48	NH26A	16	234,00	4,00	8,00	4,00		1.872	1.872	0	3.744
49	NH26B	16	234,00	4,00	8,00	4,00		1.872	1.872	0	3.744
50	NH26C	16	126,60	4,00	8,00	4,00		1.013	1.013	0	2.026
51	N22	25	864,70	5,00	15,00	5,00		12.971	8.647	0	21.618
52	N22A	25	305,52	5,00	15,00	5,00		4.583	3.055	0	7.638
53	NH27	16	191,33	4,00	8,00	4,00		1.531	1.531	0	3.061
54	NH28	16	191,33	4,00	8,00	4,00		1.531	1.531	0	3.061
55	N27	22	1.343,11	5,00	12,00	5,00		16.117	13.431	0	29.548
56	D18	40	896,46	7,00	26,00	7,00	2,00	23.308	12.550	0	35.858
57	Đường HCM	79	1.683,20	3,00	28,00	3,00	35,00	47.130	10.099	58.912	116.141
Tổng								386.746	292.496	61.868	741.110



a) Giao thông đối ngoại:

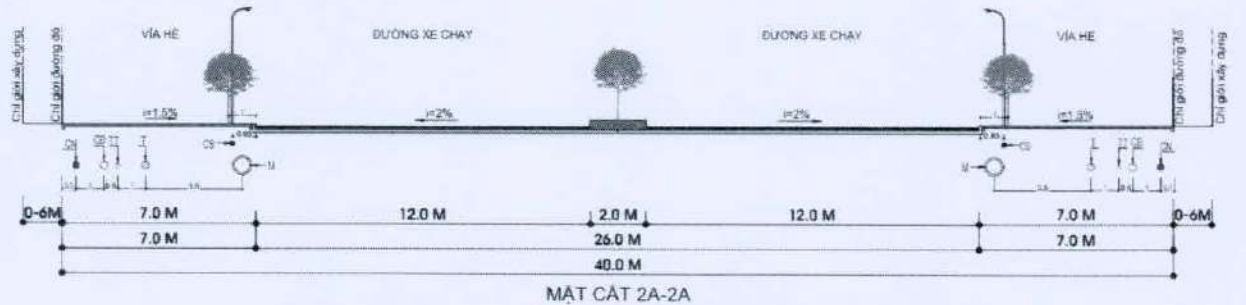
- Đường Hồ Chí Minh: Quy hoạch mặt đường 38,00m, vỉa hè 3,0m x 2, dây phân cách 35,0m, lộ giới 79m, mặt cắt A-A.



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

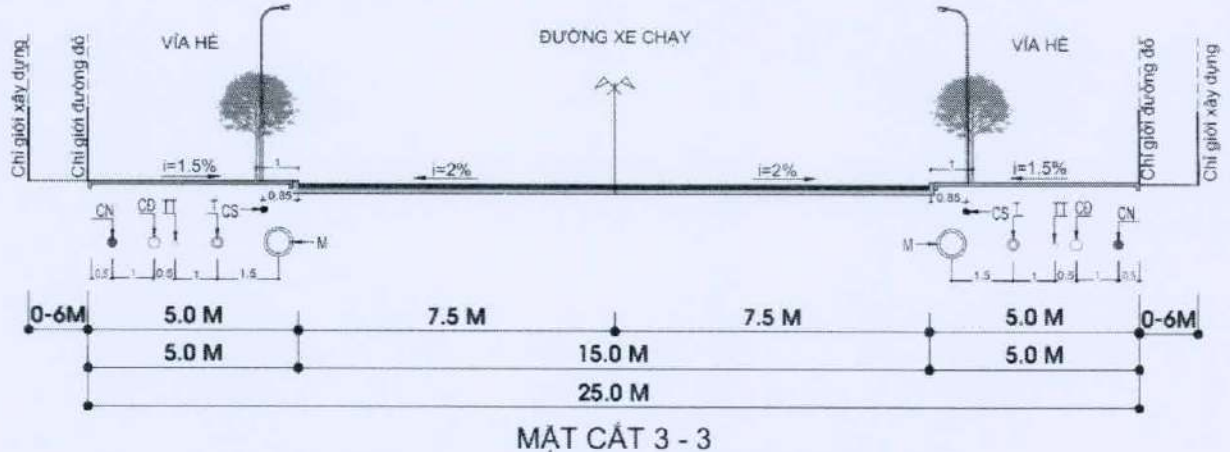
b) Giao thông nội bộ:

- Đường N2, D18: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 7,0m x 2, dây phân cách 2,0m, lộ giới 40m, mặt cắt 1-1.



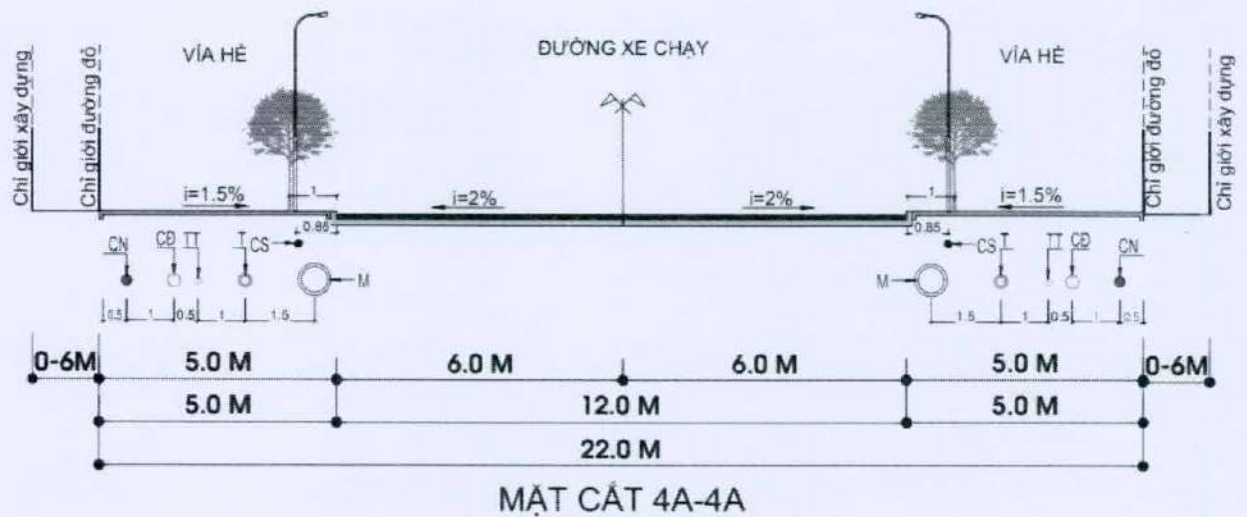
Hình 2. Mặt cắt giao thông 1-1 lộ giới 40m

- Quy hoạch mặt đường 15,00m, vỉa hè 5,0m x 2, lộ giới 25m, mặt cắt 3-3.



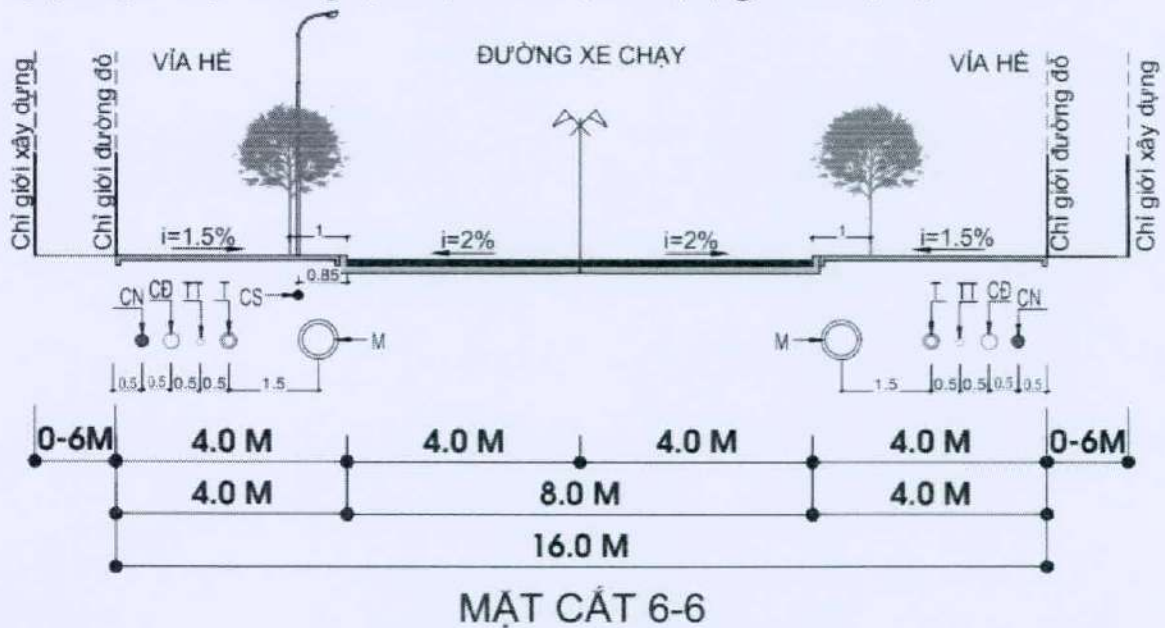
Hình 3. Mặt cắt giao thông 3-3 lộ giới 25m

- Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0m x 2, lộ giới 22m, mặt cắt 4-4.



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

- Quy hoạch mặt đường 8,00m, vỉa hè 4,0m x 2, lộ giới 16m, mặt cắt 6-6.



Hình 5. 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 10m; Góc vát đảm bảo theo quy định hiện hành và đảm bảo tầm nhìn tại nút.

d) **Kết cấu mặt đường dự kiến**

Vận tốc thiết kế:

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

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

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

7.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

a) Cao độ nền

- Nền được san lấp với hướng dốc về phía kênh. Tại vị trí tiếp giáp, thiết kế mái taluy với độ dốc 1:1, đảm bảo cao độ mặt nền cao hơn cao độ hoàn thiện của kênh 0,3m. Các lô đất tiếp giáp với kênh tạo lực được ngăn cách bằng phạm vi măng xanh rộng 3-5m.

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

- Cao độ san nền dự án trong khoảng +42.0 đến +49.0m, hướng dốc san nền phù hợp theo hướng thoát nước, cao độ thiết kế chênh cao khoảng 0.43m so với cao độ tự nhiên.

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

- Khối lượng đào đắp:

- Chiều cao đất đào = khối lượng đào/ diện tích đào: $-116.895,07\text{m}^3 / 284.323,43\text{m}^2 = 0,41\text{m}$;

- Chiều cao đất đắp = khối lượng đắp/ diện tích đắp: $510.291,48\text{m}^3 / 1.118.051,81\text{m}^2 = 0,46\text{m}$

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

b) Thoát nước mưa

Thoát nước mưa

- Hướng thoát nước: theo 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Là lưu vực phía Tây Bắc dự án, có diện tích khoảng 55ha, được thu nước dẫn về kênh nằm phía Bắc của dự án. Lưu vực phía Tây Bắc thoát nước về hướng kênh Tạo Lực. Đây là tuyến kênh được đầu tư xây dựng mới, đóng vai trò tiếp nhận nguồn nước từ Khu dân cư Hiếu Cảm 1, Khu dân cư Ấp 4 dẫn dòng đầu nối trực tiếp vào Suối Cái.

+ Lưu vực 2: Là lưu vực phía Đông và Đông Nam dự án, có diện tích khoảng 107ha, được thu nước về đường N27 sau đó đổ ra Suối Cái..

c) 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 D600 – D2000, bố trí sát lề đường thu gom nước của dự án. Cống thoát nước được tính toán lựa chọn đường kính đảm bảo lưu lượng thoát nước và kết cấu chịu tải trọng.

- Nổi công theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn công tối thiểu 0,5m đối với công đặt trên vỉa hè và 0,7m đối với công 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 cấp nước

a) Nguồn nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước Chơn Thành nằm ở phía Nam dự án (thuộc khu phố Mỹ Hưng), 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 8 ÷ 12,5, ống đi trên vỉa hè hoặc đi trong hào kỹ thuật với độ sâu tối thiểu 0,5m so với cao độ hoàn thiện. Trường hợp đi trong hào cần tuân thủ QCVN 07-3: 2023/BXD

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

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

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

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

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

c) Hệ thống cấp nước chữa cháy:

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

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

a) Quy hoạch thoát nước thải

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

- Nước thải từ khu dân cư, khu thương mại, công cộng, dịch vụ được thu gom theo các tuyến cống HPDE có đường kính D300 – D630 trong khu vực quy hoạch.

- Nguồn tiếp nhận: Tiếp nhận toàn bộ lưu lượng nước thải từ khu quy hoạch. Lưu lượng nước thải tiếp nhận $Q=5.459\text{m}^3/\text{Ng.đêm}$.

- Toàn bộ nước thải được thu gom theo đường ống đưa về vị trí đặt nhà máy xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước (quy mô diện tích khoảng 11ha được phê duyệt tại quyết định 863/QĐ-UBND ngày 16/04/2025 về việc phê duyệt cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước). Nước thải sau xử lý phải đạt cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT mới được đầu nối ra suối gần nhất.

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Lưu vực 1: phía Tây Bắc đường Hồ Chí Minh: nước thải thoát chủ yếu theo hướng Bắc xuống Nam, Tây sang Đông. Nước thải từ các nhánh đổ về tuyến cống trên đường N27, sau đó băng qua đường Hồ Chí Minh dẫn về trạm bơm.

+ Lưu vực 2: phía Đông Nam đường Hồ Chí Minh: nước thải chủ yếu thoát theo hướng Bắc xuống Nam, Tây sang Đông. Nước thải từ các nhánh đổ về trạm bơm tại mảng xanh trên đường N27 thuộc khu vực dân cư Đồng Tâm, Nước thải từ trạm bơm được dẫn về trạm xử lý trong Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước.

- Trạm bơm chuyên bậc:

+ Trạm bơm số có công suất dự kiến $Q=4.156\text{m}^3/\text{ng.đêm}$, vị trí đặt trạm bơm tại lô đất hạ tầng kỹ thuật, gần đường N27.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: 2300 người * 0,9kg/ngày = 20,7tấn/ngày đêm.

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

- Các điểm dân cư chất thải rắn được thu gom bằng xe đẩy tay, 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 đô thị Chơn Thành (cũ) đã được phê duyệt. Trong khu vực phường Hưng Long (cũ) không quy hoạch mới đất nghĩa trang. Từng bước di dời nghĩa địa nhỏ lẻ trong khu vực đô thị ra khu nghĩa trang quy hoạch mới tập trung theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành (cũ) tại khu vực phía Nam phường Minh Long (cũ) diện tích dự kiến 15 ha.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

a) Nguồn cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện được lấy từ các trạm biến áp 110/22kV Becamex 2, Becamex 3 và Becamex 4.

b) Lưới điện trung thế:

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

- Đầu tuyến nhận nguồn từ các trạm biến áp 110/22kV sử dụng tủ RMU 03 ngăn. 01 ngăn đến nhận nguồn, 01 ngăn đi phân phối và 01 ngăn dự phòng kết nối mạch vòng.

- Tuyến cáp trung thế trong dự án sử dụng cáp ngầm, cáp ngầm trung thế sẽ là loại dây đồng 3 lõi có lớp cách điện XLPE, vỏ bọc lót bên trong bằng nhựa PVC, bên ngoài có màn chắn kim loại bằng băng đồng và giáp bảo vệ bằng hai lớp băng thép. Ký hiệu CXV/S/DSTA được sử dụng cho đường dây phân phối ngầm 22kV. Tiết diện sử dụng cho trục chính là 240mm² hoặc 300mm², các nhánh rẽ dùng 95mm² hoặc 120mm². Cáp ngầm trung thế được luồn trong ống xoắn HDPE và được chôn dưới đất.

- Sử dụng tủ RMU để phân đoạn đường dây trung thế ngầm và cấp nguồn cho các máy biến áp. Đối với các trạm biến áp công suất nhỏ (1x15kVA) dùng để cấp nguồn hệ thống chiếu sáng thì sử dụng đầu cấp nối tiếp đầu nối tại tủ RMU và đi một ống riêng để cấp nguồn. Các trạm biến áp cấp nguồn chiếu sáng được treo trên trụ bê tông.

- 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.

- Định hướng trong tương lai nghiên cứu đề xuất thêm phương án đầu tư nguồn năng lượng tái tạo đưa vào sử dụng.

c) Mạng lưới điện hạ thế:

- Từ tủ hạ thế tại các trạm biến áp 22/0,4kV có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến tủ phối hạ tầng sau đó cấp điện đến từng lô đất trong khu quy hoạch. Các tuyến này dự kiến dùng cáp CXV 0,6/1kV có lõi dẫn điện bằng đồng, lớp cách điện XLPE và vỏ bọc bên ngoài làm bằng nhựa PVC. Cáp được luồn trong ống xoắn HDPE và chôn dưới đất.

- 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 ...

- Hệ thống tụ bù công suất phản kháng được thực hiện theo Thông tư 39/2015/TT-BCT.

7.6. Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động:

a) Nguồn và nhu cầu dự kiến:

- Tổng nhu cầu tính toán trong khu vực thiết kế là 16.408 thuê bao.

- Hệ thống viễn thông thụ động cho Khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối với mạng viễn thông của nhà mạng VNNT (Công ty Cổ Phần Công Nghệ & Truyền Thông Việt Nam).

b) Giải pháp quy hoạch:

Các giải pháp quy hoạch Hệ thống viễn thông thụ động cho khu vực thiết kế dựa trên công nghệ GPON (cung cấp băng thông rộng tốc độ cao) sẵn sàng đáp ứng dịch vụ viễn thông internet băng thông tốc độ cao cho các cư dân và doanh nghiệp trong khu.

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 Hiếu Cẩm 2, 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 Hiếu Cẩm 2, 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. *h*

Nơi nhận:

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

**TM ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Tài

KÝ HIỆU			SỐ LƯỢNG	KÍCH THƯỚC (m)		KHOẢNG LÙI		DẠNG Ô CÓ CẠNH	DIỆN TÍCH			SỐ CĂN	Mật độ XD tối đa (%)	
LÔ	Ô		Ô	RỘNG	DÀI	Trước (m)	Sau (m)	KHÔNG VUÔNG	1 Ô	M ²	LÔ	(HỘ)		
										13.041,98				
A02		1		1				X	395,08	395,08	11.474,95	60	55	
	2	->	10	9	5	36	5	1	180,00	1.620,00			74	
		11							GT	GT				
	12	->	21	10	5	36	5	1	180,00	1.800,00			74	
		22							GT	GT				
	22A	->	31	9	5	36	5	1	180,00	1.620,00			74	
		32			1				X	383,56			383,56	55
		32A			1				X	383,75			383,75	55
	34	->	42	9	5	35	5	1	175,00	1.575,00			75	
		43							GT	GT				
	44	->	53	10	5	35	5	1	175,00	1.750,00			75	
		54							GT	GT				
	55	->	63	9	5	35	5	1	175,00	1.575,00			75	
		64			1				X	372,56			372,56	56
	TỔNG			60						11.474,95			75%	
A03		1		1				X	327,10	327,10	6.689,40	40	58	
	2	->	10	9	5	30	5	1	150,00	1.350,00			80	
		11							GT	GT				

KÝ HIỆU			SỐ LƯỢNG	KÍCH THƯỚC (m)		KHOẢNG LỬI		DẠNG Ô CÓ CẠNH	DIỆN TÍCH			SỐ CĂN	Mật độ XD tối đa (%)		
LÔ	Ô		Ô	RỘNG	DÀI	Trước (m)	Sau (m)	KHÔNG VUÔNG	1 Ô	M ²	LÔ	(HỘ)			
		12							GT	GT					
	12A	->	21	9	5	30	5	1		150,00	1.350,00		80		
		22		1					X	317,60	317,60		59		
		22A		1					X	327,10	327,10		58		
	24	->	32	9	5	30	5	1		150,00	1.350,00		80		
		33								GT	GT				
		34								GT	GT				
	35	->	43	9	5	30	5	1		150,00	1.350,00		80		
		44		1					X	317,60	317,60		59		
	TỔNG			40							6.689,40		80%		
A04		1		1					X	327,10	327,10	9.689,40	60	58	
		2	->	10	9	5	30	5	1		150,00			1.350,00	80
			11								GT			GT	
		12	->	21	10	5	30	5	1		150,00			1.500,00	80
			22								GT			GT	
		22A	->	31	9	5	30	5	1		150,00			1.350,00	80
			32		1					X	317,60			317,60	59
			32A		1					X	327,10			327,10	58
		34	->	42	9	5	30	5	1		150,00			1.350,00	80

KÝ HIỆU			SỐ LƯỢNG	KÍCH THƯỚC (m)		KHOẢNG LỬ		DẠNG Ô CÓ CẠNH	DIỆN TÍCH			SỐ CĂN	Mật độ XD tối đa (%)
LÔ	Ô		Ô	RỘNG	DÀI	Trước (m)	Sau (m)	KHÔNG VUÔNG	1 Ô	M ²	LÔ	(HỘ)	
		43							GT	GT			
	44	->	53	10	5	30	5	1		150,00	1.500,00		80
		54							GT	GT			
	55	->	63	9	5	30	5	1		150,00	1.350,00		80
		64		1					X	317,60	317,60		59
	TỔNG			60							9.689,40		80%
		1		1					X	417,10	417,10		54
	2	->	10	9	5	30	5	1		150,00	1.350,00		80
		11								GT	GT		
	12	->	23	12	5	30	5	1		150,00	1.800,00		80
		24								GT	GT		
	25	->	35	11	5	30	5	1		150,00	1.650,00		80
		36								GT	GT		
A05	37	->	46	10	5	30	5	1		150,00	1.500,00	14.069,40	88
		47		1					X	317,60	317,60		59
		48		1					X	417,10	417,10		54
	49	->	57	9	5	30	5	1		150,00	1.350,00		80
		58								GT	GT		
	59	->	70	12	5	30	5	1		150,00	1.800,00		80

KÝ HIỆU			SỐ LƯỢNG	KÍCH THƯỚC (m)		KHOẢNG LỬI		DẠNG Ô CÓ CẠNH	DIỆN TÍCH			SỐ CĂN	Mật độ XD tối đa (%)		
LÔ	Ô		Ô	RỘNG	DÀI	Trước (m)	Sau (m)	KHÔNG VUÔNG	1 Ô	M ²	LÔ	(HỘ)			
		71							GT	GT					
	72	->	82	11	5	30	5	1		150,00	1.650,00		80		
		83								GT	GT				
	84	->	93	10	5	30	5	1		150,00	1.500,00		80		
		94		1					X	317,60	317,60		59		
	TỔNG			88							14.069,40		80%		
A06		1		1					X	347,50	347,50	12.358,00	78	57	
		2	->	12A	12	5	30	5	1		150,00			1.800,00	80
			14								GT			GT	
		15	->	27	13	5	30	5	1		150,00			1.950,00	80
			28								GT			GT	
		29	->	37	9	5	30	5	1		150,00			1.350,00	80
			38		1					X	227,50			227,50	67
			45		1					X	227,50			227,50	63
		39	->	44	6	7	24	5	1		168,00			1.008,00	76
		46	->	54	9	5	30	5	1		150,00			1.350,00	80
			55								GT			GT	
		56	->	68	13	5	30	5	1		150,00			1.950,00	80
		69								GT					

KÝ HIỆU			SỐ LƯỢNG	KÍCH THƯỚC (m)		KHOẢNG LỬ		DẠNG Ô CÓ CẠNH	DIỆN TÍCH			SỐ CĂN (HỘ)	Mật độ XD tối đa (%)		
LÔ	Ô			RỘNG	DÀI	Trước (m)	Sau (m)		KHÔNG VUÔNG	1 Ô	M ²			LÔ	
										12.358,00					
A08		1						X	347,50	347,50	12.358,00	78	57		
		2	->	12A	12	5	30	5	1	150,00			1.800,00	80	
			14							GT			GT		
		15	->	27	13	5	30	5	1	150,00			1.950,00	80	
			28							GT			GT		
		29	->	37	9	5	30	5	1	150,00			1.350,00	80	
			38							X			227,50	227,50	67
			45							X			227,50	227,50	67
		39	->	44	6	7	24	5	1	168,00			1.008,00	76	
		46	->	54	9	5	30	5	1	150,00			1.350,00	80	
			55							GT			GT		
		56	->	68	13	5	30	5	1	150,00			1.950,00	80	
			69							GT			GT		
		70	->	81	12	5	30	5	1	150,00			1.800,00	80	
			82							X			347,50	347,50	57
	TỔNG				78					12.358,00			80%		
A09		1						X	347,50	347,50	12.369,55	78	57		
		2	->	12A	12	5	30	5	1	150,00			1.800,00	80	

KÝ HIỆU			SỐ LƯỢNG	KÍCH THƯỚC (m)		KHOẢNG LÙI		DẠNG Ô CÓ CẠNH	DIỆN TÍCH			SỐ CĂN	Mật độ XD tối đa (%)	
LÔ	Ô		Ô	RỘNG	DÀI	Trước (m)	Sau (m)	KHÔNG VUÔNG	I Ô	M ²	LÔ	(HỘ)		
		14							GT	GT				
	15	->	27	13	5	30	5	1	150,00	1.950,00			80	
		28							GT	GT				
	29	->	37	9	5	30	5	1	150,00	1.350,00			80	
		38		1					X	227,05			67	
		39; 40		2	7	24			168,00	336,00			76	
		41		1	6	24			144,00	144,00			81	
		42		1					X	317,50			59	
	43	->	54	12	5	30	5	1	150,00	1.800,00			80	
		55							GT	GT				
	56	->	68	13	5	30	5	1	150,00	1.950,00			80	
		69							GT	GT				
	70	->	81	12	5	30	5	1	150,00	1.800,00			80	
		82		1					X	347,50			57	
	TỔNG			78						12.369,55			81%	
A10		1		1					X	365,50			56	
	2	->	12A	12	5	36	5	1	180,00	2.160,00	19.901,00	108	74	
		14							GT	GT				
	15	->	28	14	5	36	5	1	180,00	2.520,00				74

KÝ HIỆU			SỐ LƯỢNG	KÍCH THƯỚC (m)		KHOẢNG LỬ		DẠNG Ô CÓ CẠNH	DIỆN TÍCH			SỐ CĂN	Mật độ XD tối đa (%)		
LÔ	Ô		Ô	RỘNG	DÀI	Trước (m)	Sau (m)	KHÔNG VUÔNG	1 Ô	M ²	LÔ	(HỘ)			
		29							GT	GT					
	30	->	43	14	5	36	5	1		180,00	2.520,00		74		
		44								GT	GT				
	45	->	56	12	5	36	5	1		180,00	2.160,00		74		
		57		1					X	365,50	365,50		56		
		58		1					X	355,00	355,00		57		
	59	->	70	12	5	35	5	1		175,00	2.100,00		75		
		71								GT	GT				
	72	->	85	14	5	35	5	1		175,00	2.450,00		75		
		86								GT	GT				
	87	->	100	14	5	35	5	1		175,00	2.450,00		75		
		101								GT	GT				
	102	->	113	12	5	35	5	1		175,00	2.100,00		75		
		114		1					X	355,00	355,00		57		
	TỔNG			108							19.901,00		75%		
A11	1	->	10	10	6	23	3	1		138,00	1.380,00	11.007,07	79	82	
			11							GT	GT				
	12	->	21	10	6	23	3	1		138,00	1.380,00				82
			22							GT	GT				
	23	->	33	11	6	23	3	1							82

KÝ HIỆU			SỐ LƯỢNG	KÍCH THƯỚC (m)		KHOẢNG LỬI		DẠNG Ô CÓ CẠNH	DIỆN TÍCH			SỐ CĂN	Mật độ XD tối đa (%)		
LÔ	Ô		Ô	RỘNG	DÀI	Trước (m)	Sau (m)	KHÔNG VUÔNG	1 Ô	M ²	LÔ	(HỘ)			
									138,00	1.518,00					
		34							GT	GT					
	35	->	43	9	6	23	3	1	138,00	1.242,00			82		
		44							GT	GT					
	45	->	54	10	6	23	3	1	138,00	1.380,00			82		
		55							GT	GT					
	56	->	65	10	6	23	3	1	138,00	1.380,00			82		
		66							GT	GT					
	67	->	77	11	6	23	3	1	138,00	1.518,00			82		
		78							GT	GT					
	79	->	85	7	6	23	3	1	138,00	966,00			82		
		86		1					X	243,07			65		
	TỔNG			79						11.007,07			82%		
A12		1		1					X	414,23			54		
		2	->	10	9	5	30	5	1	150,00	1.350,00		80		
			11							GT	GT				
		12	->	22A	12	5	30	5	1	150,00	1.800,00	13.816,77	86	80	
			24							GT	GT				
		25	->	35	11	5	30	5	1	150,00	1.650,00			80	
			36							GT	GT				

KÝ HIỆU			SỐ LƯỢNG	KÍCH THƯỚC (m)		KHOẢNG LỬI		DẠNG Ô CỘ CẠNH	DIỆN TÍCH			SỐ CĂN	Mật độ XD tối đa (%)	
LÔ	Ô		Ô	RỘNG	DÀI	Trước (m)	Sau (m)	KHÔNG VUÔNG	1 Ô	M ²	LÔ	(HỘ)		
	37	->	46	10	5	30	5	1		150,00	1.500,00		80	
		47		1					X	317,50	317,50		59	
		48		1					X	467,54	467,54		51	
	48A	->	55	7	5	30	5	1		150,00	1.050,00		80	
		56								GT	GT			
	57	->	68	12	5	30	5	1		150,00	1.800,00		80	
		69								GT	GT			
	70	->	80	11	5	30	5	1		150,00	1.650,00		80	
		81								GT	GT			
	82	->	91	10	5	30	5	1		150,00	1.500,00		80	
		92		1					X	317,50	317,50		59	
	TỔNG			86							13.816,77		80%	
A12A		1		1					X	364,62	364,62	12.380	77	56
		2	->	12	11	5	30	5	1	150,00	1.650,00			80
			12A							GT	GT			
		14	->	25	12	5	30	5	1	150,00	1.800,00			80
			26							GT	GT			
		27	->	41	15	5	30	5	1	150,00	2.250,00			80
		42		1					X	317,65	317,65	59		