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

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

CÔNG TRÌNH:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2, PHƯỜNG CHƠN THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

ĐỊA ĐIỂM:
PHƯỜNG CHƠN THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

Đồng Nai, năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2, PHƯỜNG CHƠN THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CHƠN THÀNH – TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT **ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH** **CHỦ TỊCH** U.B.N.D PHƯỜNG CHƠN THÀNH T. ĐỒNG NAI *Nguyễn Anh Tài*	**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH** **PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH** CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ P.CHƠN THÀNH - T.ĐỒNG NAI *Lê Tấn Bình*
CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ **CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX – BÌNH PHƯỚC** **TỔNG GIÁM ĐỐC** M.S.D.N: 3800405138 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT BECAMEX BÌNH PHƯỚC P. CHƠN THÀNH - T. ĐỒNG NAI *Đặng Văn Dũng*	**ĐƠN VỊ TƯ VẤN** **CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS** M.S.D.N: 0313917452 - C.T.N.H.H CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS Q. GÒ VẤP - T.P HỒ CHÍ MINH *Ths.Ks. Mai Ngọc Ánh*

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU 1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT QUY HOẠCH 1
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH 1
1. Các căn cứ pháp lý 1
2. Các cơ sở lập quy hoạch 4
CHƯƠNG II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG 6
I. XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH 6
1. Phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch 6
2. Quy mô khu vực lập quy hoạch 8
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN 8
1. Khí hậu 8
1. Đặc điểm khí hậu 8
2. Đặc điểm thủy văn 9
III. HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH 10
1. Hiện trạng dân số 10
2. Hiện trạng sử dụng đất 10
3. Hiện trạng triến trúc cảnh quan 11
4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng xã hội 11
5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 11
6. Đánh giá hiện trạng 13
IV. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT 13
1. Định hướng chung 13
2. Các nội dung cần thực hiện 13
CHƯƠNG III. CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG LẬP QUY HOẠCH 14
I. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH: 14
II. SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ 14
III. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ 15
1. Định hướng về khu chức năng 15
2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị: 15
3. Định hướng về thiết kế đô thị (các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch) 17
IV. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TRONG QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ 18
1. Định hướng chung 18
2. Cơ cấu chức năng cấp đô thị 18
V. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TRONG QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ 19
1. Quy định quản lý đối với khu vực đô thị xây dựng mới 19
2. Quản lý khu nhà ở trong khu đô thị xây dựng mới 19
3. Quản lý công trình Thương mại - Dịch vụ 20
CHƯƠNG IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT 21

I. CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ 21
II. CHỈ TIÊU VỀ ĐẤT ĐAI 21
III. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC 21
1. Mật độ xây dựng (theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng) 21
2. Tầng cao (theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng) 23
IV. CÁC CHỈ TIÊU VỀ HẠ TẦNG XÃ HỘI 23
V. CÁC CHỈ TIÊU VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT 24
1. Chỉ tiêu về giao thông: 24
2. Chỉ tiêu cấp nước: 24
3. Thoát nước và xử lý chất thải rắn: 24
4. Cấp điện: 24
5. Thông tin liên lạc: 25
CHƯƠNG V. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 26
I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 26
1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu 26
2. Các chỉ tiêu đạt được trong đồ án 27
II. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ PHỐ 27
1. Đất nhà ở 27
2. Đất công trình hạ tầng xã hội 29
3. Đất đường giao thông 31
4. Đất bãi đỗ xe: ký hiệu HT-BX01 và HT-BX02 31
5. Đất hạ tầng kỹ thuật khác: 31
III. CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 40
CHƯƠNG VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN 41
I. YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH 41
II. YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT 42
1. Đất ở: 42
2. Quy định kiến trúc các công trình công cộng và dịch vụ: 42
III. TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH 45
1. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố trong khu vực quy hoạch 45
IV. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ VÀ QUY ĐỊNH CÁC ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT: 46
1. Cơ sở kiểm soát: 46
2. Kiểm soát xây dựng các khu chức năng: 46
3. Kiểm soát xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 46
CHƯƠNG VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ 47

I. NGUYÊN TẮC CHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....47
II. CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN.....47
1. Công trình thương mại dịch vụ (TMDV): 48
III. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....48
IV. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH.....49
1. Quy định khoảng lùi công trình: 49
2. Quy định đối với chỉ giới đường đỏ.....50
V. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC.....51
1. Công trình nhà ở 51
2. Công trình dịch vụ công cộng, giáo dục 53
3. Ki -ốt, biển thông báo, biển quảng cáo: 53
4. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình ngầm: 54
VI. HỆ THỐNG CÂY XANH.....54
1. Cây xanh công viên.....54
2. Cây xanh đường phố 55
3. Hệ thống cây xanh 57
CHƯƠNG VIII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (DỰ KIẾN).....58
CHƯƠNG IX. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....59
I. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA.....59
1. Quy hoạch cao độ nền.....59
2. Thoát nước mưa: 59
3. Khái toán xây dựng: 60
II. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG:.....61
1. Cơ sở, nguyên tắc và chỉ tiêu thiết kế 61
2. Quy hoạch hệ thống giao thông 62
3. Khối lượng xây dựng và khái toán chi phí.....67
4. Hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng 67
III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC:.....67
1. Tiêu chuẩn kỹ thuật.....67
2. Nguyên tắc thiết kế 67
3. Tính toán nhu cầu.....68
4. Giải pháp thiết kế 69
IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG:.....70
1. Cơ sở thiết kế 70
2. Các chỉ tiêu thiết kế.....70
3. Nguồn và lưới điện điện trung thế 71
4. Tuyến hạ thế cung cấp điện 72
5. Tuyến hạ thế chiếu sáng đường 72
V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG: 73
1. Tiêu chuẩn áp dụng.....73
2. Dự kiến nhu cầu 73
3. Nguồn và cơ sở thiết kế 74
4. Giải pháp quy hoạch 74

VI. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG: 75
1. Thoát nước thải 75
2. Giải pháp thoát nước thải 76
3. Thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt 80
4. Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải: 80
5. Quản lý chất thải rắn 80
6. Quy hoạch Quản lý nghĩa trang: 81
CHƯƠNG X. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG 82
I. MỤC ĐÍCH, CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ 82
1. Mục đích: 82
2. Căn cứ pháp lý: 82
3. Phương pháp đánh giá: 82
II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH 82
III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI KHÔNG THỰC HIỆN QUY HOẠCH 83
1. Hiện trạng môi trường đất: 83
2. Suy thoái đa dạng sinh học 83
IV. PHÂN TÍCH DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC VÀ TIÊU CỰC CÓ THỂ TỚI MÔI TRƯỜNG DO THỰC HIỆN QUY HOẠCH 83
1. Tác động từ đầu tư hạ tầng kỹ thuật: 83
2. Phân tích dự báo ô nhiễm môi trường không khí 84
3. Phân tích dự báo ô nhiễm môi trường nước (do nước thải) 85
4. Phân tích dự báo ô nhiễm do chất thải rắn (CTR) 86
5. Phân tích dự báo suy thoái môi trường đất 86
6. Phân tích dự báo sự cố, tai biến môi trường 86
7. Phân tích dự báo biến đổi tài nguyên, cảnh quan 87
8. Tác động đến môi trường kinh tế xã hội 87
9. Tác động đến sức khỏe cộng đồng, phát triển kinh tế, xã hội 87
V. PHÂN TÍCH, TÍNH TOÁN, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG TRÊN CƠ SỞ CÁC DỮ LIỆU CỦA CÁC PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG 87
1. Phương án 87
2. Phương án quy hoạch: 88
VI. CÁC GIẢI PHÁP KIỂM SOÁT Ô NHIỄM, PHÒNG TRÁNH, GIẢM NHẸ THIÊN TAI HAY ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG, KIỂM SOÁT CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG; KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG .89
1. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan khu dân cư 90
2. Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị 90
3. Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu 90
4. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai 90
VII. KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG 91
1. Quản lý môi trường 91
2. Cam kết thực hiện biện pháp bảo vệ môi trường 91
CHƯƠNG XI. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ DỰ ÁN 93

I. CƠ SỞ LẬP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ 93
II. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ 93
III. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN 94
1. Nguồn vốn – phương án huy động vốn 94
2. Tổ chức thực hiện 94
CHƯƠNG XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....95
I. KẾT LUẬN: 95
II. KIẾN NGHỊ:.....95

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Sơ đồ vị trí khu dân cư Hoà Vinh 2 trong tổng thể quy hoạch chung Khu công nghiệp và dân cư Becamex –Bình Phước, tỉnh Bình Phước (cũ) 6
Hình 2. Vị trí khu dân cư Hoà Vinh 2 trong tổng thể Quy hoạch đô thị Chơn Thành 6
Hình 3. Vị trí khu dân cư Hoà Vinh 2 trong tổng thể Quy hoạch phường Thành Tâm.....7
Hình 4. Sơ đồ phạm vi và giới hạn khu dân cư Hoà Vinh 2.....7
Hình 5. Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch 8
Hình 6. Hiện trạng dân cư khu vực nghiên cứu quy hoạch 10
Hình 7. Hiện trạng đường giao thông đối ngoại kết nối khu quy hoạch (QL 13) 11
Hình 8. Sơ đồ vị trí khu dân cư Hoà Vinh 2 trong tổng thể quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước 18
Hình 9. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....41
Hình 10. Phối cảnh công trình thương mại dịch vụ.....43
Hình 11. Công trình giáo dục.....44
Hình 12. Thiết kế đô thị 47
Hình 13. Phối cảnh tổng thể Khu dân cư Hoà Vinh 2 49
Hình 14. Khu nhà ở liền kế.....52
Hình 15. Không gian trường mầm non 53
Hình 16. Không gian công viên, vườn hoa 55
Hình 17. Mặt cắt giao thông 1-1 lộ giới 50m 64
Hình 18. Mặt cắt giao thông 2-2 lộ giới 40m 65
Hình 19. Mặt cắt giao thông 3-3 lộ giới 40m 65
Hình 20. Mặt cắt giao thông 4-4 lộ giới 25m 65
Hình 21. Mặt cắt giao thông 5-5 lộ giới 22m 65
Hình 22. Mặt cắt giao thông 5-5 lộ giới 22m 66
Hình 23. Mặt cắt giao thông 6-6 lộ giới 22m 66

DANH MỤC VIẾT TẮT

KCN	Khu công nghiệp
TH	Tiểu học
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
PTTH	Phổ thông trùng học
TDTT	Thể dục thể thao
TCXDVN	Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam
TCXD	Tiêu chuẩn Xây dựng
CTR	Chất thải rắn
UBND	Ủy ban nhân dân
BXD	Bộ Xây dựng
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
QCXDVN	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam
TCVN	Tiêu chuẩn Việt Nam
QCVN	Quy chuẩn Việt Nam
VBHN	Văn bản hợp nhất
TP	Thành phố
QH	Quy hoạch
QĐ	Quyết định
TX	Thị xã
NĐ	Nghị định
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
ĐT	Đường tỉnh
TTg	Thủ tướng
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
CP	Chính phủ
TT	Thông tư
TMDV	Thương mại dịch vụ
LK	Liên kề
VN	Việt Nam
BTCT	Bê tông cốt thép
CB	Circuit Breaker
PVC	Polyvinyl chloride

DSTA	Double Steel Tape Armoured
XLPE	polyetylen liên kết chéo
PLC	Programmable Logic Controller
HDPE	High Density Polyethylene
WHO	World Health Organization: Tổ chức Y t Thế giới
ngđ	Ngày đêm

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT QUY HOẠCH

- Quy hoạch chung Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước (cũ) đã được UBND tỉnh Bình Phước (cũ) phê duyệt theo Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 và phê duyệt điều chỉnh theo các Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 20/4/2015 và Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 với quy mô gồm 01 Khu công nghiệp và 12 Khu dân cư. Khu dân cư Hòa Vinh 2 là một trong 12 Khu dân cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 16/12/2009 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

- Mặt khác, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Thành Tâm (cũ) đã được phê duyệt theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ) nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) (đã được phê duyệt theo Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 và được phê duyệt điều chỉnh cục bộ theo Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh Bình Phước) với định hướng phát triển đô thị theo tiêu chuẩn đô thị loại IV và hướng tới tiêu chuẩn đô thị loại III. Trong đó, xác định Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước (cũ) thuộc quy hoạch Dự án riêng (phân khu khu 4 - Khu đô thị, dịch vụ, công nghiệp Becamex) với chức năng: "Tập trung phát triển khu công nghiệp đô thị dịch vụ mới là mô hình sinh thái giữa phát triển công nghiệp với đô thị hóa, đảm bảo sự phát triển bền vững của khu công nghiệp. Trong đó, mô hình phát triển song song giữa khu sản xuất công nghiệp và trung tâm nghiên cứu và phát triển, trung tâm ươm tạo doanh nghiệp, giáo dục, y tế, vui chơi giải trí, ... để tạ nên một môi trường sống và làm việc tốt cho người lao động và chuyên gia. Quỹ đất dữ trữ phát triển phía Tây Bắc và phía Nam ưu tiên phát triển đô thị sinh thái mật độ trung bình kết hợp công viên, hồ nước dịch vụ vui chơi giải trí, đảm bảo sự kết nối và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đáp ứng đầy đủ cho các nhu cầu hạ tầng xã hội.

- Khu dân cư Hòa Vinh 2 thuộc Khu đô thị, dịch vụ, công nghiệp Becamex nằm trong phường Thành Tâm (cũ) là điều kiện thuận lợi để hình thành khu dân cư mới phục vụ nhu cầu phát triển quỹ đất nhà ở cho người dân trong vùng quy hoạch và các khu vực phục vụ lân cận, 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. Nên từ các cơ sở nêu trên việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2 là thực sự cần thiết nhằm cụ thể hóa quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Hòa Vinh 2 và đặc biệt 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 (cũ). Đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong việc đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 29/6/2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy chữa cháy ngày 22/11/2013;

- 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;

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

- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- 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 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về Quản lý không gian ngầm đô thị;
- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính Phủ về quản lý cây xanh đô thị/
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính Phủ, về thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số Điều của Luật Bảo vệ Môi trường;
- 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;
- Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật;
- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; Nghị định số 50/2024-NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;
- Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/03/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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;
- Thông tư số 16/2013/TT-BXD, ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/12019 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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

- 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;

- 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;

- 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);

- 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;

- Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 16/12/2009 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Hòa Vinh 2, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành thuộc Khu công nghiệp và dân cư Becamex – Bình Phước;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- Quyết định số 2073/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 cư Hòa Vinh 2, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- 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;

- 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;

- 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;

- Công văn số 611/P.NNMT ngày 20/06/2025 của Phòng 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;

- Công văn số 1948/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: Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Thủ Chánh, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- 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 Vinh1, 2, Đồng Tâm, Mỹ Hưng, Thủ Chánh;

- Thông báo số 25/TB-UBND ngày 31/5/2025 của UBND phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành (cũ) về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức cộng đồng dân cư đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư: khu dân cư 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;

- Báo cáo số 93/BC-UBND ngày 12/6/2025 của UBND phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành (cũ) về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư: khu dân cư 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;

- 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;

- Biên bản họp ngày 12/9/2025 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 Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Công văn số 46/BC-BBP ngày 15/9/2025 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 Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Các tài liệu, số liệu thống kê, các quy hoạch chuyên ngành, dự án khác có liên quan trên địa bàn khu vực nghiên cứu.

2. Các cơ sở lập quy hoạch

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500.

- Quy hoạch chung Khu công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Khu công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước (cũ) đã được phê duyệt;

- Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành (cũ) đã được phê duyệt.

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) đã được phê duyệt.

- Các nguồn tài liệu, số liệu, dân số, đất đai khu vực quy hoạch.

- Các thông tin về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật: Do chủ đầu tư kết hợp các ngành chức năng liên quan cung cấp.

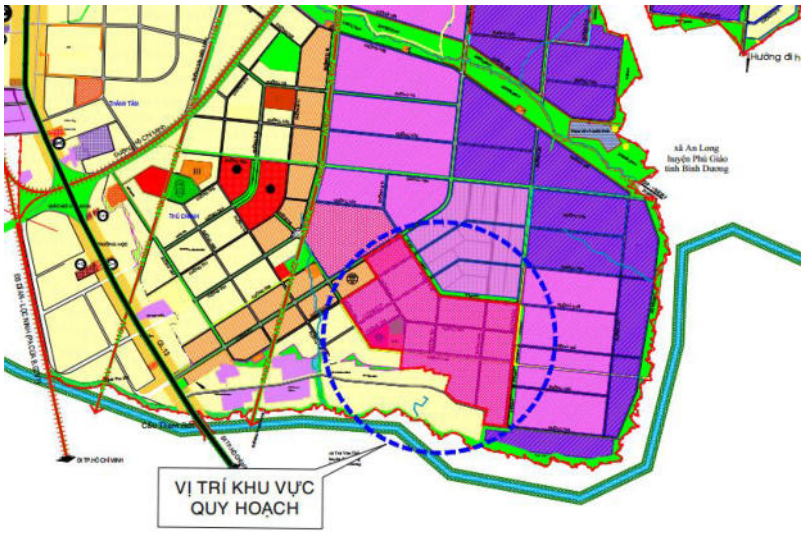
- Cơ sở thiết kế quy hoạch theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và các văn bản quy định liên quan.

CHƯƠNG II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

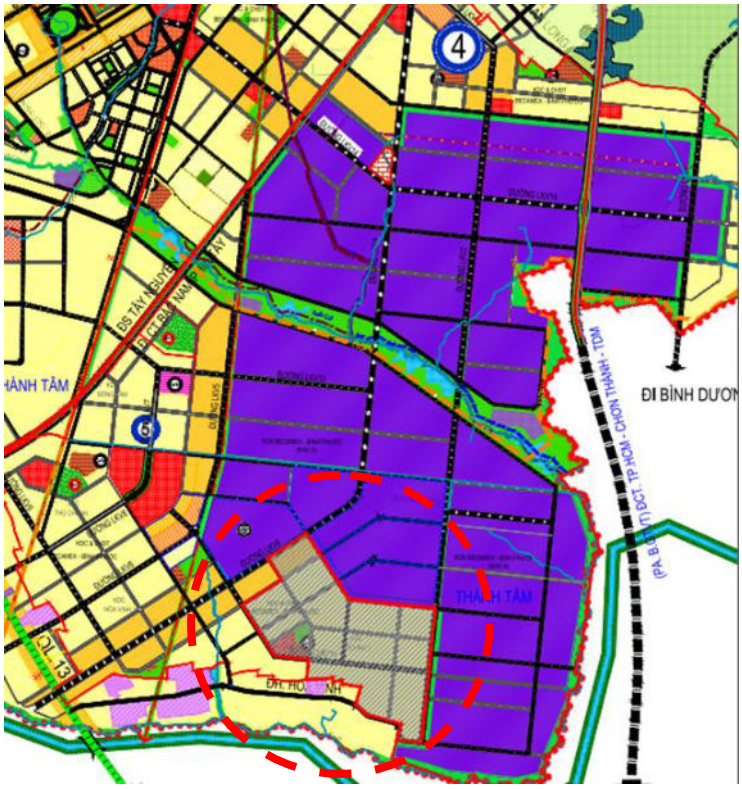
I. XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

1. Phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch

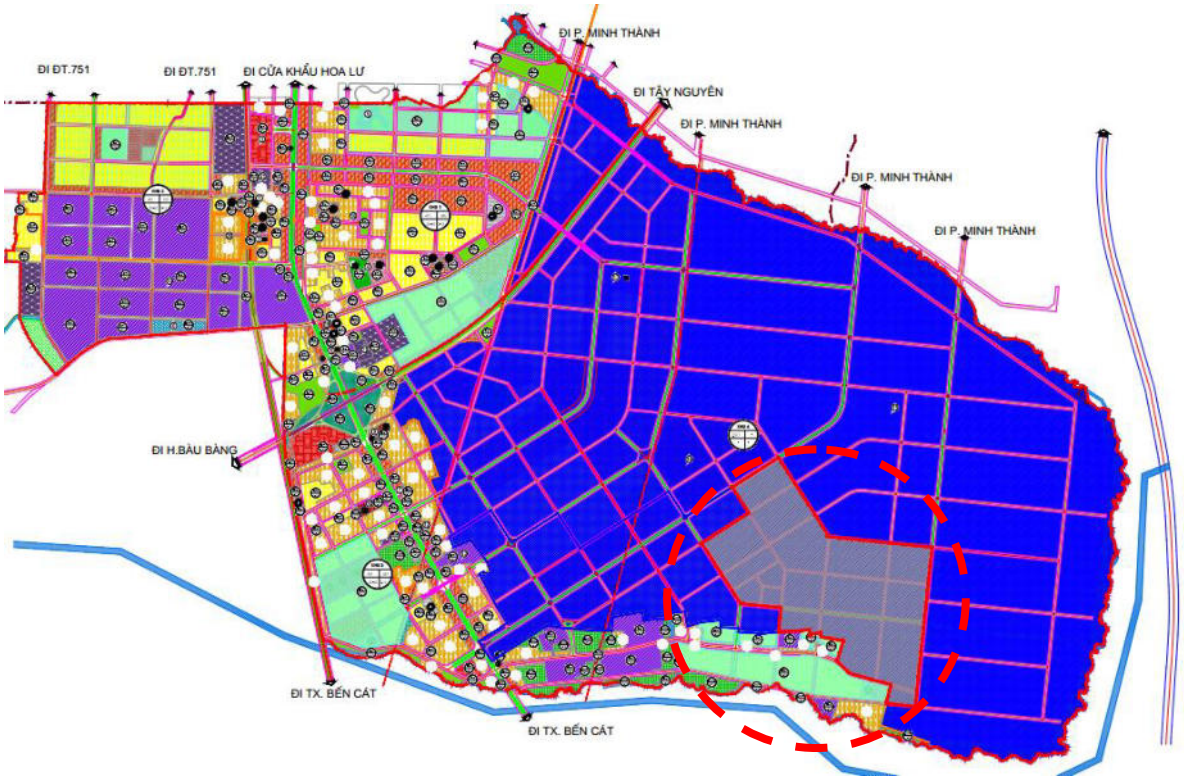
- Phía Bắc giáp Khu công Nghiệp Becamex – Bình Phước.
- Phía Nam và Tây Nam giáp với khu dân cư ven đường QL.13.
- Phía Đông giáp Khu công Nghiệp Becamex – Bình Phước.
- Phía Tây giáp với khu dân cư Hòa Vinh 1.



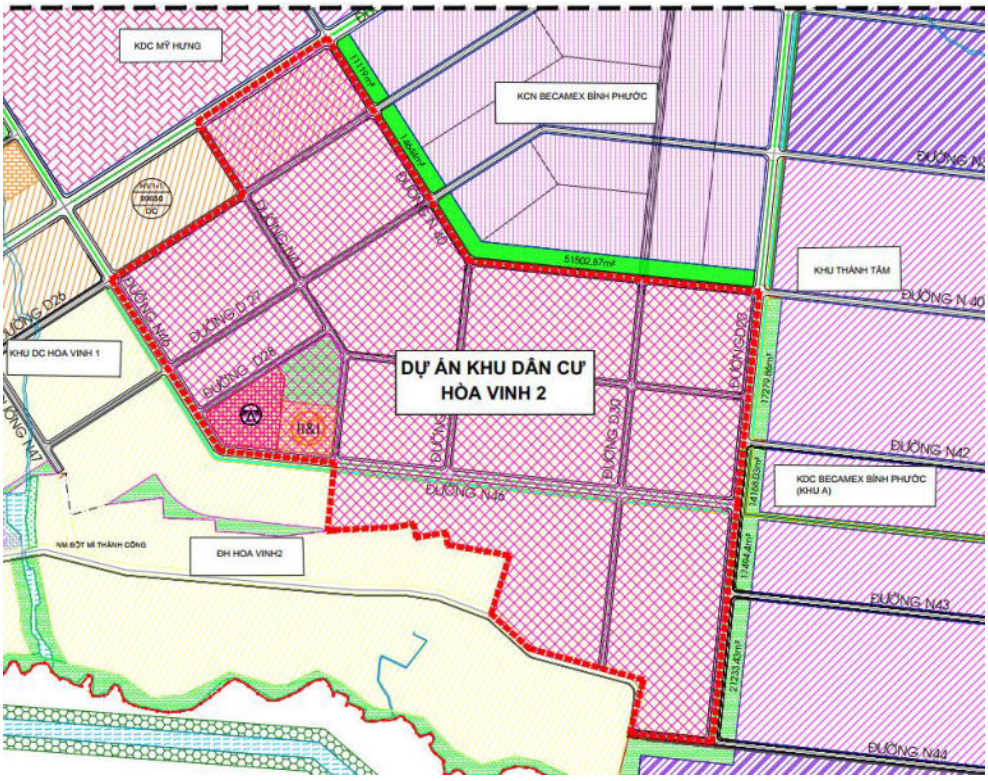
Hình 1. Sơ đồ vị trí khu dân cư Hoà Vinh 2 trong tổng thể quy hoạch chung Khu công nghiệp và dân cư Becamex –Bình Phước, tỉnh Bình Phước (cũ)



Hình 2. Vị trí khu dân cư Hoà Vinh 2 trong tổng thể Quy hoạch đô thị Chơn Thành (cũ)



Hình 3. Vị trí khu dân cư Hoà Vinh 2 trong tổng thể Quy hoạch phường Thành Tâm (cũ)



Hình 4. Sơ đồ phạm vi và giới hạn khu dân cư Hoà Vinh 2

Hình 5. Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch

- Diện tích quy hoạch: 196,28ha.

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Khí hậu

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, có nền nhiệt cao đều quanh năm, ít gió bão.

1. Đặc điểm khí hậu

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, có nền nhiệt cao đều quanh năm, ít gió bão.

Số TT	Chỉ tiêu	Trạm Chơn Thành	Ghi Chú
1	Nhiệt độ (ºC)		
	- Nhiệt độ bình quân	*26,7*	
	- Nhiệt độ bq thấp nhất	*25,5*	*Tháng 12*
	- Nhiệt độ bq cao nhất	*28,7*	*Tháng 4*
2	Tổng tích ôn (ºC/năm)	9.288	Tháng 1/1963
3	Giờ chiếu sáng (giờ/ng)	6,5	10,7ºC
4	Giờ nắng/ năm (giờ)	2.526, kh vực không có sương mù	
5	Lượng mưa (mm)		
	- Bình quân/năm	*1.633*	
	- Lượng mưa cao nhất (%)	*92*	*Mùa mưa (tháng 5-10)*
6	Lượng bốc hơi (mm)		

Số TT	Chỉ tiêu	Trạm Chơn Thành	Ghi Chú
	- Bình quân năm	*1.447*	
7	Độ ẩm không khí (%)		
	- Bình quân/năm	*82*	
	- Thấp nhất/năm	*75*	*Tháng 2*
	- Cao nhất/năm	*91*	*Tháng 9*

- Thời tiết nóng ẩm: vào khoảng thời gian cuối mùa đông, đầu mùa xuân (tháng 2÷4) thường có mưa phùn, lạnh và ẩm.

- Nhiệt độ không khí trung bình (26÷ 28)^oC và độ ẩm tương đối rất lớn w > 80%, có lúc bão hòa.

- Số giờ nắng bình quân < 2.000h/năm.

1.1. Nhiệt độ và độ ẩm

- Trung bình trong năm là 25^oC-27^oC. Chênh lệch nhiệt độ giữa các tháng:

+ Nhiệt độ không khí trung bình các tháng nóng nhất: 28,6^oC (tháng 4 và 5);

+ Nhiệt độ không khí trung bình các tháng lạnh nhất: 24,9^oC – 25,9 ^oC (tháng1÷2).

1.2. Mưa

- Lượng mưa trung bình trong năm: 1700÷1800mm.

- Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, tập trung nhất là 3 tháng (8, 9 và 10), lượng mưa 3 tháng chiếm 60÷70% lượng mưa cả năm.

- Lượng mưa trung bình trong năm: 1700÷1800mm.

- Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, tập trung nhất là 3 tháng (8, 9 và 10), lượng mưa 3 tháng chiếm 60÷70% lượng mưa cả năm.

1.3. Gió

- Mỗi năm có 2 mùa gió theo 2 mùa mưa và khô. Về mùa mưa, gió thịnh hành Tây – Nam. Về mùa khô, gió chính Đông chuyển dần sang Bắc. Chuyển tiếp giữa hai mùa còn có gió Đông và Đông Nam.

- Tốc độ gió trung bình đạt 10 – 15m/s, lớn nhất 25-30 m/s (90 – 110 km/h).

- Khu vực này không chịu ảnh hưởng của gió bão.

2. Đặc điểm thủy văn

2.1. Nước mặt

- Trong khu vực chỉ có một phần suối nhỏ nằm ở phía Nam khu đất quy hoạch.

2.2. Nước ngầm

- Khu vực quy hoạch nằm trong vùng nước ngầm khá dồi dào của tỉnh Bình Phước. Theo tài liệu của TDĐC 802, khả năng khai thác nước ngầm trên địa bàn có thể đạt 15.000 – 20.000 m^3/ngày. Nước tồn tại ở 2 dạng có áp và không áp. Tầng khai thác hiện nay của các giếng ở độ sâu 55-90m là tầng nước có áp.

2.3. Đặc điểm địa chất công trình

- Lớp 1: Sét pha, trạng thái dẻo cứng - cứng. Thành phần chủ yếu của lớp là sét, bột, cát hạt mịn, màu xám trắng - xám hồng, trạng thái đất từ dẻo cứng đến cứng. Phân bố ở độ sâu trung bình 14,60m.

- Lớp 2: Sét pha lẫn sỏi san laterit, trạng thái dẻo cứng - cứng. Thành phần chủ yếu của lớp là sét, cát hạt trung đến thô, sỏi sạn laterit, mâu xám hồng - xám văng - nâu - nâu hồng - nấu đỏ - xám trắng, trạng thái dẻo cứng - cứng. Phân bố ở độ sâu trung bình 5,35m.

- Lớp 3: Cát pha, chặt vừa, Thành phần chủ yếu của lớp là cát hạt mịn đến trung, màu xám trắng - xẩm vàng - nâu văng - xám hồng, kết cấu chặt vừa, Phân bố ở độ sâu trung bình 8,36m.

- Lớp 4: Sét, trạng thái dẻo cứng – cứng. Thành phần chủ yếu của lớp là sét, màu xám trắng - nâu vàng sâm - nâu hồng - nâu vàng - xám trắng, trạng thái dẻo cứng - cứng, Phân bố ở độ sâu trung bình 6,42m.

- Lớp 5: Đá phong hoá, màu nâu vàng, xám xanh, Lớp đá phong hoá bắt gặp ở đấy các lỗ khoan khảo sát, là sản phẩm phong hoá của đá gốc bên dưới, màu nâu vàng, xám xanh, trạng thái rất cứng. Phạm vì độ sâu khảo sát tối đa là 30,0m.

- Đa tầng khu vực khảo sát khá tốt có thể xây nhà cao tầng mà giải pháp nền móng lại ít tốn kém. Bên dưới là lớp đá gốc khá nông.

- Không xuất hiện lớp bùn yếu (địa tầng bất lợi cho xây dựng).

- Khu vực khảo sát có mặt bằng tương đối thuận lợi, có mức độ giao thông thuận tiện cho việc vận chuyển vật liệu và thì công công trình.

III. HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Hiện trạng dân số

- Trong khu vực thực hiện có khoảng hơn >10 người sinh sống.

- Điều kiện sống của người dân trong khu vực ty đã được cải thiện về thu nhập nhưng các điều kiện khác về hạ tầng còn nhiều khó khăn, đặc biệt là đường giao thông, cấp điện, cấp nước,...

- Do sống phân tán trong khu đất nông nghiệp, có nhiều gia đình xa trung tâm 2-3km nên sinh hoạt xã hội gặp khó khăn ví dụ nhiều trẻ em đi học quá xa, người dân khó tiếp cận tới các công trình dịch vụ như chợ, UBND xã, trạm y tế,..

Hình 6. Hiện trạng dân cư khu vực nghiên cứu quy hoạch

2. Hiện trạng sử dụng đất

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch chủ yếu là đất trồng cây cao su, xung quanh tiếp giáp dân cư hiện trạng với mật độ thấp. Các loại đất cụ thể như sau:

Bảng 1: thống kê hiện trạng sử dụng đất

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất công nghiệp lâu năm	1.231.822,9	62,76
2	Đất trồng cây dài ngày kết hợp ở nông thôn	717.954,3	36,58
3	Đất giao thông	13.053,4	0,67
	TỔNG CỘNG	**1 962 830,6**	**100.00**

- Đánh giá chung: khu vực quy hoạch chủ yếu là đất trồng cây công nghiệp lâu năm, việc lựa chọn khu vực để đầu tư xây dựng khu dân cư nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu ở của người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực.

3. Hiện trạng triến trúc cảnh quan

- Cảnh quan tự nhiên của khu vực nghiên cứu quy hoạch xanh, đẹp với ấn tượng rừng cây, địa hình bằng phẳng, đây là một lợi thế để xây dựng một Khu dân cư hấp dẫn, đồng thời là bài toán khó cho các nhà quy hoạch tìm được lời giải tốt nhất.

- Phân vùng cảnh quan trong khu vực nghiên cứu tương đối đa dạng với những đặc thù dễ nhận diện, bao gồm: cảnh quan rừng cao su tương đối bằng phẳng; cảnh quan sườn đồi kéo dài dọc giới hạn phía đông và phía tây khu đất.

4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng xã hội

- Trong khu vực nghiên cứu không có công trình hạ tầng xã hội như: giáo dục, y tế, văn hóa,…

5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

5.1. Hiện trạng giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Phía Tây khu quy hoạch giáp với Quốc lộ 13.

+ Khu quy hoạch hiện kết nối với QL.13 bằng các tuyến đường đất, đấu nối với trung tâm thị xã Chơn Thành (cũ), giao thông thuận lợi.

Hình 7. Hiện trạng đường giao thông đối ngoại kết nối khu quy hoạch (QL 13)

- Giao thông nội bộ:

+ Trong khu vực dự án cơ sở hạ tầng hầu như chưa có gì ngoài các tuyến đường đất đỏ giữa các lô đất.

+ Các tuyến trên cho phép xe 4 bánh đi lại vào mùa khô. Vào mùa mưa đường ngập, nhiều hố trũng lớn, xe bốn bánh lưu thông khó khăn.

+ Ngoài ra còn có các tuyến đường nội bộ trong các vườn cao su và khu vực sản xuất nông nghiệp. Các đường này có lộ giới khoảng 3-4m.

5.2. Hiện trạng nền và thoát nước mưa

- Hiện tại trong khu vực chưa có mạng lưới thoát nước, chủ yếu nước chảy theo địa hình tự nhiên từ các khu vực cao xuống vùng trũng và thu gom về các mương, suối hiện hữu.

- Nước mưa trong khu vực chủ yếu tự thấm và thoát theo địa hình tự nhiên sau đó ra suối Đôn ở phía Tây – Nam khu dân cư.

5.3. Hiện trạng cấp nước

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch hiện chưa được cấp nước sạch bằng hệ thống cấp nước. Người dân tự khái thác nước ngầm và nước mưa cho sinh hoạt.

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

- Các tác động đến môi trường nước:

+ Nguồn gây ô nhiễm nước chủ yếu là nước thải sinh hoạt của khu ở dân cư, công trình công cộng; ngoài ra còn một số nguồn ô nhiễm cục bộ khác từ một số công trình kỹ thuật như điểm thu gom CTR, y tế, ...

+ Lượng nước thải sinh hoạt của cả khu vực gây ra các tác động tiêu cực đến môi trường, đặc biệt là môi trường nước. Dự báo tải lượng ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt: BOD:0,1/tấn ngđ. COD: 0,2 tấn/ngđ. TSS: 0.4 tấn/ngđ. Tổng N: 0,16 tấn/ngđ. Tổng P: 0,003 tấn/ngđ.

+ Tuy nhiên khả năng ô nhiễm nguồn nước mặt từ nước thải sinh hoạt và dịch vụ công cộng được giảm thiểu rất nhiều do lượng nước thải được thu gom và xử lý tại chỗ qua bể tự hoại của từng công trình sau đó sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải của khu vực. Toàn bộ nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải tập trung có vị trí đã được xác định trong quy hoạch.

- Dự báo tác động tới môi trường khí:

+ Các nguồn thải ô nhiễm chính ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí của khu vực là các hoạt động động giao thông vận tải. Tất cả các chất ô nhiễm từ hoạt động trên sẽ ảnh hưởng trực tiếp nhiều nhất đến người dân. Nguồn thải từ các phương tiện cơ giới đã trở thành một trong những nguồn thải chính gây ô nhiễm môi trường không khí.

+ Tuy nhiên, trong quy hoạch đã dành không gian cây xanh cảnh quan và cây xanh mặt nước đối với đường giao thông nhằm giảm thiểu những tác động tiêu cực này, chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn sẽ được cải thiện đáng kể. Diện tích đất cây xanh lớn là nhân tố giúp điều hoà môi trường không khí.

- Quản lý CTR:

+ Tổ chức mạng lưới thu gom rác cho các khu dân cư và các cơ quan hành chính, các công trình công cộng. Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng đựng rác.

+ Các công trình công cộng đều có thùng đựng rác riêng, lượng rác hàng ngày sẽ được thu gom và chuyên chở đến bãi rác theo quy định.

+ Sử dụng các phương tiện vận chuyển rác hợp vệ sinh tới điểm xử lý rác tập trung

+ Với việc bố trí các công trình theo quy hoạch trên đây mức độ ảnh hưởng của CTR tới môi trường đô thị là không đáng kể.

5.5. Hiện trạng cấp điện

- Mạng lưới điện hạ thế đã tới 100% hộ dân bằng các tuyến đường dây xây dựng tạm ven các tuyến đường đất đỏ.

- Trong khu vực không có trạm biến áp nào.

- Nguồn cấp điện cho khu dân cư Hòa Vinh 2, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) được lấy từ trạm theo quy hoạch chung khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) đã được phê duyệt. Từ trạm này sẽ có các lộ trung thế chạy dọc các tuyến đường để cấp điện cho các hộ tiêu thụ khu dân cư.

5.6. Thông tin liên lạc

- Thời điểm hiện tại khu vực nghiên cứu quy hoạch chưa có hệ thống thông tin liên lạc. Tuỷ nhiên, trong phạm vi quy hoạch nằm trong vùng phủ sóng của hệ thống các mạng điện thoại di động Mobie phone, Vina phone, Viettel và một số mạng điện thoại khác, do vậy có thể đáp ứng mọi nhu cầu về thông tin liên lạc.

6. Đánh giá hiện trạng

- Căn cứ vào một số yếu tố tự nhiên, hiện trạng ngập úng, qua điều tra thực tế, sơ bộ đánh giá và phân loại đất xây dựng có địa hình dốc thoải nhẹ, tương đối thuận lợi để phát triển xây dựng, tuy nhiên cần lưu ý độ dốc phải đảm bảo thoát nước tự chảy.

IV. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT

1. Định hướng chung

- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

- Nghiên cứu, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, lựa chọn giải pháp quy hoạch thích hợp nhất.

- Xác định tính chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

2. Các nội dung cần thực hiện

- Quy hoạch mặt bằng cơ cấu sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình v.v…

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống các công trình.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết, hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy.

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

+ Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp thông tin liên lạc.

+ Đánh giá môi trường chiến lược.

+ Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

CHƯƠNG III. CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG LẬP QUY HOẠCH

I. MỤC TIÊU LẬP 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 hoạch 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.

II. SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

- Phù hợp với quy hoạch chung đô thị Chơn Thành (cũ) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025;

- Phù hợp với 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 (cũ);

- Phù hợp với Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ) về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ). Theo đó, hình thành một khu vực đô thị với cụm công nghiệp, khu dân cư, hạ tầng kỹ thuật – xã hội hoàn thiện, chất lượng sống nâng cao, cảnh quan kiến trúc văn minh – hiện đại – bền vững;

- Khu dân cư Hòa Vinh 2 thuộc Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước (cũ) là dự án riêng nằm trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) là điều kiện thuận lợi để hình thành khu dân cư mới, đáp ứng nhu cầu an cư và phát triển kinh tế – xã hội địa phương;

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2 được lập trên cơ sở vừa có sự chuyển tiếp, kế thừa từ đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu dân cư Hoà Vinh 2, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đã được UBND tỉnh Bình Phước (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 20/4/2009 và vừa có sự cập nhật điều chỉnh theo các quy chuẩn, quy phạm hiện hành có hiệu lực và các quy định hiện hành của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) cũng như UBND tỉnh Đồng Nai (mới).

III. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ

1. Định hướng về khu chức năng

Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) đã được phê duyệt theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ) thì định hướng Khu dân cư Hòa Vinh 2 là một trong các khu dân cư (Khu đô thị, dịch vụ, công nghiệp Becamex) với chức năng: "Tập trung phát triển khu công nghiệp đô thị dịch vụ mới là mô hình sinh thái giữa phát triển công nghiệp với đô thị hóa, đảm bảo sự phát triển bền vững của khu công nghiệp. Trong đó, mô hình phát triển song song giữa khu sản xuất công nghiệp và trung tâm nghiên cứu và phát triển, trung tâm ươm tạo doanh nghiệp, giáo dục, y tế, vui chơi giải trí, ... để tạ nên một môi trường sống và làm việc tốt cho người lao động và chuyên gia. Quỹ đất dự trữ phát triển phía Tây Bắc và phía Nam ưu tiên phát triển đô thị sinh thái mật độ trung bình kết hợp công viên, hồ nước dịch vụ vui chơi giải trí, đảm bảo sự kết nối và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đáp ứng đầy đủ cho các nhu cầu hạ tầng xã hội.

2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

2.1. Khung tổng thê tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Hình ảnh đặc trưng của khu Thành Tâm (cũ) hướng đến là đô thị - dịch vụ - công nghiệp. Hệ thống công viên cây xanh đóng vai trò làm vùng đệm, cách ly các không gian công nghiệp. Tổ chức không gian là sự kết hợp giữa chuỗi công viên vui chơi giải trí với công trình hỗn hợp dịch vụ tạo nên điểm nhấn đặc trưng hấp dẫn toàn khu vực;

- Các khu chức năng đô thị được tổ chức theo mạng lưới ô cờ liên kết chặt chẽ, bổ trợ lẫn nhau tạo nên sự hài hòa, thân thiện;

- Tại các nút giao, cửa ngõ đô thị, các trục cảnh quan chính...hình thành các không gian trọng tâm và các công trình điểm nhấn tạo không gian hấp dẫn, sinh động cho khu vực đô thị;

- Tổ chức tuyến phố đi hộ tại khu vực trung tâm độ thị kết nối giữa không gian quảng trường với khu vực ga Chơn Thành và trung tâm dịch vụ hỗn hợp, gắn kết các hoạt động giao lưu cộng đồng hấp dẫn cho người dân đô thị;

- Không gian, kiến trúc cảnh quan hệ thống công trình công cộng, hành chính đô thị được tổ chức rõ ràng, mạch lạc, hiện đại đáp ứng theo yêu cầu chức năng của từng loại hình. Các công trình dịch vụ được tổ chức linh hoạt, với kiến trúc đẹp, đa dạng tạo nên các điểm nhấn hấp dẫn trong không gian tổng thể của khu đô thị Thành Tâm;

- Dọc tuyến đường QL.13, tuyến trục đường chính hướng Bắc Nam kết nối tới trung tâm đô thị Chơn Thành (cũ) tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được chú trọng làm tăng giá trị thẩm mỹ và thu hút các hoạt động của đô thị;

- Khai thác hệ thống suối tự nhiên, kênh nước, cây xanh cảnh quan phía Bắc, phía Đông và phía Nam gắn liền đô thị sinh thái mật độ trung bình tạo nên môi trường ở đa dạng, hấp dẫn đáng sống cho đô thị. Ngoài vai trò đô thị sinh thái còn là vùng đệm chuyển tiếp gắn kết với đô thị sinh thái Minh Thành (cũ). Khu vực là vùng tĩnh, cho chức năng vùng đệm của đô thị Thành Tâm (cũ);

- Hệ thống không gian mở như quảng trường, công viên cây xanh, khu thể dục thể thao phục vụ khu ở được tổ chức cảnh quan rất da dạng, gắn kết chặt chẽ với hệ thống cây xanh đô thị. Các khu vực được tổ chức theo cấu trúc không gian mở, tạo nên sự thân thiện và thu hút các hoạt động ngoài trời của người dân đô thị;

- Không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực hiện trạng được chỉnh trang, sắp xếp lại để phù hợp với tiêu chí đô thị. Khai thác các không gian trống, xen kẹp tổ chức các không gian xanh, công trình công cộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

2.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các trục đường chính:

- Trên cơ sở hệ thống mạng khung giao thông chính của đô thị Thành Tâm (cũ), một số tuyến trục ngoài chức năng đảm bảo về tiêu chuẩn kỹ thuật còn giữ vai trò kết nối không gian kiến trúc cảnh quan thúc đẩy các hoạt động trong đô thị. Tổ chức không gian cảnh các tuyến trục quan trọng trong đô thị Thành Tâm (tuyến đường Quốc lộ 13, tuyến đường bộ và đường sắt phía Tây, tuyến đường trung tâm hướng Bắc Nam, trục cảnh quan hướng Đông Tây....) được kiểm soát hai bên phù hợp với đặc điểm hoạt động đô thị, tạo ra các đặc điểm riêng cho từng đoạn, góp phần tạo hình ảnh chung về không gian đô thị. Dọc tuyến bố trí cụm công trình dịch vụ kết hợp cây xanh cảnh quan, chiếu sáng, biển quảng cáo tạo điểm nhấn trên toàn trục.

- Trục xây xanh cảnh quan có chức năng là trục kết nối phục vụ các hoạt động đi bộ, thể dục thể thao... cho người dân trong đô thị. Trên tuyến đường kết hợp các giải pháp cây xanh, chiều sáng, tiện ích công cộng để đem lại cảm giác thoải mái cho người dân đô thị.

2.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các cửa ngõ đô thị:

- Đô thị Thành Tâm (cũ) với hình ảnh đặc trưng đô thị - dịch vụ - công nghiệp. Vì vậy, tại các vị trí đầu mối giao thông quan trọng khuyến khích tổ chức thiết kế các khu biểu tượng, công trình điểm nhấn mang hình ảnh đặc trưng riêng của đô thị Thành Tâm (cũ).

- Tại các vườn hoa, cây cảnh dọc các tuyến đường vào đô thị cần xây dựng tạo hình nghệ thuật nhằm mang tới hình ảnh đặc trưng của đô thị. Đây là các điểm cửa ngõ là nơi tạo ấn tượng đầu tiên cũng như phản ánh đậm nét giá trị đặc trưng của đô thị Thành Tâm (cũ). Tại khu vực cửa ngõ phía Bắc và phía Nam của khu vực đô thị Thành Tâm (cũ) khuyến khích bố trí tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp cao tầng có chung một ngôn ngữ kiến trúc, kiến trúc hiện đại, ấn tượng với khoảng lùi lớn tạo không gian với góc nhìn rộng. Ưu tiên các khoảng lùi lớn để tổ chức cảnh quan tạo hình thảm cỏ mang tính nghệ thuật tạo dựng hình ảnh cửa ngõ cho đô thị.

2.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực điểm nhấn đô thị:

- Các điểm nhấn được quy hoạch đa dạng tại nhiều vị trí trong đô thị kết hợp với vị trí thuận lợi giao thông, tổ chức cảnh quan... tạo lập nên hình ảnh đặc trưng trong không gian đô thị Thành Tâm (cũ).

- Điểm nhấn không gian xanh đô thị: Là chuỗi công viên đô thị cây xanh mặt nước tại khu vực trung tâm đô thị Thành Tâm (cũ), đóng vai trò bộ khung cảnh quan kết nối toàn bộ các khu chức năng trong đô thị. Nơi đây cũng là địa điểm tập trung nhiều các hoạt động giao lưu trong đô thị.

- Hệ thống các công trình điểm nhán mới trong đô thị Thành Tâm (cũ) được lựa chọn tại các vị trí có lợi thế về giao thông, điểm nhìnn đẹp dược xây dựng cao tầng, với kiên trúc đặc sắc, ấn tượng như: Công trình hỗn hợp thương mại cửa ngõ phía Nam đô thị: cụm công trình phía Bắc đô thị gắn với công viên hồ trung tâm; các cụm công trình bố trí dọc tuyến đường Quốc lộ 13, đường trục cảnh quan.

- Các công trinh kiến trúc có giá trị di tích văn hóa lịch sử trong đô thị Thành Tâm (cũ) được bảo vệ, tôn tạo kiến trúc cảnh quan. Đây cũng là một trong những điểm nhấn

kiến trúc quan trọng thể hiện mối liên hệ gắn kết giữa các không gian cũ và mới một cách hài hóa.

2.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các không gian mở, không gian xanh đô thị:

- Không gian mở, không gian xanh trong khu đô thị Thành Tâm (cũ) là tổng hợp các hệ thống cây xanh, công viên, mặt nước, quảng trường công cộng, không gian trống... trong đô thị. Mỗi không gian được quy hoạch trên cơ sở đặc trưng hiện trạng của từng khu vực trong đô thị nhưng vẫn đảm bảo tính thống nhất, kết hợp công trình kiến trúc tạo nên sựu thu hút các hoạt động cộng đồng, lễ hội văn hóa, vui chơi ngoài trời của người dân đô thị.

- Các mảng xanh công cộng trong công viên, vườn hoa được tổ chức đa dạng theo công năng sử dụng kết hợp các thảm cỏ tạo cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn. Các khu vực ven kênh, ven hồ nhân tạo cảnh quan trồng các loại cây xanh phù hợp với thổ nhưỡng của khu vực thiết kế và mang lại cảm giác tự nhiên giữa lòng đô thị.

- Xây dựng hệ thống mặt nước khu vực tạo thành đặc trưng của đô thị Thành Tâm (cũ). Phát triển các trục kênh nước, hồ trung tâm tạo cảnh quan sinh thái hấp dẫn. Tạo cơ hội tiếp cận tối đa cho cộng đồng với không gian mặt nước bằng hệ thống quảng trường, lối đi bộ, xe đạp tuyến đường cảnh quan...

- Không gian dọc theo trục đường chính, dọc theo các tuyến giao thông đi bộ, xe đạp cần có giải pháp trồng cây xanh tạo bóng mát có thể dùng cây tán lớn. Các công viên trung tâm diện tích lớn phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan theo chủ đề. Các công viên trong khu ở lựa chọn các loại cây phù hợp tạo bóng mát, kết hợp thảm cỏ, vườn hoa tăng tính thẩm mỹ, hấp dẫn các hoạt động.

3. Định hướng về thiết kế đô thị (các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch)

3.1. Quy định tầng cao

Chiều cao xây dựng công trình được không chế theo từng khu chức năng. Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở ý tưởng quy hoạch, chức năng sử dụng đất, vị trí, địa hình dể dảm bảo hiệu quả sử dụng dất và không gian. Chiều cao công trình đô thị Thành Tâm được quy định như sau:

- Công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, công cộng đô thị: 5-20 tầng.
- Công trình công cộng đơn vị ở: 3-5 tầng.
- Công trình giáo dục đào tạo: 3-5 tầng.
- Công trình hành chính: 3-5 tầng.
- Công trình nhà ở mật độ trung bình: 3-5 tầng.
- Công trình nhà ở mật độ thấp: 2-3 tầng.

3.2. Quy định mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng dược quy định là mật độ xây dựng gộp của từng khu vực chức năng:

- Công trình hỗn hợp: ≤ 60%.
- Công trình thương mại dịch vụ, công cộng đô thị: ≤ 40%.
- Công trình công cộng đơn vị ở: ≤ 40%.
- Công trình giáo dục đào tạo: ≤ 40%.
- Công trình hành chính: ≤ 40%.

- Công trình nhà ở mật độ trung bình: ≤ 60%.
- Công trình nhà ở mật độ thấp: ≤ 40%.
- Cây xanh công viên: ≤ 5%.

3.3. Khoảng lùi xây dựng:

Khoảng lùi tối thiểu xây dựng công trình phụ thuộc vào bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình, tuân thủ theo bảng 2.7 của QCVN 01:2021/BXD.

IV. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TRONG QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ

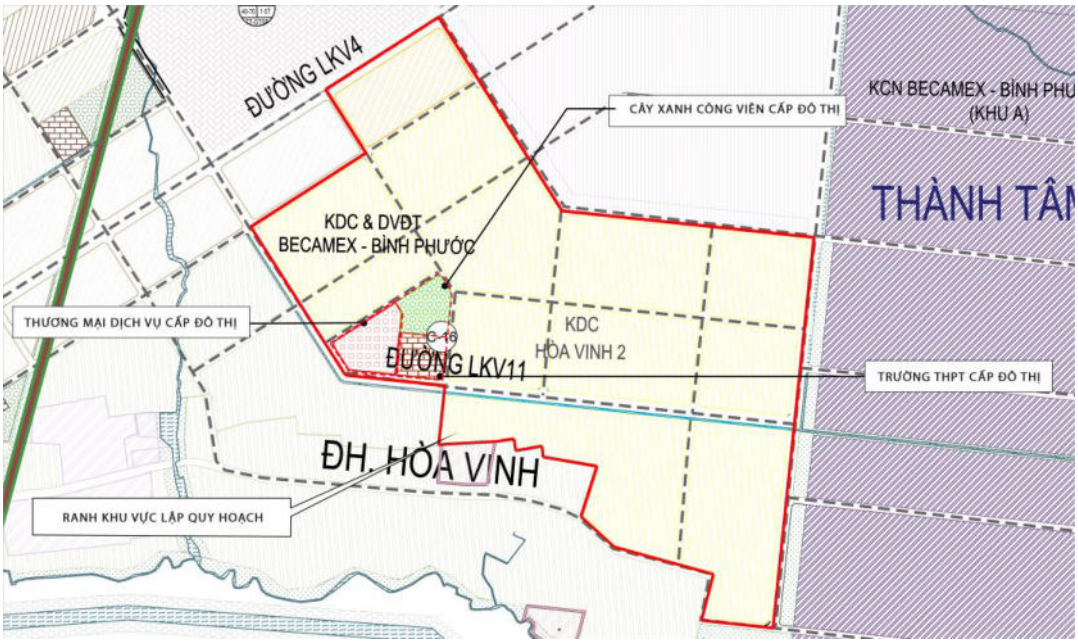
1. Định hướng chung

- Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) đã được phê duyệt theo Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 và được phê duyệt điều chỉnh cục bộ theo Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) với tính chất là một trong 4 đô thị kinh tế động lực của tỉnh Bình Phước (cũ). Là cửa ngõ phía Nam, mắt xích quan trọng kết nối tỉnh Bình Phước (cũ) với thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương (cũ) qua Quốc lộ 13; kết nối với các tỉnh Tây Nguyên và các tỉnh Tây Nam bộ qua Quốc lộ 14 và đường Hồ Chí Minh. Là đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt quan trọng của vùng và quốc gia. Là khu vực phát triển đô thị, công nghiệp tập trung của tỉnh gắn với du lịch. Là khu vực có nhiều tiềm năng phát triển kinh tế rừng, kinh tế trang trại. Là đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại và đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại IV, hướng tới tiêu chuẩn đô thị loại III.

- Dự án Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước thuộc khu đô thị số 4 và số 5 trong tổng thể 5 khu đô thị thuộc Đô thị Chơn Thành (cũ) với chức năng là khu đô thị phía Đông và phía Nam gắn với Khu công nghiệm Becamex – Bình Phước (khu A và khu B) và Khu dân cư và dịch vụ đô thị Becamex – Bình Phước (cũ).

2. Cơ cấu chức năng cấp đô thị

- Khu dân cư Hòa Vinh 2 trong tổng thể quy hoạch chung đô thị Chơn Thành (cũ) có vị trí và các chức năng cấp đô thị cụ thể như sau:



Hình 8. Sơ đồ vị trí khu dân cư Hoà Vinh 2 trong tổng thể quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ)

Bảng 2 thống kê diện tích Đất đơn vị ở và đất ngoài đơn vị ở

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m²)
A	**ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ (Ngoài đơn vị ở)**	465.777,0
1	Trường THPT cấp đô thị	24.500,9
2	Công trình TMDV cấp đô thị	37.251,8
3	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	27.212,8
4	Đất giao thông cấp đô thị	376.811,5
B	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	1.497.053,6
	TỔNG	1.962.830,6

V. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TRONG QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành (cũ) đã được phê duyệt theo Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ). Quy chế này quy định phạm vi quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành (cũ) trong ranh giới đô thị Chơn Thành (cũ) theo tại Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

1. Quy định quản lý đối với khu vực đô thị xây dựng mới

- Các khu vực đô thị xây dựng mới phải thực hiện theo Quy hoạch và Quy định quản lý theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình: Màu sắc bên ngoài công trình phải tươi sáng, nổi bật, phong cách kiến trúc hiện đại và mang nét đặc thủ của khu vực, mặt tiền công trình, không sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70% diện tích.

- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

- Đối với công trình có khoảng lùi đảm bảo bố trí tổ chức các hạng mục phụ, cây xanh khuôn viên, chiếu sáng, cổng vào, sân bãi, đường đi lối lại thuận tiện, hợp lý, đảm bảo mỹ quan. Trường hợp có hàng rào phải đảm bảo độ rỗng trên 60-70%, chiều cao không quá 2/3 chiều cao tầng nhà tương ứng - tức là khoảng 2,4m (trừ công trình đặc biệt, công trình có tính chất bí mật về an ninh quốc phòng). Cây xanh trong các khuôn viên, sân vườn có diện tích nhỏ không được trồng cây cổ thụ, tán lớn che khuất các công trình lân cận.

2. Quản lý khu nhà ở trong khu đô thị xây dựng mới

Đối với khu đô thị mới, khu dân cư đã hình thành theo các dự án đầu tư xây dựng đô thị thì thực hiện theo quy hoạch được duyệt. Trường hợp chưa quy định cụ thể thì áp dụng các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, cụ thể:

- Đối với mật độ xây dựng:

STT	Loại nhà ở	MĐXD tối đa trên diện tích lô đất
1	Biệt thự, nhà vườn	50%
2	Nhà liên kế	80%
3	Nhà phố	100%

- Đối với tầng cao xây dựng:

+ Nhà phố, nhà liền kề quy định khoảng lùi và tầng cao như sau:

STT	Loại nhà ở	Lộ giới (đường, đường hẻm)	Tầng cao tối đa cho phép
1	Nhà liên kế	Lộ giới ≥ 12m	4 tầng
		12m > Lộ giới ≥ 6m	3 tầng
		Lộ giới < 6m	3 tầng
2	Nhà phố	Lộ giới ≥ 12m	5 tầng
		12m > Lộ giới ≥ 6m	4 tầng
		Lộ giới < 6m	3 tầng

+ Nhà biệt thự, nhà vườn:

STT	Loại nhà ở	Lộ giới (đường, đường hẻm)	Tầng cao tối đa cho phép
1	**Nhà biệt thự, nhà vườn**	**Lộ giới ≥ 12m**	**3 tầng**
		Lộ giới < 12m	**2 tầng**

- Cao trình nền tầng trệt, tầng hầm và tầng bán hầm:

+ Đối với nhà biệt thự, nhà vườn: Cao trình nền tầng trệt chênh lệch không quá 01m so với cao trình đường, đường hẻm.

+ Đối với nhà liên kế, nhà phố: Cao trình nền tầng trệt bình quân +0,3m so với cao trình vỉa hè đường, đường hẻm.

- Khoảng lùi:

+ Nhà liên kế: Khoảng lùi tối thiểu 3m, khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất phía sau tối thiểu 2m.

+ Nhà phố: Cho phép chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Nhà biệt thự, nhà vườn: Khoảng lùi tối thiểu 3m, khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất phía sau tối thiểu 2m.

3. Quản lý công trình Thương mại - Dịch vụ

- Công trình thương mại bao gồm: Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ hiện hữu, cửa hàng dịch vụ thương mại, trạm xăng dầu, khu phức hợp (khách sạn và trung tâm hội nghị) tổ chức quản lý theo các đồ án quy hoạch, dự án đã được phê duyệt.

- Các khu dịch vụ theo dạng nhà phô dọc hai bên trục giao thông chính, loại hình dịch vụ này cần được giữ lại. Tuy nhiên, cần có biện pháp quản lý để không ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, trật tự công cộng và an toàn giao thông.

- Công trình dịch vụ du lịch, khách sạn: bao gồm hệ thống trung tâm dịch vụ du lịch, quảng bá, hệ thống khách sạn, nhà nghi...

- Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

+ Về mật độ xây dựng: Thực hiện theo quy chuẩn hiện hành.

+ Về tầng cao xây dựng: Đối với công trình dịch vụ du lịch, khách sạn nắm trên trục giao thông chính đô thị (Quốc lộ 13, đường Nguyễn Huệ) tầng cao tối đa là 12 tầng. Các trục đường khác tối đa 5-7 tầng.

- Về khoảng lùi: Thực hiện theo quy hoạch và quy chuẩn hiện hành.

CHƯƠNG IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

I. CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ

- Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2 đã được phê duyệt thì dân số là 22.400 người.

II. CHỈ TIÊU VỀ ĐẤT ĐAI

Bảng 3: 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 m^2/người.	

- Với định hướng là đô thị loại III, chọn chỉ tiêu đất đơn vị ở 28-45m^2/người.
- Đất ở liền kề hoặc liền kề kết hợp dịch vụ: 100-250 m^2/hộ.
- Đất nhà ở xã hội: Bố trí 5% trên tổng diện tích đất ở (theo Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh quyết định ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Phước).
- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: ≥2 m^2/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5 000 m^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 > 300 m.

III. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

1. 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: ≤40%;
- Công trình hành chính : ≤ 40%.
- Công viên chuyên đề: ≤ 25%.
- Cây xanh công viên: ≤ 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) :

Diện tích lô đất (m^2/căn nhà)	**≤ 90**	**100**	**200**	**300**	**500**	**≥ 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):

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	**Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất**			
	≤ 3 000 m²	**10 000 m²**	**18 000 m²**	**≥ 35 000 m²**
≤ 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
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) :

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	**Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất**			
	≤ 3 000 m²	**10 000 m²**	**18 000 m²**	**≥ 35 000 m²**
≤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

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m^2	10 000 m^2	18 000 m^2	≥ 35 000 m^2
>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).				

2. 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 QCXDVN 01/2021 về quy hoạch xây dựng.

IV. 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/1.000người	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

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
			ha/công trình	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m^2/công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m^2/công trình	2.000
CHÚ THÍCH 1: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa - thể thao tối thiểu là 2500 m^2/công trình. CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.				

V. CÁC CHỈ TIÊU VỀ 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:

1. 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.

2. 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/ m^2 sàn/ngày đêm;

- Chỉ tiêu cấp nước tưới cây xanh: ≥3 lít/m^2/ngày đêm;

- Chỉ tiêu cấp nước tưới đường, sân bãi: ≥0,4 lít/m^2/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: ≤ 15% lượng nước sinh hoạt.

3. Thoát nước và xử lý chất thải rắn:

- Thoát nước sinh hoạt: 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt;

- Rác thải: ≥0,9kg/người-ngày đêm.

4. Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt (đô thị loại V): ≥ 330 W/người (điện năng ≥1000kW/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/m^2 sàn;

- Chỉ tiêu cấp điện cây xanh, cây xanh thể dục thể thao: ≥ 0,5W/m^2;

- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng: ≥ 1W/m^2.

5. 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 m^2 sàn.

CHƯƠNG V. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

- Diện tích khu đất: 1.962.830,6 m². Trong đó:

+ Đất nhà ở có diện tích 956.807,0 m^2 (chiếm 48,7% tổng diện tích đất);

+ Đất công trình hạ tầng xã hội có diện tích 299.430,9 m^2 (chiếm 15,3% tổng diện tích đất);

+ Đất đường giao thông có diện tích 585.975,8 m^2 (chiếm 29,9% tổng diện tích đất);

+ Đất đường bãi đỗ xe có diện tích 20.776,1 m^2 (chiếm 1,1% tổng diện tích đất);

+ Đất đường hạ tầng kỹ thuật khác có diện tích 99.840,8 m^2 (chiếm 5,1% tổng diện tích đất).

- Dân số quy hoạch dự kiến : 22.400 người.

Bảng 4: Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m2)	(ha)	(%)
1	**Đất nhà ở**	**DO**	**956.807,0**	**95,7**	**48,7%**
1.1	**Đất nhà ở liền kề**		**878.717,4**	**87,9**	**44,8%**
	Đất nhà ở liền kề khu A	LKA	381.391,4	38,1	
	Đất nhà ở liền kề khu B	LKB	497.326,0	49,7	
1.2	**Đất nhà chung cư**		**78.089,6**	**7,8**	**4,0%**
	Đất nhà chung cư TM	CT	25.421,0	2,5	
	Đất nhà chung cư (nhà ở nhà ở xã hội)	NOXH	52.668,6	5,3	
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**		**299.430,9**	**29,9**	**15,3%**
2.1	**Đất y tế**	**YT**	**10.810,8**	**1,1**	**0,6%**
	Trạm y tế	YT	10.810,8	1,1	
2.2	**Đất giáo dục**	**GD**	**90.317,9**	**9,0**	**4,6%**
	Trường mầm non	MN	21.797,7	2,2	
	Trường tiểu học	TH	27.572,0	2,8	
	Trường trung học cơ sở	THCS	23.973,9	2,4	
	Trường trung học phổ thông (cấp đô thị)	THPT	16.974,3	1,7	
2.3	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**		**102.427,3**	**10,2**	**5,2%**
	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở		75.214,5	7,5	
	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	CX	27.212,8	2,7	1,4%
2.4	**Đất thương mại dịch vụ**	**TM**	**95.874,9**	**9,6**	**4,9%**
3	**Đất đường giao thông**	**GT**	**585.975,8**	**58,6**	**29,9%**

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m2)	(ha)	(%)
4	**Bãi đỗ xe**	**HT-BX**	**20.776,1**	**2,1**	**1,1%**
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**HTKT**	**99.840,8**	**10,0**	**5,1%**
	Đất hạ tầng kỹ thuật		92.892,0	9,3	
	Đất kênh thoát nước		6.948,8	0,7	
Tổng cộng			**1.962.830,60**	**196,3**	**100,0%**

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))	5,5% trên tổng diện tích đất ở
2	**Trường mầm non**	50 cháu /1000 người ≥ 12 m^2/ cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	1.120 cháu / 22.400 người đạt 19,46m^2/ 1cháu
3	**Trường tiểu học**	65 cháu /1000 người ≥ 10 m^2/ 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	1.456 cháu / 22.400 người đạt 18,93 m^2/1 học sinh
4	**Trường THCS**	55 cháu /1000 người ≥ 10 m^2/ 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	1.232 cháu / 22.400 người đạt 19,46m^2/1 học sinh
5	**Trường THPT**	40 cháu /1000 người ≥ 10 m^2/ 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	896 cháu / 22.400 người đạt 18,94 m^2/1 học sinh
6	**Đất cây xanh Đơn vị ở**	≥ 2 m^2/người (theo QCVN 01:2021/BXD)	đạt 3,36m^2/người
7	**Trạm y tế**	500 m^2/ trạm	1,1ha
8	**Chợ**	2.000 m^2/ công trình	9,6ha
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.			

II. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ PHỐ

1. Đất nhà ở

Tổng diện tích là 956.807,0 m^2 chiếm tỷ lệ 48,7%, đạt chỉ tiêu 42,71m^2/người. Loại hình nhà ở bao gồm nhà ở liền kề, nhà chung cư cao tầng và nhà ở xã hội dạng chung cư với tổng số căn khoảng 5.538 căn. Trong đó:

a. Đất ở liền kề: ký hiệu ô đất từ LKA.01 đến LKA.39 và LKB.01 đến LKB.45

- Tổng diện tích là 956.807,0 m^2 với 5.538 căn có:

+ Diện tích lô đất : từ 150 – 367m^2.

+ Mật độ xây dựng : 57-80% (tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD).

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 4 lần.

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

- Chiều cao công trình:

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

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

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

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

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

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

b. Đất nhà ở xã hội: Ký hiệu ô đất NOXH01

- Tổng diện tích là 52.668,6m^2.

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

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 7,0 lần.

+ Tầng cao : 5- 20 tầng.

- Chiều cao công trình:

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

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

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

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

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

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

- Tổng diện tích là 25.421,0m^2.

+ Mật độ xây dựng tối đa : 36% (theo QCVN 01:2021/BXD).

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 7,2 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.

2. Đất công trình hạ tầng xã hội

Đất công cộng hạ tầng xã hội: Tổng diện tích 267.782,1m^2 chiếm tỷ lệ 13,6%.

a. Đất y tế: Ký hiệu ô đất YT:

- Diện tích lô đất : 10.810,8m^2.

+ 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, TH3, THCS1, THCS2, THCS3 và THPT:

- Tổng diện tích đất giáo dục là 90.317,9m^2:

+ Đất trường mầm non (MN1) có diện tích: 8.842,8m^2.

+ Đất trường mầm non (MN2) có diện tích: 5.320,1m^2.

+ Đất trường mầm non (MN3) có diện tích: 7.634,8m^2.

+ Đất trường tiểu học (TH01) có diện tích: 8.889,3m^2.

+ Đất trường tiểu học (TH02) có diện tích: 11.017,4m^2.

+ Đất trường tiểu học (TH03) có diện tích: 7.634,8m^2.

+ Đất trường trung học cơ sở (THCS01) có diện tích: 5.320,1m^2.

+ Đất trường trung học cơ sở (THCS02) có diện tích: 11.019,0m^2.

+ Đất trường trung học cơ sở (THCS03) có diện tích: 7.634,8m^2.

+ Đất trường trung học phổ thông (THPT) có diện tích: 16.974,3m^2.

- 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.

c. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Cây xanh công cộng đơn vị ở Ký hiệu ô đất CX01-CX12 và cây xanh công cộng cấp đô thị ký hiệu CX:

- Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng: 102.427,3 m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX01 : 10.857,3m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX02 : 10.810,8m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX03 : 7.604,4m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX04 : 10.266,8m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX05 : 6.226,5m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX06 : 6.355,6m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX07 : 5.943,1m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX08 : 2.170,0m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX09 : 3.397,9m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX10 : 3.534,0m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX11 : 3.720,0m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX12 : 4.324,0m^2.

+ Diện tích lô đất cây xanh CX (cấp đô thị) : 27.212,8m^2.

- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 0,05 lần.
- Tầng cao : 1 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.

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

d. Đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu ô đất TMDV, TM1-TM6:

- Tổng diện tích thương mại dịch vụ 95.874,9m^2.

+ Diện tích lô đất TMDV : 35.228,6m^2.

+ Diện tích lô đất TM1 : 26.166,8m^2.

+ Diện tích lô đất TM2 : 3.288,7m^2.

+ Diện tích lô đất TM3 : 6.486,8m^2.

+ Diện tích lô đất TM4 : 4.324,0m^2.

+ Diện tích lô đất TM5 : 4.324,0m^2.

+ Diện tích lô đất TM6 : 4.014,0m^2.

+ Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 8 lần đối với lô đất từ 26000-35000m^2 và 3,5 lần đối với lô đất từ 4000-6500m^2.

+ Tầng cao : ≤20 tầng đối với lô đất từ 26000-35000m^2 và 1-5 tầng đối với lô đất từ 4000-6500m^2, có thể bố trí 01-02 tầng hầm.

- 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.

3. Đất đường giao thông

Tổng diện tích đất giao thông: 585.975,8m^2 chiếm tỷ lệ 29,9%.

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

- Tổng diện tích bãi đỗ xe 20.776,1m^2.

+ Diện tích lô đất HT-BX01 : 10.088,3m^2.

+ Diện tích lô đất HT-BX02 : 10.687,8m^2.

- 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 : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

5. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

- Tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật 99.840,8m^2.

+ Diện tích lô đất đất hạ tầng kỹ thuật : 92.892,0m^2.

+ Diện tích lô đất đất kênh thoát nước : 6.948,8m^2.

Bảng 5: Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDĐ	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
1	ĐẤT NHÀ Ở		956.807,0					22.400
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ		878.717,4	5.538,0				13.856
	Đất nhà ở liền kề KHU A	LKA	381.391,4	2.381	80%			5.954
		LKA.1	10.908,0	63	80%	5	4	158
		LKA.2	10.858,0	62	77%	5	3,85	155
		LKA.3	12.368,0	79	80%	≤4	3,20	198
		LKA.4	1.659,4	10	80%	≤4	3,20	25
		LKA.5	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.6	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.7	9.868,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.8	7.698,0	47	75%	≤4	3,00	118
		LKA.9	9.868,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.10	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.11	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.12	9.868,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.13	7.768,0	48	80%	≤4	3,20	120
		LKA.14	9.868,0	62	80%	≤4	3,20	155

STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m^2)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)
		LKA.15	1.844,0	10	80%	≤4	3,20	25
		LKA.16	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.17	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.18	9.868,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.19	8.368,0	52	80%	≤4	3,20	130
		LKA.20	11.148,0	70	80%	≤4	3,20	175
		LKA.21	11.148,0	70	80%	≤4	3,20	175
		LKA.22	17.898,0	114	80%	≤4	3,20	285
		LKA.23	17.898,0	114	80%	≤4	3,20	285
		LKA.24	10.784,0	70	80%	≤4	3,20	175
		LKA.25	17.968,0	116	80%	≤4	3,20	290
		LKA.26	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.27	9.898,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.28	7.768,0	48	80%	5	4,00	120
		LKA.29	9.898,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.30	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.31	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.32	9.898,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.33	7.768,0	48	80%	5	4,00	120

STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)
		LKA.34	1.844,0	10	80%	≤4	3,20	25
		LKA.35	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.36	9.898,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.37	7.768,0	48	80%	≤5	4,00	120
		LKA.38	9.898,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.39	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
	Đất nhà ở liền kề KHU B	LKB	497.326,0	3.157	82%			7.902
		LKB.1	6.518,0	42	80%	≤4	3,20	105
		LKB.2	13.968,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.3	12.168,0	76	80%	≤4	3,20	190
		LKB.4	13.968,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.5	13.968,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.6	13.968,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.7	14.038,0	88	80%	5	4,00	220
		LKB.8	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.9	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.10	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.11	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.12	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213

STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m^2)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)
		LKB.13	1.534,0	9	80%	≤4	3,20	23
		LKB.14	1.534,0	9	80%	≤4	3,20	23
		LKB.15	13.408,0	84	80%	≤5	4,00	210
		LKB.16	17.828,0	116	80%	≤4	3,20	290
		LKB.17	12.208,0	76	80%	5	4,00	190
		LKB.18	13.748,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.19	6.934,0	45	80%	≤4	3,20	113
		LKB.20	13.748,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.21	13.748,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.22	13.748,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.23	12.208,0	76	80%	5	4,00	190
		LKB.24	17.898,0	115	80%	5	4,00	288
		LKB.25	17.828,0	113	80%	5	4,00	283
		LKB.26	8.109,0	52	80%	≤4	3,20	130
		LKB.27	13.968,0	89	80%	≤5	4,00	223
		LKB.28	2.774,3	17	80%	≤4	3,20	43
		LKB.29	10.188,0	63	80%	≤4	3,20	158
		LKB.30	13.338,0	85	80%	≤5	4,00	213
		LKB.31	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213

STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m^2)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)
		LKB.32	13.748,0	88	80%	5	4,00	220
		LKB.33	11.908,0	74	80%	5	4,00	185
		LKB.34	12.346,7	85	82%	≤4	3,28	213
		LKB.35	2.217,0	14	80%	≤4	3,20	35
		LKB.36	6.704,0	42	80%	≤4	3,20	105
		LKB.37	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.38	2.867,0	18	80%	≤4	3,20	45
		LKB.39	6.258,0	39	80%	≤4	3,20	98
		LKB.40	13.748,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.41	12.208,0	76	80%	5	3,20	190
		LKB.42	3.042,0	19	80%	≤4	3,20	48
		LKB.43	3.792,0	24	80%	≤4	3,20	60
		LKB.44	10.888,0	68	80%	≤4	3,20	170
		LKB.45	10.888,0	68	80%	5	4,00	170
1.2.	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ		78.089,6					8.544
	Đất nhà chung cư TM	CT	25.421,0		36%	5-20	7,20	2.781
	Đất nhà chung cư (nhà ở nhà ở xã hội)	NOXH	52.668,6		35%	5-20	7,00	5.762
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		299.430,9					
2.1	Đất y tế	YT	10.810,8					

STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m^2)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)
	Trạm y tế	YT	10.810,8		40%	3	1,20	
2.2	Đất giáo dục	GD	90.317,9					
	Trường mầm non	MN	21.797,7					
		MN1	8.842,8		40%	3	1,20	
		MN2	5.320,1		40%	3	1,20	
		MN3	7.634,8		40%	3	1,20	
	Trường tiểu học	TH	27.572,0					
		TH1	8.889,3		40%	3	1,20	
		TH2	11.017,4		40%	3	1,20	
		TH3	7.665,3		40%	3	1,20	
	Trường trung học cơ sở	THCS	23.973,9					
		THCS1	5.320,1		40%	3	1,20	
		THCS2	11.019,0		40%	3	1,20	
		THCS3	7.634,8		40%	3	1,20	
	Trường trung học phổ thông (cấp đô thị)	THPT	16.974,3		40%	3		
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		102.427,3					
	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở		75.214,5					

STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)
		CX01	10.857,3		5%	1	0,05	
		CX02	10.810,8		5%	1	0,05	
		CX03	7.604,4		5%	1	0,05	
		CX04	10.266,8		5%	1	0,05	
		CX05	6.230,6		5%	1	0,05	
		CX06	6.355,6		5%	1	0,05	
		CX07	5.943,1		5%	1	0,05	
		CX08	2.170,0		5%	1	0,05	
		CX09	3.397,9		5%	1	0,05	
		CX10	3.534,0		5%	1	0,05	
		CX11	3.720,0		5%	1	0,05	
		CX12	4.324,0		5%	1	0,05	
	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	CX	27.212,8		5%	1	0,05	
2.4	Đất thương mại dịch vụ	TM	95.874,9					
	Đất thương mại dịch vụ	TM1	26.166,8		40%	3-20	8,00	
	Đất thương mại dịch vụ	TM2	15.330,7		40%	3-20	8,00	
	Đất thương mại dịch vụ	TM3	6.486,8		70%	1-5	3,50	
	Đất thương mại dịch vụ	TM4	4.324,0		70%	1-5	3,50	
	Đất thương mại dịch vụ	TM5	4.324,0		70%	1-5	3,50	

STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)
	Đất thương mại dịch vụ	TM6	4.014,0		70%	1-5	3,50	
	Đất thương mại dịch vụ (cấp đô thị)	TMDV	35.228,6		40%	3-20	8,00	
3	Đất đường giao thông	GT	585.975,8					
4	Bãi đỗ xe	HT-BX	20.776,1					
		HT-BX01	10.088,3		50%	3	1,50	
		HT-BX02	10.687,8		50%	3	1,50	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	99.840,8					
	Đất hạ tầng kỹ thuật		92.892,0					
	Đất kênh thoát nước		6.948,8					
TỔNG CỘNG			1.962.830,6					

III. CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- Theo hồ sơ quy hoạch của đồ án, mọi lô đất trong khu vực đều được quy định chỉ giới xây dựng công trình lùi vào so với chỉ giới đường đỏ. 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 (Hmax = 3,5m), nhà bảo vệ, đường đi bộ; đường dạo có thể xây dựng ra ngoài mép chỉ giới xây dựng 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.

- Trên các tuyến đường khu vực tổ chức cây xanh tán lớn tạo bóng mát trên các tuyến đường, tạo lập các không gian công cộng có cảnh quan đẹp, hài hòa theo các khoảng lùi tại vị trí các công trình công cộng có khoảng lùi tối thiểu 6m. Tổ chức các tuyến giao thông kết nối và tạo lập mới tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như sông rạch, công viên, công trình kiến trúc công cộng. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú dọc theo hè phố các tuyến đường, tại các trung tâm giao thông công cộng;

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và theo quy định tại bảng sau:

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	
				>=10m	<10m
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				
	- Có chiều dài lô nhà ≥30m	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà <30m và >20m	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà ≤ 20m	0m	1m	3m	0m
2	Công trình thương mại - dịch vụ,bãi xe,	6m	-	-	-
	Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học				

CHƯƠNG VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

I. YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH

- 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 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.

Hình 9. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

II. YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT

1. Đất ở:

1.1. Đất ở liền kề

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-4,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, hài hoà và mái đồng nhất trong khu vực.
- Hàng rào:

+ Hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

+ Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình;

+ Tường rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0m;

+ Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị;

+ Đảo đảm độ rỗng tối thiểu 50%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây đặc.

- Màu sắc: Lựa chọn gam mầu tươi sáng, thể hiện sự thanh thoát, nhẹ nhàng.
- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.
- Các vật thể kiến trúc khác: Cổng, mái che phải đảm bảo chỉ giới xây dựng, hài hòa với công trình chính.

1.2. Đất nhà ở xã hội:

- Xây dựng nhà ở dạng chung cư các thông số về chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo, các vật thể kiến trúc khác đảm bảo tuân thủ QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng.

2. Quy định kiến trúc các công trình công cộng và dịch vụ:

2.1. Công trình thương mại dịch vụ

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp với tính chất công trình.
- Hàng rào: Lựa chọn phương án không gian mở, có thể trồng cây xanh làm hàng rào, những nơi cần thiết dùng hàng rào cứng lựa chọn hàng rào không nhỏ hơn 1,5m.
- Màu sắc: Chọn gam mầu tươi sáng, phù hợp với công trình giáo dục.
- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.

Hình 10. Phối cảnh công trình thương mại dịch vụ

2.2. Công trình giáo dục

a. Trường THPT:

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp với tính chất công trình.
- Hàng rào: Chiều cao hàng rào không nhỏ hơn 1,5m.
- Màu sắc: Chọn gam mầu tươi sáng, phù hợp với công trình giáo dục.
- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.
- Các vật thể kiến trúc khác: Theo yêu cầu phục vụ cho học tập, nghiên cứu và giảng dạy của trường.

b. Trường trung học cơ sở

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp với tính chất công trình.
- Hàng rào: Chiều cao hàng rào không nhỏ hơn 1,5m.
- Màu sắc: Chọn gam mầu tươi sáng, phù hợp với công trình giáo dục.
- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.
- Các vật thể kiến trúc khác: Theo yêu cầu phục vụ cho học tập, nghiên cứu và giảng dạy của trường.

c. Trường tiểu học

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp với tính chất công trình.
- Hàng rào: Chiều cao hàng rào không nhỏ hơn 1,5m.
- Màu sắc: Chọn gam mầu tươi sáng, phù hợp với công trình giáo dục.

- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.

- Các vật thể kiến trúc khác: Theo yêu cầu phục vụ cho học tập, nghiên cứu và giảng dạy của trường.

d. Trường mầm non:

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp với tính chất công trình.

- Hàng rào: Chiều cao hàng rào không nhỏ hơn 1,5m.

- Màu sắc: Chọn gam mầu tươi sáng, phù hợp với công trình giáo dục.

- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.

- Các vật thể kiến trúc khác: Theo yêu cầu phục vụ cho học tập, nghiên cứu và giảng dạy của trường.

Hình 11. Công trình giáo dục

2.3. Công trình y tế:

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

- Hình thức kiến trúc: Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

- Hàng rào: Giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây đặc.

- Màu sắc: Chọn gam mầu tươi sáng, phù hợp với công trình y tế.

- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.

2.4. Công trình trạm XLNT, bãi xe:

- Xung quanh lô đất trạm xử lý nước thải phải trồng cây xanh cách ly có bề rộng tối thiểu 10m theo QCVN 01:2021/BXD.

- Chiều cao tối đa 3,6-5,0 tính từ nền nhà hoàn thiện.

- Hình thức kiến trúc: Cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của trạm xử lý nước thải và bãi giữ xe.

- Hàng rào: Giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây đặc.

- Màu sắc: Chọn gam mầu tươi sáng, phù hợp với công trình HTKT và bãi giữ xe.

- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.

2.5. Đối với cây xanh sử dụng công cộng

- Đất cây xanh sử dụng công cộng bố trí không gian vườn hoa kết hợp với sân chơi cho người dân. Đây là không gian mở, không lắp đặt, xây dựng tường rào.

- Hình thức kiến trúc: lắp đặt công trình tiện ích, các công trình điểm nhấn mang ý nghĩa đặc trưng địa phương.

III. TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH

1. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố trong khu vực quy hoạch

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị.

1.1. Cây xanh trên giải phân cách

Trên giải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng ≥ 2m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, khuyến khích thiết kế trồng cây xanh bóng mát tán lớn. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí, cây tạo hình.

1.2. Cây xanh trên vỉa hè

- Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường.

- Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường,

- Thiết kế bồn cây, nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè.

- Tại những khu vực công trình lớn, tường rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

- Một số loại cây khuyến khích trồng trên vỉa hè đường phố: Thực hiện theo Quy định quản lý các tuyến đường giao thông trên địa bàn thành phố.

1.3. Bảo vệ cây xanh

- Khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng, duy tu, bảo quản công viên; trồng, chăm sóc, bảo vệ cây xanh đô thị góp phần tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học và ứng phó với biến đổi khí hậu, phát hiện và thông báo kịp thời cho cơ quan quản lý cây xanh xử lý cây nguy hiểm và ngăn chặn các hành vi gây ảnh hưởng tới sự phát triển của cây xanh đô thị, các hành vi chặt phá, chiếm dụng cây xanh phục vụ lợi ích riêng.

- Trong quá trình đầu tư phát triển đô thị cần có giải pháp bảo vệ cây xanh một cách khoa học, không làm ảnh hưởng sự sinh trưởng và phát triển của cây xanh đô thị cũng như tránh gây ảnh hưởng đến kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Nghiêm cấm các hành vi sau đây:

+ Trồng các loại cây trong danh mục cây cấm trồng; trồng các loại cây trong danh mục cây trồng hạn chế quy định.

+ Tự ý trồng cây xanh trên hè, dải phân cách, nút giao thông và các khu vực sở hữu công cộng không đúng quy định.

+ Tự ý chặt hạ, dịch chuyển, chặt nhánh, tỉa cành, đào gốc, chặt rễ cây xanh khi chưa được cấp phép.

+ Đục khoét, đóng đinh vào cây xanh, lột vỏ thân cây; đổ rác, chất độc hại và vật liệu xây dựng vào gốc cây xanh; phóng uế, đun nấu, đốt gốc, xây bục, bệ quanh gốc cây.

+ Treo, gắn biển quảng cáo, biển hiệu và các vật dụng khác trên cây; giăng dây, giăng đèn trang trí vào cây xanh khi chưa được phép.

+ Lấn chiếm, xây dựng công trình trái phép trên đất cây xanh hiện có hoặc đã được xác định trong quy hoạch đô thị và ngăn cản việc trồng cây xanh theo quy định.

+ Các tổ chức, cá nhân quản lý hoặc được giao quản lý cây xanh đô thị không thực hiện đúng các quy định về quản lý cây xanh đô thị.

+ Các hành vi vi phạm khác theo quy định của pháp luật.

IV. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ VÀ QUY ĐỊNH CÁC ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT:

1. Cơ sở kiểm soát:

- Các quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

2. Kiểm soát xây dựng các khu chức năng:

- Kiểm soát các nhóm nhà ở.

- Kiểm soát các khu vực xây dựng công cộng, công trình dịch vụ, nhà ở, công viên, cây xanh.v.v.. về vị trí, ranh giới, diện tích xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng .v.v….

- Kiểm soát phương án xây dựng nhà ở: mặt bằng, tầng cao, mật độ xây dựng công trình đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

- Kiểm soát trồng cây xanh trong các vườn hòa, công viên và cây xanh đường phố.

3. Kiểm soát xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Kiểm soát xây dựng giao thông đúng vị trí, hướng tuyến, mặt cắt lòng đường và hè đường theo hồ sơ quy hoạch.

- Kiểm soát xây dựng cống thoát nước mưa theo đồ án quy hoạch về hướng thoát nước, đường kính cống, độ dốc đặt cống và các tiêu chuẩn khác đảm bảo thu gom hết nước mưa, không gây ngập cục bộ kết nối cống thoát nước mưa về các của xả theo các lưu vực thoát nước thoát ra các nguồn đủ tiếp nhận lưu lượng nước mưa của dự án.

- Kiểm soát xây dựng các cơ sở hạ tầng kỷ thuật khác theo quy hoạch.

CHƯƠNG VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

I. NGUYÊN TẮC CHUNG 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.

- 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.

II. CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN

- Các công trình điểm nhấn bao gồm các công trình quy mô có sức hút về thị giác, được bố trí tại trung tâm khu vực giao thông quan trọng, trục chính đô thị, các nút giao cắt lớn…Các công trình điểm nhấn trong khu vực lập quy hoạch bao gồm:

Hình 12. Thiết kế đô thị

1. Công trình thương mại dịch vụ (TMDV):

- Vị trí:

+ Công trình TMDV có ký hiệu TM nằm giáp với 3 mặt tiền đường là trục đường chính N46 (lộ giới 40m); đường HV2A-N3 (lộ giới 16m) và đường D28 lộ giới 22m.

+ Công trình TMDV có ký hiệu TM1 nằm tiếp giáp 3 trục đường là HV2A-N1, HV2A-N2, HV2-D6 đều có lộ giới 16m.

+ Công trình TMDV có ký hiệu TM2 nằm tiếp giáp 4 trục đường là HV2B-N4, HV2B-N7, HV2B-D2, HV2B-D6 đều có lộ giới 16m.

+ Công trình TMDV có ký hiệu TM3 nằm tiếp giáp 3 trục đường là HV2A-N1, HV2A-D1, HV2A-D2 đều có lộ giới 16m.

+ Công trình TMDV có ký hiệu TM4 nằm tiếp giáp 3 trục đường là HV2B-N5 (lộ giới 16m), HV2B-N7 (lộ giới 16m) và đường D29 lộ giới 22m.

+ Công trình TMDV có ký hiệu TM5 nằm tiếp giáp 3 trục đường là HV2B-N2 HV2B-N3 và HV2B-D4 đều có lộ giới 16m.

+ Công trình TMDV có ký hiệu TM6 nằm tiếp giáp 3 trục đường là đường G1 (lộ giới 16m), đường G3 (lộ giới 16m) và đường D30 lộ giới 22m.

- Vai trò: Đây là công trình điểm nhấn quan trọng trong khu vực, là không gian mở kết nối cư dân trong và ngoài khu vực.

- Quy định cụ thể:

+ Tầng cao : ≤20 tầng đối với lô đất từ 26000-35000m^2 và 1-5 tầng đối với lô đất từ 4000-6500m^2.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với lô đất từ 26000-35000m^2 và 70% đối với lô đất từ 4000-6500m^2.

- Hình khối kiến trúc: Sử dụng các hình khối đơn giản, kết hợp hài hòa nhưng vẫn đảm bảo thu hút hướng nhìn, dễ dàng tiếp cận đối với các khu vực xung quanh.

- Hình thức chủ đạo: Hình thức kiến trúc chủ đạo: Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích sử dụng mái bằng, bố trí các không gian bãi đỗ xe cũng như lối vào của người dân thuận lợi, an toàn. Ngoài ra, các diện tích cây xanh cần được nghiên cứu hợp lý tạo nên hướng tuyến đến công trình xây dựng và đảm bảo tính thẩm mỹ cho công trình.

- Màu sắc chủ đạo: Hạn chế sử dụng các màu đối lập trong cùng một công trình, khuyến khích sử dụng màu sắc tươi sáng, hoặc sử dụng màu sắc của các vật liệu địa phương hiện hữu.

III. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- Cơ sở bố trí tầng cao:

+ Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành theo Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/219 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ);

+ Quy hoạch phân khu tỷ lê 1/2000 khu đô thị Thành Tâm theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ);

+ Quy chế quản lý kiến trúc theo Quyết định số 55^a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

- Theo đó tầng cao được bố trí như sau:

+ Tầng cao nhà liền kề: cố định 5 tầng đối với trục đường có lộ giới ≥40m và tối đa 4 tầng với các trục đường còn lại, chiều cao xây dựng tối đa < 22m;

+ Tầng cao nhà ở xã hội: Tầng cao tối đa 20 tầng, chiều cao xây dựng tối đa < 73m;

+ Tầng cao công trình TMDV: Tầng cao tối đa 20 tầng, chiều cao xây dựng tối đa < 73m; đối với lô đất từ 4000-6500m^2 tầng cao từ 1 -5 tầng, chiều cao xây dựng tối đa < 20.

+ Tầng cao các công trình dịch vụ công cộng khác và giáo dục: tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao xây dựng công trình tối đa không quá 12m.

Hình 13. Phối cảnh tổng thể Khu dân cư Hoà Vinh 2

IV. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH

1. Quy định khoảng lùi công trình:

- Khoảng lùi đối với từng công trình cụ thể phải tuân thủ theo chỉ giới xây dựng từng tuyến đường khác nhau. Nội dung này được quy định trong mục "**III. CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT VÀ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG** " trong " **CHƯƠNG V. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**"

- Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Trên thực tế các bộ phận của nhà không được vượt khỏi chỉ giới xây dựng nếu chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, nếu chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;

+ Mái đua, mái đón: thực hiện theo qui định về mái đón, mái hè phố được qui định tại Quy định về mái đón, mái hè phố;

+ Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

- Ngoài ra, khoảng lùi công trình trong dự án sẽ được quy định theo nguyên tắc riêng cho từng tuyến phố để tạo cảnh quan và phù hợp với nhu cầu sử dụng của dự án như sau:

Bảng 6: 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	
				>=10m	<10m
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				
	- Có chiều dài lô nhà ≥30m	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà <30m và >20m	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà ≤ 20m	0m	1m	3m	0m
2	Công trình thương mại - dịch vụ,bãi xe,	6m	-	-	-
	Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học				

2. Quy định đối với chỉ giới đường đỏ.

Đối với công trình nhà ở thấp tầng:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng "Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng" dưới đây theo Bảng 7.

Bảng 7: Bảng qui định độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng;

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

- Đối với công trình dịch vụ công cộng, giáo dục và nhà ở xã hội cao tầng:

+ Tất cả các phần của công trình không được ra ngoài chỉ giới đường đỏ;

+ Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng "Bảng qui định các bộ phận nhà được phép nhô ra" bên dưới.

Bảng 8: Bảng quy định các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2,5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥2,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
≥3,5	Kết cấu cố định (*phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực*):		
	- Ban công mái đua		1,0
	- Mái đón, mái hè phố		0,6

V. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

1. Công trình nhà ở

- Xây dựng nhà ở kiên cố đảm bảo đầy đủ chức năng cho sinh hoạt gia đình.

1.1. Hình khối kiến trúc:

- Hình khối tổng thể:

+ Đối với công trình nhà ở liền kề, biệt thự sử dụng hình khối kiến trúc mang tính đơn giản, hạn chế sử dụng các khối nhọn, có tính liên kết trong từng công trình và hài hòa, thống nhất cũng đồng thời tạo nên sức hút năng động cho toàn dãy phố. Không gian khoảng lùi phía trước dãy nhà được khai thác triệt để về công năng đảm bảo hình ảnh đặc thù cho mặt đứng công trình, tuyến phố.

+ Đối với khu vực chung cư, Nhà ở Xã hội có thể khai thác hợp khối đảm bảo mật độ xây dựng không vượt quá 40% và tính kết nối các tòa nhà trên cùng một lô đất hoặc các chức năng công cộng được tính toán hợp lý. Tổ chức không gian cảnh quan đa dạng, vừa đảm bảo chỉ tiêu cây xanh, vừa đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật và phòng cháy chữa cháy….

- Quy định về mái đón, mái hè phố:

+ Khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

+ Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;

+ Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;

+ Tùy trường hợp cụ thể, xét vị trí, tính chất, đặc thù của công trình mà cơ quan cấp giấy phép xây dựng sẽ xem xét cụ thể cho phép vượt quá chỉ giới đường đỏ nhưng phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 01m;

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

- Ghi chú:

+ Mái đón: là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới cổng vào nhà và hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

+ Mái hè phố: là mái che gần vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

1.2. Hình thức kiến trúc chủ đạo:

a. Hình thức chung

- Có hình thức kiến trúc đồng nhất trên cùng một dãy nhà đối với nhà ở liền kề, biệt thự; Đối với nhà ở xã hội có hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, hạn chế các hình thức kiến trúc có kết cấu phức tạp.

a. Hình thức mái

- Các công trình nhà ở liền kề, biệt thự và công trình nhà ở xã hội nên sử dụng mái bằng, hoặc kết hợp giữa mái bằng và mái dốc.

- Phần nhô ra không cố định:

+ Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Mái hiên di động (mái bạt, mái dù): Việc lắp đặt mái hiên di động phải đảm bảo khi vươn ra phải cao hơn mặt vỉa hè ít nhất 2,5m và cách mép vỉa hè ít nhất 01m; khi xếp lại không được cản trở lối ra vào, đi lại trên vỉa hè.

- Quan hệ với các công trình bên cạnh:

+ Công trình không được vi phạm ranh giới.

+ Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

+ Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

Hình 14. Khu nhà ở liền kế

1.3. Màu sắc chủ đạo:

Màu sắc chủ đạo của công trình nhà ở phải phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh. Khuyến khích sử dụng các màu sắc sáng hoặc theo màu sắc của các vật liệu địa phương.

2. Công trình dịch vụ công cộng, giáo dục

2.1. Hình khối kiến trúc:

Bao gồm các hình khối kiến trúc đa dạng, đan xen, gắn kết với nhau tạo nên tổng thể hài hòa, gần gũi.

2.2. Hình thức kiến trúc:

- Thiết kế với kiến trúc sinh thái, mật độ xây dựng thấp, tạo nhiều không gian ngoài trời cho trẻ em đối với công trình giáo dục, cho dân cư đối với các công trình công cộng.

- Sân trường có mật độ cây xanh dày với nhiều cây xanh bóng mát, cây hoa trang trí, thảm cỏ.

- Khuyến khích trồng cây xanh xen lẫn trong công trình và trên mặt đứng để hạn chế nắng nóng.

- Cổng ra vào, sân, chỗ đỗ xe:

+ Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

+ Có đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn.

Hình 15. Không gian trường mầm non

+ Cao độ nền: tối thiểu +0.45 m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1.

+ Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

+ Công trình giáo dục nên có màu sáng, sử dụng nhiều màu sắc đa dạng, rực rỡ, kết hợp với các hình ảnh trang trí phù hợp lứa tuổi mầm non, học sinh. Công trình thương mại dịch vụ nên mang màu sắc tươi sáng, nhẹ nhàng, hoặc kết hợp các màu sắc cùng tông, hạn chế sử dụng nhiều màu sắc trong một công trình.

3. Ki -ốt, biển thông báo, biển quảng cáo:

- Ki-ốt, biển quảng cáo, thông tin trên hè phố phải đảm bảo:

+ Không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông;

+ Đảm bảo mỹ quan đô thị.

4. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình ngầm:

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được quy định trong bảng sau:

Bảng 9: Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật (m)

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin	Kênh mương thoát nước, tuy-nen
Khoảng cách theo chiều ngang						
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5	1,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	2,0
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1,0
Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1	-
Khoảng cách theo chiều đứng						
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5	
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5	
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5	
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	

VI. HỆ THỐNG CÂY XANH

1. Cây xanh công viên

- Đảm bảo sự kết nối của không gian mở đến các khu chức năng khác của khu vực.

- Phục vụ nhu cầu cho tất cả các đối tượng dân cư trong khu vực như chỗ sân vui chơi cho trẻ em, đường đi dạo, thể dục thể thao cho thanh niên, chỗ nghỉ ngơi cho người già… Việc thiết kế nên đáp ứng được cho cả người khuyết tật.

- Các không gian mở và cây xanh đường phố được kết nối với nhau thành một chuỗi liên tục tạo sự thân thiện và vẻ mỹ quan.

- Cây xanh là yếu tố quan trọng trong việc thiết kế cảnh quan. Do khí hậu địa phương khá nóng bức nên ngoài giá trị cảnh quan, cây xanh còn có tác dụng giảm nhiệt cho khu vực.

- Sử dụng một số loài đặc trưng địa phương làm cây chủ đạo cho toàn khu vực đồng thời kết hợp các loài khác cho đa dạng.

- Nên sử dụng cách bố cục cây trồng theo cụm, theo dải, theo lớp với nhiều loại cây đa dạng như cây bóng mát, cây bụi, hoa, thảm cỏ.

- Một số khu vực cây xanh quan trọng, có thể dùng hệ thống chiếu sáng để đánh sáng từ gốc hay đánh sáng tán cây, tạo ấn tượng đặc biệt.

- Các khoảng sân trống, sân chơi trẻ em, chỗ nghỉ ngơi bố trí các cây bóng mát tán rộng.

- Sử dụng các loại cây rễ cọc, rễ ăn sâu để bộ rễ phát triển ít ảnh hưởng đến kết cấu đường, nhà và sân bãi. Sử dụng các loại cây ít rụng lá không tốn nhiều công sức chăm sóc, bảo dưỡng. Không sử dụng các loại cây có quả thịt, gai sắc nhọn, hoa quả có mùi nồng có thể thu hút côn trùng hoặc gây khó chịu. Không dùng các loài cây gây hại cho đất trồng.

- Sử dụng nhiều loại cây có lá, hoa màu sắc phong phú, cao độ khác nhau, chu kỳ ra hoa khác nhau để tạo sự đa dạng cảnh quan cho các mùa trong năm.

Hình 16. Không gian công viên, vườn hoa

2. Cây xanh đường phố

- Cây xanh đường phố rất cần thiết để tạo nên vẻ đẹp cho cảnh quan và cung cấp các lợi ích bao gồm: cung cấp bóng mát, làm giảm nhiệt độ không khí, giảm bụi và các chất gây ô nhiễm trong không khí, cách ly giao thông cơ giới, tạo nên một không gian đường phố thoải mái, an toàn.

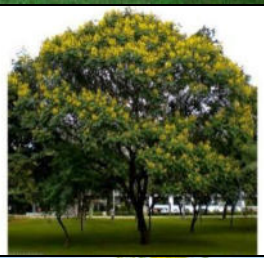
- Đảm bảo cây trồng không bị xung đột, không che khuất các yếu tố cảnh quan khác như đèn đường, biển báo, giao thông.

- Trồng xen cây bụi, cỏ dưới bồn cây để tạo tiểu cảnh đẹp và sinh động.

- Cây bóng mát dọc đường nên có độ cao tán cây tối thiểu là 8m.

- Cây xanh đường phố không được cản trở đến việc lưu thông xe cơ giới đặc biệt là ở góc giao lộ. Một số điểm giao thông đặc biệt như giao lộ và các điểm cần định hướng hướng nhìn, hướng di chuyển, chỉ bố trí các cây bụi thấp dưới 0,5m hoặc thảm cỏ, hoa.

Bảng 10: Bảng thống kê các loại cây xanh đề xuất

Vị trí trồng	Loại cây	Giống cây	Kích thước	Hình ảnh
Cây xanh đường phố	Cây bóng mát	Kèn hồng	Đường kính tán: 15-25m. Chiều cao:15-25m	
		Giáng hương	Đường kính tán: 15-25m. Chiều cao:15-25m	
	Cỏ	Cỏ lông heo		
		Mười giờ		
Cây xanh công viên	Cây bóng mát	Cây sứ	Đường kính tán: 15-20m. Chiều cao:8-15m	
		Cây lim xẹt	Đường kính tán: 25-30m. Chiều cao:15-25m	
		Cây muồng bò cạp	Đường kính tán: 10m. Chiều cao:15m	

Vị trí trồng	Loại cây	Giống cây	Kích thước	Hình ảnh
		Hoa trang	Cây bụi thấp 0,5m	
		Hoa ngũ sắc	Cây bụi thấp 0,5m	

- Quy cách trồng cây như sau:

+ Tuyền đường liên khu vực có vỉa hè rộng 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 15m.

+ Các tuyến đường khác có vỉa hè rộng 4m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 12m

+ Tuỳ theo chủng loại khoảng cách các cây trồng trên đường phố có thể từ 7m đến 10m

+ Cây trồng phải cách trụ điện 2m, cách miệng hố ga 2m, cách giao lộ 5m, cách đầu giải phân cách. Ví trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.

3. Hệ thống cây xanh

- Cây xanh tập trung: tại các khu vực không thể bố trí thành đất nhà ở hoặc dịch vụ. Khu vực này không cho phép xây dựng công trình. Khuyến khích trồng cây xanh tập trung thân cao và có giá trị về kinh tế...

- Cây xanh đường phố: Trồng cây xanh dọc theo các vỉ hè đường phố, tạo bóng mát và môi trường, cảnh quan. Cây xanh đường phố có các tiêu chuẩn sau đây:

+ Cây thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh.

+ Cây đưa ra trồng trên đường phố: cây tiểu mộc có chiều cao tối thiểu từ 1,5m trở lên, đường kính cổ rễ từ 5cm trở lên; đối với cây trung mộc và đại mộc có chiều cao tối thiểu 3m trở lên, đường kính cổ rễ từ 6cm trở lên.

+ Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, ngay thẳng.

+ Cây xanh trồng trên đường phố phải được lắp đặt bó vỉa bảo vệ gốc cây đồng mức với vỉa hè, lề đường.

- Quy cách trồng cây như sau:

+ Tuyền đường liên khu vực có vỉa hè rộng 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 15m.

+ Các tuyến đường khác có vỉa hè rộng 4m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 12m.

+ Tuỳ theo chủng loại khoảng cách các cây trồng trên đường phố có thể từ 7m đến 10m.

+ Cây trồng phải cách trụ điện 2m, cách miệng hố ga 2m, cách giao lộ 5m, cách đầu giải phân cách. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.

CHƯƠNG VIII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (DỰ KIẾN)

- Đối với các công trình ngầm sẽ tập trung sử dụng vào mục đích phục vụ cho các chức năng cần thiết của công trình đó như bãi đỗ xe, các công trình dịch vụ công cộng…với mục tiêu tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Quy hoạch các công trình có xây dựng tầng hầm: Công trình dịch vụ (nhà thương mại liên kế), công trình dịch vụ, công trình thương mại dịch vụ, chung cư hỗn hợp, bãi đỗ xe … đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Ranh giới quy hoạch tầng hầm được xác định trùng chỉ giới xây dựng đối với từng đối tượng công trình.

Bảng 11: Bảng thống kê công trình ngầm

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	MĐXD	Số tầng hầm	Diện tích sàn tầng hầm
			(ha)	(%)	(tầng)	(ha)
1	**Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị**	TMDV	3,52	100%	2	7,04
2	**Đất thương mại dịch vụ**					
		TM1	2,61	100%	2	5,22
		TM2	1,53	100%	2	3,06
		TM3	0,65	100%	1	0,65
		TM4	0,43	100%	1	0,43
		TM5	0,43	100%	1	0,43
		TM6	0,40	100%	1	0,40
3	**Đất nhóm nhà ở**					
	Chung cư cao tầng	CT	2,54	100%	2	5,08
	Nhà ở xã hội	NOXH	5,26	100%	2	10,52

CHƯƠNG IX. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA

1. Quy hoạch cao độ nền

1.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ đo đạc địa hình hiện trạng khu vực thiết kế tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan.
- Tài liệu hiện trạng tự nhiên tại khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế hiện hành.

1.2. 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 +37.150m đến +47.16m, 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: 136.790,14 m^3.

+ Khối lượng đắp: 234.895,61 m^3.

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

2. Thoát nước mưa:

1.1. Cơ sở thiết kế

- Bản vẽ đo đạc địa hình hiện trạng tỷ lệ: 1/500.
- Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ: 1/500.
- Lưu vực thoát nước của dự án và khu vực lân cận.
- Căn cứ các văn bản và tài liệu liên quan khác.

2.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.
- Mạng lưới thoát nước gồm các đường cống có chiều dài thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước nhanh nhất.
- Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống cống thoát nước mưa với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.
- Độ dốc cống thoát nước mưa cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, giảm khối lượng đào đắp xây dựng cống. Với những đoạn cống có độ dốc lớn phải có các biện pháp tiêu năng như: ga chuyển bậc, rãnh tiêu năng để giảm vận tốc dòng chảy.
- Mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch.

2.2. Giải pháp thiết kế:

a. Tính toán thủy lực cống thoát nước mưa:

Tính toán thuỷ lực theo công thức cơ bản sau đây:

✓ $Q = \delta\varphi\ q\ F\ (l/s)$

+ Q: là lưu vực tính toán (l/s)

+ δ: Là hệ số mưa rào phụ thuộc vào thời gian trận mưa và lưu vực thoát nước khi lưu vực ≤ 200 ha cho δ = 1.

+ φ: là hệ số dòng chảy ở đây chọn φ = 0,5.

+ q: là cường độ trận mưa (lít/s/ha) - tra biểu đồ mưa trạm Đồng Nai hoặc lân cận.

+ F là diện tích lưu vực (ha).

+ Các chỉ tiêu lựa chọn tuân thủ theo tiêu chuẩn TCVN 7957-2023.

a. Hướng thoát nước:

- Hướng thoát nước: theo 7 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Là lưu vực phía Tây Bắc dự án, có diện tích khoảng 89,63ha, được thu nước dẫn về cửa xả 1 (Cửa xả D3500), thoát nước ra kênh tạo lực số V.

+ Lưu vực 2: Lưu vực phía Bắc dự án, có diện tích khoảng 35,36ha, được thu nước dẫn về cửa xả 2 (Cửa xả D2000), thoát nước ra kênh tạo lực số V.

+ Lưu vực 3: Là lưu vực phía Đông Bắc dự án, có diện tích khoảng 19,03ha, thu về cửa xả 5 (Cửa xả D1200), thoát nước ra kênh tạo lực số V.

+ Lưu vực 4: Là lưu vực phía Đông Bắc dự án, có diện tích khoảng 4,86ha, thu về cửa xả 6 (Cửa xả D800), thoát nước ra kênh tạo lực số V.

+ Lưu vực 5: Là lưu vực phía Tây Nam dự án, có diện tích khoảng 12,27ha, thu về cửa xả 3 (Cửa xả D1000), thoát nước ra kênh tạo lực số V.

+ Lưu vực 6: Là lưu vực phía Nam dự án, có diện tích khoảng 18,83ha, thu về cửa xả 4 (Cửa xả D1000), thoát nước ra kênh tạo lực số V.

+ Lưu vực 7: Là lưu vực phía Đông Nam dự án, có diện tích khoảng 16,30 ha, dẫn qua cống hộp B2000 thoát nước về suối Đôn ở phía Nam dự án.

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 D600 – D2000, cống hộp 2000x2000, cống hộp 3500x3500 và cống 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.

- Nối 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.

3. Khái toán xây dựng:

1.1. San nền:

- Khối lượng đào nền: 136.790,14 m^3 x 40.000đ/m^3 = 5.471.605.600đ.

- Khối lượng đắp nền: 234.895,61 m^3 x 20.000đ/m^3 = 4.697.912.200đ.

=> Chi phí khối lượng san nền: 10.169.517.800đ.

3.1. Thoát nước mưa:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Cống BTCT D800	m	38795	2.900.000	112.505.500.000
2	Cống BTCT D1000	m	3035	4.000.000	12.140.000.000
3	Cống BTCT D1200	m	633	4.800.000	3.038.400.000
4	Cống BTCT D1500	m	174	6.500.000	1.131.000.000
5	Cống BTCT D1800	m	513	5.500.000	2.821.500.000
6	Cống BTCT D2000	m	293	9.000.000	2.637.000.000
7	Cống hộp BTCT B2000	m	265	11.500.000	3.047.500.000
8	Cống hộp BTCT B3500	m	37	30.000.000	1.110.000.000
9	Hố ga	cái	1698	10.000.000	16.980.000.000
10	Cửa xả thoát nước	cái	6	15.000.000	90.000.000
	Tổng				**155.500.900.000**

- Tổng khái toán xây dựng hệ thống thoát nước mưa: **155.500.900.000** đồng.

II. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG:

1. Cơ sở, nguyên tắc và chỉ tiêu thiết kế

1.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500.
- Các điều kiện tự nhiên khu vực thiết kế.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành:

+ QCVN 01:2021BXD : Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng;

+ QCVN 07:2023BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

+ TCVN 4054: 2005 "Đường ôtô – Yêu cầu thiết kế ";

+ TCVN 13592: 2022 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế ".

1.2. 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.

1.3. Các chỉ tiêu chính:

- Chiều rộng làn xe tính toán 3m –3,75m.
- Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.
- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định theo công thức:

$$B = 3,5N + 0,75M + C$$

- Trong đó:

+ B : bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).

+ N: Số làn xe cơ giới (phụ thuộc lưu lượng xe, cấp hạng đường).

+ M: Số làn đi bộ.

+ C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.

- Độ dốc dọc đường i_{max}=6%.

- Độ dốc ngang mặt đường:1,5-2%.

2. Quy hoạch hệ thống giao thông

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

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

Bảng 12: Bảng quy hoạch hệ thống giao thông

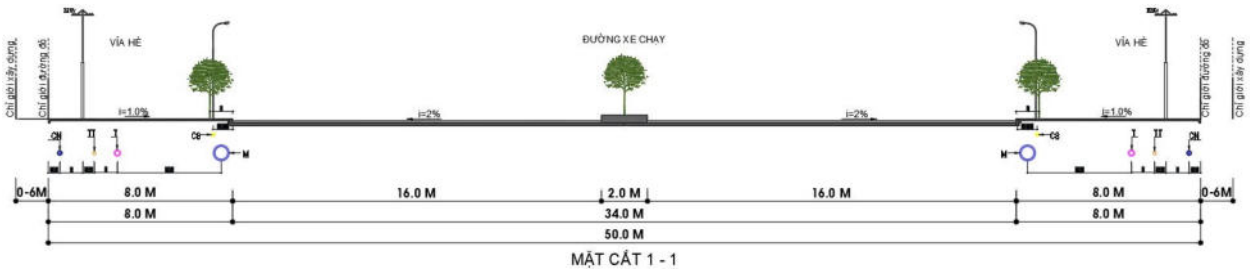
BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG											
Stt	Hạng Mục	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Diện tích (m2)			
				Mặt đường	Vỉa hè	Giải phân cách	Lộ giới	Mặt đường	Vỉa hè	Giải phân cách	Đất giao thông
Giao thông đối ngoại:											
1	Đường D1	1-1	467,30	32,00	16,00	2,00	50,00	14.954	7.477	935	34.669,57
2	Đường D26	4-4	943,50	15,00	10,00	-	25,00	14.153	9.435	-	23.587,50
3	Đường D27	5-5	943,50	12,00	10,00	-	22,00	11.322	9.435	-	20.757,00
4	Đường D28	5-5	476,27	12,00	10,00	-	22,00	5.715	4.763	-	10.477,94
5	Đường HV2A -D8	5-5	327,00	12,00	10,00	-	22,00	3.924	3.270	-	7.194,00
6	Đường D29	5-5	646,50	12,00	10,00	-	22,00	7.758	6.465	-	14.223,00
7	Đường D30	5-5	1.179,20	12,00	10,00	-	22,00	14.150	11.792	-	25.942,40
8	Đường D20	3-3	1.365,00	24,00	14,00	2,00	40,00	32.760	19.110	-	54.600,00
9	Đường N40	4-4	1.681,40	15,00	10,00	-	25,00	25.221	16.814	-	42.035,00
10	Đường N41	5-5	2.060,10	12,00	10,00	-	22,00	24.721	20.601	-	45.322,20
11	Đường N46	2-2	2.183,70	23,00	14,00	3,00	40,00	50.225	30.572	-	87.348,00
12	Đường N44	4-4	251,50	15,00	10,00	-	25,00	3.773	2.515	-	6.287,50
Giao thông đối nội:											
13	Đường HV2A -D1	6-6	384,80	8,00	8,00	-	16,00	3.078	3.078	-	6.156,80

14	Đường HV2A -D2	6-6	384,80	8,00	8,00	-	16,00	3.078	3.078	-	6.156,80
15	Đường HV2A -D3	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
16	Đường HV2A -D4	6-6	943,50	8,00	8,00	-	16,00	7.548	7.548	-	15.096,00
17	Đường HV2A -D5	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
18	Đường HV2A -D6	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
19	Đường HV2A -D7	6-6	82,50	8,00	8,00	-	16,00	660	660	-	1.320,00
20	Đường HV2A -D8	5-5	207,60	12,00	10,00	-	22,00	2.491	2.076	-	4.567,20
21	Đường D28	5-5	193,93	12,00	10,00	-	22,00	2.327	1.939	-	4.266,46
22	Đường HV2B -D1	6-6	160,50	8,00	8,00	-	16,00	1.284	1.284	-	2.568,00
23	Đường HV2B -D2	6-6	646,50	8,00	8,00	-	16,00	5.172	5.172	-	10.344,00
24	Đường HV2B -D3	6-6	156,00	8,00	8,00	-	16,00	1.248	1.248	-	2.496,00
25	Đường HV2B -D4	6-6	474,00	8,00	8,00	-	16,00	3.792	3.792	-	7.584,00
26	Đường HV2C -D1	5-5	140,40	12,00	10,00	-	22,00	1.685	1.404	-	3.088,80
27	Đường HV2C -D2	6-6	9.036,00	8,00	8,00	-	16,00	72.288	72.288	-	144.576,00
28	Đường HV2C -D3	6-6	680,50	8,00	8,00	-	16,00	5.444	5.444	-	10.888,00
29	Đường B7	6-6	217,00	8,00	8,00	-	16,00	1.736	1.736	-	3.472,00
30	Đường M8	6-6	1.135,20	8,00	8,00	-	16,00	9.082	9.082	-	18.163,20
31	Đường M9	6-6	528,40	8,00	8,00	-	16,00	4.227	4.227	-	8.454,40
32	Đường G1	6-6	257,80	8,00	8,00	-	16,00	2.062	2.062	-	4.124,80
33	Đường G2	6-6	90,00	8,00	8,00	-	16,00	720	720	-	1.440,00
34	Đường G3	6-6	257,80	8,00	8,00	-	16,00	2.062	2.062	-	4.124,80

35	Đường G4	6-6	265,80	8,00	8,00		16,00	2.126	2.126	1.509	4.252,80
36	Đường G6	6-6	556,40	8,00	8,00	-	16,00	4.451	4.451	-	8.902,40
37	Đường HV2A -N1	6-6	902,00	8,00	8,00	-	16,00	7.216	7.216	-	14.432,00
38	Đường HV2A -N2	6-6	945,10	8,00	8,00	-	16,00	7.561	7.561	-	15.121,60
39	Đường HV2A -N3	6-6	769,70	8,00	8,00	-	16,00	6.158	6.158	-	12.315,20
40	Đường HV2A -N4	6-6	481,50	8,00	8,00	-	16,00	3.852	3.852	-	7.704,00
41	Đường HV2B -N8	6-6	1.225,20	8,00	8,00	-	16,00	9.802	9.802	-	19.603,20
42	Đường HV2B -N1	6-6	613,60	8,00	8,00	-	16,00	4.909	4.909	-	9.817,60
43	Đường HV2B -N2	6-6	1.014,10	8,00	8,00	-	16,00	8.113	8.113	-	16.225,60
44	Đường HV2B -N3	6-6	1.014,10	8,00	8,00	-	16,00	8.113	8.113	-	16.225,60
45	Đường HV2B -N4	6-6	1.135,30	8,00	8,00	-	16,00	9.082	9.082	-	18.164,80
46	Đường HV2B -N5	6-6	788,30	8,00	8,00	-	16,00	6.306	6.306	-	12.612,80
47	Đường HV2B -N6	6-6	397,87	8,00	8,00	-	16,00	3.183	3.183	-	6.365,92
48	Đường HV2B -N7	6-6	1.225,30	8,00	8,00	-	16,00	9.802	9.802	-	19.604,80
DIỆN TÍCH ĐƯỜNG GIAO THÔNG TOÀN KHU:											**585.975,80**

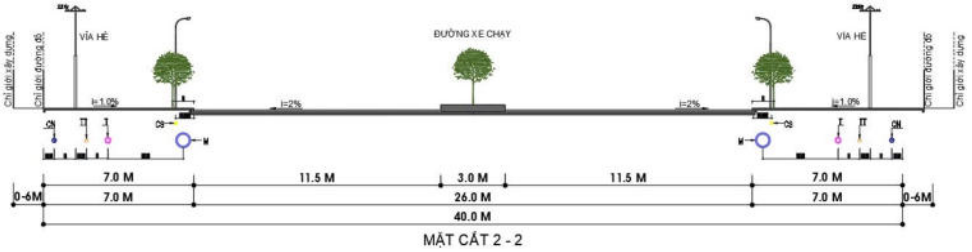
1.1. Đường giao thông đối ngoại:

- Đường D1: là tuyến kết nối chính đi qua khu vực, tuyến kết nối với khu Hòa Vinh 1. Quy hoạch mặt đường 32 m, vỉa hè 8mx2, dãy phân cách 2 m, lộ giới 50 m, mặt cắt 1-1.



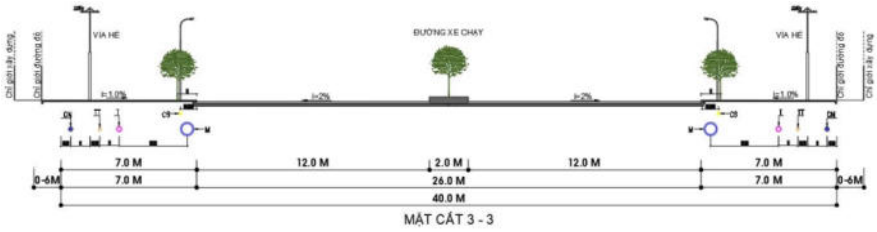
Hình 17. Mặt cắt giao thông 1-1 lộ giới 50m

- Đường N46: là tuyến đường kết nối qua khu vực, kết nối với khu Hòa Vinh 1: mặt đường 23,0m, vỉa hè 7,0mx2m, dãy phân cách 3,0m, lộ giới 40m, mặt cắt 2-2.



Hình 18. Mặt cắt giao thông 2-2 lộ giới 40m

- Đường D20: là tuyến đường kết qua khu vực: mặt đường 24,0m, vỉa hè 7,0mx2m, dãy phân cách 2,0m lộ giới 40,0m, mặt cắt 3-3

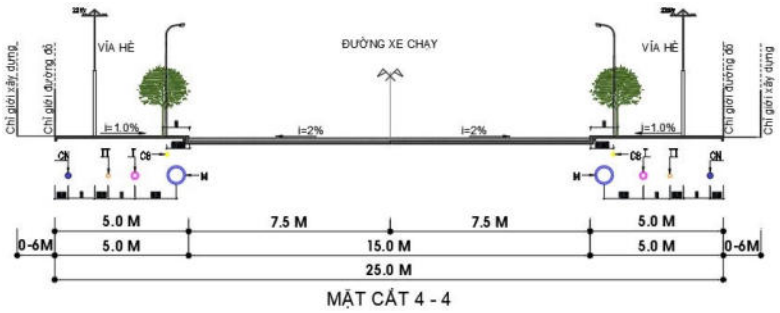


Hình 19. Mặt cắt giao thông 3-3 lộ giới 40m

- Đường D26: là tuyến đường kết nối qua khu vực, kết nối với khu Hòa Vinh 1: mặt đường 15,0m, vỉa hè 5,0mx2m, lộ giới 25m, mặt cắt 4-4.

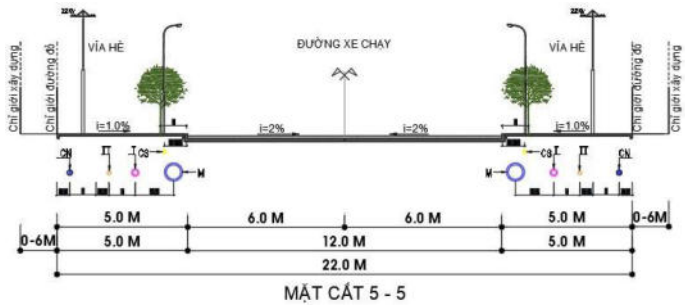
- Đường N40: là tuyến đường kết qua khu vực, kết nối với khu Hòa Vinh 1 có: mặt đường 16,0m, vỉa hè 5,0mx2m, lộ giới 25m, mặt cắt 4-4.

- Đường N44: là tuyến đường kết nối khu vực với vùng lân cận có: mặt đường 16,0m, vỉa hè 5,0mx2m, lộ giới 25m, mặt cắt 4-4.



Hình 20. Mặt cắt giao thông 4-4 lộ giới 25m

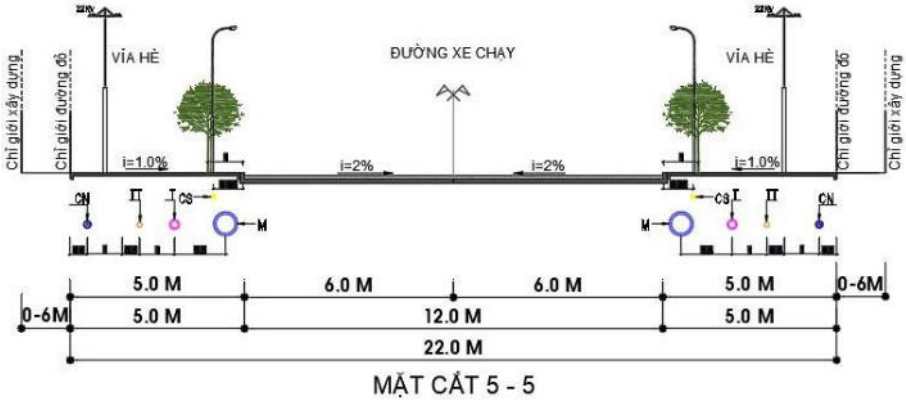
- Đường D27, D28, HV2A-D8, D29, D30, N41 : là tuyến đường kết nối qua khu vực, kết nối với khu Hòa Vinh 1: mặt đường 12,0m, vỉa hè 5,0mx2m, lộ giới 22m, mặt cắt 5-5.



Hình 21. Mặt cắt giao thông 5-5 lộ giới 22m

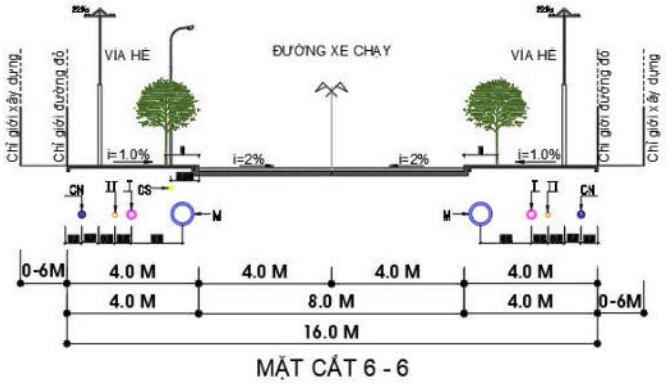
2.1. Đường giao thông nội bộ:

- Đường HV2A-D8, D28, HV2C-D1: mặt đường 12,0m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22,0m, mặt cắt 5-5, vận tốc thiết kế 40Km/h.



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

- Đường HV2A-D1, HV2A-D2, HV2A-D3, HV2A-D4, HV2A-D5, HV2A-D6, HV2A-D7, HV2B-D1, HV2B-D2, HV2B-D3, HV2B-D4, HV2C-D2, HV2C-D3, B7, M9, G1, G2, G4, G6, HV2A-N1, HV2A-N2, HV2A-N3, HV2A-N4, HV2B-N1, HV2B-N2, HV2B-N3, HV2B-N4, HV2B-N5, HV2B-N6, HV2B-N7, HV2B-N8 Là tuyến đường kết nối từ trong khu vực quy hoạch, quy hoạch có mặt đường 8,0m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 16,0m, mặt cắt 6-6, vận tốc thiết kế 40Km/h.



Hình 23. Mặt cắt giao thông 6-6 lộ giới 16m

2.2. Đấu 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.

2.3. 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}=30-40km/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).

2.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được

- Tổng diện tích đất giao thông: 585.975,80m².
- Tỷ lệ đất giao thông: 29,85%.
- Tổng chiều dài: 29.624,50 m.
- Mật độ mạng lưới đường: 15,09 km/km^2.

3. Khối lượng xây dựng và khái toán chi phí

Bảng 13: Bảng khái toán giao thông:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Mặt đường	m^2	297.287,35	1.500.000	445.931.025.000
2	Vỉa hè cây xanh	m^2	288.688,45	600.000	173.213.070.000
	Tổng cộng				**619.144.095.000**

4. 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:

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

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

III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC:

1. Tiêu chuẩn kỹ thuật

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2021/BXD
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị: QCVN 07-01:2023 BXD.
- Tiêu chuẩn thiết kế Cấp nước-Mạng lưới đường ống và công trình: TCVN 13606: 2023.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình: QCVN 06: 2022/BXD.

2. Nguyên tắc thiết kế

- Mạng lưới cấp nước đảm bảo phục vụ mọi đối tượng dùng nước.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh, phân phối nước vào từng lô đất trong khu quy hoạch.

3. Tính toán nhu cầu

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngàyđêm;

- Chỉ tiêu cấp nước công trình công cộng, trụ sở cơ quan, hạ tầng kỹ thuật: 2 lít/m^2 sàn/ngàyđêm;

- Chỉ tiêu cấp nước công trình giáo dục: 2 lít/m^2 sàn/ngàyđêm;

- Chỉ tiêu cấp nước công trình thương mại: 2 lít/ m^2 sàn/ngàyđêm;

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy là: 35l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02;

- Chỉ tiêu cấp nước cho tưới cây, công viên là: 3 lít/m^2/ngày;

- Chỉ tiêu cấp nước cho rửa đường là: 0,5 lít/m^2/ngày;

- Căn cứ vào phương án quy hoạch, chức năng sử dụng đất chính thì nhu cầu sử dụng nước cho dự án được tổng hợp như sau:

Bảng 14: Bảng nhu cầu dùng nước

TT	ĐỐI TƯỢNG DÙNG NƯỚC	DIỆN TÍCH	QUY MÔ	TIÊU CHUẨN DÙNG NƯỚC	LƯU LƯỢNG
		(m2)	(người); (cháu) (m2.sàn) (đám cháy)	(lít/ người) (lit/ m2 sàn. Ngày đêm) (lit/ cháu. Ngày đêm) (lit/ m2. ngày đêm) (lít/ đám cháy)	(m3/ngày. đêm)
1	**Lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt (Qsh ngày max)**				**2.688,00**
	- Nước sinh hoạt (Qsh trung bình)		22.400	120,00	2.688,00
2	**Lưu lượng nước cấp cho công trình công cộng (Qctcc)**				**1.790,15**
	Đất y tế		12.973,0	2,00	25,95
	Trường mầm non		26.157,2	2,00	52,31
	Trường tiểu học		33.086,4	2,00	66,17
	Trường trung học cơ sở		28.768,7	2,00	57,54
	Trường trung học phổ thông (cấp đô thị)		20.369,2	2,00	40,74
	Đất thương mại dịch vụ		680.829,6	2,00	1.361,66
	Đất hạ tầng kỹ thuật		92.892,0	2,00	185,78
3	**Lưu lượng nước rửa đường (Qrđ)**				**303,38**
	Đất đường giao thông	585.975,8		0,50	292,99
	Bãi đỗ xe	20.776,1		0,50	10,39
4	**Lưu lượng nước tưới cây (Qtc)**				**307,28**
	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở	75.214,5		3,00	225,64

	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	27.212,8		3,00	81,64
5	**Công suất hữu ích cần cấp cho đô thị (Qhi)**	**Qsh ngày max + Qctcc + Qrđ + Qtc**			**5.088,81**
6	**Nhu cầu nước dự phòng rò rỉ (Qrr)**	**10%Qhi**			**508,88**
7	**TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DÙNG NƯỚC NHIỀU NHẤT, Kngmax=1,2**	**(Qhi + Qrr)*1,2**			**6.717,23**
8	**TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC KHÔNG CHÁY**				**6.718,00**
	Lưu lượng nước chữa cháy 35 l/s cho 2 đám cháy (Bảng 8/ QCVN 06:2022/BXD), thời gian chữa cháy 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy.		2	35	756,00
9	**TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DÙNG NƯỚC NHIỀU NHẤT VÀ CÓ CHÁY XẢY RA**				**7.474,00**

- Nước chữa cháy cho 01 đám cháy (qcc= 35 lít/s) số đám cháy đồng thời là 02.

4. Giải pháp thiết kế

8.1. Nguồn nước

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước thuộc Khu dân cư Hòa Vinh 1 hoặc Nhà máy cấp nước thuộc phường Thành Tâm (cũ), 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.

8.2. Mạng lưới cấp nước

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

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

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

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

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

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

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

8.3. 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.

Bảng 15: Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Ống cấp nước dịch vụ D300	m	2789,00	910.660	2.539.830.740
2	Ống cấp nước dịch vụ D200	m	1658,00	607.107	1.006.582.853
3	Ống cấp nước dịch vụ D160	m	9999,00	485.685	4.856.367.648
4	Ống cấp nước dịch vụ D110	m	33636,00	333.909	11.231.351.912
5	Trụ cứu hỏa	m	183,00	21.000.000	3.843.000.000
6	Vật tư phụ kiện kết nối, van xả khí, xả cặn...(TT 35% giá trị vật tư chính)	HT			5.276.023.169
7	Công trình xây dựng trên tuyến: cụm hố van, hố ga, gối đỡ...(TT25% giá trị vật tư chính)	HT			3.768.587.978
8	Đào đắp trên tuyến (TT 30% giá trị vật tư chính)	HT			4.522.305.574
TỔNG CỘNG					37.044.049.874

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước: 37.044.049.874 đồng.

IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG:

1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021.
- QCVN 07-5:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện.
- QCVN 07-7:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng.
- Nghị định 14/2014/NĐ-CP Ngày 26/02/2014, Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.
- Và một số quy định điện lực tỉnh, tiêu chuẩn Việt Nam khác.

2. Các chỉ tiêu thiết kế

Căn cứ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021, chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng, công trình công cộng, dịch vụ… khu quy hoạch được như sau:

- Chỉ tiêu điện sinh hoạt: ≥ 750W/người.
- Chỉ tiêu điện đất dịch vụ đô thị: 30W/m^2sàn.
- Chỉ tiêu điện sinh hoạt đất giáo dục: 25W/m^2sàn.

- Chỉ tiêu điện đất hạ tầng: 30W/m^2.
- Giao thông: 1 W/m^2.
- Công viên cây xanh: 1 W/ m^2.

Bảng 16: Phụ tải điện quy hoạch như sau:

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	QUY MÔ (m2; m2 sàn)	CHỈ TIÊU		Hệ số đồng thời	Dự phòng	CÔNG SUẤT Ptt (kW)	CÔNG SUẤT Stt (kVA)
1	**ĐẤT NHÀ Ở**	**22.400,0**	**0,75**	**kW/người**	**0,8**	**20%**	**16.128**	**17.920**
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KỀ	13.854,0	0,75	kW/người	0,8	20%	9.975	11.083
1.2	ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ	2.782,0	0,75	kW/người	0,8	20%	2.003	2.226
1.3	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	5.764,0	0,75	kW/người	0,8	20%	4.150	4.611
2	**ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI**							
2,1	ĐẤT GIÁO DỤC	**108.381,5**	**0,025**	**kW/m2 sàn**	**0,8**	**20%**	**2.601**	**2.890**
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	26.157,2	0,025	kW/m2 sàn	0,8	20%	627,77	697,53
	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	33.086,4	0,025	kW/m2 sàn	0,8	20%	794,07	882,30
	ĐẤT TRƯỜNG THCS	28.768,7	0,025	kW/m2 sàn	0,8	20%	690,45	767,16
	ĐẤT TRƯỜNG THPT	20.369,2	0,025	kW/m2 sàn	0,8	20%	488,86	543,18
2,2	ĐẤT Y TẾ	12.973,0	0,03	kW/m2 sàn	**0,8**	**20%**	**373,62**	**415,13**
2,3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	**102.427,3**	**0,0005**	**kW/m2**	**0,8**	**20%**	**49,17**	**54,63**
2,4	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	**680.829,6**	**0,03**	**kW/m2 sàn**	**0,8**	**20%**	**19.608**	**21.787**
3	**BÃI ĐỖ XE**	**20.776,1**	**0,001**	**kW/m2**	**0,8**	**20%**	**19,95**	**22,16**
4	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**585.975,8**	**0,001**	**kW/m2**	**0,8**	**20%**	**562,54**	**625,04**
5	**ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KĨ THUẬT KHÁC**	**99.840,8**	**0,015**	**kW/m2**	**0,8**	**20%**	**1.438**	**1.597**
5,1	ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC	6.948,8						
5,2	ĐẤT HẠ TẦNG KĨ THUẬT	92.892,0	0,015	kW/m2	0,8	20%	1.338	1.486
Tổng công suất tính toán Ptt (kW)=								**40.780**
Tổng công suất biểu kiến Stt (kVA)=								**45.311**

3. Nguồn và lưới điện 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 Hoa Vinh 2 đảm bảo cấp điện liên tục.

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

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

4. 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 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 …

5. 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 kiển 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.

Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống điện – chiếu sáng

Bảng 17: Bảng khái toán phần điện chung cho toàn khu như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Trạm biến áp hạ thế-22kV/0.4kV	kVA	47391,0	1.920.000	90.990.689.641
2	Đường dây cấp điện áp 22kV, 3pha 4 dây	m	10924,0	892.400	9.748.577.600
3	Cáp hạ thế	m	18678,0	892.400	16.668.247.200
4	Cáp hạ thế 1kV_CXV/DSTA/PVC	m	33810,0	3.159.090	106.808.832.900
5	Tủ Phân phối hạ thế	Tủ	950,0	50.000.000	47.500.000.000
6	Trụ đèn chiếu sáng cần đèn đơn	Trụ	1173,0	45.000.000	52.785.000.000
7	Tủ điều khiển chiếu sáng	Tủ	6,0	35.000.000	210.000.000
TỔNG CỘNG					324.711.347.341

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống cấp điện: 324,7 tỷ đồng.

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG:

1. Tiêu chuẩn áp dụng

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

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021.

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

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

- TCVN 8700:2011: Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông. Yêu cầu kỹ thuật.

- Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - Cục Chuẩn hóa Viễn thông (ITU-T) International Telecommunications Union -Telecommunication Standardization Sector.

- Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

- Căn cứ vào Bản đồ quy hoạch sử dụng đất 1/500.

- Căn cứ vào hiện trạng của dự án.

2. Dự kiến nhu cầu

- Hệ thống viễn thông thụ động cho Khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối với mạng viễn thông khu vực (trạm viễn thông phường Chơn Thành).

- Tổng nhu cầu viễn thông: 13.538 thuê bao.

- Hệ thống nội bộ khu quy hoạch là một mạng Thông tin (mạng điện thoại, internet, mạng ti vi…) đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về Thông tin cho khu vực quy hoạch. Dự kiến số thiết bị trong khu quy hoạch chi tiết như sau:

Bảng 18: Dự kiến nhu cầu

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	QUY MÔ (m2; m2 sàn)	CHỈ TIÊU		Dự phòng	Nhu cầu thông tin (TB)
1	**ĐẤT NHÀ Ở**					**9.126**
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ	5.537	1	TB/căn	10%	6.091
1.2	ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ	183.031	1	TB/200m^2.sàn	10%	1.007
1.3	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	368.680	1	TB/200m^2.sàn	10%	2.028
2	**ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI**					
2.1	ĐẤT GIÁO DỤC	**108.381**	**1**	**TB/200m^2.sàn**	**10%**	**596,00**
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	26.157	1	TB/200m^2.sàn	10%	144,00
	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	33.086	1	TB/200m^2.sàn	10%	182,00
	ĐẤT TRƯỜNG THCS	28.769	1	TB/200m^2.sàn	10%	158,00

	ĐẤT TRƯỜNG THPT	20.369	1	TB/200m^2.sàn	10%	112,00
2.2	**ĐẤT Y TẾ**	**12.973**	**1**	**TB/200m^2.sàn**	**10%**	**71,00**
2.3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	102.427				
2,4	**ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**	**680.830**	**1**	**TB/200m^2.sàn**	**10%**	**3.745**
3	**BÃI ĐỖ XE**	20.776				
4	**ĐẤT GIAO THÔNG**	585.976				
5	**ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KĨ THUẬT KHÁC**	99.841				
5,1	ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC	6.949				
5,2	ĐẤT HẠ TẦNG KĨ THUẬT	92.892				
Tổng nhu cầu thông tin liên lạc						**13.538**

3. Nguồn và cơ sở thiết kế

- 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).

4. 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.

a. Mục tiêu

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào khu quy hoạch.

- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.

- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ, đường truyền dữ liệu tốc độ cao cho các cơ quan, văn phòng, hộ dân trong khu vực.

- Lắp đặt hệ thống cống chờ đi ngầm cho truyền hình cáp trong tương lai.

b. Hình thức

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.

- Các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang sẽ được đi ngầm trong tuyến cống bể để đưa tới đến chân các công trình.

c. Quy mô xây dựng hệ thống viễn thông đồng bộ với các quy mô:

- Cáp

+ Xây dựng tuyến cáp quang đi ngầm nội bộ trong khu vực (đường ống + hố ga cáp).

+ Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là ngắn nhất.

+ Căn cứ theo yêu cầu của hộ dân trong khu quy hoạch mà nhà cung cấp có thể đưa tới các đường truyền dữ liệu bằng cáp quang tới tận công trình.

- Tuyến cống bể

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng mà lắp đặt số lượng các tuyến ống cụ thể như sau:

+ Tuyến ống đường trục và cấp phối: Ống nhựa uPVC hoặc (xoắn HDPE) chịu lực, đường kính D110x5,6mm với số lượng ống từ 1 hoặc 6 ống tùy đoạn.

+ Ống phối đi từ hầm cáp viễn thông đến ranh giới giữa các nhà dân trong phạm vi cung cấp dịch vụ sẽ sử dụng ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D40/30 với số lượng ống từ 1 đến 8 ống tùy đoạn. (thiết kế ở giai đoạn sau).

+ Bể cáp trong khu vực sử dụng bể xây bằng đá chẻ loại 1,2 nắp đan 1-2 lớp ống, khoảng cách các bể cáp trung bình từ 70m đến 120m hoặc theo số lượng lô phố để bố trí cho phù hợp.

+ Các tuyến cáp thông tin đi dưới hè đường hoặc lòng đường và các đường cáp đi trong ống đều có phương án dự phòng phát triển.

+ Đối với cống Cáp đặt dưới hè 500 mm.

+ Đối với cống cáp đặt dưới đường 700 mm.

Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống viễn thông thụ động

Bảng 19: Bảng khái toán phần thông tin chung cho toàn khu như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Tuyến 1 ống - bể bê tông- nắp bê tông - dưới hè	m	13530,00	795.513	10.763.290.890
2	Tuyến 2 ống - bể bê tông- nắp bê tông - dưới hè	m	9117,00	907.017	8.269.273.989
3	Tuyến 3 ống - bể bê tông- nắp bê tông - dưới hè	m	533,00	1.170.078	623.651.574
4	Tuyến 4 ống - bể bê tông- nắp bê tông - dưới hè	m	4025,00	1.409.572	5.673.527.300
5	Tuyến 6 ống - bể bê tông- nắp bê tông - dưới hè	m	4085,00	1.593.066	6.507.674.610
TỔNG CỘNG					32.106.663.230

Phần khái toán kinh phí không tính, các tủ phối cáp, cáp quang, cáp đồng trục, cột ăng ten...

VI. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:

1. Thoát nước thải

1.1. Cơ sở thiết kế.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị: QCVN 07-02:2023 BXD.
- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- TCVN 7957-2023: Công trình và mạng lưới thoát nước bên ngoài.
- Chất thải rắn thông thường - phân loại : TCVN 6705:2009.

- Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500.
- Tổng lưu lượng nước thải của Khu dân cư Hòa Vinh 2: Q= 5400 m^3/ngày.
- Lưu lượng nước thải 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.
- Tiêu chuẩn chất thải rắn 0,9kg/người/ngày.

1.2. Giải pháp thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước thải từ khu dân cư, khu thương mại, công cộng, dịch vụ được thu gom theo các tuyến cống HPDE có đường kính D300 – D400 trong khu vực quy hoạch.
- Nguồn tiếp nhận:

+ Tiếp nhận toàn bộ lưu lượng nước thải từ khu quy hoạch.

+ Tiếp nhận toàn bộ lưu lượng nước thải từ dự án Khu dân cư Hòa Vinh 1. Lưu lượng nước thải tiếp nhận Q=5250 m^3/Ng.đêm.

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

BẢNG 20: BẢNG TÍNH TỔNG LƯU LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI (TOÀN BỘ KHU QUY HOẠCH)

TT	ĐỐI TƯỢNG DÙNG NƯỚC	DIỆN TÍCH	QUY MÔ	TIÊU CHUẨN DÙNG NƯỚC	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC	CHỈ TIÊU THOÁT NƯỚC	LƯU LƯỢNG THOÁT NƯỚC
		(m2)	(người); (cháu) (m2.sàn)	(lít/ người) (lit/ m2 sàn. Ngày đêm) (lit/ cháu. Ngày đêm)	(m3/ngày. đêm)	100% nhu cầu cấp nước	(m3/ngày. đêm)
1	**Lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt (Qsh ngày max)**				**2,688**	**100%**	**2.688**
	- Nước sinh hoạt (Qsh trung bình)		22.400	120	2.688		
2	**Lưu lượng nước cấp cho công trình công cộng (Qctcc)**				**1.790,15**	**100%**	**1.790,15**
	- Đất giáo dục						
	Trường mầm non		*26.157,24*	*2*	*52,31*		
	Trường liên cấp 1-2		*61.855,06*	*2*	*123,71*		
	Trường THPT		*20.369,16*	*2*	*40,74*		
	- Đất y tế		12.972,96	2	25,95		
	- Đất thương mại dịch vụ		680.829,60	2	1.361,66		
	- Đất hạ tầng kỹ thuật		92.892,00	2	185,78		
3	**Công suất thoát nước thải cho đô thị (Qtb)**						**4.478,15**
4	**Hệ số Kngmax**						**1,20**
5	**Tổng lưu lượng thoát nước thải (q)**						**5.373,78**
6	**TỔNG LƯU LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI TRONG NGÀY (Q làm tròn)**						**5.400**

BẢNG 21: BẢNG TÍNH LƯU LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI CHUYỂN VỀ TRẠM BƠM CHUYỂN BẬC SỐ 1							
TT	**ĐỐI TƯỢNG DÙNG NƯỚC**	**DIỆN TÍCH**	**QUY MÔ**	**TIÊU CHUẨN DÙNG NƯỚC**	**LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC**	**CHỈ TIÊU THOÁT NƯỚC**	**LƯU LƯỢNG THOÁT NƯỚC**
		(m2)	**(người); (cháu) (m2.sàn)**	**(lít/ người) (lit/ m2 sàn. Ngày đêm) (lit/ cháu. Ngày đêm)**	**(m3/ngày. đêm)**	**100% nhu cầu cấp nước**	**(m3/ngày. đêm)**
1,00	**Lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt (Qsh ngày max)**				**1292,16**	**1,00**	**1292,16**
	Nước sinh hoạt (Qsh trung bình)		10,768.00	120.00	1,292.16		
2,00	**Lưu lượng nước cấp cho công trình công cộng (Qctcc)**				**36,65**	**1,00**	**36,65**
	- Đất giáo dục						
	Trường mầm non		*9161,76*	*2,00*	*18,32*		
	Trường liên cấp 1-2		*9161,76*	*2,00*	*18,32*		
	Trường THPT		*-*	*2,00*	*-*		
3,00	**Công suất thoát nước thải cho đô thị (Qtb)**						**1328,81**
4,00	**Hệ số Kngmax**						**1,20**
5,00	**Tổng lưu lượng thoát nước thải (q1)**						**1594,57**
6,00	**TỔNG LƯU LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI TRONG NGÀY (Q1 làm tròn)**						**1600,00**
7,00	**CHỌN CÔNG SUẤT TRẠM BƠM CHUYỂN BẬC SỐ 1**						**1600,00**

BẢNG 22: LỰA CHỌN CÔNG SUẤT TRẠM BƠM CHUYỂN BẬC SỐ 2			
TT	**NGUỒN TIẾP NHẬN**		**LƯU LƯỢNG THOÁT NƯỚC (m3/ngày. đêm)**
1	TỔNG LƯU LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI TRONG NGÀY TIẾP NHẬN TỪ KHU DÂN CƯ HÒA VINH 1		5.250,00
2	TỔNG LƯU LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI TRONG NGÀY CỦA KHU QUY HOẠCH		5.400,00
3	**CHỌN CÔNG SUẤT TRẠM BƠM CHUYỂN BẬC SỐ 2**		**10.650,00**

1.3. Thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt

- 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, tại các điểm đầu tuyến, vị trí chuyển hướng.

- Hệ thống thoát nước thải trong khu dân cư được chia 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 Nam kênh tạo lực số V: lưu lượng nước thải thu gom về trạm bơm số 1. Sau đó, nước thải được bơm đến trạm bơm số 2.

+ Lưu vực 2: Phía Bắc kênh tạo lực số V: lưu lượng nước thải thu gom về trạm bơm số 2. Từ trạm bơm số 2, nước thải được dẫn qua ống HPDE có áp về trạm xử lý tập trung của Khu công nghiệp Becamex - Chơn Thành. Tuyến ống này được bố trí trong phạm vi đất cây xanh.

- Trạm bơm chuyển bậc:

+ Trạm bơm số 1: công suất dự kiến Q=1600 m^3/ng.đêm, vị trí đặt trạm bơm tại lô đất mảng xanh cách ly, gần đường N44 và đường B7.

+ Trạm bơm số 2: công suất dự kiến Q=10650 m^3/ng.đêm, vị trí đặt trạm bơm tại lô đất công viên, gần đường HV2B-N5 và đường HV2B-N7.

2. Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải:

Bảng 23: Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Cống D300	m	19704	1.300.000	25.615.200.000
2	Cống D400	m	1058	2.000.000	2.116.000.000
3	Hố ga thoát nước thải	cái	796	8.000.000	6.368.000.000
4	Tuyến cống có áp D300	m	860	1.300.000	1.118.000.000
5	Tuyến cống có áp D400	m	4862	2.000.000	9.724.000.000
6	Trạm bơm nước thải	cái	2	1.500.000.000	3.000.000.000
	Tổng				**47.941.200.000**

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải: **47.941.200.000** đồng

3. Quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: 22.400 người*0.9kg/ngày = 20,16 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.

4. 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.

CHƯƠNG X. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

I. MỤC ĐÍCH, CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ

1. Mục đích:

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường là một nội dung nằm trong thành phần hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hòa Vinh 2.

- Nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực, từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý để có thể thực hiện được mục đích xây dựng khu dân cư phát triển ổn định và bền vững.

- Đề xuất các giải pháp kỹ thuật công nghệ, giải pháp quản lý và kiểm soát ô nhiễm, các cơ chế chính sách nhằm giảm thiểu ô nhiễm.

2. Căn cứ pháp lý:

- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020 của Chính phủ;

- Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

- Nghị định 11/VBHN-BTNMT ngày 25/10/2019 của Bộ TNMT về quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Nghị định 09/VBHN-BTNMT ngày 25/10/2019 của Bộ TNMT về quản lý chất thải và phế liệu;

- Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ TNMT Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật bảo vệ môi trường;

- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến Trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch.

3. Phương pháp đánh giá:

a. Phương pháp tiếp cận:

- Phương pháp tiếp cận được sử dụng là phân tích xu hướng:

+ Miêu tả các xu hướng quá khứ và tình hình hiện tại đối với từng vấn đề môi trường chính yếu và các vấn đề khác liên quan trong phạm vi quy hoạch;

+ Phân tích và dự báo các xu hướng cho từng vấn đề môi trường liên quan và các vấn đề khác khi không có quy hoạch. Dự báo các xu hướng và tác động lên từng vấn đề môi trường và các vấn đề khác khi có quy hoạch, xem xét các định hướng và phương án quy hoạch khác nhau.

+ Đánh giá các tác động tích hợp của các phương án quy hoạch dự kiến dựa trên phân tích các xu hướng cơ bản trong tương lai.

- Công cụ phân tích:

+ Đánh giá của chuyên gia.

+ Mô hình tính toán dự báo xu thế diễn biến và tác động của các vấn đề quan trọng.

II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH

- Chất lượng nước sạch và nguồn cung cấp nước;

- Quản lý nước thải, chất thải rắn và khí thải;
- Chất lượng môi trường nước (nước mặt, nước ngầm);
- Vệ sinh môi trường: Nước thải, rác thải (cần được thu gom, xử lý triệt để);
- Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn (trên các tuyến giao thông lớn);
- Chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất xây dựng đô thị.

III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI KHÔNG THỰC HIỆN QUY HOẠCH

1. Hiện trạng môi trường đất:

Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất trồng cây cao su nên nên không có hoạt động công nghiệp mà các hoạt động chủ yếu là trồng cây nông nghiệp nên môi trường đất chưa bị ô nhiễm kim loại nặng. Tuy nhiên các hoạt động phát triển nông nghiệp lại sử dụng hàm lượng lớn phân bón, thuốc bảo vệ thực vật nên có nguy cơ gây suy thoái đất cao.

2. Suy thoái đa dạng sinh học

2.1. Suy thoái đa dạng sinh học do con người

Việc lạm dụng phân bón, thuốc bảo vệ thực vật mà người dân đã sử dụng trong quá trình canh tác, trồng trọt làm ô nhiễm nguồn nước và không khí, đang ảnh hưởng đến mọi cấp độ của đa dạng sinh học, các chất ô nhiễm này tồn tại, tích lũy làm ảnh hưởng đến môi trường sống của các loài sinh vật.

2.2. Suy giảm đa dạng sinh học do thiên tai

Đứng trước nguy cơ thay đổi khí hậu đang diễn ra khiến nắng nóng, khô hạn kéo dài, mưa to ngập úng… làm cho đa dạng sinh học đang bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Các loài và các quần thể có thể bị suy giảm nếu chúng không kịp thích nghi được với những điều kiện mới hoặc sự di cư. Thay đổi khí hậu làm mất cân bằng sinh thái, thay đổi môi trường sống của nhiều loài sinh vật, làm xuất hiện một số loài mới thích nghi, từ đó làm thay đổi cấu trúc quần xã hiện có.

2.3. Hiện trạng ô nhiễm do chất thải rắn, nghĩa trang

Khu vực chủ yếu là rác thải từ quá trình canh tác nông nghiệp, tuy nhiên không được thu gom mà được người dân xử lý bằng biện pháp đốt hoặc chôn lấp tại chỗ hoặc vứt ra xung quanh gây ô nhiễm môi trường và mất mỹ quan đô thị.

IV. PHÂN TÍCH DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC VÀ TIÊU CỰC CÓ THỂ TỚI MÔI TRƯỜNG DO THỰC HIỆN QUY HOẠCH

1. Tác động từ đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

Khu đang xây dựng trong đô thị, nồng độ bụi vượt quá tiêu chuẩn là từ 10-20 lần. Theo WHO thì lượng phát thải khi sử dụng 1 tấn dầu đối với động cơ đốt trong tạo ra một lượng khí thải như sau: SO_2 là 2,8kg, NO_2 là 12,3kg, Hydrocacbon là 0,24kg và bụi là 0,94kg. Trung bình cứ san ủi 1m3 đất đá, cát, các phương tiện, thiết bị thi công phải tiêu tốn 0,37kg dầu/m^3. Tiếng ồn trong giai đoạn này chủ yếu là do hoạt động của các phương

tiện vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới. Loại ô nhiễm này thường rất lớn vì trong giai đoạn này các phương tiện máy móc sẽ sử dụng nhiều hơn và hoạt động cũng liên tục hơn.

2. Phân tích dự báo ô nhiễm môi trường không khí

2.1. Ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông:

- Quy hoạch thị xã Chơn Thành sẽ mở rộng, nâng cấp mạng lưới giao thông. Khi đó, chất lượng đường sẽ tốt hơn, tình trạng quá tải giảm, do đó nồng độ ô nhiễm bụi mặt đường sẽ giảm dần.

- Khi cơ sở hạ tầng và khu đô thị phát triển dân số cũng tăng theo. Do đó lượng xe lưu thông cũng sẽ tăng lên ước tính từ 2 – 3 lần hiện nay. Khi đó ô nhiễm không khí sẽ chủ yếu do các khí thải của các phương tiện giao thông như PM10, NOx, SO2, CO. Ô nhiễm sẽ tập trung chủ yếu ở dọc các trục giao thông chính và các khu vực tập trung đông dân cư.

Bảng 24: Nồng độ các chất ô nhiễm phát sinh từ hoạt động giao thông

Chất ô nhiễm	Nồng độ (mg/m3)			QCVN 05:2009/BTNMT (trung bình 1 giờ)
	x = 30m	x = 60m	x = 150m	
Hướng đến từ x1				
- Bụi	0.011	0.004	0.001	**0,3**
- SO_2	0.315	0.109	0.043	**0,35**
- NO_x	0.270	0.094	0.037	**0,2**
- CO	2.389	0.830	0.325	**30**
- THC	0.339	0.118	0.046	**-**
Hướng đến từ x2				
- Bụi	0.005	0.002	0.001	**0,3**
- SO_2	0.157	0.054	0.021	**0,35**
- NO_x	0.134	0.047	0.018	**0,2**
- CO	1.188	0.413	0.162	**30**
- THC	0.168	0.058	0.023	**-**
Hướng đến từ x3				
- Bụi	0.004	0.001	0.001	**0,3**
- SO_2	0.118	0.041	0.016	**0,35**
- NO_x	0.101	0.035	0.014	**0,2**
- CO	0.894	0.311	0.122	**30**
- THC	0.127	0.044	0.017	**-**
Hướng đến từ x4				
- Bụi	0.005	0.002	0.001	**0,3**
- SO_2	0.152	0.053	0.021	**0,35**

Chất ô nhiễm	Nồng độ (mg/m3)			QCVN 05:2009/BTNMT (trung bình 1 giờ)
	x = 30m	x = 60m	x = 150m	
- NO_x	0.13	0.045	0.018	**0,2**
- CO	1.150	0.399	0.156	**30**
- THC	0.163	0.057	0.022	**-**

3. Phân tích dự báo ô nhiễm môi trường nước (do nước thải)

- Dự kiến trong thời gian tới khi khu đô thị hình thành và phát triển, lượng nước thải và rác thải sẽ tăng nhanh, nếu không được thu gom xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường nước ngầm, ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của đô thị. Dự báo dân số khu đô thị là khoảng 22.400 người sẽ phát sinh lượng nước thải là khoảng 5400 m^3/ngày.

- Nồng độ tiêu biểu của các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt chưa qua xử lý thường có giá trị vượt nhiều lần so với tiêu chuẩn cho phép.

- Nước ngầm ít bị ảnh hưởng bởi nước thải nhưng nếu khai thác quá mức sẽ dẫn đến cạn kiệt và sụt lún, nên cần phải hạn chế tối đa việc khai thác nước ngầm, trong trường hợp phải khai thác thì cần khảo sát kỹ.

Bảng 25: Nồng độ các chất ô nhiễm đặc trưng trong nước thải

(Nguồn: WHO, 1993)

STT	Chất ô nhiễm	Hệ số			Tải lượng			Nồng độ (chưa qua xử lý)			Nồng độ (qua bể tự hoại)			QCVN 14:2008/ BTNMT - Cột B
		(g/người/ngày)			(kg/ngày)			(mg/l)			(mg/l)			(mg/l)
1	Chất rắn lơ lửng (SS)	70	÷	145	208,6	÷	432,1	596	÷	1235	80	÷	160	100
2	Amoni ($N\text{-}NH_4$)	2,4	÷	4,8	7,152	÷	14,304	20	÷	41	5	÷	15	10
3	Tổng Nitơ (theo N)	6	÷	12	17,88	÷	35,76	51	÷	102	20	÷	40	-
4	Tổng Photpho (theo P)	0,8	÷	4	2,384	÷	11,92	7	÷	34	2	÷	10	-
5	BOD_5 (20^oC)	45	÷	54	134,1	÷	160,92	383	÷	460	100	÷	200	50
6	COD	72	÷	10	214,	÷	303,	613	÷	868	18	÷	36	-

STT	Chất ô nhiễm	Hệ số	Tải lượng	Nồng độ (chưa qua xử lý)	Nồng độ (qua bể tự hoại)	QCVN 14:2008/ BTNMT - Cột B
		(g/người/ngày)	(kg/ngày)	(mg/l)	(mg/l)	(mg/l)
	(dicromate)	2	56 ÷ 96		0 ÷ 0	
7	Dầu động thực vật	10 ÷ 30	29,8 ÷ 89,4	85 ÷ 255	-	20
8	Vi sinh (MPN/100ml)					
	+ Tổng Coliform	10^6 ÷ 109	19x10^6 ÷ 19x10^9	8,51x10^6 ÷ 8,51x10^9	104	5.000
	+ Fecal coliform	10^6 ÷ 106	19x10^5 ÷ 19x10^6	8,51x10^5 ÷ 8,51x10^6	102	-
	+ Trứng giun sán	103	19 x 10^3	8,51x 10^3	10	-

4. Phân tích dự báo ô nhiễm do chất thải rắn (CTR)

- Dự báo lượng rác thải sinh hoạt của khu vực khoảng 20,16 tấn/ngđ. Chất thải rắn sinh hoạt nếu không được thu gom xử lý kịp thời các chất hữu cơ sẽ bị phân hủy trong điều kiện tự nhiên tạo ra các hợp chất có mùi hôi như H2S, mercaptan… ảnh hưởng đến toàn khu vực. Tình trạng phổ biến hiện nay là khả năng phát sinh chất thải rắn đã và đang vượt qua năng lực thu gom, xử lý tiêu hủy tại địa phương. Điều này là nguyên nhân chủ yếu gây nên tác động xấu đến môi trường đất, nước, không khí và sức khỏe cộng đồng

- Chất thải rắn sẽ được thu gom từ các hộ dân theo các khung giờ quy định sau đó được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn theo quy định.

5. Phân tích dự báo suy thoái môi trường đất

Theo định hướng phát triển toàn bộ diện tích nông nghiệp chuyển đổi thành đất đô thị, do đó sẽ diện tích đất nông nghiệp sẽ thu hẹp đáng kể, cơ cấu sử dụng đất sẽ thay đổi sẽ ảnh hưởng đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.

6. Phân tích dự báo sự cố, tai biến môi trường

- Việc hình thành khu phát triển đô thị, tăng diện tích đất đô thị sẽ làm gia tăng dân số, lao động, làm tăng lượng khí hiệu ứng nhà kính. Mặt khác việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất do quy hoạch cũng là một nhân tố cho hiện tượng biến đổi khí hậu.

- Chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất đô thị, phát triển thương mại, dịch vụ công cộng… làm giảm khả năng hấp thụ CO_2 dẫn đến tăng nồng độ khí thải trong khí quyển.

- BĐKH làm gia tăng hiện tượng hạn hán, lốc xoáy, nắng nóng, … ảnh hưởng lớn đến sức khỏe, đời sống của cộng đồng dân cư.

7. Phân tích dự báo biến đổi tài nguyên, cảnh quan

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

- Các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đi vào vận hành, nếu được thực hiện theo đúng quy hoạch (các nút giao thông đô thị, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cống mương thoát nước, hệ thống ống cấp nước….) sẽ góp phần tạo mỹ quan đô thị.

8. Tác động đến môi trường kinh tế xã hội

Quá trình đô thị hóa sẽ có tác động sâu sắc đến môi trường kinh tế xã hội, từ môi trường kinh tế xã hội mang tính nông nghiệp là cơ bản chuyển hóa thành môi trường đô thị và dịch vụ thương mại.

- Chuyển hóa cơ cấu kinh tế xã hội.

+ Cơ sở hạ tầng xã hội, kỹ thuật sẽ được xây dựng và phát triển đồng bộ theo tốc độ đô thị hóa.

+ Cơ cấu xã hội: thành phần dân cư nông nghiệp sẽ chuyển đổi thành dân cư đô thị. Cơ cấu xã hội thay đổi làm thay đổi môi trường kinh tế xã hội của khu vực.

- Tác động tích cực:

+ Tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cơ cấu lao động, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân.

- Tác động tiêu cực:

+ Việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của một số người dân trong thời gian đầu, vấn đề giải quyết chuyển đổi ngành nghề cho người dân bị giải tỏa sẽ gặp nhiều khó khăn vì trình độ chuyên môn hạn chế.

+ Nguy cơ xảy ra sự cố trong quá trình vận hành trạm xử lý nước thải, có khả năng gây ô nhiễm môi trường rất nghiên trọng nếu không kịp thời khắc phục, xử lý.

9. Tác động đến sức khỏe cộng đồng, phát triển kinh tế, xã hội

- Đi đôi với tốc độ đô thị hóa là vấn đề suy giảm chất lượng môi trường, nếu các nguồn phát thải không được quản lý tốt sẽ là các nguồn gây bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh góp phần cải thiện môi trường sống của người dân. Thu nhập sẽ tăng lên tạo điều kiện nâng cao sức khỏe cho cộng đồng dân cư.

- Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, đặc biệt là các công trình văn hóa thể thao và trường học được quy hoạch trong đồ án sẽ góp phần nâng cao đời sống văn hóa cộng đồng và trình độ học vấn của người dân.

V. PHÂN TÍCH, TÍNH TOÁN, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG TRÊN CƠ SỞ CÁC DỮ LIỆU CỦA CÁC PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1. Phương án

- Nhà ở tự phát.

- Thiếu hạ tầng kỹ thuật đô thị: giao thông quá hẹp so với quy định hiện hành, không có hệ thống cấp thoát nước, chất thải rắn chưa có nơi tập trung để xử lý giải quyết.
- Nhà ở tự phân lô phần lớn nằm trong đất dự kiến xây dựng nhà ở, nhưng chất lượng quá thấp.
- Công viên cây xanh tập trung phục vụ công cộng chưa có, hầu hết các trục giao thông chính chưa được trồng cây xanh.
- Công trình công cộng chưa đáp ứng nhu cầu người dân.

2. 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 26: 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, cảnh quan	10	-1	-10	-1	-10	-1	-10	+4	+40

Sức khỏe cộng đồng	**10**	**-1**	**-10**	**-1**	**-10**	**+2**	**+20**	**+4**	**+40**
Phát triển kinh tế	**20**	**+1**	**+20**	**+2**	**+40**	**+1**	**+20**	**+1**	**+20**
Cộng	**100**		**-60**		**-100**		**-30**		**+200**
Mức độ tác động			**(-II)**		**(-III)**		**(-I)**		**(+)**

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

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

- Ghi chú:

+ Tác động mạnh: 3

+ Tác động trung bình: 2

+ Tác động nhẹ: 1

+ Tác động tiêu cực mang dấu -

+ Tác động tích cực mang dấu +

- Qui ước:

+ Điểm (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.

VI. CÁC GIẢI PHÁP KIỂM SOÁT Ô NHIỄM, PHÒNG TRÁNH, GIẢM NHẸ THIÊN TAI HAY ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG, KIỂM SOÁT CÁC

TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG; KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

1. 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.

2. 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 thị xã Chơn Thành (cũ).

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

3. 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.

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

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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 cộng, TMDV,...) từ nhu cầu tắm rửa, giặt giũ.... được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải bẩn (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 thị xã Chơn Thành (cũ).

- 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.

c. Các vấn đề xã hội

- Dân số: Khống chế số dân theo quy hoạch.

- 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 thị xã Chơn Thành (cũ) 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.

VII. KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

1. 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 lí 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 lí 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG XI. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

I. CƠ SỞ LẬP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức xây dựng.

- Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

- Căn cứ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

II. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Bảng 27: Bảng khái toán kinh phí đầu tư bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình :

STT	DANH MỤC ĐẦU TƯ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ XD (triệu đồng/đvt)	THÀNH TIỀN (triệu đồng)
1	Giao thông	Khái toán cụ thể trong phần thuyết minh hạng mục			619.144,09
2	San nền	"			10.169,50
3	Thoát nước mưa	"			154.753,40
4	Cấp nước	"			37.044,00
5	Thoát nước thải	"			38.537,20
6	Cấp điện - chiếu sáng	"			324.711,30
7	Thông tin liên lạc	"			32.106,70
CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH					**1.216.466,19**

Bảng 28: Bảng thống kê tổng mức đầu tư xây dựng

STT	NỘI DUNG CÔNG TÁC	CHI TIẾT	THÀNH TIỀN (TỶ ĐỒNG)
I	**Chi phí xây dựng và thiết bị**		**1.339**
1	Chi phí xây dựng công trình	A	1.217,20
2	Chi phí đầu tư thiết bị	B = 10%A	121,7

STT	NỘI DUNG CÔNG TÁC	CHI TIẾT	THÀNH TIỀN (TỶ ĐỒNG)
II	**Tổng tư vấn + khác**		**200,8**
1	Chi phí quản lý, tư vấn dự án	C = 10%(A+B)	133,9
2	Chi phí khác	D = 5%(A+B)	66,9
III	**Chi phí dự phòng**	**E = 10%(I+II)**	**154,0**
	Tổng mức đầu tư xây dựng	**I + II +III**	**1.693,7**

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

1. Nguồn vốn – phương án huy động vốn

- Vốn do Chủ đầu tư sẽ bỏ ra từ vốn tự có và vốn vay để thực hiện dự án bao gồm: đóng tiền sử dụng đất, đền bù giải phóng mặt bằng, các công tác chuẩn bị đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, các công trình trong khu ở, trung tâm thương mại, các công trình công cộng, hạ tầng xã hội và công viên cây xanh,...

2. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư sẽ triển khai thực hiện dự án từ lập dự án, lập thiết kế bản vẽ thi công, xin phép xây dựng … với tiến độ phù hợp với thực tế triển khai.
- Phối hợp với các cơ quan chức năng thống nhất quản lý xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt.
- Sử dụng đất đúng mục đích, ranh đất được giao.
- Không làm ảnh hưởng đến môi trường và hủy hoại đất.
- Chịu trách nhiệm về việc đền bù giải phóng mặt bằng.

CHƯƠNG XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành là một bước cụ thể hoá quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt và đáp ứng nhu cầu cần thiết và cấp bách hiện nay.

- Đồ án đã nghiên cứu phát triển đồng bộ khu vực quy hoạch phù hợp với các kết nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khu dân cư lân cận trong tổng thể quy hoạch chung, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững.

- Nội dung đồ án đã đáp ứng mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Nội dung của đồ án cho thấy rằng các điều kiện về kinh tế và kỹ thuật đều đáp ứng và khẳng định đây là một đồ án quy hoạch có tính khả thi cao trong điều kiện hiện nay.

- Quá trình nghiên cứu và hoàn thiện đồ án đã có sự hợp tác chặt chẽ giữa đơn vị tư vấn, chủ đầu tư và các cấp các ngành và địa phương để cùng đạt được những giải pháp hợp lý và có chất lượng.

II. KIẾN NGHỊ:

Trên đây là các nội dung chính của Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai kính mong UBND phường Chơn Thành xem xét thẩm định, phê duyệt để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./

PHỤ LỤC I. BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÁC LÔ ĐẤT Ở

Phụ lục I

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÁC LÔ ĐẤT Ở

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

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
LKA01	1	322,0	1,0	322,0	59%	5	2,95	190,0	190,0	GÓC
	2-27	165,0	26,0	4.290,0	77%	5	3,85	127,1	3.303,3	GIỮA
	28	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	29-35	175,0	7,0	1.225,0	72%	5	3,60	126,0	882,0	GIỮA
	36	217,0	1,0	217,0	63%	5	3,16	137,0	137,0	GÓC
	37-62	165,0	26,0	4.290,0	77%	5	3,85	127,1	3.303,3	GIỮA
	63	322,0	1,0	322,0	59%	5	2,95	190,0	190,0	GÓC
	TỔNG	**10.908,0**	**63,0**	**10.908,0**	**77%**	5	**3,85**		**8.165,3**	
LKA02	1	322,0	1,0	322,0	59%	5	2,95	190,0	190,0	GÓC
	2-30	165,0	29,0	4.785,0	77%	5	3,85	127,1	3.684,5	GIỮA
	31-32	322,0	2,0	644,0	59%	5	2,95	190,0	380,0	GÓC
	33-61	165,0	29,0	4.785,0	77%	5	3,85	127,1	3.684,5	GIỮA
	62	322,0	1,0	322,0	59%	5	2,95	190,0	190,0	GÓC
	TỔNG	**10.858,0**	**62,0**		**77%**	5	**3,85**		**8.128,8**	
LKA03	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10-40	150,0	31,0	4.650,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.720,0	GIỮA
	41	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	42-47	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	48	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	49-79	150,0	31,0	4.650,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.720,0	GIỮA
	TỔNG	**12.368,0**	**79,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**9.706,4**	
LKA04	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-9	150,0	8,0	1.200,0	80%	≤4	3,20	120,0	960,0	GIỮA
	10	217,4	1,0	217,4	68%	≤4	2,72	147,8	147,8	GÓC
	TỔNG	**1.659,4**	**10,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**1.267,6**	
LKA05	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	02-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	35	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LKA06	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	02-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	35	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LKA07	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	31-32	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.868,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.672,5**	
LKA08	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	112,5	787,5	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	11-27	150,0	17,0	2.550,0	75%	≤4	3,00	112,5	1.912,5	GIỮA
	28-29	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,12	356,24	GÓC
	30-46	150,0	17,0	2.550,0	75%	≤4	3,00	112,5	1.912,5	GIỮA
	47	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	TỔNG	**7.698,0**	**47,0**		**75%**	≤4	**3,00**		**5.605,0**	
LKA09	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	31-32	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.868,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.672,5**	
LKA10	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	02-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	35	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LKA11	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	02-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	35	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LKA12	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	31-32	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.868,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.672,5**	
LKA13	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-23	150,0	22,0	3.300,0	80%	≤4	3,20	120,0	2.640,0	GIỮA
	24-25	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	26-47	150,0	22,0	3.300,0	80%	≤4	3,20	120,0	2.640,0	GIỮA
	48	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**7.768,0**	**48,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**5.992,5**	
LKA14	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	31-32	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.868,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.672,5**	
LKA15	1	322,0	1,0	322,0	59%	≤4	2,36	190,0	190,0	GÓC
	(02-09)	150,0	8,0	1.200,0	80%	≤4	3,20	120,0	960,0	GIỮA
	10	322,0	1,0	322,0	59%	≤4	2,36	190,0	190,0	GÓC
	TỔNG	**1.844,0**	**10,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**1.340,0**	
LKA16	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	02-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	35	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LKA17	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	02-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	28	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	35	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LKA18	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	31-32	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.868,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.672,5**	
LKA19	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-25	150,0	24,0	3.600,0	80%	≤4	3,20	120,0	2.880,0	GIỮA
	26-27	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	28-51	150,0	24,0	3.600,0	80%	≤4	3,20	120,0	2.880,0	GIỮA
	52	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**8.368,0**	**52,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**6.472,5**	
LKA20	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-38	150,0	30,0	4.500,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.600,0	GIỮA
	39-40	307,0	2,0	614,0	60%	≤4	2,40	184,2	368,4	GÓC
	41-70	150,0	30,0	4.500,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.600,0	GIỮA
	TỔNG	**11.148,0**	**70,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**8.675,3**	
LKA21	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-38	150,0	30,0	4.500,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.600,0	GIỮA
	39-40	307,0	2,0	614,0	60%	≤4	2,40	184,2	368,4	GÓC
	41-70	150,0	30,0	4.500,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.600,0	GIỮA
	TỔNG	**11.148,0**	**70,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**8.675,3**	
LKA22	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	10-60	150,0	51,0	7.650,0	80%	≤4	3,20	120,0	6.120,0	GIỮA
	61-62	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	63-113	150,0	51,0	7.650,0	80%	≤4	3,20	120,0	6.120,0	GIỮA
	114	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	TỔNG	**17.898,0**	**114,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**14.020,0**	
LKA23	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	10-60	150,0	51,0	7.650,0	80%	≤4	3,20	120,0	6.120,0	GIỮA
	61-62	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	63-113	150,0	51,0	7.650,0	80%	≤4	3,20	120,0	6.120,0	GIỮA
	114	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	TỔNG	**17.898,0**	**114,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**14.020,0**	
LKA24	1-2	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	3-70	150,0	68,0	10.200,0	80%	≤4	3,20	120,0	8.160,0	GIỮA
	TỔNG	**10.784,0**	**70,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**8.516,2**	
LKA25	1-2	292,0	2,0	584,0	61%	5	3,05	178,1	356,2	GÓC
	3-58	150,0	56,0	8.400,0	80%	5	4,00	120,0	6.720,0	GIỮA
	59-60	292,0	2,0	584,0	61%	5	3,05	178,1	356,2	GÓC
	61-116	150,0	56,0	8.400,0	80%	5	4,00	120,0	6.720,0	GIỮA
	TỔNG	**17.968,0**	**116,0**		**80%**	5	**4,00**		**14.152,5**	
LKA26	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-34	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	35-36	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	37-62	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LKA27	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	31-32	307,0	2,0	614,0	60%	≤4	2,40	184,2	368,4	GÓC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.898,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.684,6**	
LKA28	1	292,0	1,0	292,0	61%	5	3,05	178,1	178,1	GÓC
	2-23	150,0	22,0	3.300,0	80%	5	4,00	120,0	2.640,0	GIỮA
	24-25	292,0	2,0	584,0	61%	5	3,05	178,1	356,2	GÓC
	26-47	150,0	22,0	3.300,0	80%	5	4,00	120,0	2.640,0	GIỮA
	48	292,0	1,0	292,0	61%	5	3,05	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**7.768,0**	**48,0**		**80%**	5	**4,00**		**5.992,5**	
LKA29	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	31-32	307,0	2,0	614,0	60%	≤4	2,40	184,2	368,4	GÓC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.898,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.684,6**	
LKA30	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-34	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	35-36	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	37-62	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LKA31	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-34	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	35-36	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	37-62	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LKA32	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	31-32	307,0	2,0	614,0	60%	≤4	2,40	184,2	368,4	GÓC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.898,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.684,6**	
LKA33	1	292,0	1,0	292,0	61%	5	3,05	178,1	178,1	GÓC
	2-23	150,0	22,0	3.300,0	80%	5	4,00	120,0	2.640,0	GIỮA
	24-25	292,0	2,0	584,0	61%	5	3,05	178,1	356,2	GÓC
	26-47	150,0	22,0	3.300,0	80%	5	4,00	120,0	2.640,0	GIỮA
	48	292,0	1,0	292,0	61%	5	3,05	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**7.768,0**	**48,0**		**80%**	5	**4,00**		**5.992,5**	

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
LKA34	1	322,0	1,0	322,0	59%	≤4	2,36	190,0	190,0	GÓC
	(02-09)	150,0	8,0	1.200,0	80%	≤4	3,20	120,0	960,0	GIỮA
	10	322,0	1,0	322,0	59%	≤4	2,36	190,0	190,0	GÓC
	TỔNG	**1.844,0**	**10,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**1.340,0**	
LKA35	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-34	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	35-36	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	37-62	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LKA36	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	31-32	307,0	2,0	614,0	60%	≤4	2,40	184,2	368,4	GÓC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.898,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.684,6**	
LKA37	1	292,0	1,0	292,0	61%	5	3,05	178,1	178,1	GÓC
	2-23	150,0	22,0	3.300,0	80%	5	4,00	120,0	2.640,0	GIỮA
	24-25	292,0	2,0	584,0	61%	5	3,05	178,1	356,2	GÓC
	26-47	150,0	22,0	3.300,0	80%	5	4,00	120,0	2.640,0	GIỮA
	48	292,0	1,0	292,0	61%	5	3,05	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**7.768,0**	**48,0**		**80%**	5	**4,00**		**5.992,5**	
LKA38	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	31-32	307,0	2,0	614,0	60%	≤4	2,40	184,2	368,4	GÓC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.480,0	GIỮA
	62	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**9.898,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.684,6**	
LKA39	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-34	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	35-36	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	37-62	150,0	26,0	3.900,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.120,0	GIỮA
	TỔNG	**9.918,0**	**62,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.703,2**	
LK2A	**TỔNG**	**381.391,4**	**2.381,0**							
LKB01	1	192,0	1,0	192,0	72%	≤4	2,88	138,2	138,2	GÓC
	2-7	150,0	6,0	900,0	80%	≤4	3,20	120,0	720,0	GIỮA
	8	192,0	1,0	192,0	72%	≤4	2,88	138,2	138,2	GÓC
	9-24	150,0	16,0	2.400,0	80%	≤4	3,20	120,0	1.920,0	GIỮA
	25-26	217,0	2,0	434,0	68%	≤4	2,72	147,6	295,1	GÓC
	27-42	150,0	16,0	2.400,0	80%	≤4	3,20	120,0	1.920,0	GIỮA
	TỔNG	**6.518,0**	**42,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**5.131,6**	
LKB02	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-47	150,0	39,0	5.850,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.680,0	GIỮA
	48-49	367,0	2,0	734,0	57%	≤4	2,28	209,2	418,4	GÓC
	50-88	150,0	39,0	5.850,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.680,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	TỔNG	**13.968,0**	**88,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.885,3**	
LKB03	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-41	150,0	33,0	4.950,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.960,0	GIỮA
	42-43	367,0	2,0	734,0	57%	≤4	2,28	209,2	418,4	GÓC
	44-76	150,0	33,0	4.950,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.960,0	GIỮA
	TỔNG	**12.168,0**	**76,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**9.445,3**	
LKB04	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-47	150,0	39,0	5.850,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.680,0	GIỮA
	48-49	367,0	2,0	734,0	57%	≤4	2,28	209,2	418,4	GÓC
	50-88	150,0	39,0	5.850,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.680,0	GIỮA
	TỔNG	**13.968,0**	**88,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.885,3**	
LKB05	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9-47	150,0	39,0	5.850,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.680,0	GIỮA
	48-49	367,0	2,0	734,0	57%	≤4	2,28	209,2	418,4	GÓC
	50-88	150,0	39,0	5.850,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.680,0	GIỮA
	TỔNG	**13.968,0**	**88,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.885,3**	
LKB06	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	175,0	6,0	1.050,0	75%	≤4	3,00	131,3	787,5	GIỮA
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	9-47	150,0	39,0	5.850,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.680,0	GIỮA
	48-49	367,0	2,0	734,0	57%	≤4	2,28	209,2	418,4	GÓC
	50-88	150,0	39,0	5.850,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.680,0	GIỮA
	TỔNG	**13.968,0**	**88,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.885,3**	
LKB07	1-2	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC
	3-44	150,0	42,0	6.300,0	80%	5	4,00	120,0	5.040,0	GIỮA
	45-46	367,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	209,2	418,4	GÓC
	47-88	150,0	42,0	6.300,0	80%	5	4,00	120,0	5.040,0	GIỮA
	TỔNG	**14.038,0**	**88,0**		**80%**	5	**4,00**		**10.899,7**	
LKB08	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10-46	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	47-48	352,0	2,0	704,0	57%	≤4	2,28	200,6	401,3	GÓC
	49-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	TỔNG	**13.338,0**	**85,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.440,7**	
LKB09	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10-46	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	47-48	352,0	2,0	704,0	57%	≤4	2,28	200,6	401,3	GÓC
	49-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	TỔNG	**13.338,0**	**85,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.440,7**	
LKB10	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10-46	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	47-48	352,0	2,0	704,0	57%	≤4	2,28	200,6	401,3	GÓC
	49-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	TỔNG	**13.338,0**	**85,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.440,7**	
LKB11	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10-46	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	47-48	352,0	2,0	704,0	57%	≤4	2,28	200,6	401,3	GÓC
	49-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	TỔNG	**13.338,0**	**85,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.440,7**	
LKB12	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10-46	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	47-48	352,0	2,0	704,0	57%	≤4	2,28	200,6	401,3	GÓC
	49-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	TỔNG	**13.338,0**	**85,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.440,7**	
LKB13	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	(2-8)	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	TỔNG	**1.534,0**	**9,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**1.159,4**	
LKB14	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	(2-8)	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	TỔNG	**1.534,0**	**9,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**1.159,4**	
LKB15	1-2	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC
	3-42	150,0	40,0	6.000,0	80%	5	4,00	120,0	4.800,0	GIỮA
	43-44	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC
	45-84	150,0	40,0	6.000,0	80%	5	4,00	120,0	4.800,0	GIỮA
	TỔNG	**13.408,0**	**84,0**		**80%**	5	**4,00**		**10.402,6**	
LKB16	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10	180,0	1,0	180,0	74%	≤4	2,96	133,2	133,2	GIỮA
	11-58	150,0	48,0	7.200,0	80%	≤4	3,20	120,0	5.760,0	GIỮA
	59	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	60-66	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	67	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	68-115	150,0	48,0	7.200,0	80%	≤4	3,20	120,0	5.760,0	GIỮA
	116	180,0	1,0	180,0	74%	≤4	2,96	133,2	133,2	GIỮA
	TỔNG	**17.828,0**	**116,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**14.105,3**	
LKB17	1-2	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC
	3-38	150,0	36,0	5.400,0	80%	5	4,00	120,0	4.320,0	GIỮA
	39-40	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC
	41-76	150,0	36,0	5.400,0	80%	5	4,00	120,0	4.320,0	GIỮA
	TỔNG	**12.208,0**	**76,0**		**80%**	5	**4,00**		**9.442,6**	
LKB18	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	11-44	150,0	34,0	5.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.080,0	GIỮA
	45	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	46-52	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	53	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	54-87	150,0	34,0	5.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.080,0	GIỮA
	88	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	TỔNG	**13.748,0**	**88,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.795,7**	
LKB19	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10-45	150,0	36,0	5.400,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.320,0	GIỮA
	TỔNG	**6.934,0**	**45,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**5.479,4**	
LKB20	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	11-44	150,0	34,0	5.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.080,0	GIỮA
	45	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	46-52	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	53	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	54-87	150,0	34,0	5.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.080,0	GIỮA
	88	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	TỔNG	**13.748,0**	**88,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.795,7**	

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
LKB21	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	11-44	150,0	34,0	5.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.080,0	GIỮA
	45	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	46-52	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	53	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	54-87	150,0	34,0	5.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.080,0	GIỮA
	88	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	TỔNG	**13.748,0**	**88,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.795,7**	
LKB22	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	11-44	150,0	34,0	5.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.080,0	GIỮA
	45	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	46-52	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	53	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	54-87	150,0	34,0	5.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.080,0	GIỮA
	88	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	TỔNG	**13.748,0**	**88,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.795,7**	
LKB23	1-2	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC
	3-38	150,0	36,0	5.400,0	80%	5	4,00	120,0	4.320,0	GIỮA
	39-40	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	41-76	150,0	36,0	5.400,0	80%	5	4,00	120,0	4.320,0	GIỮA
	TỔNG	**12.208,0**	**76,0**		**80%**	5	**4,00**		**9.442,6**	
LKB24	1	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	4,00	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	10	180,0	1,0	180,0	74%	5	3,70	133,2	133,2	GIỮA
	11-61	150,0	51,0	7.650,0	80%	5	4,00	120,0	6.120,0	GIỮA
	62-63	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC
	64-114	150,0	51,0	7.650,0	80%	5	4,00	120,0	6.120,0	GIỮA
	115	180,0	1,0	180,0	74%	5	3,70	133,2	133,2	GIỮA
	TỔNG	**17.898,0**	**115,0**		**80%**	5	**4,00**		**14.067,1**	
LKB25	1	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	4,00	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	10	240,0	1,0	240,0	66%	5	3,30	158,4	158,4	GIỮA
	11-56	150,0	46,0	6.900,0	80%	5	4,00	120,0	5.520,0	GIỮA
	57	240,0	1,0	240,0	66%	5	3,30	158,4	158,4	GIỮA
	58	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	59-64	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,75	131,3	787,5	GIỮA
	65	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	66	240,0	1,0	240,0	66%	5	3,30	158,4	158,4	GIỮA
	67-112	150,0	46,0	6.900,0	80%	5	4,00	120,0	5.520,0	GIỮA
	113	240,0	1,0	240,0	66%	5	3,30	158,4	158,4	GIỮA
	TỔNG	**17.828,0**	**113,0**		**80%**	5	**4,00**		**13.940,0**	
LKB26	1-7	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	8	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	9	225,0	1,0	225,0	68%	≤4	2,72	153,0	153,0	GIỮA
	10-51	150,0	42,0	6.300,0	80%	≤4	3,20	120,0	5.040,0	GIỮA
	52	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	TỔNG	**8.109,0**	**52,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**6.370,8**	
LKB27	1	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	4,00	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	10-48	150,0	39,0	5.850,0	80%	5	4,00	120,0	4.680,0	GIỮA
	49-50	367,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	209,2	418,4	GÓC
	51-89	150,0	39,0	5.850,0	80%	5	4,00	120,0	4.680,0	GIỮA
	TỔNG	**13.968,0**	**89,0**		**80%**	5	**4,00**		**10.937,8**	
LKB28	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-7	150,0	6,0	900,0	80%	≤4	3,20	120,0	720,0	GIỮA
	8	189,2	1,0	189,2	72%	≤4	2,88	136,2	136,2	GÓC
	9	151,1	1,0	151,1	80%	≤4	3,20	120,9	120,9	GIỮA
	10-16	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	17	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	TỔNG	**2.774,3**	**17,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**2.136,5**	
LKB29	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10	210,0	1,0	210,0	69%	≤4	2,76	144,9	144,9	GIỮA
	11-35	150,0	25,0	3.750,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.000,0	GIỮA
	36-37	367,0	2,0	734,0	57%	≤4	2,28	209,2	418,4	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	38-62	150,0	25,0	3.750,0	80%	≤4	3,20	120,0	3.000,0	GIỮA
	63	210,0	1,0	210,0	69%	≤4	2,76	144,9	144,9	GIỮA
	TỔNG	**10.188,0**	**63,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**7.867,6**	
LKB30	1	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	4,00	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	10-46	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	4,00	120,0	4.440,0	GIỮA
	47-48	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC
	49-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	4,00	120,0	4.440,0	GIỮA
	TỔNG	**13.338,0**	**85,0**		**80%**	5	**4,00**		**10.440,7**	
LKB31	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10-46	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	47-48	352,0	2,0	704,0	57%	≤4	2,28	200,6	401,3	GÓC
	49-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	TỔNG	**13.338,0**	**85,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.440,7**	
LKB32	1	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	1.118,0	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	4,00	120,0	120,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	159,7	GÓC
	10	240,0	1,0	240,0	66%	5	3,30	158,4	5.385,6	GIỮA
	11-44	150,0	34,0	5.100,0	80%	5	4,00	120,0	120,0	GIỮA
	45	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	1.118,0	GÓC
	46-52	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	4,00	120,0	120,0	GIỮA
	53	242,0	1,0	242,0	66%	5	3,30	159,7	5.430,5	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	54-87	150,0	34,0	5.100,0	80%	5	4,00	120,0	120,0	GIỮA
	88	240,0	1,0	240,0	66%	5	3,30	158,4	13.939,2	GIỮA
	TỔNG	**13.748,0**	**88,0**		**80%**	5	**4,00**		**27.631,1**	
LKB33	1-2	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC
	3-37	150,0	35,0	5.250,0	80%	5	4,00	120,0	4.200,0	GIỮA
	38-39	352,0	2,0	704,0	57%	5	2,85	200,6	401,3	GÓC
	40-74	150,0	35,0	5.250,0	80%	5	4,00	120,0	4.200,0	GIỮA
	TỔNG	**11.908,0**	**74,0**		**80%**	5	**4,00**		**9.202,6**	
LKB34	1	167,0	1,0	167,0	77%	≤4	3,08	128,6	128,6	GÓC
	2-4	150,0	3,0	450,0	80%	≤4	3,20	120,0	360,0	GIỮA
	5	150,9	1,0	150,9	80%	≤4	3,20	120,7	120,7	GIỮA
	6-8	150,0	3,0	450,0	80%	≤4	3,20	120,0	360,0	GIỮA
	9	204,5	1,0	204,5	70%	≤4	2,80	143,2	143,2	GÓC
	10-46	140,0	37,0	5.180,0	82%	≤4	3,28	114,8	4.247,6	GIỮA
	47	328,0	1,0	328,0	59%	≤4	2,36	193,5	193,5	GÓC
	48	322,4	1,0	322,4	59%	≤4	2,36	190,2	190,2	GÓC
	49-75	137,7	27,0	3.717,9	82%	≤4	3,28	112,9	3.048,7	GIỮA
	76-85	137,6	10,0	1.376,0	82%	≤4	3,28	112,8	1.128,3	GIỮA
	TỔNG	**12.346,7**	**85,0**		**82%**	≤4	**3,28**		**9.920,8**	
LKB35	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-13	150,0	12,0	1.800,0	80%	≤4	3,20	120,0	1.440,0	GIỮA
	14	175,0	1,0	175,0	75%	≤4	3,00	131,3	131,3	GÓC
	TỔNG	**2.217,0**	**14,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**1.731,0**	
LKB36	1-2	352,0	2,0	704,0	57%	≤4	2,28	200,6	401,3	GÓC
	3-42	150,0	40,0	6.000,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.800,0	GIỮA

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	TỔNG	**6.704,0**	**42,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**5.201,3**	
LKB37	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10-46	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	47-48	352,0	2,0	704,0	57%	≤4	2,28	200,6	401,3	GÓC
	49-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.440,0	GIỮA
	TỔNG	**13.338,0**	**85,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.440,7**	
LKB38	1	292,0	1,0	292,0	61%	≤4	2,44	178,1	178,1	GÓC
	2-17	150,0	16,0	2.400,0	80%	≤4	3,20	120,0	1.920,0	GIỮA
	18	175,0	1,0	175,0	75%	≤4	3,00	131,3	131,3	GÓC
	TỔNG	**2.867,0**	**18,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**2.229,4**	
LKB39	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10-23	150,0	14,0	2.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	1.680,0	GIỮA
	24-25	262,0	2,0	524,0	64%	≤4	2,56	167,7	335,4	GÓC
	26-39	150,0	14,0	2.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	1.680,0	GIỮA
	TỔNG	**6.258,0**	**39,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**4.854,8**	
LKB40	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-8	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	9	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	10	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	11-44	150,0	34,0	5.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.080,0	GIỮA
	45	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	46-52	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	53	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	54-87	150,0	34,0	5.100,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.080,0	GIỮA
	88	240,0	1,0	240,0	66%	≤4	2,64	158,4	158,4	GIỮA
	TỔNG	**13.748,0**	**88,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**10.795,7**	
LKB41	1-2	352,0	2,0	704,0	57%	≤4	2,28	200,6	401,3	GÓC
	3-38	150,0	36,0	5.400,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.320,0	GIỮA
	39-40	352,0	2,0	704,0	57%	≤4	2,28	200,6	401,3	GÓC
	41-76	150,0	36,0	5.400,0	80%	≤4	3,20	120,0	4.320,0	GIỮA
	TỔNG	**12.208,0**	**76,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**9.442,6**	
LKB42	1	250,0	1,0	250,0	65%	≤4	2,60	162,5	162,5	GÓC
	2-18	150,0	17,0	2.550,0	80%	≤4	3,20	120,0	2.040,0	GIỮA
	19	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	TỔNG	**3.042,0**	**19,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**2.362,2**	
LKB43	1	242,0	1,0	242,0	66%	≤4	2,64	159,7	159,7	GÓC
	2-23	150,0	22,0	3.300,0	80%	≤4	3,20	120,0	2.640,0	GIỮA
	24	250,0	1,0	250,0	65%	≤4	2,60	162,5	162,5	GÓC
	TỔNG	**3.792,0**	**24,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**2.962,2**	
LKB44	1-2	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC
	3-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	10	180,0	1,0	180,0	74%	≤4	2,96	133,2	133,2	GIỮA
	11-18	150,0	8,0	1.200,0	80%	≤4	3,20	120,0	960,0	GIỮA
	19	180,0	1,0	180,0	74%	≤4	2,96	133,2	133,2	GIỮA
	20-34	150,0	15,0	2.250,0	80%	≤4	3,20	120,0	1.800,0	GIỮA
	35-36	292,0	2,0	584,0	61%	≤4	2,44	178,1	356,2	GÓC

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
		(m²)	(Hộ)	(m²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m²/ LÔ)	(m²)	
	37-51	150,0	15,0	2.250,0	80%	≤4	3,20	120,0	1.800,0	GIỮA
	52	180,0	1,0	180,0	74%	≤4	2,96	133,2	133,2	GIỮA
	53-60	150,0	8,0	1.200,0	80%	≤4	3,20	120,0	960,0	GIỮA
	61	180,0	1,0	180,0	74%	≤4	2,96	133,2	133,2	GIỮA
	62-68	150,0	7,0	1.050,0	80%	≤4	3,20	120,0	840,0	GIỮA
	TỔNG	**10.888,0**	**68,0**		**80%**	≤4	**3,20**		**8.445,3**	
LKB45	1-2	292,0	2,0	584,0	61%	5	3,05	178,1	356,2	GÓC
	3-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	4,00	120,0	840,0	GIỮA
	10	180,0	1,0	180,0	74%	5	3,70	133,2	133,2	GIỮA
	11-18	150,0	8,0	1.200,0	80%	5	4,00	120,0	960,0	GIỮA
	19	180,0	1,0	180,0	74%	5	3,70	133,2	133,2	GIỮA
	20-34	150,0	15,0	2.250,0	80%	5	4,00	120,0	1.800,0	GIỮA
	35-36	292,0	2,0	584,0	61%	5	3,05	178,1	356,2	GÓC
	37-51	150,0	15,0	2.250,0	80%	5	4,00	120,0	1.800,0	GIỮA
	52	180,0	1,0	180,0	74%	5	3,70	133,2	133,2	GIỮA
	53-60	150,0	8,0	1.200,0	80%	5	4,00	120,0	960,0	GIỮA
	61	180,0	1,0	180,0	74%	5	3,70	133,2	133,2	GIỮA
	62-68	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	4,00	120,0	840,0	GIỮA
	TỔNG	**10.888,0**	**68,0**		**80%**	5	**4,00**		**8.445,3**	
LK2B	**TỔNG**	**497.326,0**	**3.157,0**							

-

PHỤ LỤC II. PHỤ LỤC PHÁP LÝ DỰ ÁN

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do- Hạnh phúc
Số: 2073/QĐ-UBND	*Chơn Thành, ngày 30 tháng 5 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ;

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 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 thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2023/BXD về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 1314/QĐ-BXD ngày 05/10/2020 của Bộ xây dựng phê duyệt về việc công nhận khu vực dự kiến thành lập thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đạt tiêu chí đô thị loại IV;

Căn cứ Công văn số 2027/UBND-SX ngày 09/7/2008 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thuận chủ trương thu hồi đất thực hiện dự án Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của UBND tỉnh Bình Phước về phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 16/12/2009 của UBND tỉnh Bình Phước về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Hòa Vinh 2, 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 763/QĐ-UBND ngày 20/4/2015 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 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 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt 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 39/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước 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 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 2055/QĐ-UBND ngày 4/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 89/UBND ngày 25/4/2025 của UBND phường Thành Tâm về việc Đóng góp ý kiến đối với nhiệm vụ 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;

Căn cứ Công văn số 914/SXD-QHKT ngày 28/4/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến góp ý đối với hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Thủ Chánh, thị xã Chơn Thành;

Căn cứ Công văn số 1330/SXD ngày 22/05/2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu dân cư;

Căn cứ Công văn số 17/BC-BCM ngày 05/5/2025 của của Công ty CP phát triển HTKT Becamex - Bình Phước về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến đối với nhiệm vụ 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; Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Hưng Long.

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định số 29/KQTĐ-KTHT&ĐT ngày 29/5/2025 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị thị xã về báo cáo kết quả thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị thị xã tại Tờ trình số 342/TTr-KTHT&ĐT ngày 30/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

- Quy hoạch chung Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt theo Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 và phê duyệt điều chỉnh theo các Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 20/4/2015 và Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 với quy mô gồm 01 Khu công nghiệp và 12 Khu dân cư. Khu dân cư Hòa Vinh 2 là một trong 12 Khu dân cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 16/12/2009 của UBND tỉnh Bình Phước.

- Mặt khác, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Thành Tâm đã được phê duyệt theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (đã được phê duyệt theo Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 và được phê duyệt điều chỉnh cục bộ theo Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh Bình Phước) với định hướng phát triển đô thị theo tiêu chuẩn đô thị loại IV và hướng tới tiêu chuẩn đô thị loại III. Trong đó, xác định Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước thuộc quy hoạch Dự án riêng (phân khu khu 4 - Khu đô thị, dịch vụ, công nghiệp Becamex) với chức năng: "Tập trung phát triển khu công nghiệp đô thị dịch vụ

mới là mô hình sinh thái giữa phát triển công nghiệp với đô thị hóa, đảm bảo sự phát triển bền vững của khu công nghiệp. Trong đó, mô hình phát triển song song giữa khu sản xuất công nghiệp và trung tâm nghiên cứu và phát triển, trung tâm ươm tạo doanh nghiệp, giáo dục, y tế, vui chơi giải trí, ... để tạ nên một môi trường sống và làm việc tốt cho người lao động và chuyên gia. Quỹ đất dự trữ phát triển phía Tây Bắc và phía Nam ưu tiên phát triển đô thị sinh thái mật độ trung bình kết hợp công viên, hồ nước dịch vụ vui chơi giải trí, đảm bảo sự kết nối và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đáp ứng đầy đủ cho các nhu cầu hạ tầng xã hội.

- Khu dân cư Hòa Vinh 2 thuộc Khu đô thị, dịch vụ, công nghiệp Becamex nằm trong phường Thành Tâm là điều kiện thuận lợi để hình thành khu dân cư mới phục vụ nhu cầu phát triển quỹ đất nhà ở cho người dân trong vùng quy hoạch và các khu vực phục vụ lân cận, 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. Nên từ các cơ sở nêu trên việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2 là thực sự cần thiết nhằm cụ thể hóa quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Hòa Vinh 2 và đặc biệt 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. Đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong việc đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực.

3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số khu vực quy hoạch

3.1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch

- Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

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

+ Phía Bắc giáp Khu Công Nghiệp Becamex – Bình Phước.

+ Phía Tây Bắc giap Khu dân cư Hòa Vinh 1.

+ Phía Nam và Tây Nam giáp với khu dân cư ven QL13 thuộc phường Thành Tâm.

+ Phía Đông giáp Khu Công Nghiệp Becamex – Bình Phước.

3.2. Quy mô diện tích và dân số khu vực quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch: 196,28 ha.

- Quy mô dân số dự kiến quy hoạch khoảng: 22.400 người

4. Tính chất, chức năng, mục tiêu của đồ án

4.1. Tính chất:

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.

4.2. Dự kiến các khu chức năng quy hoạch

- Khu ở mới: Các khu nhà ở liền kề, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội, chung cư cao tầng.....tạo thành một khu dân cư mới đa chức năng, đa dạng về kiểu ở, đem lại nhiều sự lựa chọn đáp ứng yêu cầu của nhiều lớp người trong xã hội hiện tại và tương lai, tạo quỹ đất phục vụ công tác di dân tái định cư khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước và giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân của khu công nghiệp này và các khu công nghiệp lân cận

- Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội như trường học, bệnh viện hoặc trung tâm ý tế đảm bảo bán kính phục vụ.

- Xây dựng các cây xanh công viên trong các nhóm nhà ở: kết hợp sân thể dục thể thao, đảm bảo diện tích tổ chức các hoạt động cho khu dân cư.

- Xây dựng các khu trung tâm thương mại dịch vụ và các căn hộ liền kề dịch vụ: Khu thương mại dịch vụ, kết hợp ở, cho thuê văn phòng...

- Xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kĩ thuật: Bãi đỗ xe, trạm điện, nhà máy nước, trạm xử lý nước thải …phục vụ cho toàn bộ khu dân cư và các khu dân cư lân cận.

4.3. Mục tiêu

- 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 phê duyệt theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành; Quy chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 16/12/2009 của UBND tỉnh Bình Phước và Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành tại Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019; điều chỉnh tại Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025.

- 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.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

5.1. 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 m^2/hộ;

- Đất nhà ở xã hội: Bố trí 5% trên tổng diện tích đất ở (theo Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh quyết định ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Phước.)

- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: ≥2 m2/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000 m 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 > 300m.

5.2. 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: ≤ 40%

- Công viên cây xanh: ≤ 5%.

- Công viên chuyên đề: ≤ 25%.

- Công trình dịch vụ công cộng khác, bãi xe, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: ≤ 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:

- Đất 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 1÷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 1÷2 tầng hầm.

- Đất giáo dục cấp mầm non, tiểu học, THCS, THPT: 1 ÷ 3 tầng; Đối với giáo dục đào tạo, dạy nghề: 3 ÷ 10 tầng, có thể bố trí 1÷2 tầng hầm

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

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

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

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

- Khoảng lùi xây dựng, hệ số sử dụng đất: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD - quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

5.3. 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/1.000người	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
4. Trường trung học phổ thông	học sinh /1.000 người	40	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

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
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

5.4. 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:

- Tỉ 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: ≥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: ≤ 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: ≥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 ≥1500kW/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.

6. Các nội dung, yêu cầu nghiên cứu quy hoạch

6.1. Yêu cầu về khảo sát hiện trạng, phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng

- *Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng:* Kế thừa hồ sơ khảo sát địa hình đã được phê duyệt; Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, hiện trạng các công trình kiến trúc, cảnh quan, công trình hạ tầng kỹ thuật,...

- *Yêu cầu đối với việc thu thập số liệu:*

+ Các bản đồ, tài liệu về quản lý sử dụng đất, cấp phép xây dựng như: bản đồ quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất của các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực nghiên cứu.

+ Hồ sơ các dự án, công trình xây dựng đã, đang triển khai trong khu vực, và ở khu vực lân cận có liên quan hoặc tác động đến khu vực (nếu có).

- Đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng tại khu vực lập quy hoạch với các nội dung sau:

+ Vị trí và vai trò khu vực quy hoạch

+ Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường

+ Hiện trạng về dân số, xã hội

+ Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

+ Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường

+ Các dự án, chương trình đang triển khai

- Đánh giá hiện trạng tổng hợp : Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên

cứu phát triển. Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở cho phương án, hướng đến xây dựng khu dân cư mới, văn hóa thể dục thể thao, thương mại dịch vụ, theo hướng phát triển bền vững.

6.2. Yêu cầu đối với quy hoạch sử dụng đất

- Khai thác tối đa hiệu quả giá trị quỹ đất xây dựng. Đảm bảo quy hoạch sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, đúng quy chuẩn quy phạm hiện hành về đất đai và xây dựng. Đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, sinh thái cảnh quan và đặc trưng tự nhiên địa phương.

- Đánh giá sự phù hợp, các yêu cầu, định hướng chính tại 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 và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Thành Tâm đã được phê duyệt theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành; Quy chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 16/12/2009 của UBND tỉnh Bình Phước liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho toàn bộ khu đất và từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

- Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất.

- Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

6.3. Yêu cầu đối với quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

- Tính toán nhu cầu về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu của khu vực;

- Đề xuất, bố trí các công trình: nhà văn hóa, vườn hoa cây xanh, sân chơi,...vv.

6.4. Yêu cầu đối với nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc sinh động, hấp dẫn, tạo được đặc trưng cho khu trung vực và Khu vực đô thị dịch vụ, công nghiệp Becamex. Kết nối hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng. Đề xuất và mô tả hình ảnh

không gian quy hoạch toàn khu, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề đặc biệt là gắn kết khu vực với các không gian, hoạt động trung tâm đô thị. Nghiên cứu khu vực xây dựng hiện hữu xung quanh, các dự án xung quanh, tổ chức khớp nối, gắn kết theo định hướng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Thành Tâm và Quy hoạch chung Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước đã phê duyệt nằm trong khu đô thị Thành Tâm.

- Đề xuất liên kết không gian trọng tâm các khu vực theo các điểm - tuyến - diện đã xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đang nghiên cứu. Nghiên cứu đề xuất mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn khu vực... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

- Tổ chức khu trung tâm, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

6.5. Thiết kế đô thị

- Đề xuất được khung thiết kế đô thị tổng thể, Xác định các khu vực quan trọng cần phải khống chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong các khu chức năng. Lựa chọn không gian chủ đạo (Khu trung tâm, các khu chức năng, không gian mở, các trục không gian, ...), lựa chọn các điểm nhấn của đô thị.

- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau. Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng, và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực. (Theo quy định của: Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013)

6.6. Yêu cầu đối với hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp với nhu cầu của dự án, cũng như phù hợp với khu vực lân cận theo định hướng của quy hoạch chung, đảm bảo khớp nối hạ tầng với khu vực xung quanh. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm:

- Quy hoạch san nền: Xác định cốt cao độ xây dựng cho từng lô đất, và các công trình chính, tại các nút giao, tính toán khối lượng và phương án đào đắp san nền. Đề xuất giải pháp công trình chuẩn bị kỹ thuật: kè, chắn ...vv;

- Quy hoạch thoát nước mưa: Xác định lưu vực thoát nước, hướng thoát nước, xác định các công trình đấu nối thoát nước, giếng thu hố ga, tính toán mạng lưới và thông số kỹ thuật… và đảm bảo kết nối hợp lý với hệ thống thoát nước hiện có trong khu vực.

- Quy hoạch giao thông:

+ Xác định mạng lưới giao thông (đến cấp đường nội bộ), mặt cắt ngang, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bãi đỗ xe.....

+ Cập nhật dự án, khớp nối hệ thống giao thông đối ngoại và khu vực. Xác định các thông số kỹ thuật chính; đất giao thông (ngầm - nếu có), đảm bảo đấu nối hợp lý với mạng giao thông chung của khu vực. Tổ chức giao thông hợp lý để phát huy hiệu quả, đồng bộ khả năng khai thác, quản lý, ATGT trong tương lai giữa các tuyến đường. Đề xuất các loại hình đầu mối giao thông, hạ tầng kỹ thuật giữa các tuyến đường của Khu dân cư với các tuyến đường công cộng;

- Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu cấp điện và thông tin liên lạc, vị trí và công suất các trạm biến áp chính, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế, mạng lưới truyền tải thông tin;

- Quy hoạch cấp nước: Xác định nhu cầu, công trình đầu mối, nguồn nước, bể chứa, mạng lưới đường ống và các thông số kĩ thuật đảm bảo nhu cầu dùng nước sinh hoạt và nước chữa cháy của khu vực;

- Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: Xác định quy mô chỉ tiêu thoát nước, công trình đầu mối, giếng thu hố ga, trạm xử lý, tính toán mạng lưới và thông số kỹ thuật... và đảm bảo kết nối hợp lý với hệ thống thoát nước hiện có trong khu vực. Xác định chỉ tiêu, khối lượng rác thải, phương án thu gom và xử lý rác thải...vv

6.7. Yêu cầu đối với đánh giá môi trường chiến lược

- Phân tích, đánh giá môi trường, xác định các tác động đến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch; Đề xuất tiêu chí bảo vệ môi trường;

- Đề xuất các biện pháp để giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết đô thị;

- Đề xuất kế hoạch giám sát môi trường.

6.8. Kinh tế xây dựng

- Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư, các hạng mục thành phần;

- Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

7. Thành phần hồ sơ

Thành phần quy cách hồ sơ của đồ án quy hoạch theo Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng các khu chức năng và quy hoạch nông thôn cụ thể:

7.1. Thành phần bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch phân khu đô thị (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị của quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt; nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực lập quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định các nhóm nhà ở; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở (nếu có) trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có),... Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình.

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

7.2. Thuyết minh:

- Nội dung thuyết minh theo khoản 2, Điều 12 Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng.

7.3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

7.4. Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

7.5. Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

8. Thời gian và tiến độ

- Thời gian bắt đầu thực hiện từ khi có đầy đủ hồ sơ và cơ sở pháp lý theo đúng quy định gồm các văn bản, giấy tờ có liên quan và Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thời gian hoàn thành hồ sơ: Không quá 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch và dự toán được duyệt (không kể thời gian xin ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan và thời gian trình duyệt).

Điều 2. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND & UBND thị xã; Trưởng phòng: Kinh tế, hạ tầng và Đô thị, Tài chính & Kế hoạch, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Thành Tâm, Giám đốc 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./.

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- CT, PCT. UBND thị xã;
- Thành viên HĐTĐ thị xã;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH T. BÌNH PHƯỚC

Nguyễn Anh Tài

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THÀNH TÂM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 25 /TB-UBND	*Thành Tâm, ngày 31 tháng 5 năm 2025*

THÔNG BÁO

V/v Lấy ý kiến cơ quan, tổ chức cộng đồng dân cư đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Khu dân cư : Khu dân cư Hòa Vinh 1, Khu dân cư Hòa Vinh 2, Khu dân cư Đồng Tâm, Khu dân cư Mỹ Hưng, Khu dân cư Thủ Chánh, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

Căn cứ khoản 3 Điều 21 Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 của Quốc Hội ngày 17/06/2009 Hình thức, thời gian lấy ý kiến: " *Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng*".

Căn cứ công văn số 140A/CV-BBP ngày 31/5/2025 của công ty cổ phần phát triển hạ tầng kỷ thuật Becamex Binh Phước về việc lấy ý kiến đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các 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.

Thực hiện việc Niêm yết công khai lấy ý kiến đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các 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.

UBND phường Thành Tâm thông báo về việc tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức cộng đồng dân cư cụ thể như sau:

Niêm yết công khai hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 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 tại trụ sở UBND phường Thành Tâm và nhà văn hoá các khu phố trên địa bàn phường Thành Tâm gồm các hồ sơ sau:

- Thuyết minh đồ án quy hoạch;
- Các phụ lục kèm theo;
- Mẫu phiếu lấy ý kiến.

*** Thời gian thực hiện:**

- Thời gian công khai lấy ý kiến từ ngày 31/5/2025 và kết thúc hết ngày 13/6/2025.

- Sau thời gian trên, đề nghị các trưởng khu phố tập hợp các ý kiến gửi về UBND phường Thành Tâm để phối hợp cùng Chủ đầu tư, Đơn vị tư vấn tổng hợp, tiếp thu và giải trình các ý kiến.

Nhận được thông báo này đề nghị các ban ngành, đoàn thể xã, trưởng các khu phố thông báo rộng rãi cho người dân được biết tham gia đóng góp ý kiến.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trương Đình Cường

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THÀNH TÂM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 93./BC-UBND	*Thành Tâm, ngày 12 tháng 6 năm 2025*

BÁO CÁO

V/v tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Đồng Tâm, Thủ Chánh, Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân thị xã Chơn Thành;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

Căn cứ Công văn số 140A/CV-BBP ngày 31/5/2025 của Công ty CP Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước về việc lấy ý kiến đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Đồng Tâm, Thủ Chánh, Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành;

Căn cứ Biên bản thông báo công khai số 25/TB-UBND ngày 31/5/2025 của UBND phường Thành Tâm về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Đồng Tâm, Thủ Chánh, Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành.

UBND phường Thành Tâm báo cáo UBND thị xã Chơn Thành, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư (KDC) Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Đồng Tâm, Thủ Chánh, Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành cụ thể như sau:

- Khu phố Hòa Vinh 1 có 31 phiếu ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư Hòa Vinh 1, Phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Khu phố Hỏa Vinh 2 có 32 phiếu ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư Hòa Vinh 2, Phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Khu phố Đồng Tâm có 32 phiếu ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư Đồng Tâm, Phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Khu phố Thủ Chánh có 32 phiếu ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư Thủ Chánh, Phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Khu phố Mỹ Hưng có 32 phiếu ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư Mỹ Hưng, Phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Kết quả ý kiến được thể hiện theo bảng sau:

STT	Nội dung đóng góp ý kiến	KDC Hòa Vinh 1	KDC Hòa Vinh 2	KDC Đồng Tâm	KDC Thủ Chánh	KDC Mỹ Hưng
1	Đồng thuận với vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch	31	32	32	32	32
2	Đồng thuận với hiện trạng khu vực lập quy hoạch	31	32	32	32	32
3	Đồng thuận với các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật	31	32	32	32	32
4	Đồng thuận với quy hoạch sử dụng đất	31	32	32	32	32
5	Đồng thuận với kiến trúc không gian cảnh quan, thiết kế đô thị	31	32	32	32	32
6	Đồng thuận với quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	31	32	32	32	32

Ý kiến khác:

- Ý kiến ông Nguyễn Trọng Nghĩa tại khu phố Đồng Tâm: "Bản thân rất đồng thuân với việc đơn vị lập quy hoạch khu dân cư trên địa bàn phường Thành Tâm. Ngoài ra tôi mong muốn khi thực hiện thi công, nên đẩy nhanh tiến độ, phù hợp thực tế, tạo mọi điều kiện có lợi cho người dân".

- Ý kiến bà Nguyễn Thị Ngọc Bích tại khu phố Thủ Chánh: "Bản thân là cư dân của khu phố Thủ Chánh, kính mong các ban ngành, lãnh đạo sẽ hoàn thành đồ án trên thực địa một cách nhanh chóng và hiệu quả. Chúc đồ án thành công, đem đến sự hưng thịnh cho nhân dân.

Trên đây là báo cáo của UBND Phường Thành Tâm về việc lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư đối với hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Đồng Tâm, Thủ Chánh, Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, kính gửi UBND thị xã Chơn Thành, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị xem xét thực hiện các bước tiếp theo.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trương Đình Cường

UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC **BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1205/BQL-QHXDTNMT V/v 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.	*Bình Phước, ngày 16 tháng 6 năm 2025*

Kính gửi: UBND thị xã Chơn Thành.

Ban Quản lý Khu kinh tế nhận được Công văn số 819/UBND-KTN ngày 12/6/2025 của UBND thị xã Chơn Thành về việc lấy ý kiến về 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.

Qua rà soát, Ban Quản lý Khu kinh tế có ý kiến đến UBND thị xã Chơn Thành như sau:

Căn cứ Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước*: "Ban Quản lý thực hiện chức năng quản lý nhà nước trực tiếp đối với khu công nghiệp, khu kinh tế cửa khẩu; quản lý và tổ chức thực hiện chức năng cung ứng dịch vụ hành chính công và dịch vụ hỗ trợ khác có liên quan đến hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh cho nhà đầu tư trong khu công nghiệp, Khu kinh tế cửa khẩu"*; Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Điều 3 của Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 của UBND tỉnh. Trong đó có quy định, chức năng, thẩm quyền của Ban Quản lý Khu kinh tế chỉ được thực hiện nhiệm vụ do UBND tỉnh phân cấp, uỷ quyền cụ thể: *"Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế thuộc diện phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng"*.

Đối với hồ sơ 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 là nằm ngoài ranh giới quy hoạch Khu công nghiệp, không thuộc chức năng và thẩm quyền quản lý nhà nước của do Ban Quản lý Khu kinh tế quản lý. Do đó, Ban Quản lý Khu kinh tế không có ý kiến.

Trân trọng./.

Nơi nhận: - Như trên; - TB; các PTB; - Lưu: VT, P.QHXDTNMT.	**KT. TRƯỞNG BAN** **PHÓ TRƯỞNG BAN** BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH BÌNH PHƯỚC ***Nguyễn Huy Hoàng***

UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC **SỞ TÀI CHÍNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2377 /STC-THQH	*Bình Phước, ngày 16 tháng 6 năm 2025*

V/v góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

Kính gửi: UBND thị xã Chơn Thành.

Theo đề nghị của UBND thị xã Chơn Thành tại Công văn số 819/UBND-KTN ngày 12/6/2025 về việc lấy ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Qua nghiên cứu hồ sơ, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

- Về căn cứ pháp lý phần thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng: Đề nghị bổ sung Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 24/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Các nội dung khác của các đồ án quy hoạch đề nghị UBND thị xã Chơn Thành lấy ý kiến Sở Xây dựng và các ngành có liên quan để thực hiện đảm bảo đúng quy định.

Sở Tài chính kính gửi Sở Xây dựng tổng hợp./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, P.THQH (Vương).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI CHÍNH
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Phan Thị Kim Oanh

UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 2504 /SNNMT-CCQLĐĐ V/v góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.	*Bình Phước, ngày 19 tháng 6 năm 2025*

Kính gửi: UBND thị xã Chơn Thành.

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn số 819/UBND-KTN ngày 12/6/2025 của UBND thị xã Chơn Thành về việc lấy ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Qua nghiên cứu hồ sơ và các văn bản pháp lý có liên quan, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

Đối với Đồ án quy hoạch chi tiết thì đề nghị thực hiện theo quy định như sau:

- Tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định:

"đ) Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp huyện thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Ủy ban nhân dân cấp huyện và đồ án quy hoạch đô thị do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập;

e) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng trình cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp tỉnh, thẩm định đối với đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; trình cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp huyện thẩm định đối với đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện."

- Tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định:

"b) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành trước khi phê duyệt đối với các đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền của mình phê duyệt."

Căn cứ các quy định nêu trên thì UBND thị xã Chơn Thành sẽ tổng hợp theo ý kiến góp ý chuyên ngành của Sở Xây dựng để xem xét tham mưu Đồ án quy hoạch chi tiết cho phù hợp.

Ngoài ra, hiện nay điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Chơn Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 17/6/2025. Do đó, khi tham mưu Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đề nghị UBND thị xã Chơn Thành căn cứ điều chỉnh quy

hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Chơn Thành để thực hiện.

Trên đây là nội dung góp ý đối với Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi đến UBND thị xã Chơn Thành biết để tổng hợp./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ (Minh).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Diệp Trường Vũ

SAO Y; PHÒNG NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG;
Thời gian ký: 2025-06-20T11:07:46+07:00

UBND THỊ XÃ CHƠN THÀNH
P. NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 611 /P.NNMT
V/v ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng tại phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành

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

Chơn Thành, ngày 20 tháng 6 năm 2025

Kính gửi: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

Phòng Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn số 257/P.KTHTĐT ngày 12/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc lấy ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành;

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ liên quan, Phòng Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

Thống nhất nội dung các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành.

Phòng Nông nghiệp và Môi trường phúc đáp để Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị được biết./.

Nơi nhận:
- UBND thị xã (b/c);
- TP, các PTP;
- Các CV;
- Lưu..

TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
TX.CHƠN THÀNH-T.BÌNH PHƯỚC

Nguyễn Văn Chinh

UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1948 /SXD-QHKT	*Bình Phước, ngày 23 tháng 6 năm 2025*

V/v ý kiến góp ý đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Thủ Chánh, thị xã Chơn Thành.

Kính gửi: UBND thị xã Chơn Thành

Ngày 16/6/2025, Sở Xây dựng nhận hồ sơ kèm Công văn số 819/UBND-KTN ngày 12/6/2025 của UBND thị xã Chơn Thành về việc xin ý kiến góp ý đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Thủ Chánh, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- Vị trí quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Thủ Chánh phù hợp với quy hoạch chung đô thị Chơn Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025.

- Theo khoản 4 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị, quy định: *"Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết"*. Do đó, đề nghị UBND thị xã Chơn Thành đánh giá sự phù hợp của các khu vực lập quy hoạch trên với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Quy hoạch đề nghị lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị.

- Bổ sung nội dung xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm,...) theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

- Đối với khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2: Cần bổ sung mục dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện theo điểm l khoản 2 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng; đường ống thoát nước mưa đề nghị thiết kế đường kính tối thiểu D800 để đảm bảo công tác vận hành, sửa chữa, nạo vét sau này.

- Tầng cao xây dựng nhà chung cư chưa phù hợp với quy hoạch chung đô thị Chơn Thành. Đề nghị UBND thị xã Chơn Thành rà soát các chỉ tiêu về mật

độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi,…đảm bảo phù hợp theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Tầng cao đối với công trình nhà ở phải thống nhất trên từng tuyến phố, ô phố. Đồ án quy định từ 1 – 5 tầng sẽ không đảm bảo mỹ quan đô thị. Tương tự khoảng lùi xây dựng đồ án quy hoạch từ 0 – 6m; đề nghị quy định thống nhất một khoảng lùi trên từng tuyến phố, ô phố.

- Bổ sung quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch.

- Đề nghị UBND thị xã Chơn Thành rà soát thành phần và nội dung hồ sơ quy hoạch đảm bảo đầy đủ các nội dung theo Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, chỉ đạo Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị thẩm định và phê duyệt theo thẩm quyền.

Sở Xây dựng gửi UBND thị xã Chơn Thành để biết, tổng hợp./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, P.QHKT(Đông).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Nguyễn Văn Lâm

UBND THỊ XÃ CHƠN THÀNH **PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 988 /P.KTHT&ĐT V/v 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.	*Chơn Thành, ngày 20 tháng 6 năm 2025*

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển HTKT Becamex – Bình Phước.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị nhận được đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước về việc đề nghị phê duyệt các 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. Qua kiểm tra, rà soát các hồ sơ Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đề nghị chủ đầu tư bổ sung, điều chỉnh một số nội dung trong thuyết minh và bản vẽ như sau:

1. Về bản vẽ quy hoạch:

- Kích thước chữ và số trình bày trong bản vẽ **chưa đảm bảo khả năng đọc rõ ràng**, đề nghị điều chỉnh tỉ lệ bản vẽ đúng quy cách kỹ thuật.

- Khung tên bản vẽ có sự không thống nhất giữa họ tên và chữ ký người lập/duyệt, đồng thời thiếu mục thể hiện **cơ quan trình phê duyệt**.

- Một số bản vẽ không có tên gọi, cần bổ sung và hiệu chỉnh toàn bộ.

- Các ký hiệu, hatch và đường nét trình bày trong bản vẽ không đồng bộ, chưa tuân thủ quy định tại **Thông tư số 04/2022/TT-BXD**. Đề nghị chỉnh sửa toàn bộ hệ thống ký hiệu, đặc biệt là các khu chức năng đô thị.

- Một số tuyến đường có lộ giới **chưa phù hợp** với đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt, đề nghị chủ đầu tư và đơn vị tư vấn xem xét.

2. Về thuyết minh quy hoạch:

- Thuyết minh chưa làm rõ **tốc độ thiết kế** của các tuyến đường giao thông đô thị, đề nghị bổ sung cụ thể theo phân cấp đường và loại hình chức năng, căn cứ theo **QCVN 07:2023/BXD** Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Trích dẫn các **quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật** chưa đầy đủ, đề nghị bổ sung rõ tên, số hiệu và nội dung áp dụng, kèm theo bảng biểu minh họa (nếu có) để đảm bảo tính minh bạch và kiểm chứng.

- Phụ lục thống kê các lô đất cần thể hiện rõ **số tầng cao** đối với từng lô theo Điều 11 Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng, đề nghị cập nhật để thống nhất với phương án kiến trúc và giải pháp tổ chức không gian.

- Cần hiệu chỉnh lại toàn bộ phần hatch **ký hiệu khu vực chức năng** trong thuyết minh để đảm bảo khớp với hệ thống bản vẽ, tránh sai lệch khi thẩm tra và thẩm định.

Trên đây là ý kiến của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước sớm thực hiện các nội dung trên để Phòng có cơ sở trình UBND thị xã phê duyệt theo quy định ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND thị xã (b/c);
- Lưu VT.

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
TX.CHƠN THÀNH-T.BÌNH PHƯỚC

Hồ Sỹ Vinh

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT BECAMEX – BÌNH PHƯỚC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**
Số: 37/BC-BBP Về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến đối với đồ án 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	*Chơn Thành, ngày 27 tháng 6 năm 2025*

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân thị xã Chơn Thành;
- Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị thị xã.

Ngày 12/6/2025, UBND thị xã Chơn Thành đã có Văn bản số 819/UBND-KTN gửi Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công thương và Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh để lấy ý kiến đối với đồ án 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 và đã nhận được ý kiến của Ban Quản lý khu kinh tế theo Công văn số 1205/BQL-QHXDTNMT ngày 16/6/2025, Sở Tài chính theo Công văn số 2377/STC-THQH ngày 16/6/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường theo Công văn số 2504/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 19/6/2025, Sở Xây dựng theo Công văn số 1948/SXD-QHKT và Công văn số 1952/SXD-QHKT ngày 23/6/2025. Đối với Sở Công thương, đến nay vẫn chưa nhận được ý kiến và xem như đã thống nhất với đồ án 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 theo văn bản số 819/UBND-KTN ngày 12/06/2025.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng kỹ thuật Becamex – Bình Phước (Chủ đầu tư) cũng nhận được Báo cáo số 93/BC-UBND ngày 12/6/2025 của UBND phường Thành Tâm; Công văn số 611/P.NNMT ngày 20/6/2025 của phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã Chơn Thành; và Công văn số 288/P.KTHT&ĐT ngày 20/6/2025 của phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị thị xã Chơn Thành về việc ý kiến góp ý đối với hồ sơ đồ án 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. Chủ đầu tư đã phối hợp với Đơn vị tư vấn rà soát, tiếp thu và giải trình ý kiến cụ thể như sau:

1. Đối với Công văn số 1205/BQL-QHXDTNMT ngày 16/6/2025 của Ban Quản lý khu kinh tế.

Căn cứ Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước: "*Ban Quản lý thực hiện chức năng quản lý nhà nước trực tiếp đối với khu công nghiệp, khu kinh tế cửa khẩu; quản lý và tổ chức thực hiện chức năng cung ứng dịch vụ hành chính*

công và dịch vụ hỗ trợ khác có liên quan đến hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh cho nhà đầu tư trong khu công nghiệp, Khu kinh tế cửa khẩu"; Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Điều 3 của Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 của UBND tỉnh. Trong đó có quy định, chức năng, thẩm quyền của Ban Quản lý Khu kinh tế chỉ được thực hiện nhiệm vụ do UBND tỉnh phân cấp, uỷ quyền cụ thể: "*Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế thuộc diện phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng*".

Đối với hồ sơ 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 là nằm ngoài ranh giới quy hoạch Khu công nghiệp, không thuộc chức năng và thẩm quyền quản lý nhà nước của do Ban Quản lý Khu kinh tế quản lý. **Do đó, Ban Quản lý Khu kinh tế không có ý kiến.**

2. Đối với Công văn số 2377/STC-THQH ngày 16/6/2025 của Sở Tài chính: có 2 nội dung

- Nội dung thứ nhất về căn cứ pháp lý phần thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng: Đề nghị bổ sung Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 24/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến và đã bổ sung Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 24/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 vào căn cứ pháp lý trong thuyết minh.

- Nội dung thứ hai là các nội dung khác của các đồ án quy hoạch đề nghị UBND thị xã Chơn Thành lấy ý kiến Sở Xây dựng và các ngành có liên quan để thực hiện đảm bảo đúng quy định.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến.

3. Đối với Công văn số 2504/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 19/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định:

"đ) Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp huyện thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Ủy ban nhân dân cấp huyện và đồ án quy hoạch đô thị do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập;

e) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng trình cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp tỉnh, thẩm định đối với đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; trình cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp huyện thẩm định đối với đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện."

- Tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định:

"b) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành trước khi phê duyệt đối với các đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền của mình phê duyệt."

Căn cứ các quy định nêu trên thì UBND thị xã Chơn Thành sẽ tổng hợp theo ý kiến góp ý chuyên ngành của Sở Xây dựng để xem xét tham mưu Đồ án quy hoạch chi tiết cho phù hợp.

Ngoài ra, hiện nay điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Chơn Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 17/6/2025. Do đó, khi tham mưu Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đề nghị UBND thị xã Chơn Thành căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Chơn Thành để thực hiện.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến.

4. Đối với Công văn số 1948/SXD-QHKT và Công văn số 1952/SXD-QHKT ngày 23/6/2025 của Sở Xây dựng, có 7 nội dung góp ý như sau:

- **Thứ nhất**, hiện nay quy hoạch chung đô thị Chơn Thành đã cập nhật quy hoạch chung Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước. Ngoài ra, UBND tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định số 55[a]/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 về việc phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Việc lập quy hoạch chi tiết là để cụ thể hóa quy hoạch cấp trên. Qua xem xét một số chức năng sử dụng đất chưa phù hợp với quy hoạch cấp trên như: trong quy hoạch chi tiết là đất cây xanh hạn chế, tuy nhiên trong quy hoạch chung đô thị Chơn Thành là đất cây xanh chuyên đề (trung tâm văn hóa – TDTT cấp đô thị), đất cây xanh thuộc đường Hồ Chí Minh đề nghị không tính vào chỉ tiêu đất cây xanh công cộng; tầng cao xây dựng nhà chung cư và thương mại dịch vụ chưa phù hợp với quy hoạch chung đô thị Chơn Thành… Do đó, đề nghị rà soát chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án phù hợp với quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị ChơnThành đã được phê duyệt.

➢ **Trả lời:** Về nội dung này Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến.

Tại mục 1.4.15 QCVN 01 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng quy định:

"Đất cây xanh đô thị bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh sử dụng hạn chế, đất cây xanh chuyên dụng.

CHÚ THÍCH 1: Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị là đất công viên, vườn hoa, sân chơi, đảm bảo tiếp cận của người dân;

CHÚ THÍCH 2: Đất cây xanh sử dụng hạn chế là đất cây xanh được trồng trong khuôn viên các công trình, công viên chuyên đề do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng;

CHÚ THÍCH 3: Đất cây xanh chuyên dụng là đất các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly."

Đối với khu chức năng đất cây xanh trong quy hoạch chung đô thị Chơn Thành là đất cây xanh chuyên đề. Sau khi rà soát lại, Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn đang thể hiện đất cây xanh sử dụng hạn chế là phù hợp với QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng áp dụng cho công viên chuyên đề có kết hợp bố trí thể dục thể thao.

Ngoài ra, Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn cũng đã rà soát chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án phù hợp với quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành đã được phê duyệt.

- **Thứ hai**, tầng cao xây dựng nhà chung cư chưa phù hợp với quy hoạch chung đô thị Chơn Thành. Đề nghị UBND thị xã Chơn Thành rà soát các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi,...đảm bảo phù hợp theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- **Thứ ba**, đồ án quy định tầng cao từ 1-5 tầng, khoảng lùi xây dựng từ 0-6m sẽ không đảm bảo mỹ quan đô thị. Đề nghị quy định thống nhất tầng cao công trình, thống nhất một khoảng lùi trên từng tuyến phố, ô phố để thuận lợi trong công tác quản lý, đảm bảo mỹ quan khu vực.

➢ **Trả lời:** Về hai nội dung này Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến cụ thể như sau:

Đối với tầng cao, Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn đa bố trí phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị Thành Tâm đã được phê duyệt theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 4/9/2024 của UBND thị xã Chơn Thành. Tuy nhiên, sau khi đối chiếu quy định về tầng cao giữa quy hoạch phân khu đô thị Thành Tâm đã được phê duyệt và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt theo Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước, Chủ đầu tư bố trí tầng cao như sau:

+ Bố trí xây dựng 5 tầng đối với các lô phố trên các trục đường chính (tuyến đường có lộ giới từ 40m trở lên) để đảm bảo mỹ quan đô thị theo quy định tại Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước.

+ Phần đất ở tại các tuyến đường còn lại bố trí xây dựng tối đa 4 tầng theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành.

+ Về khoảng lùi bố trí cụ thể theo Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020.

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

- **Thứ tư**, về việc đề nghị lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND phường Thành Tâm đã tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư và UBND phường Thành Tâm đã có Báo cáo số 93/BC-UBND ngày 12/6/2025 về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Đồng Tâm, Thủ Chánh, Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- **Thứ năm,** về việc đề nghị bổ sung nội dung xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm,...) theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TTBXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

➢ **Trả lời:** Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã bố trí Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

- **Thứ sáu**, về việc đề nghị bổ sung mục dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện theo điểm l khoản 2 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng; đường ống thoát nước mưa đề nghị thiết kế đường kính tối thiểu D800 để đảm bảo công tác vận hành, sửa chữa, nạo vét sau này; Bổ sung quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch.

➢ **Trả lời:** Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã điều chỉnh, bổ sung.

- **Thứ bảy** là ngoài các nội dung nêu trên, đề nghị rà soát thành phần nội dung đồ án quy hoạch đảm bảo đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

➢ **Trả lời:** Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã rà soát, điều chỉnh, bổ sung.

5. Đối với Báo cáo số 93/BC-UBND ngày 12/6/2025 của UBND phường Thành Tâm về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu dân cư Hòa Vinh 1, Hòa Vinh 2, Đồng Tâm, Thủ Chánh, Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

- Ý kiến ông Nguyễn Trọng Nghĩa tại khu phố Đồng Tâm: "Bản thân rất đồng thuận với việc đơn vị lập quy hoạch khu dân cư trên địa bàn phường Thành Tâm. Ngoài ra tôi mong muốn khi thực hiện thi công, nên đẩy nhanh tiến độ, phù hợp thực tế, tạo mọi điều kiện có lợi cho người dân".

- Ý kiến bà Nguyễn Thị Ngọc Bích tại khu phố Thủ Chánh: "Bản thân là cư dân của khu phố Thủ Chánh, kính mong các ban ngành, lãnh đạo sẽ hoàn thành đồ án trên thực địa một cách nhanh chóng và hiệu quả. Chúc đồ án thành công, đem đến sự hưng thịnh cho nhân dân.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến.

6. Đối với Công văn số 611/P.NNMT ngày 20/6/2025 của phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã Chơn Thành

Thống nhất nội dung các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 1, 2, Thủ Chánh, Đồng Tâm và Mỹ Hưng, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành.

7. Đối với Công văn số 288/P.KTHT&ĐT ngày 20/6/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thị xã Chơn Thành có ý kiến như sau;

- Về bản vẽ quy hoạch:

+ Kích thước chữ và số trình bày trong bản vẽ chưa đảm bảo khả năng đọc rõ ràng, đề nghị điều chỉnh tỉ lệ bản vẽ đúng quy cách kỹ thuật.

+ Khung tên bản vẽ có sự không thống nhất giữa họ tên và chữ ký người lập/duyệt, đồng thời thiếu mục thể hiện cơ quan trình phê duyệt.

+ Một số bản vẽ không có tên gọi, cần bổ sung và hiệu chỉnh toàn bộ.

+ Các ký hiệu, hatch và đường nét trình bày trong bản vẽ không đồng bộ, chưa tuân thủ quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD. Đề nghị chỉnh sửa toàn bộ hệ thống ký hiệu, đặc biệt là các khu chức năng đô thị.

+ Một số tuyến đường có lộ giới chưa phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt, đề nghị chủ đầu tư và đơn vị tư vấn xem xét.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã rà soát, điều chỉnh, bổ sung. Các tuyến đường, đặc biệt là giao thông cấp đô thị đã được rà soát bố trí cập nhật phù hợp với quy hoạch chung đô thị Chơn Thành đã được phê duyệt.

- Về thuyết minh quy hoạch:

+ Thuyết minh chưa làm rõ **tốc độ thiết kế** của các tuyến đường giao thông đô thị, đề nghị bổ sung cụ thể theo phân cấp đường và loại hình chức năng, căn cứ theo **QCVN 07:2023/BXD** Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Trích dẫn các **quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật** chưa đầy đủ, đề nghị bổ sung rõ tên, số hiệu và nội dung áp dụng, kèm theo bảng biểu minh họa (nếu có) để đảm bảo tính minh bạch và kiểm chứng.

+ Phụ lục thống kê các lô đất cần thể hiện rõ **số tầng cao** đối với từng lô theo Điều 11 Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng, đề nghị cập nhật để thống nhất với phương án kiến trúc và giải pháp tổ chức không gian.

+ Cần hiệu chỉnh lại toàn bộ phần hatch **ký hiệu khu vực chức năng** trong thuyết minh để đảm bảo khớp với hệ thống bản vẽ, tránh sai lệch khi thẩm tra và thẩm định.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã rà soát, điều chỉnh, bổ sung.

- Về nội dung góp ý của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đối với tầng cao. Chủ đầu tư đã điều chỉnh như sau:

+ Bố trí xây dựng 5 tầng đối với các lô phố trên các trục đường chính (tuyến đường có lộ giới từ 40m trở lên) để đảm bảo mỹ quan đô thị theo quy định tại Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước.

+ Phần đất ở tại các tuyến đường còn lại bố trí xây dựng tối đa 4 tầng theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành.

Trên đây là các nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến đối với hồ sơ đồ án 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. Công ty CP Phát triển Hạ tầng kỹ thuật Becamex – Bình Phước đã chỉnh sửa hồ sơ, kính trình UBND thị xã Chơn Thành, Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị thị

xã xem xét thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Kính trình./.

(Hồ sơ đính kèm gồm:

- Tờ trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500;

- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500;

- Thuyết minh + Bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500;

- Quy định quản lý quy hoạch.)

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N:3800405... CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT BECAMEX BÌNH PHƯỚC TX.CHƠN THÀNH - T.BÌNH PHƯỚC

Nguyễn Văn Dũng

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

Chơn Thành, ngày 12 tháng 9 năm 2025

BIÊN BẢN

Về việc thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai

Ngày 12/9/2025, tại phòng họp B - UBND phường, Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn phường Chơn Thành theo Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 10/7/2025 của UBND phường Chơn Thành, tiến hành họp Hội đồng thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

I. Thành phần tham dự:

1. Hội đồng thẩm định:

- Ông Nguyễn Anh Tài - Chủ tịch UBND phường - Chủ tịch Hội đồng - Chủ trì;
- Bà Nguyễn Thị Đào - Phó Trưởng Công an phường;
- Ông Ngô Quang Thanh - Chánh Văn phòng HĐND và UBND;
- Ông Lê Tấn Bình - Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Ông Bùi Phước Linh - Trưởng phòng Văn hóa – Xã hội phường;
- Ông Lê Quang Hòa - Chỉ huy trưởng Ban Chỉ huy Quân sự phường;
- Ông Vũ Đăng Anh - Chuyên viên phụ trách công tác quy hoạch Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (kiêm thư ký Hội đồng);
- Bà Ngô Thị Phương Thảo – Phó Chủ tịch chi hội kiến trúc sư tỉnh Đồng Nai;

Trong đó: Ông Lê Quang Hòa vắng mặt có lý do, đã gửi văn bản góp ý cho Hội đồng thẩm định và đã được Chủ tịch Hội đồng thông qua.

2. Đại diện Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Hạ tầng kỹ thuật Becamex – Bình Phước

- Ông Đặng Văn Dũng - Tổng Giám đốc.
- Ông Nguyễn Văn Dũng - Phó Tổng Giám đốc.
- Ông Dương Văn Thuận - Giám đốc điều hành Phòng Sản xuất Kinh doanh.

3. Đại diện đơn vị tư vấn:

- Ông Mai Ngọc Anh - Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Fas.

II. Nội dung cuộc họp:

Thực hiện Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 10/7/2025 của UBND phường Chơn Thành việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đã phối hợp với Chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ gửi về Hội đồng thẩm định để tổ chức thẩm định và trên cơ sở đó, Chủ đầu tư tiếp thu các ý kiến thẩm định, hoàn thiện hồ sơ

trình phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị ban hành Kết quả thẩm định trước khi trình UBND phường phê duyệt hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai theo quy định.

Chủ tịch Hội đồng thẩm định ông Nguyễn Anh Tài phát biểu quán triệt một số nội dung của cuộc họp để thông qua thẩm định đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai. Sau khi nghe đơn vị tư vấn báo cáo các nội dung chính của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai, các thành viên Hội đồng thẩm định có ý kiến như sau:

1. Ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định:

1.1. Ông Bùi Phước Linh:

- Thống nhất chung với nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2.

- Đề nghị đơn vị tư vấn nghiên cứu, bổ sung thêm các nội dung liên quan đến thiết chế văn hoá, định hướng về nghĩa trang (nhà tang lễ) để phục vụ cho khu dân cư. Trường hợp sử dụng chung với các khu dân cư khác trong đô thị Chơn Thành thì cần nêu rõ vào trong thuyết minh đồ án.

1.2. Bà Nguyễn Thị Đào:

- Thống nhất với hồ sơ của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

1.3. Bà ThS.KTS Ngô Thị Phương Thảo:

- Thống nhất với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Bên cạnh đó, xem xét và bổ sung thêm một số nội dung sau:

+ Cập nhật chỉ tiêu hạ tầng xã hội (chỉ tiêu đạt được trong đồ án) theo số dân 22.400 người tại trang 24 của thuyết minh tổng hợp đồ án.

+ Cần điều chỉnh cục bộ về tầng cao của nhà ở xã hội, chung cư, công trình công cộng, thương mại trong quy hoạch phân khu để phù hợp cho việc phê duyệt.

1.4. Ông Ngô Quang Thanh:

- Thống nhất thông qua trên cơ sở góp ý của các thành viên hội đồng thẩm định.

1.5. Ông Vũ Đăng Anh:

- Thống nhất thông qua trên cơ sở góp ý của các thành viên hội đồng thẩm định.

1.6. Ông Nguyễn Anh Tài:

- Đề nghị đơn vị tư vấn tiếp tục các ý kiến của các thành viên để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp đúng quy định của pháp luật.

2. Kết quả bỏ phiếu thông qua:

- Tổng số phiếu: 06 phiếu. Trong đó:

- Đồng ý thông qua phải chỉnh sửa, bổ sung là 02/06 phiếu.

- Đồng ý thông qua không cần phải chỉnh sửa, bổ sung là 04/06 phiếu.

- Không đồng ý: 00/06 phiếu.

3. Kết luận cuộc họp:

Qua kết quả thảo luận và kết quả bỏ phiếu, cuộc họp đi đến thống nhất đồng ý thông qua đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai. Ông Nguyễn Anh Tài - Chủ tịch UBND phường - Chủ tịch Hội đồng thẩm định có ý kiến kết luận và chỉ đạo như sau:

- Về cơ sở pháp lý cần bổ sung Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Hoà Vinh 2, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước vào căn cứ pháp lý của thuyết minh đồ án. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2 cần có sự chuyển tiếp, kế thừa từ đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu dân cư Hoà Vinh 2, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đã được UBND tỉnh Bình Phước (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 20/4/2009 và trên cơ sở cập nhật các Quy chuẩn, tiêu chuẩn mới có hiệu lực, các quy định hiện hành của UBND tỉnh.

- Đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với Đơn vị tư vấn có trách nhiệm tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa theo ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng thẩm định, hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai sau khi nhận đầy đủ hồ sơ quy hoạch và Báo cáo tiếp thu giải trình của Chủ đầu tư và trình UBND phường xem xét phê duyệt theo quy định.

Cuộc họp kết thúc lúc 15 giờ 40 phút cùng ngày. Nội dung Biên bản đã được các bên thống nhất./.

THƯ KÝ	**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**
	U.B.N.D PHƯỜNG CHƠN THÀNH T. ĐỒNG NAI
	Nguyễn Anh Tài

Nơi nhận:
- CT, PCT. KTN;
- Như thành phần dự họp;
- Lưu:VT, hồ sơ.

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

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ

Của thành viên Hội đồng thẩm định về đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành

Căn cứ Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 10/7/2025 của UBND phường Chơn Thành về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-HĐTĐ ngày 14/7/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định về việc ban hành quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành.

I. Thông tin thành viên Hội đồng:

1. Họ và tên: Bùi Thanh Liêm

2. Chức vụ trong HĐTĐ: Thành viên

3. Cơ quan công tác: Phòng VHXH phường

II. Nội dung nhận xét, đánh giá

Thống nhất cùng với nội dung báo cáo thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

Đề nghị đơn vị tư vấn thuyết minh thêm về các nội dung liên quan đến đất đai về hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, dân số, tăng trưởng liên quan đến quy mô để có các KPI cụ thể.

Trong hồ sơ đồ án cần có các KPI khác trong đồ thị cân bằng thuyết minh rõ ràng hơn.

III. Kết luận, kiến nghị:

1. Đồng ý thông qua không đề nghị chỉnh sửa: ☐
2. Đồng ý thông qua và chỉnh sửa các nội dung trên: ☑
3. Không đồng ý thông qua: ☐
4. Ý kiến khác (nếu có):.....

.....

.....

Chơn Thành, ngày 12 tháng 9 năm 2025

Người thẩm định, đánh giá

Bùi Phước Tiệp

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

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ

Của thành viên Hội đồng thẩm định về đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành

Căn cứ Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 10/7/2025 của UBND phường Chơn Thành về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-HĐTĐ ngày 14/7/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định về việc ban hành quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành.

I. Thông tin thành viên Hội đồng:

1. Họ và tên: NGUYỄN THỊ ÁO

2. Chức vụ trong HĐTĐ: Thành viên

3. Cơ quan công tác: Công an phường Chơn Thành

II. Nội dung nhận xét, đánh giá

Đồng nhất

III. Kết luận, kiến nghị:

1. Đồng ý thông qua không đề nghị chỉnh sửa: ☒

2. Đồng ý thông qua và chỉnh sửa các nội dung trên: ☐

3. Không đồng ý thông qua: ☐

4. Ý kiến khác (nếu có):.....

.....

.....

Chơn Thành, ngày 12 tháng 9 năm 2025

Người thẩm định, đánh giá

Nguyễn Thị Đào

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

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ

Của thành viên Hội đồng thẩm định về đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành

Căn cứ Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 10/7/2025 của UBND phường Chơn Thành về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-HĐTĐ ngày 14/7/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định về việc ban hành quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành.

I. Thông tin thành viên Hội đồng:

1. Họ và tên: ThS. KTS. Ngô Thị Phương Thảo

2. Chức vụ trong HĐTĐ: Thành viên

3. Cơ quan công tác: Phó Chủ tịch Chi hội Kiến trúc sư

II. Nội dung nhận xét, đánh giá

Thống nhất cao đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2 bổ sung thêm một số ý kiến sau:

1. Cập nhật chỉ tiêu hạ tầng xã hội theo số dân 22.000 người tại bảng 26 của Thuyết minh tổng hợp của đồ án.

2. Cân đối chỉ tiêu sử dụng đất về tầng cao của nhà ở xã hội, chung cư, công trình công cộng thương mại trong quy hoạch phân khu phù hợp cho việc phê duyệt.

Trên đây là toàn bộ ý kiến của Chi hội Kiến trúc sư.

III. Kết luận, kiến nghị:

1. Đồng ý thông qua không đề nghị chỉnh sửa: ☐

2. Đồng ý thông qua và chỉnh sửa các nội dung trên: ☑

3. Không đồng ý thông qua: ☐

4. Ý kiến khác (nếu có):.....

.....

.....

Chơn Thành, ngày 12 tháng 9 năm 2025

Người thẩm định, đánh giá

Ths. KS. Ngô Thị Phương Thảo

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

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ

Của thành viên Hội đồng thẩm định về đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành

Căn cứ Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 10/7/2025 của UBND phường Chơn Thành về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-HĐTĐ ngày 14/7/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định về việc ban hành quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành.

I. Thông tin thành viên Hội đồng:

1. Họ và tên: Nguyễn Anh Tài
2. Chức vụ trong HĐTĐ: Chủ tịch Hội đồng
3. Cơ quan công tác: UBND phường Chơn Thành

II. Nội dung nhận xét, đánh giá

Đề nghị Đơn vị tư vấn tiếp thu các ý kiến của các thành viên để điều chỉnh bổ sung cho phù hợp thực tế của địa phương.

III. Kết luận, kiến nghị:

1. Đồng ý thông qua không đề nghị chỉnh sửa: ☒

2. Đồng ý thông qua và chỉnh sửa các nội dung trên: ☐

3. Không đồng ý thông qua: ☐

4. Ý kiến khác (nếu có):.....

.....

.....

Chơn Thành, ngày 11 tháng 9 năm 2025

Người thẩm định, đánh giá

Nguyễn Hồng Tài

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

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ

Của thành viên Hội đồng thẩm định về đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành

Căn cứ Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 10/7/2025 của UBND phường Chơn Thành về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-HĐTĐ ngày 14/7/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định về việc ban hành quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành.

I. Thông tin thành viên Hội đồng:

1. Họ và tên: Ngô Quang Thanh

2. Chức vụ trong HĐTĐ: Thành viên

3. Cơ quan công tác: Chánh Văn phòng HĐND & UBND

II. Nội dung nhận xét, đánh giá

Thống nhất thông qua trên cơ sở góp ý của các thành viên hội đồng.

III. Kết luận, kiến nghị:

1. Đồng ý thông qua không đề nghị chỉnh sửa: ☐
2. Đồng ý thông qua và chỉnh sửa các nội dung trên: ☑
3. Không đồng ý thông qua: ☐
4. Ý kiến khác (nếu có):.....

.....

.....

Chơn Thành, ngày 12 tháng 9 năm 2025

Người thẩm định, đánh giá

Ngô Quang Thanh

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

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ

Của thành viên Hội đồng thẩm định về đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành

Căn cứ Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 10/7/2025 của UBND phường Chơn Thành về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-HĐTĐ ngày 14/7/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định về việc ban hành quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Chơn Thành.

I. Thông tin thành viên Hội đồng:

1. Họ và tên: .....

2. Chức vụ trong HĐTĐ: .....

3. Cơ quan công tác: .....

II. Nội dung nhận xét, đánh giá

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III. Kết luận, kiến nghị:

1. Đồng ý thông qua không đề nghị chỉnh sửa: ☐

2. Đồng ý thông qua và chỉnh sửa các nội dung trên: ☑

3. Không đồng ý thông qua: ☐

4. Ý kiến khác (nếu có):.....

.....

.....

Chơn Thành, ngày 12 tháng 9 năm 2025

Người thẩm định, đánh giá

UBND PHƯỜNG CHƠN THÀNH
BAN CHỈ HUY QUÂN SỰ

Số: 85/BCH-TM
V/v lấy ý kiến thẩm định đối với đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành.

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

Chơn Thành, ngày 10 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Chơn Thành.

Thực hiện Công văn số 01/HĐTĐ ngày 30/2025 của Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Chơn Thành về việc lấy ý kiến thẩm định đối với đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành.

Qua nghiên cứu đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành. Ban CHQS phường thống nhất với đề án và không có ý kiến gì thêm./.

Nơi nhận:
- Như Kính gửi;
- Lưu: VT, BCH. Me02.

CHỈ HUY TRƯỞNG

BỘ CHỈ HUY QUÂN SỰ TỈNH ĐỒNG NAI
BAN CHỈ HUY QUÂN SỰ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

Lê Quang Hòa

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT BECAMEX – BÌNH PHƯỚC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**
Số: 46 /BC-BBP 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 Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.	*Chơn Thành, ngày 15 tháng 9 năm 2025*

Kính gửi:
- Ủy ban nhân dân phường Chơn Thành;
- Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị.

Thực hiện theo các nội dung góp ý của Hội đồng thẩm định tại Biên bản họp ngày 12/9/2025 và Ban Chỉ huy quân sự tại công văn số 85/BCH-TM ngày 10/9/2025 về việc thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

Công ty CP Phát triển Hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước đã phối hợp với Đơn vị tư vấn rà soát, tiếp thu và giải trình ý kiến cụ thể như sau:

1. Đối với ý kiến Ông Bùi Phước Linh

- Thống nhất chung với nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hoà Vinh 2.

- Đề nghị đơn vị tư vấn nghiên cứu, bổ sung thêm các nội dung liên quan đến Thiết chế văn hoá, định hướng về nghĩa trang (nhà tang lễ) để phục vụ cho khu dân cư. Trường hợp sử dụng chung với các khu dân cư khác trong đô thị Chơn Thành thì cần nêu rõ vào trong thuyết minh đồ án.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và bổ sung vào thuyết minh đồ án quy hoạch như sau:

- Về thiết chế văn hoá, đã bố trí đất văn hoá ở Khu dân cư Mỹ Hưng với diện tích là 1,3ha.

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

2. Đối với ý kiến Bà Nguyễn Thị Đào

- Thống nhất với hồ sơ của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến.

3. Đối với ý kiến Bà Ths. Kts Ngô Thị Phương Thảo (Hội Kiến trúc sư tỉnh Đồng Nai)

- Thống nhất với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

Bên cạnh đó, xem xét và bổ sung thêm một số nội dung sau:

+ Cập nhật chỉ tiêu hạ tầng xã hội (chỉ tiêu đạt được trong đồ án) theo số dân 22.400 người tại trang 24 của thuyết minh tổng hợp đồ án.

+ Cần điều chỉnh cục bộ về tầng cao của nhà ở xã hội, chung cư, công trình công cộng, thương mại trong quy hoạch phân khu để phù hợp cho việc phê duyệt.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến như sau:

- Đã cập nhật chỉ tiêu tại chương V, mục I, phần 2 trong thuyết minh đồ án.

- Đối với chỉ tiêu tầng cao của nhà ở xã hội, chung cư, công trình công cộng, thương mại Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã bố trí phù hợp với định hướng theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024.

4. Đối với ý kiến Ông Ngô Quang Thanh

- Thống nhất thông qua trên cơ sở góp ý của các thành viên hội đồng thẩm định.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến.

5. Đối với ý kiến Ông Vũ Đăng Anh:

- Thống nhất thông qua trên cơ sở góp ý của các thành viên hội đồng thẩm định.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến.

6. Đối với ý kiến Ban Chỉ huy quân sự phường:

- Thống nhất với đồ án và không có ý kiến gì thêm.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến.

7. Đối với ý kiến góp ý, ý kiến kết luận và chỉ đạo Ông Nguyễn Anh Tài:

- Đề nghị đơn vị tư vấn tiếp thu các ý kiến của các thành viên để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp đúng quy định của pháp luật.

- Về cơ sở pháp cần bổ sung Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Hoà Vinh 2, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước vào căn cứ pháp lý của thuyết minh đồ án. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2 cần có sự chuyển tiếp, kế thừa từ

đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu dân cư Hoà Vinh 2, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đã được UBND tỉnh Bình Phước (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 20/4/2009 và trên cơ sở cập nhật các Quy chuẩn, tiêu chuẩn mới có hiệu lực, các quy định hiện hành của UBND tỉnh.

- Đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với Đơn vị tư vấn có trách nhiệm tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa theo ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng thẩm định, hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt.

➢ **Trả lời:** Chủ đầu tư tiếp thu, chỉnh sửa ý kiến như sau:

- Đã bổ sung Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Hoà Vinh 2, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước vào thuyết minh đồ án.

Trên đây là các nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai. Công ty CP Phát triển Hạ tầng kỹ thuật Becamex – Bình Phước kính trình UBND phường Chơn Thành, Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường xem xét thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3800405138 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT BECAMEX BÌNH PHƯỚC ★ P. CHƠN THÀNH - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Dũng

PHỤ LỤC III. PHỤ LỤC BẢN VẼ

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

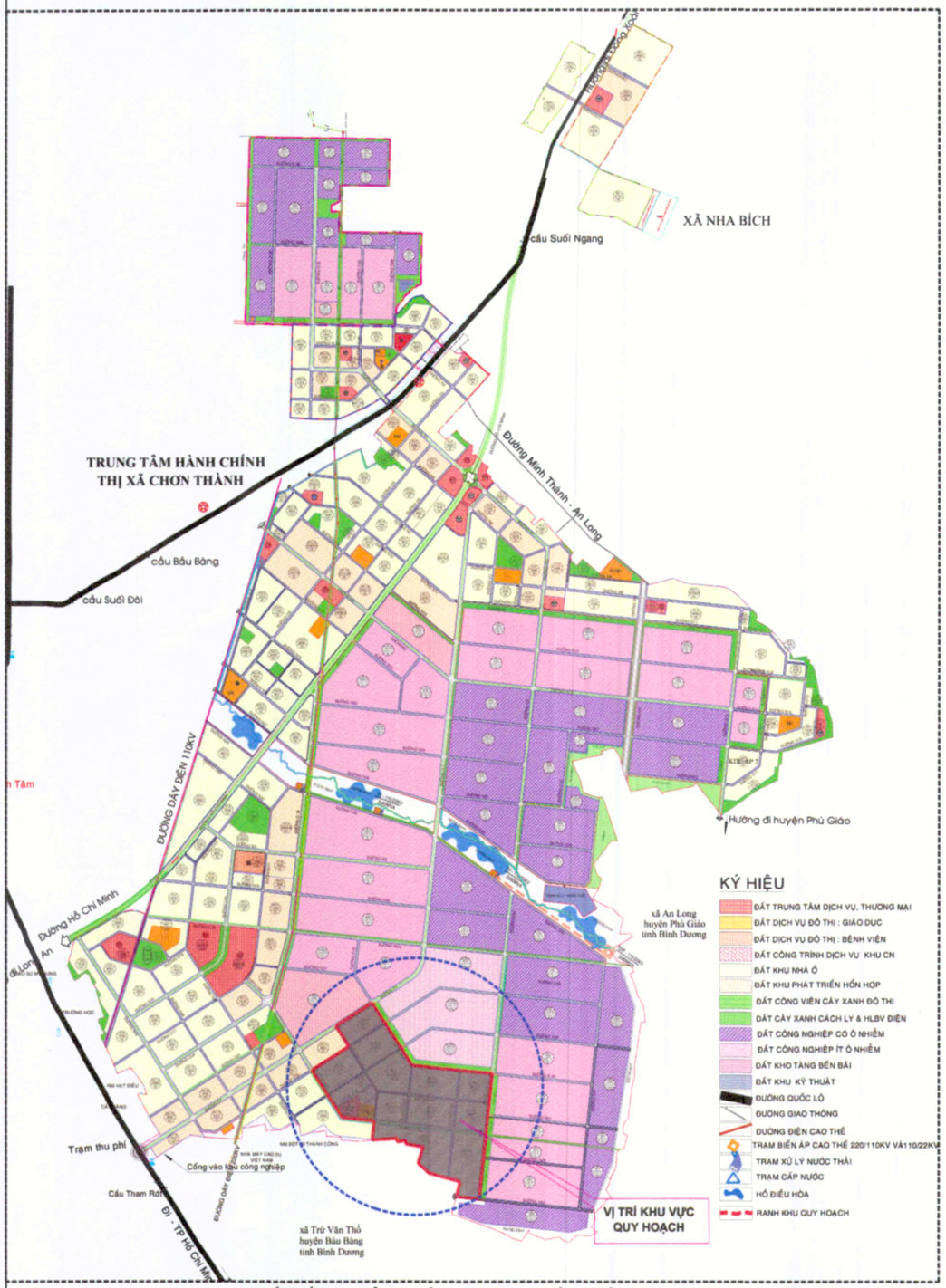
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

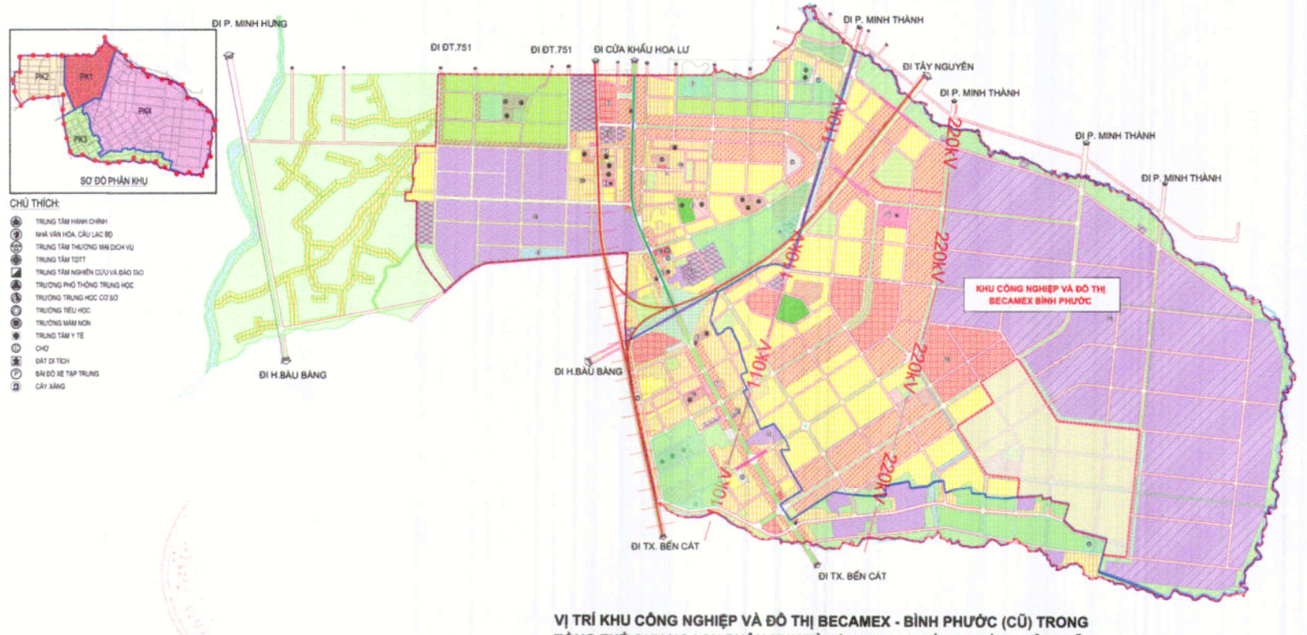
B

0M 50M 100M 200M

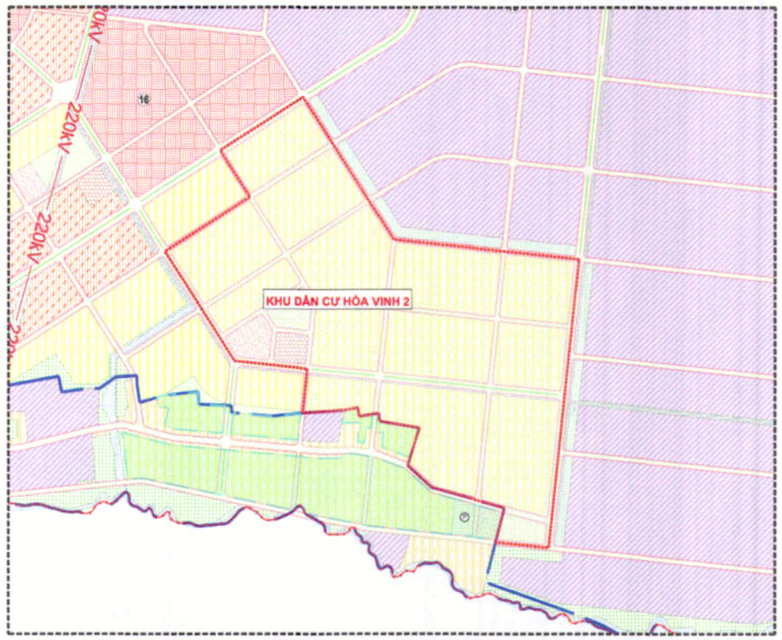
20M



VỊ TRÍ DỰ ÁN KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2 TRONG TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG KHU CÔNG NGHIỆP VÀ DÂN CƯ BECAMEX - BÌNH PHƯỚC (CŨ)



VỊ TRÍ KHU CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ BECAMEX - BÌNH PHƯỚC (CŨ) TRONG TỔNG THỂ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG THÀNH TÂM (CŨ)



PHẠM VI RANH GIỚI QUY HOẠCH DỰ ÁN KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2:

- KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2 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 CÔNG NGHIỆP BECAMEX -BÌNH PHƯỚC.
  + PHÍA NAM VÀ TÂY NAM: GIÁP VỚI KHU VỰC DÂN CƯ VEN QUỐC LỘ 13.
  + PHÍA ĐÔNG : GIÁP KHU CÔNG NGHIỆP BECAMEX- BÌNH PHƯỚC.
  + PHÍA TÂY: GIÁP VỚI KHU DÂN CƯ HOÀ VINH 1.
- QUY MÔ DIỆN TÍCH: 196,28 HA.

KÝ HIỆU

- ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT GIÁO DỤC
- ĐẤT TMDV
- ĐẤT TÔN GIÁO
- ĐẤT QUÂN SỰ
- ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ
- ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT Ở KẾT HỢP TMDV
- ĐẤT Ở MẬT ĐỘ TRUNG BÌNH
- ĐẤT Ở MẬT ĐỘ THẤP
- ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
- ĐẤT PHÁT TRIỂN DU LỊCH SINH THÁI
- ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP HIỆN HỮU
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP DỰ KIẾN
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- MẶT NƯỚC

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ..... /QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM .....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH01	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ/ HỌA VẼ	THS. KS. NGUYỄN THỊ THÚY TRANG		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GĐ. KỸ THUẬT	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		

GIÁM ĐỐC:
THS. KS. MAI NGỌC ANH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS

TÊN CÔNG TRÌNH:	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2	QH01	01
TÊN BẢN VẼ:	SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT		

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT; KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

B

0M 50M 100M 200M
20M

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT TRÊN BẢN ĐỒ VỆ TINH

HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

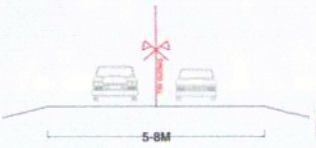
ĐƯỜNG QUỐC LỘ 13

ĐƯỜNG QUỐC LỘ 13

BẢNG CÂN BẰNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ lệ (%)
1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP LÂU NĂM	1244399,46	63,4
2	ĐẤT TRỒNG CÂY DÀI NGÀY KẾT HỢP Ở NÔNG THÔN	706547,35	36,0
3	ĐẤT GIAO THÔNG	11883,74	0,6
	TỔNG CỘNG	1962830,55	100

GHI CHÚ:

- ĐẤT TRỒNG CÂY CÔNG NGHIỆP LÂU NĂM
- ĐẤT TRỒNG CÂY CÔNG NGHIỆP LÂU NĂM KẾT HỢP Ở TẠI NÔNG THÔN
- ĐẤT NHÀ Ở
- ĐẤT GIAO THÔNG
- RANH QUY HOẠCH



ĐƯỜNG ĐẤT CÓ CHIỀU RỘNG LỘNG ĐƯỜNG TỪ 5-8M

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM ....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT; KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

BẢN VẼ: QH02A	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ HỌP	KTS. LƯƠNG THỊ THÚY TRANG		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC	THS. KS. MAI NGỌC ANH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS

TÊN CÔNG TRÌNH	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2	QH02A	01
TÊN BẢN VẼ	BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT; KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG		

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

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

B

0M 50M 100M 200M
20M

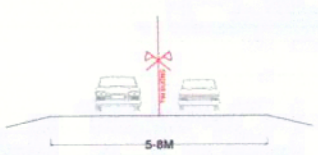
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT TRÊN BẢN ĐỒ VỆ TINH

HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

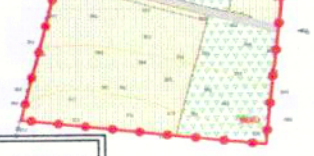
HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

ĐƯỜNG QUỐC LỘ 13

ĐƯỜNG QUỐC LỘ 13



ĐƯỜNG ĐẤT CÓ CHIỀU RỘNG LÒNG ĐƯỜNG TỪ 5-8M



BẢNG CÂN BẰNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ lệ (%)
1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP LÂU NĂM	1244399,46	63,4
2	ĐẤT TRỒNG CÂY DÀI NGÀY KẾT HỢP Ở NÔNG THÔN	706547,35	36,0
3	ĐẤT GIAO THÔNG	11883,74	0,6
	TỔNG CỘNG	1962830,55	100

GHI CHÚ:

- ĐẤT TRỒNG CÂY CÔNG NGHIỆP LÂU NĂM
- ĐẤT TRỒNG CÂY CÔNG NGHIỆP LÂU NĂM KẾT HỢP Ở TẠI NÔNG THÔN
- ĐẤT NHÀ Ở
- ĐẤT GIAO THÔNG
- RANH QUY HOẠCH

THUYẾT MINH TÓM TẮT

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

1. GIAO THÔNG:

TUYẾN TỪ QUỐC LỘ 14 CẠNH UBND PHƯỜNG THÀNH TÂM (CŨ) ĐI VÀO THỦ CHÁNH BẰNG ĐƯỜNG ĐẤT NHỎ.

ĐƯỜNG SỐ 17, 23, 25 ,27 ĐƯỢC XÂY DỰNG HOÀN THIỆN ĐẾN LỚP BÊ TÔNG NHỰA NỬA LỘ GIỚI (12M) NGOÀI RANH, PHẦN TRONG RANH HIỆN XÂY DỰNG ĐẾN LỚP CẤP PHỐI ĐÁ DĂM.

CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CÒN LẠI HIỆN LÀ ĐƯỜNG ĐẤT, CHƯA XÁC ĐỊNH ĐƯỢC LỘ GIỚI RÕ RÀNG.

2. CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA:

KHU VỰC CÓ CAO ĐỘ NỀN TƯƠNG ĐỐI CAO, CAO VỀ PHÍA BẮC KHU XÂY DỰNG, THẤP VỀ PHÍA NAM VÀ ĐÔNG VỚI ĐỘ DỐC TRUNG BÌNH TỪ PHÍA NAM TRUNG BÌNH i=0.3%VÀ ĐỘ DỐC TỰ NHIÊN TRUNG BÌNH VỀ PHÍA ĐÔNG i=0.6%.

HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA CHƯA ĐƯỢC XÂY DỰNG , THOÁT NƯỚC MƯA CHỦ YẾU THOÁT THEO ĐỊA HÌNH TỰ NHIÊN VỀ PHÍA NAM RA SUỐI CÁI, VÀ MỘT PHẦN THOÁT VỀ PHÍA ĐÔNG RA SUỐI NGANG.

3. CẤP NƯỚC:

VỀ CẤP NƯỚC: TRONG KHU VỰC HIỆN CHƯA CÓ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC, NGUỒN NƯỚC SINH HOẠT CHỦ YẾU TRONG KHU VỰC CHỦ YẾU LÀ NGUỒN NƯỚC NGẦM MẠCH NÔNG DO CÁC HỘ GIA ĐÌNH, CƠ SỞ DỊCH VỤ TỰ KHOAN, ĐÀO GIẾNG ĐỂ TỰ CẤP RIÊNG.

4. VỆ THOÁT NƯỚC THẢI:

DO KHU VỰC CHƯA CÓ NHIỀU HỘ DÂN SINH SỐNG NÊN CHƯA CÓ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI.

5. CẤP ĐIỆN - THÔNG TIN LIÊN LẠC:

VỀ CẤP ĐIỆN: HIỆN KHU VỰC SỬ DỤNG NGUỒN ĐIỆN ĐƯỢC LẤY TỪ TRẠM T5110/22KV 2X63MVATHEO QUY HOẠCH CHUNG KHU CÔNG NGHIỆP VÀ DÂN CƯ BECAMEX- BÌNH PHƯỚC THỊ XÃ CHƠN THÀNH TỈNH BÌNH PHƯỚC ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT. TỪ TRẠM NÀY SẼ CÓ CÁC LỘ TRUNG THẾ CHẠY DỌC CÁC ĐƯỜNG QUY HOẠCH ĐỂ CẤP ĐIỆN CHO CÁC HỘ TIÊU THỤ.

VỀ THÔNG TIN LIÊN LẠC: HIỆN TẠI NGƯỜI DÂN KHU VỰC SỬ DỤNG HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC TỪ BƯU ĐIỆN THỊ XÃ CHƠN THÀNH ĐẾN THÔNG QUA TUYẾN CÁP HIỆN HỮU VÀ ĐƯỜNG HIỆN HỮU.

B. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG:

1. MÔI TRƯỜNG NƯỚC NGẦM

THEO SỐ LIỆU BÁO CÁO CỦA TRUNG TÂM KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG, PHỐI HỢP VỚI PHÂN VIỆN KHOA HỌC KỸ THUẬT & BẢO HỘ LAO ĐỘNG TP.HCM, NGUỒN NƯỚC NGẦM TẠI KHU VỰC QUAN TRẮC VỚI 2 MẪU NƯỚC CHO THẤY CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG NƯỚC NGẦM TẠI KHU VỰC DỰ ÁN CÒN KHÁ TỐT. CÁC THÔNG SỐ VẪN NẰM DƯỚI MỨC CHO PHÉP CỦA QCVN 09:2008/BTNMT.

2. MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ

KẾT QUẢ PHÂN TÍCH CHẤT LƯỢNG KHÔNG KHÍ TẠI 3 ĐIỂM QUAN TRẮC CỦA KHU VỰC ĐỀU NẰM TRONG GIỚI HẠN CHO PHÉP CỦA QCVN 05:2009/BTNMT (TB 1 GIỜ) - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ CHẤT LƯỢNG KHÔNG KHÍ XUNG QUANH. CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ TẠI KHU VỰC QUAN TRẮC TẠI THỜI ĐIỂM NÀY RẤT TỐT, CHƯA BỊ ẢNH HƯỞNG BỞI CÁC NGUỒN Ô NHIỄM.

THÔNG SỐ TIẾNG ỒN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ THEO QUY CHUẨN QCVN 26:2010/BTNMT (TỪ 6H-12H) - QUY CHUẨN QUỐC GIA VỀ TIẾNG ỒN. CÁC VỊ TRÍ ĐÁNH GIÁ ĐỀU NẰM TRONG GIỚI HẠN CHO PHÉP (THEO QUY CHUẨN LÀ 70 DBA) ĐỐI VỚI KHU VỰC THÔNG THƯỜNG.

3. MÔI TRƯỜNG ĐẤT

- CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG ĐẤT TẠI KHU VỰC QUY HOẠCH CÒN KHÁ TỐT. CÁC THÔNG SỐ ĐO ĐẠC VẪN NẰM DƯỚI MỨC CHO PHÉP CỦA QCVN 03:2008/BTNMT.

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ..... /QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM .....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH02B	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ: HỌC	KTS. DƯƠNG THỊ THÚY TRANG		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MAI ANH PHƯỢNG		
GĐ. KỸ THUẬT	THS. KS. MAI ANH PHƯỢNG		
GIÁM ĐỐC:	TƯ VẤN FAS		

THS. KS. MAI NGỌC ANH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 305/37 ĐƯỜNG QUẢNG HÀM, P. AN BHOTS, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0979.1111.60
EMAIL: SAYDUNGFAS@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTP://SAYDUNGFAS.COM

TÊN CÔNG TRÌNH			
TÊN BẢN VẼ:	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2 BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	QH02B	01

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

- DIỆN TÍCH KHU ĐẤT : 1.962.830,8 m². Trong đó:
- QUY MÔ DÂN SỐ : Khoảng 22.400 người
- TẦNG CAO:
  + Nhà ở liền kề: cố định 5 tầng đối với trục đường chính có lộ giới tối thiểu 40m và tối đa 4 tầng đối với các đường còn lại.
  + Chung cư : 5- 20 tầng.
  + Trường mầm non, tiểu học : ≤ 3 tầng.
  + Trường THCS, THPT : ≤ 3 tầng.
  + Thương mại dịch vụ : ≤ 20 tầng.
  + Thương mại dịch vụ (4000-6500m2) : 1-5 tầng.
- MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TOÀN KHU : 42%.
- HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU : 2,23 lần.
- CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CHÍNH:
  + Đất nhà ở : 42,71 m²/người.
  + Đất công trình hạ tầng xã hội: 13,37 m²/người.
  + Đất cây xanh : 3,36 m²/người.

B

0M 50M 100M 200M
20M

KÝ HIỆU

- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ
- ĐẤT TRƯỜNG THPT
- ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON, TIỂU HỌC, THCS
- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- BÃI ĐỖ XE
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- RANH ĐẤT QUY HOẠCH
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

KÝ HIỆU LÔ ĐẤT: LKA-25
DIỆN TÍCH (M2): 17898,0
TẦNG CAO XÂY DỰNG: 5
HỆ SỐ SDĐ TỐI ĐA: 4
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA: 80
SỐ LÔ: 115

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	**Đất nhà ở**	**ĐO**	**956.807,0**	**95,7**	**48,7%**	**5538**
1.1	**Đất nhà ở liền kề**		**878.717,4**	**87,9**	**44,8%**	
	Đất nhà ở liền kề khu A	LKA	381.391,4	38,1		2381
	Đất nhà ở liền kề khu B	LKB	497.326,0	49,7		3157
1.2	**Đất nhà chung cư**		**78.089,6**	**7,8**	**4,0%**	
	Đất nhà chung cư TM	CT	25.421,0	2,5		
	Đất nhà chung cư (nhà ở nhà ở xã hội)	NOXH	52.668,6	5,3		
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**		**299.430,9**	**29,9**	**15,3%**	
2.1	**Đất y tế**	**YT**	**10.810,8**	**1,1**	**0,6%**	
	Trạm y tế	YT	10.810,8	1,1		
2.2	**Đất giáo dục**	**GD**	**90.317,9**	**9,0**	**4,6%**	
	Trường mầm non	MN	21.797,7	2,2		
	Trường tiểu học	TH	27.572,0	2,8		
	Trường trung học cơ sở	THCS	23.973,9	2,4		
	Trường trung học phổ thông (cấp đô thị)	THPT	16.974,3	1,7		
2.3	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**		**102.427,3**	**10,2**	**5,2%**	
	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở		75.214,5	7,5		
	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	CX	27.212,8	2,7	1,4%	
2.4	**Đất thương mại dịch vụ**	**TM**	**95.874,9**	**9,6**	**4,9%**	
3	**Đất đường giao thông**	**GT**	**585.975,8**	**58,6**	**29,9%**	
4	**Bãi đỗ xe**	**HT-BX**	**20.776,1**	**2,1**	**1,1%**	
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**HTKT**	**99.840,8**	**10,0**	**5,1%**	
	Đất hạ tầng kỹ thuật		92.892,0	9,3		
	Đất kênh thoát nước		6.948,8	0,7		
	Tổng cộng		**1.962.830,60**	**196,3**	**100,0%**	

ĐI KCN BECAMEX- BÌNH PHƯỚC
ĐI KDC HÒA VINH 1
ĐI KDC P. THÀNH TÂM (CŨ)
ĐI P. MINH THÀNH (CŨ)
ĐI P. THÀNH TÂM (CŨ)

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (Bảng 1)

STT	CHỨC NĂNG / LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)
1	ĐẤT NHÀ Ở		956.807,0					22.400
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ		878.717,4	5.538,0				13.856
	Đất nhà ở liền kề KHU A	LKA	381.391,4	2.381	80%			5.954
		LKA.1	10.909,0	63	80%	5	4	158
		LKA.2	10.859,0	62	77%	5	3,85	155
		LKA.3	12.365,0	79	80%	≤4	3,20	198
		LKA.4	1.659,4	10	80%	≤4	3,20	25
		LKA.5	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.6	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.7	9.865,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.8	7.689,0	47	75%	≤4	3,00	118
		LKA.9	9.865,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.10	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.11	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.12	9.865,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.13	7.768,0	48	80%	≤4	3,20	120
		LKA.14	9.865,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.15	1.644,0	10	80%	≤4	3,20	25
		LKA.16	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.17	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.18	9.865,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.19	8.365,0	52	80%	≤4	3,20	130
		LKA.20	11.148,0	70	80%	≤4	3,20	175
		LKA.21	11.148,0	70	80%	≤4	3,20	175
		LKA.22	17.856,0	114	80%	≤4	3,20	285
		LKA.23	17.856,0	114	80%	≤4	3,20	285
		LKA.24	10.784,0	70	80%	≤4	3,20	175
		LKA.25	17.965,0	116	80%	≤4	3,20	290
		LKA.26	9.915,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.27	9.896,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.28	7.768,0	48	80%	5	4,00	120
		LKA.29	9.865,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.30	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.31	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.32	9.865,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.33	7.768,0	48	80%	5	4,00	120
		LKA.34	1.844,0	10	80%	≤4	3,20	25
		LKA.35	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.36	9.865,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.37	7.765,0	48	80%	≤5	4,00	120
		LKA.38	9.865,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.39	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
	Đất nhà ở liền kề KHU B	LKB	497.326,0	3.157	62%			7.902
		LKB.1	6.518,0	42	80%	≤4	3,20	105
		LKB.2	13.965,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.3	12.168,0	76	80%	≤4	3,20	190
		LKB.4	13.968,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.5	13.968,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.6	13.968,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.7	14.038,0	88	80%	5	4,00	220
		LKB.8	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.9	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.10	13.339,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.11	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.12	13.335,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.13	1.534,0	9	80%	≤4	3,20	23
		LKB.14	1.534,0	9	80%	≤4	3,20	23
		LKB.15	13.468,0	84	80%	≤5	4,00	210
		LKB.16	17.825,0	116	80%	≤4	3,20	290
		LKB.17	12.205,0	76	80%	5	4,00	190
		LKB.18	13.748,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.19	6.934,0	45	80%	≤4	3,20	113
		LKB.20	13.748,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.21	13.748,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.22	13.748,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.23	12.208,0	76	80%	5	4,00	190
		LKB.24	17.868,0	115	80%	5	4,00	288
		LKB.25	17.825,0	113	80%	5	4,00	283
		LKB.26	8.109,0	52	80%	≤4	3,20	130
		LKB.27	13.968,0	89	80%	≤5	4,00	223
		LKB.28	2.774,3	17	80%	≤4	3,20	43
		LKB.29	10.185,0	63	80%	≤4	3,20	158
		LKB.30	13.338,0	85	80%	≤5	4,00	213
		LKB.31	13.336,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.32	13.748,0	88	80%	5	4,00	220
		LKB.33	11.908,0	74	80%	5	4,00	185
		LKB.34	12.346,7	85	62%	≤4	3,28	213
		LKB.35	2.217,0	14	80%	≤4	3,20	35
		LKB.36	6.704,0	42	80%	≤4	3,20	105
		LKB.37	13.338,0	85	80%	≤4	3,20	213
		LKB.38	2.867,0	18	80%	≤4	3,20	45
		LKB.39	6.258,0	39	80%	≤4	3,20	98
		LKB.40	13.748,0	88	80%	≤4	3,20	220
		LKB.41	12.208,0	76	80%	5	3,20	190
		LKB.42	3.042,0	19	80%	≤4	3,20	48
		LKB.43	3.782,0	24	80%	≤4	3,20	60
		LKB.44	10.889,0	68	80%	≤4	3,20	170
		LKB.45	10.889,0	68	80%	5	4,00	170
1.2.	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ		78.089,6					8.544
	Đất nhà chung cư TM	CT	25.421,0		35%	5-20	7,20	2.781
	Đất nhà chung cư (nhà ở nhà ở xã hội)	NOXH	52.668,6		35%	5-20	7,00	5.762

KÝ HIỆU CÔNG TRÌNH:

- TRƯỜNG MẪU GIÁO
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG HỌC CƠ SỞ
- TRƯỜNG HỌC PHỔ THÔNG
- TRẠM Y T Ế
- THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- BÃI XE

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (Bảng 2)

STT	CHỨC NĂNG / LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDĐ (Lần)	SỐ DÂN (Người)
2	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG**		**299.430,9**					
2.1	**Đất y tế**	**YT**	**10.810,8**					
	Trạm y tế	YT	10.810,8		40%	3	1,20	
2.2	**Đất giáo dục**	**GD**	**90.317,9**					
	Trường mầm non	**MN**	**21.797,7**					
		MN1	9.842,8		40%	3	1,20	
		MN2	5.320,1		40%	3	1,20	
		MN3	7.634,8		40%	3	1,20	
	Trường tiểu học	**TH**	**27.572,0**					
		TH1	5.889,3		40%	3	1,20	
		TH2	11.017,4		40%	3	1,20	
		TH3	7.665,3		40%	3	1,20	
	Trường trung học cơ sở	**THCS**	**23.973,9**					
		THCS1	5.320,1		40%	3	1,20	
		THCS2	11.019,0		40%	3	1,20	
		THCS3	7.634,8		40%	3	1,20	
	Trường trung học phổ thông (cấp đô thị)	**THPT**	**16.974,3**		**40%**	**3**		
2.3	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**		**102.427,3**					
	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở		75.214,5					
		CXD1	10.857,3		5%	1	0,05	
		CXD2	10.810,8		5%	1	0,05	
		CXD3	7.804,4		5%	1	0,05	
		CXD4	10.266,8		5%	1	0,05	
		CXD5	6.230,6		5%	1	0,05	
		CXD6	6.358,6		5%	1	0,05	
		CXD7	5.943,1		5%	1	0,05	
		CXD8	2.170,0		5%	1	0,05	
		CXD9	3.397,9		5%	1	0,05	
		CX10	3.534,0		5%	1	0,05	
		CX11	3.720,0		5%	1	0,05	
		CX12	4.324,0		5%	1	0,05	
	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	CX	27.212,8		5%	1	0,05	
2.4	**Đất thương mại dịch vụ**	**TM**	**95.874,9**					
	Đất thương mại dịch vụ	TM1	26.166,8		40%	3-20	8,00	
	Đất thương mại dịch vụ	TM2	15.330,7		40%	3-20	8,00	
	Đất thương mại dịch vụ	TM3	6.486,8		70%	1-5	3,50	
	Đất thương mại dịch vụ	TM4	4.324,0		70%	1-5	3,50	
	Đất thương mại dịch vụ	TM5	4.324,0		70%	1-5	3,50	
	Đất thương mại dịch vụ	TM6	4.014,0		70%	1-5	3,50	
	Đất thương mại dịch vụ (cấp đô thị)	TMDV	35.228,6		40%	3-20	8,00	
3	**Đất đường giao thông**	**GT**	**585.975,8**					
4	**Bãi đỗ xe**	**HT-BX**	**20.776,1**					
		HT-BX01	10.088,3		60%	3	1,80	
		HT-BX02	10.687,8		60%	3	1,80	
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**HTKT**	**99.840,8**					
	Đất hạ tầng kỹ thuật		92.892,0					
	Đất kênh thoát nước		6.948,8					
	TỔNG CỘNG		**1.962.830,6**					

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM .....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH03	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ HOA	KTS. LƯƠNG TH THÚY TRANG		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC	THS. KS. MAI NGỌC ANH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
Địa chỉ: 20/12 Đường Quảng Hàm, P. 6A Ninh, TP. HCM
Điện thoại: 0909.5311.80
Email: faydungfas@gmail.com
Website: http://xaydungfas.com

TÊN CÔNG TRÌNH	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2	QH03	01
TÊN BẢN VẼ	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT		

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ

B

0M 50M 100M 200M

20M

KÝ HIỆU

- ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ
- ĐẤT TRƯỜNG THPT
- ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON, TIỂU HỌC, THCS
- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- BÃI ĐỖ XE
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- RANH ĐẤT QUY HOẠCH
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

KÝ HIỆU CÔNG TRÌNH:

- TRƯỜNG MẪU GIÁO
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG HỌC CƠ SỞ
- TRƯỜNG HỌC PHỔ THÔNG
- TRẠM Y TẾ
- THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- BÃI XE

ĐI KCN BECAMEX- BÌNH PHƯỚC

ĐI KDC HÒA VINH 1

ĐI KDC P. THÀNH TÂM (CŨ)

ĐI P. MINH THÀNH (CŨ)

ĐI P. THÀNH TÂM (CŨ)

KÝ HIỆU	STT LÔ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m²)	SỐ TẦNG (Tầng)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO (Tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (Lần)	GHI CHÚ
LK401	1	322,0	1,0	322,0	59%	5	2,95	GOC
	2-37	1650,0	26,0	4.289,0	77%	5	3,85	GOA
	38	240,0	1,0	240,0	48%	5	3,50	GOC
	39-55	175,0	7,0	1.225,0	70%	5	3,50	GOA
	56	217,0	1,0	217,0	63%	5	3,15	GOC
	57-62	1650,0	26,0	4.290,0	77%	5	3,85	GOA
	63	322,0	1,0	322,0	59%	5	2,95	GOC
	TỔNG	10.956,0	82,0	10.956,0	77%	5	3,85	
LK402	1	322,0	1,0	322,0	59%	5	2,95	GOC
	2-30	1650,0	26,0	4.785,0	77%	5	3,85	GOA
	31-32	322,0	2,0	644,0	59%	5	3,85	GOC
	33-61	1650,0	26,0	4.785,0	77%	5	3,85	GOA
	62	322,0	1,0	322,0	59%	5	2,95	GOC
	TỔNG	10.956,0	82,0		77%	5	3,85	
LK403	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	65%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	4.650,0	80%	5	3,20	GOA
	41	240,0	1,0	240,0	65%	5	2,64	GOC
	42-47	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,20	GOA
	48	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	49-78	150,0	31,0	4.650,0	65%	5	3,20	GOA
	TỔNG	12.960,0	79,0		65%	5	3,20	
LK404	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	8,0	1.200,0	65%	5	3,20	GOA
	10	217,4	1,0	217,4	65%	5	2,72	GOC
	TỔNG	1.659,4	10,0		65%	5	3,20	
LK405	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	28	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,50	GOA
	35	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK406	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	28	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,50	GOA
	35	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK407	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK408	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-29	150,0	28,0	4.200,0	80%	5	3,20	GOA
	30-31	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	32-61	150,0	30,0	4.500,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK409	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	8,0	1.200,0	65%	5	3,20	GOA
	10	240,0	1,0	240,0	65%	5	2,64	GOC
	11-27	150,0	17,0	2.550,0	75%	5	3,50	GOA
	28-29	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	30-46	150,0	17,0	2.550,0	75%	5	3,50	GOA
	47	240,0	1,0	240,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	7.689,0	47,0		75%	5	3,95	
LK410	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK411	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-28	150,0	27,0	4.050,0	80%	5	3,20	GOA
	29-30	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	31-59	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	60	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK412	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK413	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-23	150,0	22,0	3.300,0	80%	5	3,20	GOA
	24-28	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	29-47	150,0	20,0	3.000,0	65%	5	3,20	GOA
	48	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	7.689,0	48,0		65%	5	3,20	
LK414	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK415	(02-09)	150,0	8,0	1.200,0	65%	5	3,20	GOA
	10	222,0	1,0	222,0	65%	5	2,96	GOC
	TỔNG	1.644,0	10,0		65%	5	3,20	
LK416	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	28	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,50	GOA
	35	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK417	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	28	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,50	GOA
	35	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK418	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK419	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-29	150,0	28,0	4.200,0	80%	5	3,20	GOA
	30-31	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	32-60	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	61	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK420	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK421	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	28	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,50	GOA
	35	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK422	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK423	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-23	150,0	22,0	3.300,0	80%	5	3,20	GOA
	24-28	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	29-47	150,0	20,0	3.000,0	65%	5	3,20	GOA
	48	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	7.689,0	48,0		65%	5	3,20	
LK424	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK425	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	28	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,50	GOA
	35	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK426	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK427	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK428	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	28	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,50	GOA
	35	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK429	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK430	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK431	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	28	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,50	GOA
	35	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK432	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK433	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK434	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK435	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-30	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	31-32	242,0	2,0	484,0	65%	5	2,64	GOC
	33-61	150,0	29,0	4.350,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK436	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-27	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	28	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	29-34	175,0	6,0	1.050,0	75%	5	3,50	GOA
	35	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	36-61	150,0	26,0	3.900,0	80%	5	3,20	GOA
	62	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	TỔNG	9.950,0	82,0		65%	5	3,20	
LK437	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-44	150,0	42,0	6.300,0	80%	5	4,50	GOA
	45-46	267,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	42,0	6.300,0	80%	5	4,50	GOA
	TỔNG	16.539,0	92,0		59%	5	4,50	
LK438	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	67-68	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	69-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	TỔNG	15.339,0	85,0		59%	5	3,20	
LK439	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	67-68	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	69-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	TỔNG	15.339,0	85,0		59%	5	3,20	
LK440	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	67-68	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	69-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	TỔNG	15.339,0	85,0		59%	5	3,20	
LK441	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	67-68	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	69-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	TỔNG	15.339,0	85,0		59%	5	3,20	
LK442	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	67-68	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	69-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	TỔNG	15.339,0	85,0		59%	5	3,20	
LK443	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	67-68	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	69-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	TỔNG	15.339,0	85,0		59%	5	3,20	
LK444	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	67-68	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	69-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	TỔNG	15.339,0	85,0		59%	5	3,20	
LK445	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	67-68	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	69-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	TỔNG	15.339,0	85,0		59%	5	3,20	
LK446	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	67-68	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	69-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	TỔNG	15.339,0	85,0		59%	5	3,20	
LK447	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	67-68	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	69-85	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	TỔNG	15.339,0	85,0		59%	5	3,20	
LK448	1	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	2-9	150,0	7,0	1.050,0	80%	5	3,20	GOA
	9	242,0	1,0	242,0	65%	5	2,64	GOC
	10-40	150,0	31,0	5.550,0	80%	5	3,20	GOA
	41-46	350,0	2,0	734,0	57%	5	2,85	GOC
	47-66	150,0	37,0	5.550,0	80%	5	3,20	GO

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

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

B

0M 50M 100M 200M

20M

KÍ HIỆU

- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- RANH ĐẤT QUY HOẠCH
- CÔNG TRÌNH
- SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG DẠO
- CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
- CÂY XANH CẢNH QUAN

GHI CHÚ:

- 1.1 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 1
- 1.2 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 2
- 1.3 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 3
- 1.4 NHÀ Ở XÃ HỘI
- 1.5 CHUNG CƯ
- 2.1 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON
- 2.2 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC
- 2.3 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THCS
- 2.4 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THPT
- 2.5 CÔNG TRÌNH DVTM
- 2.6 CÔNG TRÌNH Y TẾ
- 3.1 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
- 3.2 CÔNG VIÊN ĐÔ THỊ
- 3.3 CÂY XANH CÁCH LY
- 4.1 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG - BÃI XE

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM ....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH05	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ HỌA	KTS. LƯƠNG THỊ THÚY TRANG		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		

GIÁM ĐỐC:
ThS. KS. MAI NGỌC ANH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 1/67 ẤP DƯƠNG QUẢNG HÀM, P. AN BHON, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0979.1111.00
EMAIL: ...@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTP://...COM

TÊN CÔNG TRÌNH	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2	QH05	01
TÊN BẢN VẼ	SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN		

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

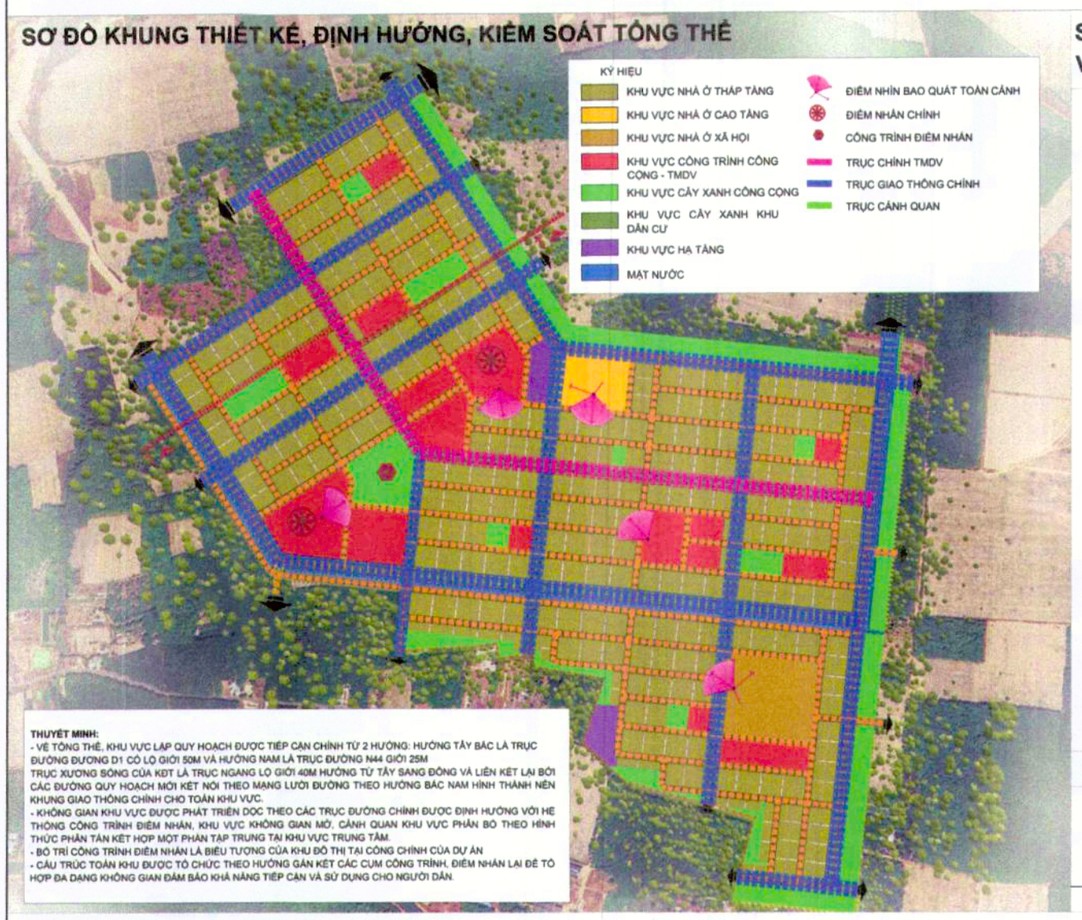
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

B

0M 50M 100M 200M
20M

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



THUYẾT MINH:

- VỀ TỔNG THỂ, KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH ĐƯỢC TIẾP CẬN CHÍNH TỪ 2 HƯỚNG: HƯỚNG TÂY BẮC LÀ TRỤC ĐƯỜNG ĐƯƠNG D1 CÓ LỘ GIỚI 50M VÀ HƯỚNG NAM LÀ TRỤC ĐƯỜNG N44 GIỚI 25M TRỤC XƯƠNG SỐNG CỦA KĐT LÀ TRỤC NGANG LỘ GIỚI 40M HƯỚNG TỪ TÂY SANG ĐÔNG VÀ LIÊN KẾT LẠI BỞI CÁC ĐƯỜNG QUY HOẠCH MỚI KẾT NỐI THEO MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG THEO HƯỚNG BẮC NAM HÌNH THÀNH NÊN KHUNG GIAO THÔNG CHÍNH CHO TOÀN KHU VỰC.
- KHÔNG GIAN KHU VỰC ĐƯỢC PHÁT TRIỂN DỌC THEO CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH ĐƯỢC ĐỊNH HƯỚNG VỚI HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN, KHU VỰC KHÔNG GIAN MỞ, CẢNH QUAN KHU VỰC PHÂN BỐ THEO HÌNH THỨC PHÂN TÁN KẾT HỢP MỘT PHẦN TẬP TRUNG TẠI KHU VỰC TRUNG TÂM.
- BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN LÀ BIỂU TƯỢNG CỦA KHU ĐÔ THỊ TẠI CÔNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN
- CẤU TRÚC TOÀN KHU ĐƯỢC TỔ CHỨC THEO HƯỚNG GẮN KẾT CÁC CỤM CÔNG TRÌNH, ĐIỂM NHẤN LẠI ĐỂ TỔ HỢP ĐA DẠNG KHÔNG GIAN ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG TIẾP CẬN VÀ SỬ DỤNG CHO NGƯỜI DÂN.

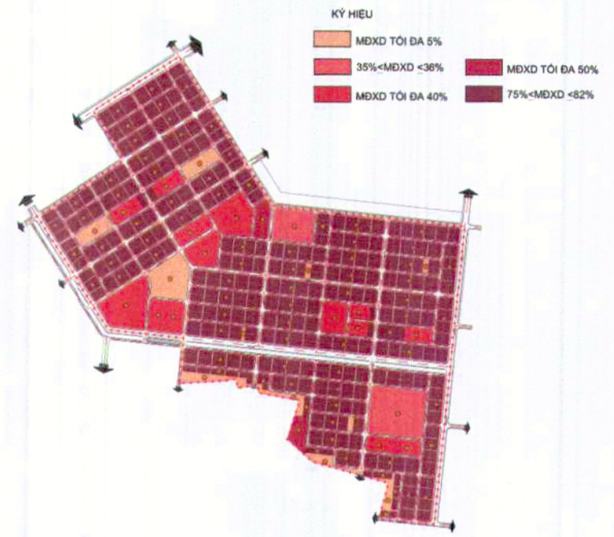
SƠ ĐỒ CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN TRONG KHU VỰC THEO HƯỚNG TẦM NHÌN

THUYẾT MINH:

- ĐIỂM NHẤN THẤP TẦNG: LÀ CÔNG VIÊN TRUNG TÂM CỦA KHU DÂN CƯ, HÌNH THÀNH NHƯ TRÁI TIM CỦA TOÀN KHU VỰC, MỤC TIÊU ĐẢM BẢO KHÔNG GIAN XANH, TẠO THÀNH KHU VỰC KHAI THÁC CÁC HOẠT ĐỘNG TẬP TRUNG CHÍNH CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH.

- ĐIỂM NHẤN CAO TẦNG: LÀ HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỢC XÁC ĐỊNH VỚI QUY MÔ TỪ 10 TẦNG TRỞ LÊN, ĐƯỢC TỔ CHỨC ĐỂ HÌNH THÀNH CÁC ĐIỂM NHẤN KIẾN TRÚC CHO KHU VỰC, KẾT HỢP KHAI THÁC CÁC KHÔNG GIAN TỪ VIỆC KHOẢNG LÙI LỚN KHI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH. NGOÀI RA, CÁC HÌNH THỨC KIẾN TRÚC RIÊNG BIỆT CŨNG TẠO GIÁ TRỊ CẢNH QUAN CHUNG CHO TOÀN KHU VỰC

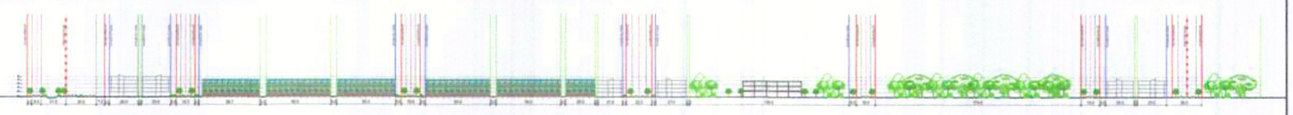
SƠ ĐỒ XÁC ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG



THUYẾT MINH:

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

SƠ ĐỒ MẶT CẮT NGANG TRỤC 1-1



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

QUY ĐỊNH KHOẢNG LÙI ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI

STT	CÔNG TRÌNH	KHOẢNG LÙI (M)			
		Trước nhà	Sau nhà	Bên cạnh thứ nhất	Bên cạnh thứ hai
1	Nhà ở liên kế, dịch vụ liên kế				
	- Có chiều dài lô nhà ≤ 50m	0m	1m	3m	0m
	Có chiều dài lô nhà >50m và ≤ 80m	3m	1m	3m	0m
	Có chiều dài lô nhà > 80m	6m	1m	3m	0m
2	Công trình thương mại - dịch vụ, khách sạn, nhà chung cư, văn phòng, bệnh viện, trường học	6m			

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

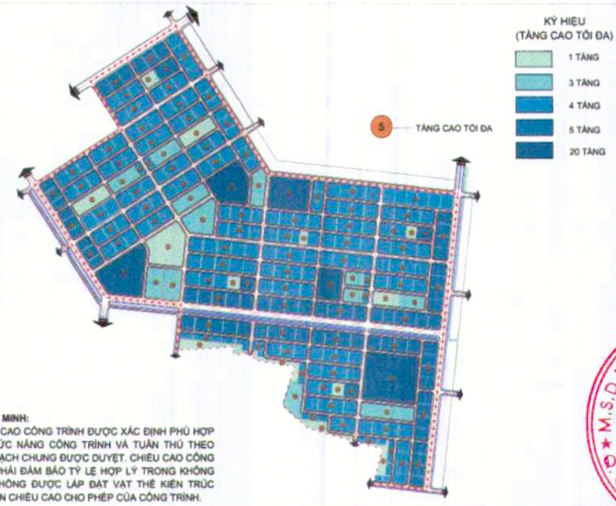
SƠ ĐỒ HỆ THỐNG CÂY XANH MẶT NƯỚC

THUYẾT MINH:

- KHUYẾN KHÍCH TRỒNG CÁC LOẠI CÂY, HOA ĐẶC TRƯNG CỦA ĐỊA PHƯƠNG, PHÙ HỢP VỚI CHỨC NĂNG CÔNG TRÌNH, ĐẢM BẢO MỖI TRƯỜNG SINH THÁI, CHU KỲ RA HOA KHÁC NHAU TẠO SỰ ĐA DẠNG CẢNH QUAN CHO CÁC MÙA TRONG NĂM
- BỐ TRÍ THEO CỤM, THEO DÃI,THEO LỚP VÀ NHIỀU LOẠI CÂY ĐA DẠNG NHƯ CÂY BÓNG MÁT, CÂY BỤI, HOA, THẢM CỎ

- LỰA CHỌN LOẠI CÂY TRỒNG CÓ SỰ PHỐI HỢP MÀU SẮC HÀI HÒA, SINH ĐỘNG TẠO NÉT ĐẶC TRƯNG RIÊNG CHO KHU QUY HOẠCH, PHÙ HỢP VỚI ĐẶC ĐIỂM VÙNG MIỀN.
- ĐỐI VỚI CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ: CÂY TÁN CAO TRỒNG TRÊN CÁC TUYẾN GIAO THÔNG CHÍNH, CÂY RẼ CỌC ÂN SÂU VÀ ÍT ẢNH HƯỞNG TỚI KẾT CẤU CÔNG TRÌNH

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 TUÂN THỦ THEO QUY HOẠCH CHUNG ĐƯỢC DUYỆT. CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH PHẢI ĐẢM BẢO TỶ LỆ HỢP LÝ TRONG KHÔNG GIAN, KHÔNG ĐƯỢC LẤP ĐẶT VẬT THỂ KIẾN TRÚC CAO HƠN CHIỀU CAO CHO PHÉP CỦA CÔNG TRÌNH.

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ..... /QĐ-ĐỊNH NGÀY ... THÁNG ..... NĂM .....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

BẢN VẼ: QH06A	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ HỌA	KTS. LƯƠNG THỊ THÚY TRANG		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
CHỈNH SỬA	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	Ths. KS. MAI ANH PHƯỢNG		
GĐ. KỸ THUẬT	Ths. KS. MAI ANH PHƯỢNG		
GIÁM ĐỐC	Ths. KS. ĐỖ NGỌC ANH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
0337745...
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 2/8 KP PHƯỜNG QUANG HÀM, P. AN KHÊ, TP. HỒ CHÍ MINH
DI ĐỘNG: 0918.1111.69
EMAIL: FAS.TVXD@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTPS://FASTVXDFAS.COM

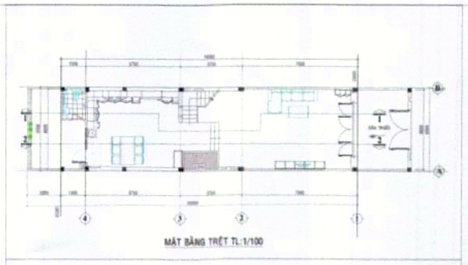
TÊN BẢN VẼ: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2	QH06A	01
TÊN BẢN VẼ: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ		

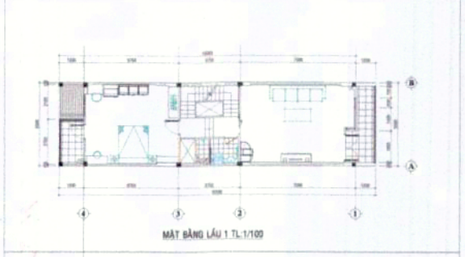
TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

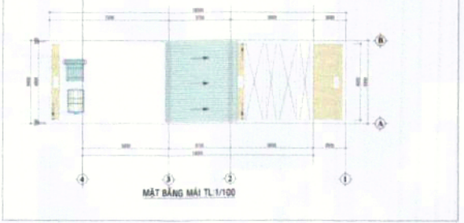
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

PHỐI CẢNH THỂ DỰ ÁN







B

0M 50M 100M 200M
20M

PHỐI CẢNH TUYẾN PHỐ

XÁC ĐỊNH HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

THUYẾT MINH:

- ĐỐI VỚI HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC:

+ ĐỐI VỚI NHÀ Ở LIÊN KẾ: HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC MANG TÍNH ĐƠN GIẢN, HẠN CHẾ SỬ DỤNG CÁC KHỐI NHỎN, CÓ TÍNH LIÊN KẾT TRONG TỪNG CÔNG TRÌNH VÀ HÀI HÒA, THỐNG NHẤT, TẠO NÊN SỨC HÚT NĂNG ĐỘNG CHO TOÀN DÃY PHỐ, KHÔNG GIAN KHOẢNG LÙI PHÍA TRƯỚC DÃY NHÀ ĐƯỢC KHAI THÁC TRIỆT ĐỂ VỀ CÔNG NĂNG ĐẢM BẢO HÌNH ẢNH ĐẶC THÙ CHO MẶT ĐỨNG CÔNG TRÌNH, TUYẾN PHỐ.

+ ĐỐI VỚI NHÀ Ở XÃ HỘI: CÓ THỂ KHAI THÁC HỢP KHỐI ĐẢM BẢO MẬT ĐỘ XÂY DỰNG KHÔNG VƯỢT QUÁ 40% VÀ TÍNH KẾT NỐI CÁC TÒA NHÀ TRÊN CÙNG MỘT LÔ ĐẤT HOẶC CÁC CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG ĐƯỢC TÍNH TOÁN HỢP LÝ. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CẢNH QUAN ĐA DẠNG, VỪA ĐẢM BẢO CHỈ TIÊU CÂY XANH, VỪA ĐẢM BẢO KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY.

+ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG: KHUYẾN KHÍCH CÔNG TRÌNH HỢP KHỐI, TẠO KHÔNG GIAN XANH THOÁNG CHO CÔNG TRÌNH, XÂY DỰNG KHOẢNG LÙI LỚN HÌNH THÀNH CÁC ĐIỂM TẬP TRUNG CÔNG CỘNG GIÁN TIẾP (QUẢNG TRƯỜNG, SÂN, BÃI ĐỖ XE,...) ĐỂ TĂNG CƯỜNG ĐA DẠNG KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG CHO KHU VỰC QUY HOẠCH.

- ĐỐI VỚI HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO:

+ ĐỐI VỚI NHÀ Ở: HÌNH THỨC KIẾN TRÚC HIỆN ĐẠI KẾT HỢP TRUYỀN THỐNG, THẨM MỸ, HÀI HÒA VỚI CẢNH QUAN KHU VỰC XUNG QUANH. KHUYẾN KHÍCH THIẾT KẾ ĐA DẠNG MẪU NHÀ Ở CHO NHIỀU DÃY PHỐ ĐỂ TẠO TÍNH ĐẶC TRƯNG RIÊNG, GỢI NHỚ CHO TỪNG TUYẾN PHỐ. CÓ THỂ SỬ DỤNG CÁC VẬT LIỆU PHÙ HỢP VỚI ĐIỀU KIỆN ĐỊA PHƯƠNG.

+ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG: HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO LÀ KIẾN TRÚC HIỆN ĐẠI, ĐƯỜNG NÉT MẠCH LẠC PHÙ HỢP VỚI YÊU CẦU HẤP DẪN CỦA CÔNG TRÌNH. TRANG TRÍ Ở MỘT SỐ ĐƯỜNG NÉT ĐỂ TẠO ĐIỂM NHẤN, HƯỚNG TỚI KIẾN TRÚC XANH THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG CŨNG NHƯ HÒA HỢP VỚI CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN VỐN CÓ CỦA KHU VỰC.

- MÀU SẮC CHỦ ĐẠO: MẶT NGOÀI CÔNG TRÌNH KHÔNG ĐƯỢC SỬ DỤNG MÀU SẮC, VẬT LIỆU GÂY ẢNH HƯỞNG TỚI THỊ GIÁC, SỨC KHOẺ CON NGƯỜI, YÊU CẦU VỀ VỆ SINH VÀ AN TOÀN GIAO THÔNG. KHUYẾN KHÍCH MÀU SẮC ĐỒNG BỘ TRÊN TỪNG DÃY PHỐ TẠO CẢNH QUAN SINH ĐỘNG, THẨM MỸ CHO KHU VỰC.

TỔ CHỨC CÂY XANH TRỒNG TRONG ĐÔ THỊ

CÁCH PHỐI HỢP CÁC LOẠI CÂY XANH TRONG CÔNG VIÊN

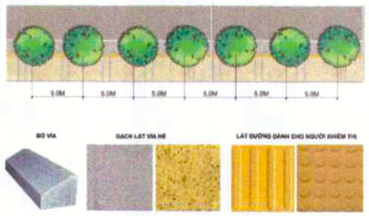
CÂY BÓNG MÁT CÓ HOA THEO MÙA

CÂY TRỒNG DẠNG THẢM

CÂY TRỒNG TẠO VIỀN, ĐIỂM NHẤN

MINH HỌA CẢNH QUAN TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC

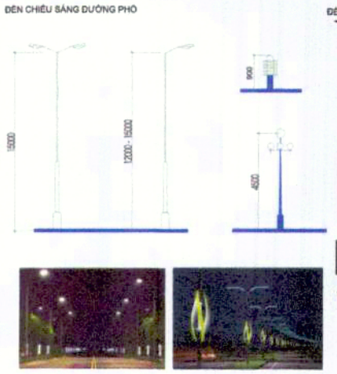
Ý TƯỞNG MẶT CẢNH QUAN VỈA HÈ



TỔ CHỨC CÁC THIẾT BỊ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

MẪU TRANG THIẾT BỊ CÔNG VIÊN-VƯỜN HOA

ĐÈN CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG PHỐ



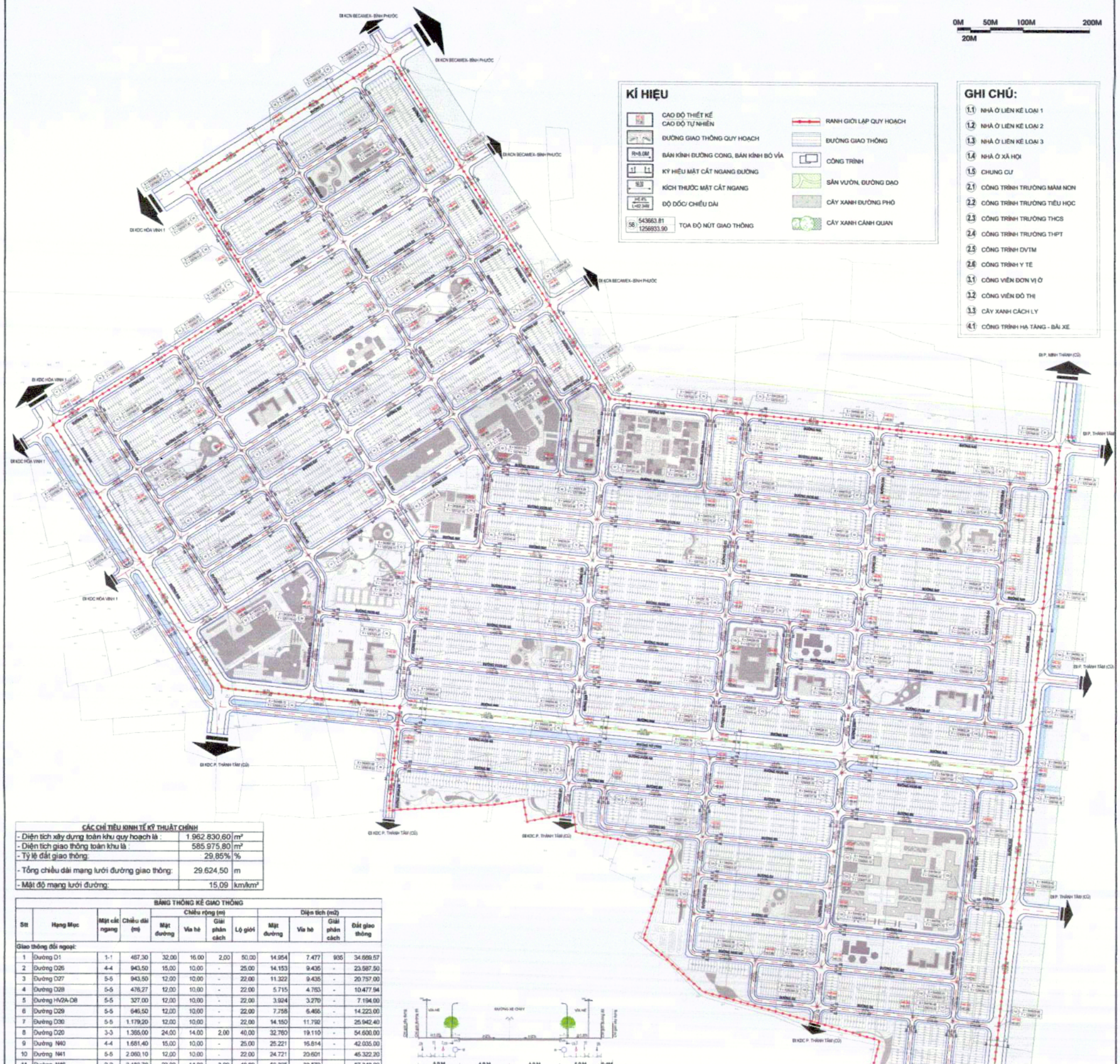
ĐÈN CẢNH QUAN CÔNG VIÊN, QUẢNG TRƯỜNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:	ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:	PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:	CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2 PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI
TÊN BẢN VẼ:	THIẾT KẾ ĐÔ THỊ
BẢN VẼ: QH06B / GHÉP: A0 / TỶ LỆ: FIT A0 / NĂM: 2025	
THIẾT KẾ/ HỌA	KTS. LƯƠNG THỊ THÚY TRANG
PHỤ TRÁCH	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG
QL. KỸ THUẬT	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG
GIÁM ĐỐC	THS. KS. ĐẬU NGỌC ANH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS ĐỊA CHỈ: TẦNG 07 ĐƯỜNG QUANG HẢI, P. AN KHÁNH, TP. HCM ĐIỆN THOẠI: 0979-1111-00 EMAIL: ...@GMAIL.COM WEBSITE: HTTP://...COM
TÊN BẢN VẼ:	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2 — THIẾT KẾ ĐÔ THỊ — QH06B — 01

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG



CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH

- Diện tích xây dựng toàn khu quy hoạch là :	1.962.830,60	m²
- Diện tích giao thông toàn khu là :	585.975,80	m²
- Tỷ lệ đất giao thông:	29,85%	%
- Tổng chiều dài mạng lưới đường giao thông:	29.624,50	m
- Mật độ mạng lưới đường:	15,09	km/km²

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

Stt	Hạng Mục	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Diện tích (m2)			
				Mặt đường	Vỉa hè	Giải phân cách	Lộ giới	Mặt đường	Vỉa hè	Giải phân cách	Đất giao thông
Giao thông đối ngoại:											
1	Đường D1	1-1	467,30	32,00	16,00	2,00	50,00	14.954	7.477	935	34.669,57
2	Đường D26	4-4	943,50	15,00	10,00	-	25,00	14.153	9.435	-	23.587,50
3	Đường D27	5-5	943,50	12,00	10,00	-	22,00	11.322	9.435	-	20.757,00
4	Đường D28	5-5	476,27	12,00	10,00	-	22,00	5.715	4.763	-	10.477,94
5	Đường HV2A-D8	5-5	327,00	12,00	10,00	-	22,00	3.924	3.270	-	7.194,00
6	Đường D29	5-5	646,50	12,00	10,00	-	22,00	7.758	6.465	-	14.223,00
7	Đường D30	5-5	1.179,20	12,00	10,00	-	22,00	14.150	11.792	-	25.942,40
8	Đường D20	3-3	1.365,00	24,00	14,00	2,00	40,00	32.760	19.110	-	54.600,00
9	Đường N40	4-4	1.681,40	15,00	10,00	-	25,00	25.221	16.814	-	42.035,00
10	Đường N41	5-5	2.060,10	12,00	10,00	-	22,00	24.721	20.601	-	45.322,20
11	Đường N46	2-2	2.183,70	23,00	14,00	3,00	40,00	50.225	30.572	-	87.348,00
12	Đường N44	4-4	251,50	15,00	10,00	-	25,00	3.773	2.515	-	6.287,50
Giao thông đối nội:											
13	Đường HV2A-D1	6-6	384,80	8,00	8,00	-	16,00	3.078	3.078	-	6.156,80
14	Đường HV2A-D2	6-6	384,80	8,00	8,00	-	16,00	3.078	3.078	-	6.156,80
15	Đường HV2A-D3	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
16	Đường HV2A-D4	6-6	943,50	8,00	8,00	-	16,00	7.548	7.548	-	15.096,00
17	Đường HV2A-D5	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
18	Đường HV2A-D6	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
19	Đường HV2A-D7	6-6	82,50	8,00	8,00	-	16,00	660	660	-	1.320,00
20	Đường HV2A-D8	5-5	207,60	12,00	10,00	-	22,00	2.491	2.076	-	4.567,20
21	Đường D28	5-5	193,93	12,00	10,00	-	22,00	2.327	1.939	-	4.266,46
22	Đường HV2B -D1	6-6	159,50	8,00	8,00	-	16,00	1.284	1.284	-	2.568,00
23	Đường HV2B -D2	6-6	646,50	8,00	8,00	-	16,00	5.172	5.172	-	10.344,00
24	Đường HV2B -D3	6-6	156,00	8,00	8,00	-	16,00	1.248	1.248	-	2.496,00
25	Đường HV2B -D4	6-6	474,00	8,00	8,00	-	16,00	3.792	3.792	-	7.584,00
26	Đường HV2C -D1	5-5	140,40	12,00	10,00	-	22,00	1.685	1.404	-	3.088,80
27	Đường HV2C -D2	6-6	9.036,00	8,00	8,00	-	16,00	72.288	72.288	-	144.576,00
28	Đường HV2C -D3	6-6	680,50	8,00	8,00	-	16,00	5.444	5.444	-	10.888,00
29	Đường B7	6-6	217,00	8,00	8,00	-	16,00	1.736	1.736	-	3.472,00
30	Đường M8	6-6	1.135,20	8,00	8,00	-	16,00	9.082	9.082	-	18.163,20
31	Đường M9	6-6	528,40	8,00	8,00	-	16,00	4.227	4.227	-	8.454,40
32	Đường G1	6-6	257,80	8,00	8,00	-	16,00	2.062	2.062	-	4.124,80
33	Đường G2	6-6	90,00	8,00	8,00	-	16,00	720	720	-	1.440,00
34	Đường G3	6-6	257,80	8,00	8,00	-	16,00	2.062	2.062	-	4.124,80
35	Đường G4	6-6	265,80	8,00	8,00		16,00	2.126	2.126	1.509	4.252,80
36	Đường G6	6-6	556,40	8,00	8,00	-	16,00	4.451	4.451	-	8.902,40
37	Đường HV2A-N1	6-6	902,00	8,00	8,00	-	16,00	7.216	7.216	-	14.432,00
38	Đường HV2A-N2	6-6	945,10	8,00	8,00	-	16,00	7.561	7.561	-	15.121,60
39	Đường HV2A-N3	6-6	769,70	8,00	8,00	-	16,00	6.158	6.158	-	12.315,20
40	Đường HV2A-N4	6-6	481,50	8,00	8,00	-	16,00	3.852	3.852	-	7.704,00
41	Đường HV2B -N8		1.225,20	8,00	8,00	-	16,00	9.802	9.802	-	19.603,20
42	Đường HV2B -N1	6-6	613,60	8,00	8,00	-	16,00	4.909	4.909	-	9.817,60
43	Đường HV2B -N2	6-6	1.014,10	8,00	8,00	-	16,00	8.113	8.113	-	16.225,60
44	Đường HV2B -N3	6-6	1.014,10	8,00	8,00	-	16,00	8.113	8.113	-	16.225,60
45	Đường HV2B -N4	6-6	1.135,30	8,00	8,00	-	16,00	9.082	9.082	-	18.164,80
46	Đường HV2B -N5	6-6	788,30	8,00	8,00	-	16,00	6.306	6.306	-	12.612,80
47	Đường HV2B -N6	6-6	397,87	8,00	8,00	-	16,00	3.183	3.183	-	6.365,92
48	Đường HV2B -N7	6-6	1.225,30	8,00	8,00	-	16,00	9.802	9.802	-	19.604,80
DIỆN TÍCH ĐƯỜNG GIAO THÔNG TOÀN KHU:											585.975,80

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:	ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM	
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:	PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH
KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ: ...../..... NGÀY ... THÁNG ..... NĂM	
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:	CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2 PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI
TÊN BẢN VẼ:	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG
BẢN VẼ: QH07	GHÉP: A0 / TỶ LỆ: FIT A0 / NĂM: 2025
THIẾT KẾ/ HỌA	ThS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP
CHỦ TRÌ	ThS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC
TRƯỞNG PHÒNG	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG
QL. KỸ THUẬT	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG
GIÁM ĐỐC:	ThS. KS. MAI NGỌC ANH
	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
TÊN CÔNG TRÌNH:	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
TÊN BẢN VẼ:	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG — QH-07 — 01

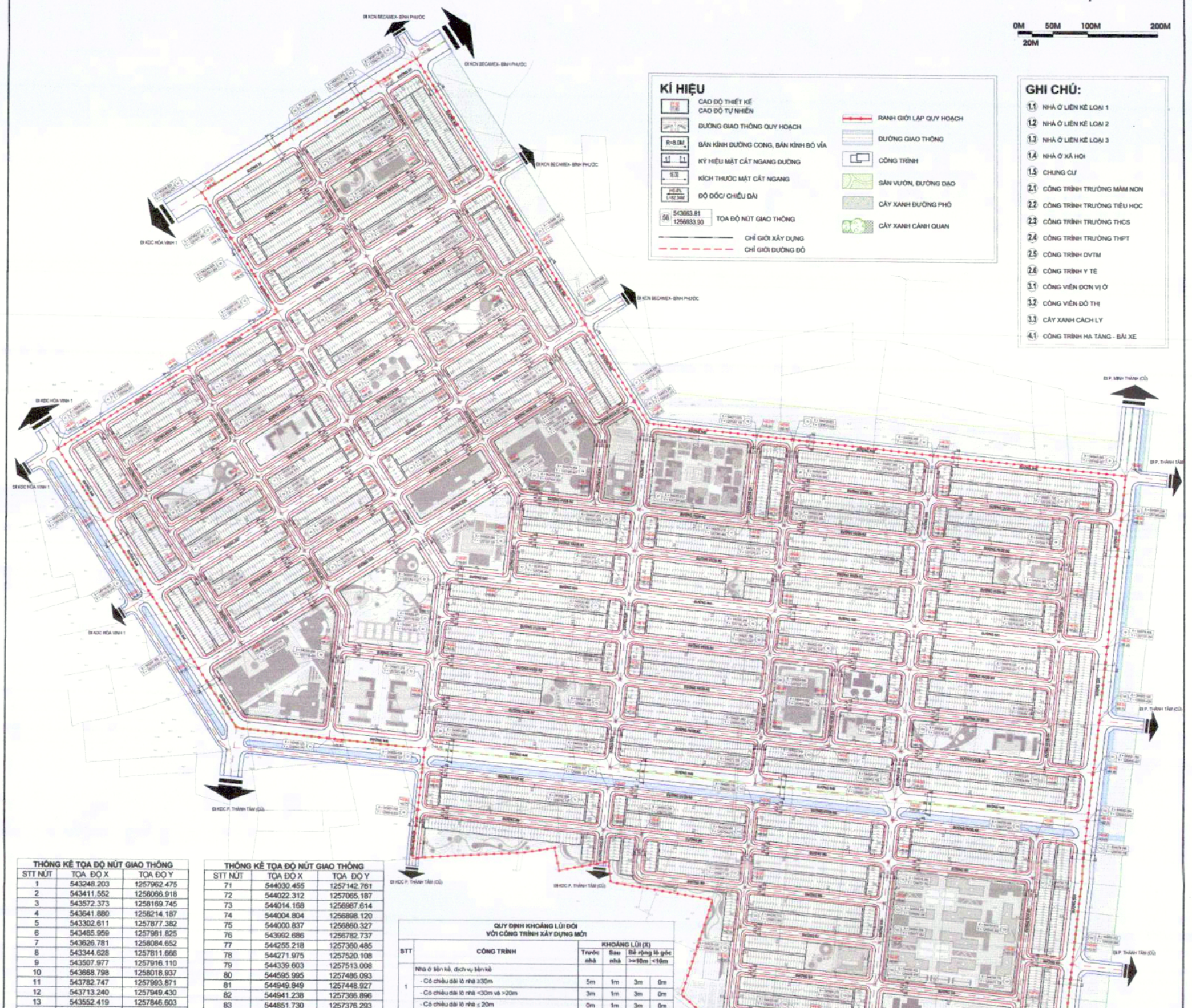
TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

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

B

0M 50M 100M 200M
20M



KÍ HIỆU

- CAO ĐỘ THIẾT KẾ / CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- R=8.0M — BÁN KÍNH ĐƯỜNG CONG, BÁN KÍNH BỜ VỈA
- KÝ HIỆU MẶT CẮT NGANG ĐƯỜNG
- KÍCH THƯỚC MẶT CẮT NGANG
- ĐỘ DỐC/ CHIỀU DÀI
- 58 — 543863.81 / 1256833.90 — TỌA ĐỘ NÚT GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÔNG TRÌNH
- SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG DẠO
- CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
- CÂY XANH CẢNH QUAN

GHI CHÚ:

- 1.1 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 1
- 1.2 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 2
- 1.3 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 3
- 1.4 NHÀ Ở XÃ HỘI
- 1.5 CHUNG CƯ
- 2.1 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON
- 2.2 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC
- 2.3 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THCS
- 2.4 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THPT
- 2.5 CÔNG TRÌNH DVTM
- 2.6 CÔNG TRÌNH Y TẾ
- 3.1 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
- 3.2 CÔNG VIÊN ĐÔ THỊ
- 3.3 CÂY XANH CÁCH LY
- 4.1 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG - BÃI XE

THỐNG KÊ TỌA ĐỘ NÚT GIAO THÔNG

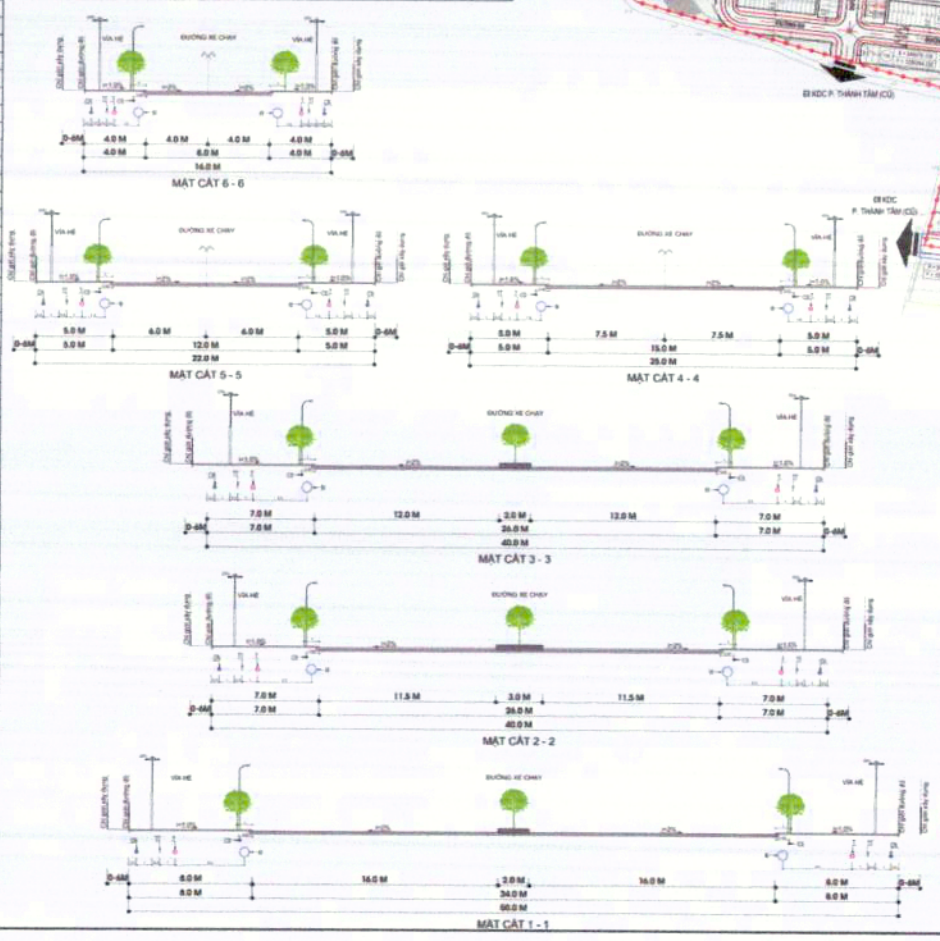
STT NÚT	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
1	543248.203	1257962.475
2	543411.552	1258066.918
3	543572.373	1258169.745
4	543641.880	1258214.187
5	543302.611	1257877.382
6	543485.959	1257981.825
7	543626.781	1258084.652
8	543344.628	1257811.666
9	543507.977	1257916.110
10	543668.798	1258018.937
11	543782.747	1257993.871
12	543713.240	1257949.430
13	543552.419	1257846.603
14	543389.070	1257742.160
15	543225.089	1257637.312
16	543063.636	1257534.081
17	542987.811	1257485.599
18	543108.078	1257464.575
19	543269.531	1257567.806
20	543433.512	1257672.653
21	543596.861	1257777.096
22	543757.682	1257879.923
23	543869.187	1257858.654
24	543799.699	1257814.208
25	543638.878	1257711.381
26	543475.529	1257606.938
27	543311.549	1257502.090
28	543150.096	1257398.859
29	543074.270	1257350.377
30	543192.113	1257333.144
31	543353.566	1257436.375
32	543517.547	1257541.222
33	543680.896	1257645.665
34	543841.717	1257748.493
35	543954.858	1257724.691
36	543885.351	1257680.250
37	543724.530	1257577.423
38	543561.181	1257472.979
39	543397.200	1257368.132
40	543235.747	1257264.901
41	543159.922	1257216.419
42	543279.381	1257196.658
43	543440.834	1257299.889
44	543604.815	1257404.736
45	543768.163	1257509.180
46	543928.985	1257612.007
47	544045.896	1257582.308
48	543976.389	1257537.866
49	543811.797	1257440.937
50	543648.448	1257336.493
51	543484.468	1257231.646
52	543323.015	1257128.415
53	543247.189	1257079.933
54	543505.654	1257119.425
55	543488.123	1256952.342
56	543651.695	1256818.533
57	543659.834	1256896.107
58	543663.806	1256933.899
59	543673.202	1257023.408
60	543681.331	1257100.983
61	543689.471	1257178.557
62	543697.923	1257259.115
63	543818.433	1257246.464
64	543826.890	1257327.021
65	543835.034	1257404.595
66	543974.954	1257389.907
67	544055.512	1257381.449
68	544072.261	1257541.073
69	544047.373	1257303.875
70	544038.912	1257223.318

THỐNG KÊ TỌA ĐỘ NÚT GIAO THÔNG

STT NÚT	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
71	544030.455	1257142.761
72	544022.312	1257065.187
73	544014.168	1256987.614
74	544004.804	1256898.120
75	544000.837	1256860.327
76	543992.686	1256782.737
77	544255.218	1257360.485
78	544271.975	1257520.108
79	544339.603	1257513.008
80	544595.995	1257486.093
81	544949.849	1257448.927
82	544941.238	1257366.896
83	544851.730	1257376.293
84	544587.364	1257404.017
85	544330.990	1257430.960
86	544322.846	1257353.385
87	544579.224	1257326.471
88	544843.586	1257298.719
89	544835.443	1257221.145
90	544571.080	1257248.897
91	544314.702	1257275.811
92	544306.246	1257195.254
93	544562.638	1257168.339
94	544826.972	1257140.589
95	544916.494	1257131.191
96	544818.529	1257060.031
97	544554.181	1257087.781
98	544422.836	1257101.570
99	544297.789	1257114.697
100	544289.645	1257037.123
101	544281.502	1256959.549
102	544406.549	1256946.423
103	544414.692	1257023.996
104	544546.037	1257010.208
105	544810.385	1256982.457
106	544902.136	1256994.426
107	544891.750	1256895.487
108	544802.241	1256904.884
109	544537.894	1256932.634
110	544882.354	1256805.979
111	544528.505	1256843.143
112	544272.105	1256870.041
113	544268.146	1256832.266
114	544524.538	1256805.350
115	544788.886	1256777.600
116	544878.386	1256768.186
117	544780.735	1256700.009
118	544516.386	1256727.760
119	544259.995	1256754.675
120	544063.298	1256775.324
121	544251.851	1256677.101
122	544508.243	1256650.186
123	544500.566	1256577.053
124	544244.174	1256603.969
125	544236.030	1256526.395
126	544492.422	1256499.479
127	544756.770	1256471.728
128	544764.914	1256549.302
129	544854.422	1256539.906
130	544829.991	1256307.185
131	544740.483	1256316.581
132	544748.627	1256394.155
133	544484.278	1256421.906
134	544355.987	1256435.373
135	544476.135	1256344.332
136	544662.909	1256324.725
137	544640.258	1256108.945
138	544717.831	1256100.802
139	544807.339	1256091.405

QUY ĐỊNH KHOẢNG LÙI ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI

STT	CÔNG TRÌNH	KHOẢNG LÙI (X)			
		Trước nhà	Sau nhà	Bề rộng lộ giới >=10m	Bề rộng lộ giới <10m
1	Nhà ở liên kế, dịch vụ liên kế				
	- Có chiều dài lô nhà ≥30m	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà <30m và >20m	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà ≤ 20m	0m	1m	3m	0m
2	Công trình thương mại - dịch vụ, bãi xe Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học Đất y tế, đất cây xanh sử dụng hạn chế, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất hạ tầng kỹ thuật	6m	-	-	-



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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ..../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ... NĂM ...

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH08	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ/ HOA	ThS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP		
CHỦ TRÌ	ThS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP		
GIÁM ĐỐC	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC	ThS. KS. MAI NGỌC ANH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 264/27 ĐƯỜNG QUANG HÀM, P. AN KHÁNH, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0979.1111.46
EMAIL: SAIGONFAS@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTP://SAIGONFAS.COM

TÊN CÔNG TRÌNH			
	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2	QH-08	01
TÊN BẢN VẼ:	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HẠ TẦNG KỸ THUẬT		

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT SAN NỀN

B

0M 50M 100M 200M
20M

KÍ HIỆU

- CAO ĐỘ THIẾT KẾ / CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÔNG TRÌNH
- SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG DẠO
- CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
- CÂY XANH CẢNH QUAN

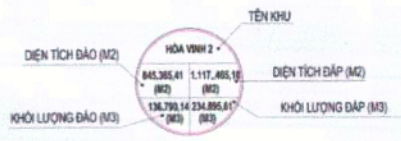
GHI CHÚ:

- 1.1 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 1
- 1.2 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 2
- 1.3 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 3
- 1.4 NHÀ Ở XÃ HỘI
- 1.5 CHUNG CƯ
- 2.1 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON
- 2.2 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC
- 2.3 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THCS
- 2.4 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THPT
- 2.5 CÔNG TRÌNH DVTM
- 2.6 CÔNG TRÌNH Y TẾ
- 3.1 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
- 3.2 CÔNG VIÊN ĐÔ THỊ
- 3.3 CÂY XANH CÁCH LY
- 4.1 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG - BÃI XE

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CÁC LÔ

HẠNG MỤC SAN NỀN CÁC LÔ

STT	Tên lô	DIỆN TÍCH (M2)		KHỐI LƯỢNG (M3)	
		S Đào	S Đắp	V Đào	V Đắp
1	HÒA VINH 2	845.365,41	1.117.465,10	136.790,14	234.895,61
TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẮP =				136.790,14	234.895,61



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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM ....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH09	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ HÌA	THS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP		
CHỦ TRÌ	THS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC	THS. KS. BÙI NGỌC ANH		

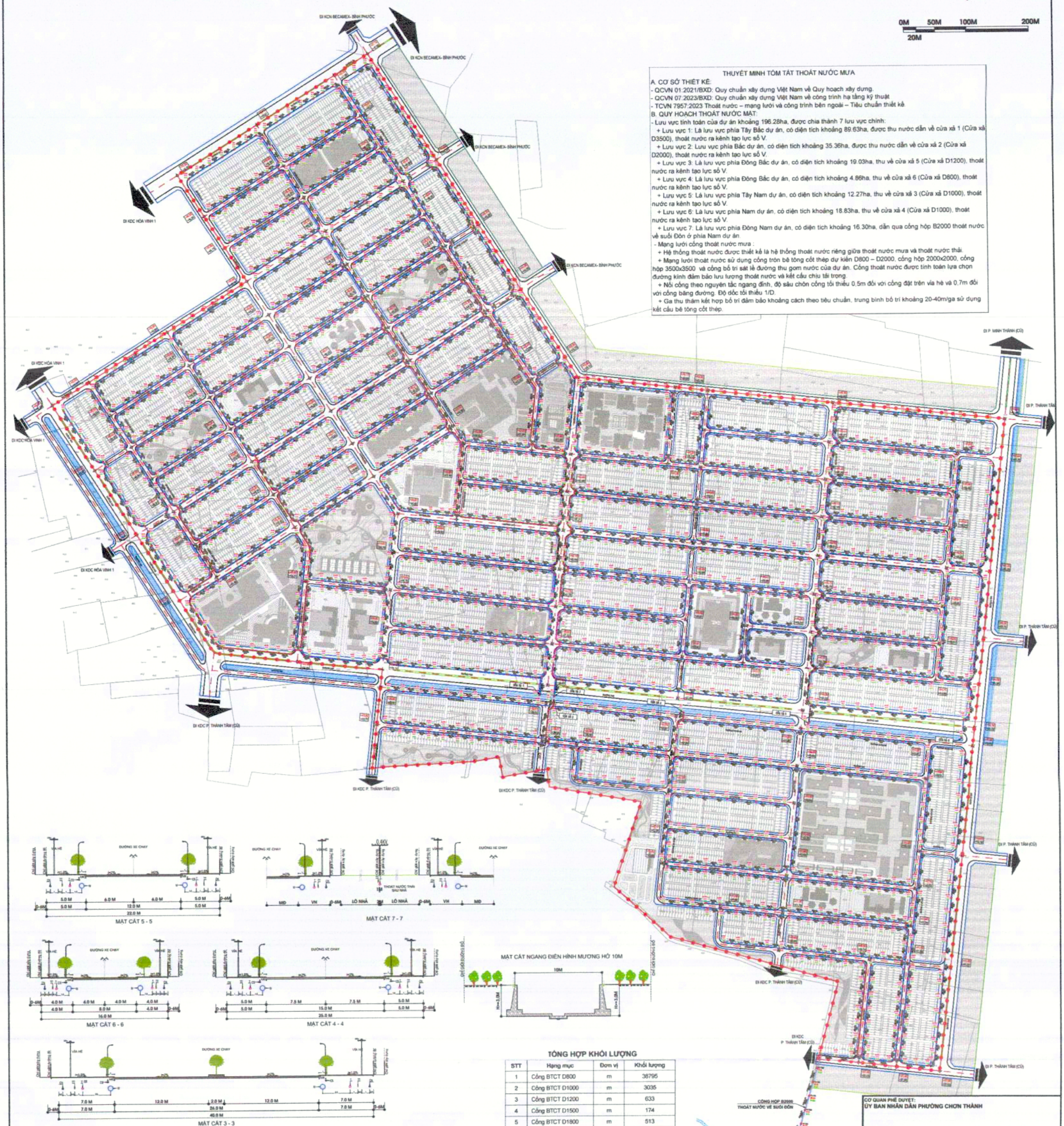
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 37 ĐƯỜNG QUẢNG NAM, P. AN KHÁNH, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0979.1111.69
EMAIL: FAYDUNGFAS@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTP://FAYDUNGFAS.COM

TÊN CÔNG TRÌNH	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2	QH-09	01
TÊN BẢN VẼ	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT SAN NỀN		

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA



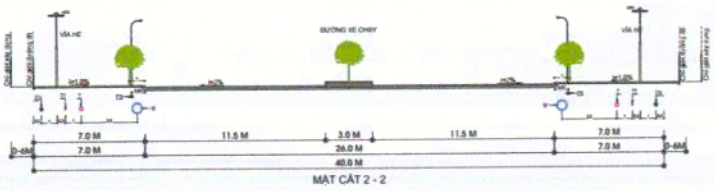
THUYẾT MINH TÓM TẮT THOÁT NƯỚC MƯA

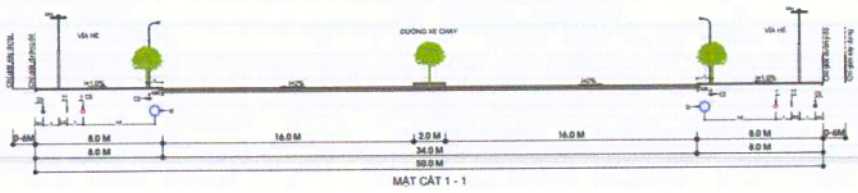
A. CƠ SỞ THIẾT KẾ:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về công trình hạ tầng kỹ thuật
- TCVN 7957:2023 Thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế

B. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MẶT:

- Lưu vực tính toán của dự án khoảng 196.28ha, được chia thành 7 lưu vực chính:
  + Lưu vực 1: Là lưu vực phía Tây Bắc dự án, có diện tích khoảng 89.63ha, được thu nước dẫn về cửa xả 1 (Cửa xả D3500), thoát nước ra kênh tạo lực số V.
  + Lưu vực 2: Lưu vực phía Bắc dự án, có diện tích khoảng 35.36ha, được thu nước dẫn về cửa xả 2 (Cửa xả D2000), thoát nước ra kênh tạo lực số V.
  + Lưu vực 3: Là lưu vực phía Đông Bắc dự án, có diện tích khoảng 19.03ha, thu về cửa xả 5 (Cửa xả D1200), thoát nước ra kênh tạo lực số V.
  + Lưu vực 4: Là lưu vực phía Đông Bắc dự án, có diện tích khoảng 4.86ha, thu về cửa xả 6 (Cửa xả D800), thoát nước ra kênh tạo lực số V.
  + Lưu vực 5: Là lưu vực phía Tây Nam dự án, có diện tích khoảng 12.27ha, thu về cửa xả 3 (Cửa xả D1000), thoát nước ra kênh tạo lực số V.
  + Lưu vực 6: Là lưu vực phía Nam dự án, có diện tích khoảng 18.83ha, thu về cửa xả 4 (Cửa xả D1000), thoát nước ra kênh tạo lực số V.
  + Lưu vực 7: Là lưu vực phía Đông Nam dự án, có diện tích khoảng 16.30ha, dẫn qua cống hộp B2000 thoát nước về suối Đồn ở phía Nam dự án.
- Mạng lưới cống thoát nước mưa :
  + Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.
  + Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép dự kiến D800 – D2000, cống hộp 2000x2000, cống hộp 3500x3500 và cống 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.
  + Nối 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.





TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D800	m	38795
2	Cống BTCT D1000	m	3035
3	Cống BTCT D1200	m	633
4	Cống BTCT D1500	m	174
5	Cống BTCT D1800	m	513
6	Cống BTCT D2000	m	293
7	Cống hộp BTCT B2000	m	265
8	Cống hộp BTCT B3500	m	37
9	Hố ga	cái	1698
10	Cửa xả thoát nước	cái	6

GHI CHÚ - KÝ HIỆU

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- HG-055 — TÊN GA
- 46.71 — CAO ĐỘ ĐỈNH HỐ GA
- 45.43 — CAO ĐỘ ĐÁY ĐÁY LÒNG TRONG HỐ GA
- 600,0.20% 29.3M — ĐƯỜNG KÍNH CỐNG, ĐỘ DỐC CỐNG, CHIỀU DÀI CỐNG
- +45.92 / 45.87 — CAO ĐỘ THIẾT KẾ TIM ĐƯỜNG, CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
- HỐ GA THOÁT NƯỚC MƯA
- CỐNG THOÁT NƯỚC D800
- CỐNG THOÁT NƯỚC D1000
- CỐNG THOÁT NƯỚC D1200
- CỐNG THOÁT NƯỚC D1500
- CỐNG THOÁT NƯỚC D1800
- CỐNG THOÁT NƯỚC D2000
- CỐNG HỘP B*H=3.5*3.5M
- CỐNG HỘP B*H=2.0*2.0M

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____/QĐ-UBND NGÀY __ THÁNG ____ NĂM ____

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

KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ: _____/_____NGÀY __ THÁNG ____ NĂM ____

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH-10	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ/VẼ HÌNH	KS. TRẦN QUY HƯNG		
CHỦ TRÌ	KS. TRẦN QUY HƯNG		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC	THS. KS. MAI NGỌC ANH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 206/37 DƯƠNG QUẢNG HÀM, P. AN NHƠN, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0979.1111.40
EMAIL: FAYDUNGFAS@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTP://FAYDUNGFAS.COM

TÊN CÔNG TRÌNH:	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2	QH-10	01
TÊN BẢN VẼ:	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA		

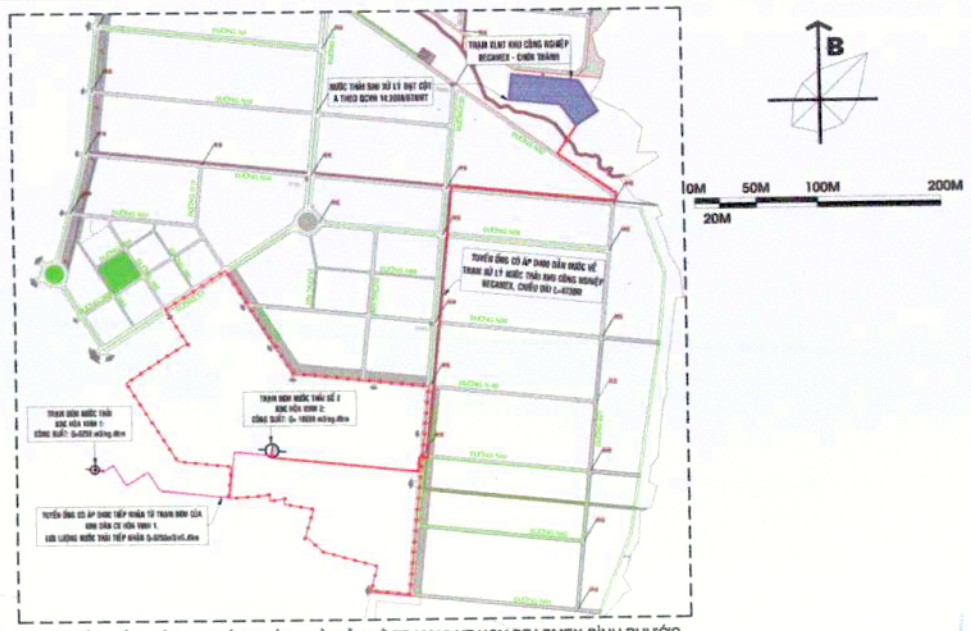
TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

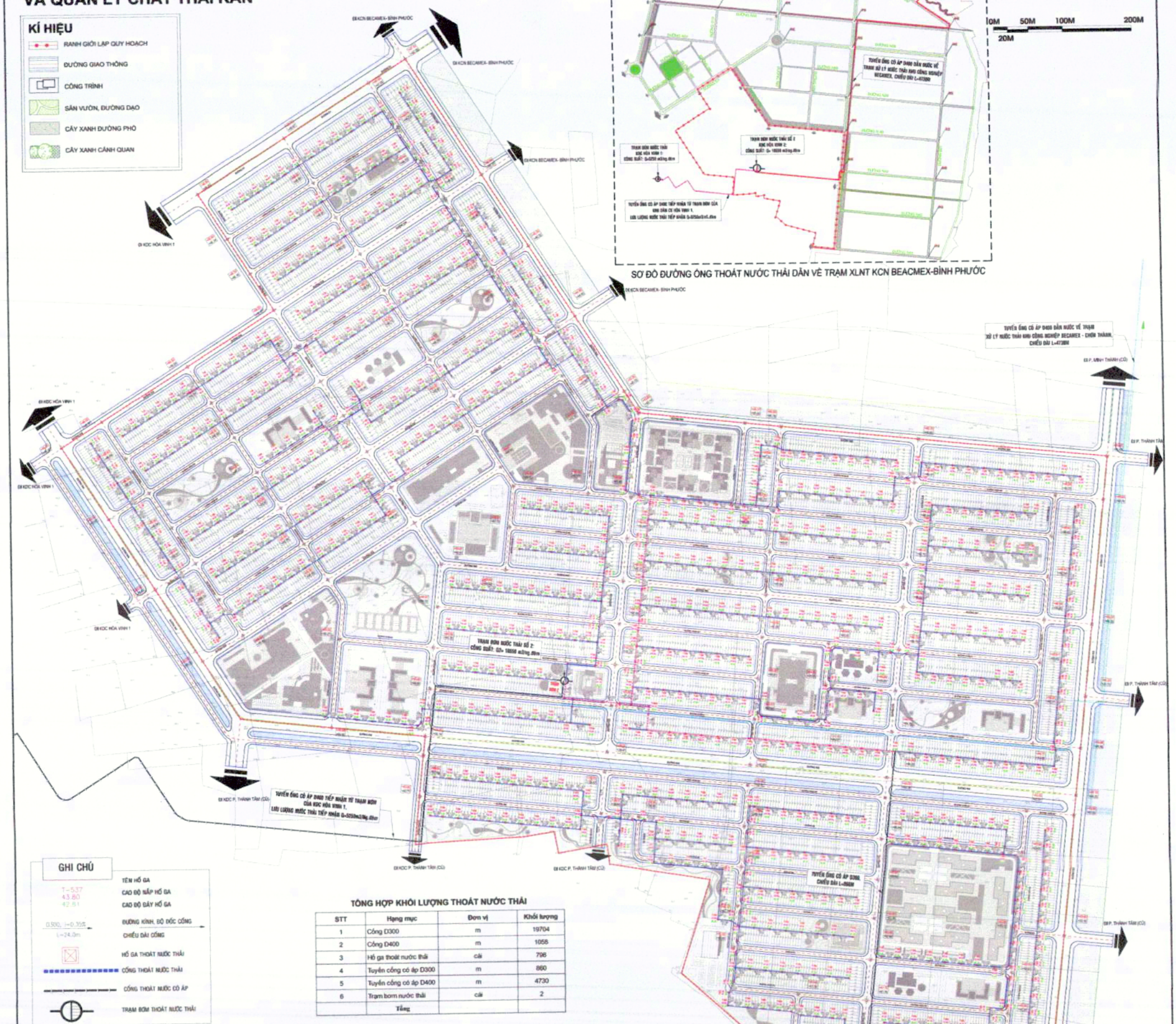
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

KÍ HIỆU

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



SƠ ĐỒ ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI DẪN VỀ TRẠM XLNT KCN BEACMEX-BÌNH PHƯỚC

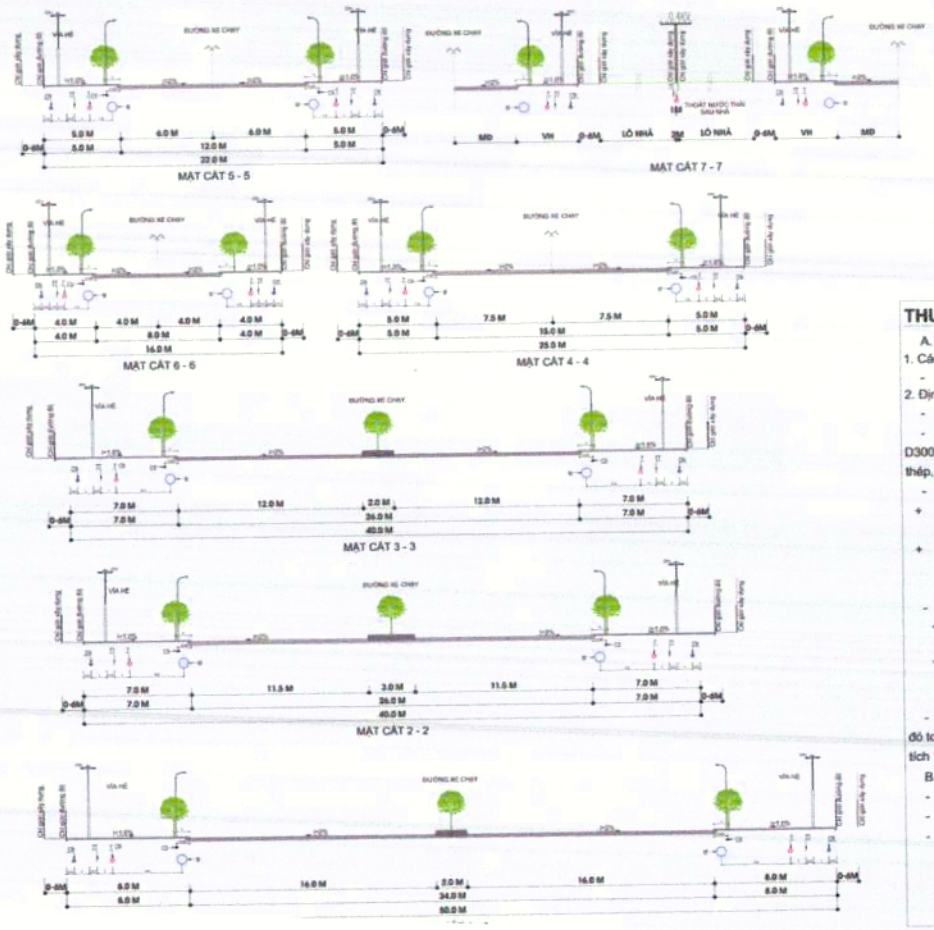


GHI CHÚ

- TÊN HỐ GA
- T=5.37 / 43.80 / 42.81 — CAO ĐỘ NẮP HỐ GA / CAO ĐỘ ĐÁY HỐ GA
- D300, I=0.35% / L=24.0m — ĐƯỜNG KÍNH, ĐỘ DỐC CỐNG / CHIỀU DÀI CỐNG
- HỐ GA THOÁT NƯỚC THẢI
- CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- CỐNG THOÁT NƯỚC CÓ ÁP
- TRẠM BƠM THOÁT NƯỚC THẢI

TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống D300	m	19704
2	Cống D400	m	1058
3	Hố ga thoát nước thải	cái	796
4	Tuyến cống có áp D300	m	860
5	Tuyến cống có áp D400	m	4730
6	Trạm bơm nước thải	cái	2
	Tổng		



THUYẾT MINH TÓM TẮT

A. THOÁT NƯỚC THẢI:

1. Các chỉ tiêu kỹ thuật:
   - Tiêu chuẩn thoát nước thải 100% nhu cầu cấp nước của khu dân cư.
2. Định hướng thoát nước cho khu quy hoạch
   - Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.
   - Nước thải từ khu dân cư, khu thương mại, công cộng, dịch vụ được thu gom theo các tuyến cống HPDE có đường kính D300 - D400 trong khu vực quy hoạch. Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu gom kết hợp làm hố thăm vật liệu bê tông cốt thép, hố ga được bố trí với khoảng cách <30m, tại các điểm đầu tuyến, vị trí chuyển hướng.
   - Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được chia thành 2 lưu vực:
   + Lưu vực 1: Phía Nam kênh tạo lực số V: lưu lượng nước thải thu gom về trạm bơm số 1. Sau đó, nước thải được bơm đến trạm bơm số 2.
   + Lưu vực 2: Phía Bắc kênh tạo lực số V: lưu lượng nước thải thu gom về trạm bơm số 2. Từ trạm bơm số 2, nước thải được dẫn qua ống HPDE có áp về trạm xử lý tập trung của Khu công nghiệp Becamex - Chơn Thành. Tuyến ống này được bố trí trong phạm vi đất cây xanh.
   - Khu vực quy hoạch bố trí 02 trạm bơm chuyển bậc bao gồm:
   + Trạm bơm số 1: công suất dự kiến Q=1.600 m^3/ng.đêm, vị trí đặt trạm bơm tại lô đất mảng xanh cách ly, gần đường N44 và đường B7.
   + Trạm bơm số 2: công suất dự kiến Q=10.650 m^3/ng.đêm (trong đó đã bao gồm lượng nước thải tiếp nhận từ Khu dân cư Hòa Vinh 1 với công suất Q=5.250 m^3/Ng.đêm), vị trí đặt trạm bơm tại lô đất công viên, gần đường HV2B-N5 và đường HV2B-N7.
   - Nước thải được xử lý sơ bộ trong từng nhà ở, công trình công cộng, công trình dịch vụ,v.v.., thông qua các bể tự hoại. Sau đó toàn bộ nước thải được thu gom đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải trong Khu công nghiệp Becamex - Chơn Thành (diện tích 11ha). Nước thải sau xử lý phải đạt cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT mới được đấu nối ra suối gần nhất.

B. XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là 0,9 kg/người/ngày.
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.
- Quy hoạch thu gom chất chất thải:
  + Việc thu gom rác được thực hiện từ nhà ở các hộ gia đình. Mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác của nhà mình. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.
  + Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các hộ dân cư đến khu xử lý rác thải tập trung. Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM ....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH-11	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ: HOA	KS. TRẦN DUY HƯNG		
CHỦ TRÌ	KS. TRẦN DUY HƯNG		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC	THS. KS. MAI NGỌC ANH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS

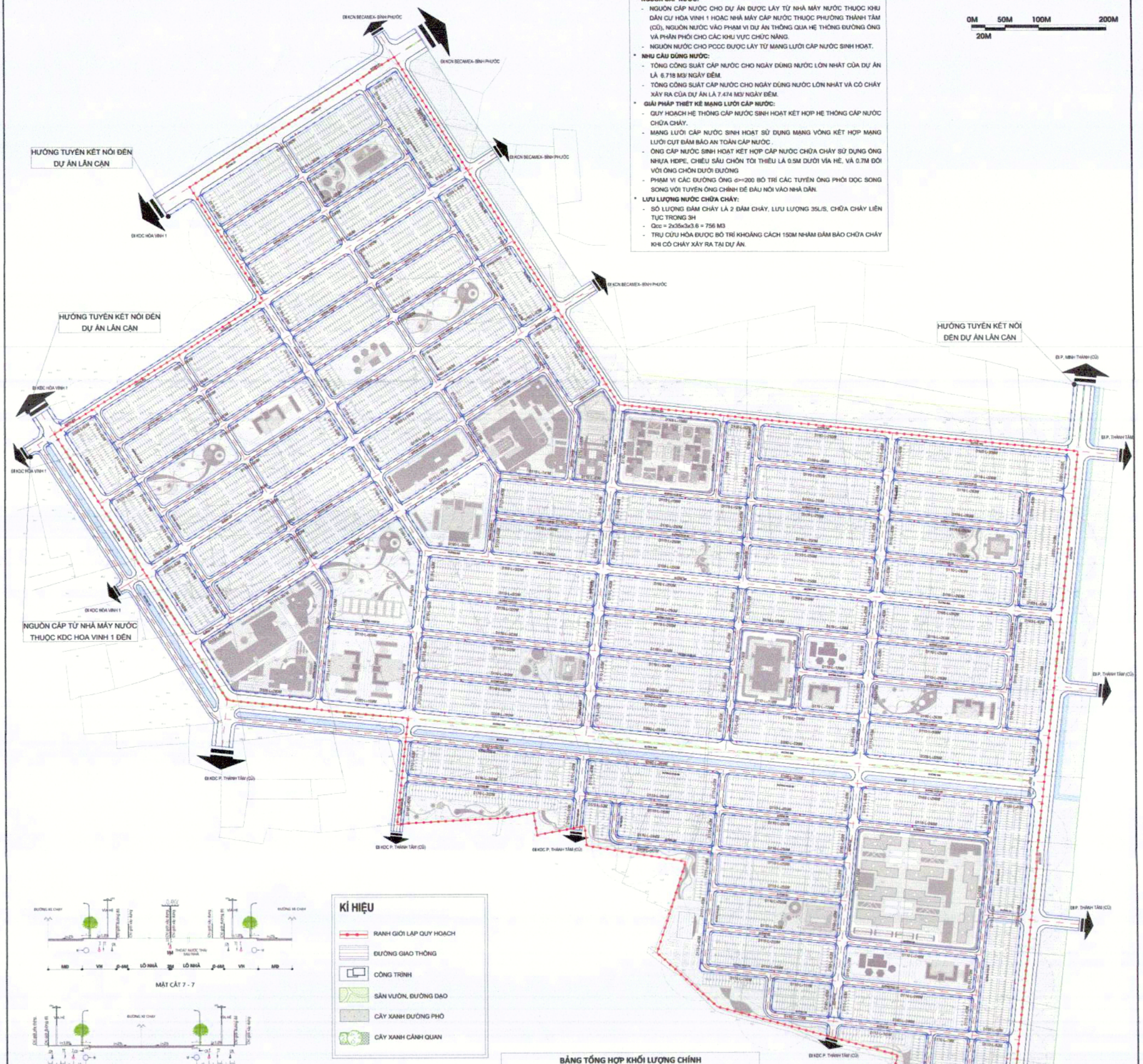
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 258/37 ĐƯỜNG QUẢNG NAM, P. AN KHÁNH, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0975.3111.89
EMAIL: KIENTRUONGFAS@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTP://KIENTRUONGFAS.COM

TÊN CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2		
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN	QH-11	01

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

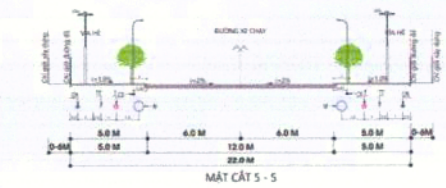


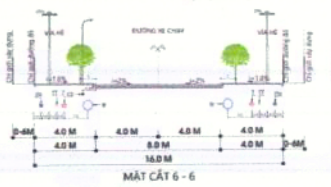
THUYẾT MINH SƠ BỘ

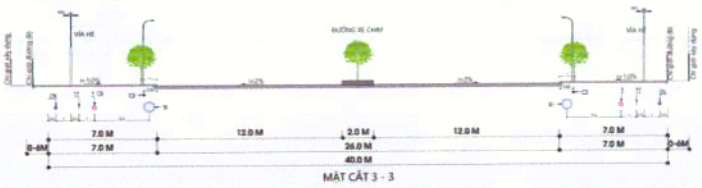
* **NGUỒN CẤP NƯỚC:**
  - NGUỒN CẤP NƯỚC CHO DỰ ÁN ĐƯỢC LẤY TỪ NHÀ MÁY NƯỚC THUỘC KHU DÂN CƯ HÒA VINH 1 HOẶC NHÀ MÁY CẤP NƯỚC THUỘC PHƯỜNG THÀNH TÂM (CŨ), NGUỒN NƯỚC VÀO PHẠM VI DỰ ÁN THÔNG QUA HỆ THỐNG ĐƯỜNG ỐNG VÀ PHÂN PHỐI CHO CÁC KHU VỰC CHỨC NĂNG.
  - NGUỒN NƯỚC CHO PCCC ĐƯỢC LẤY TỪ MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC SINH HOẠT.
* **NHU CẦU DÙNG NƯỚC:**
  - TỔNG CÔNG SUẤT CẤP NƯỚC CHO NGÀY DÙNG NƯỚC LỚN NHẤT CỦA DỰ ÁN LÀ 6.718 M3/ NGÀY ĐÊM.
  - TỔNG CÔNG SUẤT CẤP NƯỚC CHO NGÀY DÙNG NƯỚC LỚN NHẤT VÀ CÓ CHÁY XẢY RA CỦA DỰ ÁN LÀ 7.474 M3/ NGÀY ĐÊM.
* **GIẢI PHÁP THIẾT KẾ MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC:**
  - QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT KẾT HỢP HỆ THỐNG CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY.
  - MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC SINH HOẠT SỬ DỤNG MẠNG VÒNG KẾT HỢP MẠNG LƯỚI CỤT ĐẢM BẢO AN TOÀN CẤP NƯỚC .
  - ỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT KẾT HỢP CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY SỬ DỤNG ỐNG NHỰA HDPE, CHIỀU SÂU CHÔN TỐI THIỂU LÀ 0.5M DƯỚI VỈA HÈ, VÀ 0.7M ĐỐI VỚI ỐNG CHÔN DƯỚI ĐƯỜNG
  - PHẠM VI CÁC ĐƯỜNG ỐNG d>=200 BỐ TRÍ CÁC TUYẾN ỐNG PHỐI DỌC SONG SONG VỚI TUYẾN ỐNG CHÍNH ĐỂ ĐẤU NỐI VÀO NHÀ DÂN.
* **LƯU LƯỢNG NƯỚC CHỮA CHÁY:**
  - SỐ LƯỢNG ĐÁM CHÁY LÀ 2 ĐÁM CHÁY, LƯU LƯỢNG 35L/S, CHỮA CHÁY LIÊN TỤC TRONG 3H
  - Qcc = 2x35x3x3.6 = 756 M3
  - TRỤ CỨU HỎA ĐƯỢC BỐ TRÍ KHOẢNG CÁCH 150M NHẰM ĐẢM BẢO CHỮA CHÁY KHI CÓ CHÁY XẢY RA TẠI DỰ ÁN.

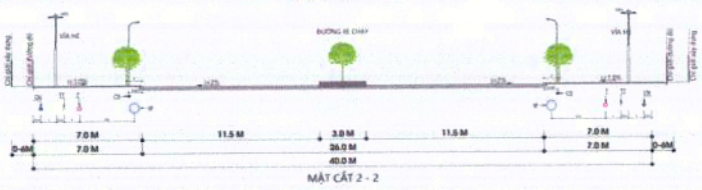
B

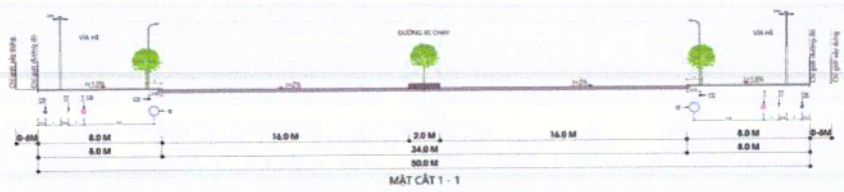
0M 50M 100M 200M
20M











KÍ HIỆU

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

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CHÍNH

KÍ HIỆU	DIỄN GIẢI	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ
	NHÀ MÁY NƯỚC THEO QUY HOẠCH		
	VỊ TRÍ HỐ VAN XẢ CẶN	5	VỊ TRÍ
	VỊ TRÍ HỐ VAN XẢ KHÍ	3	VỊ TRÍ
	TRỤ CHỮA CHÁY NGOÀI NHÀ/BÁN KÍNH PHỤC VỤ	183	VỊ TRÍ
HDPE Đ110 - L(M)	VẬT LIỆU - ĐƯỜNG KÍNH - CHIỀU DÀI ỐNG		
	TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC QUY HOẠCH Đ63		
	TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC ĐƯỜNG KÍNH D300	2789	MÉT
	TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC ĐƯỜNG KÍNH D200	1658	MÉT
	TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC ĐƯỜNG KÍNH D160	9999	MÉT
	TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC ĐƯỜNG KÍNH D110	33636	MÉT

BẢNG TÍNH NHU CẦU CẤP NƯỚC

TT	ĐỐI TƯỢNG DÙNG NƯỚC	DIỆN TÍCH (m2)	QUY MÔ (người); (cháu) (m2.sàn) (đám cháy)	TIÊU CHUẨN DÙNG NƯỚC (lít/ người) (lít/ m2 sàn. Ngày đêm) (lít/ cháu. Ngày đêm) (lít/ m2. ngày đêm) (lít/ đám cháy)	LƯU LƯỢNG (m3/ngày. đêm)
1	**Lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt (Qsh ngày max)**				**2.688,00**
	- Nước sinh hoạt (Qsh trung bình)		22.400	120,00	2.688,00
2	**Lưu lượng nước cấp cho công trình công cộng (Qctcc)**				**1.790,15**
	Đất y tế		12.973,0	2,00	25,95
	Trường mầm non		26.157,2	2,00	52,31
	Trường tiểu học		33.086,4	2,00	66,17
	Trường trung học cơ sở		28.768,7	2,00	57,54
	Trường trung học phổ thông (cấp đô thị)		20.369,2	2,00	40,74
	Đất thương mại dịch vụ		680.829,6	2,00	1.361,66
	Đất hạ tầng kỹ thuật		92.892,0	2,00	185,78
3	**Lưu lượng nước rửa đường (Qrđ)**				**303,38**
	Đất đường giao thông	585.975,8		0,50	292,99
	Bãi đỗ xe	20.776,1		0,50	10,39
4	**Lưu lượng nước tưới cây (Qtc)**				**307,26**
	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở	75.214,5		3,00	225,64
	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	27.212,8		3,00	81,64
5	**Công suất hữu ích cần cấp cho đô thị (Qhi)**	Qsh ngày max + Qctcc + Qrđ + Qtc			**5.088,81**
6	**Nhu cầu nước dự phòng rò rỉ (Qrr)**	10% Qhi			**508,88**
7	**TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DÙNG NƯỚC NHIỀU NHẤT, Kngmax=1,2**	(Qhi + Qrr)*1,2			**6.717,23**
8	**TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC KHÔNG CHÁY**				**6.719,00**
	Lưu lượng nước chữa cháy 35 l/s cho 2 đám cháy (Bảng 8/ QCVN 06:2022/BXD), thời gian chữa cháy 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy.		2	35	756,00
9	**TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DÙNG NƯỚC NHIỀU NHẤT VÀ CÓ CHÁY XẢY RA**				**7.474,00**

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM .....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH12	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ HOA	KS. TRẦN QUY HƯNG		
CHỦ TRÌ	KS. TRẦN QUY HƯNG		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC	ThS. KS. MAI NGỌC ANH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 256/37 ĐƯỜNG QUỐC HƯƠNG, P. AN KHÁNH, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0975.3331.49
EMAIL: SAIGONFAS@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTP://SAIGONFAS.COM

TÊN CÔNG TRÌNH	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2	QH-12	01
TÊN BẢN VẼ	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC		

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

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

B

0M 50M 100M 200M
20M

KÍ HIỆU	DIỄN GIẢI KÍ HIỆU	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ
	CÁP TRUNG THẾ - 24kV KÉO MỚI	10924	MÉT
	CÁP HẠ THẾ CXV/DSTA - 0.6/1kV KÉO MỚI	18678	MÉT
	CÁP CHIẾU SÁNG CXV/DSTA - 0.6/1kV KÉO MỚI	33810	MÉT
	TRẠM BIẾN ÁP 22/0.4kV	25	TRẠM
	TRỤ TRUNG THẾ ĐÔI TRỒNG MỚI		
	TRỤ TRUNG THẾ ĐƠN TRỒNG MỚI		
	TỦ PHÂN PHỐI HẠ THẾ	950	TỦ
	TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG	06	TỦ
	TRỤ CHIẾU SÁNG - CẦN ĐÈN ĐƠN - CAO 8 MÉT	827	TRỤ
	TRỤ CHIẾU SÁNG - CẦN ĐÈN ĐƠN - CAO 12 MÉT	346	TRỤ

THUYẾT MINH TÓM TẮT:

NGUỒN CẤP ĐIỆN:
- NGUỒN CẤP ĐIỆN CHO DỰ ÁN ĐƯỢC KÉO VỀ TỪ TRẠM BIẾN ÁP 110/22KV (T2: 2x63MVA) THUỘC KHU DÂN CƯ ĐỒNG TÂM ĐỒNG NAI.
- ĐỀ XUẤT KÉO CÁC XUẤT TUYẾN ĐIỆN TỪ CÁC TRẠM BIẾN ÁP 110/22KV VỀ CẤP KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2 ĐẢM BẢO CẤP ĐIỆN LIÊN TỤC.
- TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN Ptt= 45.31 MVA.

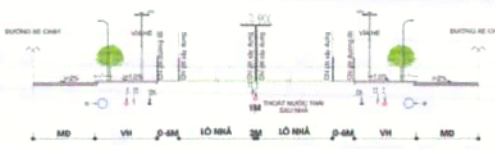
LƯỚI ĐIỆN:
- BỐ TRÍ CÁC TRẠM BIẾN ÁP 22/0,4KV CẤP ĐIỆN CHO TOÀN BỘ KHU QUY HOẠCH. VỊ TRÍ TRẠM BIẾN ÁP ĐẶT Ở KHU ĐẤT CÂY XANH HOẶC TRONG CÔNG TRÌNH. TRẠM BIẾN ÁP SỬ DỤNG LÀ LOẠI TRẠM KIOS, HỢP BỘ HOẶC LOẠI TRẠM ĐẶT TRONG NHÀ TRẠM.
- LƯỚI 22KV: TUYẾN TRUNG THẾ 22KV CẤP CHO CÁC TRẠM BIẾN ÁP MẠNG LƯỚI TRUNG THẾ THIẾT KẾ DẠNG MẠCH VÒNG VẬN HÀNH HỞ BÁM THEO QUY HOẠCH CHUNG, ĐẢM BẢO CUNG CẤP ĐIỆN LIÊN TỤC KHI XẢY RA SỰ CỐ.
- LƯỚI 0,4KV: CÁC TUYẾN HẠ THẾ 0,4KV CẤP CHO CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG LOẠI CÁP 0,6/1KV. LƯỚI HẠ THẾ CÓ CẤU TRÚC HÌNH TIA.
- NGUỒN CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG ĐƯỢC CẤP TỪ CÁC TRẠM BIẾN ÁP TRONG KHU VỰC KÉO ĐẾN CÁC TỦ CHIẾU SÁNG VÀ SAU ĐÓ ĐI TỚI CÁC TRỤ ĐÈN.
- CÁC THÔNG SỐ CHIẾU SÁNG PHẢI THỎA CÁC YÊU CẦU TRONG BẢNG 01 QCVN 07-7/2023 QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: CÔNG TRÌNH CHIẾU SÁNG.

KÍ HIỆU

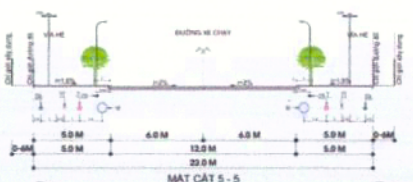
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÔNG TRÌNH
- SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG DẠO
- CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
- CÂY XANH CẢNH QUAN

BẢNG TÍNH NHU CẦU CUNG CẤP ĐIỆN:

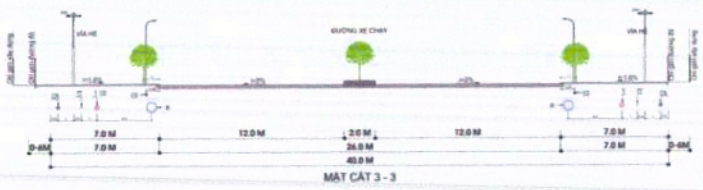
STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	QUY MÔ (m2; m2 sàn)	CHỈ TIÊU		Hệ số đồng thời	Dự phòng	CÔNG SUẤT Ptt (kW)	CÔNG SUẤT Stt (kVA)
1	ĐẤT NHÀ Ở	22.400,0	0,75	kW/người	0,8	20%	16.128	17.920
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	13.854,0	0,75	kW/người	0,8	20%	9.975	11.083
1.2	ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ	2.782,0	0,75	kW/người	0,8	20%	2.003	2.226
1.3	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	5.764,0	0,75	kW/người	0,8	20%	4.150	4.611
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI							
2,1	ĐẤT GIÁO DỤC	108.381,5	0,025	kW/m2 sàn	0,8	20%	2.601	2.890
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	26.157,2	0,025	kW/m2 sàn	0,8	20%	627,77	697,53
	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	33.066,4	0,025	kW/m2 sàn	0,8	20%	794,07	882,30
	ĐẤT TRƯỜNG THCS	28.768,7	0,025	kW/m2 sàn	0,8	20%	690,45	767,16
	ĐẤT TRƯỜNG THPT	20.369,2	0,025	kW/m2 sàn	0,8	20%	488,86	543,18
2,2	ĐẤT Y TẾ	12.973,0	0,03	kW/m2 sàn	0,8	20%	373,62	415,13
2,3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	102.427,3	0,0005	kW/m2	0,8	20%	49,17	54,63
2,4	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	680.829,6	0,03	kW/m2 sàn	0,8	20%	19.608	21.787
3	BÃI ĐỖ XE	20.776,1	0,001	kW/m2	0,8	20%	19,95	22,16
4	ĐẤT GIAO THÔNG	585.975,8	0,001	kW/m2	0,8	20%	562,54	625,04
5	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KĨ THUẬT KHÁC	99.840,8	0,015	kW/m2	0,8	20%	1.438	1.597
5,1	ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC	6.948,8						
5,2	ĐẤT HẠ TẦNG KĨ THUẬT	92.892,0	0,015	kW/m2	0,8	20%	1.338	1.486
	Tổng công suất tính toán Ptt (kW)=							40.780
	Tổng công suất biểu kiến Stt (kVA)=							45.311



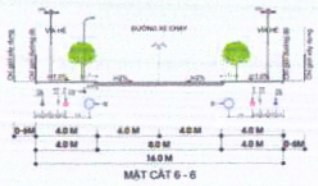
MẶT CẮT 7 - 7



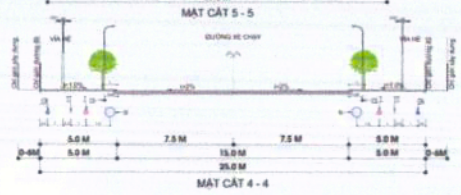
MẶT CẮT 5 - 5



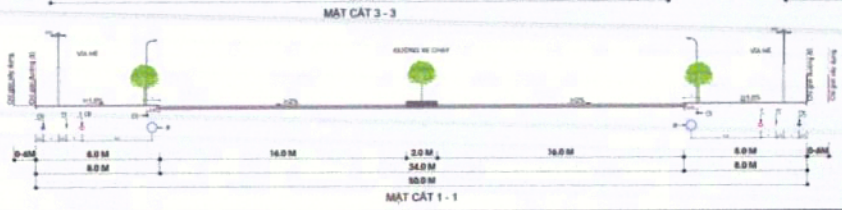
MẶT CẮT 3 - 3



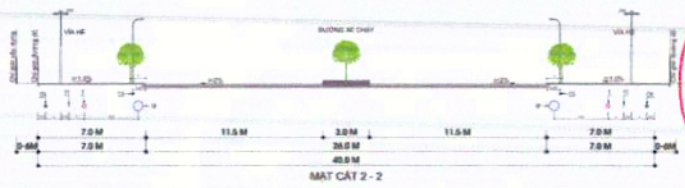
MẶT CẮT 6 - 6



MẶT CẮT 4 - 4



MẶT CẮT 1 - 1



MẶT CẮT 2 - 2

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:	ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM	
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:	PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH
KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ: ...../...../NGÀY ... THÁNG ..... NĂM	
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:	CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2 PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI
TÊN BẢN VẼ:	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

BẢN VẼ: QH13	GHÉP: A0	TỶ LỆ: 1/500	NĂM: 2025
THIẾT KẾ/ HỌA	KS. NGUYỄN VĂN BIỂN		
CHỦ TRÌ	KS. TRỊNH HỮU QUANG		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC:	ThS. KS. MAI NGỌC ANH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 224/37 ĐƯỜNG QUỐC HÙNG, P. AN KHÁNH, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0976.111.469
EMAIL: ZEROFAS@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTP://FASTRUONGFAS.COM

TÊN CÔNG TRÌNH:	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2		
TÊN BẢN VẼ:	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG	QH-13	01

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

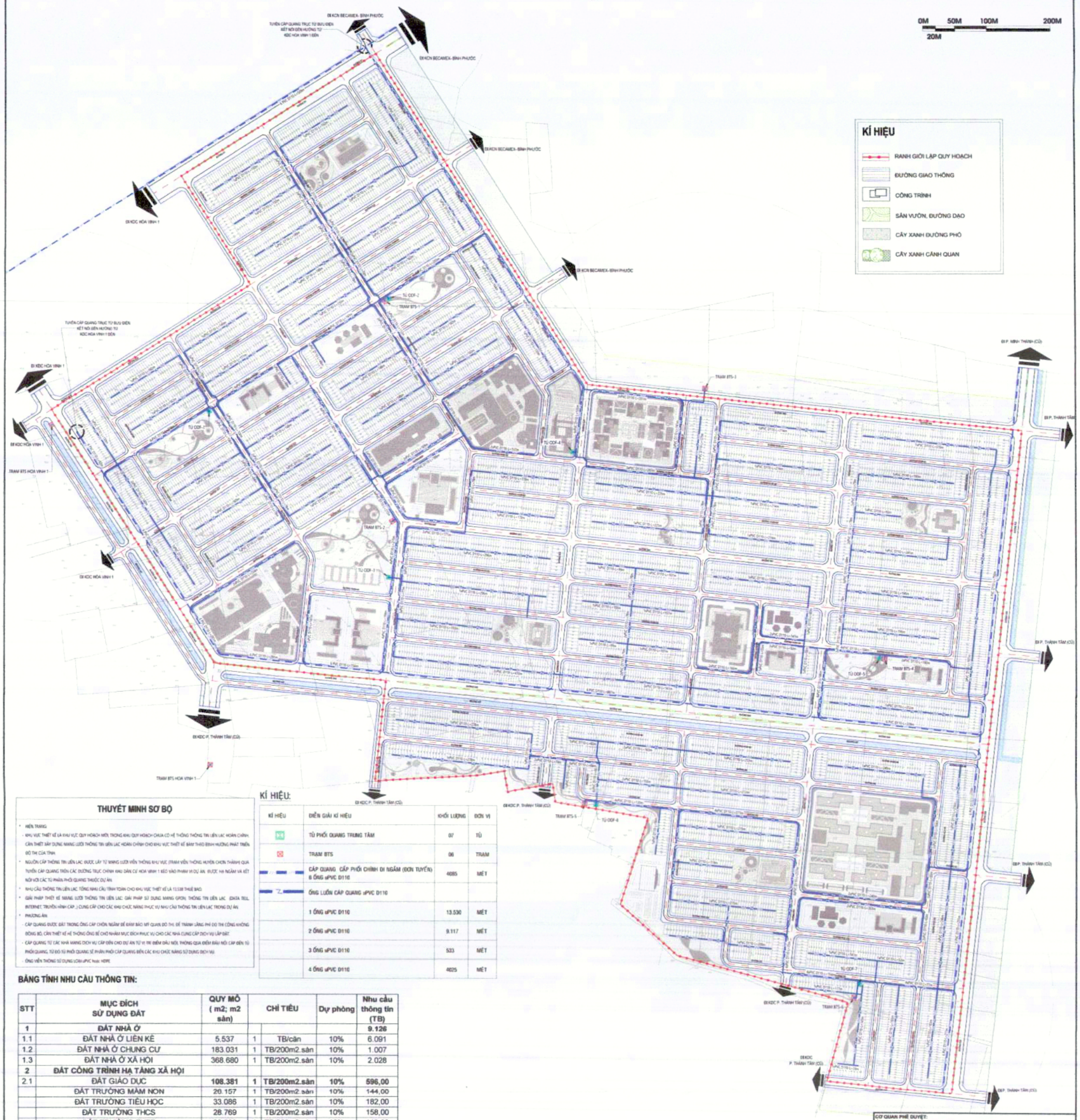
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

B

0M 50M 100M 200M

20M



KÍ HIỆU

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

THUYẾT MINH SƠ BỘ

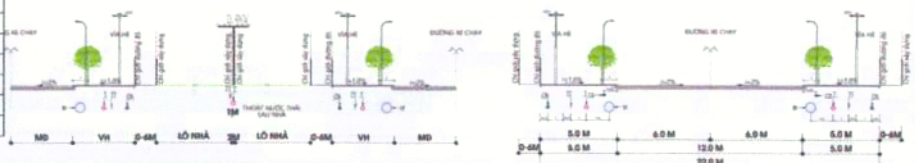
- HIỆN TRẠNG
- KHU VỰC THIẾT KẾ LÀ KHU VỰC QUY HOẠCH MỚI, TRONG KHU QUY HOẠCH CHƯA CÓ HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC HOÀN CHỈNH. CẦN THIẾT XÂY DỰNG MẠNG LƯỚI THÔNG TIN LIÊN LẠC HOÀN CHỈNH CHO KHU VỰC THIẾT KẾ BÁM THEO ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CỦA TỈNH.
- NGUỒN CẤP THÔNG TIN LIÊN LẠC ĐƯỢC LẤY TỪ MẠNG LƯỚI VIỄN THÔNG KHU VỰC (TRẠM VIỄN THÔNG HUYỆN CHƠN THÀNH) QUA TUYẾN CÁP QUANG TRÊN CÁC ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH KHU DÂN CƯ HOA VINH 1 KÉO VÀO PHẠM VI DỰ ÁN. ĐƯỢC HẠ NGẦM VÀ KẾT NỐI VỚI CÁC TỦ PHÂN PHỐI QUANG THUỘC DỰ ÁN.
- KHU CẦU THÔNG TIN LIÊN LẠC TỔNG KHU CẦU TỈNH TOÁN CHO KHU VỰC THIẾT KẾ LÀ 13.538 THUÊ BAO.
- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ MẠNG LƯỚI THÔNG TIN LIÊN LẠC: GIẢI PHÁP SỬ DỤNG MẠNG GPON, THÔNG TIN LIÊN LẠC (DATA TEL, INTERNET, TRUYỀN HÌNH CÁP ...) CUNG CẤP CHO CÁC KHU CHỨC NĂNG PHỤC VỤ NHU CẦU THÔNG TIN LIÊN LẠC TRONG DỰ ÁN.
- PHƯƠNG ÁN:
  - CÁP QUANG ĐƯỢC ĐẶT TRONG ỐNG CÁP CHÔN NGẦM ĐỂ ĐẢM BẢO MỸ QUAN ĐÔ THỊ, ĐỒ THỊ, ĐỂ TRÁNH LÃNG PHÍ CỘ THỊ CÔNG KHÔNG ĐỒNG BỘ, CẦN THIẾT KẾ HỆ THỐNG ỐNG ĐỂ CHO NHIỀU MỤC ĐÍCH PHỤC VỤ CHO CÁC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ LẮP ĐẶT.
  - CÁP QUANG TỪ CÁC NHÀ MẠNG DỊCH VỤ CẤP ĐẾN CHO DỰ ÁN TỪ VỊ TRÍ ĐIỂM ĐẤU NỐI THÔNG QUA ĐIỂM ĐẤU NỐI CẤP ĐẾN TỦ PHỐI QUANG, TỪ ĐÓ TỦ PHỐI QUANG SẼ PHÂN PHỐI CÁP QUANG ĐẾN CÁC KHU CHỨC NĂNG SỬ DỤNG DỊCH VỤ.
  - ỐNG VIỄN THÔNG SỬ DỤNG LOẠI uPVC hoặc HDPE

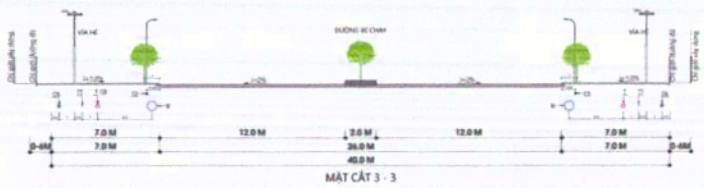
KÍ HIỆU:

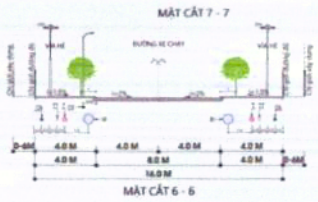
KÍ HIỆU	DIỄN GIẢI KÍ HIỆU	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ
	TỦ PHỐI QUANG TRUNG TÂM	07	TỦ
	TRẠM BTS	06	TRẠM
	CÁP QUANG CẤP PHỐI CHÍNH ĐI NGẦM (ĐƠN TUYẾN) 6 ỐNG uPVC D110	4085	MÉT
	ỐNG LUỒN CÁP QUANG uPVC D110		
	1 ỐNG uPVC D110	13.530	MÉT
	2 ỐNG uPVC D110	9.117	MÉT
	3 ỐNG uPVC D110	533	MÉT
	4 ỐNG uPVC D110	4025	MÉT

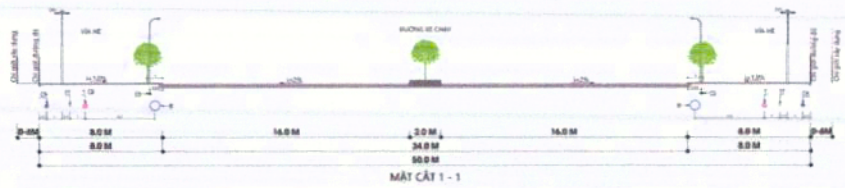
BẢNG TÍNH NHU CẦU THÔNG TIN:

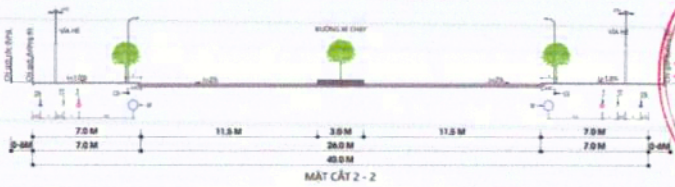
STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	QUY MÔ (m2; m2 sàn)	CHỈ TIÊU		Dự phòng	Nhu cầu thông tin (TB)
1	**ĐẤT NHÀ Ở**					**9.126**
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	5.537	1	TB/căn	10%	6.091
1.2	ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ	183.031	1	TB/200m2.sàn	10%	1.007
1.3	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	368.680	1	TB/200m2.sàn	10%	2.028
2	**ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI**					
2.1	ĐẤT GIÁO DỤC	**108.381**	**1**	**TB/200m2.sàn**	**10%**	**596,00**
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	26.157	1	TB/200m2.sàn	10%	144,00
	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	33.086	1	TB/200m2.sàn	10%	182,00
	ĐẤT TRƯỜNG THCS	28.769	1	TB/200m2.sàn	10%	158,00
	ĐẤT TRƯỜNG THPT	20.369	1	TB/200m2.sàn	10%	112,00
2.2	**ĐẤT Y TẾ**	**12.973**	**1**	**TB/200m2.sàn**	**10%**	**71,00**
2.3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	102.427				
2,4	**ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**	**680.830**	**1**	**TB/200m2.sàn**	**10%**	**3.745**
3	**BÃI ĐỖ XE**	20.776				
4	**ĐẤT GIAO THÔNG**	585.976				
5	**ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KĨ THUẬT KHÁC**	99.841				
5,1	ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC	6.949				
5,2	ĐẤT HẠ TẦNG KĨ THUẬT	92.892				
	Tổng nhu cầu thông tin liên lạc					**13.538**











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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM .....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH14	GHÉP: A0	TỶ LỆ: 1/500	NĂM: 2025
THIẾT KẾ/ HỌA	KS. NGUYỄN VĂN BIỂN		
CHỦ TRÌ	KS. TRỊNH HỮU QUANG		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	ThS. KS. MAI ÁNH PHƯỢNG		
QL. KỸ THUẬT	ThS. KS. MAI ÁNH PHƯỢNG		
GIÁM ĐỐC	ThS. KS. MAI NGỌC ANH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 25A/37 ĐƯỜNG QUẢNG HÀM, P. AN NHƠN, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0979.1111.60
EMAIL: KIENTRINHFAS@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTP://SAVEBUNGFAS.COM

TÊN CÔNG TRÌNH			
	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2		
TÊN BẢN VẼ	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG	QH-14	01

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG

B

0M 50M 100M 200M
20M

KÍ HIỆU

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

ĐI KCN BECAMEX- BÌNH PHƯỚC

ĐI KDC HÒA VINH 1

ĐI KDC P. THÀNH TÂM (CŨ)

ĐI P. THÀNH TÂM (CŨ)

ĐI P. MINH THÀNH (CŨ)

MẶT CẮT 5 - 5

MẶT CẮT 7 - 7

MẶT CẮT 6 - 6

MẶT CẮT 4 - 4

MẶT CẮT 3 - 3

MẶT CẮT 2 - 2

MẶT CẮT NGANG ĐIỂN HÌNH MƯƠNG HỞ 10M

Suối Đôn

KÝ HIỆU

- ĐƯỜNG DÂY CHIẾU SÁNG
- ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
- ĐƯỜNG DÂY THÔNG TIN LIÊN LẠC
- ĐƯỜNG DÂY CÁP ĐIỆN
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC
- ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- TRỤ CỨU HỎA
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- TRẠM BIẾN ÁP
- TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG
- TỦ MDF TRUNG TÂM

GHI CHÚ

- M — CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
- T — CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- CĐ — ĐƯỜNG ỐNG CẤP ĐIỆN
- CS — ĐƯỜNG ỐNG CHIẾU SÁNG
- TT — ĐƯỜNG ỐNG THÔNG TIN
- CN — ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM .....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH15	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ/ HỌA	ThS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP		
CHỦ TRÌ	ThS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC:	ThS. KS. MAI NGỌC ANH		

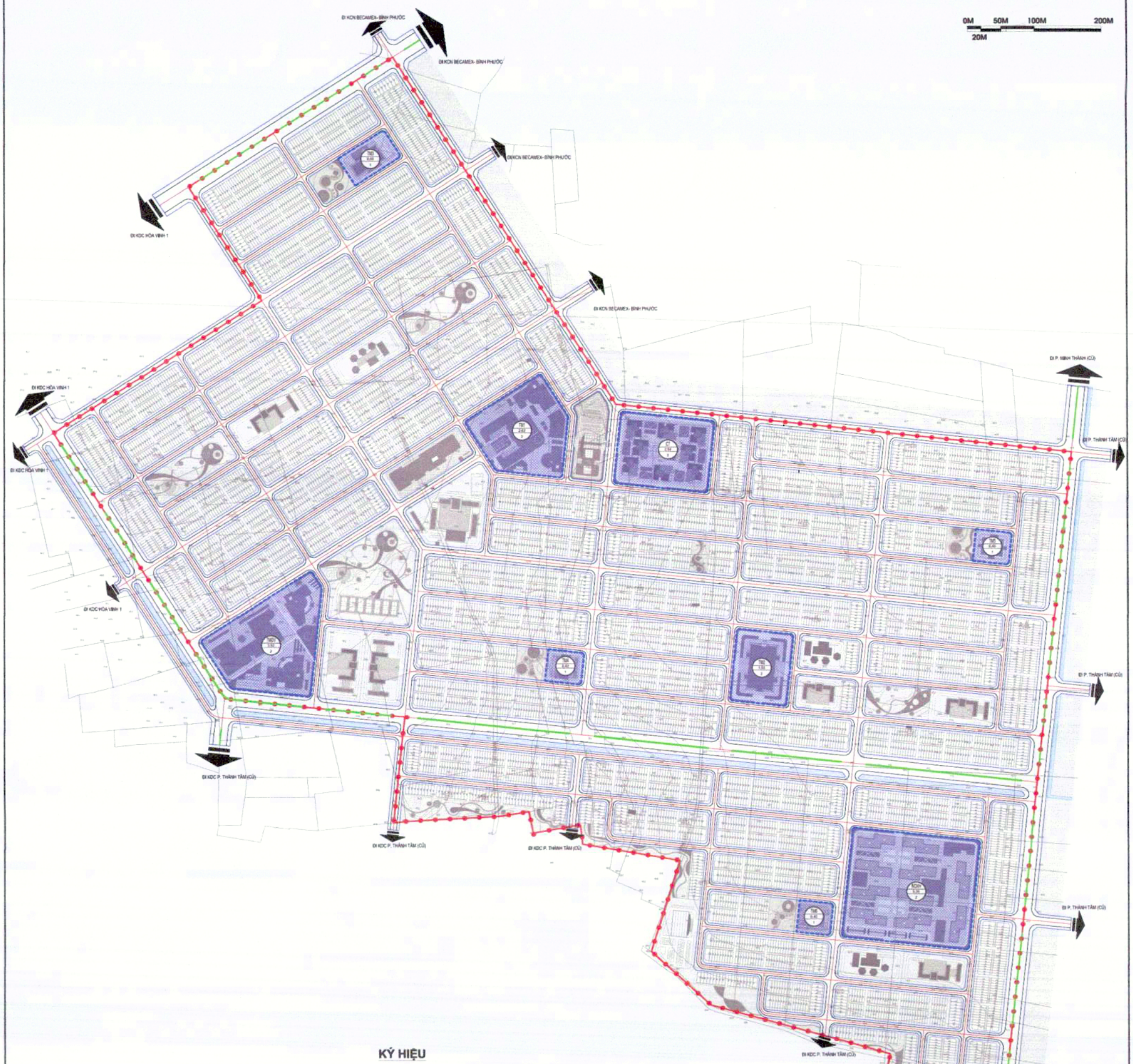
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
SỐ 6 ĐƯỜNG 37, KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2, PHƯỜNG CHƠN THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI
ĐIỆN THOẠI: 0978.1111.40
EMAIL: BANDOFAS@GMAIL.COM
WEBSITE: HTTP://BANDOFAS.COM

TÊN CÔNG TRÌNH	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2	QH-15	01
TÊN BẢN VẼ	BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG		

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

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



KÝ HIỆU

RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

CHÚ THÍCH

A
B
C

A KÝ HIỆU Ô ĐẤT

B DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (Ha)

C SỐ TẦNG HẦM (TẦNG)

BẢNG THỐNG KÊ CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	MDXD (%)	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích sàn tầng hầm (ha)
1	Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị	TMDV	3,52	100%	2	7,04
2	Đất thương mại dịch vụ					
		TM1	2,61	100%	2	5,22
		TM2	1,53	100%	2	3,06
		TM3	0,65	100%	1	0,65
		TM4	0,43	100%	1	0,43
		TM5	0,43	100%	1	0,43
		TM6	0,40	100%	1	0,40
3	Đất nhóm nhà ở					
	Chung cư cao tầng	CT	2,54	100%	2	5,08
	Nhà ở xã hội	NOXH	5,26	100%	2	10,52

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

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ...../QĐ-UBND NGÀY ... THÁNG ..... NĂM ....

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

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

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH16	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NĂM: 2025
THIẾT KẾ HỌA	KTS. DƯƠNG THỊ THÙY TRANG		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC	ThS. KS. MAI NGỌC ANH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐỊA CHỈ: 124/37 DƯƠNG QUẢNG HÀM, P. AN NHƠN, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0979.1111.59
EMAIL: FAS1109@FASGROUP.COM
WEBSITE: HTTP://FASYEUNGPAS.COM

TÊN CÔNG TRÌNH	QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2		
TÊN BẢN VẼ	BẢN VẼ XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM	QH16	01