

Số: **996**/QĐ-UBND

Chơn Thành, ngày **26** tháng **9** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 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;

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 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;

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

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

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

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

Căn cứ Công văn số 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;

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

Căn cứ 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;

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

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

Căn cứ Biên bản họp ngày 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 Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ 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;

Trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm định số: 03/TB.KQTĐ-PKTHTĐT ngày 23/9/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Chơn Thành tại Tờ trình số 555/TTr-KTHT&ĐT ngày 24/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung sau.

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

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

- Phạm vi ranh giới thuộc phường 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 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.

2.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 196,28 ha.
- Quy mô dân số: 22.400 người.

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

3.1. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị theo tiêu chuẩn đô thị loại IV và hướng tới tiêu chuẩn đô thị loại III theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Thành Tâm đã được UBND thị xã Chơn Thành (cũ) phê duyệt theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 04/9/2024; Quy 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.

3.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

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

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

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

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 28-45 m²/người.

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

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

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

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

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

- Công trình hành chính: 3 ÷ 5 tầng.
- Đất ở liền kề hoặc liền kề dịch vụ: 3 ÷ 5 tầng.
- Đất ở cao tầng, nhà ở xã hội (chung cư): 5-20 tầng, có thể bố trí 01-2 tầng hầm.
- Đất công viên cây xanh: tối đa 1 tầng.
- Đất công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, công cộng đô thị: 5-20 tầng; có thể bố trí 01-2 tầng hầm.
- Đất hành chính, giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT ...): 1 ÷ 3 tầng
- Đất trung tâm y tế: 1 ÷ 3 tầng; Đối với bệnh viện đa khoa: 3-10 tầng, có thể bố trí 01-2 tầng hầm.
- Đất công trình dịch vụ công cộng khác: 1 ÷ 3 tầng.
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: ≤ 1 tầng;
- Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe): 1 ÷ 3 tầng.

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

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

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

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

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

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

a) Chỉ tiêu về giao thông:

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

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

b) Chỉ tiêu cấp nước:

- Tỷ lệ cấp nước đạt: 100%
- Chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt: ≥ 120 lít/người/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước cho trường học:
 - Trường mầm non: ≥ 75 lít/cháu/ngày đêm;
 - Trường học khác: ≥ 15 lít/cháu/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước cho công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: ≥ 2 lít/ 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: $\geq 0,4$ 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: $\leq 15\%$ lượng nước sinh hoạt.

c) Thoát nước và xử lý chất thải rắn:

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

d) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt (đô thị loại IV): ≥ 550 W/người (điện năng ≥ 1500 kW/người.năm);
- Chỉ tiêu cấp điện cho trường học:
 - + Trường mầm non: 200 W/cháu.
 - + Trường học khác: 150 W/cháu.
- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: 30 W/ m^2 sàn;
- Chỉ tiêu cấp điện cây xanh, cây xanh thể dục thể thao: $\geq 0,5$ W/ m^2 ;
- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng: ≥ 1 W/ m^2 .

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/ $200m^2$ sàn.

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

- Diện tích khu đất: 1.962.830,6 m^2 . 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 m² (chiếm 29,9% tổng diện tích đất);
- + Đất đường bãi đỗ xe có diện tích 20.776,1 m² (chiếm 1,1% tổng diện tích đất);
- + Đất đường hạ tầng kỹ thuật khác có diện tích 99.840,8 m² (chiếm 5,1% tổng diện tích đất).

Bảng 1: Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

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%
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%

5.2. Các chỉ tiêu đạt được trong đồ án

STT	Bảng so sánh các chỉ tiêu		
	Nội dung	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu đạt được

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 $\geq 12\text{m}^2$ / cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	1.120 cháu / 22.400 người đạt $19,46\text{m}^2$ / 1cháu
3	Trường tiểu học	65 cháu /1000 người $\geq 10\text{m}^2$ / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	1.456 cháu / 22.400 người đạt $18,93\text{m}^2$ /1 học sinh
4	Trường THCS	55 cháu /1000 người $\geq 10\text{m}^2$ / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	1.232 cháu / 22.400 người đạt $19,46\text{m}^2$ /1 học sinh
5	Trường THPT	40 cháu /1000 người $\geq 10\text{m}^2$ / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD)	896 cháu / 22.400 người đạt $18,94\text{m}^2$ /1 học sinh
6	Đất cây xanh Đơn vị ở	$\geq 2\text{m}^2$ /người (theo QCVN 01:2021/BXD)	đạt $3,36\text{m}^2$ /người
7	Trạm y tế	500m^2 / trạm	1,1ha
8	Chợ	2.000m^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.

5.3. Quy hoạch chi tiết các khu chức năng

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 $956.807,0\text{m}^2$ với 5.537 căn có:

- Diện tích lô đất : từ $150 - 367\text{m}^2$.
- 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 $\geq 40\text{m}$ và tối đa 4 tầng đối với các trục đường còn lại.
- Chiều cao công trình:
 - + Cốt nền : $\geq 0,15\text{m}$ so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu $3,6\text{m}$, tối đa $4,0\text{m}$ 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 52.668,6m².

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

- Hệ số sử dụng đất : $\leq 7,0$ lần.

- Tầng cao : 5- 20 tầng.

- Chiều cao công trình.

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

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

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

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

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

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

Tổng diện tích là 25.421,0m².

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

- Hệ số sử dụng đất : $\leq 7,2$ lần.

- Tầng cao : 5- 20 tầng.

- Chiều cao công trình.

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

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

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

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

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

d) Đất y tế: Ký hiệu ô đất YT:

- Diện tích lô đất : 10.810,8m².

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

- Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$ lần.

- Tầng cao : ≤ 3 tầng.

- Chiều cao công trình:

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

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

đ) 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 90.317,9m²:

- + Đất trường mầm non (MN1) có diện tích: 8.842,8m².
- + Đất trường mầm non (MN2) có diện tích: 5.320,1m².
- + Đất trường mầm non (MN3) có diện tích: 7.634,8m².
- + Đất trường tiểu học (TH01) có diện tích: 8.889,3m².
- + Đất trường tiểu học (TH02) có diện tích: 11.017,4m².
- + Đất trường tiểu học (TH03) có diện tích: 7.634,8m².
- + Đất trường trung học cơ sở (THCS01) có diện tích: 5.320,1m².
- + Đất trường trung học cơ sở (THCS02) có diện tích: 11.019,0m².
- + Đất trường trung học cơ sở (THCS03) có diện tích: 7.634,8m².
- + Đất trường trung học phổ thông (THPT) có diện tích: 16.974,3m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$ lần.
- Tầng cao : ≤ 3 tầng.
- Chiều cao công trình:

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

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

e) 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 m².

- + Diện tích lô đất cây xanh CX01 : 10.857,3m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX02 : 10.810,8m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX03 : 7.604,4m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX04 : 10.266,8m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX05 : 6.226,5m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX06 : 6.355,6m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX07 : 5.943,1m².

- + Diện tích lô đất cây xanh CX08 : 2.170,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX09 : 3.397,9m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX10 : 3.534,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX11 : 3.720,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX12 : 4.324,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX (cấp đô thị): 27.212,8m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 0,05$ lần.
- Tầng cao : 1 tầng.
- Chiều cao công trình:
- + Cốt nền : $\geq 0,45$ m so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

g) Đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu ô đất TMDV, TM1-TM6:

Tổng diện tích thương mại dịch vụ 95.874,9m².

- + Diện tích lô đất TMDV : 35.228,6m².
- + Diện tích lô đất TM1 : 26.166,8m².
- + Diện tích lô đất TM2 : 3.288,7m².
- + Diện tích lô đất TM3 : 6.486,8m².
- + Diện tích lô đất TM4 : 4.324,0m².
- + Diện tích lô đất TM5 : 4.324,0m².
- + Diện tích lô đất TM6 : 4.014,0m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- + Hệ số sử dụng đất : ≤ 8 lần đối với lô đất từ 26000-35000m² và 3,5 lần đối với lô đất từ 4000-6500m².
- + Tầng cao : ≤ 20 tầng đối với lô đất từ 26000-35000m² và 1-5 tầng đối với lô đất từ 4000-6500m², có thể bố trí 01-02 tầng hầm.
- Chiều cao công trình:
- + Cốt nền : $\geq 0,45$ m so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

h) Đất đường giao thông

Tổng diện tích đất giao thông: 585.975,8m² chiếm tỷ lệ 29,9%.

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

Tổng diện tích bãi đỗ xe 20.776,1m².

- + Diện tích lô đất HT-BX01 : 10.088,3m².
- + Diện tích lô đất HT-BX02 : 10.687,8m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$ lần.
- Tầng cao : ≤ 3 tầng.
- Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,0m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

(k) Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

Tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật 99.840,8m².

- + Diện tích lô đất đất hạ tầng kỹ thuật : 92.892,0m².
- + Diện tích lô đất đất kênh thoát nước : 6.948,8m².

Bảng 2 - Bảng thông kê chi tiết sử dụng đất đối với từng lô đất

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
1	ĐẤT NHÀ Ở		956.807,0					22.400
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KÊ		878.717,4	5.537,0				13.854
	Đất nhà ở liên kê 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
		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

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
		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
		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	3.156	82%			7.900
		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
		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	115	80%	≤4	3,20	288
		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

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSĐĐ	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
		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
		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					8.546
	Đất nhà chung cư TM	CT	25.421,0		36%	5-20	7,20	2.782
	Đất nhà chung cư (nhà ở nhà ở xã hội)	NOXH	52.668,6		35%	5-20	7,00	5.764
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					

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN (HỘ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)				(Lần)	(Người)
		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					
		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	

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSĐĐ	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
	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		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					

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

6.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Thiết kế đô thị

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

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

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

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

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

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

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

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Giao thông

a) 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 32,00m, vỉa hè 8,0mx2, dây phân cách 2,0m, lộ giới 50m, mặt cắt 1-1.

- 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, dây phân cách 3,0m, lộ giới 40m, mặt cắt 2-2.

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

- 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 nối 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.

- Đường D27, D28, HV2A-D8, D29, D30, N4: 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.

b) Giao thông nội bộ:

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

- 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 66,0m, mặt cắt 6-6, vận tốc thiết kế 40Km/h.

c) Đầu nối giao thông, chỗ quay xe

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

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

d) Kết cấu mặt đường dự kiến

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

7.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

a) Cao độ nền

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

- Cao độ san nền dự án trong khoảng 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 m³.

+ Khối lượng đắp: 234.895,61 m³.

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

b) Thoát nước mưa

Mạng lưới cống thoát nước mưa

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

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép dự kiến 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.

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

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

Hướng thoát nước:

- Hướng thoát nước: theo 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 Đôn ở phía Nam dự án.

7.3. Quy hoạch cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu khi không có đám cháy là $6.718,0\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm và khi có đám cháy (01 đám cháy) là $7.474,0\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm.

a) 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.

b) Mạng lưới cấp nước:

- Xây dựng tuyến ống cấp nước chính cho khu quy hoạch với đường kính từ $\varnothing 160 - \varnothing 300$, được đầu nối tạo thành các mạng vòng khép kín cung cấp phân phối nước cho toàn bộ khu quy hoạch, đồng thời xây dựng các tuyến cấp phối đường kính $\varnothing 110$.

- 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 $\varnothing 110 - \varnothing 300$ dùng ống HDPE (với đường kính ống quy ước).

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

c) Hệ thống cấp nước chữa cháy:

- Mạng lưới tuyến ống được thiết kế đảm bảo yêu cầu cấp nước chữa cháy. Áp lực tự do tại họng cứu hỏa đặt tại điểm bất lợi nhất phải đạt 10m theo quy định. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí họng lấy nước chữa cháy $\varnothing 100$ đặt cách nhau tối đa khoảng 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt để chữa cháy.

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

a) Quy hoạch thoát nước thải

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

- Nước thải từ khu dân cư, khu thương mại, công cộng, dịch vụ được thu gom theo các tuyến cống HPDE có đường kính D300 – D400 trong khu vực quy hoạch. Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu gom kết hợp làm hố thăm vật liệu bê tông cốt thép, hố ga được bố trí với khoảng cách $\leq 30\text{m}$, 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 $Q=1.600 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$, 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 $Q=10.650 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$ (trong đó đã bao gồm lượng nước thải tiếp nhận từ Khu dân cư Hòa Vinh 1 với công suất $Q=5.250 \text{ m}^3/\text{Ng.đêm}$), 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 đầu nối ra suối gần nhất.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: $22.400 \text{ người} \times 0,9 \text{ kg/ngày} = 20,16 \text{ tấn/ngày đêm}$.

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

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

c) Quy hoạch quản lý nghĩa trang

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

7.5. Quy hoạch cấp điện – chiếu sáng

a) Nguồn cấp điện:

- Tổng công suất tính toán cho toàn khu vực thiết kế 45.311 kVA.

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

b) Lưới điện trung thế:

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

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

c) Mạng lưới điện hạ thế:

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

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

d) Định hướng mạng lưới chiếu sáng:

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

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

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

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

7.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

a) Dự kiến nhu cầu:

- Tổng nhu cầu tính toán trong khu vực thiết kế là 13.538 thuê bao.

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

b) Giải pháp quy hoạch:

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

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

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

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

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

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

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

- Tổng hợp, đề xuất, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch; đề xuất các khu vực cách ly bảo vệ môi trường (các không gian xanh, hành lang bảo vệ suối).

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai” (được ban hành kèm theo quyết định này).

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

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

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND phường;
- LĐVP, các CV;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Tài

Phụ lục I

BẢNG THÔNG 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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
								(m ² / LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)						(m ² / LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
								(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
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
		(m ²)						(m ² / LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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	MẶT ĐỘ XÂY DỤNG TỐI ĐA	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		GHI CHÚ
					(%)			(m ² / LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)						(m ² / LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)	(Hộ)	(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(m ² /LÔ)	(m ²)	
	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
		(m ²)						(m ² / LÔ)	(m ²)	
	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							

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2025
của UBND phường Chơn Thành)*

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định này được áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài có các hoạt động liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý đến không gian kiến trúc cảnh quan Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Vinh 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

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

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

Điều 2. Phân vùng quy định quản lý quy hoạch

1. Ranh giới lập quy hoạch

Vị trí: Khu thiết kế quy hoạch thuộc phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ). Nay thuộc phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

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

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

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

Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 196,28 ha.

Quy mô dân số: 22.400 người.

Khu đất được chia thành các khu chức năng chính phù hợp với tính chất của khu dân cư, với diện tích các khu như sau:

Bảng 1: Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(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%

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m2)	(ha)	(%)
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%

Bảng 2: Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSĐĐ	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
1	ĐẤT NHÀ Ở		956.807,0					22.400
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KỀ		878.717,4	5.537,0				13.854
	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

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
		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
		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

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSĐĐ	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
		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
		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

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
		LKA.39	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
	Đất nhà ở liền kề KHU B	LKB	497.326,0	3.156	82%			7.900
		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	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(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	115	80%	≤4	3,20	288
		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

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
		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
		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

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSĐĐ	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
		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					8.546
	Đất nhà chung cư TM	CT	25.421,0		36%	5-20	7,20	2.782
	Đất nhà chung cư (nhà ở nhà ở xã hội)	NOXH	52.668,6		35%	5-20	7,00	5.764
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					

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSĐĐ	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
		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					

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở		75.214,5					
		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	CX	27.212,8		5%	1	0,05	

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
	cấp đô thị							
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		50%	3	1,50	
		HT-	10.687,8		50%	3	1,50	

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD	SỐ DÂN
	LÔ ĐẤT		(m ²)	(Hộ)			(Lần)	(Người)
		BX02						
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					

CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định đối với đất ở

Loại hình nhà ở là nhà liền kề từ LKA-01 đến LKA-39 (2489 căn), LKB-01 đến LKB-46 (3248 căn), Chung cư cao tầng quy mô khoảng 25.421,0m², Chung cư nhà ở xã hội quy mô khoảng 52.668,6m².

Với tổng diện tích nhà ở khoảng 984.907,0 m² đảm bảo đáp ứng nhu cầu ở cho 22.400 người, Quy định cụ thể theo các mục sau:

1. Quy định về xây dựng:

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

Tổng diện tích là 956.807,0 m² với 5.537 căn có:

Diện tích lô đất : từ 150 – 367m².

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 ≥ 40 m và tối đa 4 tầng đối với các trục đường còn lại.

Chiều cao công trình:

+ Cốt nền : $\geq 0,15$ m so với cốt vỉa hè.

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

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

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

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

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

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

Tổng diện tích là 52.668,6m².

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

Hệ số sử dụng đất : $\leq 7,0$ lần.

Tầng cao : 5- 20 tầng.

Chiều cao công trình.

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

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

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

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

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

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

Tổng diện tích là 25.421,0m².

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

Hệ số sử dụng đất : $\leq 7,2$ lần.

Tầng cao : 5- 20 tầng.

Chiều cao công trình.

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

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

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

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

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

d. Đất y tế: Ký hiệu ô đất YT:

Diện tích lô đất : 10.810,8m².

Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$ lần.

Tầng cao : ≤ 3 tầng.

Chiều cao công trình:

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

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

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

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

đ) Đất giáo dục: Ký hiệu ô đất MN1, MN2, MN3, TH1, TH2, TH3, THCS1, THCS2, THCS3 và THPT:

Tổng diện tích đất giáo dục là 90.317,9m²:

+ Đất trường mầm non (MN1) có diện tích: 8.842,8m².

- + Đất trường mầm non (MN2) có diện tích: 5.320,1m².
- + Đất trường mầm non (MN3) có diện tích: 7.634,8m².
- + Đất trường tiểu học (TH01) có diện tích: 8.889,3m².
- + Đất trường tiểu học (TH02) có diện tích: 11.017,4m².
- + Đất trường tiểu học (TH03) có diện tích: 7.634,8m².
- + Đất trường trung học cơ sở (THCS01) có diện tích: 5.320,1m².
- + Đất trường trung học cơ sở (THCS02) có diện tích: 11.019,0m².
- + Đất trường trung học cơ sở (THCS03) có diện tích: 7.634,8m².
- + Đất trường trung học phổ thông (THPT) có diện tích: 16.974,3m².

Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$ lần.

Tầng cao : ≤ 3 tầng.

Chiều cao công trình:

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

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

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

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

e. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Cây xanh công cộng đơn vị ở Ký hiệu ô đất CX01-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 m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX01 : 10.857,3m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX02 : 10.810,8m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX03 : 7.604,4m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX04 : 10.266,8m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX05 : 6.226,5m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX06 : 6.355,6m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX07 : 5.943,1m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX08 : 2.170,0m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX09 : 3.397,9m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX10 : 3.534,0m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX11 : 3.720,0m².

- + Diện tích lô đất cây xanh CX12 : 4.324,0m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX (cấp đô thị) : 27.212,8m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 0,05$ lần.
- Tầng cao : 1 tầng.

Chiều cao công trình:

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

g) Đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu ô đất TMDV, TM1-TM6:

Tổng diện tích thương mại dịch vụ 95.874,9m².

- + Diện tích lô đất TMDV : 35.228,6m².
- + Diện tích lô đất TM1 : 26.166,8m².
- + Diện tích lô đất TM2 : 3.288,7m².
- + Diện tích lô đất TM3 : 6.486,8m².
- + Diện tích lô đất TM4 : 4.324,0m².
- + Diện tích lô đất TM5 : 4.324,0m².
- + Diện tích lô đất TM6 : 4.014,0m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- + Hệ số sử dụng đất : ≤ 8 lần đối với lô đất từ 26000-35000m² và 3,5 lần đối với lô đất từ 4000-6500m².
- + Tầng cao : ≤ 20 tầng đối với lô đất từ 26000-35000m² và 1-5 tầng đối với lô đất từ 4000-6500m², có thể bố trí 01-02 tầng hầm.

Chiều cao công trình:

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

(h) Đất đường giao thông

Tổng diện tích đất giao thông: 585.975,8m² chiếm tỷ lệ 29,9%.

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

Tổng diện tích bãi đỗ xe 20.776,1m².

+ Diện tích lô đất HT-BX01 : 10.088,3m².

+ Diện tích lô đất HT-BX02 : 10.687,8m².

Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$ lần.

Tầng cao : ≤ 3 tầng.

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

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

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

(k) Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

Tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật 99.840,8m².

+ Diện tích lô đất đất hạ tầng kỹ thuật : 92.892,0m².

+ Diện tích lô đất đất kênh thoát nước : 6.948,8m².

2. Quy định về chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch

2.1. Quy định về ranh giới lô đất

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

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

2.2. Quy định về tầm nhìn

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

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

2.3. Quy định về kích thước vật góc

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

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

2.4. Quy định về khoảng cách

a. Khoảng lùi công trình

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

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

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

Bảng 3: Quy định khoảng lùi đối với công trình xây dựng mới

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

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

Theo mặt phẳng nằm ngang:

Đến đường dây cao thế: 4,0m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc);

Đến đường dây trung thế: 2,5m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc);

Đến đường dây hạ thế:

+ Từ cửa sổ: 0,75m;

+ Từ mép ngoài cùng của ban công: 1,0m.

+ Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của kiến trúc đến cột điện: 0,75m.

Theo chiều đứng: Khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây điện dưới cùng phải đảm bảo:

+ 3m đối với điện áp tới 35 kV;

+ 4m đối với điện áp 66-100 kV;

+ 5m đối với điện áp 220 (230) kV;

+ Trên mái nhà, trên ban công: 2,5m;

+ Trên cửa sổ: 0,5m;

+ Dưới cửa sổ: 1,0m;

+ Dưới ban công: 1,0m.

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

Đến đường cáp ngầm : 1,0m;

Đến mặt ống ngầm và hố ga : 1,0m.

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

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

• Không gian chức năng giao tiếp

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

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

• Không gian chức năng dịch vụ

Các không gian chức năng dịch vụ trong nhà ở liền kề bao gồm các cửa hàng, các cơ sở dịch vụ hàng ngày, nơi vui chơi giải trí. Ngoài ra, không bố trí các cửa hàng kinh doanh hóa chất, các loại hàng hóa gây ô nhiễm môi trường,... để đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường. Các không gian chức năng dịch vụ trong nhà liền kề thường bố trí ở

tầng một có lối vào trực tiếp từ đường phố, được bố trí kết hợp với không gian ở và phân định theo chiều đứng của nhà.

- Không gian chức năng ở

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

- Không gian chức năng kỹ thuật

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

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

- Không gian chức năng giao thông

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

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

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

+ Nhu cầu thực sự của người sử dụng;

+ Nhà có người tàn tật sử dụng.

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

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

b. Quy định thiết kế các bộ phận công trình

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

Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè ổn định là 0,45m.

Đối với các nhà phố liền kề: bậc tam cấp, vệt dặt xe không được xây dựng nhô ra quá chỉ giới đường đỏ.

- Mái đón, ô văng, sê-nô, máng nước, mái đua

Chiều cao thông thủy từ mái đón đến mặt lè gia cố tối thiểu 3,0m. Không được trồng cột trên vỉa hè.

Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô, máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt dặt xe hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến

trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

Bên trên mái đón, mái hè phố không được làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh.

Đường ống đứng thoát nước mưa phải có hộp gain.

- Cửa đi, cửa sổ

Ở độ cao dưới 3m so với mặt vỉa hè, tất cả các loại cửa đi, cửa sổ, và cửa khác đều không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ngõ hẻm.

Không được phép mở tất cả các loại cửa nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

Trường hợp khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại ô thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận được xây dựng lên.

Nếu dãy nhà ở liền kề có chiều cao lớn hơn so với các công trình bên cạnh như các vườn hoa, công viên, bãi xe,... để đảm bảo mỹ quan, mặt tường giáp ranh có thể được phép mở một số loại cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét quyết định từng trường hợp.

- Ban công

Đối với những ngôi nhà có ban công giáp phố thì vị trí và độ vươn ra của ban công phải tuân theo quy định về quản lý xây dựng khu vực.

Độ vươn ra của ban công đối với các đường phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được lớn hơn các kích thước quy định.

Đối với khu nhà ở, các trường hợp xây sát ranh, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ thì không được xây ban công. Các trường hợp khác, ban công không được vươn ra quá chỉ giới đường đỏ.

Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5m.

- Móng và các bộ phận ngầm dưới đất của ngôi nhà

Giới hạn ngoài cùng của móng nhà không vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

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

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

- Hàng rào và cổng

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

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

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

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

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

- Vía hè

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

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

Không xây bậc tam cấp trong phạm vi vỉa hè.

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

- Quy định về công tác hoàn thiện và cảnh quan

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

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

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

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

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

Mặt tiền ngoại thất không được dùng màu sắc có độ tương phản cao với sọc ngang hoặc dọc trên khung cửa sổ và tường lửng. Màu trắng có thể dùng cho bất kỳ công trình

xây dựng nào. Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

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

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

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

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

Điều 4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

1.1. Quy hoạch cao độ nền:

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

Cao độ san nền dự án trong khoảng 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 m³.

+ Khối lượng đắp: 234.895,61 m³.

Khối lượng chính xác sẽ được cụ thể hoá ở các bước sau.

1.2. Thoát nước mưa:

Mạng lưới cống thoát nước mưa

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

Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép dự kiến 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.

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

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

Hướng thoát nước:

- Hướng thoát nước: theo 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 Đôn ở phía Nam dự án.

2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

1.1. Nguyên tắc thiết kế:

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

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

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

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

2.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

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

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

Bảng 1: Bảng quy hoạch hệ thống giao thông

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG					
St	Hạng	Mặt cát	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)	Diện tích (m ²)

		ngan g		Mặt đườn g	Vĩa hè	Giải phâ n cách	Lộ giới	Mặt đườn g	Vĩa hè	Giải phâ n cách	Đất giao thông
Giao thông đối ngoại:											
1	Đường D1	1-1	467,30	32,00	16,00	2,00	50,00	14.95 4	7.477	935	34.669,57
2	Đường D26	4-4	943,50	15,00	10,00	-	25,00	14.15 3	9.435	-	23.587,50
3	Đường D27	5-5	943,50	12,00	10,00	-	22,00	11.32 2	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	1.179,2 0	12,00	10,00	-	22,00	14.15 0	11.79 2	-	25.942,40
8	Đường D20	3-3	1.365,0 0	24,00	14,00	2,00	40,00	32.76 0	19.11 0	-	54.600,00
9	Đường N40	4-4	1.681,4 0	15,00	10,00	-	25,00	25.22 1	16.81 4	-	42.035,00
10	Đường N41	5-5	2.060,1 0	12,00	10,00	-	22,00	24.72 1	20.60 1	-	45.322,20
11	Đường N46	2-2	2.183,7 0	23,00	14,00	3,00	40,00	50.22 5	30.57 2	-	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

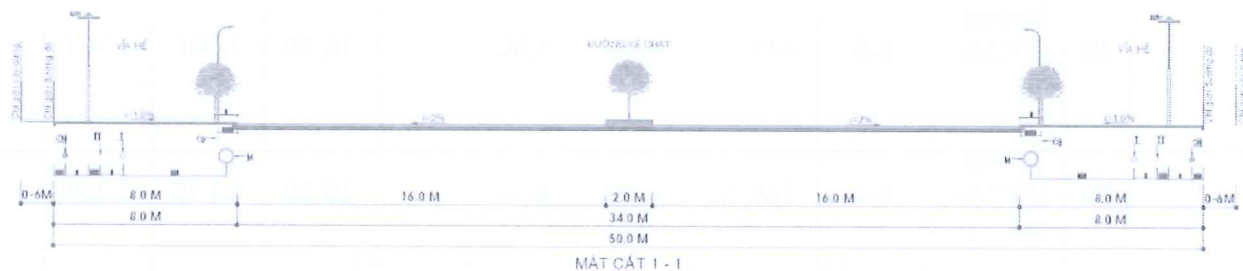
15	Đường HV2A-D3	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
16	Đường HV2A-D4	6-6	943,50	8,00	8,00	-	16,00	7.548	7.548	-	15.096,00
17	Đường HV2A-D5	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
18	Đường HV2A-D6	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
19	Đường HV2A-D7	6-6	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 -	6-6	680,50	8,00	8,00	-	16,00	5.444	5.444	-	10.888,00

	D3										
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	1.014,1 0	8,00	8,00	-	16,00	8.113	8.113	-	16.225,60
45	Đường HV2B - N4	6-6	1.135,3 0	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	1.225,3 0	8,00	8,00	-	16,00	9.802	9.802	-	19.604,80
DIỆN TÍCH ĐƯỜNG GIAO THÔNG TOÀN KHU:											585.975,8 0

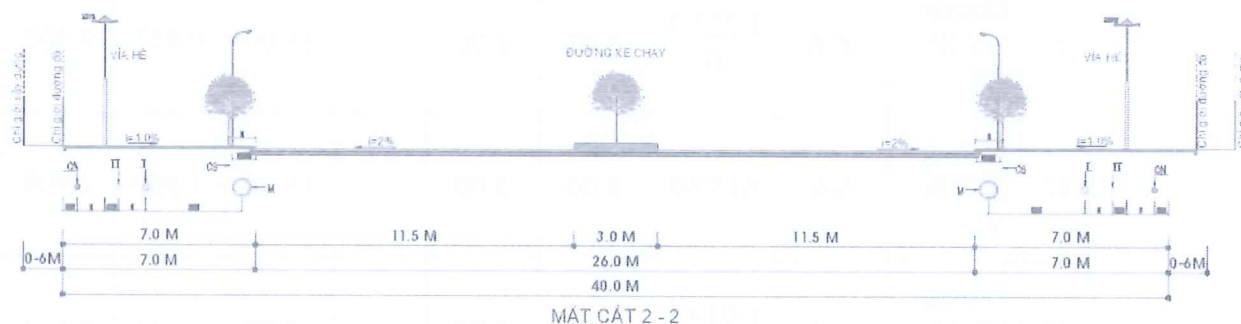
a. Đường giao thông đối ngoại:

Đường D1: là tuyến kết nối chính đi qua khu vực, tuyến kết nối với khu Hòa Vinh 1. Quy hoạch mặt đường 32,00m, vỉa hè 8,0mx2, dây phân cách 2,0m, lộ giới 50m, mặt cắt 1-1.



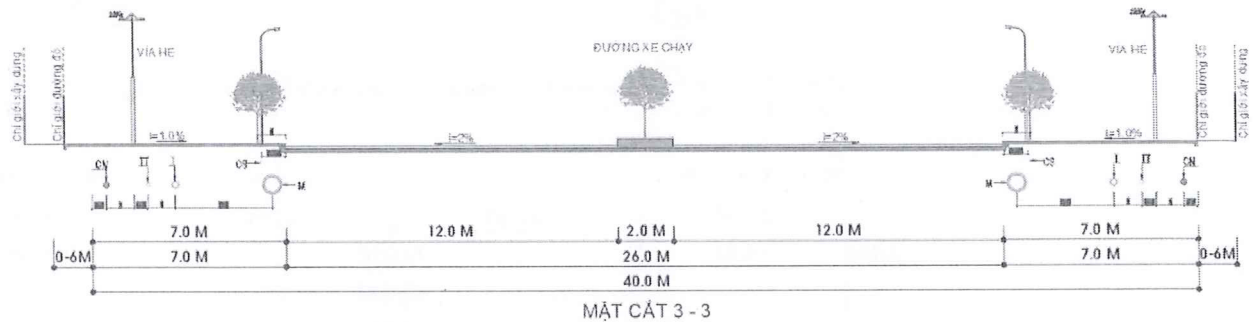
Hình: Mặt cắt giao thông 1-1 lộ giới 50m

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, dây phân cách 3,0m, lộ giới 40m.



Hình: 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, dây phân cách 2,0m lộ giới 40,0m, mặt cắt 3-3

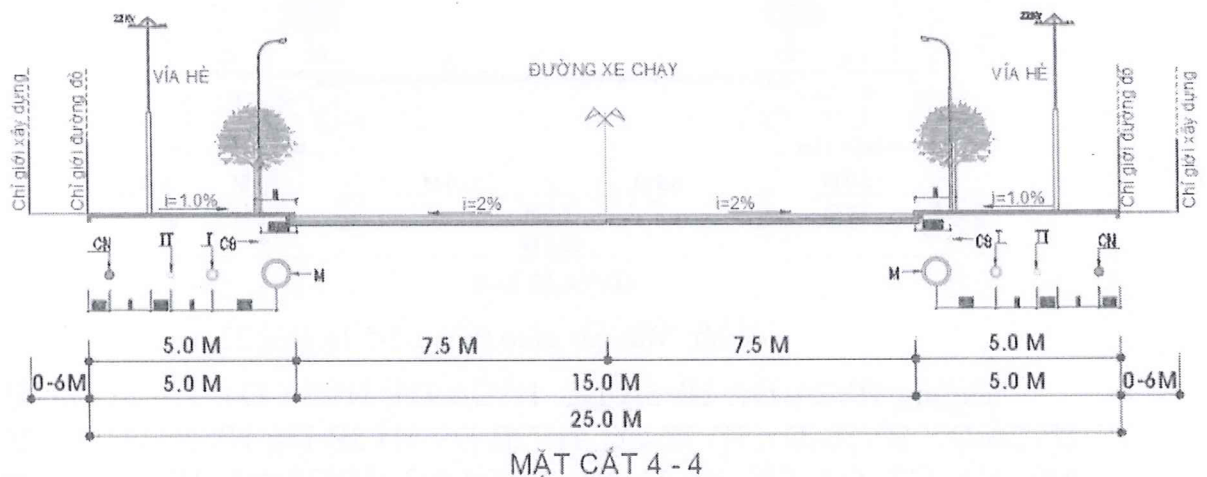


Hình: Mặt cắt giao thông 3-3 lộ giới 40m

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.

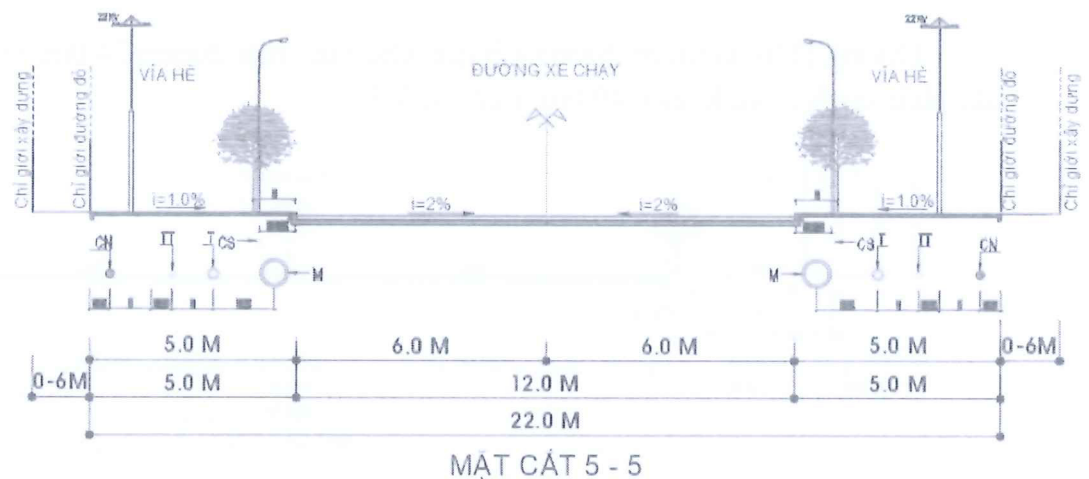
Đường N40: là tuyến đường kết qua khu vực, kết nối với khu Hòa Vinh 1 có: mặt đường 16,0m, vỉa hè 5,0mx2m, lộ giới 25m, mặt cắt 4-4.

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: Mặt cắt giao thông 2-2 lộ giới 25m

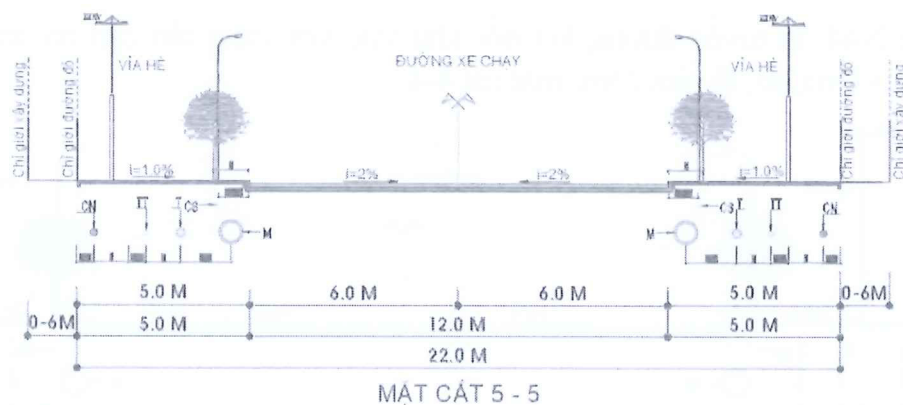
Đường D27, D28, HV2A-D8, D29, D30, N41 : là tuyến đường kết nối qua khu vực, kết nối với khu Hòa Vinh 1: mặt đường 12,0m, vỉa hè 5,0mx2m, lộ giới 22m, mặt cắt 5-5.



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

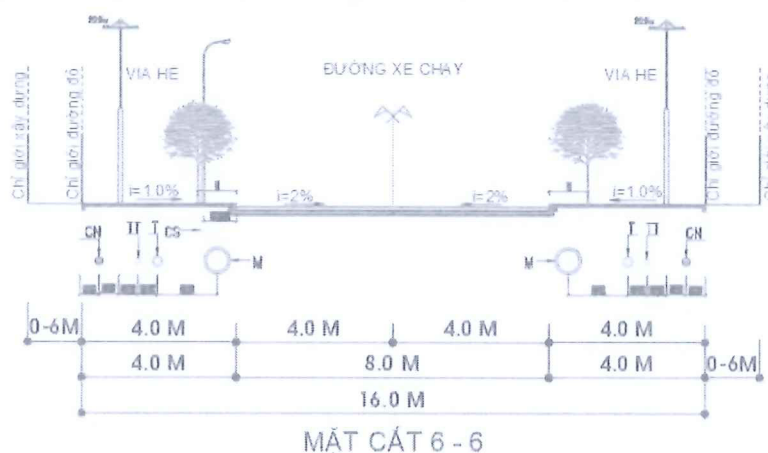
b. Đường giao thông nội bộ:

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: 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 66,0m, mặt cắt 6-6, vận tốc thiết kế 40Km/h.



Hình: Mặt cắt giao thông 6-6 lộ giới 16m

c. Đầu nối giao thông, chỗ quay xe

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

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

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

Vận tốc thiết kế:

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

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

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

e. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được

Tổng diện tích đất giao thông: 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/km².

2.2. 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	
				$\geq 10\text{m}$	$< 10\text{m}$
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				
	- Có chiều dài lô nhà $\geq 30\text{m}$	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $< 30\text{m}$ và $> 20\text{m}$	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $\leq 20\text{m}$	0m	1m	3m	0m

2	Công trình thương mại - dịch vụ, bãi xe,	6m	-	-	-
	Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học				

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

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

3.1. 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.

3.2. Mạng lưới cấp nước

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Hệ thống cấp nước chữa cháy

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

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

4.1. Nguồn và lưới điện điện trung thế

Tổng công suất tính toán cho toàn khu vực thiết kế 45.311 kVA.

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

4.2. Tuyến lưới điện trung thế:

Đề xuất kéo các xuất tuyến điện từ các trạm biến áp 110/22kV 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 (hộp bộ) hoặc trạm trụ đặt trên khuôn viên cây xanh, vỉa hè.

4.3. Tuyến hạ thế cung cấp điện

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

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

4.4. Tuyến hạ thế chiếu sáng đường

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

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

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

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

5. Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động:

5.1. Nguồn cấp

Tổng nhu cầu tính toán trong khu vực thiết kế là 13.538 thuê bao.

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

5.2. Giải pháp quy hoạch

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

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

6.1. Thoát nước thải

a. Giải pháp thoát nước thải

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

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

Nguồn tiếp nhận:

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

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

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

b. 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 $Q=1600 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$, 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 $Q=10650 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$, vị trí đặt trạm bơm tại lô đất công viên, gần đường HV2B-N5 và đường HV2B-N7.

6.2. Quản lý chất thải rắn

Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: $22.400 \text{ người} \times 0,9\text{kg/ngày} = 20,16 \text{ tấn/ngày đêm}$.

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

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

6.3. Quy hoạch Quản lý nghĩa trang

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

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

7.1. Phương án quy hoạch:

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

Nâng cấp tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới các tuyến để nối kết các

Bảng 1. Bảng phân tích tác động môi trường của phương án quy hoạch đối với quy hoạch các phân khu chức năng

Thành phần bị tác động	Trọng số (A)	Các phân khu chức năng							
		Đất ở liền kề,		Đất thương mại dịch vụ - trạm xử lý nước thải		Công trình công cộng, giáo dục, y tế		Công viên cây xanh, cây xanh cách ly	
		Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)
Không khí	20	-1	-20	-2	-40	-1	-20	+3	+60
Nước mặt	20	-1	-20	-2	-40	-1	-20	+1	+20
Nước ngầm	10	-1	-15	-2	-20	-1	-10	+1	+10
Đất	10	-1	-15	-2	-20	-1	-10	+1	+10
Hệ sinh thái, cảnh quan	10	-1	-10	-1	-10	-1	-10	+4	+40
Sức khỏe cộng đồng	10	-1	-10	-1	-10	+2	+20	+4	+40
Phát triển kinh tế	20	+1	+20	+2	+40	+1	+20	+1	+20
Cộng	100		-60		-100		-30		+200
Mức độ tác động			(-II)		(-III)		(-I)		(+)

khu chức năng với nhau và các khu vực lân cận.

Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Ghi chú:

+ Tác động mạnh: 3

+ Tác động trung bình: 2

+ Tác động nhẹ: 1

+ Tác động tiêu cực mang dấu -

+ Tác động tích cực mang dấu +

Qui ước:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu

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

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

7.6. Chất lượng môi trường nước

Quản lý việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.

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

Đảm bảo diện tích cây xanh đúng tiêu chuẩn.

7.7. Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn

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

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

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

7.8. Quản lý chất thải

a. Nước thải

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

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

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

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

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

b. Chất thải rắn

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

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

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

7.9. Các vấn đề xã hội

a. Dân số: Không chế số dân theo quy hoạch.

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

7.10. Quản lý và giám sát môi trường

- Quản lý môi trường

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

Thành phần nước thải sau khi xử lý được không chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14-2025/BTNMT. Hệ thống không chế tự động để kiểm tra lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ được lắp đặt. Phương pháp này cho phép quản lý nồng độ đầu ra của các chất ô nhiễm từ hệ thống xử lý nước thải của Khu quy hoạch.

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

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

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

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

- Cam kết thực hiện biện pháp bảo vệ môi trường

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

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

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

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

Cam kết thực hiện các biện pháp, cũng như vận hành các hệ thống xử lý nhằm không 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. **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 5. UBND phường Chơn Thành

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

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

Điều 6. Chủ đầu tư

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

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

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

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

Tuân thủ các nội quy của khu dân cư.

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