

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU
DÂN CƯ HOÀ VINH 2, PHƯỜNG CHƠN THÀNH,
TỈNH ĐỒNG NAI

(Kèm theo Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2025
của Ủy ban nhân dân phường Chơn Thành)

Đồng Nai, năm 2025

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU
DÂN CƯ HÒA VINH 2, PHƯỜNG CHƠN THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2025 của
Ủy ban nhân dân phường Chơn Thành)

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU

Điều 1. Phạm vi áp dụng

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

- 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. 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%
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 LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD (Lần)	SỐ DÂN (Người)
1	ĐẤT NHÀ Ở		956.807,0					22.400
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KÈ		878.717,4	5.538,0				13.856
	Đất nhà ở liền kề KHU A	LKA	381.391,4	2.381	80%			5.954
		LKA.1	10.908,0	63	80%	5	4	158
		LKA.2	10.858,0	62	77%	5	3,85	155
		LKA.3	12.368,0	79	80%	≤4	3,20	198
		LKA.4	1.659,4	10	80%	≤4	3,20	25
		LKA.5	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.6	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.7	9.868,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.8	7.698,0	47	75%	≤4	3,00	118
		LKA.9	9.868,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.10	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.11	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.12	9.868,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.13	7.768,0	48	80%	≤4	3,20	120
		LKA.14	9.868,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.15	1.844,0	10	80%	≤4	3,20	25

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSĐĐ	SỐ DẪN
	LÔ ĐẤT						(Lần)	
		LKA.16	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.17	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.18	9.868,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.19	8.368,0	52	80%	≤4	3,20	130
		LKA.20	11.148,0	70	80%	≤4	3,20	175
		LKA.21	11.148,0	70	80%	≤4	3,20	175
		LKA.22	17.898,0	114	80%	≤4	3,20	285
		LKA.23	17.898,0	114	80%	≤4	3,20	285
		LKA.24	10.784,0	70	80%	≤4	3,20	175
		LKA.25	17.968,0	116	80%	≤4	3,20	290
		LKA.26	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.27	9.898,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.28	7.768,0	48	80%	5	4,00	120
		LKA.29	9.898,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.30	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.31	9.918,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.32	9.898,0	62	80%	≤4	3,20	155
		LKA.33	7.768,0	48	80%	5	4,00	120
		LKA.34	1.844,0	10	80%	≤4	3,20	25

STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD		SỐ DÂN
							(Lần)	(Người)	
		LKA.35	9.918,0	62	80%	≤4	3,20		155
		LKA.36	9.898,0	62	80%	≤4	3,20		155
		LKA.37	7.768,0	48	80%	≤5	4,00		120
		LKA.38	9.898,0	62	80%	≤4	3,20		155
		LKA.39	9.918,0	62	80%	≤4	3,20		155
	Đất nhà ở liền kề KHU B	LKB	497.326,0	3.157	82%				7.902
		LKB.1	6.518,0	42	80%	≤4	3,20		105
		LKB.2	13.968,0	88	80%	≤4	3,20		220
		LKB.3	12.168,0	76	80%	≤4	3,20		190
		LKB.4	13.968,0	88	80%	≤4	3,20		220
		LKB.5	13.968,0	88	80%	≤4	3,20		220
		LKB.6	13.968,0	88	80%	≤4	3,20		220
		LKB.7	14.038,0	88	80%	5	4,00		220
		LKB.8	13.338,0	85	80%	≤4	3,20		213
		LKB.9	13.338,0	85	80%	≤4	3,20		213
		LKB.10	13.338,0	85	80%	≤4	3,20		213
		LKB.11	13.338,0	85	80%	≤4	3,20		213
		LKB.12	13.338,0	85	80%	≤4	3,20		213
		LKB.13	1.534,0	9	80%	≤4	3,20		23

STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD		SỐ DÂN
							(Lần)	(Người)	
		LKB.14	1.534,0	9	80%	≤4	3,20		23
		LKB.15	13.408,0	84	80%	≤5	4,00		210
		LKB.16	17.828,0	116	80%	≤4	3,20		290
		LKB.17	12.208,0	76	80%	5	4,00		190
		LKB.18	13.748,0	88	80%	≤4	3,20		220
		LKB.19	6.934,0	45	80%	≤4	3,20		113
		LKB.20	13.748,0	88	80%	≤4	3,20		220
		LKB.21	13.748,0	88	80%	≤4	3,20		220
		LKB.22	13.748,0	88	80%	≤4	3,20		220
		LKB.23	12.208,0	76	80%	5	4,00		190
		LKB.24	17.898,0	115	80%	5	4,00		288
		LKB.25	17.828,0	113	80%	5	4,00		283
		LKB.26	8.109,0	52	80%	≤4	3,20		130
		LKB.27	13.968,0	89	80%	≤5	4,00		223
		LKB.28	2.774,3	17	80%	≤4	3,20		43
		LKB.29	10.188,0	63	80%	≤4	3,20		158
		LKB.30	13.338,0	85	80%	≤5	4,00		213
		LKB.31	13.338,0	85	80%	≤4	3,20		213
		LKB.32	13.748,0	88	80%	5	4,00		220

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

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

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN CỨ (Hộ)	MDXD TỐI ĐA	TẦNG CAO	HSSDD (Lần)	SỐ DÂN (Người)
	LÔ ĐẤT							
		CX01	10.857,3		5%	1	0,05	
		CX02	10.810,8		5%	1	0,05	
		CX03	7.604,4		5%	1	0,05	
		CX04	10.266,8		5%	1	0,05	
		CX05	6.230,6		5%	1	0,05	
		CX06	6.355,6		5%	1	0,05	
		CX07	5.943,1		5%	1	0,05	
		CX08	2.170,0		5%	1	0,05	
		CX09	3.397,9		5%	1	0,05	
		CX10	3.534,0		5%	1	0,05	
		CX11	3.720,0		5%	1	0,05	
		CX12	4.324,0		5%	1	0,05	
	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	CX	27.212,8		5%	1	0,05	
2.4	Đất thương mại dịch vụ	TM	95.874,9					
	Đất thương mại dịch vụ	TM1	26.166,8		40%	3-20	8,00	
	Đất thương mại dịch vụ	TM2	15.330,7		40%	3-20	8,00	
	Đất thương mại dịch vụ	TM3	6.486,8		70%	1-5	3,50	
	Đất thương mại dịch vụ	TM4	4.324,0		70%	1-5	3,50	

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

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 (2.381 căn), LKB-01 đến LKB-45 (3.157 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 956.807,0 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 5.538 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 : $\geq 0,45\text{m}$ 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 : $\geq 0,45\text{m}$ so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

g) Đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu ô đất 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 : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

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

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

QUY ĐỊNH KHOẢNG LÙI ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI					
STT	CÔNG TRÌNH	KHOẢNG LÙI (X)			
		Trước nhà	Sau nhà	Bề rộng lô góc	
				$\geq 10m$	$< 10m$
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				
	- Có chiều dài lô nhà $\geq 30m$	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $< 30m$ và $> 20m$	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $\leq 20m$	0m	1m	3m	0m

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

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

Theo mặt phẳng nằm ngang:

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

Theo chiều đứng:

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

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

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

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

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

- Không gian chức năng giao tiếp

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

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

- Không gian chức năng dịch vụ

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

- Không gian chức năng ở

- Không gian chức năng ở được phân loại theo tính chất sử dụng như: Phòng sinh hoạt chung; Chỗ làm việc, học tập; Phòng tập, phòng chơi (Nghe nhạc, xem phim, trưng bày,...); Chỗ thờ cúng tổ tiên; Các phòng ngủ; Phòng ăn; Bếp; Khu vệ sinh gồm xí, tắm; Chỗ giặt giũ, phơi quần áo; Ban công hoặc 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 dất 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 dất xe không được xây dựng nhô ra quá chỉ giới đường đỏ.

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

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

- Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô, máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt dất 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 kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m.

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

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

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

- **Via hè**

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

- Chủ sở hữu ngôi nhà đồng thời có nghĩa vụ bảo quản đoạn 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 chắp vá tạm thời trên các kiến trúc kiên cố như:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Các loại cửa đi, cửa sổ, tủ quầy hàng hoặc bộ phận trang trí kiến trúc ở độ cao 3,0m trở xuống đều không được phép dùng kính tráng thủy 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 từ +37,150 m đến +47,16 m, 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.

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 16,30 ha, dẫn qua cống hộp B2000 thoát nước về suối Đôn ở phía Nam dự án.

2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

2.1. Nguyên tắc thiết kế:

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

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

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

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

2.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

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

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

Bảng 1: Bảng quy hoạch hệ thống giao thông

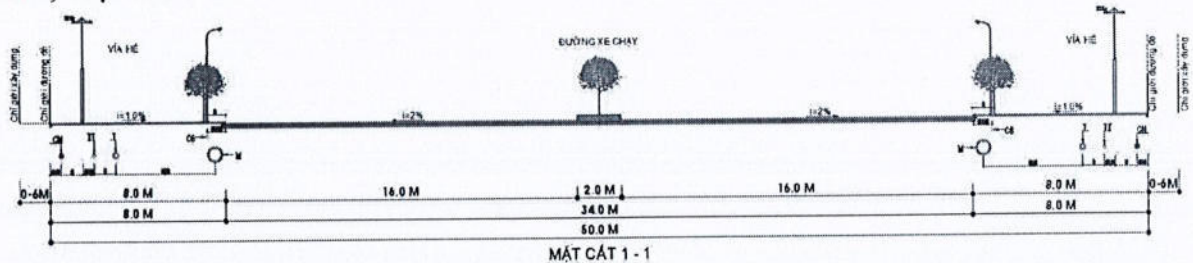
BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG											
Stt	Hạng Mục	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Diện tích (m2)			
				Mặt đường	Vĩa hè	Giải phân cách	Lộ giới	Mặt đường	Vĩa hè	Giải phân cách	Đất giao thông
Giao thông đối ngoại:											
1	Đường D1	1-1	467,30	32,00	16,00	2,00	50,00	14.954	7.477	935	34.669,57
2	Đường D26	4-4	943,50	15,00	10,00	-	25,00	14.153	9.435	-	23.587,50
3	Đường D27	5-5	943,50	12,00	10,00	-	22,00	11.322	9.435	-	20.757,00
4	Đường D28	5-5	476,27	12,00	10,00	-	22,00	5.715	4.763	-	10.477,94
5	Đường HV2A -D8	5-5	327,00	12,00	10,00	-	22,00	3.924	3.270	-	7.194,00
6	Đường D29	5-5	646,50	12,00	10,00	-	22,00	7.758	6.465	-	14.223,00
7	Đường D30	5-5	1.179,20	12,00	10,00	-	22,00	14.150	11.792	-	25.942,40
8	Đường	3-3	1.365,00	24,00	14,00	2,00	40,00	32.760	19.110	-	54.600,00

	D20										
9	Đường N40	4-4	1.681,40	15,00	10,00	-	25,00	25.221	16.814	-	42.035,00
10	Đường N41	5-5	2.060,10	12,00	10,00	-	22,00	24.721	20.601	-	45.322,20
11	Đường N46	2-2	2.183,70	23,00	14,00	3,00	40,00	50.225	30.572	-	87.348,00
12	Đường N44	4-4	251,50	15,00	10,00	-	25,00	3.773	2.515	-	6.287,50
Giao thông đối nội:											
13	Đường HV2A -D1	6-6	384,80	8,00	8,00	-	16,00	3.078	3.078	-	6.156,80
14	Đường HV2A -D2	6-6	384,80	8,00	8,00	-	16,00	3.078	3.078	-	6.156,80
15	Đường HV2A -D3	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
16	Đường HV2A -D4	6-6	943,50	8,00	8,00	-	16,00	7.548	7.548	-	15.096,00
17	Đường HV2A -D5	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
18	Đường HV2A -D6	6-6	771,00	8,00	8,00	-	16,00	6.168	6.168	-	12.336,00
19	Đường HV2A -D7	6-6	82,50	8,00	8,00	-	16,00	660	660	-	1.320,00
20	Đường HV2A -D8	5-5	207,60	12,00	10,00	-	22,00	2.491	2.076	-	4.567,20
21	Đường D28	5-5	193,93	12,00	10,00	-	22,00	2.327	1.939	-	4.266,46
22	Đường HV2B -D1	6-6	160,50	8,00	8,00	-	16,00	1.284	1.284	-	2.568,00
23	Đường HV2B -D2	6-6	646,50	8,00	8,00	-	16,00	5.172	5.172	-	10.344,00
24	Đường HV2B -D3	6-6	156,00	8,00	8,00	-	16,00	1.248	1.248	-	2.496,00
25	Đường HV2B -D4	6-6	474,00	8,00	8,00	-	16,00	3.792	3.792	-	7.584,00
26	Đường HV2C -D1	5-5	140,40	12,00	10,00	-	22,00	1.685	1.404	-	3.088,80
27	Đường HV2C -D2	6-6	9.036,00	8,00	8,00	-	16,00	72.288	72.288	-	144.576,00

28	Đường HV2C-D3	6-6	680,50	8,00	8,00	-	16,00	5.444	5.444	-	10.888,00
29	Đường B7	6-6	217,00	8,00	8,00	-	16,00	1.736	1.736	-	3.472,00
30	Đường M8	6-6	1.135,20	8,00	8,00	-	16,00	9.082	9.082	-	18.163,20
31	Đường M9	6-6	528,40	8,00	8,00	-	16,00	4.227	4.227	-	8.454,40
32	Đường G1	6-6	257,80	8,00	8,00	-	16,00	2.062	2.062	-	4.124,80
33	Đường G2	6-6	90,00	8,00	8,00	-	16,00	720	720	-	1.440,00
34	Đường G3	6-6	257,80	8,00	8,00	-	16,00	2.062	2.062	-	4.124,80
35	Đường G4	6-6	265,80	8,00	8,00		16,00	2.126	2.126	1.509	4.252,80
36	Đường G6	6-6	556,40	8,00	8,00	-	16,00	4.451	4.451	-	8.902,40
37	Đường HV2A-N1	6-6	902,00	8,00	8,00	-	16,00	7.216	7.216	-	14.432,00
38	Đường HV2A-N2	6-6	945,10	8,00	8,00	-	16,00	7.561	7.561	-	15.121,60
39	Đường HV2A-N3	6-6	769,70	8,00	8,00	-	16,00	6.158	6.158	-	12.315,20
40	Đường HV2A-N4	6-6	481,50	8,00	8,00	-	16,00	3.852	3.852	-	7.704,00
41	Đường HV2B-N8	6-6	1.225,20	8,00	8,00	-	16,00	9.802	9.802	-	19.603,20
42	Đường HV2B-N1	6-6	613,60	8,00	8,00	-	16,00	4.909	4.909	-	9.817,60
43	Đường HV2B-N2	6-6	1.014,10	8,00	8,00	-	16,00	8.113	8.113	-	16.225,60
44	Đường HV2B-N3	6-6	1.014,10	8,00	8,00	-	16,00	8.113	8.113	-	16.225,60
45	Đường HV2B-N4	6-6	1.135,30	8,00	8,00	-	16,00	9.082	9.082	-	18.164,80
46	Đường HV2B-N5	6-6	788,30	8,00	8,00	-	16,00	6.306	6.306	-	12.612,80
47	Đường HV2B-N6	6-6	397,87	8,00	8,00	-	16,00	3.183	3.183	-	6.365,92
48	Đường HV2B-N7	6-6	1.225,30	8,00	8,00	-	16,00	9.802	9.802	-	19.604,80
DIỆN TÍCH ĐƯỜNG GIAO THÔNG TOÀN KHU:											585.975,80

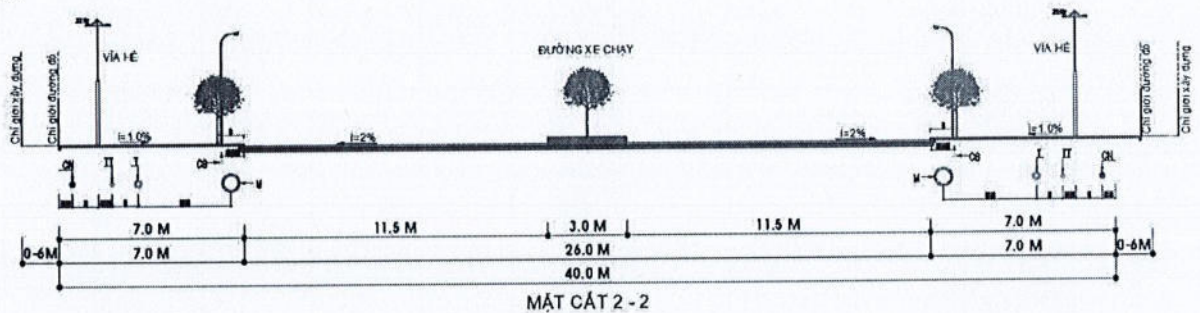
a) Đường giao thông đối ngoại:

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



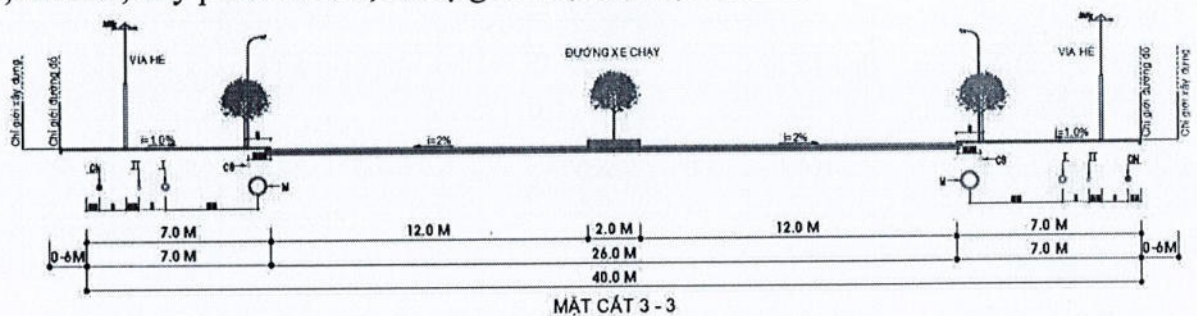
Hình 1: Mặt cắt giao thông 1-1 lộ giới 50m

- 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, mặt cắt 2-2.



Hình 2: 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.

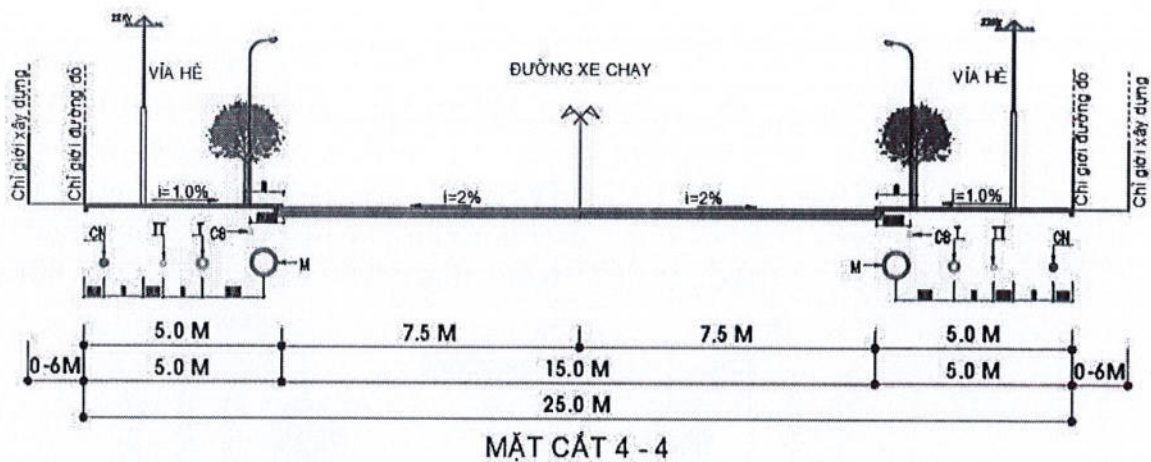


Hình 3: Mặt cắt giao thông 3-3 lộ giới 40m

- 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.

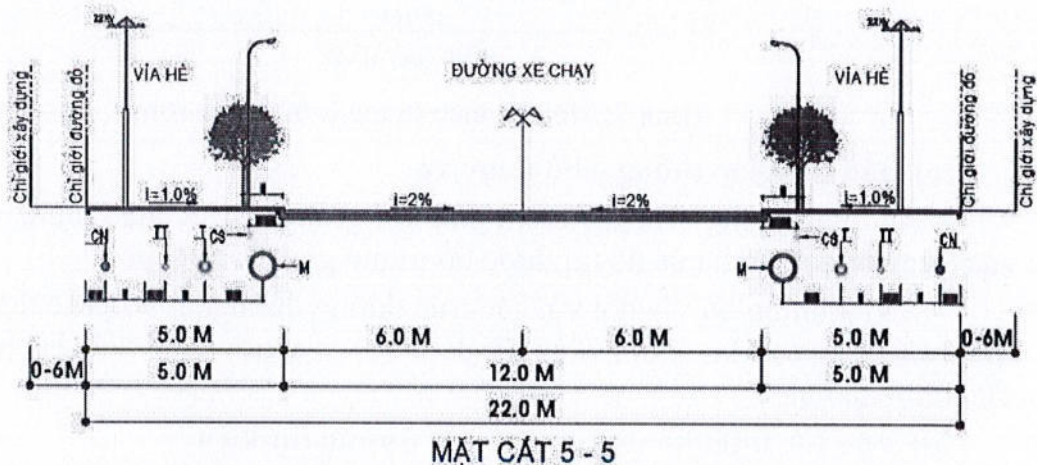
- Đường N40: là tuyến đường kết qua khu vực, kết nối với khu Hòa Vinh 1 có: mặt đường 16,0m, vỉa hè 5,0mx2m, lộ giới 25m, mặt cắt 4-4.

- 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 4: Mặt cắt giao thông 4-4 lộ giới 25m

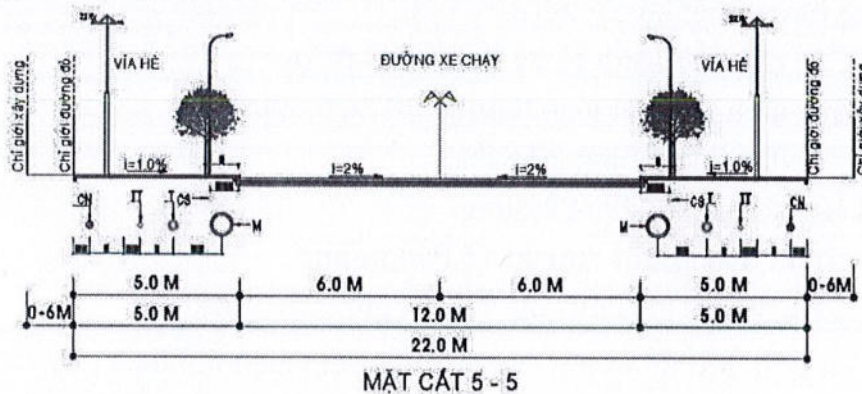
- Đường D27, D28, HV2A-D8, D29, D30, N41 : là tuyến đường kết nối qua khu vực, kết nối với khu Hòa Vinh 1: mặt đường 12,0m, vỉa hè 5,0mx2m, lộ giới 22m, mặt cắt 5-5.



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

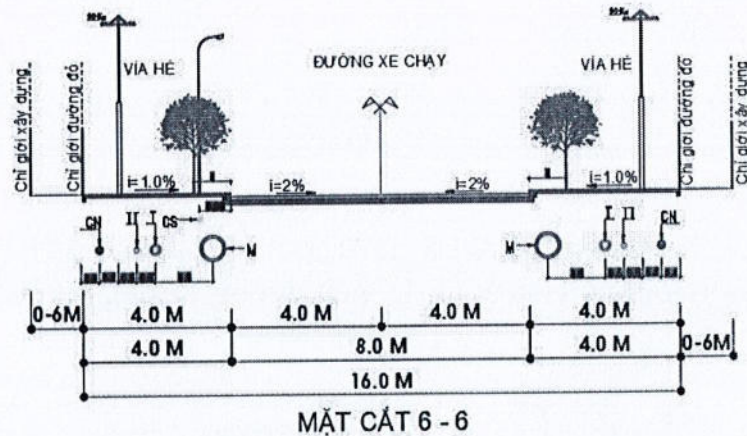
b) Đường giao thông nội bộ:

- 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 6: 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 4,0m x 2, lộ giới 16,0m, mặt cắt 6-6, vận tốc thiết kế 40Km/h.



Hình 7: 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 bo vỉa đối với các trục đường đối ngoại với trục đường chính là 12m; Các trục còn lại là 8m; Góc vát đảm bảo theo quy định hiện hành và đảm bảo tầm nhìn tại nút.

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

- Vận tốc thiết kế:

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

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

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

e) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được

- Tổng diện tích đất giao thông: 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.

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

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

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

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

- Cấm 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 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 m.

- 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

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 - vệ sinh môi trường và nghĩa trang:

a) Quy hoạch thoát nước thải

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

- 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 nổi 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 15 ha.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

7.1. Phương án quy hoạch:

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

Bảng 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)		(+)

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

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

- Ghi chú:

+ Tác động mạnh: 3

+ Tác động trung bình: 2

+ Tác động nhẹ: 1

+ Tác động tiêu cực mang dấu -

+ Tác động tích cực mang dấu +

- Quy 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. KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

7.11. Quản lý môi trường

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

- Thành phần nước thải sau khi xử lý được không chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14-2025/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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. 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.

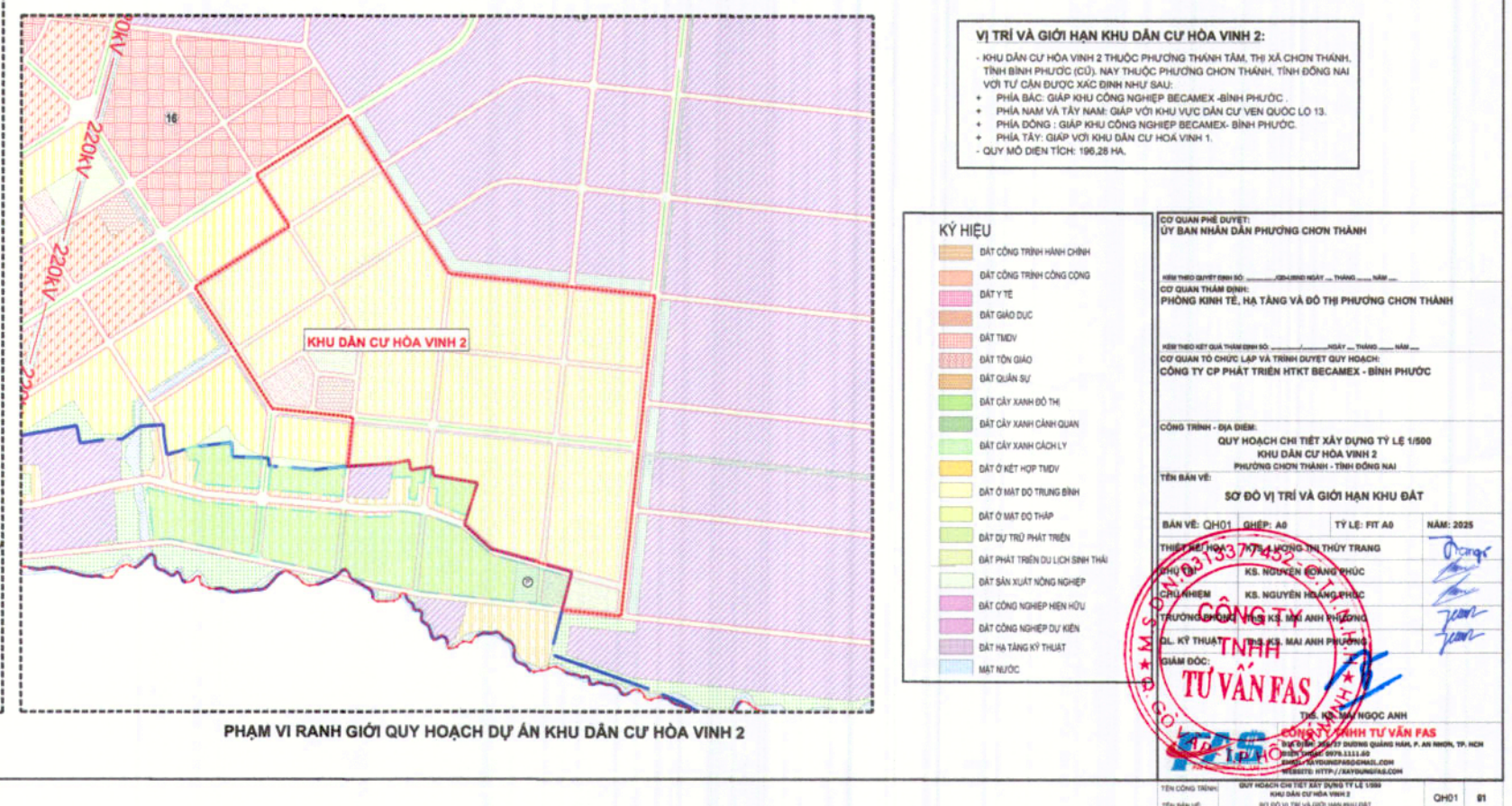
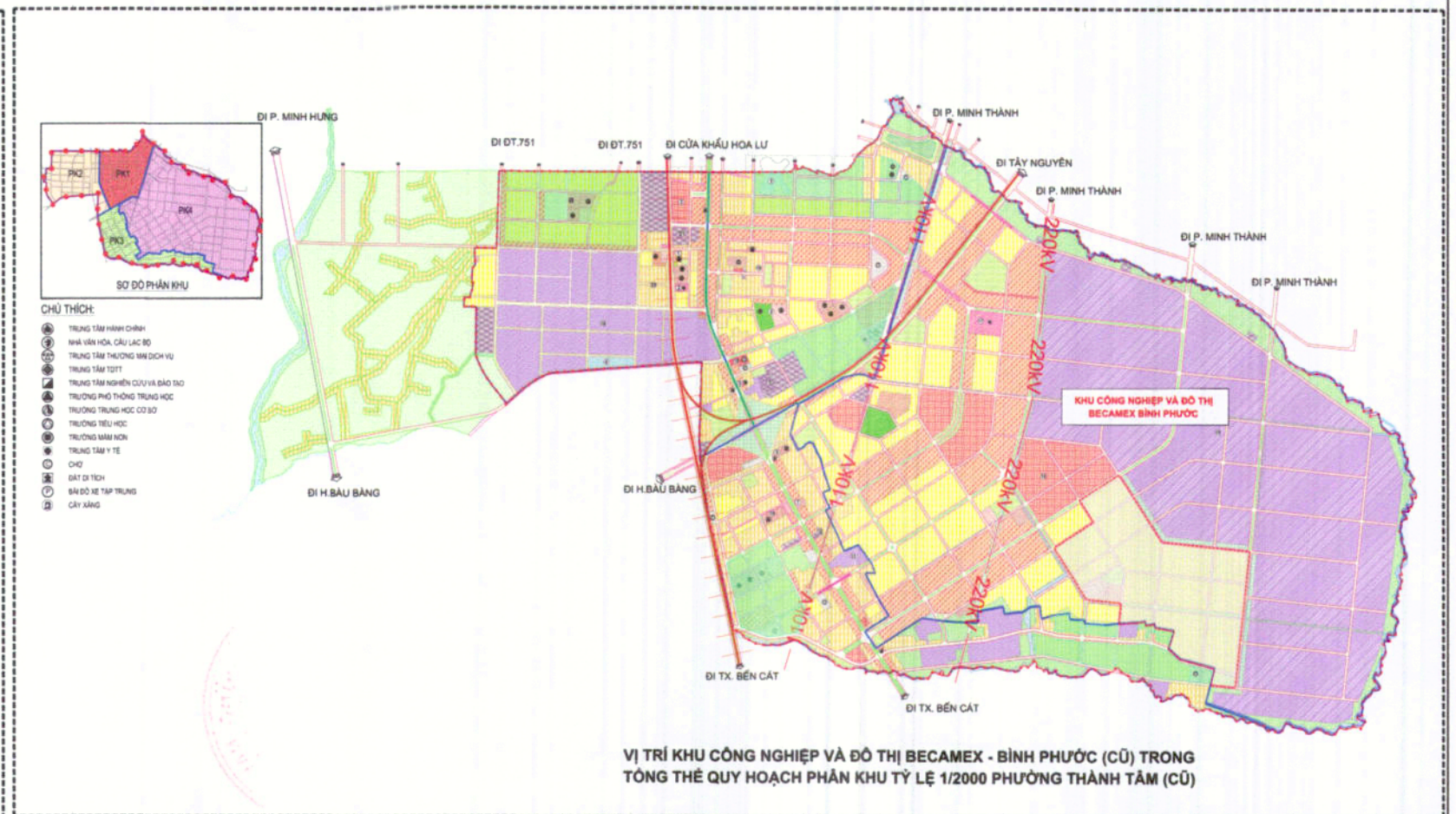
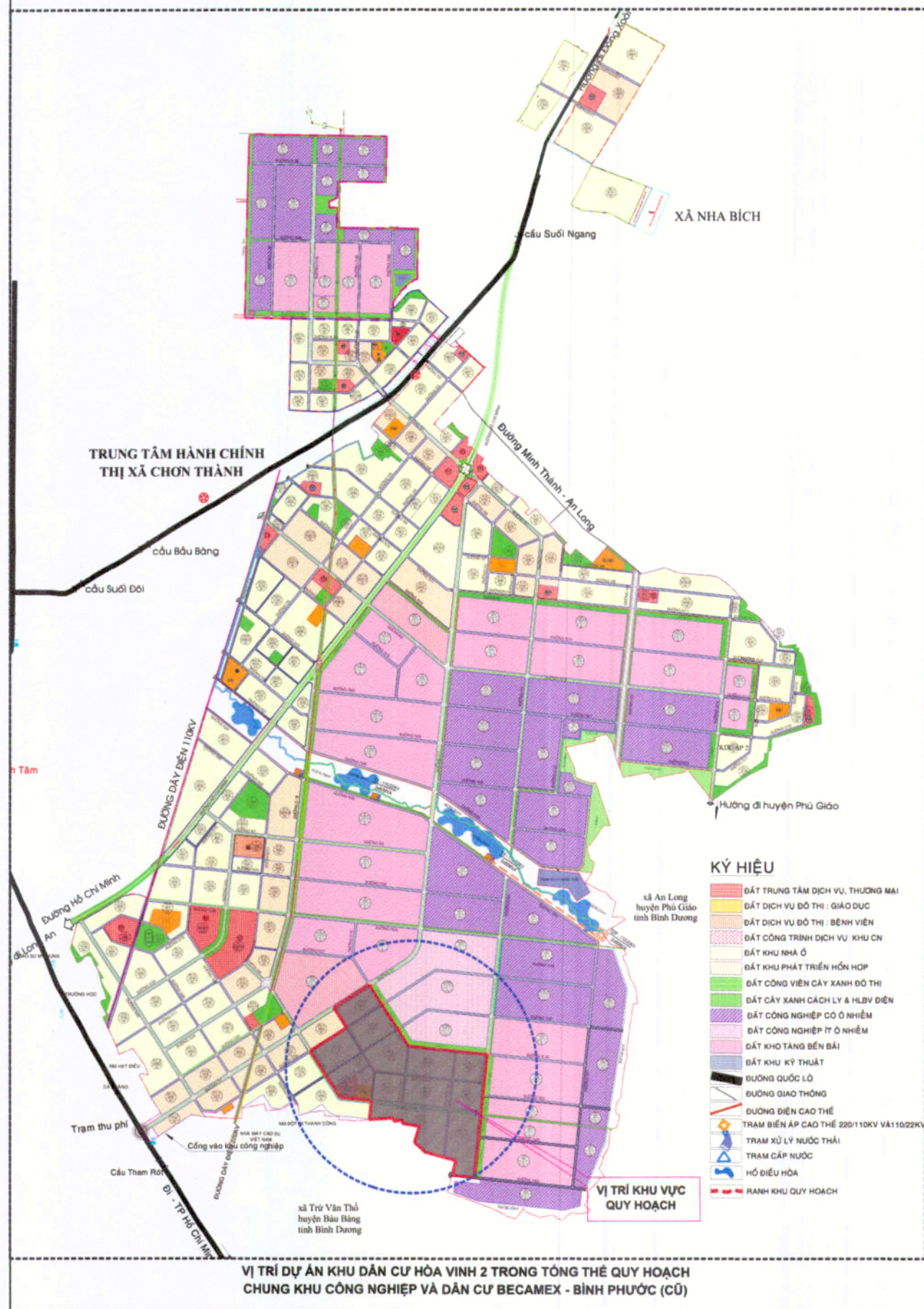
Điều 7. Người dân mua nhà ở trong khu quy hoạch

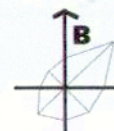
- Tuân thủ các quy định về xây dựng nêu trong quy định quản lý này.

- 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./.

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

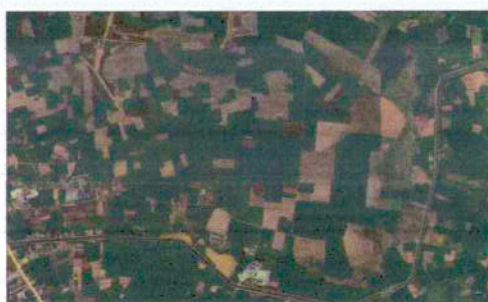


[illegible]

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT TRÊN BẢN ĐỒ VỊ TINH



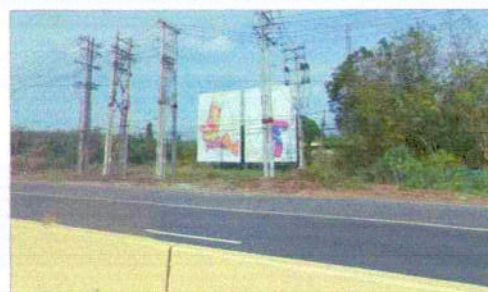
HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT



HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT



ĐƯỜNG QUỐC LỘ 13

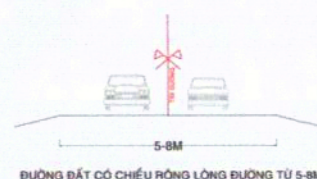


ĐƯỜNG QUỐC LỘ 13

BẢNG CÂN BẰNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP LÂU NĂM	1244399,46	63,4
2	ĐẤT TRỒNG CÂY DÀI NGÀY KẾT HỢP Ở NÔNG THÔN	706547,35	36,0
3	ĐẤT GIAO THÔNG	11883,74	0,6
	TỔNG CỘNG	1962830,55	100

GHI CHÚ:

-  ĐẤT TRONG CÂY CÔNG NGHIỆP LẬU NẤM
-  ĐẤT TRONG CÂY CÔNG NGHIỆP LẬU NẤM KẾT HỢP Ở TÀI NÔNG THÔN
-  ĐẤT NHÀ Ở
-  ĐẤT ĐÀO THÔNG
-  RANH QUY HOẠCH



ĐƯỜNG ĐẤT CÓ CHIỀU RỘNG LÒNG ĐƯỜNG TỪ 5-8M

[illegible]

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

• DIỆN TÍCH KHU ĐẤT : 1.962.830,6 m². Trong đó:
• QUY MÔ DÂN SỐ: Khoảng 22.400 người
• TẦNG CAO:
• Nhà ở liên kế có diện tích 5 tầng đối với trục đường chính có lộ giới từ 40m và từ 40m đối với các trục đường còn lại.
• Chung cư : 5-20 tầng.
• Trường mầm non, tiểu học : 3-5 tầng.
• Trường THCS, THPT : 5-20 tầng.
• Thương mại dịch vụ (4000-6500m²) : 1-5 tầng.
• MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỔNG KHU : 2,23 lần.
• HẸ SƠ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU : 2,23 lần.
• CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CHÍNH:
• Đất nhà ở : 42,71 %
• Đất công trình hạ tầng xã hội : 13,37 %
• Đất cây xanh : 3,36 %

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐI KEC BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

KÝ HIỆU



DIỆN TÍCH (M²)

HẸ SƠ SỬ DỤNG ĐẤT

KÝ HIỆU LỘ ĐẤT

TẦNG CAO XÂY DỰNG

MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA

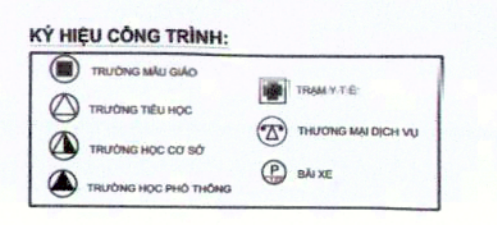
SỐ LỘ

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất nhà ở	DO	838.807,6	42,71	6538
1.1	Đất nhà ở liên kế	LKA	878.717,4	44,8%	2381
	Đất nhà ở liên kế khu A	LKA	381.391,4	19,4%	3157
	Đất nhà ở liên kế khu B	LKB	497.326,0	25,4%	
1.2	Đất nhà chung cư	CT	25.421,0	1,3%	
	Đất nhà chung cư (nhà ở nhà ở xã hội)	NOXH	52.668,6	2,7%	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	YT	299.430,9	15,3%	
2.1	Trạm y tế	YT	10.810,8	0,5%	
2.2	Đất giáo dục	GD	90.317,9	4,6%	
	Trường mầm non	MN	21.797,7	1,1%	
	Trường tiểu học	TH	27.572,0	1,4%	
	Trường trung học cơ sở	THCS	23.973,9	1,2%	
	Trường trung học phổ thông (cấp độ thị)	THPT	16.974,3	0,9%	
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		102.427,3	5,2%	
	Đất cây xanh công cộng đơn vị		75.214,5	3,8%	
	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	CX	27.212,8	1,4%	
2.4	Đất thương mại dịch vụ	TM	95.874,9	4,9%	
3	Đất đường giao thông	GT	585.975,8	29,9%	
4	Đất đất đai	HT-ĐX	20.776,1	1,1%	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	99.840,8	5,1%	
	Đất hạ tầng kỹ thuật		92.892,0	4,7%	
	Đất kênh thoát nước		6.948,8	0,3%	
	Tổng cộng		1.962.830,6	100,0%	

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (Bảng 1)

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN (PH)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	HỖ SỬ DỤNG (Lm)	SỐ DÂN (Người)
1	LÔ ĐẤT		938.807,6	2.381				22.400
1.1	ĐẤT NHÀ Ở		878.717,4	2.381				13.856
	Đất nhà ở liên kế KHU A	LKA	381.391,4	2.381	80%	5	4	5.854
		LKA.1	10.809,0	63	80%	5	4	158
		LKA.2	12.385,0	79	80%	5	3,85	155
		LKA.3	12.385,0	79	80%	5	3,20	198
		LKA.4	1.659,4	10	80%	5	3,20	25
		LKA.5	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.6	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.7	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.8	7.686,0	47	75%	5	3,00	118
		LKA.9	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.10	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.11	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.12	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.13	7.766,0	48	80%	5	3,20	120
		LKA.14	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.15	1.844,0	10	80%	5	3,20	25
		LKA.16	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.17	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.18	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.19	8.368,0	52	80%	5	3,20	130
		LKA.20	11.148,0	70	80%	5	3,20	175
		LKA.21	11.148,0	70	80%	5	3,20	175
		LKA.22	17.886,0	114	80%	5	3,20	285
		LKA.23	17.886,0	114	80%	5	3,20	285
		LKA.24	10.784,0	70	80%	5	3,20	175
		LKA.25	17.886,0	116	80%	5	3,20	290
		LKA.26	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.27	9.886,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.28	7.766,0	48	80%	5	4,00	120
		LKA.29	9.886,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.30	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.31	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.32	8.886,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.33	7.766,0	48	80%	5	4,00	120
		LKA.34	1.844,0	10	80%	5	3,20	25
		LKA.35	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.36	9.886,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.37	7.766,0	48	80%	5	4,00	120
		LKA.38	8.886,0	62	80%	5	3,20	155
		LKA.39	9.915,0	62	80%	5	3,20	155
	Đất nhà ở liên kế KHU B	LKB	497.326,0	3.157				7.022
		LKB.1	6.515,0	42	80%	5	3,20	108
		LKB.2	13.865,0	88	80%	5	3,20	220
		LKB.3	12.168,0	76	80%	5	3,20	190
		LKB.4	13.865,0	88	80%	5	3,20	220
		LKB.5	13.968,0	88	80%	5	3,20	220
		LKB.6	13.968,0	88	80%	5	3,20	220
		LKB.7	14.038,0	88	80%	5	4,00	220
		LKB.8	13.338,0	84	80%	5	3,20	213
		LKB.9	13.338,0	85	80%	5	3,20	213
		LKB.10	13.338,0	85	80%	5	3,20	213
		LKB.11	13.338,0	85	80%	5	3,20	213
		LKB.12	13.338,0	85	80%	5	3,20	213
		LKB.13	1.534,0	9	80%	5	3,20	23
		LKB.14	1.534,0	9	80%	5	3,20	23
		LKB.15	13.338,0	84	80%	5	4,00	210
		LKB.16	17.628,0	116	80%	5	3,20	290
		LKB.17	12.206,0	76	80%	5	4,00	190
		LKB.18	13.748,0	88	80%	5	3,20	220
		LKB.19	13.748,0	88	80%	5	3,20	220
		LKB.20	13.748,0	88	80%	5	3,20	220
		LKB.21	13.748,0	88	80%	5	3,20	220
		LKB.22	12.206,0	76	80%	5	3,20	220
		LKB.23	12.206,0	76	80%	5	4,00	190
		LKB.24	17.886,0	115	80%	5	4,00	298
		LKB.25	17.886,0	113	80%	5	4,00	283
		LKB.26	8.109,0	52	80%	5	3,20	180
		LKB.27	13.968,0	88	80%	5	4,00	223
		LKB.28	2.714,0	17	80%	5	3,20	43
		LKB.29	10.188,0	63	80%	5	3,20	158
		LKB.30	13.338,0	85	80%	5	4,00	213
		LKB.31	13.338,0	85	80%	5	3,20	213
		LKB.32	13.748,0	88	80%	5	4,00	220
		LKB.33	11.806,0	74	80%	5	4,00	185
		LKB.34	12.246,0	75	80%	5	3,20	20
		LKB.35	2.217,0	14	80%	5	3,20	35
		LKB.36	6.704,0	42	80%	5	3,20	105
		LKB.37	13.338,0	85	80%	5	3,20	213
		LKB.38	2.246,0	18	80%	5	3,20	45
		LKB.39	6.250,0	39	80%	5	3,20	98
		LKB.40	13.748,0	88	80%	5	3,20	220
		LKB.41	12.208,0	76	80%	5	3,20	190
		LKB.42	3.062,0	19	80%	5	3,20	48
		LKB.43	3.792,0	24	80%	5	3,20	60
		LKB.44	10.888,0	68	80%	5	3,20	170
		LKB.45	10.888,0	68	80%	5	4,00	176
1.2	GÂY NHIỆM CHUNG CỤ		78.888,6					8.844
	Đất nhà chung cư Tầm	CT	55.421,0	36%	5/20	7/20		2.781
	Đất nhà chung cư	NOXH	52.665,6	35%	5/20	7/20		2.781

[illegible][illegible]



- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- RANH ĐẤT QUY HOẠCH
- CÔNG TRÌNH
- SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG DẠ
- CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
- CÂY XANH CẢNH QUAN

1. NHÀ Ở LIÊN KẾT LOẠI 1
2. NHÀ Ở LIÊN KẾT LOẠI 2
3. NHÀ Ở LIÊN KẾT LOẠI 3
4. NHÀ Ở XÃ HỘI
5. CHUNG CƯ
6. CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON
7. CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC
8. CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THUS
9. CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THPT
10. CÔNG TRÌNH ĐVMT
11. CÔNG TRÌNH Y TẾ
12. CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
13. CÔNG VIÊN ĐÔI TH
14. CÂY XANH CÁCH LY
15. CÔNG TRÌNH HÀ TÀNG - BÃI XE

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

KÊM THƯ QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____
CỘNG HÒA VIỆT NAM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, MÃ TÀNG VÀ ĐỘ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÊM THƯ KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM ____

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

CỘNG TRƯỞNG - ĐƠN ĐỀ XUẤT:
QUY HOẠCH CHỈ THIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, GIỚI THỨC, CẢNH QUAN

BẢN VẼ: Q/H05 CHẾP: A0 TỶ LỆ: FIT A0 NĂM: 2025

THIẾT KẾ HOẠCH: K.S. LƯƠNG THỊ THUY TRANG
KÊM THƯ: K.S. NGUYỄN NGUYỄN PHÚC
CHỦ NHIỆM: K.S. NGUYỄN NGUYỄN PHÚC
TRƯỞNG CÔNG TRÌNH: K.S. KIM M. ANH PHƯƠNG
OL. KỸ THUẬT: T.H.S. MẠI ANH PHƯƠNG

GIẤM ĐOC:

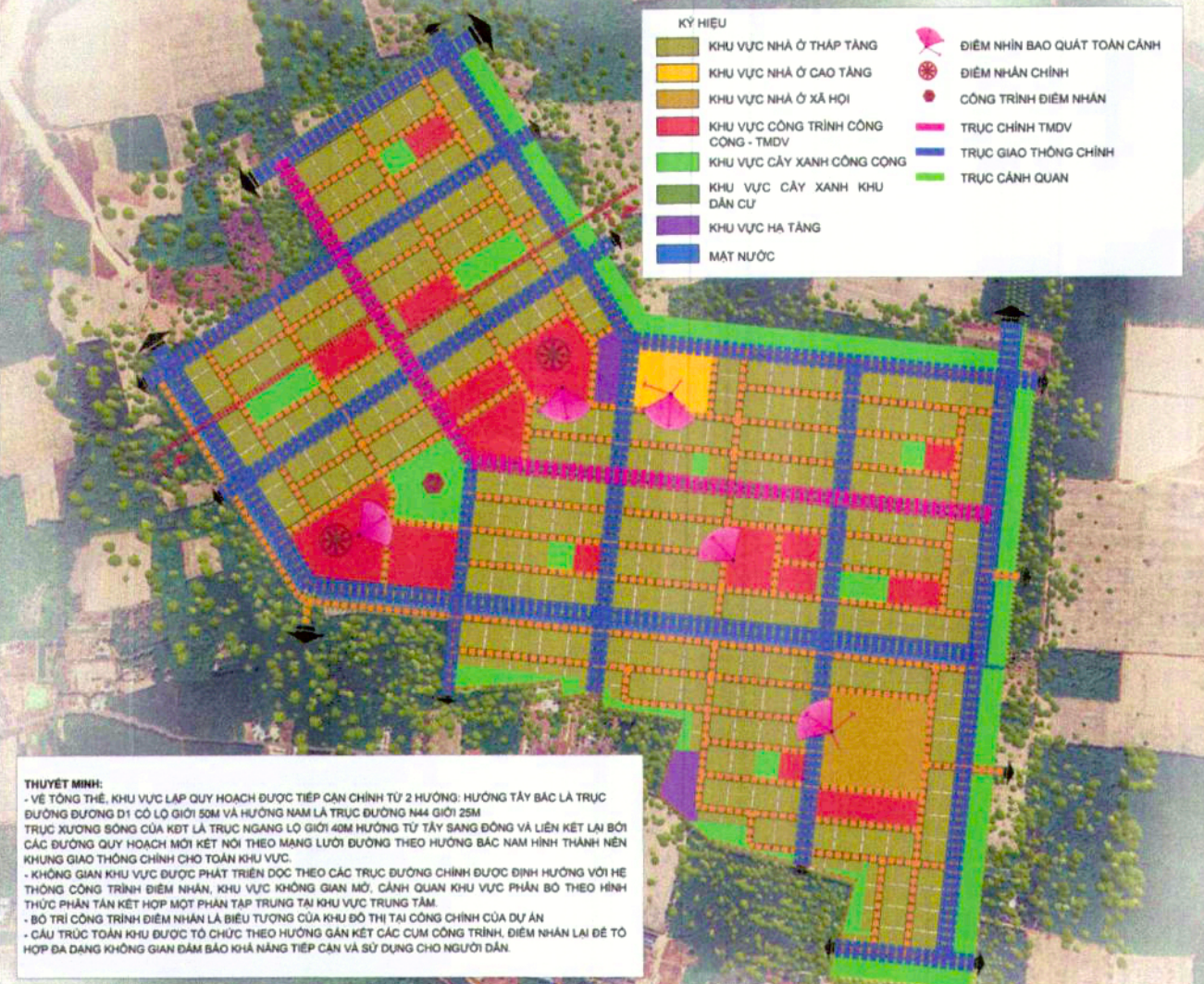
T.H.S. NGUYỄN NGUYỄN ANH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
Số 01/2025/UBND Phường Chơn Thành, P. An Bình, TP. HCM
Ngày ban hành: 09/05/2025
Số đăng ký: 09/05/2025/UBND Phường Chơn Thành, P. An Bình, TP. HCM
Số đăng ký: 09/05/2025/UBND Phường Chơn Thành, P. An Bình, TP. HCM

HỌ TÊN CHỦ THÌ: _____
QUY HOẠCH CHỈ THIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

Q/H05 01

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

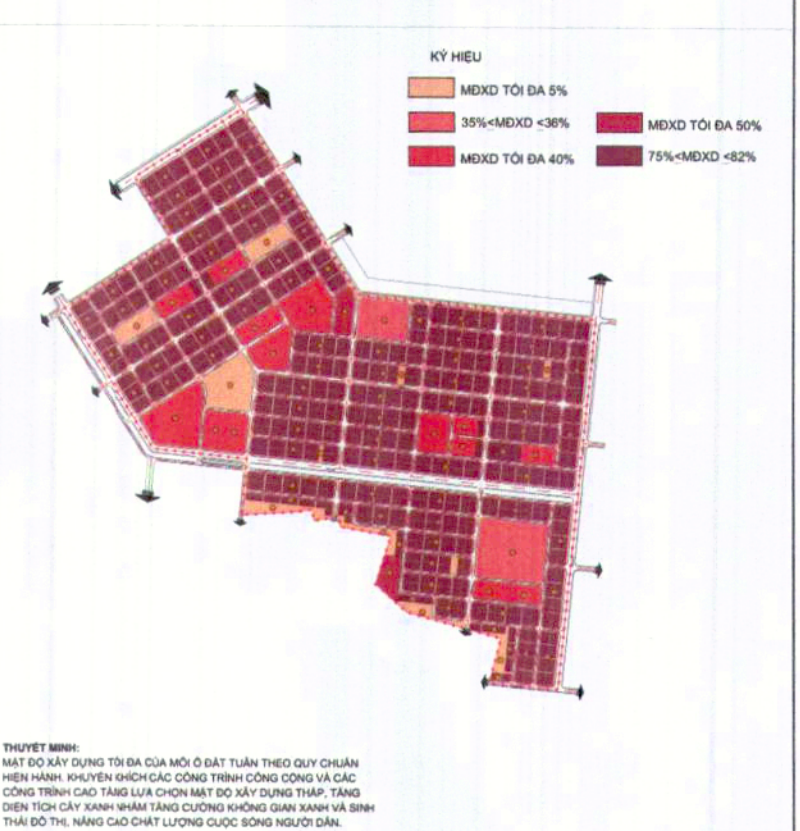
SƠ ĐỒ KHUNG THIẾT KẾ, ĐỊNH HƯỚNG, KIỂM SOÁT TỔNG THỂ



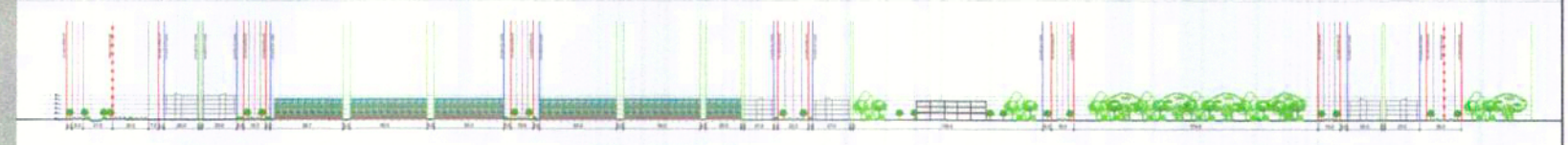
SƠ ĐỒ CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẢY TRONG KHU VỰC THEO HƯỚNG TÂM NHÌN



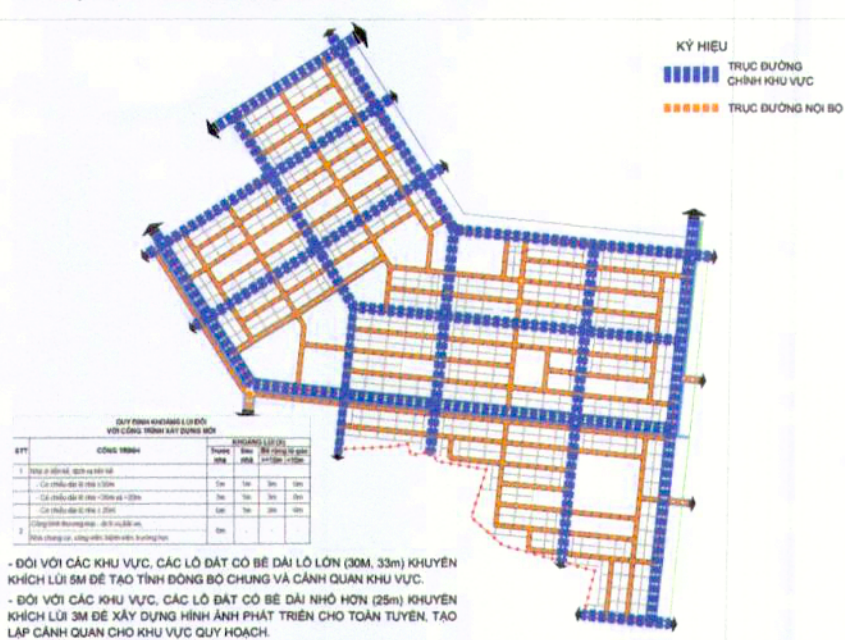
SƠ ĐỒ XÁC ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG



SƠ ĐỒ MẬT CẮT NGANG TRỤC 1-1



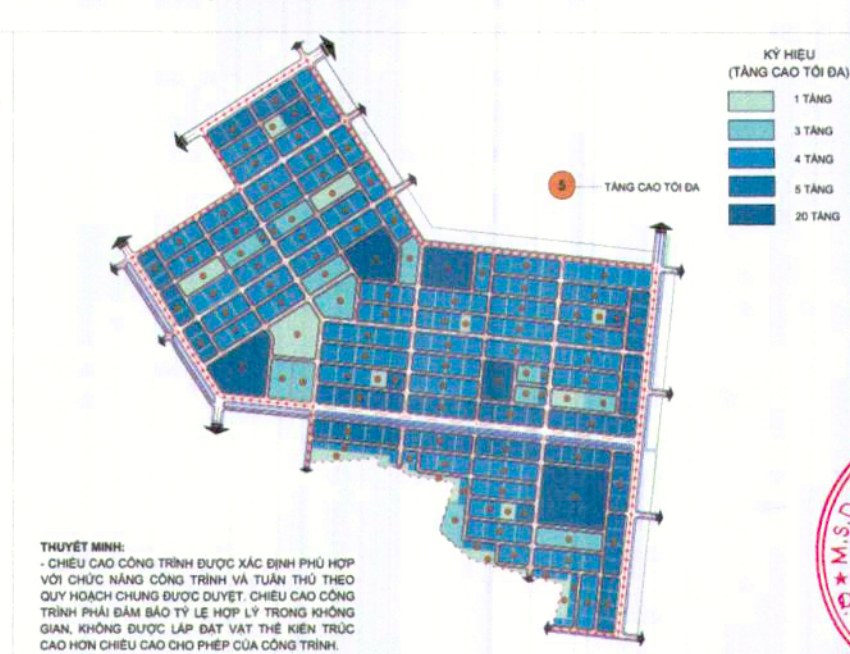
SƠ ĐỒ KHOẢNG LỬ CÔNG TRÌNH TRÊN TỪNG ĐƯỜNG PHỐ, NÚT GIAO THÔNG



SƠ ĐỒ HỆ THỐNG CÂY XANH MẶT NƯỚC



SƠ ĐỒ XÁC ĐỊNH CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH			
HÀNH TRƯỞNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ QUẢN LÝ MẶT NƯỚC ... THÁNG ... NĂM ...			
CƠ QUAN THAM DƯƠNG: PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH			
HÀNH TRƯỞNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ QUẢN LÝ MẶT NƯỚC ... THÁNG ... NĂM ...			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH: CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2 PHƯỜNG CHƠN THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ			
BẢN VẼ: CHOSÁ	GHÉP: A0	TỶ LỆ: 1/500	NĂM: 2025
THIẾT KẾ: HOA	KTS. LƯƠNG THỊ THUY TRANG		
CHỦ TRƯỞNG:	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
CHUYÊN BIÊN:	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG:	THS. KS. MÀN ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT:	THS. KS. MÀN ANH PHƯƠNG		
GIÁM ĐỐC: THS. KS. NGUYỄN HÒA ANH			
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS			
ĐƠN VỊ: 337.7452			
ĐỊA CHỈ: 337.7452, QUẬN QUẢNG NAM, P. AN NHUẬN, TP. HCM			
SỐ QUÂN: 001.001.001.001.001			
MÔ TẢ: 001.001.001.001.001			
TÊN BẢN VẼ: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ			
CHỖ: 01			

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DẪN CƯ HÒA VINH 2
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

PHỐI CẢNH THỂ DỰ ÁN



TỔ CHỨC CÂY XANH TRỒNG TRONG ĐÔ THỊ

CÁCH PHỐI HỢP CÁC LOẠI CÂY XANH TRONG CÔNG VIÊN



CÂY TRỒNG ĐANG THẮM



CÂY TRỒNG TẠO VIÊN, ĐIỂM NHẤN



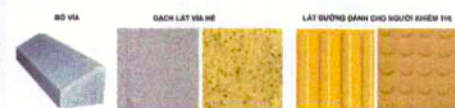
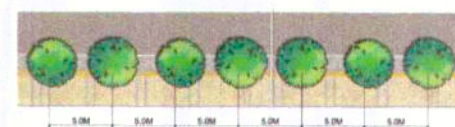
CÂY BÓNG MẶT CỎ HOA THEO MÙA



MINH HỌA CẢNH QUAN TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC



Ý TƯỢNG MẶT CẢNH QUAN VÍA HÈ

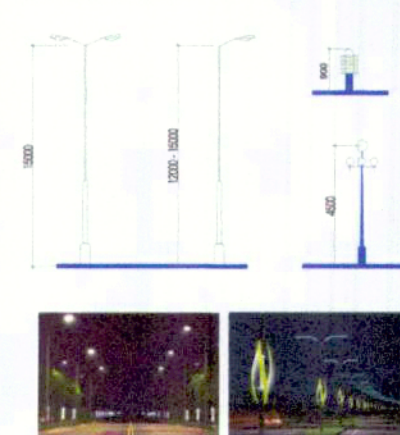


TỔ CHỨC CÁC THIẾT BỊ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

MẪU TRANG THIẾT BỊ CÔNG VIÊN-VƯỜN HOA



ĐÈN CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG PHỐ



ĐÈN CẢNH QUAN CÔNG VIÊN, QUẢNG TRƯỜNG



PHỐI CẢNH TUYẾN PHỐ



XÁC ĐỊNH HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

THUYẾT MINH:

- **ĐỐI VỚI HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC:**
 - **ĐỐI VỚI NHÀ Ở LIÊN KẾ:** HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC MANG TÍNH ĐƠN GIẢN, HẠN CHẾ SỬ DỤNG CÁC KHỐI NHỌN, CÓ TÍNH LIÊN KẾT TRONG TỪNG CÔNG TRÌNH VÀ HÀI HÒA, THÔNG NHẤT. TẠO NÊN SỨC HÚT NẮNG DÒNG CHO TỌA DÂY PHỐ. KHÔNG GIẢN KHOẢNG LUI PHÍA TRƯỚC DÂY NHÀ ĐƯỢC KHAI THÁC TRIỆT ĐỂ VẼ CÔNG NĂNG ĐẢM BẢO HÌNH ẢNH ĐẶC THÙ CHO MẶT ĐỨNG CÔNG TRÌNH, TUYẾN PHỐ.
 - **ĐỐI VỚI NHÀ Ở XÃ HỘI:** CÓ THỂ KHAI THÁC HỒP KHỐI ĐẢM BẢO MẬT ĐỘ XÂY DỰNG KHÔNG VƯỢT QUÁ 40% VÀ TÍNH KẾT NỐI CÁC TỌA NHÀ TRÊN CÙNG MỘT LỘ ĐÁY HOẶC CÁC CHỨC NĂNG CÔNG DỤNG ĐƯỢC TÍNH TOÁN HỢP LÝ. TẠO KHUẾ KHÔNG GIẢN CẢNH QUAN ĐA DẠNG, VỪA ĐẢM BẢO CHỈ TIÊU CÂY XANH, VỪA ĐẢM BẢO KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY.
 - **ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG:** KHUYẾN KHÍCH CÔNG TRÌNH HỢP KHỐI, TẠO KHÔNG GIẢN XANH THOÁNG CHO CÔNG TRÌNH, XÂY DỰNG KHOẢNG LUI LỚN HÌNH THÀNH CÁC ĐIỂM TẬP TRUNG CÔNG CỘNG GIẢN TIẾP (QUẢNG TRƯỜNG, SÂN, BÀI ĐỒ XE...) ĐỂ TĂNG CƯỜNG ĐA DẠNG KHÔNG GIẢN CÔNG CỘNG CHO KHU VỰC QUY HOẠCH.
- **ĐỐI VỚI HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO:**
 - **ĐỐI VỚI NHÀ Ở:** HÌNH THỨC KIẾN TRÚC HIỆN ĐẠI KẾT HỢP TRUYỀN THỐNG, THẨM MỸ, HÀI HÒA VỚI CẢNH QUAN KHU VỰC XUNG QUANH. KHUYẾN KHÍCH THIẾT KẾ ĐA DẠNG MÀU NHÀ Ở CHO NHIỀU DÂY PHỐ ĐỂ TẠO TÍNH ĐẶC TRƯNG RIÊNG, GỢI NHỚ CHO TỪNG TUYẾN PHỐ. CÓ THỂ SỬ DỤNG CÁC VẬT LIỆU PHÙ HỢP VỚI ĐIỀU KIỆN ĐỊA PHƯƠNG.
 - **ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG:** HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO LÀ KIẾN TRÚC HIỆN ĐẠI, ĐƯỜNG NÉT MẠCH LẠC PHÙ HỢP VỚI YÊU CẦU HẤP DẪN CỦA CÔNG TRÌNH. TRANG TRÍ Ở MỘT SỐ ĐƯỜNG NÉT ĐỂ TẠO ĐIỂM NHẤN, HƯỚNG TỚI KIẾN TRÚC XANH THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG CÙNG NHƯ HÒA HỢP VỚI CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN VÙNG CỎ CỦA KHU VỰC.
 - **MÀU SẮC CHỦ ĐẠO:** MÀU NGOÀI CÔNG TRÌNH KHÔNG ĐƯỢC SỬ DỤNG MÀU SẮC, VẬT LIỆU GÂY ẢNH HƯỞNG TỚI THỊ GIÁC, SỨC KHỎE CON NGƯỜI, YẾU CẦU VỀ VỆ SINH VÀ AN TOÀN GIAO THÔNG. KHUYẾN KHÍCH MÀU SẮC ĐỒNG BỘ TRÊN TỪNG DÂY PHỐ TẠO CẢNH QUAN SINH ĐỘNG, THẨM MỸ CHO KHU VỰC.

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

KÊM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM ____

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

KÊM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM ____

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

TÊN BẢN VẼ: **THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

BẢN VẼ: CH06B **GHIẾP:** A0 **TỶ LỆ:** 1/500 **NĂM:** 2025

THIẾT KẾ HỌA: KTS. LƯƠNG THỊ THUY TRANG **CHẤM THỦ:**

CHẤM THỦ: KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC **CHẤM THỦ:** KTS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

PHƯƠNG PHONG: THS. KTS. NGUYỄN ANH PHƯƠNG **CHẤM THỦ:**

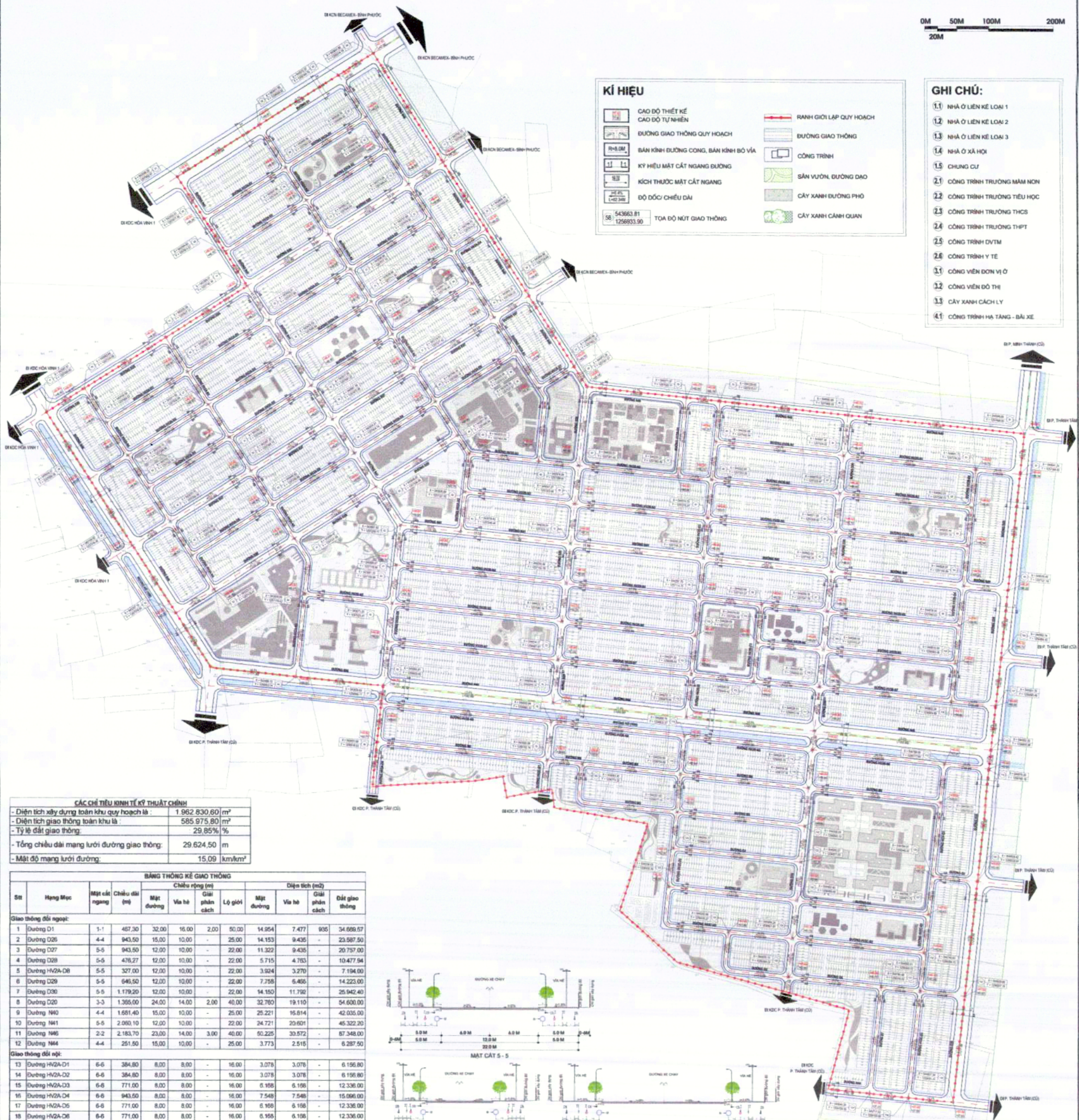
GI. T. NGUYỄN: THS. KTS. MAI ANH PHƯƠNG **CHẤM THỦ:**

GIÁM ĐỐC: **TNNH TƯ VẤN FAS** **CHẤM THỦ:**

THS. MAI NGỌC ANH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
ĐƠN THỜI GIAN: 0979.1111.88
EMAIL: fas@fasvn.com
WEBSITE: HTTP://WWW.FASVN.COM

TÊN BẢN VẼ: **QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**
KHU DẪN CƯ HÒA VINH 2
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

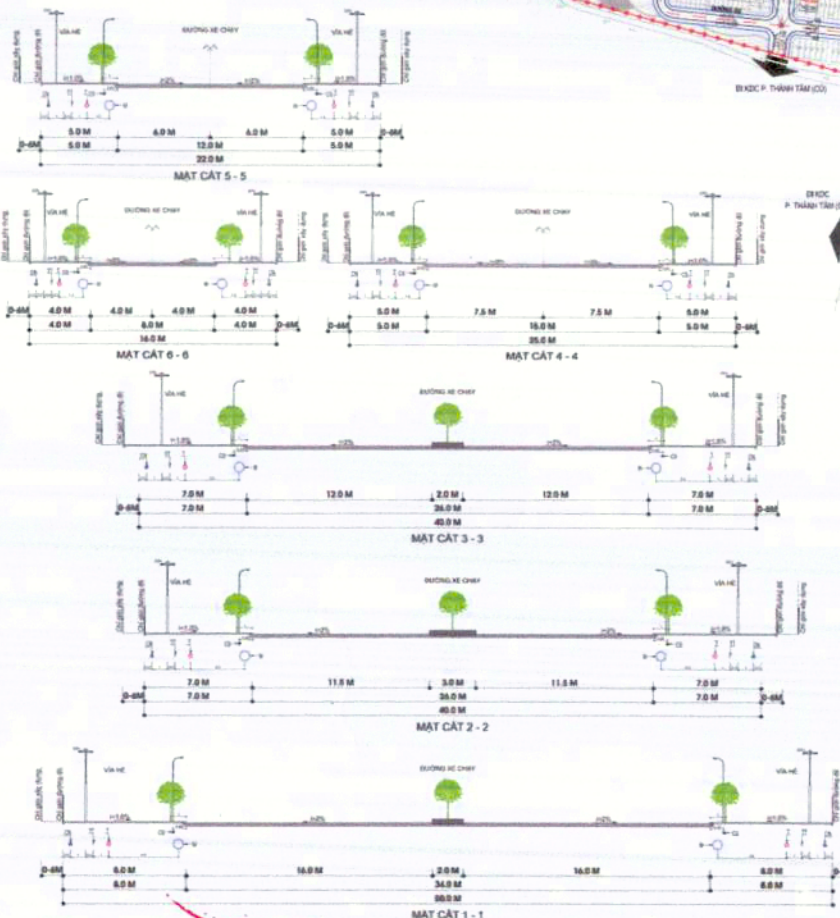
CH06B 01



CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH	
- Diện tích xây dựng toàn khu quy hoạch là :	1 962 830,60 m ²
- Diện tích giao thông toàn khu là :	585 975,80 m ²
- Tỷ lệ đất giao thông :	29,85% %
- Tổng chiều dài mạng lưới đường giao thông:	29 624,50 m
- Mật độ mạng lưới đường:	15,09 km/km ²

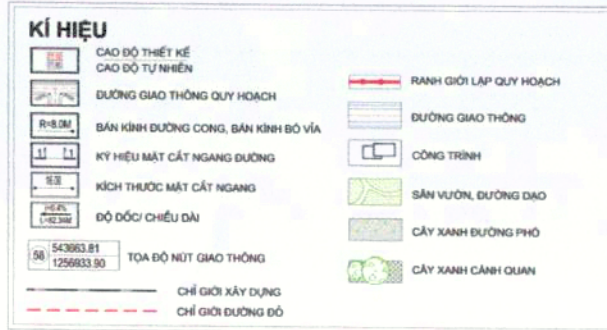
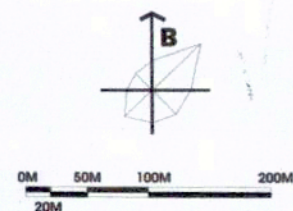
BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG											
Stt	Hạng Mục	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Diện tích (m ²)				
				Mặt đường	Via hè	Giải phân cách	Lộ giới	Mặt đường	Via hè	Mặt phân cách	Đất giao thông
Giao thông đối ngược:											
1	Đường D1	1-1	457,30	32,00	16,00	2,00	50,00	14.954	7.477	905	34.059,57
2	Đường D26	4-4	943,50	15,00	10,00	-	25,00	14.153	9.405	-	23.587,50
3	Đường D27	5-5	943,50	12,00	10,00	-	22,00	11.322	9.405	-	20.757,00
4	Đường D28	5-5	478,27	12,00	10,00	-	22,00	5.715	4.793	-	10.477,94
5	Đường HV2A-D8	5-5	327,00	12,00	10,00	-	22,00	3.924	3.270	-	7.194
6	Đường D29	5-5	946,50	12,00	10,00	-	22,00	7.758	6.456	-	14.223,00
7	Đường D30	5-5	1.179,20	12,00	10,00	-	22,00	14.150	11.192	-	25.942,40
8	Đường D20	3-3	1.355,00	24,00	14,00	2,00	40,00	32.760	19.710	-	54.600,00
9	Đường N40	4-4	1.681,40	15,00	10,00	-	25,00	25.221	15.614	-	42.035,00
10	Đường N41	5-6	2.060,10	12,00	10,00	-	22,00	24.721	20.601	-	45.322,00
11	Đường N46	2-2	2.183,70	23,00	14,00	3,00	40,00	50.225	30.572	-	87.348,00
12	Đường N44	4-4	251,50	15,00	10,00	-	25,00	3.773	2.516	-	6.287,50
Giao thông đối một:											
13	Đường HV2A-D1	6-6	384,80	8,00	8,00	-	16,00	3.078	3.078	-	6.156,00
14	Đường HV2A-D2	6-6	384,80	8,00	8,00	-	16,00	3.078	3.078	-	6.156,00
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	62,50	8,00	8,00	-	16,00	650	650	-	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 D26	5-5	186,93	12,00	10,00	-	22,00	2.327	1.909	-	4.296,48
22	Đường HV2B-D1	6-6	150,50	8,00	8,00	-	16,00	1.284	1.284	-	2.568,00
23	Đường HV2B-D2	6-6	645,50	8,00	8,00	-	16,00	5.172	5.172	-	10.344,00
24	Đường HV2B-D3	6-6	156,00	8,00	8,00	-	16,00	1.248	1.248	-	2.496,00
25	Đường HV2B-D4	6-6	474,00	8,00	8,00	-	16,00	3.792	3.792	-	7.584,00
26	Đường HV2C-D1	5-5	140,40	12,00	10,00	-	22,00	1.685	1.404	-	3.088,80
27	Đường HV2C-D2	6-6	9.036,00	8,00	8,00	-	16,00	72.288	72.288	-	144.576,00
28	Đường HV2C-D3	6-6	680,50	8,00	8,00	-	16,00	5.444	5.444	-	10.888,00
29	Đường B7	6-6	217,00	8,00	8,00	-	16,00	1.736	1.736	-	3.472,00
30	Đường MB	6-6	1.135,20	8,00	8,00	-	16,00	9.082	9.082	-	18.163,20
31	Đường MB	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	2.052	2.052	-	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	2.052	2.052	-	4.124,80
35	Đường G4	6-6	255,80	8,00	8,00	-	16,00	2.125	2.125	1.500	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	945,19	8,00	8,00	-	16,00	7.561	7.561	-	15.121,60
39	Đường HV2A-N3	6-6	798,70	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	613,50	8,00	8,00	-	16,00	4.909	4.909	-	9.817,60
43	Đường HV2B-N2	6-6	1.014,10	8,00	8,00	-	16,00	8.113	8.113	-	16.225,60
44	Đường HV2B-N3	6-6	1.014,10	8,00	8,00	-	16,00	8.113	8.113	-	16.225,60
45	Đường HV2B-N4	6-6	1.135,30	8,00	8,00	-	16,00	9.082	9.082	-	18.164,80
46	Đường HV2B-N5	6-6	788,30	8,00	8,00	-	16,00	6.308	6.308	-	12.616,80
47	Đường HV2B-N6	6-6	397,87	8,00	8,00	-	16,00	3.183	3.183	-	6.365,92
48	Đường HV2B-N7	6-6	1.225,30	8,00	8,00	-	16,00	9.802	9.802	-	19.604,80
DIỆN TÍCH ĐƯỜNG GIAO THÔNG TOÀN KHU:										585.975,75	

DIỆN TÍCH ĐƯỜNG GIAO THÔNG TOÀN KHU:	585.975,80
--------------------------------------	------------



CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 Địa chỉ: 23A/37 Đường Quảng Nam, P. An Bình, T.
 Điện thoại: 0973 1111 60
 Email: fasvietnam@gmail.com
 Website: www.fasvietnam.com

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

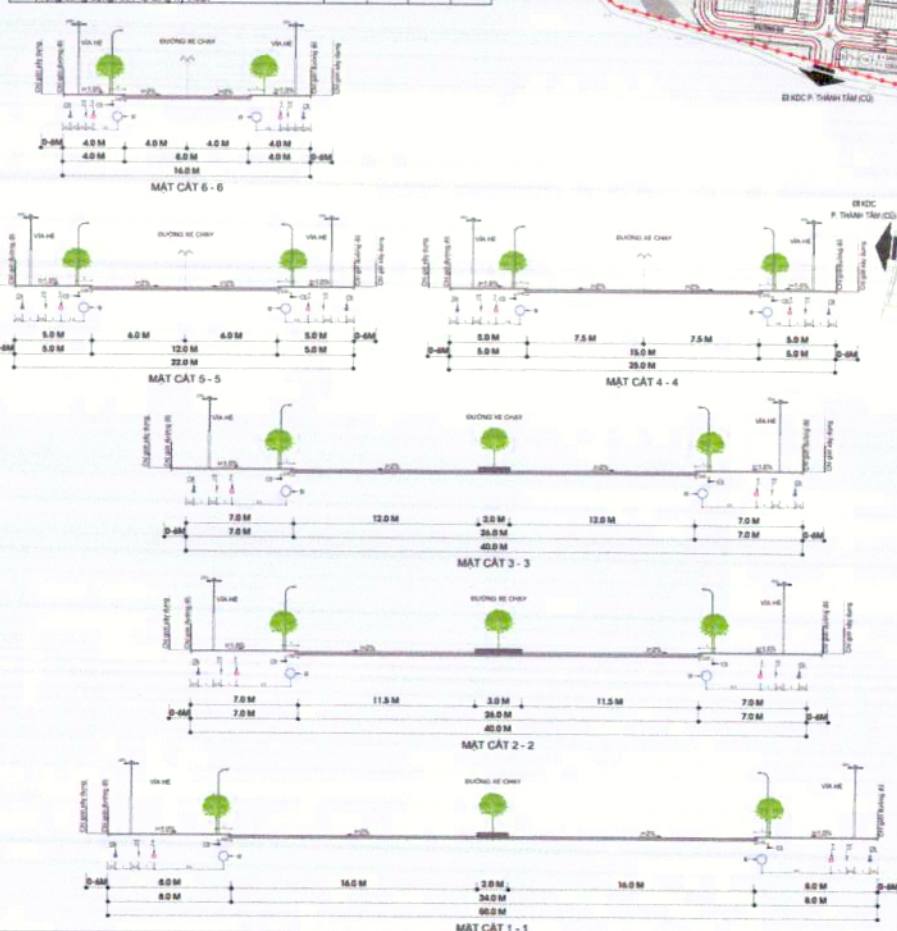


- ## GHỊ CHÚ:
- 11 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 1
 - 12 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 2
 - 13 NHÀ Ở LIÊN KẾ LOẠI 3
 - 14 NHÀ Ở XÃ HỘI
 - 15 CHUNG CƯ
 - 21 CÔNG TRÌNH TRƯỞNG MẠM NG
 - 22 CÔNG TRÌNH TRƯỞNG TIÊU HU
 - 23 CÔNG TRÌNH TRƯỞNG THCS
 - 24 CÔNG TRÌNH TRƯỞNG THPT
 - 25 CÔNG TRÌNH ĐVTM
 - 26 CÔNG TRÌNH Y TẾ
 - 31 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
 - 32 CÔNG VIÊN ĐÔI THỊ
 - 33 CÂY XANH CÁCH LY
 - 41 CÔNG TRÌNH XÃ TẠNG - BÀI XE

THÔNG KÊ TỌA ĐỘ NÚT GIAO THÔNG		
STT	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
1	543948.203	1257962.475
2	543941.552	1259006.918
3	543572.373	1258169.745
4	543641.690	1258214.187
5	543302.611	1257877.382
6	543465.959	1257981.825
7	543626.781	1258084.652
8	543444.528	1257811.696
9	543507.977	1257916.110
10	543668.798	1258016.930
11	543762.747	1257993.871
12	543713.240	1257949.430
13	543552.079	1257846.603
14	543390.079	1257742.180
15	543225.089	1257637.312
16	543053.636	1257567.081
17	542967.811	1257485.599
18	542918.078	1257464.575
19	543269.531	1257567.806
20	543433.512	1257672.625
21	543596.861	1257777.096
22	543757.682	1257826.923
23	543969.187	1257858.656
24	543799.699	1257814.208
25	543638.676	1257731.381
26	543475.529	1257606.938
27	543331.549	1257502.090
28	543150.096	1257398.859
29	543074.270	1257350.377
30	543192.113	1257333.144
31	543353.596	1257436.375
32	543517.547	1257541.222
33	543680.896	1257645.666
34	543841.717	1257748.493
35	543954.858	1257724.691
36	543885.351	1257680.250
37	543724.530	1257577.423
38	543561.181	1257472.970
39	543397.200	1257368.132
40	543235.747	1257264.901
41	543159.922	1257216.419
42	543279.381	1257196.658
43	543440.634	1257299.889
44	543604.815	1257404.736
45	543768.163	1257508.180
46	543928.985	1257612.007
47	544045.896	1257582.303
48	543976.389	1257537.866
49	543811.797	1257440.937
50	543648.448	1257336.493
51	543484.468	1257231.646
52	543323.015	1257128.415
53	543247.189	1257079.933
54	543505.654	1257119.425
55	543488.123	1256992.342
56	543651.695	1256918.533
57	543659.834	1256896.902
58	543683.806	1256903.899
59	543673.202	1257023.408
60	543681.331	1257100.983
61	543689.471	1257178.557
62	543697.923	1257259.115
63	543818.433	1257246.464
64	543826.890	1257327.021
65	543835.034	1257404.595
66	543974.954	1257389.907
67	544055.512	1257381.449
68	544072.261	1257541.073
69	544047.373	1257303.675
70	544038.912	1257223.319

THÔNG KÊ TỌA ĐỘ NÚT GIAO THÔNG			
STT NÚT	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y	
71	544030.455	1257142.761	
72	544022.312	1257005.817	
73	544014.168	1256987.614	
74	544004.804	1256988.120	
75	544000.837	1256980.327	
76	543992.686	1256782.737	
77	544255.218	1257350.485	
78	544271.975	1257520.108	
79	544339.603	1257513.008	
80	544595.995	1257486.059	
81	544949.849	1257448.927	
82	544981.238	1257366.896	
83	544951.730	1257376.293	
84	544587.364	1257404.017	
85	544330.990	1257430.960	
86	544322.846	1257353.385	
87	544579.224	1257326.471	
88	544843.586	1257298.719	
89	544835.443	1257221.145	
90	544571.080	1257248.897	
91	544314.702	1257275.811	
92	544308.245	1257195.254	
93	544562.638	1257168.339	
94	544826.972	1257140.589	
95	544916.494	1257131.191	
96	544818.529	1257060.031	
97	544554.181	1257087.781	
98	544422.836	1257101.570	
99	544297.789	1257114.697	
100	544289.645	1257037.123	
101	544281.502	1256959.549	
102	544406.549	1256946.423	
103	544414.692	1257023.996	
104	544546.037	1257010.208	
105	544810.385	1256982.457	
106	544802.136	1256990.426	
107	544891.750	1256805.487	
108	544802.241	1256904.884	
109	544537.894	1256932.634	
110	544882.354	1256805.979	
111	544528.505	1256843.143	
112	544722.105	1256870.041	
113	544268.146	1256832.266	
114	544524.538	1256805.350	
115	544788.886	1256777.800	
116	544878.386	1256768.186	
117	544780.735	1256700.009	
118	544516.386	1256727.670	
119	544259.995	1256754.675	
120	544063.208	1256775.324	
121	544251.851	1256667.101	
122	544508.243	1256650.186	
123	544500.566	1256577.053	
124	544244.174	1256603.969	
125	544236.030	1256526.395	
126	544492.422	1256459.479	
127	544756.700	1256471.728	
128	544764.914	1256549.302	
129	544854.422	1256539.906	
130	544829.991	1256307.185	
131	544740.483	1256316.581	
132	544478.627	1256394.155	
133	544484.278	1256421.908	
134	544355.987	1256435.373	
135	544476.135	1256344.332	
136	544692.909	1256324.725	
137	544640.258	1256108.945	
138	544717.831	1256100.802	
139	544607.330	1256091.405	

QUY ĐỊNH KHOẢNG LƯU ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI					
STT	CÔNG TRÌNH	KHOẢNG LƯU (X)			
		Trước nhà	Sau nhà	Đề rộng từ góc ≥15m	<15m
1	Nhà ở lẫn kho, dịch vụ lẫn kho				
	- Có chiều dài từ nhà >30m	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài từ nhà <30m và >20m	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài từ nhà ≤ 20m	0m	1m	3m	0m
2	Công trình thương mại - dịch vụ, văn phòng				
	Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học	6m	-	-	-
	Đất y tế, đất cây xanh sử dụng hạn chế, đất cây xanh sử dụng chưa phân loại				



CƠ QUAN CHỦ QUẢN:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THẠNH

HỌ TÊN THỰC DỤNG: _____ HỌ VÀ TÊN: _____
CƠ QUAN THAM DỰ: _____

PHÒNG KINH TE, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THẠNH

HỌ TÊN THỰC DỤNG: _____ HỌ VÀ TÊN: _____
CƠ QUAN CHỦ QUẢN LẬP VÀ TRƯNG TUYỂN QUY HOẠCH: _____

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEC - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH : ĐUA ĐUA:
**QUY HOẠCH CHI THIẾT XÂY DỰNG T. 1/500
KHU DẪN CÁP HỎA ĐIỆN T. 2
PHƯỜNG CHƠN THẠNH - TỈNH DỒNG NAI**

TÊN BẢN VẼ:
**BẢN DỒI QUY HOẠCH CHI GỖI ĐƯỜNG DỘ, CHI GỖI XÂY DỰNG
VÀ HÃNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HÀ TẦNG XỬ THUẬT**

BẢN VẼ: QH05	GHEP: A8	T.Y LE: FIT A8	NĂM: 2025
THIỆT KẾ HOẠ	TS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP		
CHỈ THỊ	TS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP		
SỐ TỰ NHẬN	KS. NGUYỄN HỒNG PHONG		
PHƯƠNG PHONG	TS. KS. MẠM ANH PHƯƠNG		
QL. NHÀ THUYẾT	TS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG		

GIAO DO:

TNNH

TƯ VẤN FAS

TS. KS. MẠI ANH NGHỆ AN

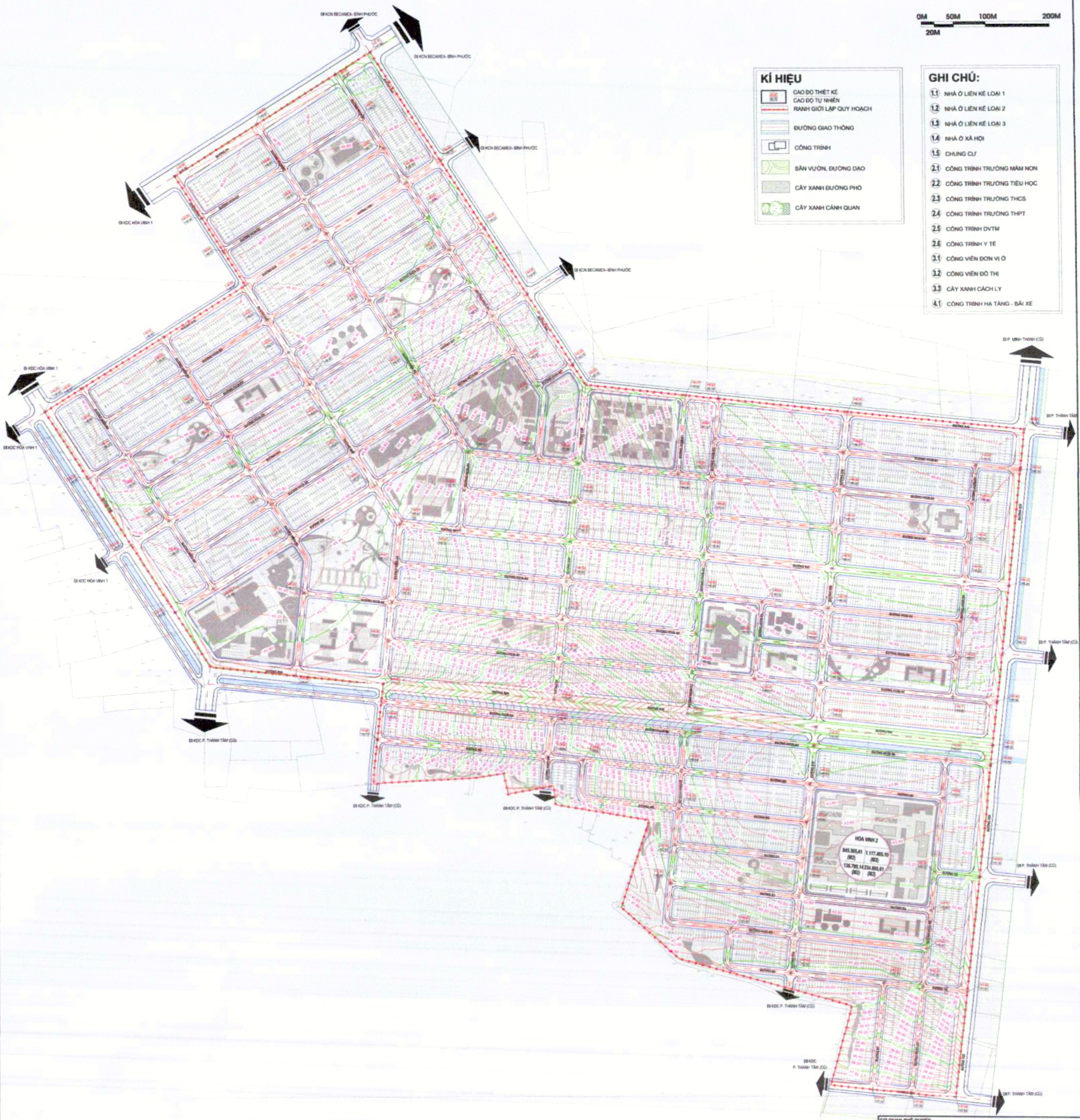
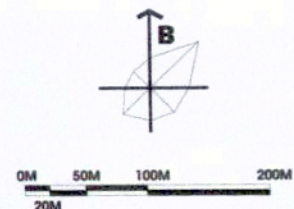
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS

Số 12 Đường Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM
Điện thoại: 0979.133.188
Email: info@tutvanfas.com.vn
Website: https://www.tutvanfas.com.vn

FILE CÁN BỘ: _____
SỐ HÓA CÔNG VIỆC THIẾT KẾ XÂY DỰNG T. 1/500
BẢN DỒI QUY HOẠCH CHI GỖI ĐƯỜNG DỘ, CHI GỖI XÂY DỰNG

QH-05 01

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT SAN NỀN



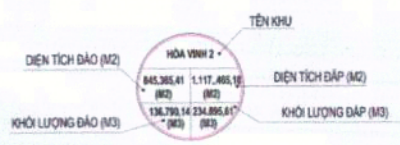
- KÍ HIỆU**

 - CAO ĐỘ THIẾT KẾ
 - CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - CÔNG TRÌNH
 - SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG ĐẠO
 - CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ
 - CÂY XANH CẢNH QUAN

GHI CHÚ:

 - 1.1 NHÀ Ở LIỀN KẾ LOẠI 1
 - 1.2 NHÀ Ở LIỀN KẾ LOẠI 2
 - 1.3 NHÀ Ở LIỀN KẾ LOẠI 3
 - 1.4 NHÀ Ở XÃ HỘI
 - 1.5 CHUNG CƯ
 - 2.1 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON
 - 2.2 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC
 - 2.3 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THCS
 - 2.4 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG THPT
 - 2.5 CÔNG TRÌNH DVTM
 - 2.6 CÔNG TRÌNH Y TẾ
 - 3.1 CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ở
 - 3.2 CÔNG VIÊN ĐÔ THỊ
 - 3.3 CÂY XANH CÁCH LY
 - 4.1 CÔNG TRÌNH HA TẦNG - BÃI XE

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CÁC LÔ					
HẠNG MỤC SAN NỀN CÁC LÔ					
STT	Tên lô	DIỆN TÍCH (M ²)		KHỐI LƯỢNG (M ³)	
		S Đào	S Đắp	V Đào	V Đắp
1	HÒA VINH 2	845.365,41	1.117.465,10	136.790,14	234.895,61
TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẬP =				136.790,14	234.895,61



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

Hôm nay, ngày... tháng... năm...
 CƠ QUAN THAM DẠNG:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

Hôm nay, ngày... tháng... năm...
 CƠ QUAN KÝ QUẢ THAM DẠNG:
 CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

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

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

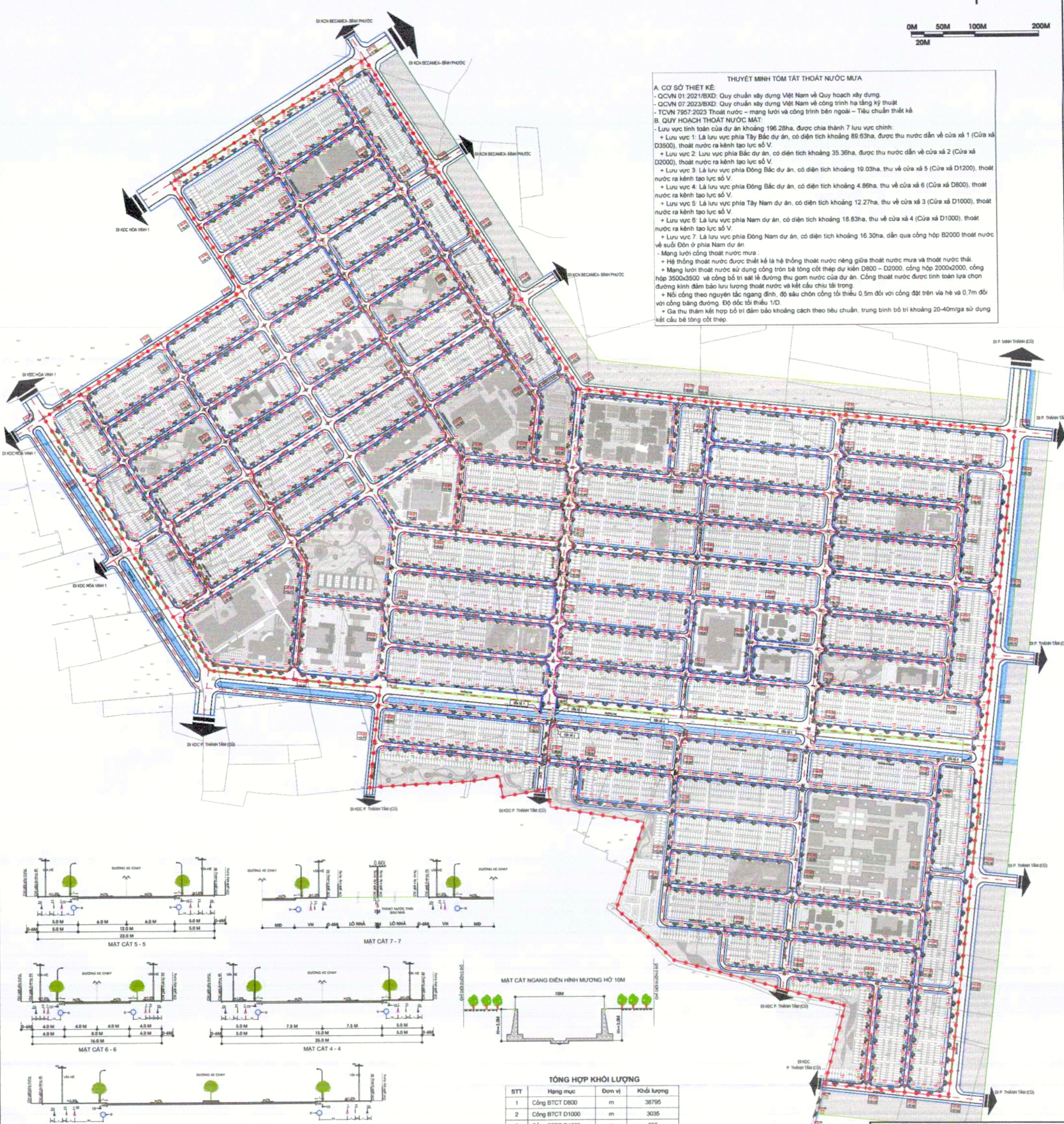
BẢN VẼ: QH09 **GHÉP:** A0 **TỶ LỆ:** 1:100 **NĂM:** 2025

THIẾT KẾ: THS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP
CHỌI TẬP: THS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP
CHỈ DẪN: KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC
TRƯỞNG PHÒNG: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG
QL. KỸ THUẬT: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG
GIÁM ĐỐC: THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG

TƯ VẤN FAS
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
 Địa chỉ: 09/17 Đường Quang Sáng, P. An Bình, TP. HCM
 Điện thoại: 0979.333.69
 Email: info@fas.vn
 Website: http://www.fas.vn

05-05 01

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA



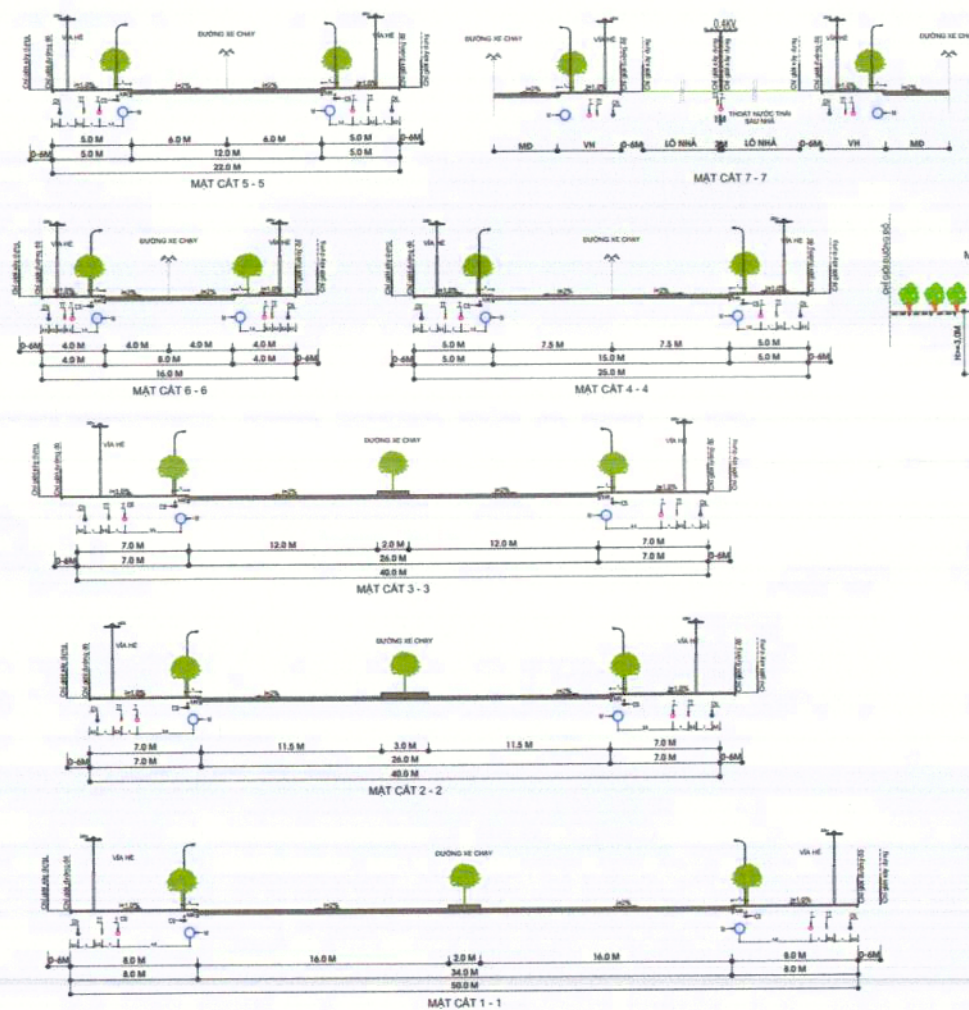
THUYẾT MINH TÓM TẮT THOÁT NƯỚC MƯA

A. CƠ SỞ THIẾT KẾ:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về công trình hạ tầng kỹ thuật.
- TCVN 7957:2023 Thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.

B. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA:

- Lưu vực tính toán của dự án khoảng 196,28ha, được chia thành 7 lưu vực chính:
- + Lưu vực 1: Là lưu vực phía Tây Bắc dự án, có diện tích khoảng 89,63ha, được thu nước dẫn về cửa xả 1 (Cửa xả D3500), thoát nước ra kênh tạo lực số 5.
- + 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 5.
- + 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 5.
- + 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 5.
- + 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 5.
- + 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 5.
- + 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 Đón ở phía Nam dự án.
- Mạng lưới công thoát nước mưa:
- + Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.
- + Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép dự kiến D800 – D2000, cống hộp 2000x2000, cống hộp 3500x3500 và cống bê tông cốt thép thu gom nước của dự án. Cống thoát nước được tính toán lựa chọn đường kính đảm bảo lưu lượng thoát nước và kết cấu chịu tải trọng.
- + Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m đối với cống đặt trên vỉa hè và 0,7m đối với cống đặt dưới lòng đường. Độ dốc tối thiểu 1/10.
- + Ga thu gom kết hợp bố trí đảm bảo khoảng cách theo tiêu chuẩn, trung bình bố trí khoảng 20-40m/ga sử dụng kết cấu bê tông cốt thép.



TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG			
STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D800	m	38795
2	Cống BTCT D1000	m	3035
3	Cống BTCT D1200	m	633
4	Cống BTCT D1500	m	174
5	Cống BTCT D1800	m	513
6	Cống BTCT D2000	m	293
7	Cống hộp BTCT B2000	m	285
8	Cống hộp BTCT B3500	m	37
9	Hố ga	cái	1668
10	Cửa xả thoát nước	cái	6

GHI CHÚ - KÝ HIỆU	
	BIÊN GIỚI LẬP QUY HOẠCH
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
	TÊN ĐƯỜNG
	CÁO ĐỘ ĐỈNH HỒ GA
	CÁO ĐỘ ĐÁY ĐƯỜNG TRONG HỒ GA
	ĐƯỜNG KINH CỐNG
	ĐỘ DỐC CỐNG
	CHIEU DÀI CỐNG
	CÁO ĐỘ THIẾT KẾ TÌM ĐƯỜNG
	CÁO ĐỘ TỰ NHIÊN
	HỒ GA THOÁT NƯỚC MƯA
	CỐNG THOÁT NƯỚC D800
	CỐNG THOÁT NƯỚC D1000
	CỐNG THOÁT NƯỚC D1200
	CỐNG THOÁT NƯỚC D1500
	CỐNG THOÁT NƯỚC D1800
	CỐNG THOÁT NƯỚC D2000
	CỐNG HỘP B*H=3*3,5M
	CỐNG HỘP B*H=2*2,0M

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

KÊM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: ____/____/____ NĂM ____

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

KÊM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: ____/____/____ NĂM ____

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

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

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

BẢN VẼ: 01/10	THIẾT KẾ: A.B	TỶ LỆ: 1/500	NĂM: 2025
THIẾT KẾ: A.B	TRẦN QUÝ HƯNG		
CHỦ TRÌ:	KS. NGUYỄN VĂN HƯNG		
CHỦ NHIỆM:	KS. NGUYỄN VĂN HƯNG		
TRƯỞNG PHÒNG:	THS. KS. MẠNG VĂN HƯNG		
QL KỸ THUẬT:	THS. KS. MẠNG VĂN HƯNG		
GIÁM ĐỐC:	THS. KS. MẠNG VĂN HƯNG		

TU VẤN FAS

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS

Địa chỉ: 256/17 Đường Nguyễn Huệ, P. An Bình, TP. HCM

Điện thoại: 0903.111.111

Email: fas@fas.vn

Website: http://fas.vn

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

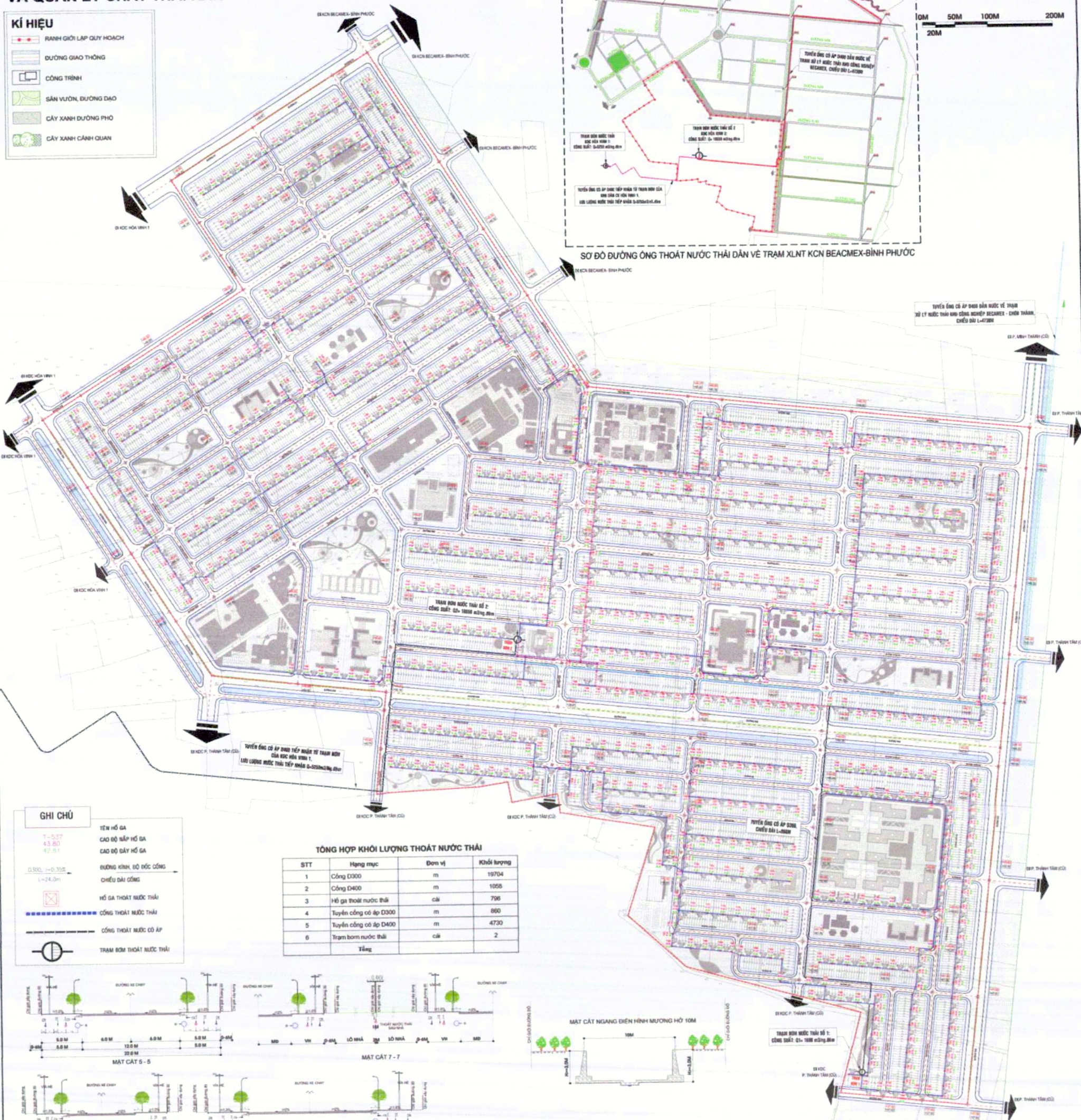
ANH DẪN CƯ HÒA VINH 2

PHƯỜNG CHƠN THÀNH

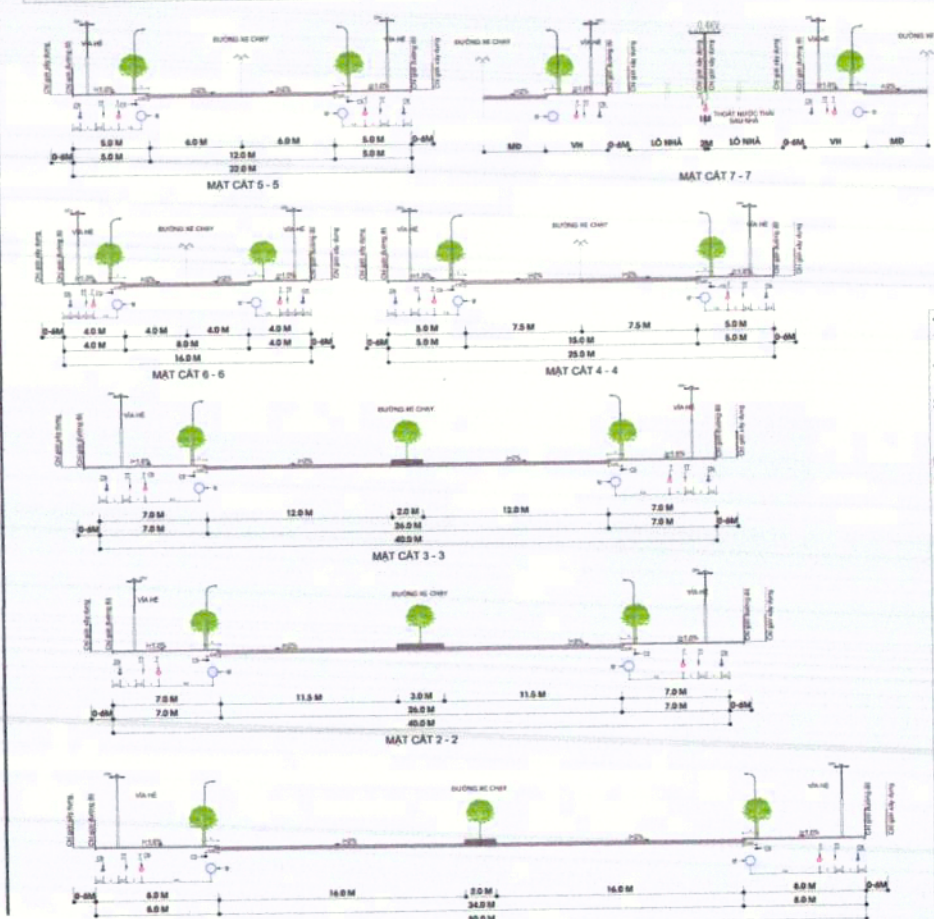
ĐH-10 01

KÍ HIỆU

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



STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Công D300	m	19704
2	Công D400	m	1055
3	Hệ ga thoát nước thải	cái	796
4	Tuyến công có áp D300	m	860
5	Tuyến công có áp D400	m	4730
6	Trạm bơm nước thải	cái	2
Tổng			



A. THOÁT NƯỚC THẢI:

- Các chỉ tiêu kỹ thuật:
- Tiêu chuẩn thoát nước thải 100% nhu cầu cấp nước của khu dân cư.
2. Định hướng thoát nước cho khu quy hoạch
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.
 - Nước thải từ khu dân cư, khu thương mại, công cộng, dịch vụ được thu gom theo các tuyến cống HPDE có đường kính D300 - D400 trong khu vực quy hoạch. Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu gom kết hợp làm bể lắng cát tổng cộng thấp, hố ga được bố trí với khoảng cách <30m, tại các điểm đầu tuyến, vị trí chuyển hướng.
 - Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được chia thành 2 lưu vực:
 - + Lưu vực 1: Phía Nam kênh tạo lập từ 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 lập 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 $Q=1.600 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$, vị trí đặt trạm bơm tại lô đất mảng xanh cách y, gần đường N44 và đường B7.
 - + Trạm bơm số 2: công suất dự kiến $Q=10.650 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ (trong đó đã bao gồm lượng nước thải tiếp nhận từ Khu dân cư Hòa Vinh 1 với công suất $Q=2.500 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$), 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 bằng nhà ô, công trình xử lý công cộng, công trình dịch vụ v.v..., thông qua các bể tự hoại S, đó là một 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 đưa đi xả vào sông gần nhất.
- B. XỬ LÝ CHẤT RẮN:
- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là 0,9 kg/người/ngày.
 - Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.
 - Quy hoạch thu gom chất chất thải:
 - + Việc thu gom rác được thực hiện từ nhà ở các hộ gia đình. Mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác nhà mình. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.
 - + Việc chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các hộ dân cư đến khu xử lý rác thải tập trung.
 - Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện

[CƠ QUAN PHÊ DUYỆT]
 ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THÀNH

 NEW THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ _____ KĐ-ĐK NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____
 CƠ QUAN THỰC HIỆN
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

 NEW THEO KẾT QUẢ TÍNH NGÀY SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM ____
 CƠ QUAN TO CHỨC LẬP QUY HOẠCH
 CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
HUYỆN CHƯƠN THẮM - TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QN-11	GHÉP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	N
---------------	----------	---------------	---

CHỦ TRÌ KS. TRẦN DUY HÙNG

CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MÃ ANH PHƯƠNG

QL. KỸ THUẬT TNS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG

GIÁM ĐỐC: 

TU VAN FAS TNS. NG. NGOC ANH

FAS
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
HÀ NỘI: 27/37 ĐƯỜNG QUẢNG NAM, P. AN
KHANG THƯỜNG KIỆT, Q. HAI
BÀ TRƯNG, HÀ NỘI
TEL: 0979.1111.60
EMAIL: fas@fas.vn

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC**

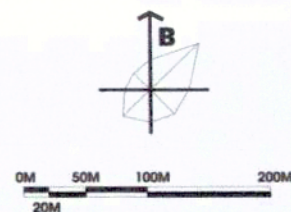


BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CHÍNH			
KÝ HIỆU	DIỄN GIẢI	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ
	NHÀ MÁY NƯỚC THEO QUY HOẠCH		
	VỊ TRÍ HỒ VẠN XÁ CẦN	5	VỊ TRÍ
	VỊ TRÍ HỒ VẠN XÁ ĐỎ	3	VỊ TRÍ
	TRỤ CHỖ CHẤY NGỒI NHÀ/BÁN CHỨC PHỤC VỤ	183	VỊ TRÍ
HỒ PHÉ D110 - (LƯM)			
	VẬT LIỆU - ĐƯỜNG KINH - CHIỀU DÀI ỐNG		
	HÀNG LOẠI CÁP NƯỚC LƯỚI PHẠM BẾP		
	TƯỜNG ỐNG CÁP NƯỚC ĐƯỜNG KINH Ø300	2789	MÉT
	TƯỜNG ỐNG CÁP NƯỚC ĐƯỜNG KINH Ø200	1658	MÉT
	TƯỜNG ỐNG CÁP NƯỚC ĐƯỜNG KINH Ø160	9999	MÉT
	TƯỜNG ỐNG CÁP NƯỚC ĐƯỜNG KINH Ø110	33636	MÉT

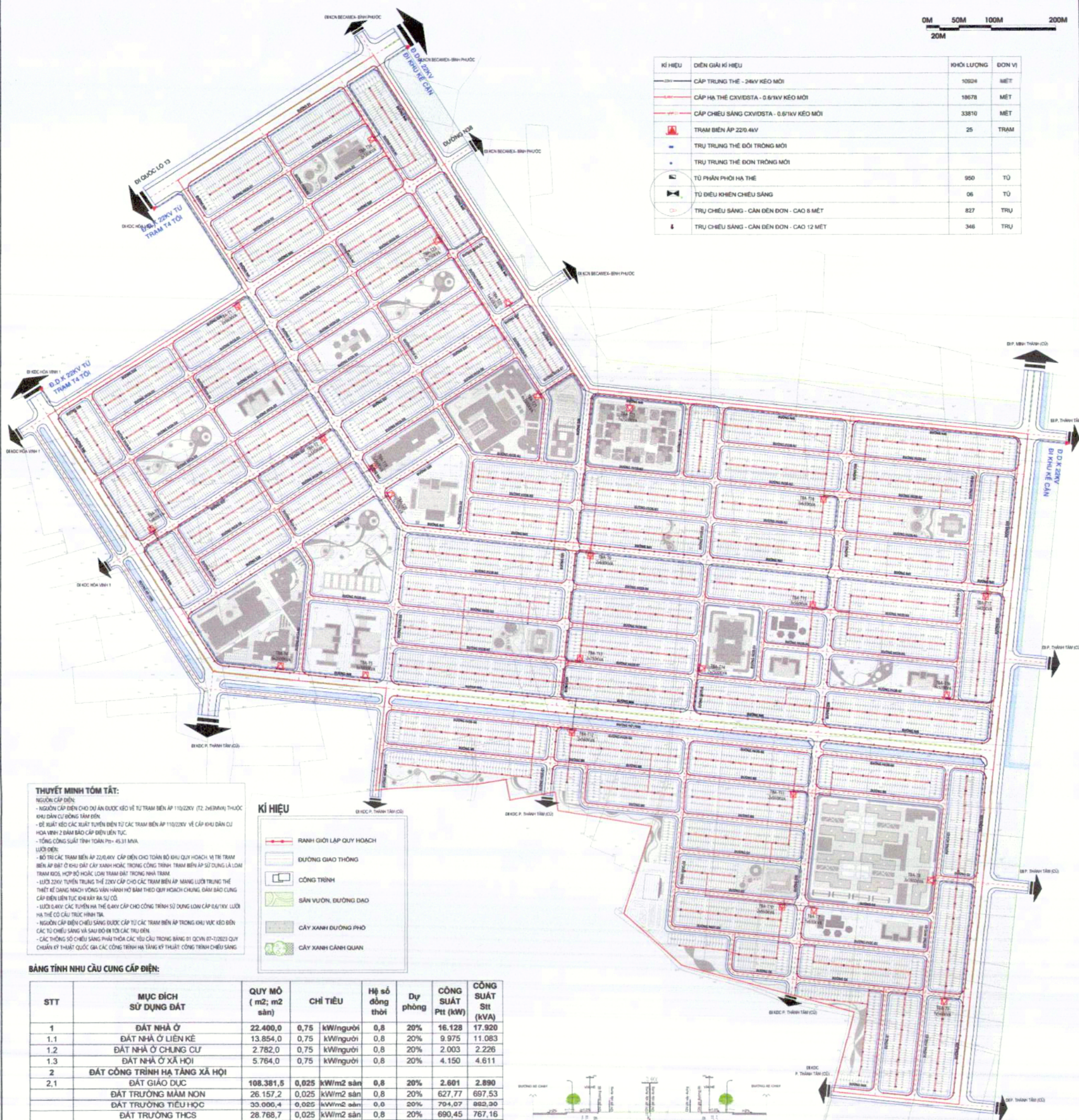
BẢNG TÍNH NHU CẦU CẤP NƯỚC					
TT	ĐỐI TƯỢNG DÙNG NƯỚC	DIỆN TÍCH	QUY MÔ	TIÊU CHUẨN DÙNG NƯỚC	LƯU LƯỢNG
		(m ²)	(người): (cháu) (m2 sân) (đm cháy)	(lit/ người) (lit/ m ² sân. Ngày đêm) (lit/ cháu. Ngày đêm) (lit/ m ² . ngày đêm) (lit/ đm cháy)	(m ³ /ngày. đêm)
1	Lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt (Qsh ngày max) - Nước sinh hoạt (Qsh trung bình)		22.400	120,00	2.688,00 2.688,00
2	Lưu lượng nước cấp cho công trình công cộng (Qctcc)				1.780,15
	Đất y tế		12.973,0	2,00	25,95
	Trường mầm non		26.157,2	2,00	52,31
	Trường tiểu học		33.086,4	2,00	66,17
	Trường trung học cơ sở		28.766,7	2,00	57,54
	Trường trung học phổ thông (cấp độ th)		20.369,2	2,00	40,74
	Đất thương mại dịch vụ		680.829,6	2,00	1.361,66
	Đất hạ tầng kỹ thuật		92.892,0	2,00	185,78
3	Lưu lượng nước rửa đường (Qrd)				303,38
	Đất đường giao thông	585.975,8		0,50	292,99
	Bãi đỗ xe	20.776,1		0,50	10,39
4	Lưu lượng nước tưới cây (Qtc)				307,28
	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở	75.214,5		3,00	225,64
	Đất cây xanh công cộng cấp độ thị	27.212,8		3,00	81,64
	Công suất hữu ích cần cấp cho đô thị (Qhti)		Qsh ngày max + Qctcc + Qrd + Qtc		5.088,81
6	Nhu cầu nước dự phòng rò rỉ (Qrr)		10% Qhti		508,88
7	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DÙNG NƯỚC NHIỀU NHẤT. Kngmax=1,2		(Qhti + Qrr)*1,2		6.747,23
8	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC KHÔNG CHÁY				6.747,23
	Lưu lượng nước chữa cháy 35 lit cho 2 đm cháy (Bảng B/ DCVN 06:2022/BXD), thời gian chữa cháy 3 giờ, số đm cháy xảy ra đồng thời là 1 đm cháy.		2	35	756,00
9	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DÙNG NƯỚC NHIỀU NHẤT VÀ CÓ CHÁY XẢY RA				7.474,00

CỘNG HÒA VIỆT NAM		
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHƠN THẠNH		
HẸM THIẾT QUẾY KHU 1/50	KỶ NGUYỄN	THÁNG ... NĂM ...
CƠ QUAN THANH BỊN:		
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THẠNH		
HẸM THIẾT QUẾY KHU 1/50		
KỶ NGUYỄN		
THÁNG ... NĂM ...		
CƠ QUAN TO CHỨC LẬP QUÝ HOẠCH:		
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BAMEX - BÌNH PHƯỚC		
CÔNG TRÌNH - DỰA DIỆN:		
QUÝ HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG T.1 /500		
KHU DẪN CỤ HỮA DINH 2		
PHƯỜNG CHƠN THẠNH - TRÊN ĐỒNG NAI		
TÊN BẢN VẼ:		
BẢN DỒI QUÝ HOẠCH HẸM THÔNG CẤP MỤC		
BẢN VẼ: QHT.2 - CHẾP: A/B	T.Y. LE: FIT A/B	NĂM: 2025
THIỆT KẾ HOẠ :	KS. TRAN QUÝ HƯNG	<i>KS. TRAN QUÝ HƯNG</i>
SỐ TỰ :	KS. TRAN QUÝ HƯNG	<i>KS. TRAN QUÝ HƯNG</i>
KO NHỆM :	KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC	<i>KS. NGUYỄN HOÀNG PHÚC</i>
TRƯỞNG PHÒNG :	THK. KS. MAI ANH PHƯƠNG	<i>THK. KS. MAI ANH PHƯƠNG</i>
QL. KỸ THUẬT :	THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG	<i>THS. KS. MAI ANH PHƯƠNG</i>
GIÁM ĐỐC :	THS. KS. MAI NGỌC ANH	<i>THS. KS. MAI NGỌC ANH</i>
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS		
Địa chỉ: 30/07/2025 Quận Bình Tân, TP. HCM		
Số điện thoại: 0975.3333.60		
Email: fas@fasvn.com.vn		
Website: http://fasvnungphat.com		
Ngày ban hành	Quý hoạch chi tiết xây dựng T.1 /500	Q.H.2
Thị xã và	Nội dung quy hoạch hẽm thông cấp mục	01

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

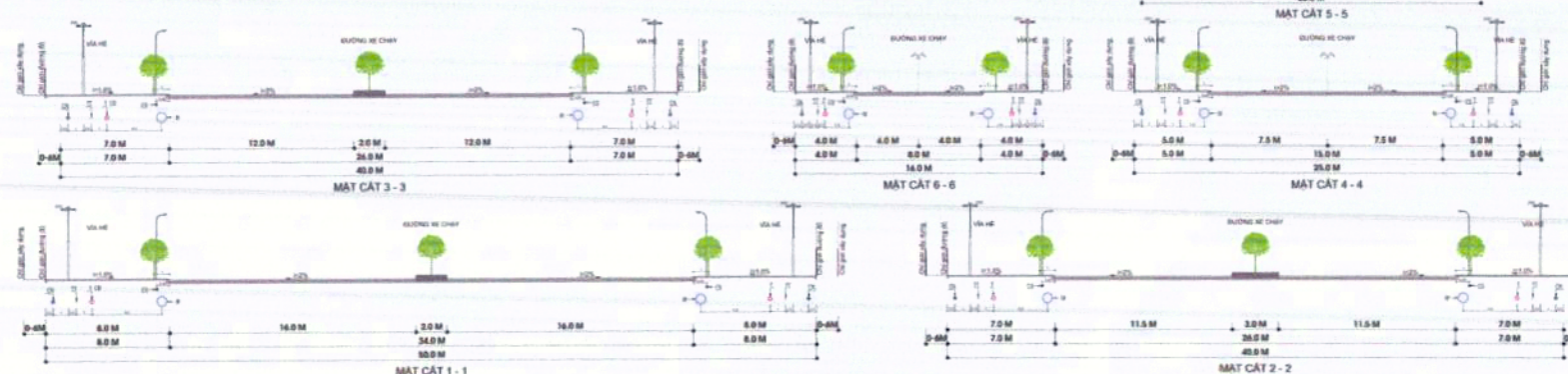


KÍ HIỆU	DIỄN GIẢI KÍ HIỆU	KHOẢNG LƯỢNG	ĐƠN VỊ
	CÁP TRUNG THỂ - 24KV KÉO MỎI	10504	MÉT
	CÁP HẠ THỂ CXVJDSTA - 0.6/1KV KÉO MỎI	18678	MÉT
	CÁP CHIẾU SÁNG CXVJDSTA - 0.6/1KV KÉO MỎI	33810	MÉT
	TRẠM BIẾN ÁP 22/0.4KV	25	TRẠM
	TRỤ TRUNG THỂ ĐÔI TRỒNG MỎI		
	TRỤ TRUNG THỂ ĐƠN TRỒNG MỎI		
	TỦ PHÂN PHỐI HẠ THỂ	950	TỦ
	TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG	06	TỦ
	TRỤ CHIẾU SÁNG - CẦN ĐÉN ĐƠN - CAO 8 MÉT	827	TRỤ
	TRỤ CHIẾU SÁNG - CẦN ĐÉN ĐƠN - CAO 12 MÉT	346	TRỤ

[illegible]

	RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	CÔNG TRÌNH
	SÂN VƯỜN, ĐƯỜNG DẠO
	CÂY XANH DƯỠNG PHỒ
	CÂY XANH CẢNH QUAN

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	QUY MÔ (m ² ; m ² sàn)	CHỈ TIÊU	Hệ số đồng thời	Dự phòng	CÔNG SUẤT Ptt (kW)	CÔNG SUẤT Sitt (kVA)	
1	ĐẤT NHÀ Ở	22.400,0	0,75	kW/người	0,8	20%	16.128	17.920
1.1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	13.854,0	0,75	kW/người	0,8	20%	9.975	11.083
1.2	ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ	2.782,0	0,75	kW/người	0,8	20%	2.003	2.226
1.3	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	5.764,0	0,75	kW/người	0,8	20%	4.150	4.611
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀ TẦNG XÃ HỘI							
2.1	ĐẤT GIÁO DỤC	108.381,5	0,025	kW/m ² sàn	0,8	20%	2.601	2.890
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	26.157,2	0,025	kW/m ² sàn	0,8	20%	627,77	697,53
	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	35.006,4	0,025	kW/m ² sàn	0,8	20%	704,07	882,30
	ĐẤT TRƯỜNG THCS	28.768,7	0,025	kW/m ² sàn	0,8	20%	690,45	767,16
	ĐẤT TRƯỜNG THPT	20.369,2	0,025	kW/m ² sàn	0,8	20%	488,86	543,18
2.2	ĐẤT Y TẾ	12.973,0	0,03	kW/m ² sàn	0,8	20%	373,62	415,13
2.3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	102.427,3	0,0005	kW/m ²	0,8	20%	49,17	54,63
2.4	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	680.829,6	0,03	kW/m ² sàn	0,8	20%	19.608	21.787
3	BÃI ĐÓ XE	20.776,1	0,001	kW/m ²	0,8	20%	19,95	22,16
4	ĐẤT GIAO THÔNG	585.975,8	0,001	kW/m ²	0,8	20%	562,54	625,04
5	ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	99.840,8	0,015	kW/m ²	0,8	20%	1.438	1.597
5.1	ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC	6.948,8						
5.2	ĐẤT HÀ TẦNG KỸ THUẬT	92.892,0	0,015	kW/m ²	0,8	20%	1.338	1.486
Tổng công suất tính toán Ptt (kW)=							40.780	
Tổng công suất biểu kiến Sitt (kVA)=							45.313	



CỘNG HÒA VIỆT NAM
ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA VIỆT NAM

Hôm nay (.....) tháng năm

QUY CHUẨN THI ĐỀ:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HỒ CHÍ MINH

Hôm nay kết quả thi đã được ngày tháng năm

QUY CHUẨN THI ĐỀ:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEC - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - SGA ĐIỂM:

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG T.1 1500
KHU DÂN CƯ HẠ VỊNH 2
PHƯỜNG CHỢ THẠNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HÊ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG
VÀ CHIỀU SANG

BẢN VẼ: QH13	GHIẾP: A8	T. LY: 1500	NĂM: 2025
HÀNG KẾ HOẠ	KS. NGUYỄN VĂN BIÊN		
CHỦ THI	KS. TRẦN HỮU QUANG		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN VĂN PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG		
GẤM ĐÓC:			

THS. KS. MẠI NGỌC ANH

CỘNG HÒA VIỆT NAM
ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA VIỆT NAM

Hôm nay (.....) tháng năm

QUY CHUẨN THI ĐỀ:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HỒ CHÍ MINH

Hôm nay kết quả thi đã được ngày tháng năm

QUY CHUẨN THI ĐỀ:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEC - BÌNH PHƯỚC

CÔNG TRÌNH - SGA ĐIỂM:

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG T.1 1500
KHU DÂN CƯ HẠ VỊNH 2
PHƯỜNG CHỢ THẠNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HÊ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG
VÀ CHIỀU SANG

BẢN VẼ: QH13	GHIẾP: A8	T. LY: 1500	NĂM: 2025
HÀNG KẾ HOẠ	KS. NGUYỄN VĂN BIÊN		
CHỦ THI	KS. TRẦN HỮU QUANG		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN VĂN PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG		
GẤM ĐÓC:			

THS. KS. MẠI NGỌC ANH

CỘNG HÒA VIỆT NAM
ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA VIỆT NAM

Hôm nay (.....) tháng năm

QUY CHUẨN THI ĐỀ:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HỒ CHÍ MINH

Hôm nay kết quả thi đã được ngày tháng năm

QUY CHUẨN THI ĐỀ:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTKT BECAMEC - BÌNH PHƯỚC

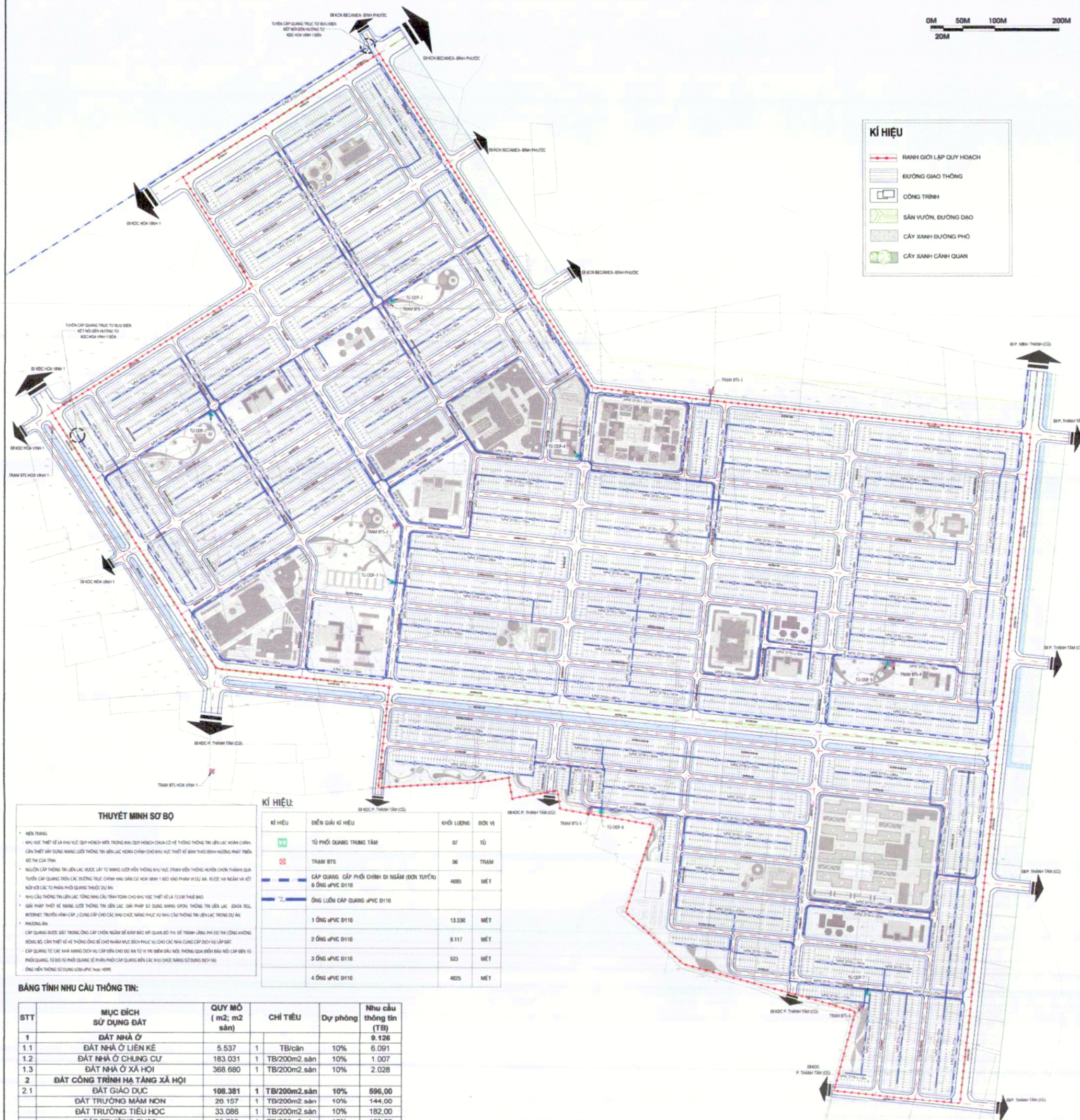
CÔNG TRÌNH - SGA ĐIỂM:

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG T.1 1500
KHU DÂN CƯ HẠ VỊNH 2
PHƯỜNG CHỢ THẠNH - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HÊ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG
VÀ CHIỀU SANG

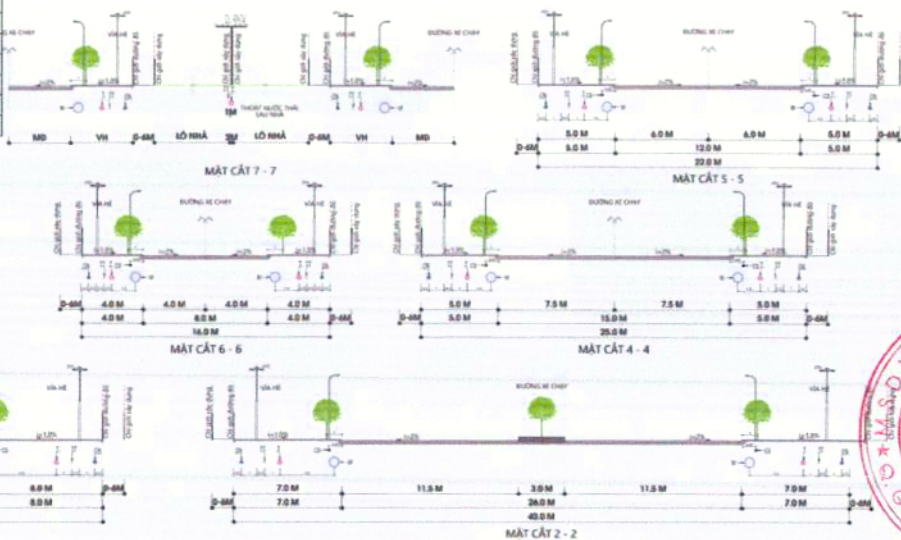
BẢN VẼ: QH13	GHIẾP: A8	T. LY: 1500	NĂM: 2025
HÀNG KẾ HOẠ	KS. NGUYỄN VĂN BIÊN		
CHỦ THI	KS. TRẦN HỮU QUANG		
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN VĂN PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG		
QL. KỸ THUẬT	THS. KS. MẠI ANH PHƯƠNG		
GẤM ĐÓC:			

THS. KS. MẠI NGỌC ANH



KÍ HIỆU:

KÍ HIỆU	DIỄN GIẢI KÍ HIỆU	KHOẢNG LƯỢNG	ĐƠN VỊ
	TỦ PHỔI QUANG TRUNG TÂM	07	TỦ
	TRẠM BTS	06	TRẠM
	CÁP QUANG CÁP PHỐI CHÍNH DI NGẮM (ĐƠN TUYẾN) 8 ỚNG ỨNGC D110	4085	MÉT
	ỐNG LƯỚI CÁP QUANG ỨNGC D110		
	1 ỚNG ỨNGC D110	13.530	MÉT
	2 ỚNG ỨNGC D110	9.117	MÉT
	3 ỚNG ỨNGC D110	533	MÉT
	4 ỚNG ỨNGC D110	4025	MÉT

[illegible]

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

KÊM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: NGÀY THÁNG NĂM

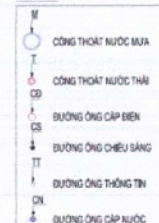
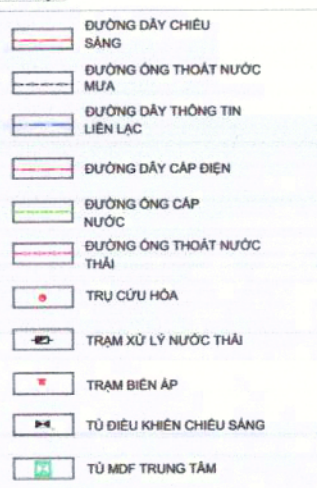
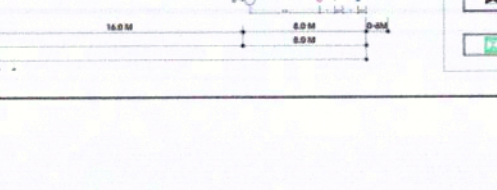
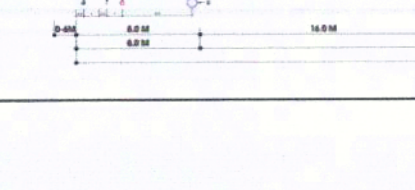
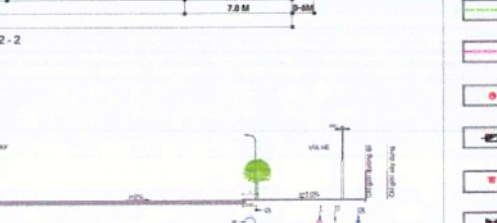
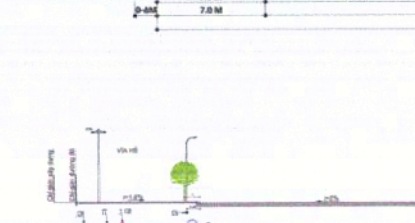
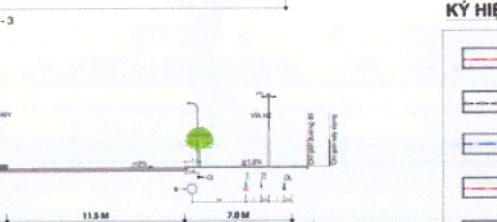
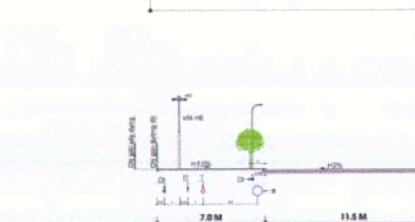
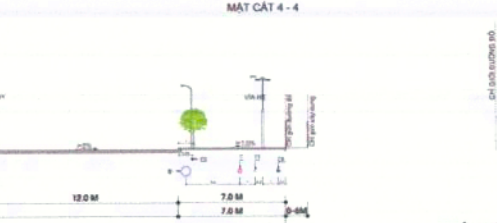
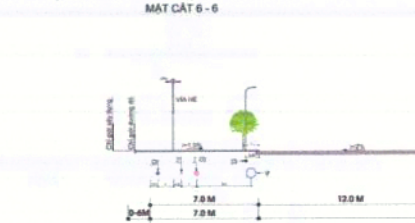
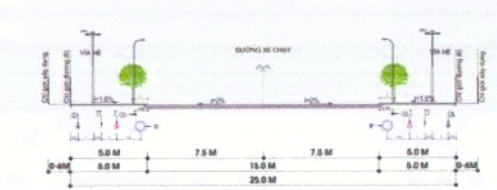
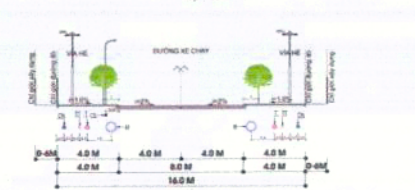
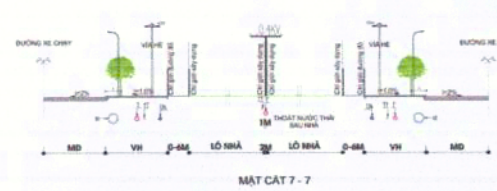
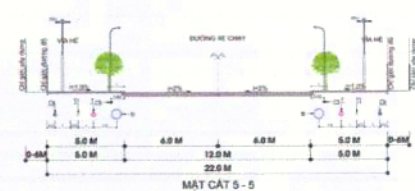
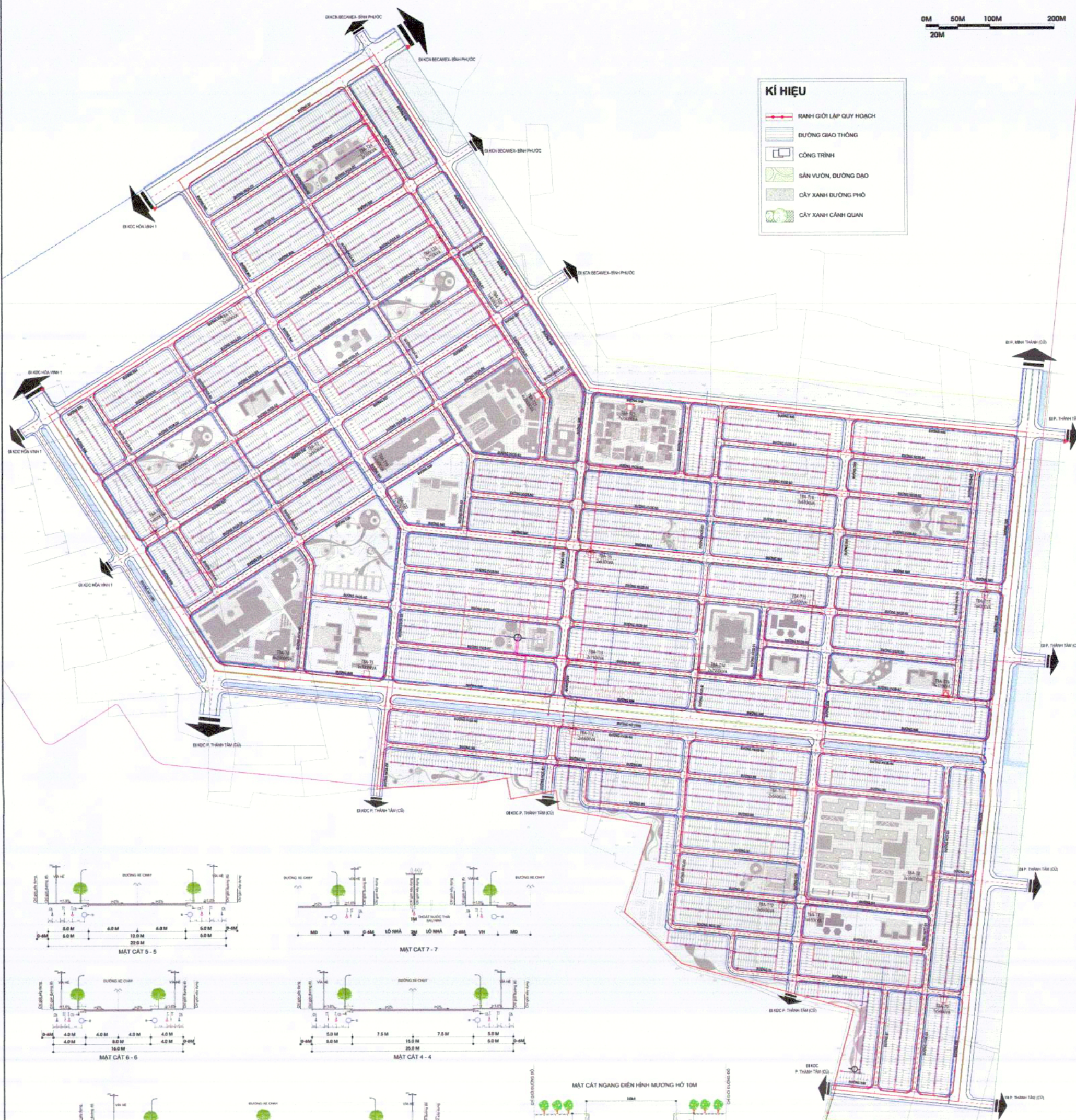
CƠ QUAN THAM QUẢN:
PHÒNG KINH TẾ, MÀ TÀNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG CHƠN THÀNH

KÊM THEO KÝ QUẢ THAM QUẢN SỐ: NGÀY THÁNG NĂM

CƠ QUAN TO CHỨC LẬP VÀ THỰC HIỆN QUYẾT QUYẾT HOẠCH:
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HTK QUYẾT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

[illegible]

A horizontal timeline showing the progression of the 2008 financial crisis. The timeline is marked with '0M', '50M', '100M', and '200M'. Below the timeline, there are several colored bars representing different events: a red bar from 0M to approximately 10M, a blue bar from approximately 10M to 20M, and a green bar from approximately 20M to 100M. The timeline itself is a thin black line with tick marks at the major milestones.



CƠ QUAN PHÁT HÀNH:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CHON THANH

KẾNH THÔNG ĐIỆP ĐIỆN SỞ / CỘNG HÒA VIỆT NAM / THÀNH ... NƯỚC ...

CƠ QUAN TRÁNH ĐƯNG
PHÒNG KINH TẾ, MẠ TẢNG VÀ ĐỒ THƯỜNG CHON THANH

SỬN THEO KẾT QUẢ TRÁNH ĐƯNG SỞ / NGÀY ... THÁNG ... NĂM ...

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

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DẪN CỎ VÀO VĨNH 2
PHƯỜNG CHON THANH - TỈNH CÔNG NAI

TÊN BẢN VẼ:

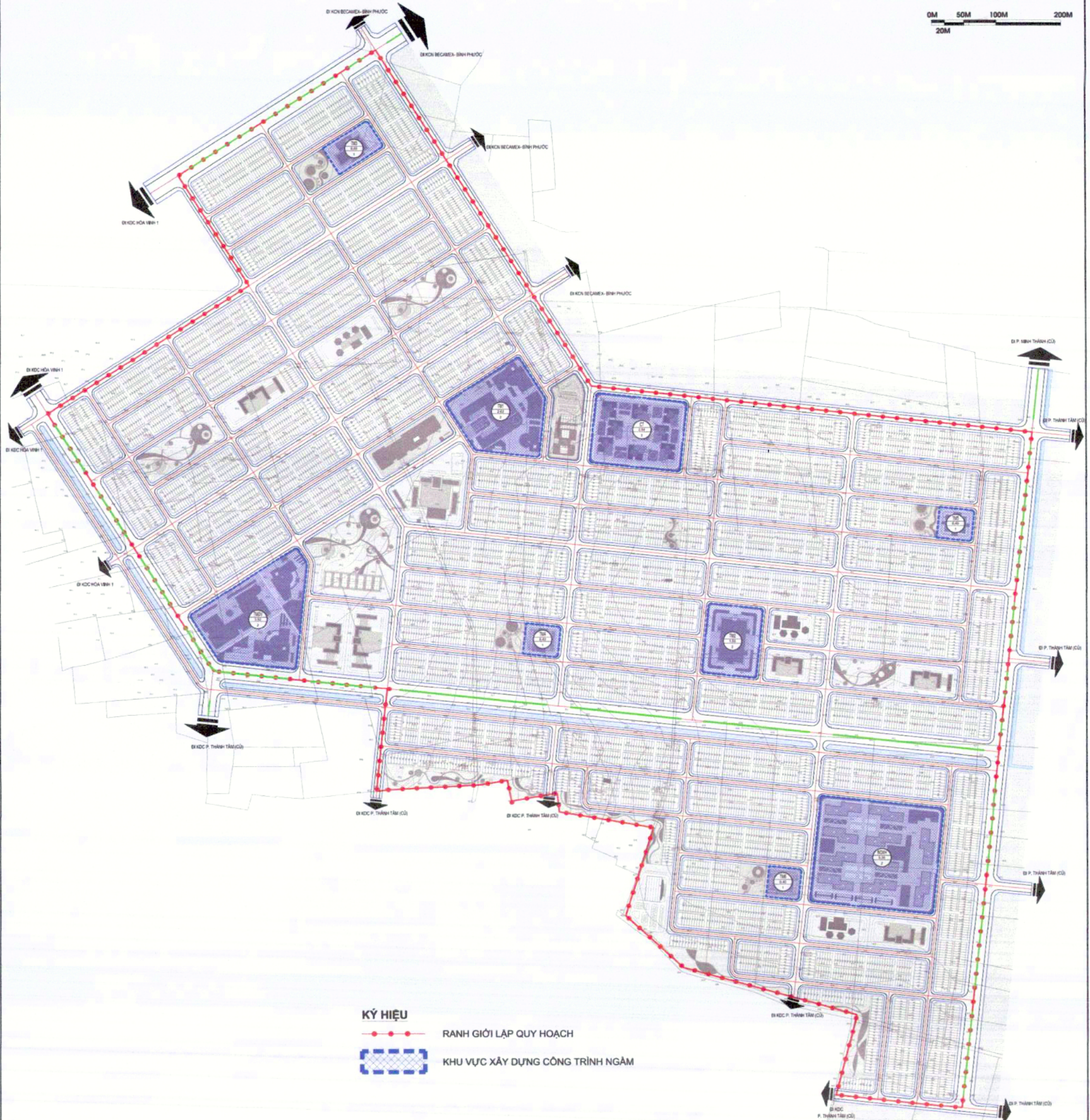
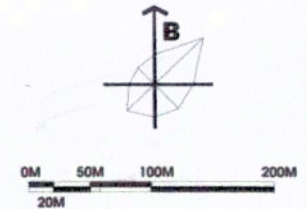
BẢN DỮ QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐƯỜNG DẪY ĐƯỜNG CÔNG

HỌ TÊN	GHIẾP: A0	TỶ LỆ: F1T A8	NĂM: 2025
THIẾT KẾ/HỌA	ThS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP		
CHỈ TRỊ	ThS. KS. NGUYỄN ĐỨC LẬP		
CÁC NHẬN	KS. NGUYỄN HOÀNG PHỐC		
TRƯỞNG PHÒNG	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
QL KT THIẾT	ThS. KS. MAI ANH PHƯƠNG		
GIẤM ĐOC:			

TNS. KS. MAI NGỌC ANH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN FAS
96/3 NGUYỄN VĂN BÙY (C/O) QUẬN NGUYỄN, P. 4A, KH. NGUYỄN, TP. HCM
ĐIỆN THOẠI: 0979.1311.68
EMAIL: fas@fas.vn; info@fas.vn
WEBSITE: HTTP://FASGROUP.VN

TỈNH ĐỒNG NAI - PHƯỜNG CHƠN THÀNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/ 500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2
BẢN VẼ XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM



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

- CHÚ THÍCH**
- A
B
C

A KÝ HIỆU Ô ĐẤT

B DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (Ha)

C SỐ TẦNG HÀM (TẦNG)

BẢNG THỐNG KÊ CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	MỎĐD (%)	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích sàn tầng hầm (ha)
1	Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị	TMDV	3.52	100%	2	7.04
2	Đất thương mại dịch vụ					
		TM1	2.61	100%	2	5.22
		TM2	1.53	100%	2	3.06
		TM3	0.65	100%	1	0.65
		TM4	0.43	100%	1	0.43
		TM5	0.43	100%	1	0.43
		TM6	0.40	100%	1	0.40
3	Đất nhóm nhà ở					
	Chung cư cao tầng	CT	2.54	100%	2	5.08
	Nhà ở xã hội	NOXH	5.26	100%	2	10.52

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

HỌN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: .../... NGÀY ... THÁNG ... NĂM ...

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

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

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

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

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

BẢN VẼ: CH116 GHIẾP: A8 TỶ LỆ: 1/500 NĂM: 2025

THIẾT KẾ: KTS. CHƠN THỊ THUY TRANG

CHỦ THÌ: K.S. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

CHỈ NHẠM: K.S. NGUYỄN HOÀNG PHÚC

PHƯƠNG THỨC: K.S. MAI ANH PHƯƠNG

QL. KỸ THUẬT: THS. K.S. MAI ANH PHƯƠNG

GIÁM ĐỐC:

TÊN CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ HÒA VINH 2

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

CH116 01