

Số: /QĐ-UBND Tam Hiệp, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đất thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86, phường Tam Hiệp
(Tờ BĐDC số 54, phường Tân Mai cũ), tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TAM HIỆP

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng;
Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 221/TTr-PKTHĐT ngày 27 tháng 10 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86, phường Tam Hiệp (Tờ BĐDC số 54, phường Tân Mai, TP. Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai; với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới tứ cận được xác định như sau:

Phía Nam: Giáp đường Phan Trung;
Phía Bắc: Giáp hẻm 238 Phan Trung và khu dân cư hiện hữu;
Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu;
Phía Tây: Giáp hẻm 238 Phan Trung.

2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: khoảng 27.455,7 m² (khoảng 2,74 ha).
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

(Ranh giới lập quy hoạch được xác định theo Bản vẽ trích lục bản đồ địa chính

số số 6982/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04 tháng 7 năm 2025).

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

a) Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết phường Tân Tiến tỷ lệ 1/2000 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2010.

- Tạo ra quỹ đất để đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng, hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh có kiến trúc cảnh quan hiện đại và đồng bộ với không gian xung quanh, văn minh và tiện nghi, khớp nối đồng bộ hạ tầng hiện có.

- Tạo tiền đề phát triển cơ sở hạ tầng cho dự án, đảm bảo đáp ứng cho quá trình phát triển đô thị, đạt hiệu quả cao về kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, đồng bộ về cảnh quan, mỹ quan đô thị, nâng cao chất lượng sống cho người dân và đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững.

- Là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng, là cơ sở cho nhà đầu tư triển khai các bước tiếp theo của dự án.

4. Nhu cầu quản lý và đầu tư phát triển

- Làm cơ sở thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đầu tư xây dựng Dự án công trình nhà ở, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí,...

5. Dự kiến các chỉ tiêu phát triển

a) Quy mô dân số: Dự kiến quy mô dân số của khu vực lập quy hoạch khoảng 3.990 người.

- Dự kiến bố trí khoảng 2.820 căn hộ, diện tích căn hộ trung bình 55m², chỉ tiêu diện tích sàn/người đạt 31 m²/người.

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu theo Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt	Chỉ tiêu của đồ án
A	Diện tích toàn khu	ha	2,7	2,7
B	Dân số dự kiến	người	Khoảng 3.990	Khoảng 3.990
C	Các chức năng sử dụng đất			
	Gồm: - Đất xây dựng nhà chung cư hỗn hợp - Đất cây xanh sử dụng công cộng nội khu - Đất giao thông nội khu - Đất giao thông đối ngoại			
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất			

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu theo Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt	Chỉ tiêu của đồ án
1	Cơ sở giáo dục mầm non: Căn cứ Điểm 2.2 của QCVN 01:2021/BXD thì dự án có quy mô dân số dưới 4.000 người phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án, với chỉ tiêu theo Bảng 2.4 của QCVN 01:2021/BXD và Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, như sau:			
	- Cơ sở giáo dục mầm non (quy đổi sang m ² sàn xây dựng)	cháu/1000 người	50	50
		m ² /em	12	12
2	Đất trồng cây xanh tối thiểu trong khu vực dự án	m ² / người	≥ 1	≥ 1
		% lô đất XD công trình	20	28,72
3	Phòng sinh hoạt cộng đồng	m ² /căn hộ	0,8	0,8
4	Chỉ tiêu m ² sàn/người	m ² /người	≥31	31
E	Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật khác			
1	Chiều cao tối đa (<i>tính từ cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng +9,28m so với mực nước biển trung bình</i>)	m	80	80
2	Mật độ xây dựng tối đa			
a	Khối đế	%	≤61%	38,10%
b	Khối tháp	%	≤36%	36%
3	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	8,17	7,6
4	Số tầng hầm	tầng hầm	02	02
5	Khoảng lùi xây dựng tối thiểu (so với lộ giới đường)	m	06	06
F	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Đất giao thông	%	≥ 18	33,18
2	Tiêu chuẩn cấp nước:			
a	Nước sinh hoạt	Lít/ người /ngày đêm	180	180
b	Công trình công cộng	Lít/ m ² sàn	≥ 2	4
c	Cây xanh	Lít/m ² .ngđ		3

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu theo Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt	Chỉ tiêu của đồ án
3	Tiêu chuẩn thoát nước thải	Lít/ người /ngày đêm	100% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	100% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt
4	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/n gđ	1,3	1,3
5	Tiêu chuẩn cấp điện			
a	Điện sinh hoạt	W/người	1000	1.000
b	Công trình công cộng	W/m ² sàn	≥30	60
c	Chiếu sáng đường	W/m ²	≥1	1
d	Chiếu sáng cây xanh	W/m ²	≥0,5	0,5
6	Viễn thông thụ động			
a	Đất ở	line/căn	≥1	1
b	Công trình công cộng	line/công trình	≥2	2
7	Bãi đậu xe			
a	Nhu cầu ở	m ² /4 căn hộ	25	25
b	Chung cư thương mại			
	- Diện tích sàn sử dụng	m ² sàn/ chỗ	100	100
	- Diện tích tối thiểu chỗ đậu ô tô	m ² / chỗ đậu	25	25
	- Diện tích tối thiểu chỗ đậu xe máy	m ² / chỗ đậu	3	3
	- Diện tích tối thiểu chỗ đậu xe đạp (nếu có)	m ² / chỗ đậu	0,9	0,9
c	Số tầng hầm để xe tối đa	tầng	02	02

❖ **Tầng cao và chiều cao xây dựng công trình:**

- Tầng cao xây dựng tối đa 22 tầng, trong đó:

- + Khối đế : 2 tầng.
- + Khối tháp : 20 tầng.
- + Tầng hầm : 2 tầng.

- Chiều cao xây dựng tối đa: 80m (theo văn bản số 503/TC-QC chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình của Cục Tác chiến thuộc Bộ Tổng tham mưu đối với Khu đất thuộc thửa đất số 71 tờ BĐDC số 86, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai); trong đó:

- + Chiều cao xây dựng tầng 1: tối đa 4,8m.
- + Chiều cao xây dựng các tầng trên: trung bình 3,2m.

- Cốt sàn xây dựng:

- + Cao độ thiết kế san nền khu đất: Hmin = +9,30m (so với mực nước biển)
- + Cốt sàn xây dựng tầng 1: xác định cụ thể trong bước thiết kế cơ sở.
- + Cốt trần tầng 1: +4m (tính từ cốt sàn xây dựng tầng 1).

6. Cơ cấu tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc

a) Cơ cấu tổ chức không gian và phân khu chức năng

- Các tòa tháp được sắp xếp theo hình thái khu đất quy hoạch và giao thông xung quanh khu vực, đảm bảo không gian đệm giữa các khối nhà thông thoáng, không chắn gió và hạn chế hiệu ứng bức xạ nhiệt. Khoảng cách giữa các công trình được tính toán hợp lý, vừa đáp ứng yêu cầu chiếu sáng, thông gió tự nhiên, vừa tạo các trục nhìn đẹp ra sông và công viên đô thị.

- Bố trí 5 block công trình tạo sự đa dạng và nhiều lựa chọn để phân bổ và bố trí các chức năng và thông gió, chiếu sáng tự nhiên; khoảng cách giữa các khối công trình đảm bảo theo quy định:

- + Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải ≥ 25 m;
- + Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 15 m.

- Giải pháp kiến trúc kết hợp giữa mật độ xây dựng hợp lý, chiều cao nổi bật và không gian mở nhiều lớp, mang lại hình ảnh một khu nhà ở hiện đại, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên sông nước – đặc trưng của Biên Hòa. Đây là hướng tiếp cận đô thị hóa bền vững, lấy sông làm trung tâm của thiết kế đô thị.

- Tầng trệt được bố trí chức năng công cộng như sảnh công trình, nhà giữ trẻ, thương mại dịch vụ, ... kết nối trực tiếp với tuyến đường chính khu vực – đường Phan Trung. Lối tiếp cận được tổ chức linh hoạt, thuận tiện cho cả cư dân và khách vãng lai, bố trí 2 lối tiếp cận chính từ đường Phan Trung và hẻm 238 Phan Trung.

- Hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đồng bộ, có tính đến cao độ thoát nước, phòng chống ngập úng theo địa hình ven sông. Bố trí giao thông theo dạng ô cò, tạo tính thuận tiện khi di chuyển, đồng thời đảm bảo các quy định về an toàn PCCC. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác ưu tiên ngầm hóa để tạo vẻ mỹ quan cho đô đồng thời phải đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của phường Tam Hiệp.

- Bố trí kết hợp để thương mại nhằm khai thác tối đa hiệu quả quỹ đất, tạo điểm nhấn không gian và tầng cao, tạo động lực phát triển cũng như nhịp sống sôi động cho khu đô thị.

+ Việc bố trí Tổng mặt bằng với các khối nhà được bố trí theo hình dáng khu đất và các mặt tiếp cận trục đường

+ Bố trí tối đa các căn hộ hướng sông và các khu vực cảnh quan của đô thị, giải quyết tốt vi khí hậu, thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

+ Cảnh quan được thiết kế với nhiều không gian đóng, mở có chủ đề tạo hiệu ứng tốt về thị cảm, tạo môi trường sống tốt, phong phú thu hút dân cư.

+ Bố cục hình khối linh hoạt nhằm tạo các không gian kết nối liên hoàn, thuận tiện về giao thông và tiếp cận các mặt công trình, tạo nhiều hình ảnh đa dạng về không gian và các hướng nhìn.

b) Phân định các chức năng quy hoạch sử dụng đất chính như sau:

Đất xây dựng nhà chung cư hỗn hợp

- *Ký hiệu:* A,B-C,D,E.

- *Diện tích:* 10.171,74 m², tỷ lệ 38,10%. Trong đó bao gồm 05 khối công trình:

+ Khối A: ký hiệu A, diện tích 1.868,64 m², tầng cao 22 tầng, mật độ xây dựng chiếm 7,00%.

+ Khối B-C (khối ghép): Ký hiệu B-C, diện tích 4.740,78 m², tầng cao 22 tầng, mật độ xây dựng chiếm 17,76%.

+ Khối D: ký hiệu D, diện tích 2.061,42 m², tầng cao 22 tầng, mật độ xây dựng chiếm 7,72%.

+ Khối E: ký hiệu E, diện tích 1.500,90 m², tầng cao 22 tầng, mật độ xây dựng chiếm 5,62%.

- *Tầng cao xây dựng tối đa:* 22 tầng, trong đó bao gồm:

+ Tầng hầm: 02 tầng hầm, bố trí các chức năng bãi đậu xe, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Ranh tầng hầm xây dựng trong khuôn viên khu đất quy hoạch.

+ Tầng 1-2 (khối đế): bố trí sảnh đón, nhà giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng, thương mại dịch vụ.

+ Tầng 3-22: bố trí căn hộ chung cư.

- *Chiều cao xây dựng:* tối đa 80m tính từ cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng +9,28m so với mực nước biển trung bình (theo Văn bản 503/TC-QC ngày 26/8/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình)

- *Mật độ xây dựng:* tối đa 38,10% trên diện tích lô đất (trừ giao thông đường hẻm 238 Phan Trung).

- *Hệ số sử dụng đất:* 7,6 lần.

- *Diện tích sàn xây dựng:* tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến khoảng 202.928,12 m², chỉ tiêu diện tích sàn thương phẩm dành cho căn hộ đạt khoảng 31m²/người.

- *Sinh hoạt cộng đồng:* được bố trí ở khối đế của công trình, diện tích phù hợp với chỉ tiêu thiết kế của QCVN 04:2021/BXD Mục 2.2.7 và đảm bảo các quy định hiện hành; diện tích tối thiểu cần đạt khoảng 2.256m². Vị trí và quy mô sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn thiết kế cơ sở.

- *Nhà giữ trẻ:* Bố trí nhà giữ trẻ trong khối đế chung cư, sân chơi của trẻ được bố trí phù hợp theo quy định, các chỉ tiêu phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD và các quy định có liên quan, diện tích tối thiểu cần khoảng 2.394 m². Vị trí và quy mô sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn thiết kế cơ sở.

- *Bãi đậu xe:* diện tích bãi đậu xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) thiết kế bố trí ở tầng hầm và khối đế công trình đảm bảo chỉ tiêu đậu xe theo QCVN 04:2021/BXD, Mục 2.2.17 và QCVN 01:2021/BXD Mục 2.9.4. Chiều cao thông

thủy đảm bảo theo các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành. Diện tích sàn tầng hầm dự kiến cần khoảng 40.012 m². Quy mô sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn thiết kế cơ sở.

❖ Về tỷ lệ số lượng nhà ở, số lượng căn hộ, diện tích sàn nhà ở, diện tích sàn các chức năng công cộng, thương mại dịch vụ, bãi đậu xe và hạ tầng kỹ thuật của dự án sẽ được cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng có thẩm quyền xem xét trong quá trình thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành.

Đất cây xanh:

- Ký hiệu: CX1, CX2,....., CX8.

- Diện tích: 7.667,06 m², tỷ lệ 28,72%, đạt chỉ tiêu tối thiểu 20% theo QCVN 01:2021; đây là khu vực cây xanh tập trung với các mảng xanh được thiết kế cảnh quan mang nét đặc trưng cho không gian công cộng của chung cư. Bố trí kết hợp các tiện ích ngoài trời, bồn hoa cây xanh, khu vui chơi trẻ em, đường dạo, quảng trường,.

- Mật độ xây dựng: tối đa 5%.

- Tầng cao: tối đa 1 tầng.

- Ngoài ra, trong khuôn viên cây xanh bố trí kết hợp các tiện ích như hồ bơi, khu vui chơi trẻ, khu tập thể dục thể thao,....., trong khu vực sân vườn bố trí cây xanh, đường dạo, khu vực nghỉ ngơi, để phục vụ cho cư dân của dự án.

Đất giao thông nội khu:

- Đất giao thông nội khu: diện tích 8.857,61 m², chiếm tỷ lệ 33,18%. Đầu tư các tuyến đường có chiều rộng 4-6m, dẫn từ đường Phan Trung qua toàn bộ các mặt công trình, đảm bảo giao thông xuyên suốt và tiêu chí an toàn PCCC.

Đất giao thông đối ngoại:

- Đất giao thông đối ngoại: diện tích 759,29 m², chủ yếu là phần đường hẻm 238 Phan Trung, bố trí 2 lối tiếp cận chính kết nối dự án ra 2 tuyến đường Phan Trung và hẻm 238 Phan Trung.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU QH	GHI CHÚ
1	Diện tích khu đất	m ²	27.455,70	
	Diện tích phù hợp quy hoạch (diện tích đất nhóm nhà ở)	m ²	26.696,41	
	Diện tích giao thông đối ngoại	m ²	759,29	
2	Quy mô dân số	người	3.990	
3	Số căn hộ dự kiến (tạm tính, sẽ tính toán chi tiết ở giai đoạn thiết kế cơ sở)	căn hộ	2.820	Số căn cụ thể được tính toán trong bước phê duyệt thiết kế cơ sở đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế.

STT	LOẠI CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU QH	GHI CHÚ
4	Chỉ tiêu diện tích sàn/người	m ² /người	31	Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND của UBND ngày 17/02/2025
5	Chỉ tiêu đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,92	
	Tỷ lệ cây xanh trong nhóm nhà ở chung cư	%	28,72	Tối thiểu 20% theo QCVN 01:2021
6	Mật độ xây dựng (tính trên diện tích đất nhóm nhà ở)	%	38,10	
	Khối đế	%	38,10	
	Khối tháp	%	36,00	
7	Diện tích xây dựng tối đa	m ²	10.171,74	
	Khối đế	m ²	10.171,74	
	Khối tháp	m ²	9.610,71	
8	Tầng cao xây dựng tối đa	tầng	22	
	Khối đế	tầng	2	
	Khối tháp	tầng	20	
9	Số tầng hầm dự kiến	tầng	2	
10	Chiều cao xây dựng công trình tối đa	m	80	Văn bản 503/TC-QC ngày 26/8/2025 của Cục Tác chiến
11	Hệ số sử dụng đất tối đa (tính trên đất nhóm nhà ở)	lần	7,60	
	Chức năng TMDV và nhà trẻ	lần	0,73	
	Chức năng ở	lần	6,87	
12	Diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm diện tích sàn phục vụ hệ thống kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)	m ²	202.928,12	DTS xây dựng tối đa là 212.558 m ²
	Diện tích sàn chức năng Thương mại dịch vụ và nhà trẻ	m ²	19.392,72	DTS xây dựng tối đa là 20.343 m ²
	Diện tích sàn Chức năng ở	m ²	183.535,40	DTS xây dựng tối đa là 192.214 m ²
13	Quy mô các chức năng công cộng			
	Nhà giữ trẻ	m ²	2.394	Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD
	Phòng sinh hoạt cộng đồng (tạm tính, sẽ tính toán chi tiết ở giai đoạn thiết kế cơ sở)	m ²	2.256	Mục 2.2.7, QCVN 04:2021/BXD

STT	LOẠI CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU QH	GHI CHÚ
14	Tầng hầm			
	Số tầng hầm dự kiến	tầng	2	Tính theo nhu cầu
	Diện tích sàn tầng hầm dự kiến (bao gồm giao thông và HTKT)	m ²	40.012	
	Diện tích đậu xe phục vụ thương mại dịch vụ	m ²	3.268	Bảng 2.19, QCVN 01:2021/BXD
	Diện tích đậu xe phục vụ chức năng ở	m ²	24.741	Mục 2.2.17.1 QCVN 04:2021/BXD
15	Khoảng lùi xây dựng			
	So với đường Phan Trung	m	6	
	So với đường hẻm 238 Phan Trung	m	6	
	So với ranh lô đất	m	6	

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ trong đất hỗn hợp (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021
A	Đất nhóm nhà ở	26.696,41	97,23	100,00	6,69	
1	Đất xây dựng nhà chung cư hỗn hợp	10.171,74	37,05	38,10	2,55	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	7.667,06	27,93	28,72	1,92	≥ 20% DT lô đất ≥ 1 m ² /người
3	Đất giao thông nội khu	8.857,61	32,26	33,18	2,22	
B	Đất giao thông đối ngoại	759,29	2,77			
	TỔNG CỘNG	27.455,70	100			

Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đối với từng ô đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (Tính trên diện tích đất nhóm nhà ở) (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm diện tích sàn phục vụ hệ thống kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đồ xe của công trình) (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)	Số căn hộ dự kiến (căn hộ)
A	Đất nhóm nhà ở		26.696,41	97,23	39,54%	22	10.555,09	203.311,47	7,60	3.990	2.820
I	Đất xây dựng nhà chung cư hỗn hợp		10.171,74	37,05	38,10%	22	10.171,74	202.928,12	7,60	3.990	2.820
1	Block A	A	1.868,64		7,00%	22	1.868,64	37.714,88			
2	Block B-C	B-C	4.740,78		17,76%	22	4.740,78	93.535,46			
3	Block D	D	2.061,42		7,72%	22	2.061,42	41.433,82			
4	Block E	E	1.500,90		5,62%	22	1.500,90	30.243,96			
II	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	7.667,06	27,93	1,44%	1,00	383,35	383,35			
1		CX1	2.097,35								
2		CX2	134,77								
3		CX3	1.566,30								
4		CX4	121,14								
5		CX5	2.144,27								
6		CX6	711,79								
7		CX7	635,35								
8		CX8	256,09								
III	Đất giao thông nội bộ		8.857,61	32,26							
B	Đất giao thông đối ngoại		759,29	2,77							
	TỔNG CỘNG		27.455,70				10.938,45	203.311	7,60	3.990	2.820

c. Xác định khu vực, vị trí xây dựng công trình ngầm:

- Chỉ tiêu đậu xe đảm bảo phù hợp theo quy định Các chỉ tiêu về sử dụng đất, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tuân thủ theo thông tư 01/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư 03/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 03/2021/TT-BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2023/BXD), đáp ứng nhu cầu đỗ xe của dân cư và khách vãng lai trong khu vực quy hoạch; cụ thể:

+ Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25m^2 cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20m^2 cho 100m^2 diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6m^2 chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư (nếu có).

+ Đối với khu vực thương mại dịch vụ, văn phòng cao cấp, trung tâm hội nghị triển lãm, trưng bày (nếu có): chỉ tiêu 100m^2 sàn sử dụng/1 chỗ; $25\text{m}^2/1$ chỗ đậu xe ô tô.

- Ranh tầng hầm xây dựng trong khuôn viên đất xây dựng của dự án (đảm bảo khoảng lùi, ranh quy hoạch và chỉ giới đường đỏ của tuyến đường Phan Trung và đường hẻm 238 Phan Trung).

- Công năng:

+ Đậu xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/ bãi để xe).

+ Công năng khác (các phòng kỹ thuật phục vụ công trình).

- Chiều cao thông thủy tầng hầm đảm bảo theo các Tiêu chuẩn/ Quy chuẩn hiện hành.

- Diện tích sàn xây dựng dành cho nhu cầu ở (20 tầng): $19.392,72\text{m}^2$; Diện tích đậu xe dành cho nhu cầu ở là 24.741m^2 (chỉ tiêu 100m^2 DT sàn sử dụng căn hộ/ 20m^2 chỗ đậu xe và tỷ lệ diện tích sàn nhà ở đã trừ giao thông và HTKT là 67,4%)

- Diện tích sàn xây dựng dành cho nhu cầu TMDV và nhà trẻ tại khối đế (2 tầng): $19.392,72\text{m}^2$, Diện tích đậu xe dành cho nhu cầu TMDV và chức năng khác tại khối đế là 3.268m^2 (chỉ tiêu 100m^2 DT sàn sử dụng/1 chỗ ô tô con/ 25m^2 và tỷ lệ diện tích sàn thương phẩm đã trừ giao thông và HTKT là 67,4%)

- Tổng diện tích sàn cần để bố trí đậu xe: 28.008m^2 .

- Diện tích hầm dự kiến (bao gồm phần giao thông và HTKT tại hầm): $=28.008/70\% = 40.012\text{m}^2$ (trong đó 70% là tỷ lệ phần diện tích dành cho đậu xe).

- Về quy mô phần hầm: Diện tích xây dựng tầng hầm tối đa là 24.137m^2 (giới hạn bởi ranh quy hoạch và chỉ giới xây dựng của công trình đối với tuyến đường Phan Trung và đường hẻm 238 Phan Trung); diện tích sàn xây dựng tối đa theo quy mô 2 tầng hầm là $48.274\text{m}^2 > 40.012\text{m}^2$, các tầng hầm thông với nhau, do đó với quy mô 2 tầng hầm là đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền:

+ Cao độ nền xây dựng của khu vực quy hoạch được lựa chọn bám sát theo cao độ đường và cao độ vỉa hè đường Phan Trung, Hẻm 238 Phan Trung. Đồng thời bám sát theo ý tưởng thiết kế kiến trúc cảnh quan của công trình.

+ Cao độ thiết kế san nền khu đất: $H_{min} = +9,30m$.

+ Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

+ Trước khi san đắp nền xây dựng công trình tiến hành vét hữu cơ tại khu vực đất trống, hoa màu và vét bùn khu vực ao trong khu đất. Chiều sâu bóc bỏ lớp đất hữu cơ trung bình là 0,1-0,2m đối với khu vực không xây hầm. Khu vực xây dựng đường giao thông đô thị đào nền theo thiết kế đường giao thông.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa, nước mặt cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.

+ Chia toàn bộ khu vực thành nhiều lưu vực thoát nước nhỏ nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mặt từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực để giảm khẩu độ đường kính.

+ Hệ thống thu gom nước mưa bên trong công trình gồm hệ thống thu nước mưa trên mái, thu gom từ nước mưa sân vườn và đường giao thông nội bộ. Bố trí các hố thu và tuyến mương bằng nhựa Composite U300x150 có nắp đan dọc theo đường giao thông nội bộ và khu vực sân vườn, lối đi bộ thu gom toàn bộ nước mưa cho toàn dự án.

- Ống thoát nước mưa và hố thu kỹ thuật nằm trong phạm vi hầm sẽ được treo trên trần tầng hầm, ống thoát nước mưa trong công trình sử dụng ống uPVC D315. Mạng lưới ống thoát nước trong công trình là định hướng về hướng thoát, mạng lưới có thể điều chỉnh ở bước thiết kế sau khi phối hợp với các hệ thống kỹ thuật khác bên trong công trình.

- Cải tạo hệ thống thoát nước mưa đường Phan Trung phía vỉa hè giáp ranh dự án. Xây dựng tuyến cống tròn BTCT đường kính D600-D800mm thay thế cho tuyến mương hiện trạng, hướng tuyến từ đường Phan Trung đi đường Dương Tử Giang, đầu nối vào tuyến cống thoát nước mưa hiện hữu đường Dương Tử Giang.

+ Sử dụng phương pháp nối cống ngang đỉnh nhằm đảm bảo dòng chảy hiệu quả nhất.

+ Độ dốc đặt cống: trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc cống tối thiểu 1/D. Ống thoát nước mưa trong công trình độ dốc ống theo tiêu chuẩn Thoát nước trong công trình.

7.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Đường giao thông đối ngoại:

- Đường Phan Trung theo định hướng quy hoạch được mở rộng với lộ giới

19m. Lòng đường rộng 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m. Kết nối dự án đi quốc lộ 1K theo hướng đi đường Dương Tử Giang.

Đường giao thông nội bộ:

- Đường giao thông nội bộ có tính chất là đường nội bộ trong nhóm nhà ở, nội bộ trong công trình được vận hành và khai thác quản lý nội bộ. Phục vụ cho giao thông nội bộ trong nhóm công trình, khai thác với vận tốc hạn chế. Chủ yếu phục vụ cho xe ô tô con, xe máy và đảm bảo cho xe chữa cháy lưu thông.

- Đường nội bộ có kết cấu bê tông nhựa, một phần được xây dựng phía trên hầm của công trình, bề rộng lòng đường rộng từ 4-8m, các tuyến đường rộng từ 6-8m đảm bảo cho 2 xe lưu thông ngược chiều nhau, hai bên là dải đất cây xanh với bề rộng từ 0-3m. Đường giao thông nội bộ thiết kế đường 1 mái dốc, độ dốc ngang đường tối thiểu 2%.

Giao thông tĩnh:

- Bố trí bãi đậu xe trong công trình đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD. Vị trí, diện tích bãi đậu xe được tính toán và bố trí phù hợp theo công năng và nhu cầu của công trình và được thiết kế chi tiết ở bước sau.

- Cần thiết phải tính toán và bố trí khu vực đậu và sạc xe điện trong công trình phù hợp và đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân trong khu vực quy hoạch.

7.3. Thiết kế giao thông phục vụ phòng cháy chữa cháy:

a. Giải pháp quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo phòng cháy chữa cháy:

- Bán kính bó vỉa đường giao thông nội bộ trong công trình đảm bảo bán kính cong cho ô tô con và xe chữa cháy với bán kính tối thiểu $R=6m$.

- Bố trí đường cho xe chữa cháy phải đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD cho từng chức năng công trình và nhóm công trình.

- Mặt đường phải đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế và phù hợp với chủng loại phương tiện của cơ quan Cảnh sát PCCC và CNCH nơi xây dựng công trình đảm bảo tải trọng tối thiểu 40 tấn.

- Đối với đường giao thông nhỏ hẹp chỉ đủ cho 1 làn xe chạy thì ít nhất 100m phải thiết kế đoạn mở rộng tối thiểu 7m dài 8m.

- Độ dốc của đường cho xe chữa cháy không được quá 1:8,3.

- Đối với các đoạn đường cụt, chiều dài lớn hơn 46m thì ở cuối đoạn cụt phải có bãi quay xe được thiết kế theo đúng QCVN 06:2022/BXD.

b. Bãi đỗ xe chữa cháy:

- Bãi đỗ xe chữa cháy phải được bố trí đảm bảo khoảng cách đo theo phương nằm ngang từ mép gần nhà hơn của bãi đỗ xe đến điểm giữa của lối vào từ trên cao không gần hơn 2m và không xa quá 10m;

- Đường giao thông công cộng có thể sử dụng làm bãi đỗ xe chữa cháy, nếu vị trí của đường đó phù hợp với các quy định về khoảng cách đến lối vào từ trên cao của công trình;

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho dự án: lấy từ đường ống cấp nước hiện hữu HDPE

OD160 phía lê trái đường Phan Trung hướng từ đường Dương Tư Giang đi vào.

- Xây dựng mới tuyến ống HDPE Ø110 đầu nối vào đường ống hiện hữu HDPE OD160 đường Phan Trung. Sử dụng ống HDPE Ø110 PN10, hầm đồng hồ tổng được đặt tại vỉa hè đường Phan Trung giáp ranh lô đất.

- Xây dựng trạm bơm tăng áp và bể chứa nước sạch để cấp nước cho toàn bộ khu quy hoạch. Trạm bơm tăng áp và bể chứa nước sạch được đặt tại tầng hầm của công trình, công suất: 1110 m³/ngđ;

- Giải pháp cấp nước cho dự án theo phương án cấp nước nhà cao tầng. Trạm bơm tăng áp và bể chứa đặt tại tầng hầm, bơm trung chuyển lên bồn nước trên sân thượng, các tầng trên cùng của công trình được cấp nước thông qua bơm tăng áp cục bộ, các tầng phía dưới cấp nước bằng trọng lực kết hợp van giảm áp.

- Nước tưới cây xanh sân vườn tại tầng trệt được cấp trực tiếp từ đường ống sau đồng hồ tổng.

- Hệ thống cấp nước trong nội bộ công trình sẽ được thiết kế chi tiết ở bước thiết kế sau.

- Mạng lưới cấp nước phải kết hợp chặt chẽ với hệ thống thoát nước, cấp điện và cống ngầm khác, để bố trí đường ống đảm bảo an toàn và theo quy định.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Xử lý nước thải:

- + Tổng lưu lượng nước thải toàn khu (làm tròn) $Q_{thải} = 960 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

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

- + Nước thải đen từ công trình phải xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi dẫn vào trạm xử lý nước thải. Nước thải xám phải được xử lý tách mỡ và rác trước khi dẫn vào trạm xử lý nước thải.

- + Xây dựng trạm xử lý nước thải được xây dựng chung cho khu quy hoạch, trạm xử lý nước thải đặt tại tầng hầm, phần diện tích xây dựng cụm bê xử lý tối thiểu $F=300 \text{ m}^2$. Công suất thiết kế trạm xử lý: 960 m³/ngđ, nước thải sau xử lý tại mỗi trạm xử lý phải đạt cột A ($F \leq 2000$) QCVN 14:2025/BTNMT, sau đó dẫn thoát vào tuyến cống thoát nước mưa trên đường Phan Trung.

- + Nước thải sau xử lý trước khi thoát vào tuyến cống ngoài công trình phải qua giếng kiểm tra nước thải đặt trong ranh dự án, đoạn giáp ranh vỉa hè đường Phan Trung để kiểm tra, kiểm soát chất lượng nước thải sau xử lý trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

- Rác thải:

- + Tổng khối lượng rác thải: khoảng 5.19 tấn/ngày.

- + Mỗi tầng căn hộ ở sẽ được bố trí từ 1-2 phòng rác sinh hoạt. Số lượng thùng rác được bố trí theo khối lượng phát sinh tương ứng với số người và khối lượng CTR.

- + Khu vực công cộng dịch vụ, khu vực sân vườn sẽ được bố trí các thùng rác với khoảng cách từ 30-50m/thùng. Ưu tiên bố trí các khu vực tập trung đông người

và thuận tiện thu gom. Mỗi khu vực thùng rác sẽ có ít nhất 3 thùng riêng biệt gồm thùng rác hữu cơ, vô cơ và rác có thể tái chế.

+ Bố trí điểm tập trung rác thải sinh hoạt cho toàn công trình. Cần diện tích phòng rác tối thiểu $F = 150 \text{ m}^2$, khu vực lưu giữ rác thải sinh hoạt trong 1 ngày, đồng thời là nơi vệ sinh thùng rác.

7.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện lấy từ tuyến trung thế 22kV trên đường Phan Trung thuộc tuyến 477 Bùi Tiếng, trạm 110kV Tân Mai.

- Lưới điện trung thế của khu vực kéo vào từng cụm công trình với hai đường vào tạo thành mạch vòng để cấp điện liên tục, xây dựng trạm ngắt trung thế tủ RMU 4 ngăn trên đường Phan Trung để cấp điện cho dự án.

- Hệ thống trung thế, hạ thế và chiếu sáng nằm trong ranh tầng hầm sẽ được đặt trên máng cáp và treo trần tầng hầm, mạng lưới nằm ngoài tầng hầm sẽ được đặt trong ống nhựa và chôn ngầm trong đất.

- Tuyến trung thế từ điểm đấu nối đến tủ trung thế tổng sử dụng cáp 24kV - Cu/XLPE/DSTA/PVC (3Cx240MM²) 24KV. Cáp trung thế đi trong khu vực tầng hầm được đặt trên máng cáp và treo trần tầng hầm.

- Mỗi cụm công trình sẽ được lắp đặt máy biến áp với công suất tính toán phù hợp. Trạm biến áp riêng cho công trình được đặt phòng kỹ thuật điện tại tầng hầm. Công suất trạm biến áp sẽ được tính toán chi tiết và được lựa chọn phù hợp ở bước thiết kế sau. Cần phải tách riêng trạm biến áp cho phụ tải điện sinh hoạt và phụ tải điện công cộng.

- Trạm sạc xe điện sẽ được triển khai chi tiết ở bước sau, khi có cơ sở tính toán cụ thể số lượng xe máy, xe ô tô điện. Công suất trạm sạc xe điện sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với nhu cầu, đảm bảo công suất cấp điện về lâu dài, an toàn về cháy nổ.

- Hệ thống phân phối điện trong công trình được cung cấp điện từ nguồn hạ thế trạm biến áp đặt dưới tầng hầm cấp tới. Hệ thống cấp điện hạ thế từ máy biến áp đến tủ điện tổng từng khối công trình và cấp phân phối đến khu vực phụ tải dùng điện được thiết kế ở bước thiết kế sau.

- Bố trí các đèn chiếu sáng dọc theo các trục đường nội bộ trong cụm công trình. Sử dụng đèn LED có công suất từ 120-150W, khoảng cách giữa các trụ từ 20-25m. Sử dụng giải pháp chiếu sáng thông minh và tự động, cường độ sáng và thời gian đóng mở của đèn được điều chỉnh theo thời gian.

7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu viễn thông thụ động khu vực quy hoạch khoảng 1412 thuê bao.

- Tất cả các cáp trong ranh tầng hầm được chạy trên máng và trong ống bảo vệ đi ngầm đối với cáp đi trong đất.

- Hệ thống thiết bị trong tủ và đầu nối cáp tín hiệu từ tủ tổng đến các tủ căn hộ sẽ do nhà cung cấp đầu tư, chủ đầu tư chỉ thực hiện các hệ thống ống và dây trong căn hộ.

- Hệ thống điện thoại được thiết kế bao gồm 1 hệ thống tủ tổng khối nhà. Hệ thống điện thoại qua Internet được thiết kế cho cả khu căn hộ và khu quản lý và dịch vụ tòa nhà.

- Tại tầng hầm bố trí phòng kỹ thuật điện nhẹ ISP (Phòng GPON+ KÍCH SÓNG) trong đó đặt các tủ rack chứa các thiết bị của nhà cung cấp dịch vụ.

- Hệ thống cáp điện thoại trong công trình cho khu căn hộ được thiết kế tích hợp với hệ thống Internet chạy trên nền cáp quang, cáp quang từ hộp kỹ thuật tầng đến các tủ.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng:

Tuân thủ theo chủ trương đầu tư dự án được chấp thuận (bao gồm cả trường hợp có điều chỉnh chủ trương đầu tư ở các bước tiếp theo).

9. Danh mục hồ sơ đồ án:

Hồ sơ trình duyệt chính thức thực hiện theo quy định của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Văn hoá – Xã hội, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Thường trực Đảng uỷ phường (báo cáo);
- Thường trực HĐND báo cáo;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND phường;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND phường;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đinh Ngọc Khánh Đoan