

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI



THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

DỰ ÁN: KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI





ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

LPC
Investment consultant

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
Địa Chỉ: 89/16 Đ.Làng Tăng Phú, P.Tăng Nhơn Phú, TP.HCM
Tel: 0902 670 103 - Email: longphu.lpc@gmail.com
Website: longphucorp.vn

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN: KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

<p style="text-align: center;"><u>CƠ QUAN PHÊ DUYẾT</u></p> <p style="text-align: center;">ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM</p>	<p style="text-align: right;">ngày _____ tháng _____ năm 2025</p> <p style="text-align: center;"> PHÓ CHỦ TỊCH <i>Phan Trung Linh</i></p>
<p style="text-align: center;"><u>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</u></p> <p style="text-align: center;">PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM</p>	<p style="text-align: right;">, ngày _____ tháng _____ năm 2025</p> <p style="text-align: center;"> TRƯỞNG PHÒNG <i>Vương Đình Kiều</i></p>
<p style="text-align: center;"><u>CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH</u></p> <p style="text-align: center;">TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI</p>	<p style="text-align: right;">, ngày _____ tháng _____ năm 2025</p> <p style="text-align: center;"> KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Mai Phong Phú</i></p>
<p style="text-align: center;"><u>ĐƠN VI LẬP QUY HOẠCH</u></p> <p style="text-align: center;">CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ</p>	<p style="text-align: right;">ngày _____ tháng _____ năm 2025</p> <p style="text-align: center;"> GIÁM ĐỐC <i>Phan Quang Tiến</i></p>

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG; ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG;	2
I.1. VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG	2
I.2. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG	4
I.3. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	6
I.4. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT XUNG QUANH KHU ĐẤT.....	7
CHƯƠNG II: CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU HOẶC QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG;.....	9
CHƯƠNG III: PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH; XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH; PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH;	10
III.1. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	10
III.2. BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH	13
III.3. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	16
III.4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH	18
CHƯƠNG IV: XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGẦM, CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ CAO TẦNG DỰ KIẾN XÂY DỰNG TẦNG HẦM CÓ CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG).	30
CHƯƠNG V: ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	31
V.1. CÁC YẾU TỐ NHẠY CẢM MÔI TRƯỜNG.....	31
V.2. GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU VÀ QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG.....	31
V.3. YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG KHU DÂN CƯ	32
CHƯƠNG VI: KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ.....	33
VI.1. KẾT LUẬN	33
VI.2. KIẾN NGHỊ.....	33

CHƯƠNG I: LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG; ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG;

I.1. VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

I.1.1. PHẠM VI RANH GIỚI

- Vị trí khu đất lập quy hoạch: thuộc thửa đất số 24, 219 tờ 14, thửa 187,188 tờ 37, thửa 1038, 33, 44, 45, 51 tờ số 12 thị trấn Trảng Bom – huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai). Phạm vi ranh giới khu đất được xác định như sau:
 - + Phía Bắc : Giáp đường Nguyễn Huệ;
 - + Phía Nam : Giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh;
 - + Phía Đông : Giáp Khu dân cư hiện hữu;
 - + Phía Tây : Giáp Khu dân cư hiện hữu;

I.1.2. QUY MÔ, TỶ LỆ LẬP QUY HOẠCH

- Quy mô diện tích : 46.612,30m²
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.
- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 803 người.

I.1.3. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;
- Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ hướng dẫn một số điều chi tiết của Luật Quy hoạch;
- Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ quy định Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường
- Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính Phủ quy định

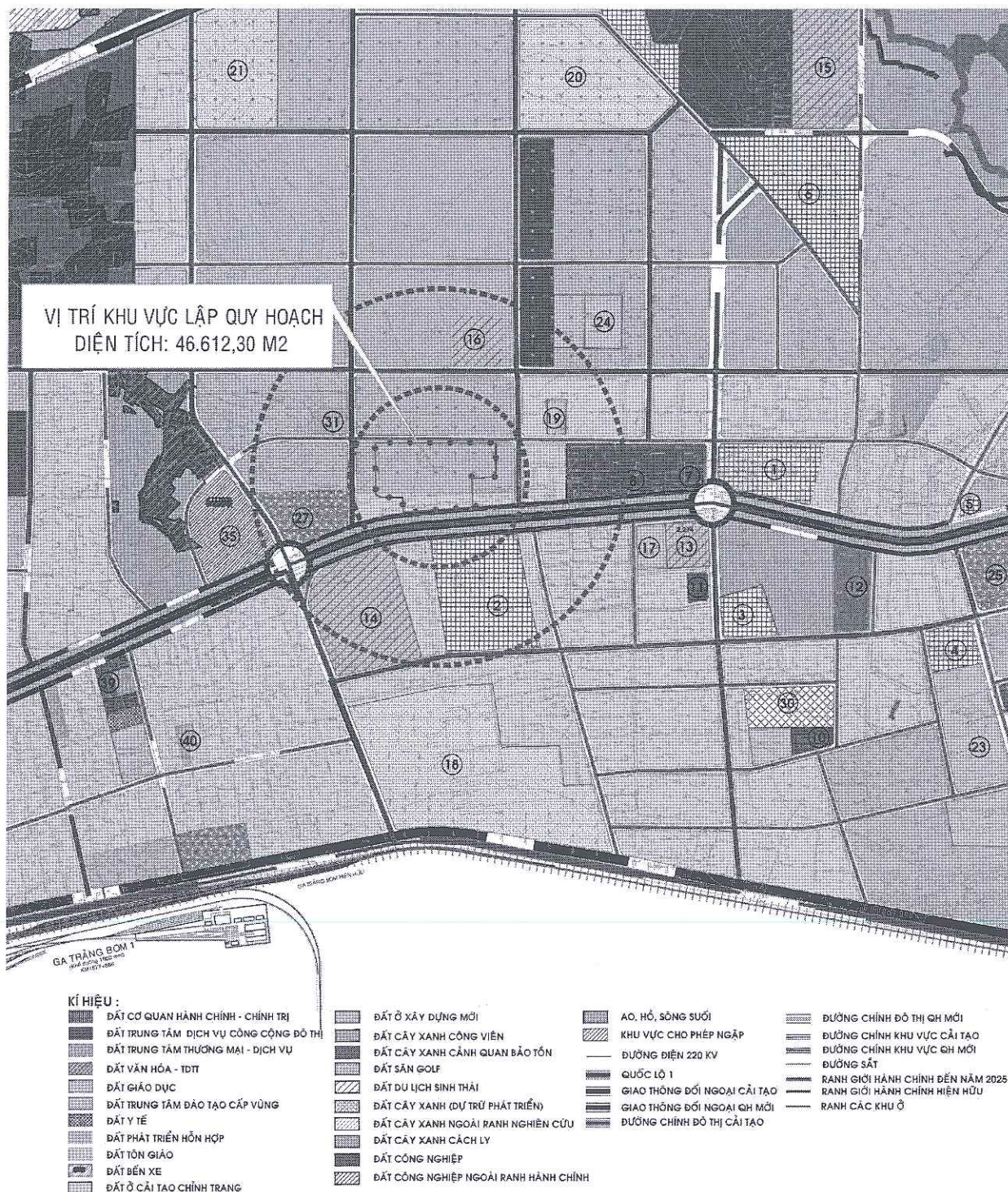
- về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
 - Căn cứ Nghị định 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 Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
 - Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định mức chi phí lập quy hoạch xây dựng;
 - Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD, ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng);
 - Căn cứ QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
 - Căn cứ Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;
 - Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/02/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025;
 - Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 10/08/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
 - Quyết định số 4075/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom và giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;
 - Quyết định số 810/QĐ-UBND ngày 11/03/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai giảm nhu cầu sử dụng tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
 - Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 14/08/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
 - Văn bản số 261/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 12/07/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt các hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn) do Trung tâm Phát triển quỹ đất làm chủ đầu tư để tổ chức đấu giá;

- Văn bản số 8479/UBND-KTN ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý kiến nghị lập quy hoạch chi tiết xây dựng đối với 02 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất quy mô 1,2 ha và 3,5 ha tại thị trấn Trảng Bom;

I.2. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MÔI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG.

I.2.1. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ – MÔI LIÊN HỆ KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

- Xã Trảng Bom là trung tâm kinh tế, đầu mối giao thông trọng điểm, sở hữu vị trí đắc địa do nằm kề cận phường Biên Hoà, xã Long Thành, kết nối giao thông đường bộ, đường thủy, đường hàng không thuận lợi.
- Khu đất quy thuộc thửa đất số 24, 219 thuộc tờ 14; thửa 187,188 thuộc tờ 37; thửa 1038, 33, 44,45, 51 thuộc tờ số 12 thị trấn Trảng Bom – huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).
- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 46.612,30m².
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Bắc : Giáp đường Nguyễn Huệ;
 - + Phía Nam : Giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh;
 - + Phía Đông : Giáp Khu dân cư hiện hữu;
 - + Phía Tây : Giáp Khu dân cư hiện hữu;



Hình 1. Vị trí dự án trong quy hoạch chung đô thị Trảng Bom

I.2.2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

a) Địa hình, địa mạo

- Theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 và kết quả điều tra thực địa cho thấy khu vực dự án có địa hình tương đối bằng phẳng, thấp dần từ phía Đông về phía Tây.

b) Địa chất thủy văn

- Khu vực dự án có địa chất tương đối tốt, khả năng chịu tải lớn, rất thuận lợi cho việc lựa

chọn kết cấu móng công trình.

- Trong quá trình triển khai xây dựng, đối với các công trình có tải trọng nhỏ có thể sử dụng giải pháp móng nông, móng băng.

c) Khí hậu

- Khu đất đầu tư xây dựng nằm trên địa bàn xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai nên thuộc khu vực khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, nóng ẩm, với hai mùa tương phản là mùa mưa và mùa khô; mùa mưa từ tháng 5 - tháng 10; mùa khô từ tháng 11 - tháng 4 năm sau. Tháng 12 thỉnh thoảng có sương lạnh.

d) Nhiệt độ không khí:

- Nhiệt độ trung bình năm 25 - 27°C.
- Tháng có nhiệt độ trung bình cao nhất 27 - 29°C.
- Tháng có nhiệt độ trung bình thấp nhất 23 - 25°C.
- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối vào mùa nắng 36 - 38°C.
- Nhiệt độ Thấp nhất tuyệt đối đạt 9 - 14°C.
- Biên độ nhiệt mùa khô 5 - 12°C; mùa mưa 5 - 8°C.

e) Độ ẩm không khí

- Độ ẩm trung bình năm 78 - 82 %.
- Cao nhất trung bình 90 - 92%.
- Thấp nhất trung bình 72 - 76%.
- Tuyệt đối 20 - 30%.

f) Nắng

- Tổng số giờ nắng trong năm đạt 2.200-2.700 giờ, mùa khô chiếm 56-66% số giờ nắng.
- Giờ nắng trung bình cao nhất ngày 9,5 giờ/ngày, thấp nhất đạt 4 giờ/ngày.
- Mùa khô có khi nắng tới 10 - 12 giờ/ngày, mùa mưa có khi cả ngày không có nắng.

g) Mưa

- Lượng mưa tập trung từ 10/5 đến 14/11 hàng năm, thời gian còn lại trong năm lượng mưa không đáng kể. Mưa tập trung vào các tháng 8, 9, 10.
- Tháng mưa lớn nhất đạt 3.000-4.000 mm/tháng.

h) Gió

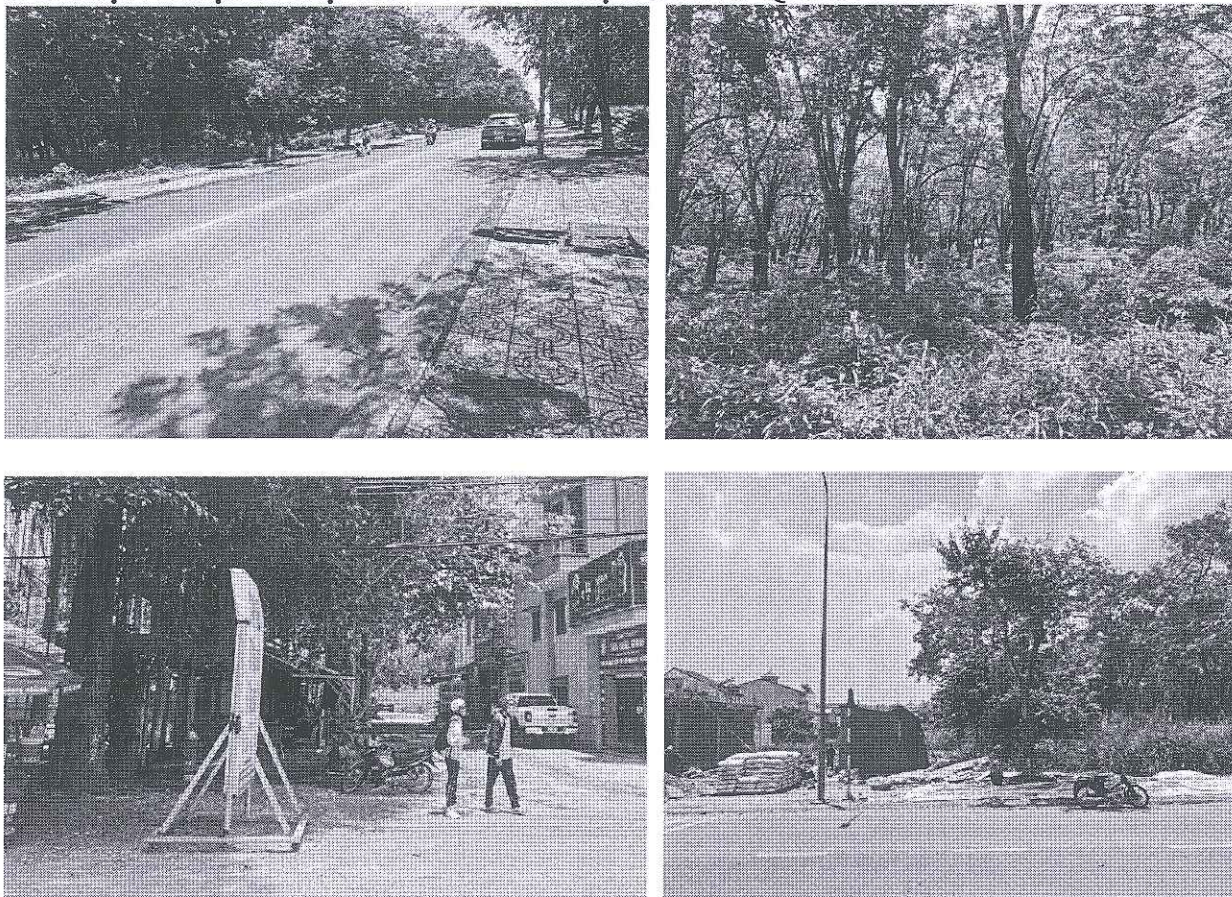
- Mùa khô : gió mùa Đông - Bắc.
- Mùa mưa : gió mùa Tây - Nam.
- Chuyển tiếp giữa 2 mùa gió, có gió Đông và Đông Nam là gió địa phương (gió chướng).

I.3. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

- Tổng diện tích đất tự nhiên của khu vực lập quy hoạch khoảng 46.612,30 m², thuộc xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

- Hiện trạng quy hoạch sử dụng đất: Phần lớn là đất trồng cây lâu năm, còn lại là đất ở hiện trạng.

I.4. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT XUNG QUANH KHU ĐẤT



Hình 2. Hình ảnh hiện trạng khu đất

a) Giao thông

- Phía Bắc dự án tiếp giáp đường Nguyễn Huệ, phía Nam tiếp giáp với đường Nguyễn Hữu Cảnh thuận lợi cho giao thông tiếp cận và đấu nối vào dự án.

b) Thoát nước mưa

- Hiện trạng dọc tuyến đường Nguyễn Huệ nằm ở phía Bắc, đường Nguyễn Hữu Cảnh ở phía Nam dự án đã có hệ thống công thoát nước mưa hiện hữu.
- Đánh giá: Khu vực có địa hình thuận lợi cho công tác tiêu thoát nước.

c) Cấp nước

- Dọc tuyến đường Nguyễn Huệ nằm ở phía Bắc dự án có hệ thống đường ống cấp nước Upvc D150 hiện hữu.
- Sát ranh quy hoạch dọc tuyến đường Nguyễn Hữu Cảnh ở phía Nam dự án có hệ thống đường ống cấp nước Upvc D100, đảm bảo việc đấu nối cấp nước khi dự án đi vào xây dựng và hoạt động.

d) Cấp điện

- Nguồn cấp lấy từ đường dây trung thế trên đường Ngô Quyền.
- Dọc theo đường Nguyễn Huệ ở phía Bắc và Nguyễn Hữu Cảnh ở phía Nam có lưới điện hạ thế.

e) Thông tin liên lạc

- Đã có hệ thống thông tin liên lạc đi dọc theo tuyến đường Nguyễn Huệ, Nguyễn Hữu Cảnh, đảm bảo đầu nối khi dự án đi vào xây dựng và hoạt động.

f) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Nước thải sau xử lý theo tiêu chuẩn QCVN 14:2025/BTNMT, cột A.
- Chất thải rắn sinh hoạt khu vực đã xây dựng được hợp đồng với dịch vụ công ích thu gom về khu xử lý chung của khu vực.

g) Hiện trạng môi trường

- Khu đất quy hoạch nằm trong khu vực đã được quy hoạch đồng bộ về hạ tầng, hiện trạng môi trường chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

CHƯƠNG II: CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU HOẶC QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG;

- Theo Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/2/2013, thì khu đất được định hướng là khu ở cải tạo chỉnh trang và đất ở xây dựng mới, mật độ xây dựng gộp tối đa 75%, tầng cao tối đa 15 tầng.
- Theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Trảng Bom được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 10/8/2020, thì khu đất được định hướng là vùng phát triển đô thị.
Do đó, việc thực hiện dự án Khu đất 4,7ha tại phạm vi trên là phù hợp quy hoạch.

CHƯƠNG III: PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH; XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH; PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH;

III.1. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

a) Nguyên tắc tổ chức

- Đảm bảo các quy chuẩn - tiêu chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn ngành hiện hành;
- Chú trọng đến các điều kiện hiện trạng, tự nhiên của khu đất dự án, nhằm giảm thiểu các tác hại đến môi trường tự nhiên;
- Thiết kế công trình mang tính chất gần gũi với thiên nhiên, hạn chế tối đa việc chiếu sáng và thông thoáng nhân tạo trong giải pháp bố trí tổng mặt bằng nhằm tiết kiệm nguồn nhiên liệu, giảm thiểu các tác hại đến môi trường tự nhiên và nâng cao chất lượng môi trường sống của người dân trong khu vực;
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo định hướng đô thị kiểu mẫu, hiện đại, tạo nên sắc thái kiến trúc riêng phù hợp với xu hướng phát triển hiện đại và văn hóa khu vực địa phương. Tạo một môi trường sống hiện đại, tiện nghi, thân thiện cho người dân.

b) Bố cục cảnh quan

- Về cảnh quan và không gian: Các khu công viên kết hợp các công trình văn hóa, thể dục thể thao, cây xanh, cùng khu công trình công cộng, trường mầm non được bố trí nhiều cây xanh tạo cảnh quan không gian xanh. Đồng thời cũng tạo điều kiện để cư dân các khu ở tiếp cận với các tiện ích một cách dễ dàng;
- Về không gian quy hoạch kiến trúc: Dự án được hình thành từ các công trình với nhiều hình dáng kiến trúc khác nhau, các khối nhà liên kế, nhà biệt thự song lập chiều cao thấp được bố trí trên các tuyến đường bố trí nhiều cây xanh nối liền các trung tâm khu ở. Các công trình dịch vụ công cộng là những công trình được bố trí tập trung trung tâm dự án; Vị trí và quy mô các công trình được thể hiện đầy đủ trên bản vẽ theo quy định;
- Nhìn chung bố cục không gian kiến trúc cảnh quan của toàn dự án là phù hợp cho một đô thị kiểu mẫu, cao cấp, hiện đại. Các kết nối về giao thông, hạ tầng kỹ thuật, không gian cảnh quan một cách hài hòa tạo sự liên kết với các vùng lân cận. Góp phần hoàn thiện quy hoạch đô thị cho khu vực.

c) Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Các hạng mục công trình thống nhất về hình thái kiến trúc, màu sắc, hài hòa về tầng cao (theo quy định cụ thể) và các quy định khác của tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Hình thức kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng, hài hòa với cảnh quan xung quanh và phù hợp với chức năng sử dụng. Kiến trúc cần phải thân thiện với môi trường địa phương, bố cục công trình cần chú ý đến các yếu tố điều kiện khí hậu, thủy văn có tính toán về các yếu tố tiết kiệm năng lượng và sử dụng tài nguyên hợp lý;
- Màu sắc, vật liệu: sử dụng những màu sắc nhẹ nhàng nhằm tạo cảm giác thân thiện và gần gũi cho người sử dụng, sử dụng những vật liệu mang tính chất tự nhiên, phù hợp với địa phương nhưng vẫn đảm bảo tính chất hiện đại và thân thiện với người sử dụng;
- Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn: góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi, thể dục thể thao và mỹ quan đô thị. Trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, không gây nguy hiểm tới người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng, đảm bảo cây xanh quanh năm;
- Dọc các tuyến đường yêu cầu trồng các loại cây lấy bóng mát với tầm cao vừa phải (không gây nguy hiểm, không ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường);
- Các loại cây được lựa chọn phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng của khu vực. Trong quá trình khai thác sử dụng phải có kế hoạch chăm sóc, cắt tỉa, duy tu bảo dưỡng định kỳ, đảm bảo mỹ quan, chất lượng và an toàn;
- Xem xét các yếu tố ảnh hưởng đến các công trình khu lân cận.

d) Yêu cầu về tổ chức quản lý quy hoạch và bảo vệ cảnh quan

- Sau khi quy hoạch được chấp thuận phải được tổ chức thực hiện đúng nội dung quy hoạch đã được chấp thuận.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải thực hiện đúng quy hoạch đã chấp thuận. Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải được thiết kế ngầm hóa, trồng cây xanh đúng chủng loại và bố cục theo tổng mặt bằng chấp thuận.
- Các công trình kiến trúc phải xây dựng đúng tầng cao, mật độ, khoảng lùi và tuân thủ về cấu tạo kiến trúc, màu sắc... theo hồ sơ.

e) Xác định chiều cao, khoảng lùi, mật độ xây dựng công trình

* Trường mầm non:

- Tầng cao xây dựng: 1-2 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Mật độ cây xanh, giao thông nội bộ: 60%.
- Chỉ giới xây dựng tuân thủ theo bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông;
- Khoảng lùi: $\geq 4\text{m}$
- Chiều cao công trình: tối đa 13m (tính từ cao độ vỉa hè tại vị trí chỉ giới đường đỏ tương ứng tới điểm cao nhất của công trình);

* Nhà văn hóa:

- Tầng cao xây dựng: 1-2 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Mật độ cây xanh, giao thông nội bộ: 60%.
- Chỉ giới xây dựng Tuân thủ theo bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông;
- Khoảng lùi: $\geq 4\text{m}$
- Chiều cao công trình: tối đa 13m (tính từ cao độ vỉa hè tại vị trí chỉ giới đường đỏ tương ứng tới điểm cao nhất của công trình);

* Khu công viên:

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Chỉ giới xây dựng Tuân thủ theo bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông;
- Chiều cao công trình: tối đa 7m (tính từ cao độ vỉa hè tại vị trí chỉ giới đường đỏ tương ứng tới điểm cao nhất của công trình);

* Nhà liên kế:

- Tầng cao xây dựng: 2-4 tầng;
- Tầng hầm: 01 tầng (tùy theo nhu cầu sử dụng có thể xây dựng hoặc không xây dựng tầng hầm).
- Mật độ xây dựng: $\leq 90\%$ tùy vào diện tích lô đất; Ngoài ra mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất được xác định theo bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD.
- Khoảng lùi:
 - + So với chỉ giới đường đỏ: $\geq 2,5\text{m}$;
 - + So với ranh giới sau nhà: $\geq 1,5\text{m}$.
- Chiều cao công trình: tối đa 20m (tính từ cao độ vỉa hè tại vị trí chỉ giới đường đỏ tương ứng tới điểm cao nhất của công trình);
- Độ vươn tối đa của ban công được xác định theo bảng 2 TCVN 9411:2012:

* Biệt thự song lập:

- Tầng cao xây dựng: 2-3 tầng;
- Tầng hầm: 01 tầng (tùy theo nhu cầu sử dụng có thể xây dựng hoặc không xây dựng tầng hầm).
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$ tùy vào diện tích lô đất; Ngoài ra mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất được xác định theo bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD.
- Khoảng lùi:
 - + So với chỉ giới đường đỏ: $\geq 3,0m$;
 - + So với ranh giới bên hông nhà: $\geq 2,0m$.
- Chiều cao công trình: tối đa 15m (tính từ cao độ vỉa hè tại vị trí chỉ giới đường đỏ tương ứng tới điểm cao nhất của công trình);
- Độ vuton tối đa của ban công được xác định theo bảng 2 TCVN 9411:2012

III.2. BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH

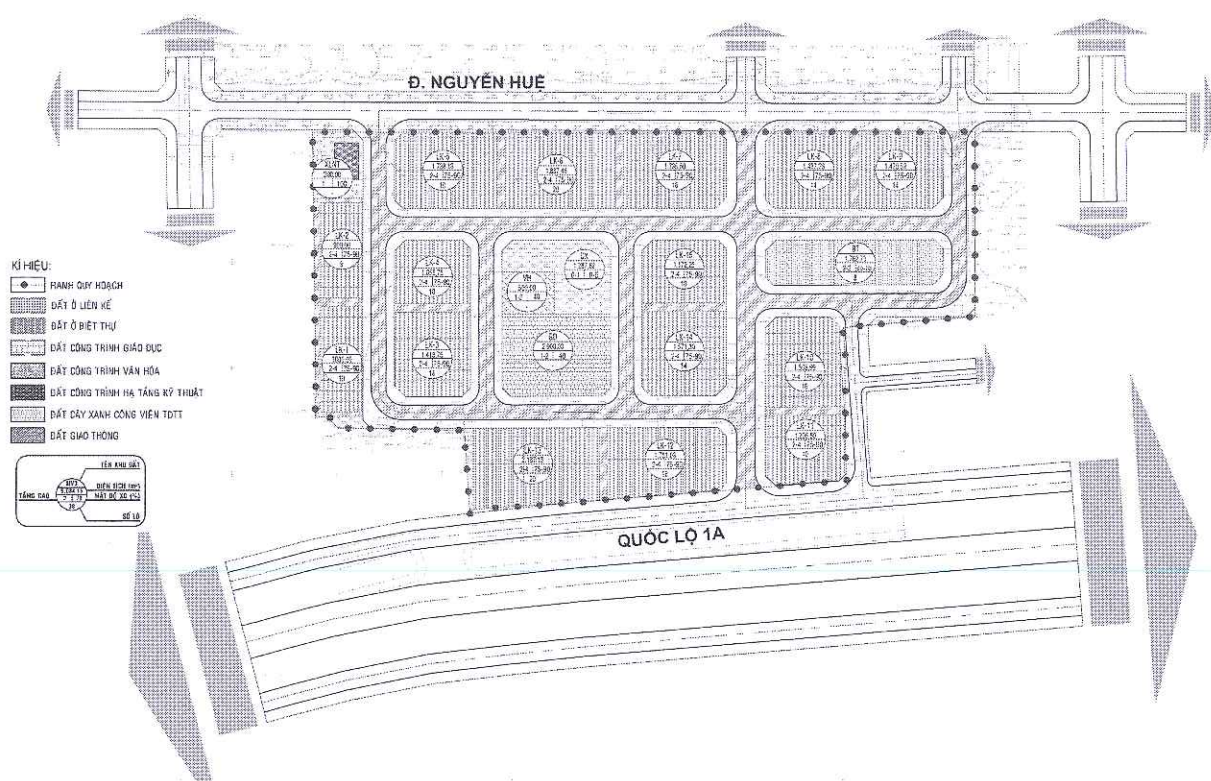
- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng về Quy hoạch xây dựng và phù hợp với đồ án quy hoạch đô thị Trảng Bom đã được duyệt, cụ thể như sau:

TÊN	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO	CHIỀU CAO (M)	TẦNG HẦM
Nhà liên kế	≤ 90	2÷4	≤ 20	1
Nhà biệt thự song lập	≤ 60	2÷3	≤ 15	1
Trường mầm non	≤ 40	1÷2	≤ 13	
Nhà văn hoá	≤ 40	1÷2	≤ 13	
Công viên cây xanh - TDTT	≤ 05	1	≤ 07	
Hạ tầng kỹ thuật	≤ 100	1	≤ 07	

Ghi chú: Đối với tầng hầm tùy theo nhu cầu sử dụng có thể xây dựng hoặc không xây dựng tầng hầm

- Khu đất được quy hoạch với các công trình khu chức năng chính là:
 - + Đất xây dựng nhà ở:
 - Nhà liên kế;
 - Nhà biệt thự song lập;
 - + Đất công viên cây xanh;
 - + Đất xây dựng công trình công cộng;

- Trường mầm non;
- Nhà văn hoá;
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật;
- + Mạng lưới đường giao thông;
- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: Khoảng 46.612,30 m².
- Phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, nét đặc thù của điều kiện tự nhiên tại khu vực, không phá vỡ địa hình và điều kiện thiên nhiên sẵn có...Cụ thể như sau:



STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở		23.787,34	51,03
1	Nhà liên kế	LK	22.024,61	47,25
2	Nhà biệt thự song lập	BTSL	1.762,73	3,78
II	ĐẤT CÔNG CỘNG		2.500,00	5,36

1	Giáo dục - Trường mầm non	GD	2.000,00	
2	Văn hoá	VH	500,00	
III	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO	CX	2.146,74	4,61
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		18.178,22	39,00
1	Trạm xử lý nước thải	XLNT	200,00	
2	Đất giao thông	GT	17.978,22	
	TỔNG CỘNG		46.612,30	100

Ngày 27/5/2019, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 447/QĐ-BXD công nhận thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đạt tiêu chí đô thị loại IV. Như vậy, đối với khu đất có diện tích khoảng 4,7ha tại xã Trảng Bom, do không thuộc phạm vi các đô thị loại I, II, III nên không thuộc khu vực đô thị quy định tại Điều 17, Điều 18 và Điều 19 của Nghị định số 100/2024/NĐ- CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

III.3. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

BẢNG THÔNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT													
SĐT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	MDXD (%)	TẦNG TỐI ĐA CAO (M)	CHIỀU TẦNG HẠM	SỐ CÁN NHÀ	KHOẢNG LÙI PHÍA TRƯỚC (m)	KHOẢNG LÙI PHÍA SAU (m)	KHOẢNG LƯỚI BÊN HÔNG (m)	DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
I		ĐẤT Ở	23.787,34	17.504,49				223				803	29,63
I	LK	Nhà liên kế	22.024,61	16.499,68		2-4	≤ 20	215	2,5	1,5		774	
		Nhà liên kế 1	1.000,00	800,00	≤ 90	2-4	≤ 20	10	2,5	1,5		36	
		Nhà liên kế 2	900,00	720,00	≤ 90	2-4	≤ 20	9	2,5	1,5		32	
		Nhà liên kế 3	1.418,75	1.039,95	≤ 90	2-4	≤ 20	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 4	1.038,75	739,96	≤ 90	2-4	≤ 20	10	2,5	1,5		36	
		Nhà liên kế 5	1.738,13	1.287,84	≤ 90	2-4	≤ 20	18	2,5	1,5		65	
		Nhà liên kế 6	1.887,48	1.468,04	≤ 90	2-4	≤ 20	20	2,5	1,5		72	
		Nhà liên kế 7	1.735,50	1.285,93	≤ 90	2-4	≤ 20	18	2,5	1,5		65	
		Nhà liên kế 8	1.432,28	1.050,25	≤ 90	2-4	≤ 20	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 9	1.430,52	1.048,87	≤ 90	2-4	≤ 20	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 10	1.505,99	1.109,35	≤ 90	2-4	≤ 20	16	2,5	1,5		58	
		Nhà liên kế 11	1.205,50	891,97	≤ 90	2-4	≤ 20	10	2,5	1,5		36	
		Nhà liên kế 12	1.781,03	1.282,43	≤ 90	2-4	≤ 20	18	2,5	1,5		65	
		Nhà liên kế 13	2.187,13	1.706,76	≤ 90	2-4	≤ 20	20	2,5	1,5		72	
		Nhà liên kế 14	1.571,30	1.183,98	≤ 90	2-4	≤ 20	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 15	1.172,25	864,36	≤ 90	2-4	≤ 20	10	2,5	1,5		36	
2	BTSL	Biệt thự song lập	1.762,73	1.004,80	≤ 60	2-3	≤ 15	8	3	3	2	29	3,11
II		ĐẤT CÔNG CỘNG	2.500,00	1.000,00	≤ 40	1-2							
I	GD	Giáo dục - Trường mầm non	2.000,00	800,00	≤ 40	1-2	≤ 13						
2	VH	Văn hoá	500,00	200,00	≤ 40	1-2	≤ 13						
III		ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO	2.146,74		≤ 5								
IV		ĐẤT HÀ TẦNG KỸ THUẬT	18.178,22										
1	XLNT	Trạm xử lý nước thải	200,00	200,00	100,00	1	≤ 7						2,67
2	GT	Đất giao thông	17.978,22										22,64
		TỔNG	46.612,30										

- Với diện tích 46.612,30 m², Dự án được phân thành các khu chức năng chính như sau:
 - + Đất xây dựng nhà ở: Với tổng diện tích là 23.787,34 m², gồm các loại hình: Nhà liên kế, nhà biệt thự song lập, trong đó:
 - Loại 1: Nhà liên kế (Ký hiệu: LK-1 ÷ LK-15), có tổng diện tích đất là 22.024,61 m², 215 lô với mật độ xây dựng ≤ 90%, tầng cao xây dựng 2-4 tầng + 1 tầng hầm (tùy theo nhu cầu sử dụng có thể xây dựng hoặc không xây dựng tầng hầm);
 - Loại 2: Nhà biệt thự song lập (Ký hiệu: BTSL), có tổng diện tích đất là 1.762,73 m², 8 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao xây dựng 2-3 tầng + 1 tầng hầm (tùy theo nhu cầu sử dụng có thể xây dựng hoặc không xây dựng tầng hầm).
 - + Đất xây dựng công trình công cộng: Với tổng diện tích là 2.500,00 m², gồm:
 - Giáo dục - Trường mầm non (Ký hiệu: GD), có tổng diện tích đất là 2000 m², mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 1-2 tầng.
 - Nhà văn hoá (Ký hiệu: VH), có tổng diện tích đất là 500 m², mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 1-2 tầng.
 - + Đất công viên cây xanh (Ký hiệu: CX), có tổng diện tích đất là 2.146,74 m², mật độ xây dựng ≤ 5%.
 - + Đất giao thông, có tổng diện tích đất là 17.978,22 m²
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật, có tổng diện tích đất là 200 m².
- Quy định về lộ giới, chỉ giới xây dựng:
 - + Đối với nhà liên kế:
 - Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 2,5 m.
 - Khoảng lùi phía sau : ≥ 1,5 m
 - + Đối với nhà biệt thự song lập:
 - Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 03 m.
 - Khoảng lùi bên hông : ≥ 02 m
 - + Đối với công trình công cộng dịch vụ (trường mầm non - Nhà văn hoá):
 - Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 04 m.
 - Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 04 m
- Quy định về chiều cao công trình:
 - + Nhà liên kế : ≤ 20 m
 - + Nhà biệt thự song lập : ≤ 15m;
 - + Trường học : ≤ 13 m;
 - + Nhà văn hoá : ≤ 13 m;

- + Công trình hạ tầng kỹ thuật : ≤ 07 m
- + Công viên cây xanh : ≤ 07 m

Ghi chú: Đối với căn nhà có thiết kế thang máy, chiều cao tầng tum lấy theo thông số kỹ thuật của thang máy.

III.4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH

III.4.1. CHỈ TIÊU HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

a. Quy chuẩn - Tiêu chuẩn giao thông

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.
- Đường đô thị, yêu cầu thiết kế TCVN 13592 : 2022.

b. Tiêu chuẩn cấp nước

- Mạng lưới cấp nước hòa chung vào mạng lưới khu vực.
- Nước dùng cho sinh hoạt: 150 l/người/ngày. (Bảng 2 TCVN 13606:2023)
- Cấp nước trường mầm non: ≥ 75 lít/cháu/ngày đêm. (Mục 2.10.2 QCVN 01:2021)
- Nước dùng tưới cây xanh : ≥ 3 l/ m².
- Nước rửa đường : $\geq 0,4$ l/ m².
- Nước dự phòng, rò rỉ : ≤ 15 % tổng nhu cầu dùng nước. (Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD)
- Nước PCCC: 10 lít/s/đám cháy (Theo bảng 7 QCVN 06:2022/BXD).

c. Tiêu chuẩn thoát nước

- Tỷ lệ thu gom: 100% lưu lượng nước cấp và 100% xử lý.

d. Tiêu chuẩn cấp điện

- Mạng lưới cấp điện hòa chung vào mạng lưới khu vực.
- Điện sinh hoạt: ≥ 800 W/người;
- Công trình công cộng: ≥ 30 W/ m² sàn
- Chiếu sáng đường: ≥ 1 W/ m²
- Chiếu sáng cây xanh: $\geq 0,5$ W/ m²

e. Tiêu chuẩn thông tin liên lạc:

- Tiêu chuẩn: 25 máy/100 dân. Mạng thông tin di động phủ sóng toàn khu vực quy hoạch.

f. Tiêu chuẩn chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thu gom: đạt 100%.

III.4.2. GIAO THÔNG

III.4.2.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.

- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- TCVN 13592 : 2022 “Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế”.
- TCCS 38:2022/TCĐBVN “Áo đường mềm – Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế”.
- TCCS 39:2022/TCĐBVN “Thiết kế mặt đường bê tông xi măng thông thường có khe nối trong xây dựng công trình giao thông”.
- Và các tài liệu liên quan đến khu vực dự án.

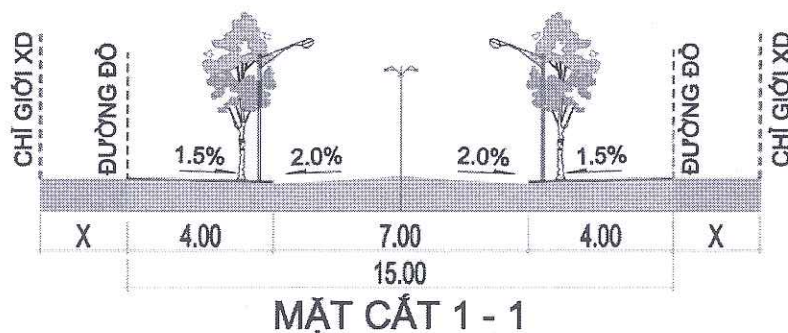
III.4.2.2. ĐƯỜNG TRONG KHU DỰ ÁN

a. GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI

- Khu vực quy hoạch có tuyến đường giao thông đối ngoại xung quanh dự án, cụ thể: phía Bắc : Giáp đường Nguyễn Huệ và phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh.
 - + Đường Nguyễn Huệ có lộ giới 18m (*Mặt cắt A-A*).
 - + Đường Nguyễn Hữu Cảnh có lộ giới 14m (*Mặt cắt B-B*).
- Đầu nối giao thông mở 03 vị trí ra vào tại tuyến đường Nguyễn Huệ và 01 lối ra vào tại đường Nguyễn Hữu Cảnh.

b. GIAO THÔNG ĐỐI NỘI

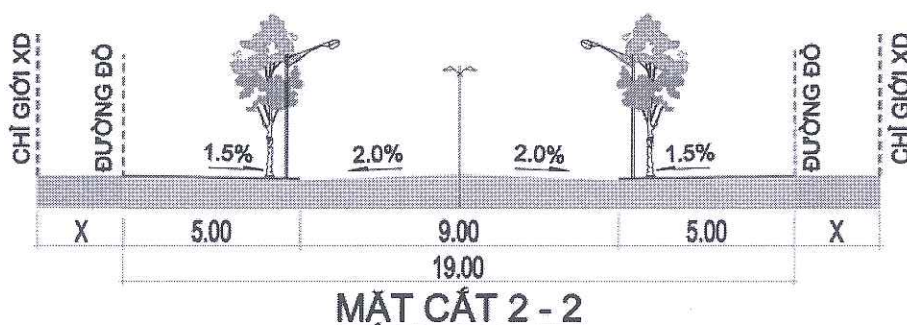
- Dựa vào hình dáng ranh khu đất, hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế song song hoặc vuông góc với các tuyến đường giao thông đối ngoại, tạo các lô đất vuông để xây dựng và sử dụng có hiệu quả.
- Bề rộng mặt đường nội bộ: Được kết nối vào hệ thống đường giao thông đối ngoại bằng các lối vào chính, đường nội bộ được thiết kế giáp vòng các công trình trong dự án đảm bảo cho các phương tiện ra vào; đảm bảo cho xe phòng cháy chữa cháy lưu thông. (*Tuân thủ mục 6.2.1.1 QCVN 06:2022 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình*)
- Kết cấu mặt đường như sau: Bê tông nhựa nóng hoặc bê tông xi măng.
- Vía hè: lát gạch Terrazzo, đá Granite hoặc gạch tự chèn.
- Đường N1, N2, N3, D1, D2, D3, D5 có lộ giới 15m (*Mặt cắt 1-1*).
- Chiều rộng mặt đường 2 bên : $2 \times 3,5\text{m} = 7\text{m}$.
- + Vía hè hai bên rộng : $4+4 = 8\text{m}$.



- Đường D4 có lộ giới 19m (*Mặt cắt 2-2*).

+ Chiều rộng mặt đường 2 bên : $2 \times 4.5\text{m} = 9\text{m}$.

+ Vía hè hai bên rộng : $5 + 5 = 10\text{m}$.



Các tuyến đường nội bộ của dự án, cụ thể như bảng sau:

STT	TÊN ĐƯỜNG	LOẠI MẶT CẮT	VÍA HÈ TRÁI (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	VÍA HÈ PHẢI (m)	LỘ GIỚI (m)	CHIỀU DÀI (m)
I.	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI						
1	ĐƯỜNG NGUYỄN HUỆ	A-A	5,00	8,00	5,00	18,00	
2	ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH	B-B	0,00	9,00	5,00	14,00	
II.	GIAO THÔNG ĐỐI NỘI						
1	ĐƯỜNG N1	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	277,00
2	ĐƯỜNG N2	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	99,00
3	ĐƯỜNG N3	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	172,50
4	ĐƯỜNG D1	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	140,50
5	ĐƯỜNG D2	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	89,00
6	ĐƯỜNG D3	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	88,70
7	ĐƯỜNG D4	2-2	5,00	9,00	5,00	19,00	187,50
8	ĐƯỜNG D5	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	86,40
TỔNG							
DIỆN TÍCH VÍA HÈ				9912,10			
DIỆN TÍCH LÒNG ĐƯỜNG				8163,00			

III.4.3. SAN NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA (CHUẨN BỊ KỸ THUẬT)

III.4.3.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.
- Các tài liệu số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn quy phạm có liên quan.
- QCVN 07:2023: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2023 “Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.”
- Địa hình hiện trạng.

III.4.3.2. PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

a. Hiện trạng nền:

- Khu xây dựng có diện tích 46.612,3 m².
- Khu vực dự kiến lập quy hoạch có địa hình tương đối thuận lợi cho xây dựng, xung quanh dự án đã đầu tư xây dựng có bản hoàn thiện công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình chính, mặt bằng đã được san phẳng thuận lợi cho quá trình xây dựng tiếp theo.

b. Giải pháp thiết kế san nền:

- Cao độ san nền của dự án căn cứ theo cao độ nền hiện trạng hạ tầng quanh dự án và theo thực tế đã thi công tại dự án; giải pháp chủ yếu là san lấp cân bằng giữa khối lượng đào và đắp.
- Cao độ san nền cho dự án: bám sát cao độ giao thông hiện hữu đường Nguyễn Huệ, Nguyễn Hữu Cảnh. Cao độ san nền trung bình: +59,50m
- Nguồn vật liệu san lấp: tận dụng từ đất đào móng nền đường, đào móng thi công cống. Khối lượng còn thiếu sẽ mua đất chọn lọc từ các mỏ đất trên địa bàn hoặc các phường, xã lân cận.
- Cao độ tự nhiên của khu vực trên cao nên không chịu ảnh hưởng của mực nước thủy triều.
- Bám sát địa hình tự nhiên, bám sát theo cao độ giao thông tránh khối lượng đào đắp lớn. Thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.
- Khối lượng đào nền: 21,0m³
- Khối lượng đắp nền: 51.913,0m³

c. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa sẽ tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng cống BTCT quay ly tâm kết hợp rung ép đúc sẵn có đường

kính D400÷D600mm. Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông và bao bọc khu nhà ở và các công trình đảm bảo thoát nước cho toàn khu.

- Trên các tuyến cống có bố trí các hố ga thu nước, khoảng cách giữa các hố ga từ 15m - 30m tùy theo vị trí tùy theo kích thước cống và vị trí hố ga.
- Hướng thoát nước được thiết kế theo độ dốc đường giao thông và xả vào 02 vị trí hố ga thoát nước hiện hữu trên đường Nguyễn Huệ phía Bắc dự án đã được đầu tư xây dựng.
- Lưu lượng nước mưa được tính toán theo Tiêu chuẩn TCVN 7957:2023 “Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.
- Lưu lượng nước mưa được tính toán theo công thức:

$$Q_{tt} = q.C.F (l/s).$$

q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha).

C: Hệ số dòng chảy

F : Diện tích lưu vực (ha).

- Cường độ mưa tính theo công thức:

$$q = A(1+ClgP)/(t+b)^n$$

- Trong đó:
- q Cường độ mưa (l/s.ha)
 - P Chu kỳ lặp lại trận mưa, P = 2 năm.
 - A, n, C, b Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương.
 - t Thời gian mưa tính toán, phút, xác định theo công thức:

$$t = t_0 + t_1 + t_2, \text{ phút.}$$

Trong đó:- t_0 thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất đến rãnh, có thể lấy $t_m = 10$ phút.

- P là chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán chính là khoảng thời gian xuất hiện một trận mưa vượt quá cường độ tính toán. đối với khu vực dự án chọn P là 2 năm.

III.4.4. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

III.4.4.1. TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ

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

III.4.4.2. TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC VÀ NHU CẦU DÙNG NƯỚC

- Với các tiêu chuẩn cấp nước:
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người - ngđ.

- Nước công cộng - Dịch vụ: 10%Qsh
- Nước phục vụ tưới cây: 10%Qsh
- Nước phục vụ rửa đường: 0,5 l/m².
- Nước rò rỉ dọc tuyến: 15%Q.
- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày: K_{ngày} = 1,2
- Tổng nhu cầu dùng nước: 315 m³/ngđ.
- Lưu lượng nước cấp cho chữa cháy qcc = 10 l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 1 đám cháy theo Bảng 7 QCVN 06 – 2022

St t	Nhu cầu	Số lượng	Chỉ tiêu cấp nước		Lưu lượng	Ghi chú
		(Người, m ² , ha...)	Tiêu Chuẩn	QH	Nhu cầu (m ³ /ng. đ)	
1	Nước sinh hoạt	803	≥ 80 l/người	150	120	Qsh
2	Nước cho công trình công cộng		≥10%Qsh	10%	12	
3	Nước tưới cây	2147	3 l/m ²	3,0	6	
4	Nước rửa đường	17978	0,4 l/m ²	0,5	9	
5	Nước dự phòng, rò rỉ		≤15%Q(1,2,3,4)	15%	22	
A	Tổng lượng nước trong ngày dùng max				203	<i>K_{ng.max} = 1,2</i>
B	Nước chữa cháy	1	10 l/s 1 đám cháy	10	108	1 đám cháy trong 3 giờ
C	Tổng (A+B)				315	Làm Tròn

III.4.4.3. THIẾT KẾ NGUỒN CẤP NƯỚC

- Nguồn cấp nước cho khu vực là: lấy từ hệ thống cấp nước hiện hữu Upvc D100 trên đường Nguyễn Hữu Cảnh (Dowaco đang triển khai dự án cải tạo ống Upvc D100 thành ống HDPE OD110 trên đường Nguyễn Hữu Cảnh) cấp vào dự án.

III.4.4.4. THIẾT KẾ SƠ ĐỒ MẠNG LƯỚI PHÂN PHỐI

- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là ≤150m/1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.
- Các tuyến ống trong dự án được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với D110. Độ sâu chôn ống bảo vệ ≥ 0,5m chịu được tải trọng tác động.
- Sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước, vì ống có độ kín rất cao không bị rò rỉ, tuổi thọ cao khi sử dụng, có tính chống các loại hoá chất cao, không bị ăn mòn, không bị gỉ sét. Hơn nữa ống HDPE kinh tế và giá rẻ hơn các loại ống thép và ống bê tông.

Giảm được chi phí lắp đặt và sửa chữa rất nhiều. Đặc biệt ống HDPE có độ uốn dẻo cao cho phép ống di chuyển theo sự chuyển động của đất (do động đất, đất trượt) mà không bị gãy vỡ ở các đầu mối hàn nối.

III.4.4.5. THIẾT KẾ HỆ THỐNG PCCC:

- Bố trí tổng cộng 09 vị trí trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo với khoảng cách phục vụ 120 - 150m trên tổng thể dự án theo quy định.
- Ngoài ra khi có sự cố cháy, cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.
- Vị trí lắp đặt trụ chữa cháy cách mép đường $\leq 2.5m$.
- Lượng nước chữa cháy đảm bảo dập tắt 01 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng cấp từ hệ thống của mạng thủy cục cung cấp được là $q=10l/s$, trong khoảng thời gian 03 giờ, tương đương 108 m³. Để đủ lưu lượng cấp nước cho hệ thống chữa cháy ngoài nhà theo QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, chủ đầu tư sẽ cung cấp đủ lượng nước từ trạm bơm chữa cháy của trung tâm điều hành dịch vụ vào mạng đường ống.

III.4.4.6. YÊU CẦU TIÊU CHUẨN KỸ THUẬT:

- Các yêu cầu kỹ thuật của hệ thống đường ống cấp nước: Việc cấp nước cho khu quy hoạch này nói riêng đòi hỏi ngày càng cao cả về chất lượng, độ bền và tính kinh tế, đồng thời phải tuân thủ theo quy định của các ngành liên quan: phòng cháy chữa cháy... Vì vậy, đường ống lắp đặt phải đảm bảo các yêu cầu sau:
- Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.
- Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và điểm thấp nhất phải đặt các van xả cặn.
- Những nơi ống đi qua đường phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (HDPE hoặc uPVC) và đệm cát trên lưng cũng như dưới đáy ống.
- Ống phải đặt với độ sâu chôn ống tối thiểu theo quy định để có thể hạn chế chấn động từ trên mặt đất truyền xuống. Khoảng cách ống đến chân các công trình ngầm (đường điện, cống thoát nước) phải đảm bảo khoảng cách an toàn cho phép.

III.4.5. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI RẮN

III.4.5.1. TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ

- QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCVN 7957:2023 “Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.”
- QCVN 14-2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

III.4.5.2. LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI

Với hệ số điều hòa: $k=1,2$.

Stt	Nhu cầu	Số lượng	Chỉ tiêu cấp nước		Lưu lượng	Ghi chú
		(Người, m ² , đám cháy, cháu...)	Tiêu Chuẩn	QH	Max (m ³ /ng.đ)	
1	Nước sinh hoạt	803	> 80 l/người	150	120	
2	Nước cho công trình công cộng		$\geq 10\%Q_{sh}$	10%	12	
3	Tổng lưu lượng nước thải Q =		100%		158	<i>Kng.max = 1,2</i>

Lưu lượng nước thải bằng 100% cấp nước sinh hoạt: $Q_{nt} = 158 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (Làm tròn $Q_{nt} = 160 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$).

III.4.5.3. GIẢI PHÁP THOÁT NƯỚC THẢI

- Theo quy định, nước thải sinh hoạt của người dân và từ công trình công cộng phải được xử lý triệt để trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.
- Vì vậy, nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hồ ga thoát nước thải để dẫn về trạm xử lý nước thải. Do đó hệ thống thoát nước thải trong khu ở là hệ thống thoát nước thải riêng và nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2025 loại A.
- Nước thải được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án với công suất $Q = 160 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (đặt trên phần đất Hạ tầng kỹ thuật với diện tích $S = 200 \text{ m}^2$). Chất lượng nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2025 cột A sau đó sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của Đường Nguyễn Huệ phía Bắc dự án.
- Nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý: hệ thống thoát nước thải hiện hữu của Đường Nguyễn Huệ phía Bắc dự án.

III.4.5.4. QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

- Rác: Lượng rác sinh hoạt dự kiến $1,0\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$. Bố trí các thùng rác trên các trục đường.
- Hàng ngày thu gom rác đưa tới bãi rác chung của địa phương, việc thu gom và vận chuyển rác bên trong dự án sử dụng chung với phương tiện của toàn địa phương. (phối hợp với dự kiến đơn vị Hợp tác xã vệ sinh môi trường).

III.4.6. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

III.4.6.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật
- TCVN 259-2001 “Thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị”.
- TCVN 13608 – 2023 “Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Yêu cầu thiết kế”.
- Nghị định 62/2025/NĐ-CP ngày 04/03/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực.
- Quyết định số 192/QĐ-HĐTV ngày 25 tháng 07 năm 2025 của Tổng công ty Điện lực Miền Nam về việc: Ban hành " Quy định Đặc tính kỹ thuật các vật tư thiết bị lưới điện trung hạ thế áp dụng trong Tổng công ty Điện lực miền Nam”.
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.

III.4.6.2. PHỤ TẢI ĐIỆN

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG (hộ, m2, chậu, bóng)	CÔNG SUẤT ĐƠN VỊ (kW)	CÔNG SUẤT PHỤ TẢI (kW)	DỰ PHỎNG (kW)	TỔNG CÔNG SUẤT (kW)	CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kW)		CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN (kVA)		CHỌN MBA (KVA)
								Hệ số đồng thời (Kdt)	CÔNG SUẤT	CÔNG SUẤT (cosφ=0,85)	TỔNG CÔNG SUẤT	
			a	b	c=a*b	d=10%*c	e=c+d	f	g=e*f	h=g/0,85	=sum()	
TRẠM BIẾN ÁP 3P												
1	NHÀ Ở	người	803	0,8	642,4	64,2	706,6	1	706,6	831,3		560 KVA + 560KVA
3	ĐẤT GIÁO DỤC	m2	1.600	0,03	48	4,8	52,8	1	52,8	62,1	933,6	
4	ĐẤT VĂN HÓA	m2	400	0,03	12	1,2	13,2	1	13,2	15,5		
5	CÔNG VIÊN CÂY XANH	m2	2.147	0,0005	1,1	0,1	1,2	1	1,2	1,4		
6	CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG	m2	17.978	0,001	18,0	1,8	19,8	1	19,8	23,3		
	TỔNG										933,6	

III.4.6.3. NGUỒN VÀ LƯỚI ĐIỆN

- Nguồn cấp điện cho dự án là: Đầu nối vào trụ điện 477QL-92/07 từ tuyến điện trung thế hiện hữu dọc theo đường Ngô Quyền (cách dự án khoảng 100m)
- Bố trí trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.
- Xây dựng mới 2 trạm biến áp T1-560 Kva + T2-560Kva. Trạm là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.
- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV. Các tuyến trung thế và hạ thế đi ngầm, chiều dài các tuyến trung thế là 285m. Đối với

tuyến đường dây băng qua đường, bố trí ống lồng STK hoặc BTCT đảm bảo được tải trọng tác động.

- Từ trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kV đưa đến các hộ tiêu thụ, chiều dài các tuyến hạ thế là 2790m. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 2 cấp công suất 250/150w ánh sáng vàng cam hoặc bóng led 100/70w, đặt trên trụ thép ống cao trung bình 8m, khoảng cách trung bình từ 25 ~ 30m dọc đường, chiều cao trụ có thể thay đổi tùy theo bề rộng của mặt đường.
- Các tuyến đường dây trung, hạ thế được bố trí ngầm dọc theo lề đường sẽ giảm thiểu được khả năng chiếm dụng đất của Công trình thuận tiện cho việc thiết lập trạm và phân phối điện hạ thế đến hộ phụ tải, đảm bảo vệ mỹ quan và thuận tiện cho việc vận hành.
- Các tuyến đường dây trung, hạ thế được đấu nối mạch vòng nhằm đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện.
- Tuyến cáp ngầm trung thế: Sử dụng cáp ngầm trung thế 24kV-CXV/DSTA 3Cx70mm²+CV-1x50mm², cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D190/150 chôn trong mương dưới đất trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường có chiều sâu khoảng 1,3m, những đoạn băng đường sử dụng ống sắt tráng kẽm hoặc BTLT có đường kính tương ứng với tuyến ống.
- Tuyến cáp ngầm hạ thế: Sử dụng cáp CXV 3x150mm²+CV-1x95mm², CXV 3x95mm²+ CV-1x50mm² và CXV 3x70mm²+ CV-1x50mm² 0,6/1kV, cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D105/80 và D85/65 chôn trong mương dưới đất có chiều sâu tối thiểu 1m, những đoạn băng đường sử dụng ống sắt tráng kẽm có đường kính tương ứng với tuyến ống.
- Tuyến cáp ngầm cho đèn chiếu sáng: Sử dụng cáp CXV/DSTA 4Cx16mm² 0,6/1kV, cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D65/50 chôn trong mương dưới đất có chiều sâu tối thiểu 0,8m.
- Khoảng cách: khoảng cách tối thiểu giữa 2 tuyến cáp 0,4kV đi song song nhau là 0,25m, giữa tuyến 0,4kV và 22kV là 0,4m, khoảng cách giữa mương và công trình tối thiểu là 0,5m. Thi công xong phải đặt gạch thẻ và băng cảnh báo cáp ngầm phía trên trước khi lấp đất.

Đánh dấu cáp ngầm: Dùng bộ đánh dấu theo mẫu của Công ty Điện lực Đồng Nai với khoảng cách trung bình 10m/vị trí dọc theo tuyến cáp. Các vị trí bề góc thay đổi hướng tuyến phải đặt ở hai đầu góc và điểm giữa hai góc.

III.4.7. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

III.4.7.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ

- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- TCN 68 : 254 – 2006 Công trình ngoại vi mạng viễn thông.
- Quy phạm xây dựng mạng ngoại vi.
- Quy hoạch phát triển mạng viễn thông.
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.

III.4.7.2. DỰ BÁO NHU CẦU

- Công nghệ thông tin liên lạc hiện nay có sự hội tụ về các dịch vụ thuê bao. Với một thiết bị viễn thông, người dân có thể dùng điện thoại cố định, điện thoại di động, truy cập internet và truyền hình kỹ thuật số. Như vậy, nhu cầu của 1 thuê bao/ hộ có thể đáp ứng đầy đủ các dịch vụ của công nghệ mới.
- Dự kiến số thuê bao như sau:
- Tiêu chuẩn : 1 thuê bao/ hộ tiêu thụ
- Dự phòng 10%.
- Ta có bảng dự kiến dung lượng thuê bao:
- Ta có bảng dự kiến dung lượng thuê bao:

BẢNG: DỰ KIẾN DUNG LƯỢNG THUÊ BAO

STT	KHU NHÀ	SỐ LƯỢNG (hộ, ha, m2, số người)	CẤP 4FO ĐẾN 1 THUÊ BAO GỒM: GÓI CATV, DATA, TEL. (DỰ PHÒNG 2FO)				TỬ CẤP CHÍNH - DUNG LƯỢNG THUÊ BAO
			CHỈ TIÊU (thuê bao (TB)/hộ, m2, ha, người)	DUNG LƯỢNG	DỰ PHÒNG (10%)	DUNG LƯỢNG TỔNG (thuê bao)	
		a	b	c=a*b	d=10%*c	e=c+d	
DUNG LƯỢNG - THUÊ BAO							
1	NHÀ Ở	223 (Hộ)	1 (TB/hộ)	223	22	245	
2	ĐẤT GIÁO DỤC	1600 (m2 sàn)	500 (m2/TB)	4	0	4	
3	ĐẤT VĂN HÓA	400 (m2 sàn)	500 (m2/TB)	1	0	1	
TỔNG						250	250

Tổng nhu cầu thuê bao khoảng: 250 thuê bao.

III.4.7.3. THIẾT KẾ

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cung cấp cho khu dân cư được lấy từ bưu điện xã Trảng Bom hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc

hiện hữu dọc theo tuyến đường Ngô Quyền.

- Từ các tủ cáp chính, cáp quang sẽ được kéo đầu nối với các tủ cáp phân phối của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp, tủ cáp có dung lượng khác nhau.
- Toàn bộ hệ thống cáp quang được đi ngầm ở độ sâu 0,7 mét.
- Việc cấp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao được thực hiện từ tủ cáp gần nhất.
- Cáp quang đến từng hộ tiêu thụ là loại cáp 4 lõi bao gồm các dịch vụ như: điện thoại, internet, truyền hình kỹ thuật số, Tuyến cáp này đi ngầm trong các tuyến ống HDPE trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường.

CHƯƠNG IV: XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGẦM, CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ CAO TẦNG DỰ KIẾN XÂY DỰNG TẦNG HÀM CÓ CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG).

- Công trình ngầm nhà liên kế và biệt thự song lập: 1 tầng hầm tùy theo nhu cầu sử dụng có thể xây dựng hoặc không xây dựng tầng hầm. (Chỉ giới xây dựng công trình ngầm trùng với chỉ giới xây dựng công trình).
- Công trình ngầm trong khu vực quy hoạch là bể xử lý nước thải, bố trí trong khu hạ tầng kỹ thuật của dự án. Diện tích xây dựng: 200 m²
- Ngoài bể xử lý nước thải, trong khu vực còn có các tuyến kỹ thuật ngầm phục vụ công trình, bao gồm:
 - + Tuyến cấp nước, thoát nước mưa – nước thải, điện ngầm, cáp thông tin bố trí dọc theo các tuyến giao thông nội bộ, theo nguyên tắc đồng bộ, không chồng lấn.
 - + Tuy nhiên, đây là tuyến hạ tầng kỹ thuật ngầm thông thường, không phải công trình ngầm có không gian sử dụng riêng biệt (như tầng hầm, công trình công cộng ngầm).

CHƯƠNG V: ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

V.1. Các yếu tố nhạy cảm môi trường

- Vị trí và mối liên hệ với khu vực xung quanh:
 - Dự án nằm trong khu dân cư hiện hữu. Khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh, bao gồm đường giao thông, cấp điện, cấp nước và thoát nước.
 - Ranh giới khu đất tiếp giáp trực tiếp với các tuyến đường dân sinh và khu nhà ở hiện có, mật độ dân cư xung quanh tương đối cao. Do đó, môi trường khu vực có tính nhạy cảm về tiếng ồn, bụi, nước thải và giao thông trong quá trình triển khai dự án.
- Các yếu tố môi trường nhạy cảm trong khu vực:
 - Dân cư hiện hữu: Các hộ dân sinh sống bao quanh ranh giới dự án ở khoảng cách gần (10–30 m). Đây là nhóm đối tượng nhạy cảm nhất, dễ bị ảnh hưởng bởi bụi, tiếng ồn, rung và nước thải trong giai đoạn thi công.
 - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Khu vực đã có mạng lưới thoát nước mưa và nước thải chung; nếu đầu nối không đúng kỹ thuật có thể gây quá tải hoặc tràn nước cục bộ.
 - Nguồn nước và thoát nước: xung quanh dự án có mạng lưới cấp thoát nước hiện hữu dọc theo các tuyến đường đối ngoại; việc san lấp hoặc cải tạo nền cần được kiểm soát để không ảnh hưởng đến hướng thoát nước tự nhiên của khu dân cư.
 - Các công trình công cộng lân cận: Trong phạm vi khoảng 200–300 m có thể có trường học, trạm y tế, khu thương mại nhỏ – đây là các khu vực cần hạn chế tác động môi trường trong thi công.

V.2. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:
 - + Bố trí hệ thống công thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.
 - + Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom chất thải rắn nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.
 - + Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch.
 - + Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.
 - + Tổ chức, phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.
 - + Tăng cường công tác giám sát và quản lý môi trường.

+ Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu của địa phương. Xây dựng năng lực dự báo, cảnh báo, chủ động phòng, tránh và giảm nhẹ thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

V.3. Yêu cầu bảo vệ môi trường khu dân cư

- Bảo vệ môi trường khu dân cư tập trung phải thực hiện theo nguyên tắc phát triển bền vững gắn với việc duy trì các yếu tố tự nhiên, văn hóa, lịch sử và bảo đảm tỷ lệ không gian xanh, yêu cầu về cảnh quan, vệ sinh môi trường theo quy hoạch.

- Khu dân cư tập trung phải đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường bao gồm:

+ Mạng lưới cấp, thoát nước, công trình vệ sinh nơi công cộng đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường; hệ thống thu gom, xử lý nước thải đồng bộ, phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt;

+ Thiết bị, phương tiện, địa điểm để phân loại tại nguồn, thu gom, lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với lượng, loại chất thải phát sinh từ hộ gia đình, cá nhân trong khu đô thị, khu dân cư tập trung;

+ Có diện tích cây xanh, không gian thoáng trong khu dân cư tập trung theo quy định của pháp luật.

- Công viên, vườn hoa, cây xanh, đường giao thông công cộng, hệ sinh thái tự nhiên phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo, đáp ứng yêu cầu về mỹ quan, bảo vệ môi trường và không được lấn chiếm, san lấp, sử dụng sai mục đích.

- Khu dân cư phải có địa điểm lưu giữ tạm thời chất thải rắn sinh hoạt bảo đảm không gây ô nhiễm môi trường trước khi vận chuyển đến địa điểm xử lý theo quy định.

CHƯƠNG VI: KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

VI.1. KẾT LUẬN

- Việc đầu tư xây dựng dự án Khu đất 4,7 ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là phù hợp với định hướng, phù hợp với quy hoạch chung đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai). Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, mục đích sử dụng đất ở.
- Dự án không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng mà còn góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống, cải thiện bộ mặt đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội địa phương. Đây là một phương án quy hoạch khả thi, có tính đồng bộ, phù hợp với định hướng phát triển đô thị và là cơ sở quan trọng để triển khai đầu tư xây dựng trong giai đoạn tiếp theo.

VI.2. KIẾN NGHỊ

- Để dự án Khu đất 4,7 ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được triển khai thuận lợi, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai xin kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Trảng Bom xem xét chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng, làm cơ sở pháp lý để chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định đảm bảo việc quản lý xây dựng trên địa bàn.

PHỤ LỤC 1

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 8479/UBND-KTN

Đồng Nai, ngày 26 tháng 6 năm 2025

V/v xử lý kiến nghị lập quy hoạch chi tiết xây dựng đối với 02 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất quy mô 1,2 ha và 3,5 ha tại thị trấn Trảng Bom

Kính gửi: Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

Sau khi xem xét Công văn số 2207/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc báo cáo việc xử lý kiến nghị của UBND huyện Trảng Bom về việc gộp lập 01 hồ sơ quy hoạch chi tiết đối với 02 khu đất đấu giá; Báo cáo số 371/BC-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc xử lý các khó khăn vướng mắc đối với 2 khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất và việc gộp 2 khu đất đấu giá (*bản sao Công văn và Báo cáo kèm theo*), Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Thống nhất nội dung đề xuất của Sở Xây dựng và UBND huyện Trảng Bom tại Công văn và Báo cáo nêu trên về việc chấp thuận giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh làm đơn vị tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất 4,7 ha theo quy định.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh khẩn trương thực hiện nội dung sau:

a) Rà soát điều chỉnh các nội dung liên quan đến công tác đấu giá 02 khu đất nêu trên khi gộp thành 01 khu.

b) Giải quyết dứt điểm các vướng mắc về ranh giới, mốc giới đối với Khu đất 3,5 ha và Khu đất 1,3 ha trên địa bàn huyện Trảng Bom để tiếp tục bàn giao và lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phục vụ đấu giá theo quy định.

Kết quả thực hiện, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh báo cáo UBND tỉnh trước ngày 12 tháng 7 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND huyện Trảng Bom;
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2025\Trảng Bom\Tham mưu XD>

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Văn Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ TRẮNG BOM

Số: 584 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom,
tỉnh Đồng Nai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM

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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ
sung một số điều tại Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số
40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 95/2025/QH15 ngày 27/6/2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023 được sửa đổi, bổ sung
một số điều tại Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 và Luật số
90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Nghị định 99/2021/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chính
phủ về quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư
công;

Căn cứ Nghị định 24/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính
phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa
chọn nhà thầu;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 31/TTr-KT ngày 13
tháng 8 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

2. Địa điểm: Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

3. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh.

4. Quy mô diện tích: Khoảng 4,7ha.

5. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 487.685.708 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi lăm ngàn, bảy trăm lẻ tám đồng*)

(*Phụ lục chi tiết đính kèm theo*)

6. Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước.

7. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch:

a) Dự toán chi phí lập Quy hoạch xây dựng chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là cơ sở xem xét, phê duyệt chi phí và triển khai các bước tiếp theo, không dùng để thanh toán quyết toán.

b) Đối với các công việc xây dựng chưa có trong hệ thống định mức dự toán xây dựng được ban hành, trong dự toán đang được tạm tính để quản lý chi phí, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức xác định các hao phí định mức theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng trước khi tổ chức lựa chọn nhà thầu.

c) Đối với các vật tư, thiết bị không có trong công bố giá của Sở Xây dựng, trong dự toán đang tạm tính để quản lý chi phí, chủ đầu tư phải xác định giá theo đúng quy định về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá gói thầu trước khi lựa chọn nhà thầu đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả kinh tế.

d) Đơn vị lập quy hoạch có trách nhiệm cập nhật khối lượng, đơn giá, giá các yếu tố chi phí phù hợp với mặt bằng giá thị trường khu vực xây dựng công trình, các chế độ chính sách của nhà nước có liên quan tại thời điểm xác định dự toán gói thầu, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu cụ thể của gói thầu đối với các thành phần, khoản mục chi phí đã được xác định.

đ) Đơn vị lập quy hoạch có trách nhiệm rà soát, cập nhật lại thuế giá trị gia tăng của từng công việc, gói thầu cho phù hợp với thời điểm thực hiện theo quy định.

e) Trong quá trình triển khai thực hiện, đề nghị chủ đầu tư phải chấp hành các quy định của cơ quan quản lý nhà nước; Chủ đầu tư có trách nhiệm sử dụng chi phí đúng mục đích, tránh lãng phí, thất thoát vốn đầu tư.

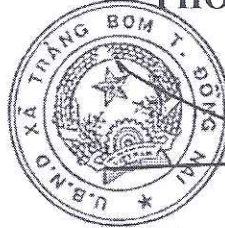
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã, Trưởng phòng Kinh tế, Giám đốc Phòng giao dịch số 1- Kho Bạc Nhà Nước khu vực XVII; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.!

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng;
- Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT.

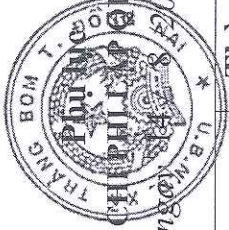
**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phan Trung Tính

TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

(Kèm theo Quyết định số: 584/QĐ-UBND ngày 22/02/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trảng Bom)



Stt	Nội dung	Ký hiệu	Diễn giải	Thành tiền trước thuế (đ)	Thuế VAT 8%	Thành tiền sau thuế (đ)	Ghi chú
I	Chi phí khảo sát	Gtv1		193.065.857		208.511.126	
1	Chi phí khảo sát địa hình	Gks		116.408.565	9.312.685	125.721.251	Bảng tính đính kèm Phụ lục 2
2	Chi phí giám sát công tác khảo sát	Ggs	4,072% x Gks	4.740.157	379.213	5.119.369	Thông tư 12/2021/TT-BXD
3	Chi phí cắm mốc ranh giới	Gcmg		71.917.135	5.753.371	77.670.506	Tạm tính
II	Chi phí quy hoạch	Gtv2		258.015.008		276.410.528	
1	Chi phí lập đề án quy hoạch rút gọn	Gqh	65% x Gqhg	209.040.000	16.723.200	225.763.200	
	- Chi phí lập đề án quy hoạch (nguyên giá)	Gqhg	Bảng số 6 phụ lục 1	321.600.000	25.728.000	347.328.000	Thông tư 17/2025/TT-BXD
2	Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo hệ số thông tin địa lý (GIS)	Ggis	10%*Gqh	20.904.000	1.672.320	22.576.320	
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch	Gql	10,55% x Gqhg	22.044.857		22.044.857	

4	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư	Gyk	Dự toán	2.468.402	2.468.402	2.468.402	Bảng tính đính kèm
5	Chi phí công bố đồ án quy hoạch	Gcb	Dự toán	3.557.750	3.557.750	3.557.750	
III	Chi phí quyết toán		0,57% x (I+II)	2.571.161	2.571.161	2.764.053	Theo Nghị định 99/2021/NĐ-CP
	Tổng		(I+II+III)	453.652.027	453.652.027	487.685.708	

THÔNG BÁO

Về việc lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan về hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc Hội; Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định về 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 Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Ngày 18/9/2025, UBND xã nhận được Văn bản số 655/TTPTQĐ-QLDA ngày 17/9/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Qua rà soát và xem xét Báo cáo số 249/BC-KT ngày 18/9/2025 của Phòng Kinh tế. Nay UBND xã Trảng Bom tổ chức niêm yết công khai lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với hồ sơ nêu trên, với các nội dung như sau:

1. Nội dung niêm yết, lấy ý kiến:

Hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, gồm có:

- Thuyết minh đồ án (dự thảo).
- Hệ thống bản vẽ quy hoạch chi tiết (dự thảo).
- Các hồ sơ tài liệu có liên quan.

2. Địa điểm niêm yết: Tại trụ sở UBND xã Trảng Bom và các địa điểm công cộng khác theo quy định.

3. Thời gian niêm yết công khai và lấy ý kiến cộng đồng dân cư là: 25 ngày bắt đầu từ ngày 22 tháng 9 năm 2025.

4. Hình thức và nội dung lấy ý kiến:

Người dân có thể xem trực tiếp bản vẽ, thuyết minh hồ sơ quy hoạch được trưng bày, niêm yết.

Tiếp nhận ý kiến đóng góp của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan bằng Phiếu đóng góp ý kiến tại Trụ sở UBND xã Trảng Bom (thông qua ông Đinh Sỹ Bá Thiên - Chuyên viên Phòng Kinh tế, Số điện thoại: 0986.184.189). Các ý kiến đóng góp sẽ được tổng hợp và gửi cơ quan có thẩm quyền xem xét để tiếp thu hoặc giải trình trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch.

Thông báo này được niêm yết tại Trụ sở UBND xã Trảng Bom và đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng của xã Trảng Bom.

Trên đây là Thông báo của UBND xã Trảng Bom về việc niêm yết công khai lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư Hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Đảng ủy-HĐND-UBND-UBMTTQVN xã;
- CT; các PCT UBND xã;
- Các Ban, Ngành đoàn thể xã;
- Phòng Văn hóa xã hội (để đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng của xã Trảng Bom);
- Ban Lãnh đạo các ấp;
- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai (phối hợp);
- Lưu VT, KT (Thiên).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phan Trung Tính

THÔNG BÁO

Về việc kết thúc công khai lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với dự án Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Ngày 18/9/2025, UBND xã nhận được Văn bản số 655/TTPTQĐ-QLDA ngày 17/9/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 22/9/2025, UBND xã Trảng Bom ban hành thông báo số 148/TB-UBND về việc lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan về hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

1. Địa điểm niêm yết: Tại trụ sở UBND xã Trảng Bom và các địa điểm công cộng khác theo quy định.

2. Thời gian niêm yết công khai và lấy ý kiến cộng đồng dân cư là: 25 ngày bắt đầu từ ngày 22 tháng 9 năm 2025 và kết thúc vào ngày 17/10/2025.

3. Kết quả niêm yết: Qua rà soát và xem xét Báo cáo số 380/BC-KT ngày 17/10/2025 của phòng Kinh tế, UBND xã Trảng Bom thông báo kết quả niêm yết như sau: UBND xã không nhận được ý kiến đóng góp nào của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với dự án Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Trên đây là kết quả việc niêm yết công khai lấy ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với đồ án nêu trên. UBND xã Trảng Bom thông báo đến Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai biết và thực hiện các thủ tục tiếp theo theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Đảng ủy-HĐND-UBND-UBMTTQVN xã;
- CT; các PCT UBND xã;
- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai;
- Các Ban, Ngành đoàn thể xã;
- Phòng Văn hóa xã hội;
- Phòng Kinh tế;
- Ban Lãnh đạo các ấp;
- Lưu: VT-UBND,KT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Trung Tính

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI

Số: 977 /CN-BQLDA

V/v góp ý kiến hồ sơ Đề án quy hoạch
xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy
trình rút gọn đối với khu đất 4,7ha tại xã
Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Trần Biên, ngày 30 tháng 9 năm 2025.

Kính gửi: Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Văn bản số 709/TTPTQĐ-QLDA ngày 23/9/2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc lấy ý kiến hồ sơ Đề án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi xem hồ sơ, Dowaco có ý kiến về chuyên ngành như sau:

1. Hiện trạng cấp nước: Đề nghị Tư vấn cập nhật lại thuyết minh tại mục c) Cấp nước (trang 8): Sát ranh quy hoạch khu đất tại xã Trảng Bom có tuyến ống hiện hữu uPVC D100 dọc đường Nguyễn Hữu Cảnh.

2. Về nguồn nước:

Thống nhất với đề xuất lấy nguồn từ tuyến ống hiện hữu uPVC D100 dọc đường Nguyễn Hữu Cảnh. Tuyến ống này do Dowaco quản lý và vận hành, áp lực nước tự do trên tuyến ống khoảng 2,6kg/cm². Với nhu cầu sử dụng nước của dự án khoảng 315m³/ng.đ, Dowaco đảm bảo cung cấp đủ nguồn nước cho dự án. Đồng thời Dowaco đang triển khai dự án cải tạo ống uPVC D100 thành ống HDPE OD110 trên đường Nguyễn Hữu Cảnh với mục đích đảm bảo cấp nước an toàn.

3. Về quy hoạch cấp nước:

- Dowaco cơ bản đồng ý với các nội dung đã nêu tại hồ sơ quy hoạch về cấp nước.

- Ngoài ra đề nghị Tư vấn đối chiếu lại tiêu chuẩn để thống nhất nhu cầu cấp nước chữa cháy tại trang 13 và trang 27 phần thuyết minh.

4. Sau khi lập dự án đầu tư xây dựng, đề nghị Chủ đầu tư gửi hồ sơ cho Dowaco để được góp ý chuyên ngành (có đính kèm kết quả tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước, hệ thống PCCC) và thỏa thuận phương án đầu nối cấp nước.

Với nội dung trên, Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai kính đề nghị Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai xem xét.

Trân trọng./.

Nơi nhận: *[Chữ ký]*

- Như trên;
- Ban Giám đốc Công ty;
- P.Kỹ thuật Cty;
- Lưu: VT, BQLDA.

(NL: Thu Thủy)

[Chữ ký]
KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
CẤP NƯỚC
ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI
Nguyễn Cao Hà

QUẬN KHU 7
BỘ CHỈ HUY QUÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2205 /BCH-TM

Đồng Nai, ngày 06 tháng 10 năm 2025

V/v góp ý trong quá trình lập
nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất 4,7ha tại
xã Trảng Bom

Kính gửi: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Công văn số 709/TTPTQĐ-QLDA ngày 23/9/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc lấy ý kiến góp ý trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom (thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom cũ).

Qua kiểm tra đối chiếu với Quyết định số 2256/QĐ-BQP của Bộ Quốc phòng, Quy hoạch đất quốc phòng, Quyết tâm Tác chiến phòng thủ, Quy hoạch xây dựng thế trận quân sự trong KVPT của tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 và các văn bản có liên quan, Bộ CHQS tỉnh có ý kiến như sau:

- Vị trí Khu đất thuộc thửa đất số 24, 219; tờ bản đồ địa chính số 14 và thửa đất số 187, 188, tờ bản đồ số 37; thửa 1038, 33, 44, 45, 51, tờ bản đồ địa chính số 12, xã Trảng Bom, diện tích 46.612,3m² (4,7ha) tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai), có tọa độ tâm 1211836 - 718126, bản đồ VN2000, tỷ lệ 1/50.000, hiện tại không có LLVT đóng quân, không nằm trong quy hoạch các công trình quốc phòng của tỉnh, không thuộc hai dạng địa hình ưu tiên cho quốc phòng theo Quyết định số 2256/QĐ-BQP của Bộ Quốc phòng.

- Về độ cao và tầng cao xây dựng: Theo quy định chỉ dẫn về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị trong thuyết minh quy hoạch tổng thể mặt bằng tỷ lệ 1/500 kèm theo Công văn số 709/TTPTQĐ-QLDA, công trình nhà liền kề có tầng cao xây dựng 02 ÷ 04 tầng; nhà biệt thự song lập có tầng cao xây dựng 02 ÷ 03 tầng; trường học có tầng cao xây dựng 01 ÷ 02 tầng; nhà văn hóa có tầng cao xây dựng 01 ÷ 02 tầng và công trình hạ tầng kỹ thuật cao 01 tầng; đề nghị đơn vị tư vấn, chủ đầu tư làm rõ độ cao công trình tính đến mét (m) và thực hiện nghiêm Nghị định số 32/2016/NĐ-CP, ngày 06/5/2016 của Chính phủ về Quy định quản lý độ cao, chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

Quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 24, 219; tờ bản đồ địa chính số 14 và thửa đất số 187, 188, tờ bản đồ số 37; thửa 1038, 33, 44, 45, 51, tờ bản đồ địa chính số 12, xã Trảng Bom, hiện tại không ảnh hưởng đến quốc phòng; tuy nhiên đề nghị thực hiện nghiêm Nghị định số 32/2016/NĐ-CP, ngày 06/5/2016 của Chính phủ.

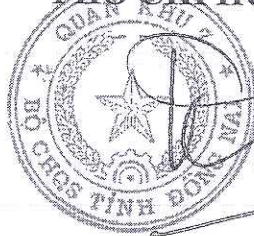
Trên đây là ý kiến góp ý của Bộ CHQS tỉnh, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tổng hợp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Bộ Chỉ huy;
- Ban CHPTKV 1 – Long Thành;
- Lưu: VT, TH/TM. H06.



**KT. CHỈ HUY TRƯỞNG
PHÓ CHỈ HUY TRƯỞNG**



Thượng tá Phạm Minh Trí

TỔNG CÔNG TY
ĐIỆN LỰC MIỀN NAM
CÔNG TY ĐIỆN LỰC ĐỒNG NAI

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

Số: 4313/PCĐN-KHVT

Đồng Nai, ngày 03 tháng 10 năm 2025

V/v góp ý hồ sơ Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai

Căn cứ văn bản số 709/TTPTQĐ-QLDA ngày 23/9/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình lập hồ sơ Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Sau khi xem nội dung hồ sơ, Công ty Điện lực Đồng Nai có ý kiến như sau:

- Theo thuyết minh toàn dự án dự kiến được cấp điện từ 02 TBA công suất là 560 kVA và 400 kVA. Tuy nhiên theo bản vẽ quy hoạch cấp điện, toàn dự án được cấp điện từ 01 TBA 1000 kVA. Đề nghị rà soát thống nhất phương án cấp điện trong đó xem xét ưu tiên phương án tách thành 02 TBA để nâng cao độ tin cậy cung cấp điện cho khu vực và đảm bảo bán kính cấp điện hạ thế theo quy định.

- Đề nghị thuyết minh bổ sung cụ thể nguồn cấp điện cho dự án; Bổ sung phương án thiết kế mạch vòng lưới điện hạ thế ngầm để đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện cho các khách hàng trong tương lai.

- Đề nghị bố trí hào kỹ thuật dùng chung cho các hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, viễn thông). Trường hợp không thể đi chung hào kỹ thuật, đề nghị có phương án bố trí, xử lý các hạ tầng kỹ thuật đảm bảo HLATLĐCA được quy định tại Nghị định 62/2025/NĐ-CP ban hành ngày 04/3/2025, quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực. Đồng thời bố trí sẵn hào kỹ thuật hoặc hệ thống mương cáp ngầm hạ thế từ tủ phân phối hạ thế vào từng nhà dân để đảm bảo phương án cấp điện cho các hộ dân trong tương lai.

- Đề nghị thay thế “Quyết định số 2608/QĐ-EVNSPC ngày 03 tháng 09 năm 2015” đã hết hiệu lực thành “Quyết định số 192/QĐ-HĐTV ngày 25 tháng 7 năm 2025” về ban hành “Quy định Đặc tính kỹ thuật các vật tư thiết bị lưới điện

trung hạ thế áp dụng trong Tổng công ty Điện lực miền Nam” (trang 32 của Tập Thuyết minh).

Công ty Điện lực Đồng Nai gửi nội dung góp ý trên đến Quý Ban đề tổng hợp và triển khai các bước tiếp theo.

Trân trọng./. *at*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT;
- Đội QLĐ Trảng Bom;
- Lưu: VT, KHVT.



Lê Hoàng Trung

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 5597 /SoNNMT-QH

Đồng Nai, ngày 02 tháng 10 năm 2025

V/v góp ý trong quá trình lập hồ sơ Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

Ngày 23/09/2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có Văn bản số 709/TTPTQĐ-QLDA về việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình lập hồ sơ Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về đất đai:

- Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom cũ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, khu đất thuộc quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng.

- Theo khoản 4 Điều 19 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ “4. Đối với những địa phương đã có quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch phân khu được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất; căn cứ vào quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ và nhu cầu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.”

- Theo khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ: “2. Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới.”

- Ngày 21/08/2025, UBND tỉnh đã có Văn bản số 3629/UBND-KTN về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã. Theo đó, UBND tỉnh đã phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho xã Trảng Bom tại Phụ lục 34.

Do đó, trong quá trình lập và đề xuất chức năng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với khu đất nêu trên phải đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 phường xã Trảng Bom đã được UBND tỉnh phân bổ tại Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21/08/2025.

2. Về môi trường:

2.1. Về thủ tục môi trường: Luật Bảo vệ môi trường không quy định việc thực hiện các thủ tục môi trường trong quá trình lập Đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn của dự án.

2. Đối với nội dung thuyết minh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của Dự án:

- Bổ sung làm rõ yếu tố nhạy cảm về môi trường của Dự án, xác định rõ nguồn tiếp nhận nước thải của Dự án để đề xuất công nghệ xử lý nước thải phù hợp với yêu cầu chất lượng nước thải theo đúng quy chuẩn quy định trước khi xả thải ra nguồn tiếp nhận và quy hoạch diện tích, vị trí trạm xử lý nước thải phù hợp.

- Bổ sung làm rõ việc quy hoạch các nội dung bảo vệ môi trường khu dân cư theo quy định tại Điều 57 Luật Bảo vệ môi trường.

- Tại mục f, trang 13: đề nghị giải thích rõ “chỉ tiêu thu dọn được” là chỉ tiêu gì.

Trên đây là ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Phòng Môi trường;
- Lưu: VT, QH, Lưu Linh (03b)



Trần Trọng Toàn

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TÀI CHÍNH

Số: 4658/STC.-KTN

V/v góp ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình lập hồ sơ Đề án Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

Đồng Nai, ngày 08 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh.

Trên cơ sở Văn bản số 709/TTPTQĐ-QLDA ngày 23/9/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh về việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình lập hồ sơ Đề án Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Qua nghiên cứu nội dung, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

- Việc lập quy hoạch khu đất 4,7 ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai chưa thể hiện quy mô về dân số dự kiến, từ đó làm cơ sở để xem xét, tính toán các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo đáp ứng được nhu cầu của người dân trong khu vực hình thành dự án.

- Ngoài ra, đề nghị cơ quan chủ trì rà soát nhu cầu cần thiết của địa phương, tính khả thi của dự án; tổng hợp ý kiến của các đơn vị chuyên môn khác có liên quan để hoàn chỉnh hồ sơ trước khi trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Trên đây là nội dung góp ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình lập hồ sơ Đề án Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Sở Tài chính kính gửi Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh tổng hợp.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTN.
(Phương)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Vũ Hoài Hạ



Số: 3206 /SoXD-QLQH&PTĐT

Đồng Nai, ngày 02 tháng 10 năm 2025

V/v Góp ý hồ sơ Đồ án Quy
hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 theo quy trình rút gọn đối với
Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh
Đồng Nai.

Kính gửi: Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm Văn bản số 709/TTPTQĐ-QLDA ngày 23/9/2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh về việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình lập hồ sơ đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/2/2013;

- Căn cứ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 10/8/2020;

- Căn cứ Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 14/08/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7 ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Văn bản số 8479/UBND-KTN ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý kiến nghị lập quy hoạch chi tiết xây dựng đối với 2 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất quy mô 1,2 ha và 3,5 ha tại thị trấn Trảng Bom;

2. Về nội dung và thành phần hồ sơ:

- Về nội dung và thành phần hồ sơ: Đề nghị hồ sơ thực hiện theo quy định tại Điều 6 của Thông tư 16/2025/TT – BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

- Trong quá trình thực hiện, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tổ chức lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư,... có liên quan tại khu vực lập quy hoạch chi tiết rút gọn, đảm bảo đúng thời gian và hình thức theo quy định.

3. Về sự phù hợp quy hoạch:

- Theo Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/2/2013, thì khu đất được định hướng là khu ở cải tạo chỉnh trang và đất ở xây dựng mới, mật độ xây dựng gộp tối đa 75%, tầng cao tối đa 15 tầng.

- Theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Trảng Bom được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 10/8/2020, thì khu đất được định hướng là vùng phát triển đô thị.

Do đó, việc thực hiện dự án Khu đất 4,7ha tại phạm vi trên là phù hợp quy hoạch.

4. Về phương án quy hoạch đề xuất:

- Phương án cơ cấu sử dụng đất phù hợp theo định hướng quy hoạch cấp trên được duyệt (chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng,...); Các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp theo chỉ tiêu đô thị và các quy chuẩn, quy phạm hiện hành;

- Việc bố trí Trạm xử lý nước thải cần đảm bảo quy mô theo nhu cầu dự án và việc xử lý nước thải phải đảm bảo xử lý theo quy định; bổ sung nội dung lựa chọn vị trí trạm xử lý nước thải phù hợp với quy định tại mục 2.11.1 QCVN 01:2021/BXD về hướng gió chính và khoảng cách ly về môi trường; Đồng thời lưu ý vị trí đầu nối hệ thống thoát nước thải đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch đô thị.

Trên đây là nội dung góp ý của Sở Xây dựng, đề nghị Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh nghiên cứu, tổng hợp. *SL*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQH&PTĐT, Hưng.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ TRẮNG BOM**

Số 2096 /UBND-KT

Về việc góp ý kiến hồ sơ Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

Trảng Bom, ngày 02 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai

UBND xã nhận được Văn bản số 709/TTPTQĐ-QLDA ngày 23/9/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình lập hồ sơ Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Qua rà soát và xem xét Báo cáo số 294/BC-KT ngày 01/10/2025 của phòng Kinh tế, UBND xã có ý kiến góp ý như sau:

- Cơ bản thống nhất với hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (theo quy trình rút gọn) đối với khu đất 4,7 ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, đề nghị lưu ý việc bố trí cây xanh trên tuyến đường D5 (theo bản vẽ quy hoạch cây xanh kèm theo) để tránh trồng cây nằm giữa các lô đất thuộc khu dân cư diện tích 8,75 ha tại ấp 3, xã Trảng Bom, do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình làm chủ đầu tư.

- Đề nghị Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn tổng hợp ý kiến của các cơ quan liên quan để hoàn thiện hồ sơ trước khi trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Trên đây là nội dung góp ý của UBND xã Trảng Bom, kính gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai xem xét, tổng hợp. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND xã;
- Chánh, P.VP UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- Lưu VT(UBX-KT).

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phan Trung Tính

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ TRẮNG BOM**

Số: 2023 /UBND-KT

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

Trảng Bom, ngày 29 tháng 9 năm 2025

Về việc góp ý nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội đối với khu đất khoảng 4,7ha đang triển khai lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn xã Trảng Bom.

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai

UBND xã nhận được Văn bản số Văn bản số 669/TTPTQĐ-QLDA ngày 19/9/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai V/v nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội đối với 07 khu đất đang triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500 (hoặc Quy hoạch chi tiết rút gọn) phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025.

Qua rà soát và xem xét Báo cáo số 281/BC-KT ngày 26/9/2025 của phòng Kinh tế, UBND xã có ý kiến góp ý như sau:

1. Về phương án phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17, Điều 18 và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ:

Ngày 27/5/2019, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 447/QĐ-BXD công nhận thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đạt tiêu chí đô thị loại IV. Như vậy, đối với khu đất có diện tích khoảng 4,7ha tại xã Trảng Bom, do không thuộc phạm vi các đô thị loại I, II, III nên không thuộc khu vực đô thị quy định tại Điều 17, Điều 18 và Điều 19 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

2. Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn xã Trảng Bom:

Hiện nay, xã Trảng Bom đã có 10 vị trí được quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội, với tổng quy mô khoảng 11.425 căn hộ. Trong đó:

- Đã hoàn thành: 205 căn hộ;
- Đang thi công: 75 căn hộ.

Về cơ bản đến năm 2030, số lượng căn hộ nhà ở xã hội nêu trên đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội của địa phương.

Trên đây là nội dung góp ý của UBND xã Trảng Bom, kính gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND xã;
- Chánh, P.VP UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- Lưu VT(UBX-KT).

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phan Trung Tính

BIÊN BẢN KẾT LUẬN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh làm Chủ đầu tư

Căn cứ Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của Chủ tịch UBND xã Trảng Bom về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1380/QĐ-HĐTĐQHĐT&NT ngày 23/10/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng v/v ban hành quy chế hoạt động Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn xã Trảng Bom;

Theo Giấy mời họp số 71/GM-UBND ngày 24/10/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc họp Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn xã Trảng Bom.

- Thời gian: 14h00' đến 16h00' ngày 28 tháng 10 năm 2025.
- Địa điểm: Trụ sở Văn phòng HĐND&UBND xã.

Cuộc họp đã tiến hành với các nội dung sau:

I. THÀNH PHẦN DỰ HỌP

1. Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng:

Ông Phan Trung Tính PCT UBND xã - Chủ tịch HĐTĐQHĐT&NT-
Chủ trì điều hành cuộc họp
Ông Vương Đình Hiếu TP. KT xã - HĐTĐQHĐT&NT
Ông Lương Thanh Bình CVP HĐND&UBND xã - Ủy viên
Ông Trần Thanh Nghị TP. Văn hóa xã hội - Ủy viên
Ông Trịnh Anh Dũng Trưởng công an xã - Ủy viên (ủy quyền ông Vi Hữu Toàn tham dự - đã gửi Phiếu nhận xét)
Ông Phạm Đức Thắng CHT BCH Quân sự xã - Ủy viên (xin vắng mặt - đã gửi Phiếu nhận xét)

Ông Nguyễn Công Thành PTP. KT xã - Ủy viên

Ông Đào Quang Tuyên Trưởng ấp 3- Ủy viên

Ông Đinh Sỹ Bá Thiên Chuyên viên P.KT - thư ký

2. Đại diện Chủ đầu tư:

Ông Lê Ngọc Nghĩa PTP. QLDA Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh

3. Đơn vị tư vấn:

Phạm Quang Tiến - Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Long Phú.

II. NỘI DUNG CUỘC HỌP

Mở đầu cuộc họp, đồng chí Phan Trung Tính - Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng xã quán triệt nội dung, chương trình cuộc họp và ủy quyền cho đồng chí Vương Đình Hiếu - Trưởng phòng Kinh tế thông qua Báo cáo số 406/BC-KT ngày 24/10/2025 về việc thẩm định phê duyệt hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh làm Chủ đầu tư.

Tiếp theo, Đại diện đơn vị tư vấn trình bày các nội dung chính yếu của đồ án. Nội dung đồ án được thực hiện trên cơ sở Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; cụ thể gồm: Cơ sở pháp lý; vị trí, quy mô, phạm vi ranh giới lập quy hoạch; tính chất, mục tiêu lập quy hoạch; quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai, lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu; đánh giá hiện trạng, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và một số nội dung liên quan khác.

Sau khi đơn vị tư vấn báo cáo, các thành viên dự họp phát biểu đóng góp ý kiến, phát biểu chỉ đạo của đồng chí Phan Trung Tính - Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng xã và đồng chí Vương Đình Hiếu - Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng xã.

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến bằng phiếu nhận xét, đánh giá của các thành viên, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng xã có ý kiến như sau:

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ:

Cơ bản đầy đủ và đảm bảo các căn cứ pháp lý theo quy định.

II. TÊN ĐỒ ÁN: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

III. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH:

1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch có phạm vi ranh giới thuộc thửa đất số 24, 219 tờ 14, thửa 187, 188 tờ 37, thửa 1038, 33, 44, 45, 51 tờ số 12 thị trấn Trảng Bom - huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai). Quy mô diện tích: 46.612,30m² (khoảng 4,7 ha).

Phạm vi giới hạn của khu vực lập quy hoạch như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Nguyễn Huệ;
- Phía Nam : Giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh;
- Phía Đông : Giáp Khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây : Đội quản lý điện Trảng Bom.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 46.612,30m² (khoảng 4,7 ha);
- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 803 người.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025, đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trên địa bàn.

- 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. Tính chất: Là khu ở mới được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

5. Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch:

5.1. Dự báo quy mô dân số: 803 người.

5.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật dự kiến:

Các chỉ tiêu về sử dụng đất, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tuân thủ theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2023/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các quy định, quy chuẩn hiện hành khác có liên quan, chủ yếu như sau:

- Diện tích: 46.612,30m².

- Dân số dự kiến: 803 người

a. Các chức năng sử dụng đất:

- Đất xây dựng nhà ở:

+ Nhà liên kế;

+ Nhà biệt thự song lập;

- Đất công viên cây xanh;

- Đất xây dựng công trình công cộng:

+ Trường mầm non;

+ Nhà văn hoá;

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Mạng lưới đường giao thông;

b. Các chỉ tiêu kinh tế - Kỹ thuật:

Tên	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Chiều cao (m)
Nhà liên kế	≤ 90	2-4	≤ 20
Nhà biệt thự song lập	≤ 60	2-3	≤ 15
Trường mầm non	≤ 40	1-2	≤ 13

HÒA
DHC
NH
1.1

Nhà văn hoá	≤ 40	1-2	≤ 13
Công viên cây xanh - TDTT	≤ 05	1	≤ 07
Hạ tầng kỹ thuật	100	1	≤ 07

c. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chi tiêu cấp nước:
 - + Mạng lưới cấp nước hòa chung vào mạng lưới khu vực.
 - + Nước dùng cho sinh hoạt: 150 l/người/ngày (Bảng 2 TCVN 13606:2023)
 - + Cấp nước trường mầm non: ≥ 75 lít/cháu/ngày.đêm (Mục 2.10.2 QCVN 01:2021).
 - + Nước dùng tưới cây xanh rửa đường được tính toán cụ thể theo nhu cầu thực tế.
 - + Nước dự phòng, rò rỉ : ≤ 15 % tổng nhu cầu dùng nước (Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD)
 - + Nước PCCC: 10 lít/s/đám cháy (Theo bảng 7 QCVN 06:2022/BXD).
- Chi tiêu thoát nước thải: Tỷ lệ thu gom: 100% lưu lượng nước cấp và 100% xử lý.
 - Chi tiêu cấp điện:
 - + Mạng lưới cấp điện hòa chung vào mạng lưới khu vực.
 - + Điện sinh hoạt: ≥ 200 W/người
 - + Công trình công cộng: ≥ 30 W/m² sàn
 - + Chiều sáng đường: ≥ 1 W/m²
 - + Chiều sáng cây xanh: ≥ 0,5 W/m²
 - Chi tiêu thông tin liên lạc:
 - + Tiêu chuẩn: 25 máy/100 dân. Mạng thông tin di động phủ sóng toàn khu vực quy hoạch.
 - Chi tiêu quản lý chất thải rắn:
 - + Chi tiêu xử lý chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày.
 - + Chi tiêu thu gom: đạt 100%

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

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

- Đất ở bố trí thành từng dãy bám theo các trục đường nội bộ, thuận tiện giao thông và hình thành không gian ở đồng bộ.
- Đất công trình công cộng bố trí ở trung tâm khu đất, đảm bảo bán kính phục vụ.
- Đất cây xanh bố trí tại trung tâm khu đất và xen kẽ trong khu, tạo các không gian sinh hoạt cộng đồng, công viên, sân chơi.
- Tổ chức hệ thống giao thông nội bộ xuyên suốt, đảm bảo kết nối với các tuyến đường chính của khu vực.

6.2. Quy định về các công trình cần bảo tồn:

Khu vực lập quy hoạch không có các công trình kiến trúc, di tích lịch sử,

văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan cần bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang.

7. Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở, nhà ở xã hội (nếu có):

7.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền của dự án căn cứ theo cao độ nền hiện trạng hạ tầng quanh khu vực và theo thực tế đã thi công tại dự án; giải pháp chủ yếu là san lấp cân bằng giữa khối lượng đào và đắp.

- Cao độ san nền cho dự án: bám sát cao độ giao thông hiện hữu đường Nguyễn Huệ, Nguyễn Hữu Cảnh. Cao độ san nền trung bình: +59,50m

- Bám sát địa hình tự nhiên, bám sát theo cao độ giao thông tránh khối lượng đào đắp lớn. Thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa sẽ tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng cống BTCT quay ly tâm kết hợp rung ép đúc sẵn có đường kính D400 - D600mm. Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông và bao bọc khu nhà ở và các công trình đảm bảo thoát nước cho toàn khu.

- Trên các tuyến cống có bố trí các hố ga thu nước, khoảng cách giữa các hố ga từ 15m - 30m tùy theo vị trí tùy theo kích thước cống và vị trí hố ga.

- Hướng thoát nước được thiết kế theo độ dốc đường giao thông và xả vào 02 vị trí hố ga thoát nước hiện hữu trên đường Nguyễn Huệ phía Bắc dự án đã được đầu tư xây dựng.

- Lưu lượng nước mưa được tính toán theo Tiêu chuẩn TCVN 7957:2023 "Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế."

c) Quy hoạch giao thông:

c1) Giải pháp thiết kế hệ thống giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Khu vực quy hoạch có tuyến đường giao thông đối ngoại xung quanh dự án, cụ thể: phía Bắc : Giáp đường Nguyễn Huệ và phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh.

+ Đường Nguyễn Huệ có lộ giới 18m.

+ Đường Nguyễn Hữu Cảnh có lộ giới 14m.

+ Đầu nối giao thông mở 03 vị trí ra vào tại tuyến đường Nguyễn Huệ và 01 lối ra vào tại đường Nguyễn Hữu Cảnh.

- Đường giao thông nội bộ:

+ Dựa vào hình dáng ranh khu đất, hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế song song hoặc vuông góc với các tuyến đường giao thông đối ngoại, tạo các lô đất vuông để xây dựng và sử dụng có hiệu quả. Trong đó, Đường D4 có lộ giới 19m; Đường N1, N2, N3, D1, D2, D3, D5 có lộ giới 15m.

+ Bề rộng mặt đường nội bộ: Được kết nối vào hệ thống đường giao thông đối ngoại bằng các lối vào chính, đường nội bộ được thiết kế giáp vòng các công

trình trong dự án đảm bảo cho các phương tiện ra; đảm bảo cho xe phòng cháy chữa cháy lưu thông (Tuân thủ mục 6.2.1.1 QCVN 06:2022 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình).

+ Kết cấu mặt đường như sau: Bê tông nhựa nóng hoặc bê tông xi măng.

+ Via hè: lát gạch Terrazzo, đá Granite hoặc gạch tự chèn.

c2) Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường theo quy định, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ;

- Chỉ giới xây dựng xác định theo các loại hình công trình, tầng cao khối đế và tầng cao công trình;

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực là: lấy từ hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường Nguyễn Hữu Cảnh cấp vào dự án.

- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là $\leq 150\text{m}/1$ họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Các tuyến ống trong dự án được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với D110. Độ sâu chôn ống bảo vệ $\geq 0,5\text{m}$ chịu được tải trọng tác động.

- Sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước, vì ống có độ kín rất cao không bị rò rỉ, tuổi thọ cao khi sử dụng, có tính chống các loại hoá chất cao, không bị ăn mòn, không bị gỉ sét. Hơn nữa ống HDPE kinh tế và giá rẻ hơn các loại ống thép và ống bê tông. Giảm được chi phí lắp đặt và sửa chữa rất nhiều. Đặc biệt ống HDPE có độ uốn dẻo cao cho phép ống di chuyển theo sự chuyển động của đất (do động đất, đất trượt) mà không bị gãy vỡ ở các đầu mối hàn nối.

- Bố trí tổng cộng 09 vị trí trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo với khoảng cách phục vụ 120 - 150m trên tổng thể dự án theo quy định.

- Ngoài ra khi có sự cố cháy, phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.

- Vị trí lắp đặt trụ chữa cháy cách mép đường $\leq 2.5\text{m}$.

- Lượng nước chữa cháy đảm bảo dập tắt 01 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng cấp từ hệ thống của mạng thủy cục cung cấp được là $q=10\text{l/s}$, trong khoảng thời gian 03 giờ, tương đương 108 m^3 . Để đủ lưu lượng cấp nước cho hệ thống chữa cháy ngoài nhà theo QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, chủ đầu tư sẽ cung cấp đủ lượng nước từ trạm bơm chữa cháy của trung tâm điều hành dịch vụ vào mạng đường ống.

e) Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

e1) Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

- Theo quy định, nước thải sinh hoạt của người dân phải được xử lý triệt để trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.

- Vì vậy, nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga thoát nước thải để dẫn về trạm xử lý

nước thải. Do đó hệ thống thoát nước thải trong khu ở là hệ thống thoát nước thải riêng và nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2025 loại A.

- Nước thải được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án với công suất $Q = 160 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (đặt trên phần đất Hạ tầng kỹ thuật với diện tích $S = 200 \text{ m}^2$). Chất lượng nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2025 cột A sau đó sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

e2) Giải pháp thu gom chất thải rắn:

- Rác: Lượng rác sinh hoạt dự kiến $1,0\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$. Bố trí các thùng rác trên các trục đường.

- Hàng ngày thu gom rác đưa tới bãi rác chung của địa phương, việc thu gom và vận chuyển rác bên trong dự án sử dụng chung với phương tiện của toàn địa phương (phối hợp với dự kiến đơn vị Hợp tác xã vệ sinh môi trường).

g) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho dự án là: tuyến điện trung thế hiện hữu dọc theo đường Ngô Quyền (cách dự án khoảng 100m)

- Bố trí trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.

- Xây dựng mới 2 trạm biến áp T1-560 Kva + T2-560Kva. Trạm là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.

- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV. Các tuyến trung thế và hạ thế đi ngầm, chiều dài các tuyến trung thế là 285m. Đối với tuyến đường dây băng qua đường, bố trí ống lồng STK hoặc BTCT đảm bảo được tải trọng tác động.

- Từ trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kV đưa đến các hộ tiêu thụ, chiều dài các tuyến hạ thế là 2790m. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 2 cấp công suất 250/150w ánh sáng vàng cam hoặc bóng led 100/70w, đặt trên trụ thép ống cao trung bình 8m, khoảng cách trung bình từ 25 ~ 30m dọc đường, chiều cao trụ có thể thay đổi tùy theo bề rộng của mặt đường.

- Các tuyến đường dây trung, hạ thế được bố trí ngầm dọc theo lề đường sẽ giảm thiểu được khả năng chiếm dụng đất của Công trình thuận tiện cho việc thiết lập trạm và phân phối điện hạ thế đến hộ phụ tải, đảm bảo vệ mỹ quan và thuận tiện cho việc vận hành.

- Tuyến cáp ngầm trung thế: Sử dụng cáp ngầm trung thế 24kV-CXV/DSTA 3Cx70mm²+CV-1x50mm², cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D190/150 chôn trong mương dưới đất trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường có chiều sâu khoảng 1,3m, những đoạn băng đường sử dụng ống sắt tráng kẽm hoặc BTLT có đường kính tương ứng với tuyến ống.

- Tuyến cáp ngầm hạ thế: Sử dụng cáp CXV 3x150mm²+CV-1x95mm², CXV 3x95mm²+ CV-1x50mm² và CXV 3x70mm²+ CV-1x50mm² 0,6/1kV, cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D105/80 và D85/65 chôn trong mương dưới đất có chiều sâu tối thiểu 1m, những đoạn băng đường sử dụng ống sắt tráng kẽm có đường kính tương ứng với tuyến ống.

- Tuyến cáp ngầm cho đèn chiếu sáng: Sử dụng cáp CXV/DSTA 4Cx16mm² 0,6/1kV, cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D65/50 chôn trong mương dưới đất có chiều sâu tối thiểu 0,8m.



- Khoảng cách: khoảng cách tối thiểu giữa 2 tuyến cáp 0,4kV đi song song nhau là 0,25m, giữa tuyến 0,4kV và 22kV là 0,4m, khoảng cách giữa muong và công trình tối thiểu là 0,5m. Thi công xong phải đặt gạch thẻ và băng cảnh báo cáp ngầm phía trên trước khi lấp đất.

- Đánh dấu cáp ngầm: Dùng bộ đánh dấu theo mẫu của Công ty Điện lực Đồng Nai với khoảng cách trung bình 10m/vị trí dọc theo tuyến cáp. Các vị trí bẻ góc thay đổi hướng tuyến phải đặt ở hai đầu góc và điểm giữa hai góc.

h) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cung cấp cho khu dân cư được lấy từ bưu điện xã Trảng Bom hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu dọc theo tuyến đường Ngô Quyền.

- Từ các tủ cáp chính, cáp quang sẽ được kéo đầu nối với các tủ cáp phân phối của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp, tủ cáp có dung lượng khác nhau.

- Toàn bộ hệ thống cáp quang được đi ngầm ở độ sâu 0,7 mét.

- Việc cấp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao thực hiện từ tủ cáp gần nhất.

- Cáp quang đến từng hộ tiêu thụ là loại cáp 4 lõi bao gồm các dịch vụ như: điện thoại, internet, truyền hình kỹ thuật số, Tuyến cáp này đi ngầm trong các tuyến ống HDPE trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường.

7.2. Công trình hạ tầng xã hội:

a) Trường mầm non:

- Bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án phù hợp QCVN 01:2021/BXD và các quy định liên quan.

- Trường mầm non được bố trí trung tâm khu đất, thuận tiện cho người dân tiếp cận.

- Quy mô: Tổng diện tích nhà giữ trẻ của dự án khoảng 2.000m² (chỉ tiêu đất mầm non tối thiểu 50 cháu/1000 người, chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu 12m²/cháu).

b) Nhà văn hoá:

- Quy mô: 500 m², được bố trí trung tâm khu đất, thuận tiện cho người dân tiếp cận và sử dụng.

7.3. Công trình nhà ở:

a) Loại 1: Nhà liên kế (Ký hiệu: LK-1 ÷ LK-15), có tổng diện tích đất là 22.024,61 m², 215 lô với mật độ xây dựng ≤ 90%, tầng cao xây dựng 2-4 tầng.

b) Loại 2: Nhà biệt thự song lập (Ký hiệu: BTSL), có tổng diện tích đất là 1.762,73 m², 8 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao xây dựng 2-3 tầng.

7.4. Nhà ở xã hội (nếu có):

Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai không bố trí quỹ đất Nhà ở xã hội, nên căn cứ Điều 17, Điều 18, Điều 19 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về Phát triển và Quản lý Nhà ở xã hội, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ

PHÒNG
F
K
TỔNG

thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

8. Bố trí công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm (nếu có):

Trong phạm vi khu đất quy hoạch, không có công trình công cộng ngầm hoặc tầng hầm có chức năng công cộng. Công trình ngầm trong khu vực quy hoạch là bể xử lý nước thải, bố trí trong khu hạ tầng kỹ thuật của dự án và tầng hầm nhà phố, biệt thự (có thể xây dựng hoặc không xây dựng tầng hầm, tùy theo nhu cầu sử dụng của chủ sở hữu).

9. Quy định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất

9.1. Quy hoạch sử dụng đất.

a) Đất xây dựng nhà ở:

+ Nhà liên kế;

+ Nhà biệt thự song lập;

b) Đất xây dựng công trình công cộng:

+ Trường mầm non;

+ Nhà văn hoá;

c) Đất công viên cây xanh;

d) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật;

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở		23.787,34	51,03
1	Nhà liên kế	LK	22.024,61	47,25
2	Nhà biệt thự song lập	BTSL	1.762,73	3,78
II	ĐẤT CÔNG CỘNG		2.500,00	5,36
1	Giáo dục - Trường mầm non	GD	2.000,00	
2	Văn hoá	VH	500,00	
III	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO	CX	2.146,74	4,61
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		18.178,22	39,00
1	Trạm xử lý nước thải	XLNT	200,00	
2	Đất giao thông	GT	17.978,22	
	TỔNG CỘNG		46.612,30	100

9.2. Quy định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất

Với tổng diện tích 46.612,30m², Dự án được phân thành các khu chức năng chính như sau:

a) Đất xây dựng nhà ở: Với tổng diện tích là 23.787,34 m², gồm các loại hình:

- Nhà liên kế (Ký hiệu: LK-1 ÷ LK-15), có tổng diện tích đất là 22.024,61m², gồm: 215 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 90%, tầng cao xây dựng 2-4 tầng.

- Nhà biệt thự song lập (Ký hiệu: BTSL), có tổng diện tích đất là 1.762,73 m², gồm: 8 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao xây dựng 2-4 tầng.

b) Đất xây dựng công trình công cộng: Tổng diện tích là 2.500,00 m², gồm:

- Giáo dục - Trường mầm non (Ký hiệu: GD), có tổng diện tích đất là 2000 m², mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 1-2 tầng.

- Nhà văn hoá (Ký hiệu: VH), có tổng diện tích đất là 500 m², mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 1-2 tầng.

c) Đất công viên cây xanh (Ký hiệu: CX), có tổng diện tích đất là 2.146,74 m², mật độ xây dựng ≤ 5%.

d) Đất giao thông, có tổng diện tích đất là 17.978,22 m²;

đ) Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải), tổng diện tích đất là 200 m².

9.3. Quy định về lộ giới, chỉ giới xây dựng, chiều cao công trình:

a) Đối với nhà liên kế:

- Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 2,5 m.
- Khoảng lùi phía sau : ≥ 1,5 m.
- Chiều cao : ≤ 20m

b) Đối với nhà biệt thự song lập:

- Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 03 m.
- Khoảng lùi bên hông : ≥ 02 m
- Chiều cao : ≤ 15m

c) Đối với công trình công cộng dịch vụ (trường mầm non - Nhà văn hoá):

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 04 m.
- Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 04 m.
- Chiều cao:
- + Trường học : ≤ 13m;
- + Nhà văn hoá : ≤ 13m;
- + Công trình hạ tầng kỹ thuật : ≤ 07m

9. Giải pháp về bảo vệ môi trường:

- Bố trí hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.
- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom chất thải rắn nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.
- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch.

- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.

- Tổ chức, phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.

- Tăng cường công tác giám sát và quản lý môi trường.

- Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu của địa phương. Xây dựng năng lực dự báo, cảnh báo, chủ động phòng, tránh và giảm nhẹ thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

10. Thành phần hồ sơ và dự toán kinh phí:

10.1. Thành phần hồ sơ:

Thành phần hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Khu đất 4,7ha, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được tuân theo Điều 21, Mục 3, Chương III của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 như sau:

STT	THÀNH PHẦN HỒ SƠ	TỶ LỆ
A	Phần văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp đồ án (có bản vẽ A3 kèm theo)	
2	Quyết định phê duyệt QHPK hoặc quyết định phê duyệt Quy hoạch chung (đối với trường hợp không quy định lập QHPK).	
3	Các văn bản khác có liên quan	
B	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất trong quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung (đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu) đã được phê duyệt, thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu hoặc bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch của quy hoạch chung đã được phê duyệt.	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình: Xác định vị trí quy mô công trình, hạng mục công trình trong lô đất (gồm cả công trình công cộng ngầm, phân ngầm có chức năng công cộng); thể hiện các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; tổ chức sân vườn, đường nội bộ trong khu vực quy hoạch.	Tỷ lệ 1/500
3	Bản vẽ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm các nội dung: Giao thông, chuẩn bị kỹ thuật.	Tỷ lệ 1/500

10.2. Dự toán kinh phí:

Dự toán kinh phí của đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Trảng Bom như sau:

Tổng dự toán kinh phí: **487.685.708 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi lăm ngàn, bảy trăm lẻ tám đồng).

11. Tổ chức thực hiện:

NG
TẾ
LỘT

- Chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan chấp thuận tổng mặt bằng: UBND xã Trảng Bom.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Long Phú.

IV. DANH MỤC HỒ SƠ GỬI KÈM BAO GỒM

1. Hồ sơ đồ án quy hoạch rút gọn

1.1. Hồ sơ bản giấy

- Báo cáo kết quả khảo sát; Thuyết minh đồ án; Bản vẽ theo tỉ lệ thích hợp;
- Các hồ sơ pháp lý liên quan.

1.2. Hồ sơ điện tử

- Cơ sở dữ liệu số cơ bản;
- Cơ sở dữ liệu số pháp lý;
- Cơ sở dữ liệu số địa lý.

2. Hồ sơ năng lực của các nhà thầu:

STT	Tổ chức/Cá nhân	Chức danh	Số chứng chỉ	Cấp hạng/Ngày hết hạn
I	Tổ chức			
	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Long Phú	Tư vấn lập quy hoạch xây dựng	BXD-00026060	Hạng II/06/01/2030
II	Cá nhân			
1	KTS. Nguyễn Văn Anh	Chủ nhiệm đồ án	BXD-00140961	Hạng I/04/5/2027
2	KTS. Nguyễn Văn Anh	Chủ trì quy hoạch	BXD-00140961	Hạng I/04/5/2027
3	KS. Trần Nhật Tuấn	Chủ trì chuẩn bị kỹ thuật, giao thông	HCM-00071822	Hạng II/14/3/2027
4	KS. Phạm Ngọc Tân	Cấp - thoát nước	CTN-00130218	Hạng II/31/12/2026
5	KS. Nguyễn Đức Trí Nhân	Chủ trì, cấp điện, viễn thông	BXD-00014307	Hạng I/10/10/2027
6	KTS. Trần Đình Tiên	Thiết kế quy hoạch	-	-

II. KẾT LUẬN

Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng xã Trảng Bom thống nhất thông qua hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh làm Chủ đầu tư.

Đề nghị phòng Kinh tế xã phối hợp với đơn vị tư vấn khẩn trương hoàn chỉnh hồ sơ, mưu UBND xã báo cáo thông qua thành viên UBND xã theo đúng quy định.

Nơi nhận :

- Các thành viên HĐTĐQHĐT&NT;
- Chủ tịch UBND xã (báo cáo);
- Văn phòng HĐND&UBND xã;
- Thành viên tham dự họp;
- Lưu: VT (Thiên).

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**



**TRƯỞNG PHÒNG KINH TẾ
Vương Đình Hiếu**

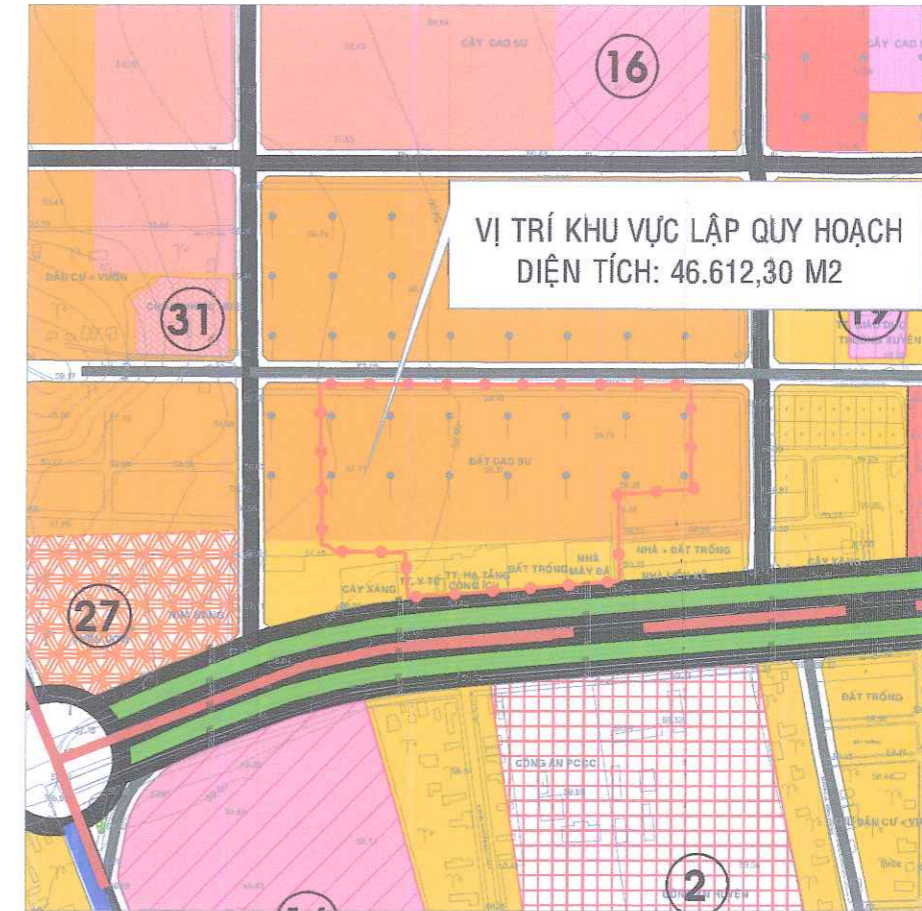
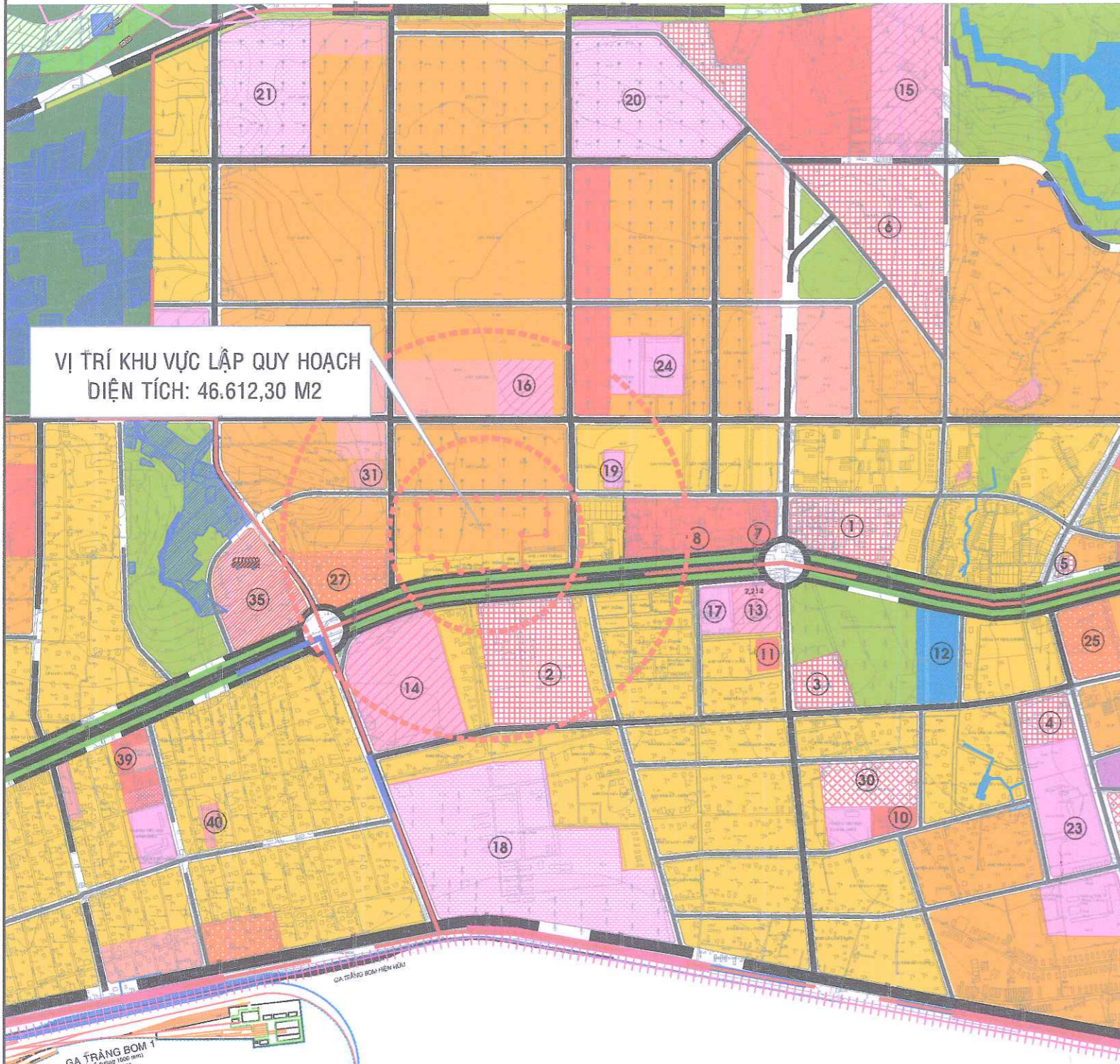
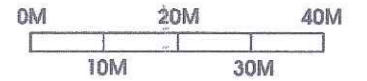
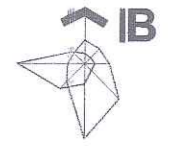
PHỤ LỤC 2

PHẦN BẢN VẼ

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH



VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRONG QHC ĐÔ THỊ TRẢNG BOM



VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRÊN GG EARTH

- KÍ HIỆU :**
- [Red] ĐẤT CƠ QUAN HÀNH CHÍNH - CHÍNH TRỊ
 - [Orange] ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI
 - [Blue] AO, HỒ, SÔNG SUỐI
 - [Grey] ĐƯỜNG CHÍNH ĐÔ THỊ QH MỚI
 - [Yellow] ĐẤT TRUNG TÂM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
 - [Green] ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN
 - [Blue-Hatched] KHU VỰC CHỖ PHÉP NGẬP
 - [Grey-Hatched] ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC CẢI TẠO
 - [Orange] ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ
 - [Dark Green] ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN BẢO TỒN
 - [Red-Hatched] ĐƯỜNG ĐIỆN 220 KV
 - [Grey-Hatched] ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC QH MỚI
 - [Pink] ĐẤT VĂN HÓA - TDTT
 - [Light Green] ĐẤT SÂN GOLF
 - [Red-Dotted] ĐƯỜNG SẮT
 - [Pink] ĐẤT GIÁO DỤC
 - [Light Green] ĐẤT DU LỊCH SINH THÁI
 - [Red-Dotted] RANH GIỚI HÀNH CHÍNH ĐẾN NĂM 2025
 - [Pink] ĐẤT TRUNG TÂM ĐÀO TẠO CẤP VÙNG
 - [Light Green] ĐẤT CÂY XANH (DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN)
 - [Red-Dotted] RANH GIỚI HÀNH CHÍNH HIỆN HỮU
 - [Pink] ĐẤT Y TẾ
 - [Light Green] ĐẤT CÂY XANH NGOÀI RANH NGHIÊN CỨU
 - [Red-Dotted] RANH CÁC KHU Ờ
 - [Pink] ĐẤT PHÁT TRIỂN HỖN HỢP
 - [Light Green] ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
 - [Red-Dotted] ĐƯỜNG CHÍNH ĐÔ THỊ CẢI TẠO
 - [Pink] ĐẤT TÔN GIÁO
 - [Light Green] ĐẤT CÔNG NGHIỆP
 - [Red-Dotted] ĐƯỜNG THÔNG BỐI NGOẠI CẢI TẠO
 - [Pink] ĐẤT BỀN XE
 - [Light Green] ĐẤT CÔNG NGHIỆP NGOÀI RANH HÀNH CHÍNH
 - [Red-Dotted] ĐƯỜNG THÔNG BỐI NGOẠI QH MỚI
 - [Pink] ĐẤT Ở CẢI TẠO CHÍNH TRANG

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM 2025			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM 2025			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI PHÓ GIÁM ĐỐC			
MÃI PHONG PHỤ			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH			
BẢN VẼ: QH-01	GHÉP:	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2025
THIẾT KẾ	KTS. TRẦN ĐÌNH TIÊN		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. TRẦN NHẬT TUẤN		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. PHẠM NGỌC TẤN		
GIÁM ĐỐC	[Red Seal: TỰ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ]		
PHẦN QUANG TIẾN			
[Red Seal: TỰ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ]			
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ			
[Red Seal: TỰ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ]			

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

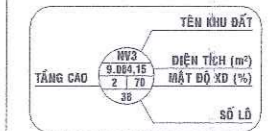
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Đ. NGUYỄN HUỆ



KÍ HIỆU:

- RANH QUY HOẠCH
- ĐẤT Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- ĐẤT CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC
- ĐẤT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN TDTT
- ĐẤT GIAO THÔNG



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ GIÁM ĐỐC

MÃI PHONG PHÚ

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-02 | GHÉP: | TỶ LỆ: 1/500 | NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KTS. TRẦN ĐÌNH TIẾN

CHỦ TRÌ: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. TRẦN NHẬT TUẤN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS. PHẠM NGỌC TÂN

GIÁM ĐỐC: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

PHẢN QUANG TIẾN

PHẦN QUANG TIẾN

PHẦN QUANG TIẾN

PHẦN QUANG TIẾN

PHẦN QUANG TIẾN

PHẦN QUANG TIẾN

PHẦN QUANG TIẾN

PHẦN QUANG TIẾN

PHẦN QUANG TIẾN

PHẦN QUANG TIẾN

PHẦN QUANG TIẾN

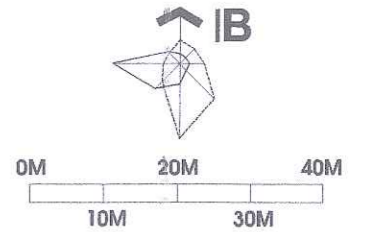
BẢNG THÔNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	MỖXD (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	CHIỀU CAO (M)	TẦNG HẦM	SỐ CĂN NHÀ	KHOẢNG LƯU PHÍA TRƯỚC (m)	KHOẢNG LƯU PHÍA SAU (m)	KHOẢNG LƯU BÊN HÔNG (m)	DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
1		ĐẤT Ở	23.787,34	17.504,49					223				803	29,63
1	LK	Nhà liên kế	22.024,61	16.499,68		2-4	≤ 20		215	2,5	1,5		774	
		Nhà liên kế 1	1.000,00	800,00	≤ 90	2-4	≤ 20	1	10	2,5	1,5		36	
		Nhà liên kế 2	900,00	720,00	≤ 90	2-4	≤ 20	1	9	2,5	1,5		32	
		Nhà liên kế 3	1.418,75	1.039,95	≤ 90	2-4	≤ 20	1	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 4	1.058,75	759,96	≤ 90	2-4	≤ 20	1	10	2,5	1,5		36	
		Nhà liên kế 5	1.738,13	1.287,84	≤ 90	2-4	≤ 20	1	18	2,5	1,5		65	
		Nhà liên kế 6	1.887,48	1.468,04	≤ 90	2-4	≤ 20	1	20	2,5	1,5		72	
		Nhà liên kế 7	1.735,50	1.285,93	≤ 90	2-4	≤ 20	1	18	2,5	1,5		65	
		Nhà liên kế 8	1.432,28	1.050,25	≤ 90	2-4	≤ 20	1	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 9	1.430,52	1.048,87	≤ 90	2-4	≤ 20	1	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 10	1.505,99	1.109,35	≤ 90	2-4	≤ 20	1	16	2,5	1,5		58	
		Nhà liên kế 11	1.205,50	891,97	≤ 90	2-4	≤ 20	1	10	2,5	1,5		36	
		Nhà liên kế 12	1.781,03	1.282,43	≤ 90	2-4	≤ 20	1	18	2,5	1,5		65	
		Nhà liên kế 13	2.187,13	1.706,76	≤ 90	2-4	≤ 20	1	20	2,5	1,5		72	
		Nhà liên kế 14	1.571,30	1.183,98	≤ 90	2-4	≤ 20	1	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 15	1.172,25	864,36	≤ 90	2-4	≤ 20	1	10	2,5	1,5		36	
2	BTSL	Biệt thự song lập	1.762,73	1.004,80	≤ 60	2-3	≤ 15	1	8	3	3	2	29	
II		ĐẤT CÔNG CỘNG	2.500,00	1.000,00	≤ 40	1-2								3,11
1	GD	Giáo dục - Trường mầm non	2.000,00	800,00	≤ 40	1-2	≤ 13							
2	VH	Văn hoá	500,00	200,00	≤ 40	1-2	≤ 13							
III		ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO	2.146,74		≤ 5		≤ 7							2,67
IV		ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	18.178,22											22,64
1	XLNT	Trạm xử lý nước thải	200,00	200,00	100,00	1	≤ 7							
2	GT	Đất giao thông	17.978,22											
		TỔNG	46.612,30											

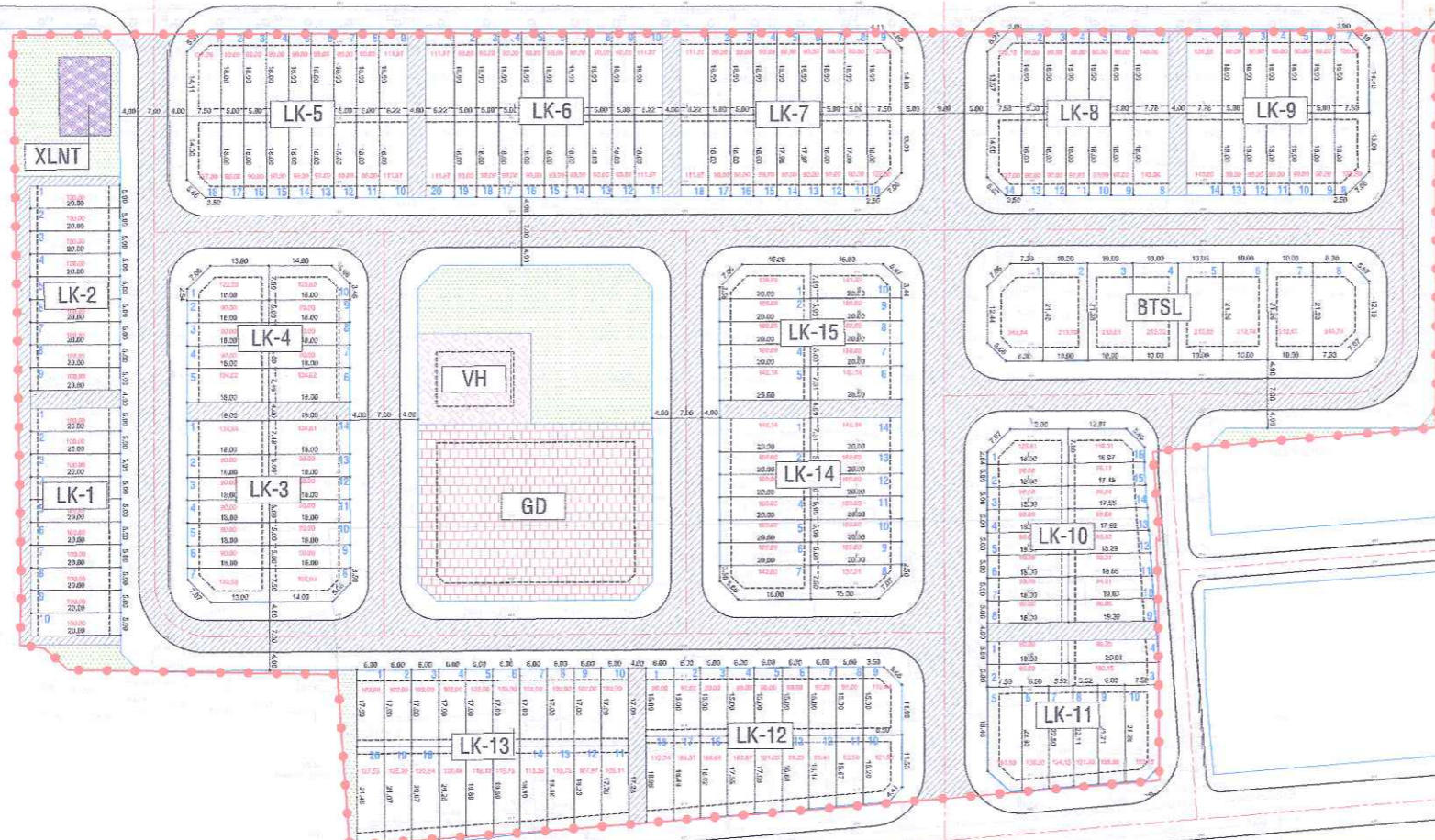
BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở		23.787,34	51,03
1	Nhà liên kế	LK	22.024,61	47,25
2	Nhà biệt thự song lập	BTSL	1.762,73	3,78
II	ĐẤT CÔNG CỘNG		2.500,00	5,36
1	Giáo dục - Trường mầm non	GD	2.000,00	
2	Văn hoá	VH	500,00	
III	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO		2.146,74	4,61
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		18.178,22	39,00
1	Trạm xử lý nước thải	XLNT	200,00	
2	Đất giao thông	GT	17.978,22	
	TỔNG CỘNG		46.612,30	100

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
 XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ



Đ. NGUYỄN HUỆ



KÍ HIỆU:

- RANH QUY HOẠCH
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC
- ĐẤT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT CÂY XANH ĐỒNG VIÊN TDTT
- ĐẤT GIAO THÔNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM 2025

CƠ QUAN THAM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
 TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
 PHÓ GIÁM ĐỐC

MÀI PHONG PHỤ

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
 TỈNH ĐỒNG NAI
 XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ

BẢN VẼ: QH-03 | GHÉP: | TỶ LỆ: 1/500 | NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KTS. TRẦN ĐÌNH TIẾN

CHỦ TRÌ: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. TRẦN NHẬT TUẤN

QUẢN LÝ BỐ THÚC: K.S. PHẠM NGỌC TẤN

GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

PHÓ GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIẾN

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	MĐXD (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	CHIỀU CAO (M)	TẦNG HẦM	SỐ CĂN NHÀ	KHOẢNG LÙI PHÍA TRƯỚC (m)	KHOẢNG LÙI PHÍA SAU (m)	KHOẢNG LÙI BÊN HÔNG (m)	DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
I		ĐẤT Ở	23.787,34	17.504,49					223				803	29,63
1	LK	Nhà liên kế	22.024,61	16.499,68		2-4	≤ 20		215	2,5	1,5		774	
		Nhà liên kế 1	1.000,00	800,00	≤ 90	2-4	≤ 20	1	10	2,5	1,5		36	
		Nhà liên kế 2	900,00	720,00	≤ 90	2-4	≤ 20	1	9	2,5	1,5		32	
		Nhà liên kế 3	1.418,75	1.039,95	≤ 90	2-4	≤ 20	1	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 4	1.058,75	759,96	≤ 90	2-4	≤ 20	1	10	2,5	1,5		36	
		Nhà liên kế 5	1.738,13	1.287,84	≤ 90	2-4	≤ 20	1	18	2,5	1,5		65	
		Nhà liên kế 6	1.887,48	1.468,04	≤ 90	2-4	≤ 20	1	20	2,5	1,5		72	
		Nhà liên kế 7	1.735,50	1.285,93	≤ 90	2-4	≤ 20	1	18	2,5	1,5		65	
		Nhà liên kế 8	1.432,28	1.050,25	≤ 90	2-4	≤ 20	1	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 9	1.430,52	1.048,87	≤ 90	2-4	≤ 20	1	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 10	1.505,99	1.109,35	≤ 90	2-4	≤ 20	1	16	2,5	1,5		58	
		Nhà liên kế 11	1.205,50	891,97	≤ 90	2-4	≤ 20	1	10	2,5	1,5		36	
		Nhà liên kế 12	1.781,03	1.282,43	≤ 90	2-4	≤ 20	1	18	2,5	1,5		65	
		Nhà liên kế 13	2.187,13	1.706,76	≤ 90	2-4	≤ 20	1	20	2,5	1,5		72	
		Nhà liên kế 14	1.571,30	1.183,98	≤ 90	2-4	≤ 20	1	14	2,5	1,5		50	
		Nhà liên kế 15	1.172,25	864,36	≤ 90	2-4	≤ 20	1	10	2,5	1,5		36	
2	BTSL	Biệt thự song lập	1.762,73	1.004,80	≤ 60	2-3	≤ 15	1	8	3	3	2	29	
II		ĐẤT CÔNG CỘNG	2.500,00	1.000,00	≤ 40	1-2								3,11
1	GD	Giáo dục - Trường mầm non	2.000,00	800,00	≤ 40	1-2	≤ 13							
2	VH	Văn hoá	500,00	200,00	≤ 40	1-2	≤ 13							
III		ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO	2.146,74		≤ 5		≤ 7							2,67
IV		ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	18.178,22											22,64
1	XLNT	Trạm xử lý nước thải	200,00	200,00	100,00	1	≤ 7							
2	GT	Đất giao thông	17.978,22											
		TỔNG	46.612,30											

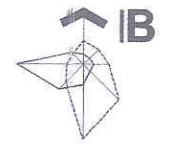
BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở		23.787,34	51,03
1	Nhà liên kế	LK	22.024,61	47,25
2	Nhà biệt thự song lập	BTSL	1.762,73	3,78
II	ĐẤT CÔNG CỘNG		2.500,00	5,36
1	Giáo dục - Trường mầm non	GD	2.000,00	
2	Văn hoá	VH	500,00	
III	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO		2.146,74	4,61
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		18.178,22	39,00
1	Trạm xử lý nước thải	XLNT	200,00	
2	Đất giao thông	GT	17.978,22	
	TỔNG CỘNG		46.612,30	100

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CÂY XANH



Đ. NGUYỄN HUỆ

QUỐC LỘ 1A

KÍ HIỆU:

- RANH QUY HOẠCH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC
- ĐẤT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN TDTT
- ĐẤT GIAO THÔNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN THAM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ GIÁM ĐỐC

MÀI PHONG PHÚ

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CÂY XANH

BẢN VẼ: CH-04 GHEP: N/A TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KTS. TRẦN ĐÌNH TIÊN

CHỦ TRÌ: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. TRẦN NHẬT TUẤN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KTS. PHẠM NGỌC TÂN

GIÁM ĐỐC: PHAN QUANG TIÊN

TƯ VẤN ĐẦU TƯ

LONG PHÚ

PHAN QUANG TIÊN

PHÓ CHỦ CHỈ MINH

LPC CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ

TR. 443220

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CÂY XANH



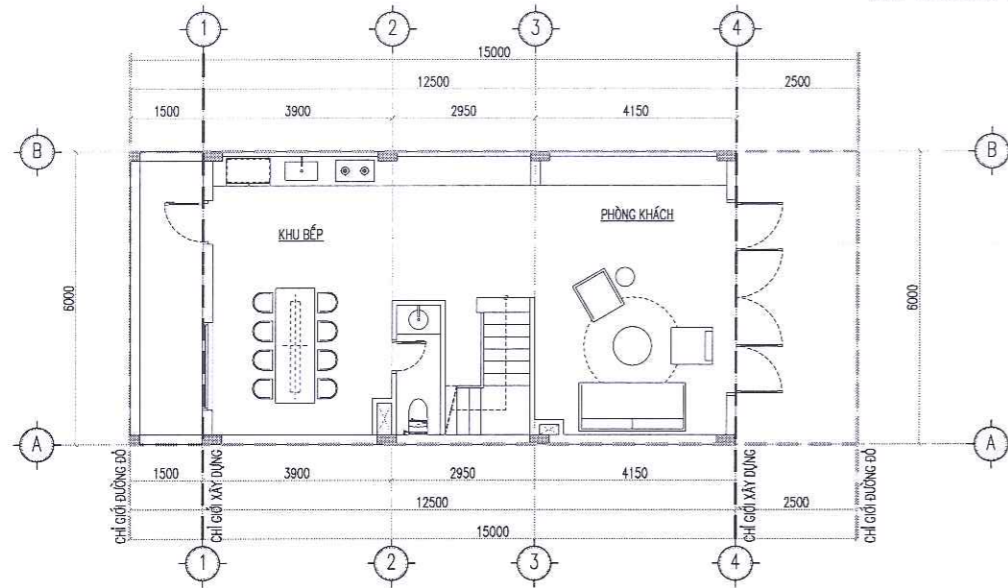
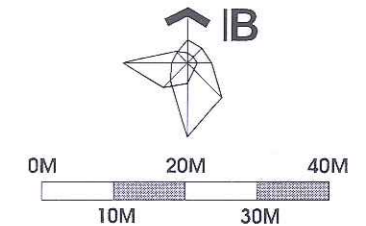
CÂY GIÁNG HƯƠNG

(LUÔN LUÔN CẮT NGỌN, TỈA CÀNH ĐẢM BẢO CÂY XANH KHÔNG VƯỚNG VÀO NHÀ)

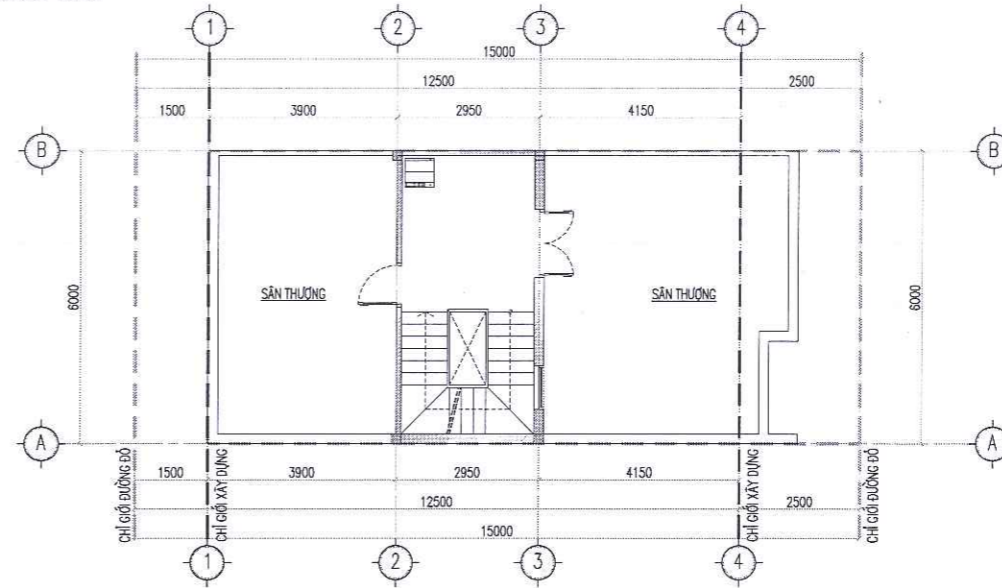
BẢNG THỐNG KÊ CÂY LỚN TỔNG DỰ ÁN

MÃ HIỆU	TÊN CÂY	QUY CÁCH CÂY		ĐVT	SL	KÍ HIỆU MẶT BẰNG
		Đk thân (m)	0.08-0.12			
T1	GIÁNG HƯƠNG <i>Pterocarpus macrocarpus Kurz</i>	Đk tán (m)	2-3	CÂY	145	
		Chiều cao (m)	3-5			

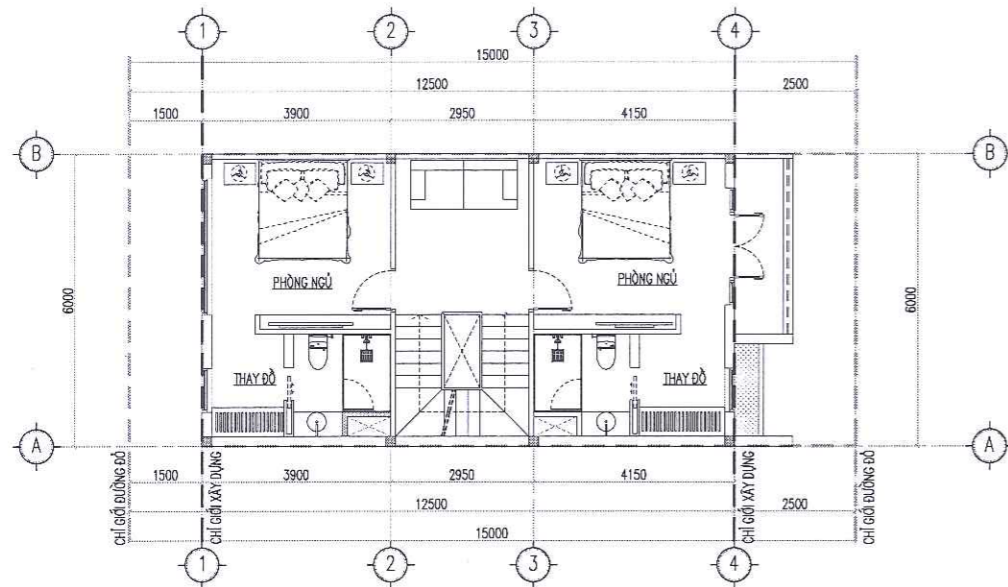
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẮNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI



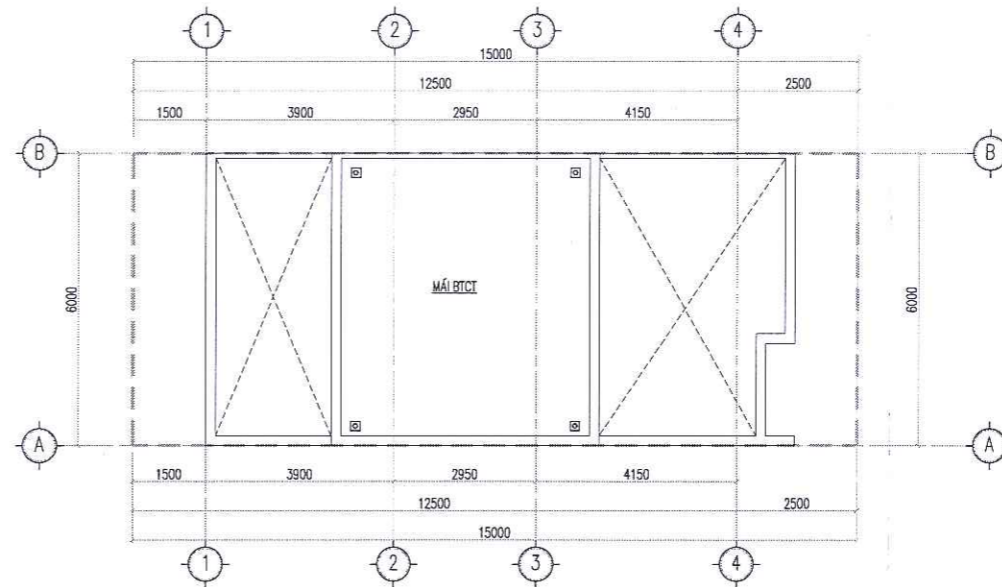
MẶT BẰNG KIẾN TRÚC TẦNG 1 TL/150



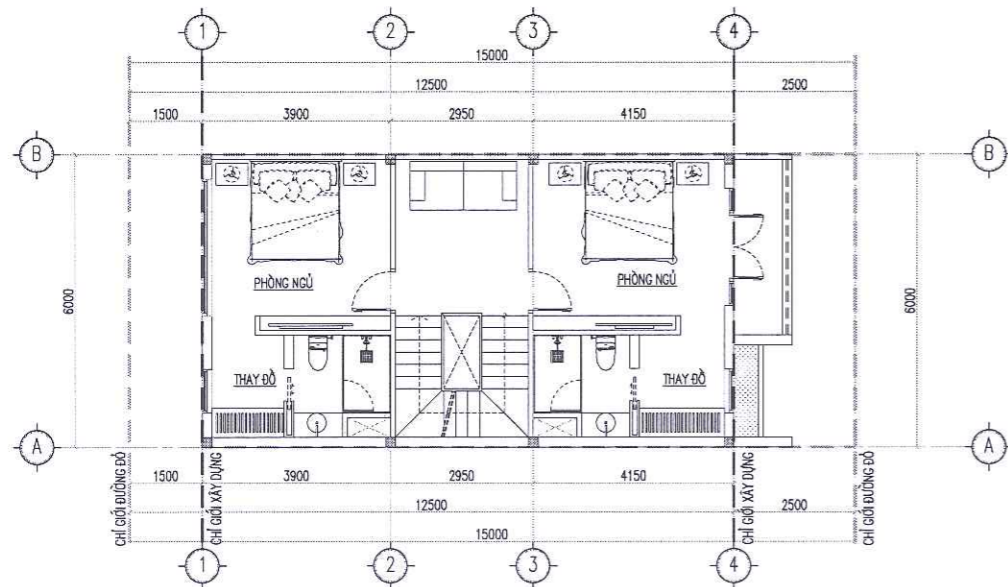
MẶT BẰNG KIẾN TRÚC SÂN THƯỢNG TL/150



MẶT BẰNG KIẾN TRÚC TẦNG 2 TL/150



MẶT BẰNG KIẾN TRÚC MÁI TL/150



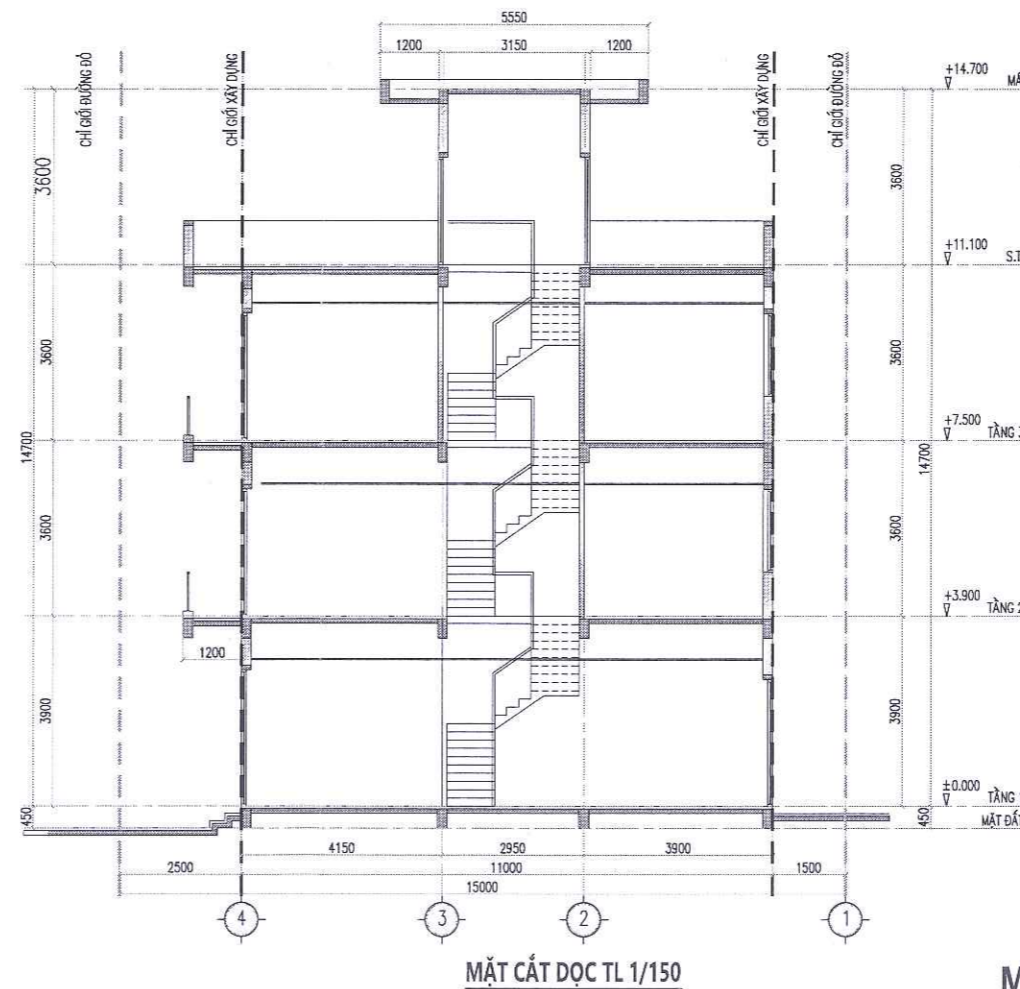
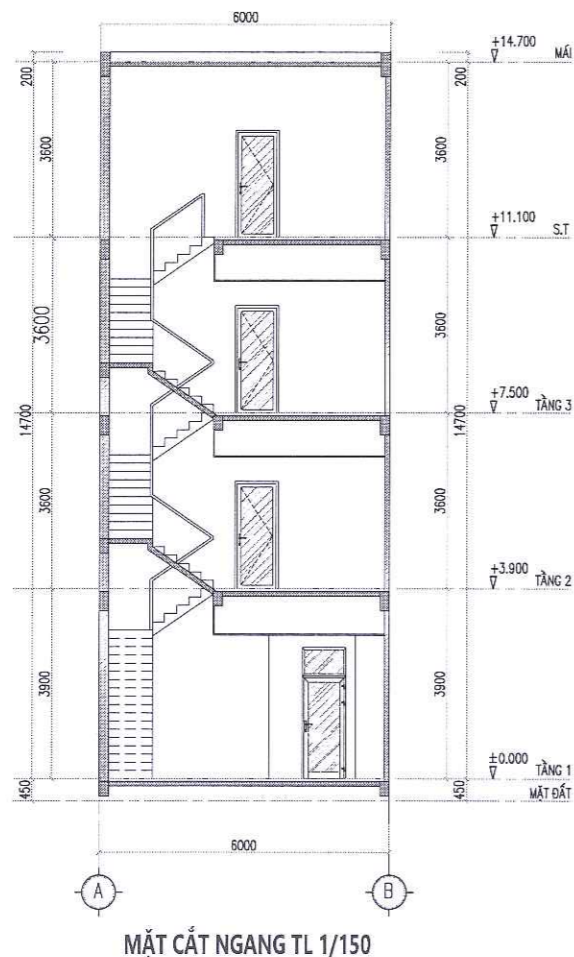
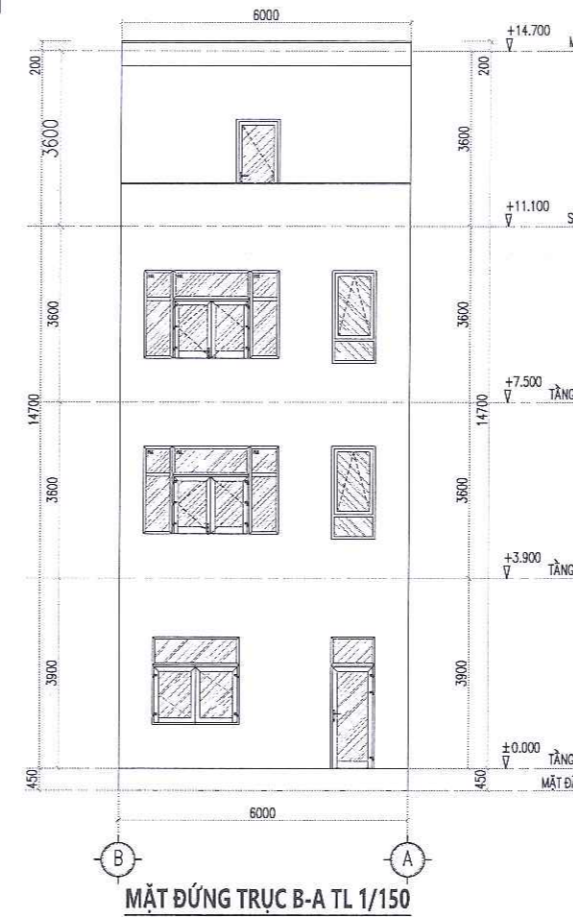
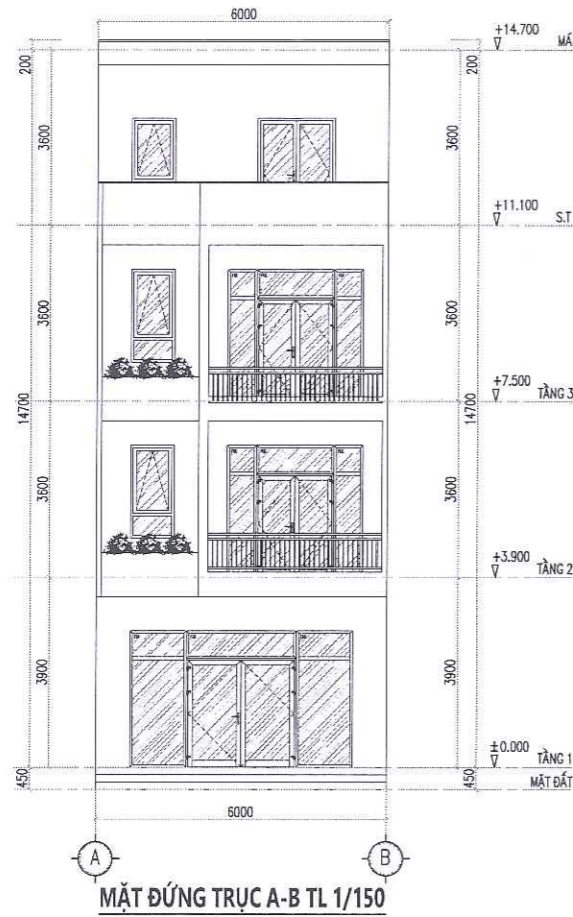
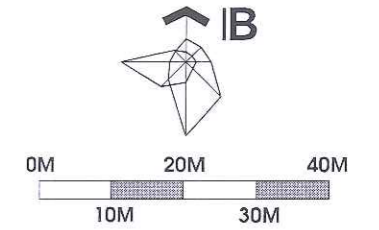
MẶT BẰNG KIẾN TRÚC TẦNG 3 TL/150

- CHI CHÚ: CHỦ ĐẦU TƯ CÓ THỂ THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC Ở CÁC GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ TIẾP THEO (TKCS, TKTC...) NHƯNG VẤN PHẢI ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU VỀ MẶT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LỬI, SỐ TẦNG, CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH THEO ĐÚNG QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT
 - ĐỐI VỚI NHỮNG CÁN CỐ THIẾT KẾ THANG MÁY, CHIỀU CAO TẦNG TUM LẤY THEO THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA THANG MÁY

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẮNG BOM			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI PHÓ GIÁM ĐỐC			
MAI PHONG PHÚ			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: MẪU NHÀ LIÊN KẾ 6*15m CÁC MẶT BẰNG KIẾN TRÚC			
BẢN VẼ: QH-05.1	GHÉP:	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2025
THIẾT KẾ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH		
CHỦ TRÌ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. TRẦN NHẬT TUẤN		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. PHẠM NGỌC TÂN		
GIÁM ĐỐC	PHAN QUANG TIẾN		

MẪU NHÀ LIÊN KẾ 6*15m **LPC** CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
 99/99 NG. LƯƠNG THÁI PHỤNG, P. TÂN NHƠN PHÚ, Q. TÂN PHÚ, TP. HCM
 TEL: 0902 679 101
 www.longphucorp.vn

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
 XÃ TRẮNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

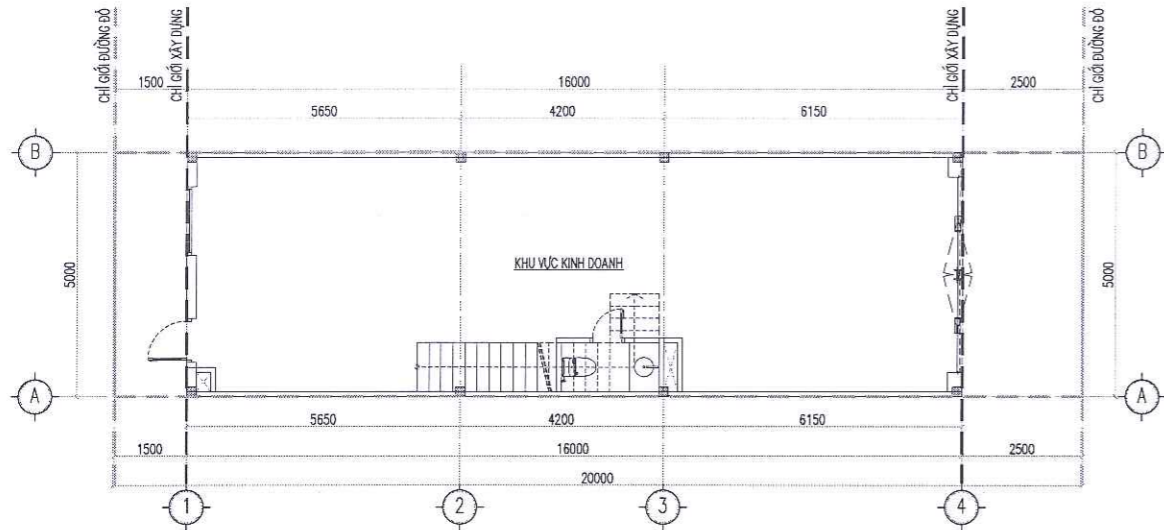
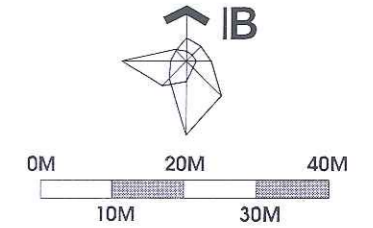


-GH CHÚ: CHỦ ĐẦU TƯ CÓ THỂ THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC Ở CÁC GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ TIẾP THEO (TKCS,TKTC...) NHƯNG VẤN PHẢI ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU VỀ MẶT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LỐI, SỐ TẦNG, CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH THEO ĐÚNG QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT
 -ĐỐI VỚI NHỮNG CÁN CỐ THIẾT KẾ THANG MÁY, CHIỀU CAO TẦNG TUM LẤY THEO THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA THANG MÁY

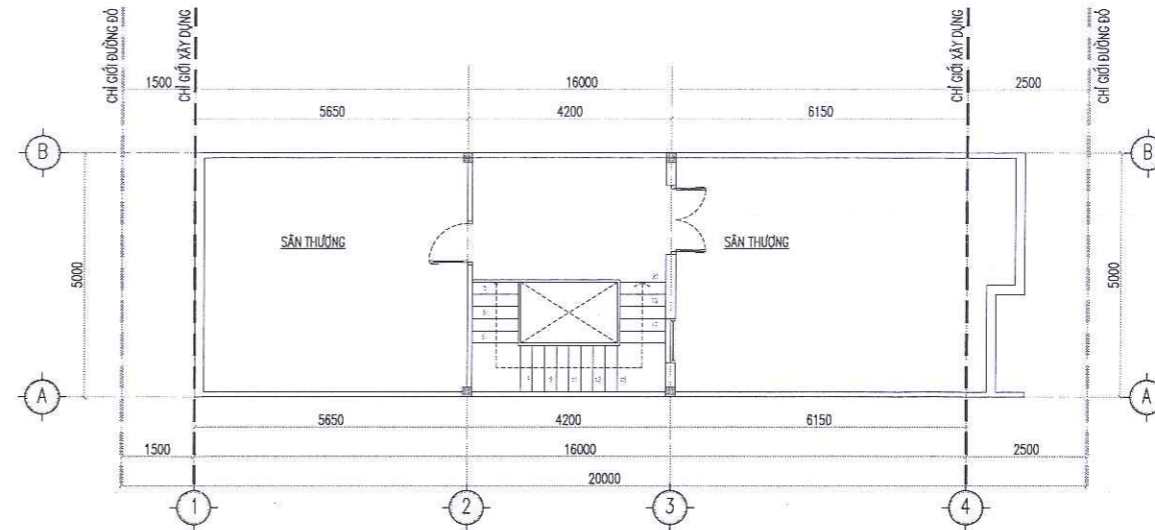
CƠ QUAN PHÉ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẮNG BOM			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI PHÓ GIÁM ĐỐC			
MAI PHONG PHÚ			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: MẪU NHÀ LIÊN KẾ 6*15m CÁC MẶT ĐỨNG - MẶT CẮT			
BẢN VẼ: QH-05.2	GHÉP:	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2025
THIẾT KẾ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH		
CHỦ TRƯ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. TRẦN NHẬT TUẤN		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. PHẠM NGỌC TÂN		
GIÁM ĐỌC TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ PHAN QUANG TIẾN			
LPC CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ Investment consultant TRUNG ƯƠNG TỈNH PHÚ - P. TÀNG NHƠN PHÚ - TP. HCM TEL: 0962 875 133 www.longphucorp.vn			

MẪU NHÀ LIÊN KẾ 6*15m

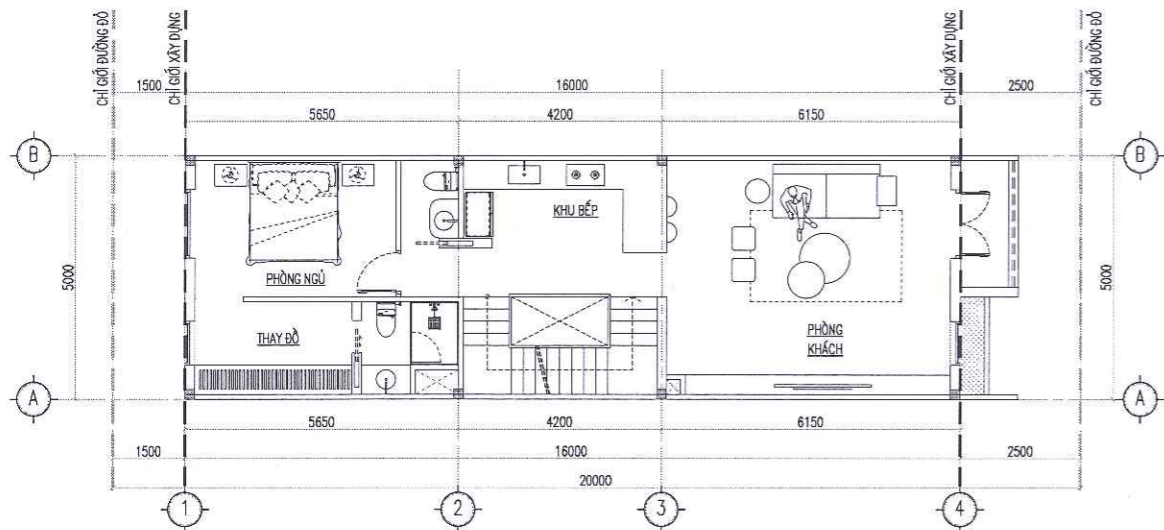
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẮNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI



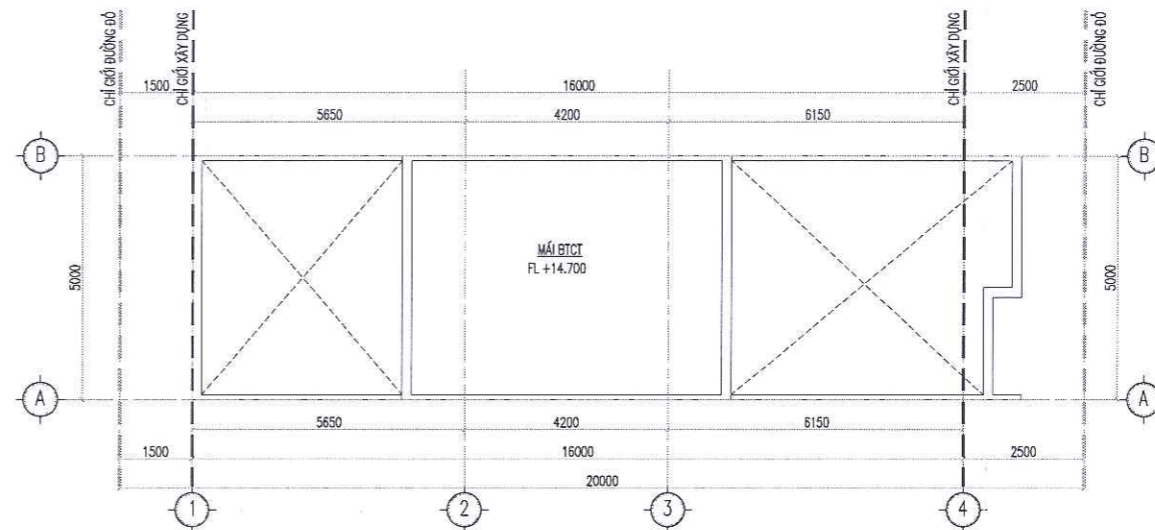
MẶT BẰNG KIẾN TRÚC TẦNG 1 TL/150



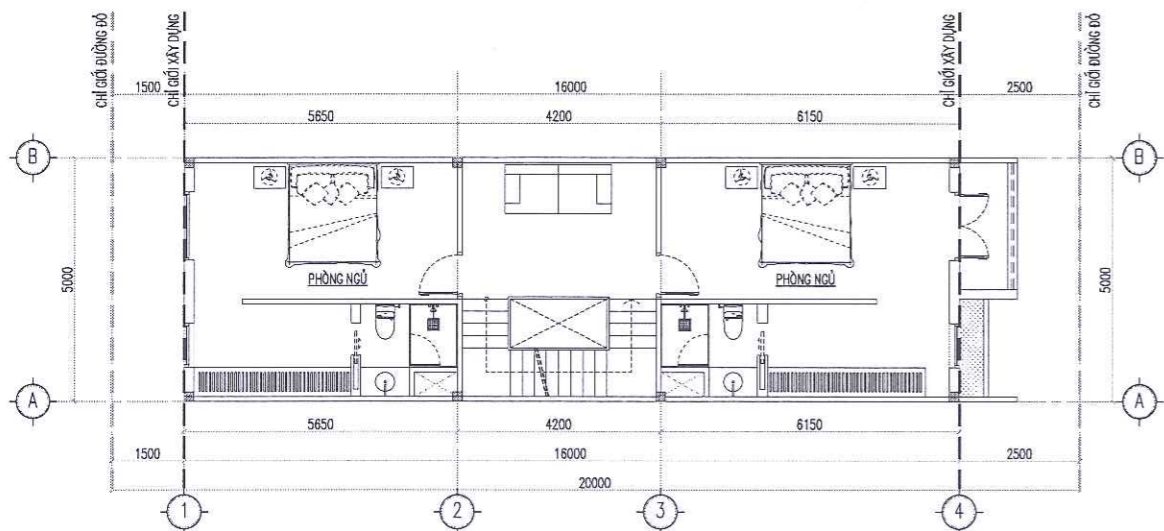
MẶT BẰNG KIẾN TRÚC SÂN THƯỢNG TL/150



MẶT BẰNG KIẾN TRÚC TẦNG 2 TL/150



MẶT BẰNG KIẾN TRÚC MÁI TL/150



MẶT BẰNG KIẾN TRÚC TẦNG 3 TL/150

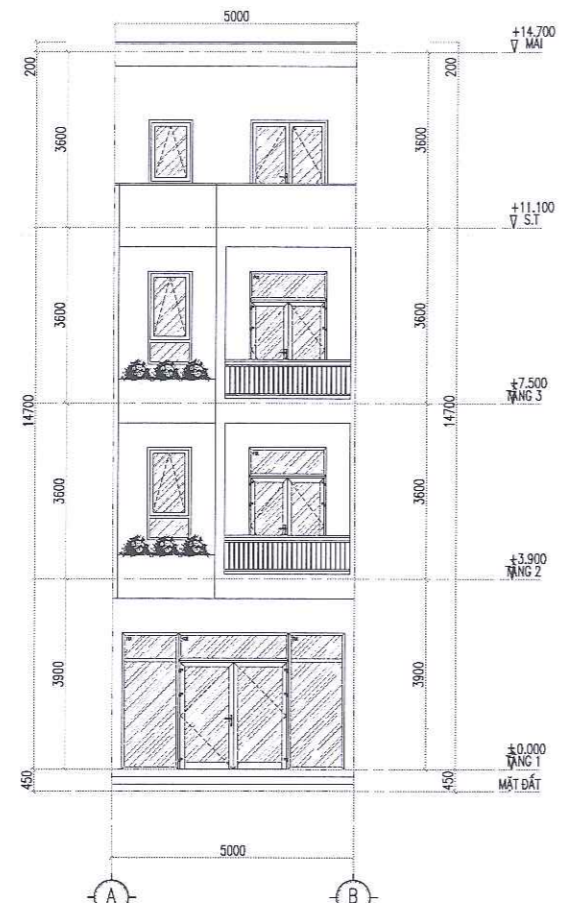
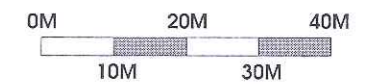
-CHỈ CHỮ: CHỦ ĐẦU TƯ CÓ THỂ THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC Ở CÁC GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ TIẾP THEO (TKCS,TKTC...) NHƯNG VẤN PHẢI ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU VỀ MẶT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LỬI, SỐ TẦNG, CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH THEO ĐÚNG QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT
 -ĐỐI VỚI NHỮNG CÁN CỐ THIẾT KẾ THANG MÁY, CHIỀU CAO TẦNG LẤY THEO THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA THANG MÁY

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẮNG BOM			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI PHÓ GIÁM ĐỐC			
MAI PHONG PHỦ CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: MẪU NHÀ LIÊN KẾ 5*20m CÁC MẶT BẰNG KIẾN TRÚC			
BẢN VẼ: QH-05.3	GHÉP:	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2025
THIẾT KẾ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH		
CHỦ TRÌ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. TRẦN NHẬT TUẤN		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. PHẠM NGỌC TÂN		
GIÁM ĐỐC	TU VẤN ĐẦU TƯ LONG PHỦ		
PHẦN QUANG TIẾN	LPC		
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHỦ 8915 LANG TANG PHU - P. TANG NHON PHU - TP.HCM TEL: 3922 670 103 www.longphucorp.vn			

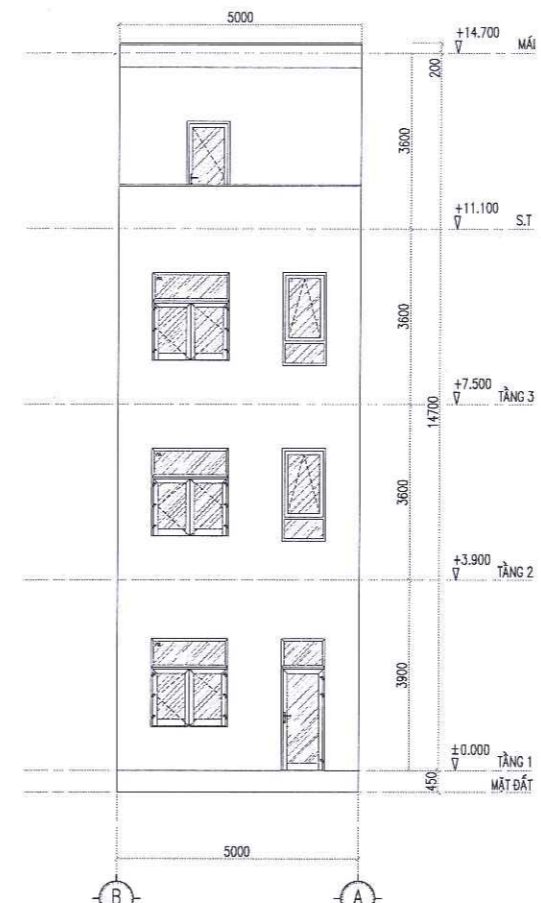
MẪU NHÀ LIÊN KẾ 5*20m

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

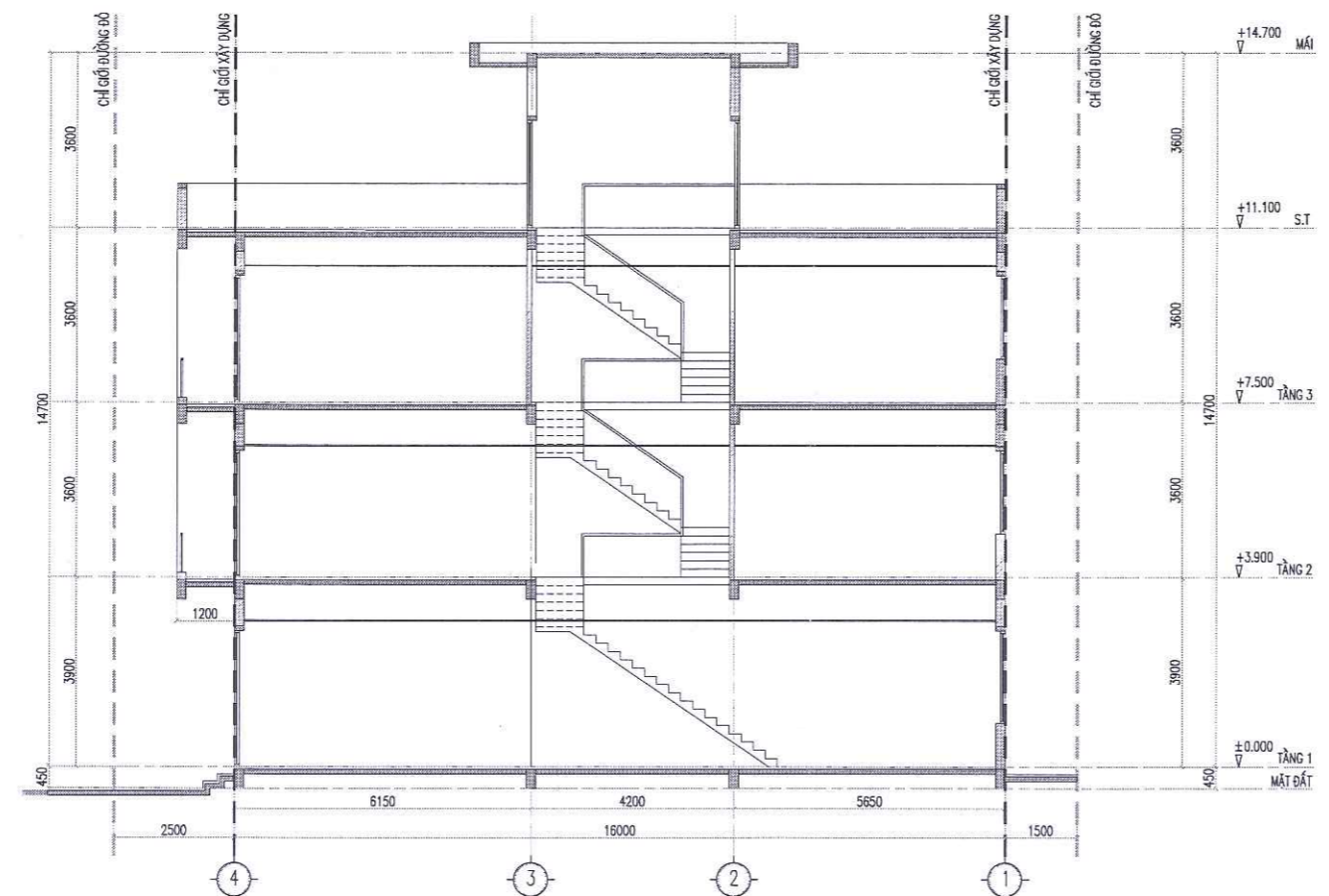
XÃ TRẮNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI



MẶT ĐỨNG TRỰC A-B TL 1/150



MẶT ĐỨNG TRỰC B-A TL 1/150



MẶT CẮT ĐỌC TL 1/150

-GHI CHÚ: CHỦ ĐẦU TƯ CÓ THỂ THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC Ở CÁC GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ TIẾP THEO (TKCS,TKTC...) NHƯNG VẪN PHẢI ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU VỀ MẶT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LỬ, SỐ TẦNG, CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH THEO ĐÚNG QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT
-ĐỐI VỚI NHỮNG CÁN CỐ THIẾT KẾ THANG MÁY, CHIỀU CAO TẦNG TUM LẤY THEO THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA THANG MÁY

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẮNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ GIÁM ĐỐC

MAI PHONG PHÚ
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM,
TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: **MẪU NHÀ LIÊN KẾ 5*20m**
CÁC MẶT ĐỨNG - MẶT CẮT

BẢN VẼ: QH-05.4 GHEP: TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KTS. ĐỒNG VĂN LINH

CHỦ TRÌ: KTS. ĐỒNG VĂN LINH

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KS. TRẦN NHẬT TUẤN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS. PHẠM NGỌC TẤN

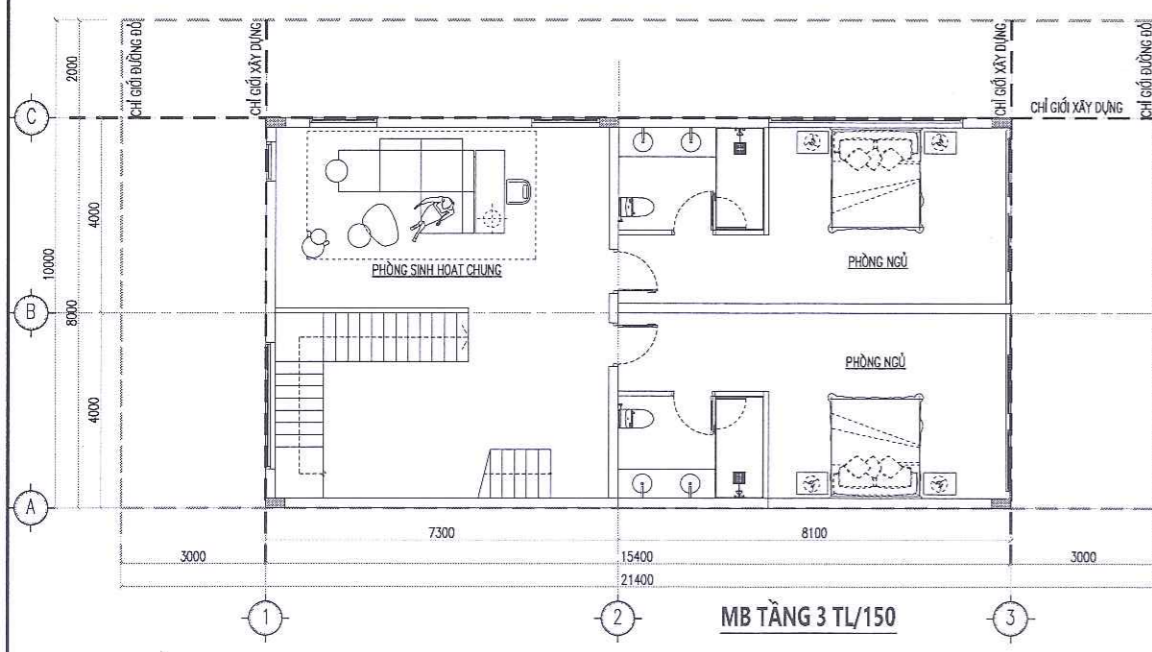
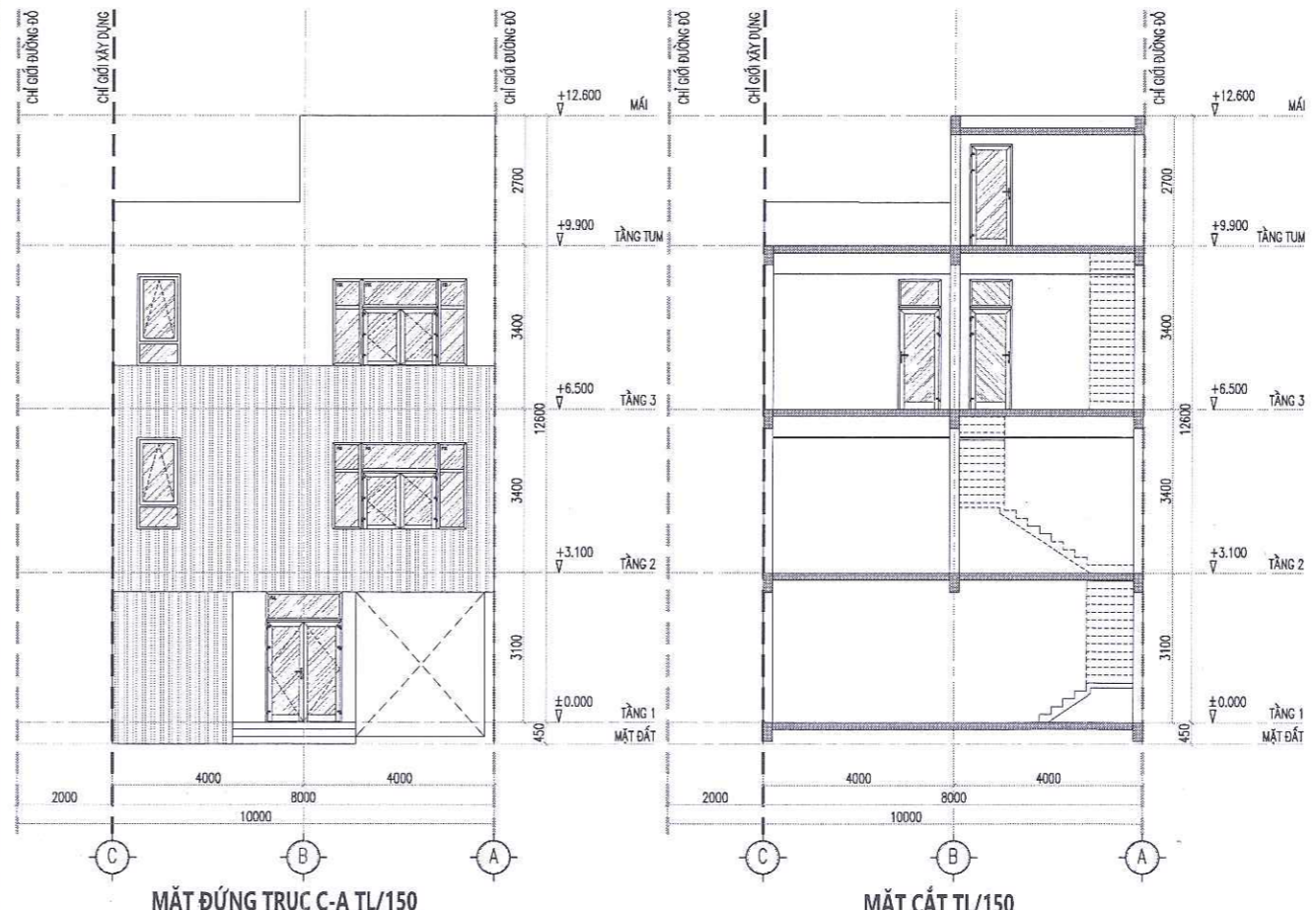
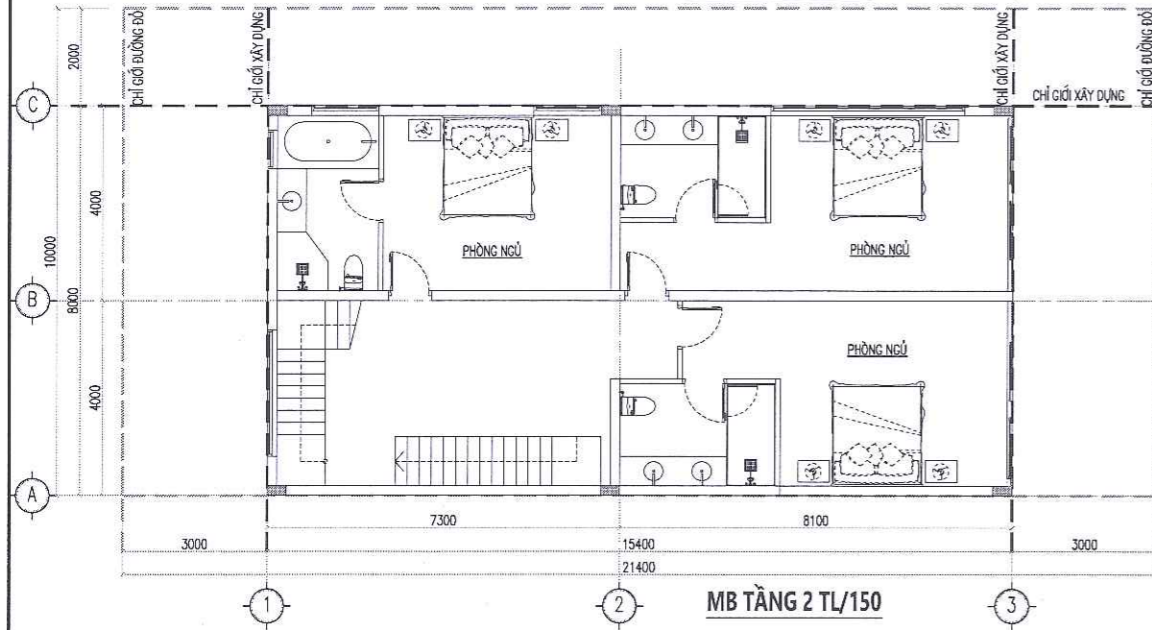
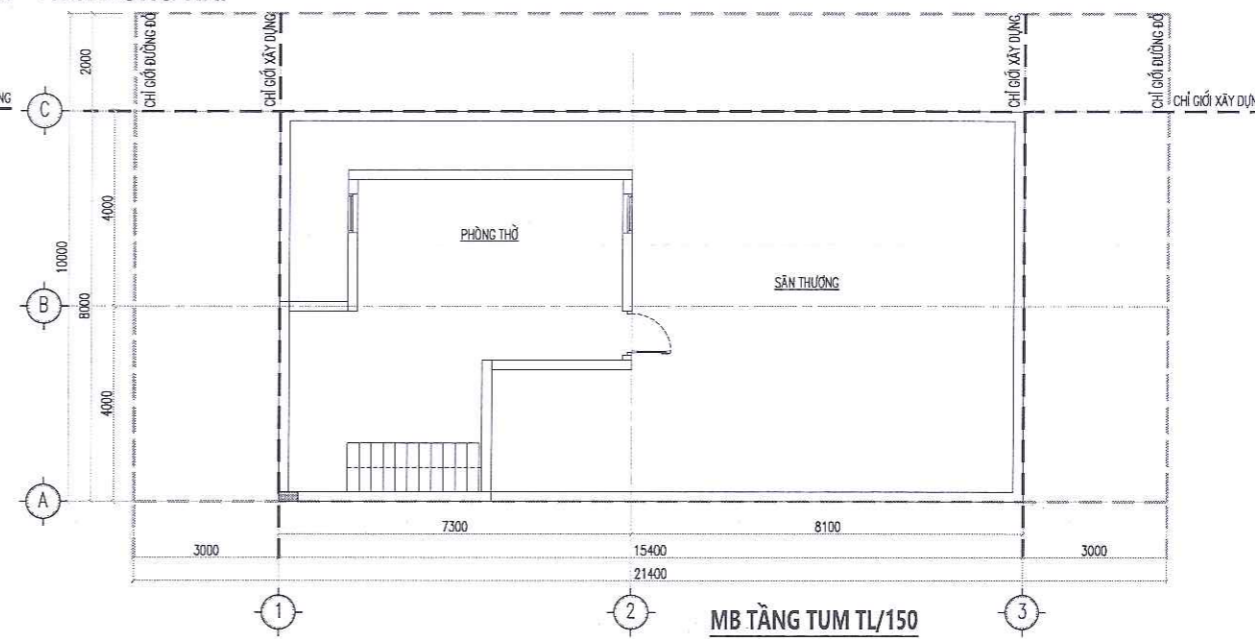
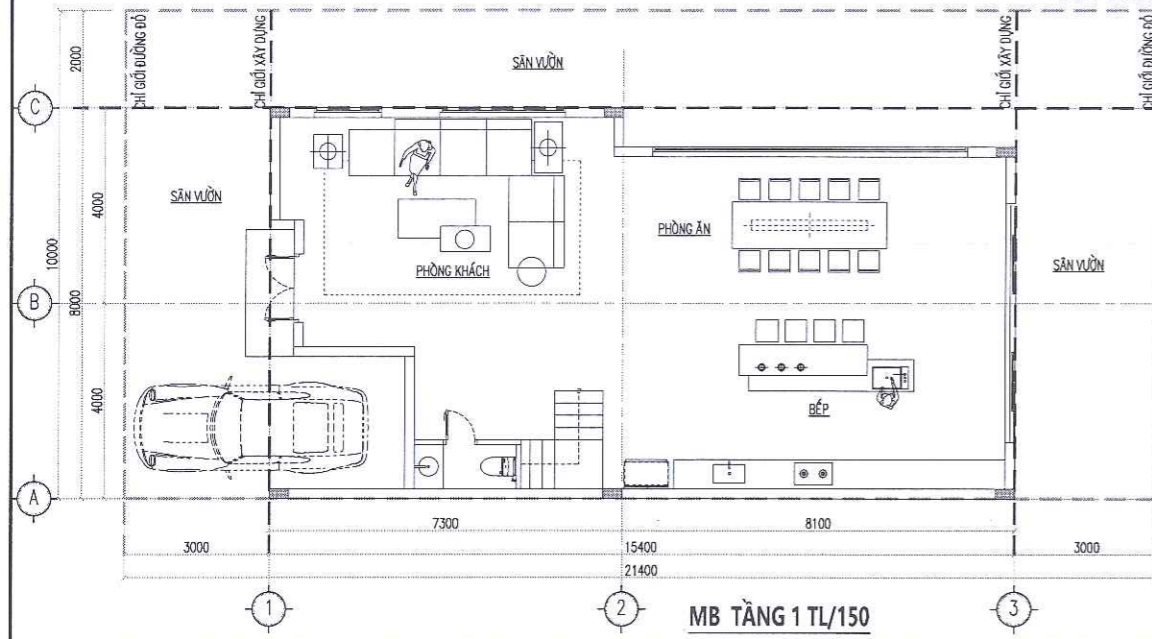
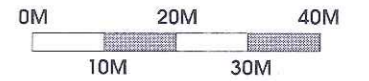
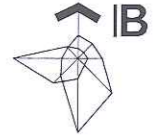
GIÁM ĐỌC: **TU VẤN ĐẦU TƯ**
LONG PHÚ
PHAN QUANG TIẾN

LPC CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
39/16 LÃNG TÁNG PHÚ - P. TÁNG KHON PHÚ - TP. HCM
TEL: 0902 575 113
www.longphucorp.vn

MẪU NHÀ LIÊN KẾ 5*20m

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẮNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

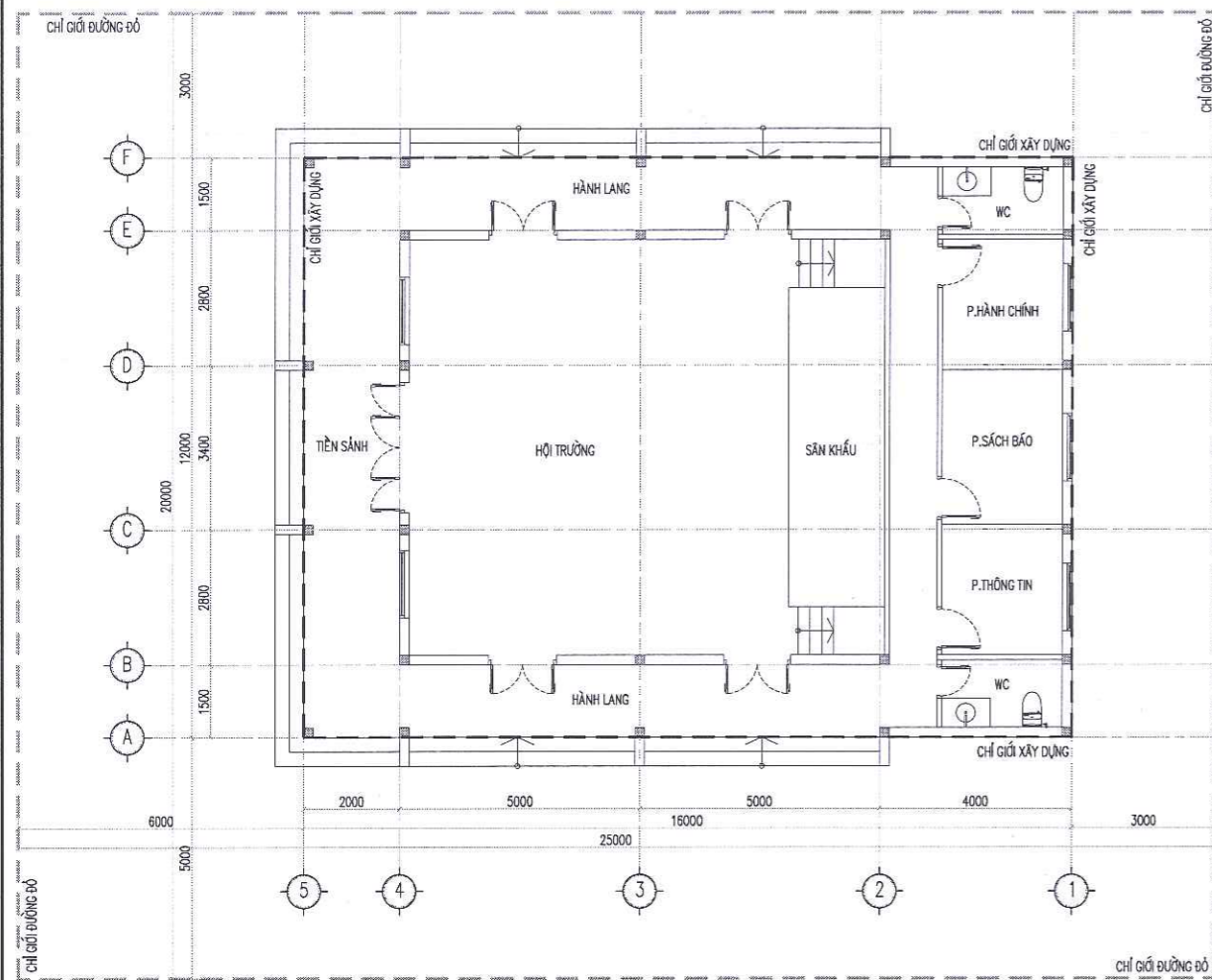
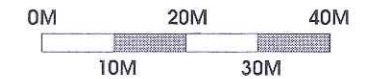


—CHỈ CHÚ: CHỦ ĐẦU TƯ CÓ THỂ THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC Ở CÁC GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ TIẾP THEO (TKCS, TKTC...) NHƯNG VẪN PHẢI ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU VỀ MẶT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LỬI, SỐ TẦNG, CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH THEO ĐÚNG QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT
—ĐỐI VỚI NHỮNG CĂN CỐ THIẾT KẾ THANG MÁY, CHIỀU CAO TẦNG TUM LẤY THEO THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA THANG MÁY

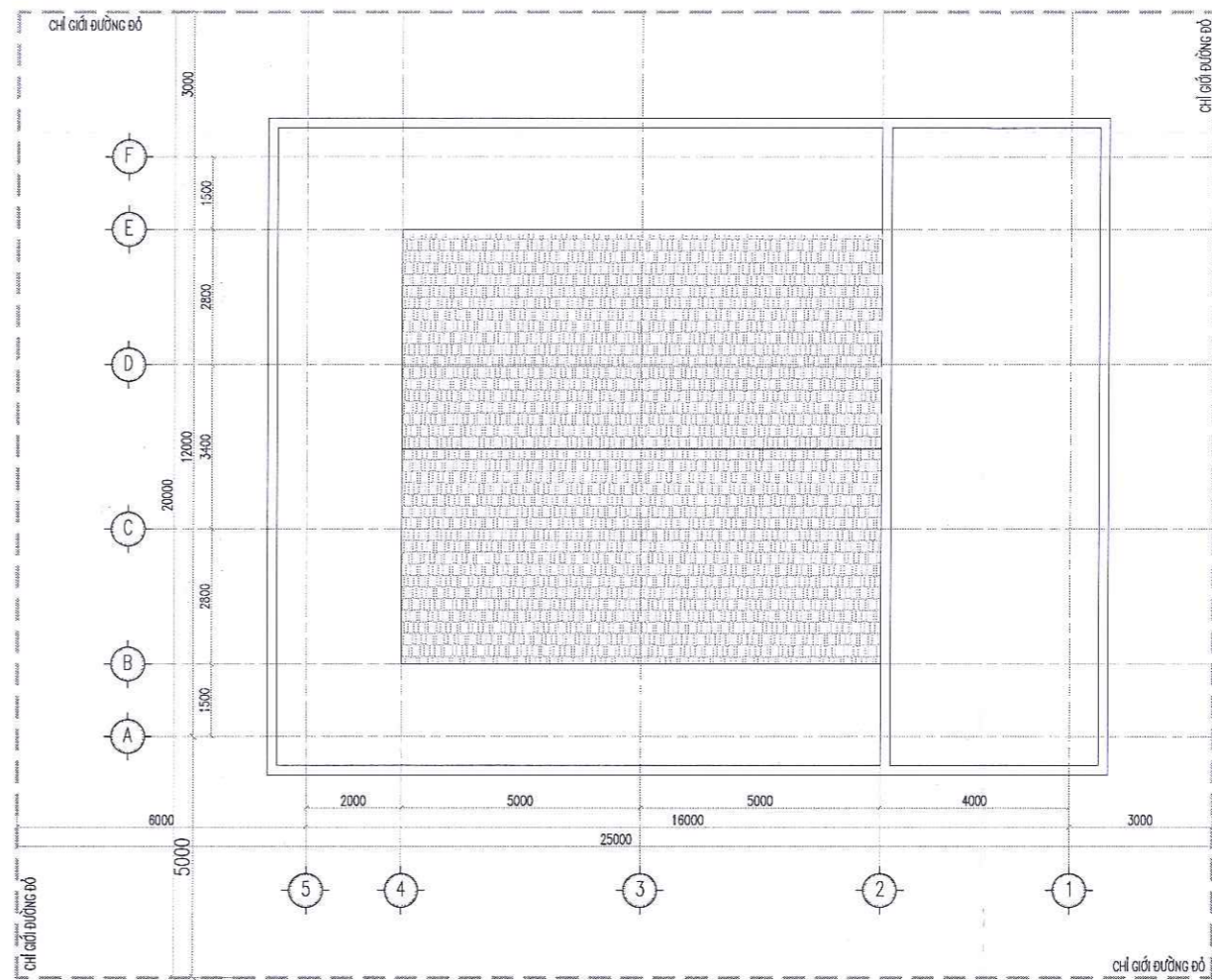
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM		
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025		
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẮNG BOM		
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025		
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI PHÓ GIÁM ĐỐC		
MAI PHONG PHÚ		
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI		
TÊN BẢN VẼ: MẪU BIỆT THỰ CÁC MẶT BẰNG - MẶT ĐỨNG - MẶT CẮT		
BẢN VẼ: QH-05.5	GHÉP:	TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025
THIẾT KẾ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH	
CHỦ TRÌ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH	
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH	
TRƯỞNG PHÒNG	KS. TRẦN NHẬT TUẤN	
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. PHẠM NGỌC TÂN	
GIÁM ĐỐC	TNNH	
LPG CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ Investment consultant: TRƯỜNG TẠNG PHÚ - P. TÀNG NHƠN PHÚ - TP. HCM TEL: 0903 610 103 www.longphucorp.vn		

MẪU BIỆT THỰ 10*21.4m

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẮNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI



MẶT BẰNG KIẾN TRÚC TẦNG 1 TL/150



MẶT BẰNG KIẾN TRÚC MÁI TL/150

—GHI CHÚ: CHỦ ĐẦU TƯ CÓ THỂ THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC Ở CÁC GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ TIẾP THEO (TKCS,TKTC,...) NHƯNG VẪN ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU VỀ MẶT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LỒI, SỐ TẦNG, CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH THEO ĐÚNG QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY.....THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẮNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY.....THÁNG..... NĂM 2025
 CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
 TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
 PHÓ GIÁM ĐỐC

MAI PHONG PHỦ
 CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM,
 TỈNH ĐỒNG NAI
 XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
MẪU NHÀ VĂN HÓA
CÁC MẶT BẰNG - MẶT ĐỨNG- MẶT CẮT

BẢN VẼ: QH-05.6 GHEP: TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KTS. ĐỒNG VĂN LINH

CHỦ TRÌ: KTS. ĐỒNG VĂN LINH

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. TRẦN NHẬT TUẤN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS. PHẠM NGỌC TÂN

GIÁM ĐỐC: **LONG PHỦ**

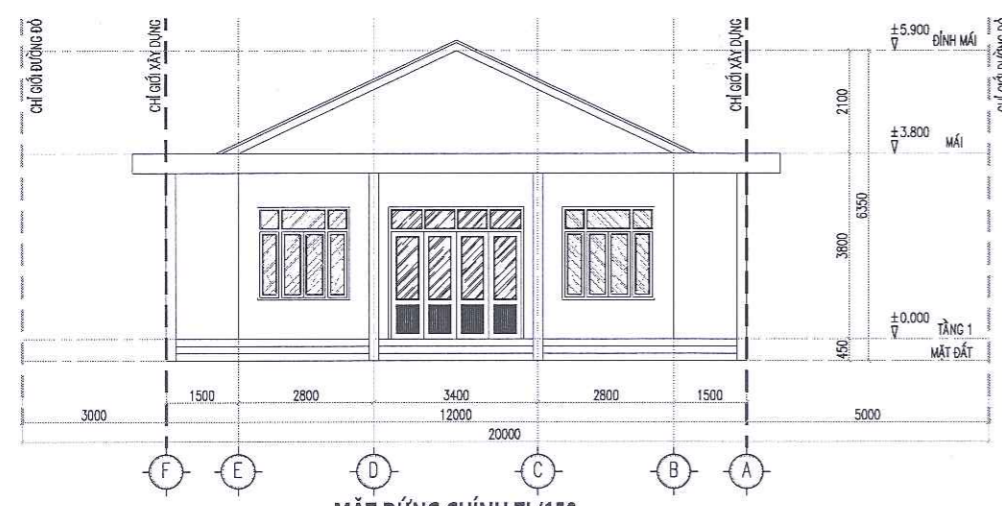
PHẦN QUANG TIẾN

LPC CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHỦ
 INVESTMENT CONSULTING
 TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI - TP. THẠCH KHÊ
 TEL: 092 676 103
 www.longphuc.com

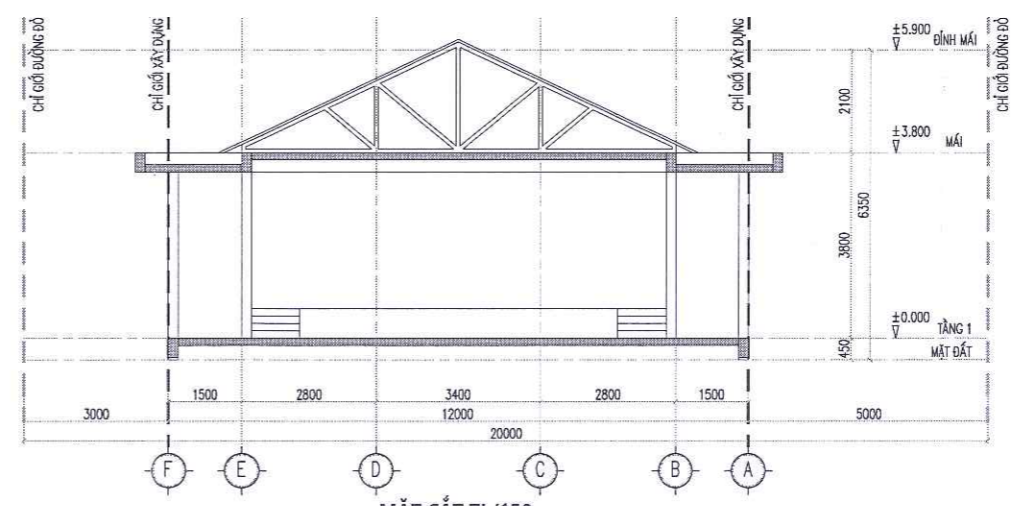
MẪU NHÀ VĂN HÓA

MẪU NHÀ VĂN HÓA

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
 TÊN BẢN VẼ:

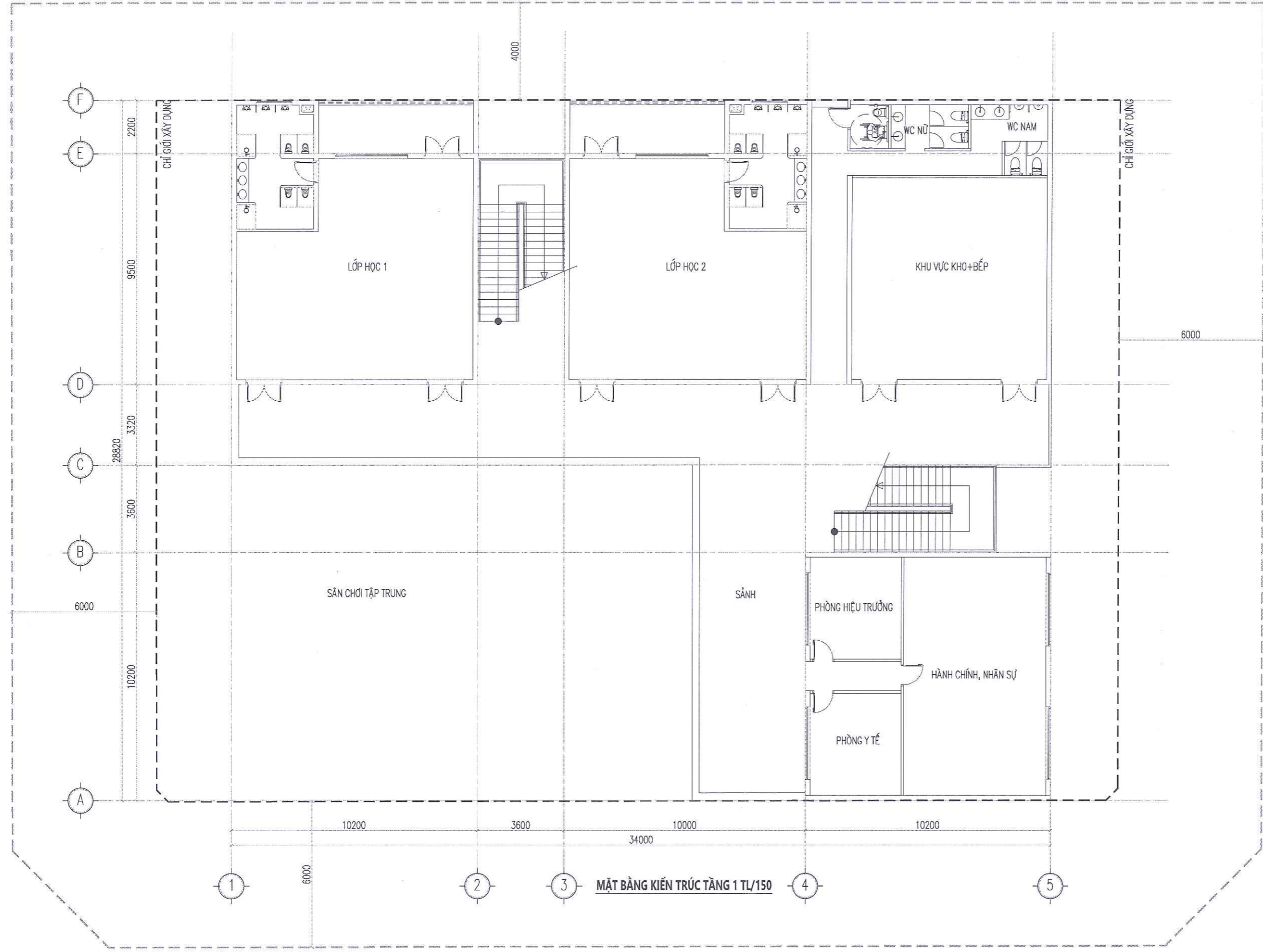
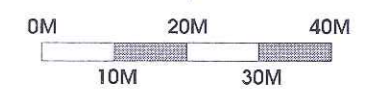


MẶT ĐỨNG CHÍNH TL/150



MẶT CẮT TL/150

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẮNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI



—GHI CHÚ: CHỦ ĐẦU TƯ CÓ THỂ THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC Ở CÁC GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ TIẾP THEO (TKCS,TKTC...) NHƯNG VẪN PHẢI ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU VỀ MẶT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LỬI, SỐ TẦNG, CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH THEO ĐÚNG QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẮNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
 TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
 PHÓ GIÁM ĐỐC

MAI PHONG PHÚ
 CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM,
 TỈNH ĐỒNG NAI
 XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: **MẪU TRƯỜNG MẦM NON**
MẶT BẰNG TẦNG 1

BẢN VẼ: **QH-05.7** GHEP: TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KTS. ĐÔNG VĂN LINH

CHỦ TRÌ: KTS. ĐÔNG VĂN LINH

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. TRẦN NHẬT TUẤN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS. PHẠM NGỌC TẤN

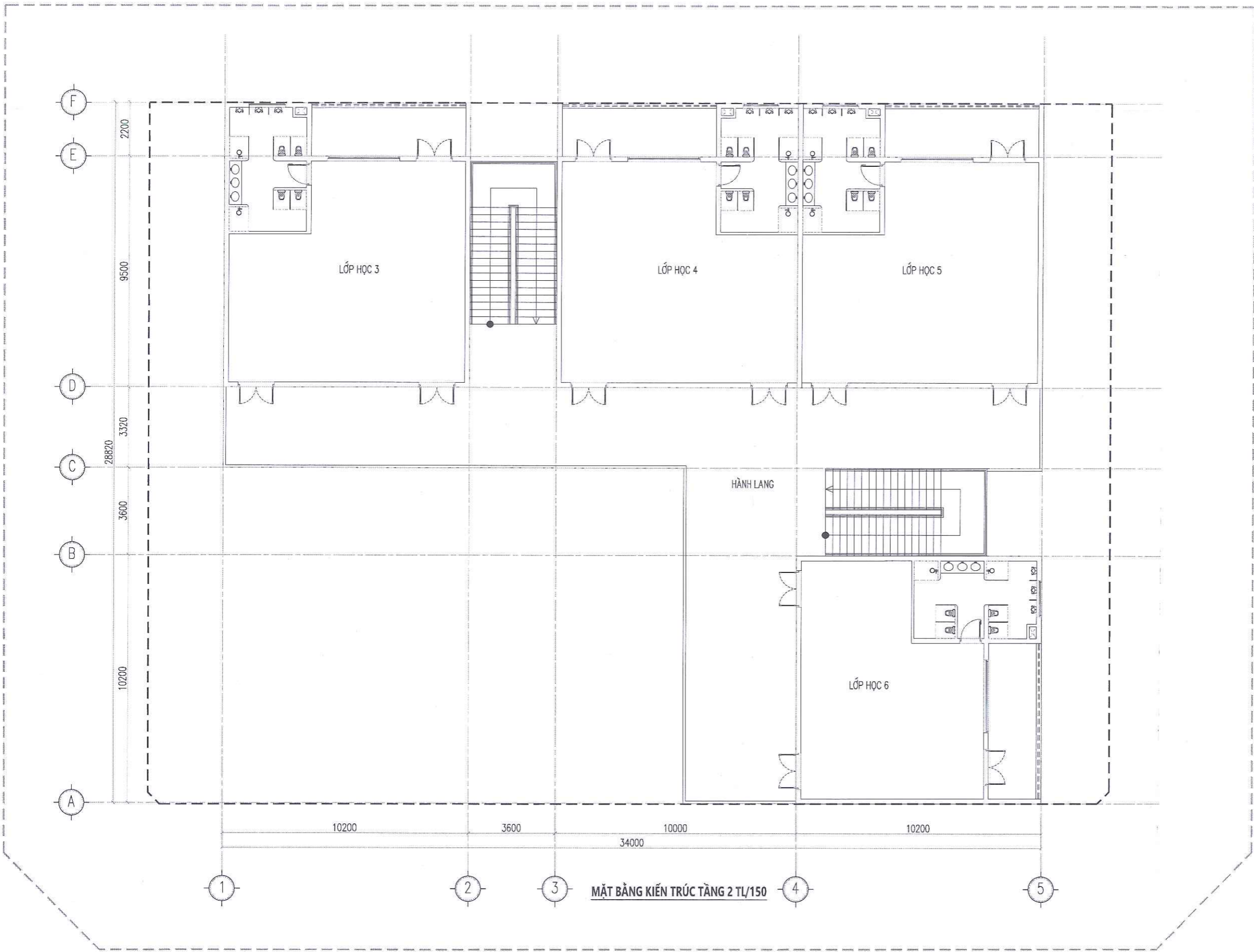
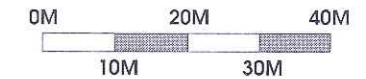
GIÁM ĐỌC



PHẦN QUANG TIẾN
LPG CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
 30/15 LĂNG TANG PHÚ - P. TÁNG NHƠN PHÚ - TP.HCM
 TEL: 0902 670 103
 INVESTMENT CONSULTING
 www.longphuc.vn

MẪU TRƯỜNG MẦM NON

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẮNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI



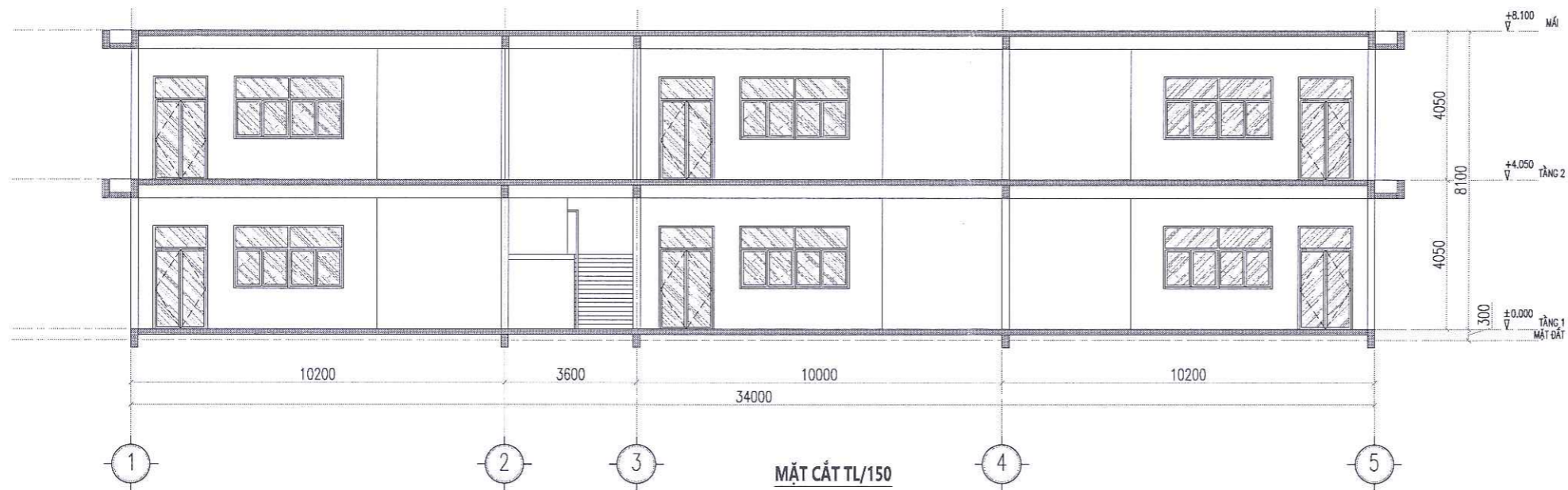
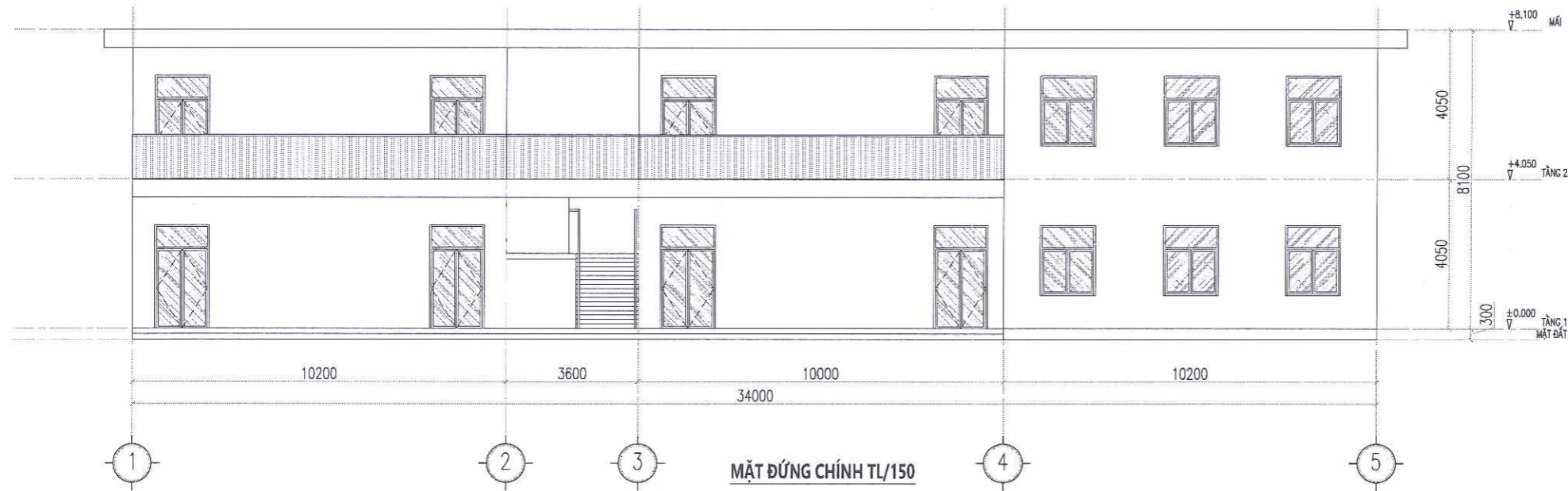
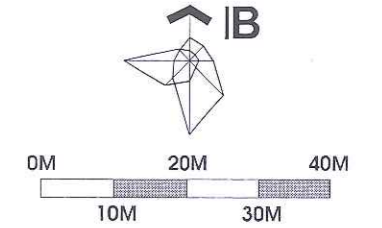
—GHI CHÚ: CHỦ ĐẦU TƯ CÓ THỂ THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC Ở CÁC GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ TIẾP THEO (TKCS,TKTC,...) NHƯNG VẪN PHẢI ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU VỀ MẶT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LỬI, SỐ TẦNG, CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH THEO ĐÚNG QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẮNG BOM			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI PHÓ GIÁM ĐỐC			
MAI PHONG PHỦ CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: MẪU TRƯỜNG MẦM NON MẶT BẰNG TẦNG 2			
BẢN VẼ: QH-05.8	GHÉP:	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2025
THIẾT KẾ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH		
CHỦ TRÌ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. TRẦN NHẬT TUẤN		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. PHẠM NGỌC TẤN		
GIÁM ĐỐC	CÔNG TY TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ PHAN QUANG TIẾN		

MẶT BẰNG KIẾN TRÚC TẦNG 2 TL/150

MẪU TRƯỜNG MẦM NON **LPC** CÔNG TY TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
 INVESTMENT CONSULTING
 19/11 ĐƯỜNG SÁNG TRƯỜNG, P. TÁNG NHƠN PHÚ - TP. HCM
 www.longphucorp.vn

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
 XÃ TRẮNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI



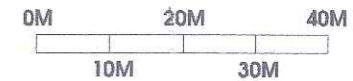
—GH CHÚ: CHỦ ĐẦU TƯ CÓ THỂ THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC Ở CÁC GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ TIẾP THEO (TKCS,TKTC...) NHƯNG VẮN PHẢI ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU VỀ MẶT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LƯỚI, SỐ TẦNG, CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH THEO ĐÚNG QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẮNG BOM			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI PHÓ GIÁM ĐỐC			
MAI PHONG PHÚ CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: MẪU TRƯỜNG MẦM NON MẶT ĐỨNG - MẶT CẮT			
BẢN VẼ: QH-05,9	GHÉP:	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2025
THIẾT KẾ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH		
CHỦ TRÌ	KTS. ĐỒNG VĂN LINH		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. TRẦN NHẬT TUẤN		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. PHẠM NGỌC TÂN		
GIÁM ĐỐC TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ PHAN QUANG TIẾN			
MẪU TRƯỜNG MẦM NON LPC CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ ĐIỀU LÀNH TANG PHÚ - P. TÁNG KHON PHÚ - TP.HCM TEL: 0902 670 103 www.longphucvp.vn			

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
 TÊN BẢN VẼ:

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN



Đ. NGUYỄN HUỆ



I.1.1 HIỆN TRẠNG SAN NỀN

- Khu xây dựng có diện tích khoảng 4,66ha.
Khu vực dự kiến quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng. Cao độ trung bình là +(61,20 + 56,40)m. Dự án là đất trồng trồng cây xanh, không có các công trình nhà cửa. Phía Bắc giáp đường Nguyễn Huệ hiện hữu, Phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh hiện hữu.

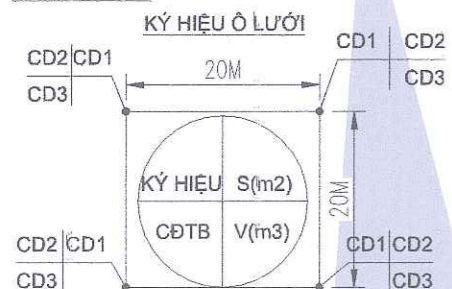
I.1.2 GIẢI PHÁP THIẾT KẾ

- Thiết kế san nền khu vực này sẽ thực hiện theo phương pháp bám theo địa hình tự nhiên và cao độ hiện trạng tuyến đường Nguyễn Huệ và đường Nguyễn Hữu Cảnh đã được xây dựng, thiết kế tạo độ dốc để thuận lợi cho việc san nền.
- Cao độ san nền toàn khu: bám sát cao độ giao thông hiện hữu đường Nguyễn Huệ và Nguyễn Hữu Cảnh: cao độ san nền trung bình: +59,50m.
- Phương pháp san nền: Tạo mặt bằng San nền bám sát tự nhiên và bám sát theo cao độ quy hoạch.
- Trước khi san nền, bóc hữu cơ trung bình 20cm.
- Sau khi xác định cao độ thiết kế, lập lưới ô vuông 20m x 20m tính toán khối lượng san lấp.
- Khối lượng đắp dự kiến khoảng 51.913,0 m³
- Khối lượng đào dự kiến khoảng 21,0 m³

I.1.3 VẬT LIỆU SAN LẤP

- Nền được san lấp bằng đất chọn lọc được mua từ các mỏ đất trên địa bàn Xã Trảng Bom hoặc các Phường, Xã lân cận.
- Nền san lấp được lu lèn đạt được độ chặt K = 0,90, vật liệu được san lấp thành từng lớp dày không quá 30cm

GHI CHÚ:



- ĐỐI VỚI CÁC DIỆN TÍCH ĐÀO KHỐI LƯỢNG SẼ CÓ THÊM DẤU "-" PHÍA TRƯỚC KHỐI LƯỢNG
- CÁCH TÍNH KL TẠI Ô = TRUNG BÌNH CÁC CHÉNH CAO CỦA Ô * DIỆN TÍCH CỦA Ô
- KÝ HIỆU CAO ĐỘ TẠI CÁC NÚT LƯỚI:

- CD1|CD2 - CD1: CHÉNH CAO GIỮA TK VÀ TN
- CD3 - CD2: CAO ĐỘ THIẾT KẾ
- CD3: CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH

QUỐC LỘ 1A

BẢNG KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẮP

	CỘT 1	CỘT 2	CỘT 3	CỘT 4	CỘT 5	CỘT 6	CỘT 7	CỘT 8	CỘT 9	CỘT 10	CỘT 11	CỘT 12	CỘT 13	CỘT 14	CỘT 15	CỘT 16	TỔNG
DIỆN TÍCH ĐÀO	22	2	0	44	73	53	35	29	14	3	0	0	0	0	0	0	275
DIỆN TÍCH ĐẮP	2306	2799	2909	2936	3479	3472	3460	3435	3419	3399	3370	3337	3008	1819	1787	1527	46362
KL ĐÀO	4.2	0.1	0.0	3.0	5.6	2.9	2.1	1.8	0.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.6
KL ĐẮP	1715.3	3047.5	3223.2	2780.9	3135.3	3443.4	3749.9	3896.1	3943.0	4412.3	4505.3	4238.3	3514.9	2418.1	2364.8	1524.8	51913.1

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM: 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM: 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUY ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ GIÁM ĐỐC

MÃI PHÒNG PHỤ

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN

BẢN VẼ: QH-06 GHEP: TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KS. PHẠM NGỌC TÂN
CHỦ TRÌ: KS. TRẦN NHẬT TUẤN
CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KS. TRẦN NHẬT TUẤN
QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS. PHẠM NGỌC TÂN

GIÁM ĐỐC: TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ

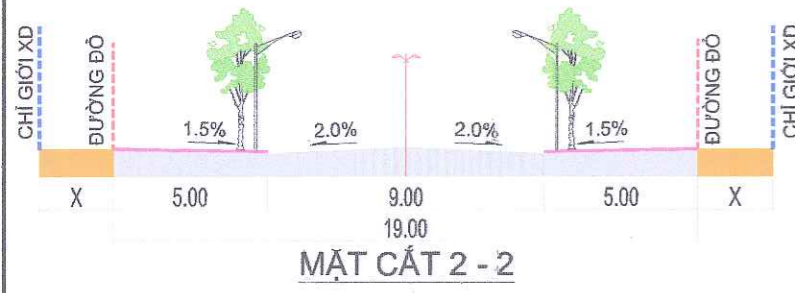
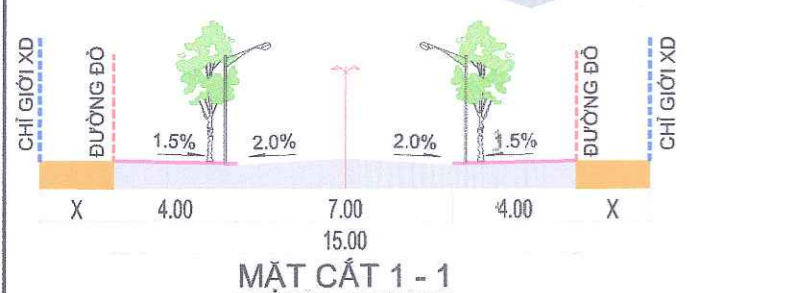
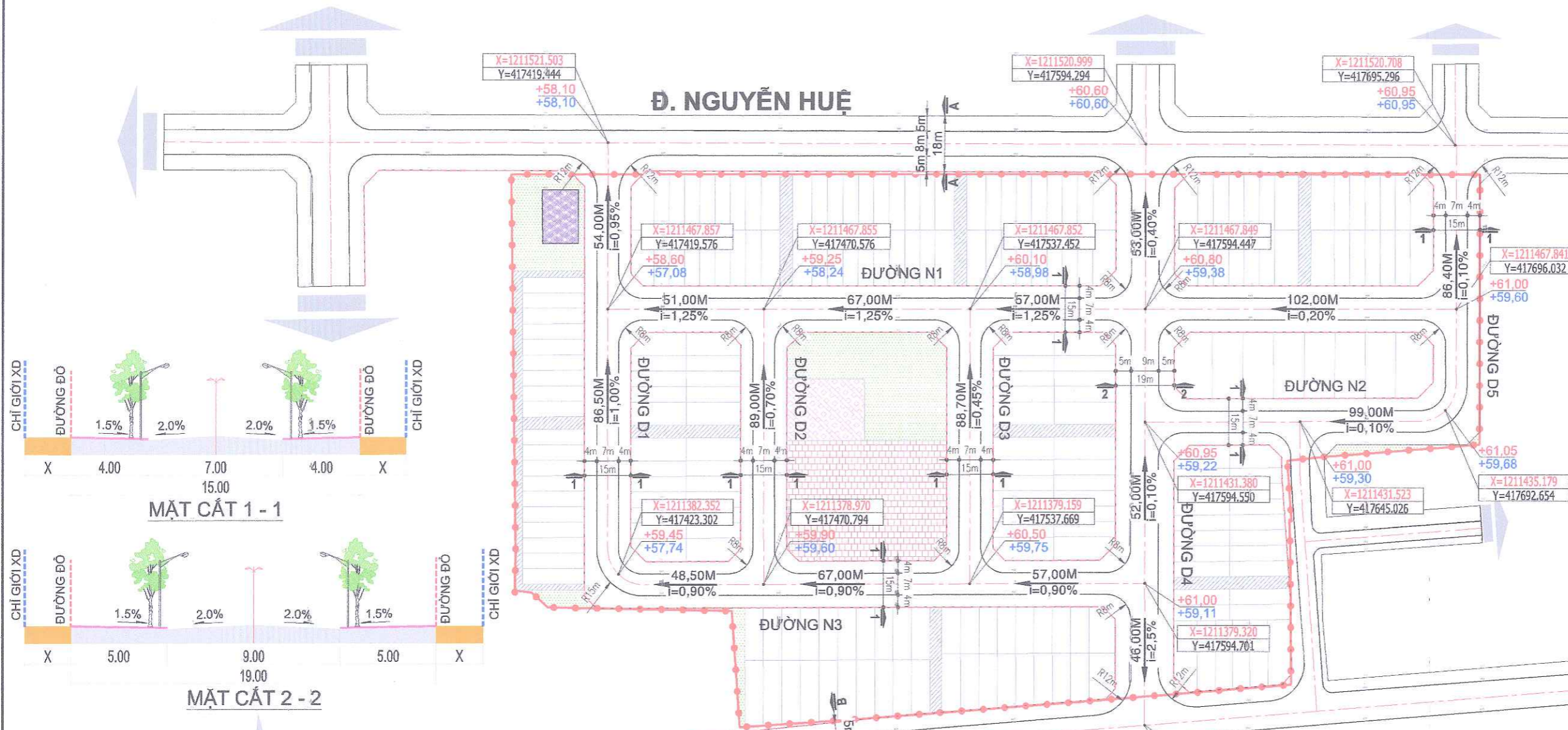
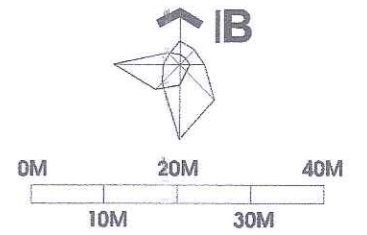
PHÒNG QUẢNG TIẾN

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ

PHÒNG QUẢNG TIẾN

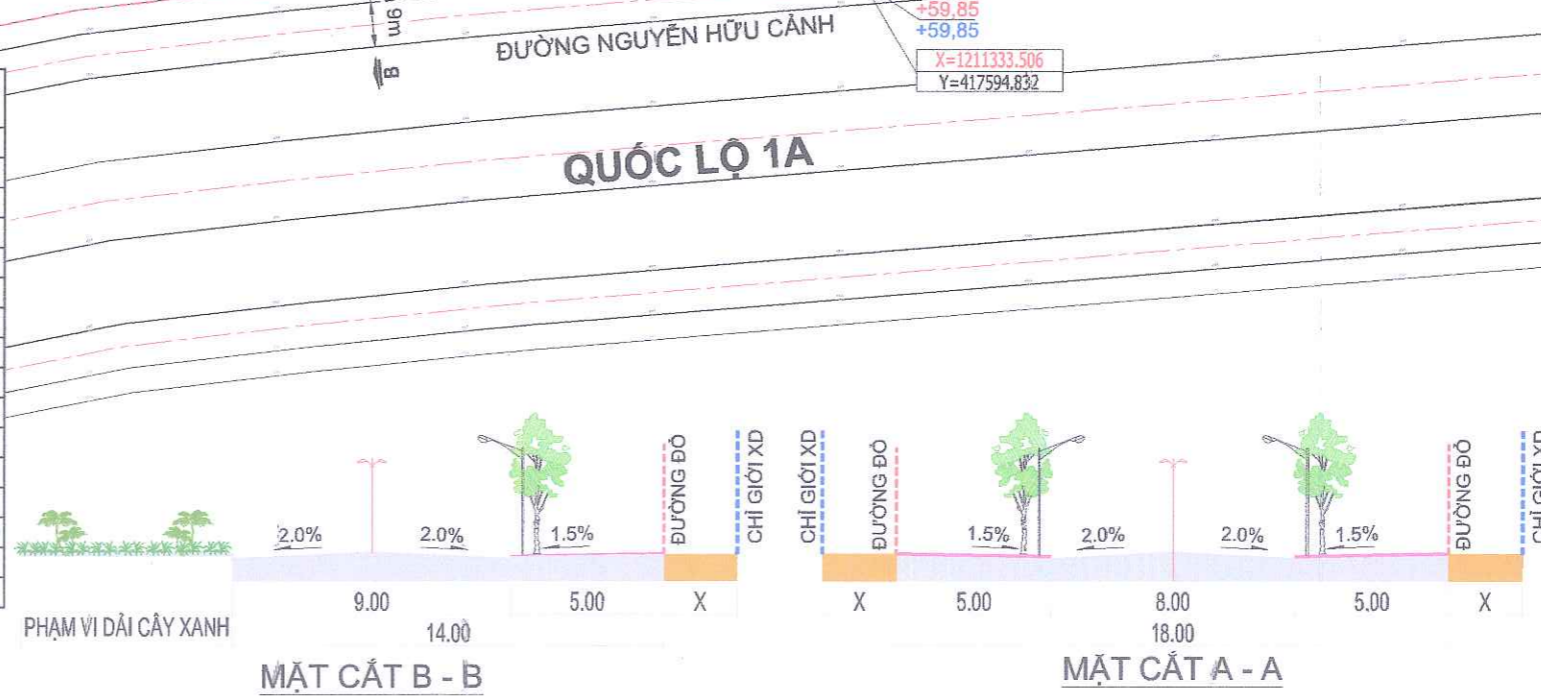
PHÒNG QUẢNG TIẾN

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
 XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG



BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	LOẠI MẶT CẮT (m)	VÍA HÈ TRÁI (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	VÍA HÈ PHẢI (m)	LỘ GIỚI (m)	CHIỀU DÀI (m)
I. GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI							
1	ĐƯỜNG NGUYỄN HUỆ	A-A	5,00	8,00	5,00	18,00	
2	ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH	B-B	0,00	9,00	5,00	14,00	
II. GIAO THÔNG ĐỐI NỘI							
1	ĐƯỜNG N1	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	277,00
2	ĐƯỜNG N2	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	99,00
3	ĐƯỜNG N3	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	172,50
4	ĐƯỜNG D1	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	140,50
5	ĐƯỜNG D2	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	89,00
6	ĐƯỜNG D3	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	88,70
7	ĐƯỜNG D4	2-2	5,00	9,00	5,00	19,00	187,50
8	ĐƯỜNG D5	1-1	4,00	7,00	4,00	15,00	86,40
TỔNG							1140,60
DIỆN TÍCH VÍA HÈ				9912,10			
DIỆN TÍCH LÒNG ĐƯỜNG				8163,00			

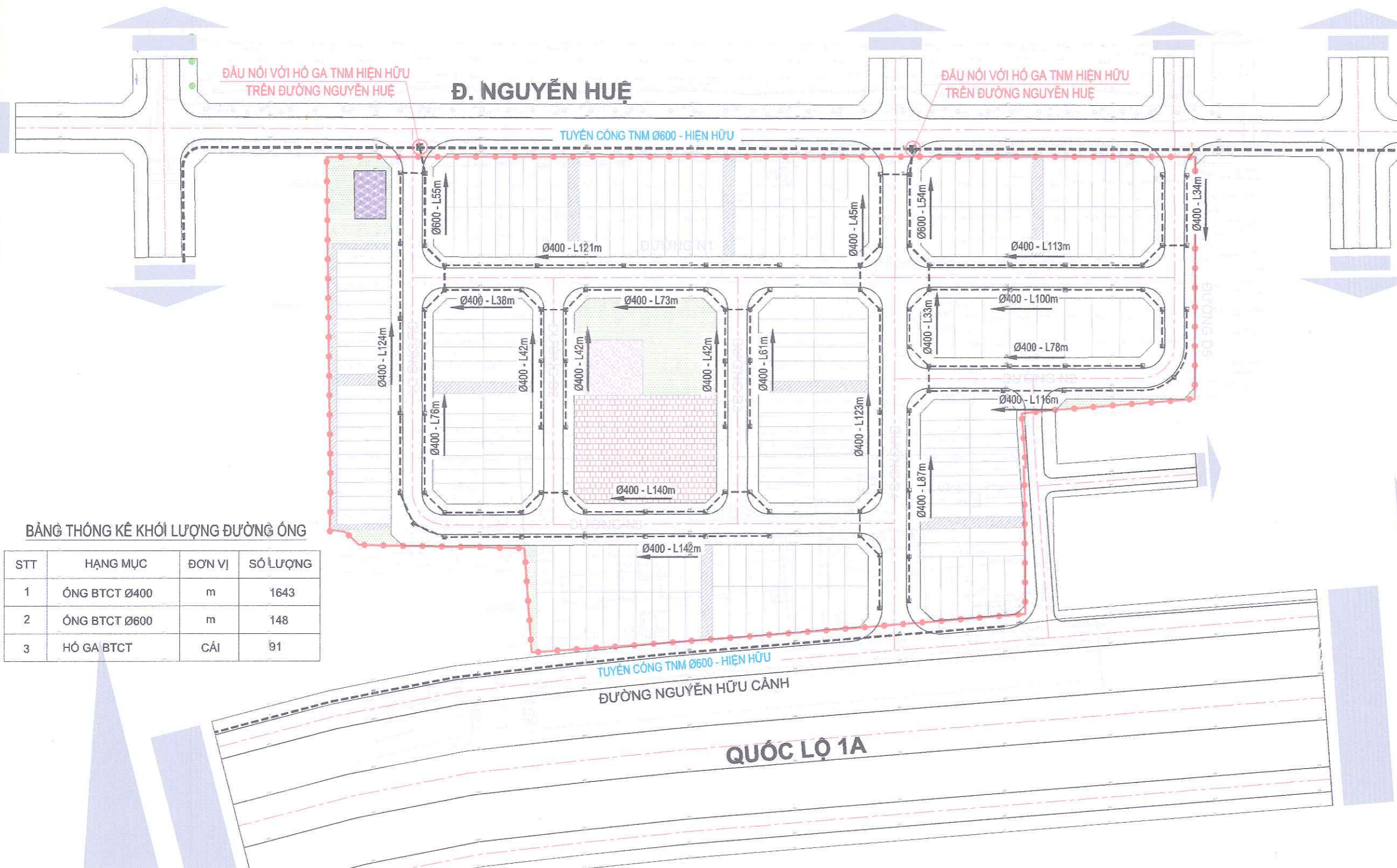
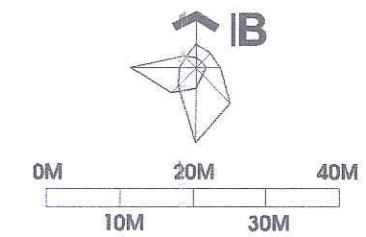


KÝ HIỆU:
 +61,05 CAO ĐỘ THIẾT KẾ
 +59,68 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
 TỌA ĐỘ X,Y
 X= 1211435.179 (CAO ĐỘ, TỌA ĐỘ THEO
 Y= 417692.654 TỌA ĐỘ QUỐC GIA VN200)
 97,00M KHOẢNG CÁCH
 i=0,30% ĐỘ ĐỐC

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM: 2025
 CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM: 2025
 CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
 TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUY ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
 PHÓ GIÁM ĐỐC
 MÃI PHÒNG PHỤ
 CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
 TỈNH ĐỒNG NAI
 XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG
 BẢN VẼ: QH-07 | GHÉP: | TỶ LỆ: 1/500 | NGÀY: .../.../2025
 THIẾT KẾ: KS. PHẠM NGỌC TÂN
 CHỦ TRÌ: KS. TRẦN NHẬT TUẤN
 CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH
 TRƯỞNG PHÒNG: KS. TRẦN NHẬT TUẤN
 QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS. PHẠM NGỌC TÂN
 GIÁM ĐỐC: **TU VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ**
 PHÂN QUẢN THIÊM: **LPC**
 CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
 80% LÃNG TẢNG PHÚ - P. TÁNG KHUYNH PHÚ - TP. HCM
 TR. QUỐC 519 113
 www.longphuc.vn

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
 XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA



- KÍ HIỆU:**
- RANH QUY HOẠCH
 - CÂY XANH, CÔNG VIÊN
 - CÔNG TRÌNH HTKT
 - CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA
 - HƯỚNG THOÁT NƯỚC
 - Ø600 - L44m ĐƯỜNG KÍNH, CHIỀU ĐÀI
 - HÓ GA

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG ĐƯỜNG ỐNG

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	ỐNG BTCT Ø400	m	1643
2	ỐNG BTCT Ø600	m	148
3	HÓ GA BTCT	CÁI	91

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
 TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
 PHÓ GIÁM ĐỐC

MẠI PHONG PHÚ
 CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
 TỈNH ĐỒNG NAI
 XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA

BẢN VẼ: QH-08	GHÉP:	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2025
THIẾT KẾ	KS. TRẦN NHẬT TUẤN		
CHỦ TRÌ	KS. PHẠM NGỌC TÂN		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. TRẦN NHẬT TUẤN		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. PHẠM NGỌC TÂN		
GIÁM ĐỐC	PHAN QUANG TIẾN		

PHAN QUANG TIẾN
 HỒ SƠ CHỈ MINH

LPC CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
 (BÌNH LÃNG, HỒNG PHƯỚC, TP. TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI)
 TEL: 0862 670 152
 WWW.LONGPHU.COM.VN

THUYẾT MINH TÓM TẮT

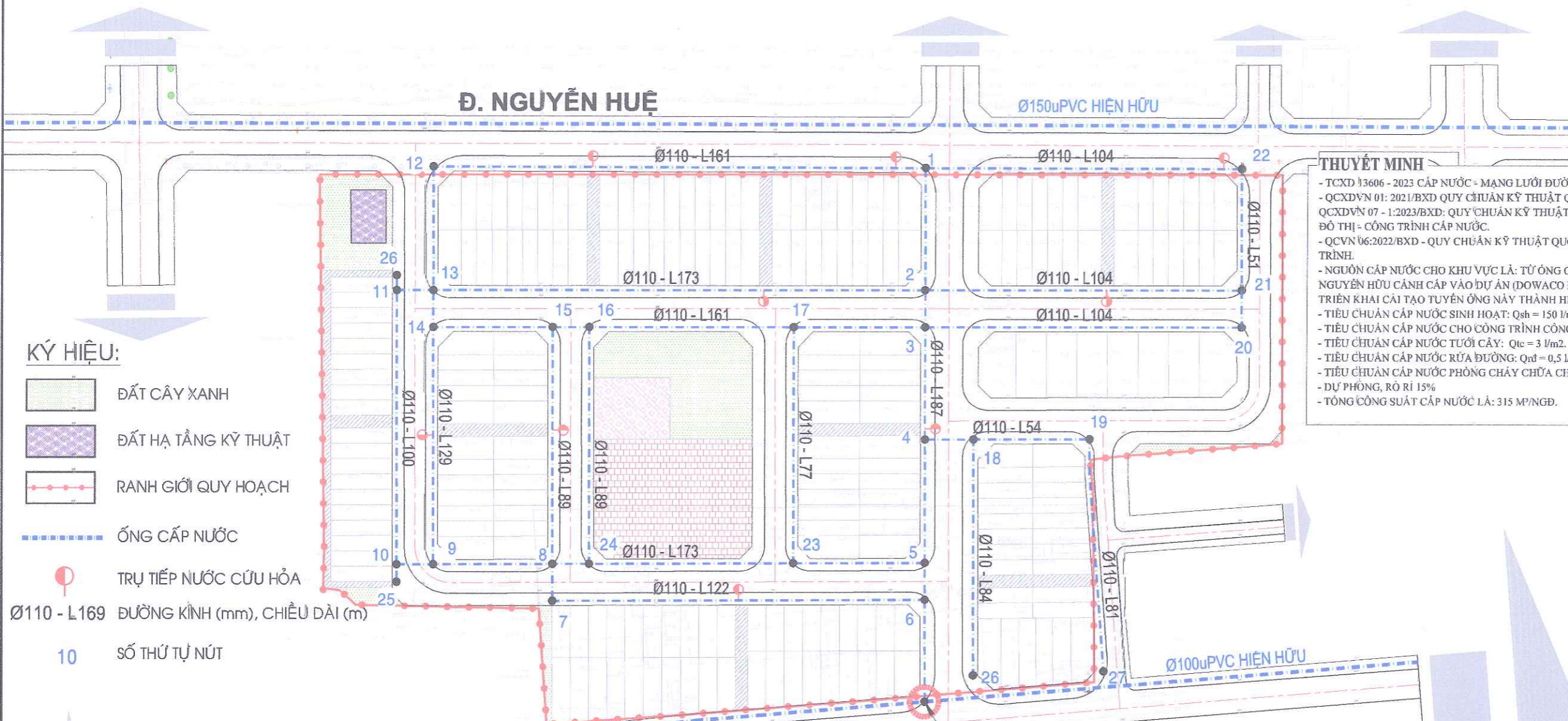
- TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ QCVN 07-2023/BXD.
- TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG : TCVN 7957:2023 "THOÁT NƯỚC - MẠNG LƯỚI VÀ CÔNG TRÌNH BÊN NGOÀI - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ".
- HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA SẼ TÁCH RIÊNG VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI. HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA ĐƯỢC THIẾT KẾ BẰNG CÔNG BTCT RUNG ÉP ĐỨC SẴN CÓ ĐƯỜNG KÍNH 400-600MM. HỆ THỐNG CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA ĐƯỢC BỐ TRÍ DỌC THEO CÁC TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG VÀ BAO BỌC CÁC KHU NHÀ Ở ĐẢM BẢO THOÁT NƯỚC CHO TOÀN KHU.
- TRÊN CÁC TUYẾN CÔNG CÓ BỐ TRÍ CÁC HÓ GA THU NƯỚC, KHOẢNG CÁCH GIỮA CÁC HÓ GA TỪ 15M - 30M TÙY THEO VỊ TRÍ TÙY THEO KÍCH THƯỚC CÔNG VÀ VỊ TRÍ HÓ GA.
- HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA ĐƯỢC PHÂN CHIA LÀM CÁC LƯU VỰC NHỎ, SAU KHI THU GOM TẬP BÊN TRONG DỰ ÁN SẼ ĐƯỢC ĐẦU NÓI VÀO 02 VỊ TRÍ THOÁT NƯỚC MƯA HIỆN HỮU TRÊN ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU.
- LƯU LƯỢNG NƯỚC ĐƯỢC TÍNH TOÁN THEO TỪNG DIỆN TÍCH LƯU VỰC THEO CÔNG THỨC :

$$Q = q \times F \times \beta \times \psi$$
 TRONG ĐÓ :
 + β LÀ HỆ SỐ PHÂN BỐ MƯA.
 + ψ LÀ HỆ SỐ DÒNG CHÁY
 + q LÀ CƯỜNG ĐỘ MƯA ĐƯỢC LẤY LỚN NHẤT TRONG NĂM THEO KHU VỰC
 + F LÀ DIỆN TÍCH LƯU VỰC DÙNG ĐỂ TÍNH TOÁN.

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC



Đ. NGUYỄN HUỆ

Ø150uPVC HIỆN HỮU

THUYẾT MINH

- TCXD 13606 - 2023 CẤP NƯỚC - MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ống VÀ CÔNG TRÌNH - YÊU CẦU THIẾT KẾ.
- QCVN 01: 2021/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG.
- QCVN 07 - 1:2023/BXD: QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ - CÔNG TRÌNH CẤP NƯỚC.
- QCVN 06:2022/BXD - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHO NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH.
- NGUỒN CẤP NƯỚC CHO KHU VỰC LÀ: TỪ ống CẤP NƯỚC HIỆN HỮU UPVC Ø100 TRÊN ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH CẤP VÀO DỰ ÁN (ĐOWACO ĐANG TRIỂN KHAI CẢI TẠO TUYẾN ống này THÀNH HDPE ØD110).
- TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC SINH HOẠT: $Q_{sh} = 150 \text{ l/ng.đ}$; $K_{ngày.max} = 1,2$.
- TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC CHO CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG: $Q_{cc} = 15\% Q_{sh}$.
- TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC TƯỚI CÂY: $Q_{tc} = 3 \text{ l/m}^2$.
- TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC RỬA ĐƯỜNG: $Q_{rd} = 0,5 \text{ l/m}^2$.
- TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY: $Q_{cc} = 10 \text{ l/s}$, 1 ĐÁM CHÁY.
- DỰ PHÒNG, RÒ RỈ 15%
- TỔNG CÔNG SUẤT CẤP NƯỚC LÀ: $315 \text{ M}^3/\text{NG.Đ}$.

KÝ HIỆU:

- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- ỐNG CẤP NƯỚC
- TRỤ TIẾP NƯỚC CỨU HỎA
- Ø110 - L169 ĐƯỜNG KINH (mm), CHIỀU DÀI (m)
- 10 SỐ THỨ TỰ NÚT

NGUYỄN HỮU CẢNH

VỊ TRÍ CHỜ ĐẦU NỐI TỪ ống CẤP NƯỚC HIỆN HỮU TRÊN ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH CẤP VÀO DỰ ÁN.

QUỐC LỘ 1A

BẢNG DỰ BÁO NHU CẦU CẤP NƯỚC

Stt	Nhu cầu	Số lượng (Người, m2, ha...)	Chỉ tiêu cấp nước		Lưu lượng Nhu cầu (m ³ /ng.đ)	Ghi chú
			Tiêu Chuẩn	QH		
1	Nước sinh hoạt	803	> 80	150,0	120	
2	Nước cho công trình công cộng		≥10%Qsh	10%	12	
2	Nước tưới cây	2147	3 l/m ²	3,0	6	
3	Nước rửa đường	17978	0,4 l/m ²	0,5	9	
4	Nước dự phòng, rò rỉ		≤15%Q(1,2,3,4)	15%	22	
A	Tổng lượng nước trong ngày dùng max				203	Kng.max = 1,2
B	Nước chữa cháy	1	10 l/s 1 đám cháy	10	108	1 đám cháy trong 3 giờ
C	Tổng (A+B)				315	Làm Tròn

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG ĐƯỜNG ống

Stt	Tên vật tư	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Ống HDPE Ø110	m	2.043
2	Trụ tiếp nước cứu hỏa	trụ	9

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ GIÁM ĐỐC

MAI PHONG PHÚ
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

BẢN VẼ: QH - 09 GHEP: TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KS. TRẦN NHẬT TUẤN

CHỦ TRÌ: KS. PHẠM NGỌC TÂN

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KS. TRẦN NHẬT TUẤN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS. PHẠM NGỌC TÂN

GIÁM ĐỐC: T.N.H.H

TƯ VẤN ĐẦU TƯ
LONG PHÚ

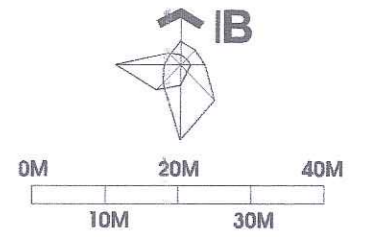
PHẦN QUẢN LÝ TIỀN
PHÓ GIÁM ĐỐC

LPC CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
Số 10 Đường Trần Hưng Đạo - Phường 10 - Quận 5 - TP. HCM
TEL: 0909 978 113
www.lpc.vn

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI



NƯỚC THẢI SAU KHI XỬ LÝ
ĐẠT TIÊU CHUẨN MÔI TRƯỜNG
ĐẦU NÓI VỚI HỐ GA TNT HIỆN HỮU
TRÊN ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU

Đ. NGUYỄN HỮU

TUYẾN CÔNG TNT Ø300 - HIỆN HỮU

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
Q2 = 160M3/NGÀY.ĐÊM
(DIỆN TÍCH S2 = 200 M2)

KÝ HIỆU:

- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC
- ĐƯỜNG KÍNH, CHIỀU DÀI
- HỐ GA

THUYẾT MINH TÓM TẮT:

1. TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ:
 - QCVN 01: 2021/BXD "QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG"
 - TCVN 7957-2023: THOÁT NƯỚC - MẠNG LƯỚI VÀ CÔNG TRÌNH BÊN NGOÀI- TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ.
 - QCVN 07-2:2023/BXD : QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT.
 - QCVN 14:2025/BNMT-QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ NƯỚC THẢI SINH HOẠT.
 - TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI ĐƯỢC TÍNH BẰNG 100% TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC.
2. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ:
 - XÂY DỰNG HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI RIÊNG BIỆT VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA.
 - TRỒNG MẠNG LƯỚI SỬ DỤNG ỐNG BTCT D300.
 - HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI SINH HOẠT ĐƯỢC BỐ TRÍ DẠY THEO CÁC TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG.
 - TRÊN TUYẾN CÔNG BỐ TRÍ CÁC HỐ GA, HỐ GA ĐẶT SẴN ỐNG NHỰA CHỜ ĐẢM BẢO TỪNG HỘ CÓ THỂ TIỆN LỢI ĐẦU NÓI VÀO HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI CHUNG CỦA KHU VỰC.
 - CAO ĐỘ ĐÁY CÔNG THIẾT KẾ DỰA VÀO CAO ĐỘ HOÀN THIỆN MẶT ĐƯỜNG, VÍA HÈ.
 - NƯỚC THẢI TỪ CÁC CÔNG TRÌNH KHU NHÀ THẤP TẦNG PHẢI QUA XỬ LÝ SƠ BỘ TẠI BÈ TỰ HOẠI TRƯỚC KHI THU GOM DẪN VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI ĐẠT TẠI VỊ TRÍ KHU CÔNG VIÊN.
 - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI: NƯỚC THẢI ĐƯỢC THU GOM TỪ KHU NHÀ THẤP TẦNG VÀO CÁC TUYẾN CÔNG DẪN VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỦA DỰ ÁN VỚI CÔNG SUẤT (Q=160 M3.NGĐ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TRÊN PHẦN ĐẤT HTKT). SAU KHI XỬ LÝ ĐẠT QCVN 14:2008 ĐẠT LOẠI A SẼ ĐƯỢC ĐƯỢC THOÁT RA HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI HIỆN HỮU TRÊN ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU.

QUỐC LỘ 1A

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	ỐNG BTCT D300	m	1176
2	HỐ GA NƯỚC THẢI	CÁI	54
3	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	TRẠM	1

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM: 2025

CƠ QUAN THAM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM: 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ GIÁM ĐỐC

MAI PHONG PHÚ

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI

BẢN VẼ: QH - 10 GHÉP: TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KS. TRẦN NHẬT TUẤN

CHỜ TRỊ: KS. PHẠM NGỌC TẤN

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KS. TRẦN NHẬT TUẤN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS. PHẠM NGỌC TẤN

GIÁM ĐỐC AN ĐÀU TƯ

LONG PHÚ

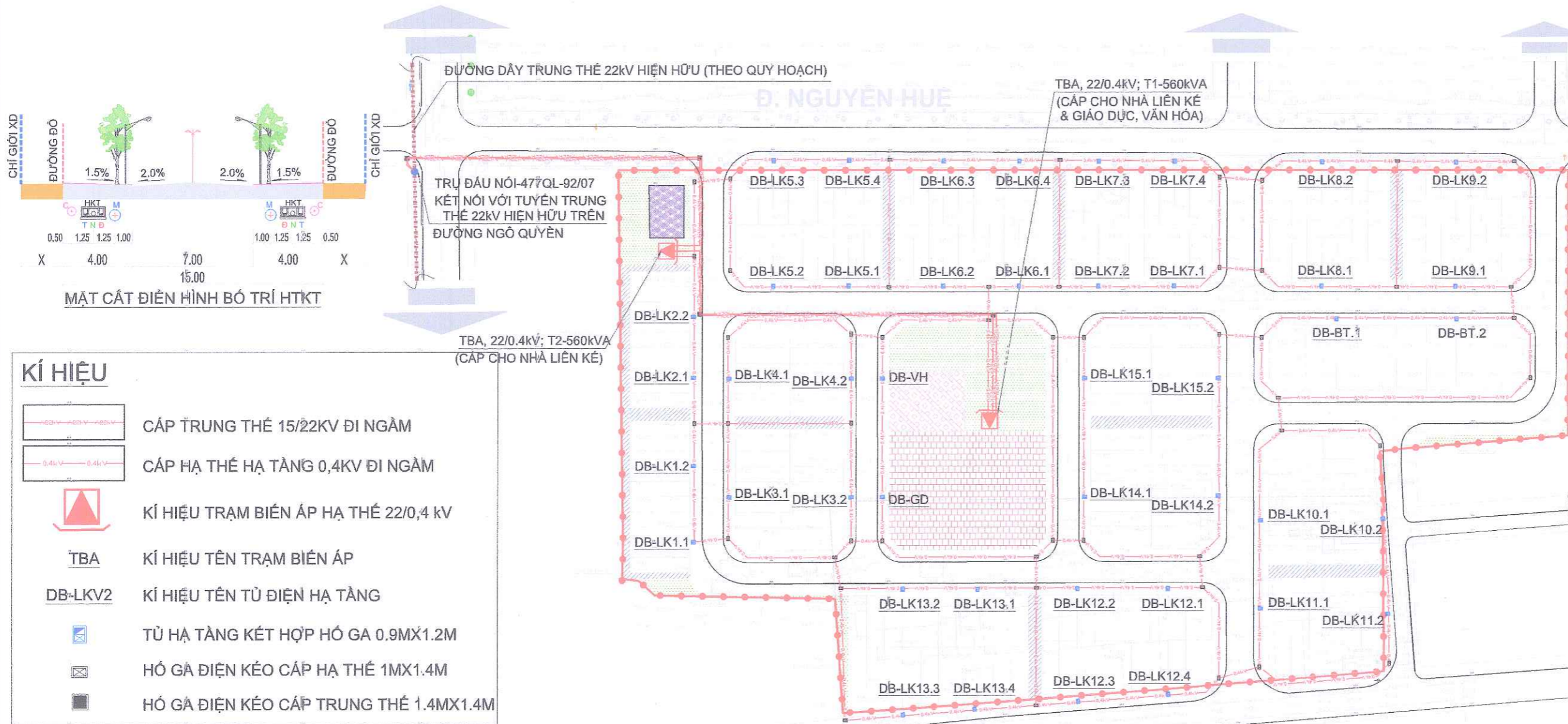
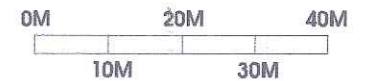
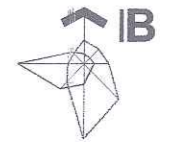
PHAN QUANG TIẾN

LPC CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
87/16 LÃNG TÁNG PHÚ - P. TÁNG KHUEN PHÚ - TP. HCM
TEL: 0909 672 111
www.longphutru.com

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN



THÔNG KÊ K. L CẤP ĐIỆN

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	K. LƯỢNG
1	CẤP TRUNG THẾ	M	285
2	CẤP HẠ THẾ 0.4KV	M	2789
3	TRẠM BIẾN ÁP	TRẠM	02
4	TỦ ĐIỆN KẾT HỢP	CÁI	44
5	HỐ GA 1MX1.4M	CÁI	48
6	HỐ GA 1.4MX1.4M	CÁI	04

KÍ HIỆU

- CẤP TRUNG THẾ 15/22KV ĐI NGẦM
- CẤP HẠ THẾ HẠ TẦNG 0,4KV ĐI NGẦM
- KÍ HIỆU TRẠM BIẾN ÁP HẠ THẾ 22/0,4 KV
- TBA KÍ HIỆU TÊN TRẠM BIẾN ÁP
- DB-LKV2 KÍ HIỆU TÊN TỦ ĐIỆN HẠ TẦNG
- TỦ HẠ TẦNG KẾT HỢP HỐ GA 0.9MX1.2M
- HỐ GA ĐIỆN KÉO CẤP HẠ THẾ 1MX1.4M
- HỐ GA ĐIỆN KÉO CẤP TRUNG THẾ 1.4MX1.4M

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM 2025

CƠ QUAN THAM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ GIÁM ĐỐC

MAI PHONG PHÚ

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

BẢN VẼ: QH - 11 GHÉP: TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KS. TRẦN NHẬT TUẤN

CHỦ TRÌ: KS. NGUYỄN ĐỨC TRI NHÂN

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KS. TRẦN NHẬT TUẤN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS. PHẠM NGỌC TÂN

GIÁM ĐỐC: TUVAN ĐẦU TƯ LONG PHÚ

PHẠM QUANG TIẾN

BẢNG TÍNH TOÁN CÔNG SUẤT ĐIỆN

BẢNG TÍNH TOÁN CHỌN CÔNG SUẤT CẤP ĐIỆN												
STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG (hệ, m2, chậu, bóng)	CÔNG SUẤT ĐƠN VỊ (kW)	CÔNG SUẤT PHỤ TẢI (kW)	DỰ PHÒN G (kW)	TỔNG CÔNG SUẤT (kW)	CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kW)		CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN (kVA)	CHỌN MBA (KVA)	GHI CHÚ
								Hệ số đồng thời (Kdt)	CÔNG SUẤT (cosφ=0,85)			
1	NHÀ Ở	người	803	0,8	642,4	64,2	706,6	1	706,6	831,3	560 KVA + 560KVA	
3	ĐẤT GIÁO DỤC	m ²	1.600	0,03	48	4,8	52,8	1	52,8	62,1		
4	ĐẤT VĂN HÓA	m ²	400	0,03	12	1,2	13,2	1	13,2	15,5		
5	CÔNG VIÊN CÂY XANH	m ²	2.147	0,0005	1,1	0,1	1,2	1	1,2	1,4		
6	CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG	m ²	17.978	0,001	18,0	1,8	19,8	1	19,8	23,3		
TỔNG										933,6		

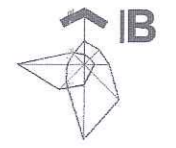
THIẾT MINH THIẾT KẾ:

- TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ QCVN 01:2021/BXD VÀ QCVN 07:2023/BXD.
- TCVN 13608:2023: CHIẾU SÁNG NHÂN TẠO BÊN NGOÀI CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG.
- QUY PHẠM TRANG BỊ ĐIỆN, BỘ CÔNG NGHIỆP 11 - TCN - 19 - 2006.
- NGUỒN CẤP ĐIỆN CHO DỰ ÁN LÀ : ĐẦU NÓI VÀO TRỤ 477QL-92/07 TỪ LƯỚI ĐIỆN TRUNG THẾ 22KV HIỆN HỮU TRÊN ĐƯỜNG NGÔ QUYỀN.
- TỔNG CÔNG SUẤT ĐIỆN YÊU CẦU LÀ 933,6KVA
- CÁC TUYẾN TRUNG THẾ VÀ CẤP HẠ THẾ ĐI NGẦM TRÊN VỈA HÈ HOẶC LÒNG ĐƯỜNG.
- CÁC TUYẾN TRUNG THẾ VÀ CẤP HẠ THẾ ĐƯỢC ĐẦU NÓI MẠCH VÒNG NHẪM ĐẢM BẢO ĐỘ TIN CẬY CUNG CẤP ĐIỆN.
- TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN TRUNG THẾ LÀ 160m. TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN HẠ THẾ LÀ 2789m
- CẤP HẠ THẾ SỬ DỤNG LOẠI: CXV/DSTA. CẤP TRUNG THẾ DÙNG CẤP CXV/DSTA/PVC.

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG

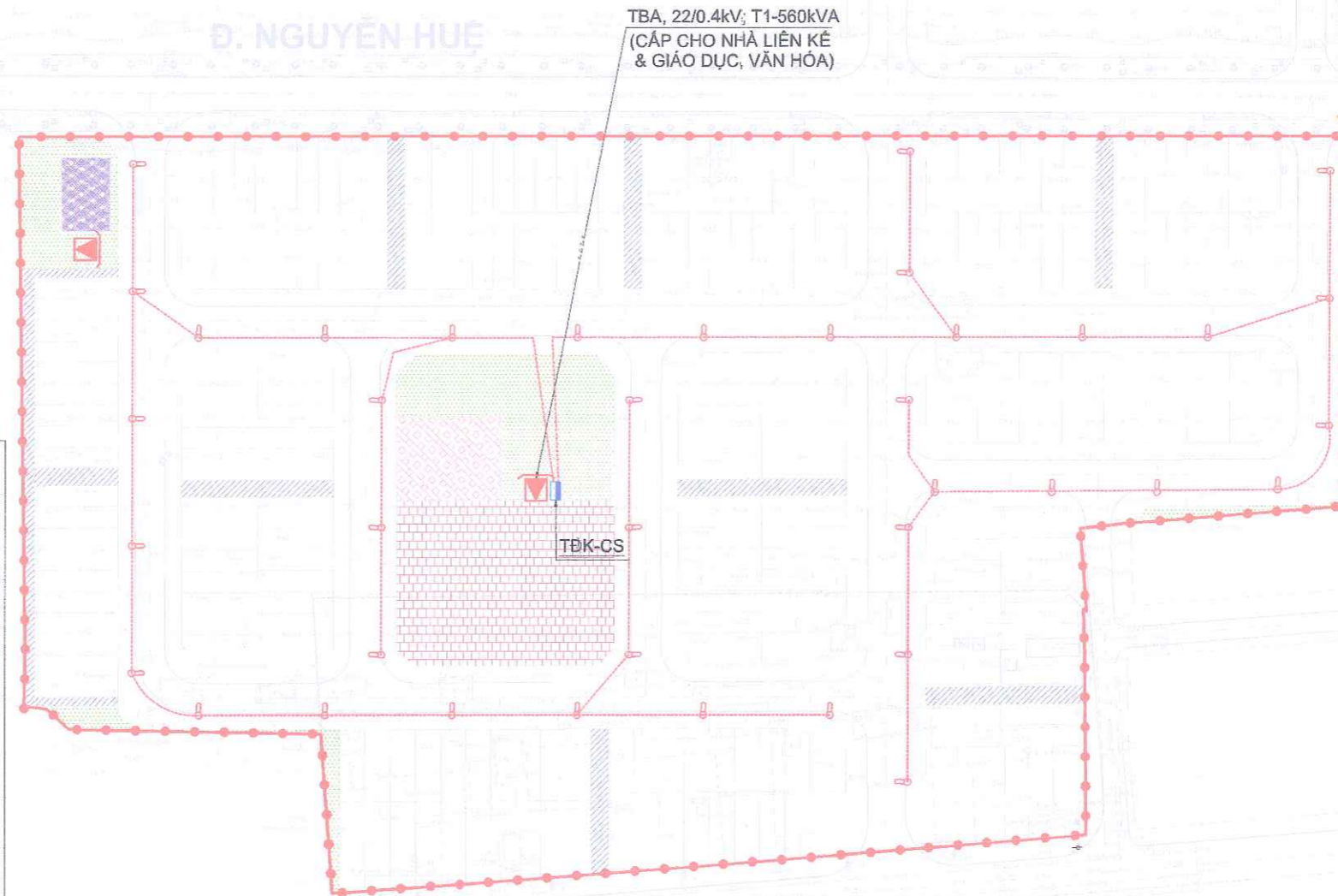


KÍ HIỆU

	CẤP CHIẾU SÁNG 0,4KV ĐI NGẦM
	KÍ HIỆU TRẠM BIẾN ÁP HẠ THẾ 22/0,4 KV
	KÍ HIỆU ĐÈN CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG
	KÍ HIỆU TÊN TRẠM BIẾN ÁP
	KÍ HIỆU TÊN TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG
	KÍ HIỆU TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG

THIẾT MINH THIẾT KẾ:

- TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG: TCXDVN 259: 2001 "THIẾT KẾ CHIẾU SÁNG NHÂN TẠO, ĐƯỜNG PHỐ, QUẢNG TRƯỜNG ĐÔ THỊ";
- TỦ ĐIỆN CHIẾU SÁNG (TĐK-CS) ĐƯỢC ĐÁU NỐI CẤP NGUỒN TỪ TBA-T, BẰNG 1 MẠCH RIÊNG ĐỘC LẬP VỚI ĐIỆN SINH HOẠT.
- HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG CÓ THỂ ĐÓNG CẮT RIÊNG LÊ KHI CẦN THIẾT VÀ ĐƯỢC ĐIỀU KHIỂN TẬP TRUNG, LINH HOẠT BẰNG BỘ ĐIỀU KHIỂN PLC.
- CÁC ĐÈN CHIẾU SÁNG SỬ DỤNG BÓNG SODIUM CAO ÁP 2 CẤP CÔNG SUẤT (BI-POWER) 250/150W, HOẶC BÓNG LED 100/70W, TRỤ SẮT TRẮNG KÉM TRÒN CÔN/ BÁT GIÁC CAO 8M; CÁN ĐÈN D60, MÓNG TRỤ BTCT KÍCH THƯỚC 600X600X1100MM, KHOẢNG CÁCH TRUNG BÌNH GIỮA CÁC ĐÈN LÀ 25-30M, KHOẢNG CÁCH GIỮA TRỤ ĐÈN VÀ MÉP BÓ VỈA LÀ 0,5M.
- HỆ THỐNG ĐIỀU KHIỂN ĐƯỢC THIẾT KẾ TỰ ĐỘNG ĐÓNG CẮT THEO 3 CHẾ ĐỘ THỜI GIAN: TỪ 18H ĐẾN 22H SỬ DỤNG CÔNG SUẤT 250W, TỪ 22H ĐẾN 6H HỒM SAU SỬ DỤNG CÔNG SUẤT 150W, TỪ 6H ĐẾN 18H NGẮT ĐỒNG.
- HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐƯỢC BẢO VỆ BẰNG RCCB ĐẦU TUYẾN VÀ ĐÓNG 1 CỌC TIẾP ĐỊA BẢO VỆ ĐỘC LẬP TẠI MỖI ĐÈN ĐÁU NỐI VÀO LƯỚI TIẾP ĐỊA CHUNG, RIÊNG CÁC VỊ TRÍ TRỤ CUỐI TUYẾN ĐƯỢC BỔ SUNG THÊM 1 BỘ TIẾP ĐỊA TRUNG TÍNH LẬP LẠI.
- CÁC TUYẾN DÂY NGẦM CHIẾU SÁNG SỬ DỤNG CÁP CXV/DSTA 4 LỖI 16MM², LUÔN TRONG ỐNG NHỰA GẮN XOẮN HDPE P65/50MM, ĐI NGẦM DƯỚI MƯỜNG ĐẤT SÂU 0,8M.
- ĐỀ ĐẢM BẢO ĐỘ SỤT ẮP CHO PHÉP 10%, TẤT CẢ CÁC MỐI NỐI DÂY ĐỀU PHẢI ĐẠT CHẤT LƯỢNG ĐIỆN TRỞ TIẾP XÚC NHỎ HƠN 0,1 ÔMH.
- TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN CẤP CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG LÀ 1110 M.



BẢNG TÍNH TOÁN CÔNG SUẤT ĐIỆN

BẢNG TÍNH TOÁN CHỌN CÔNG SUẤT CẤP ĐIỆN												
STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG (hồ, m ² , chầu, bóng)	CÔNG SUẤT ĐƠN VỊ (kW)	CÔNG SUẤT PHỤ TẢI (kW)	DỰ PHÒN G (kW)	TỔNG CÔNG SUẤT (kW)	CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kW)		CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN (kVA)	CHỌN MBA (KVA)	GHI CHÚ
								Hệ số đồng thời (Kdt)	CÔNG SUẤT (cosφ=0,85)			
1	NHÀ Ở	người	803	0,8	642,4	64,2	706,6	1	706,6	831,3	560 KVA + 560KVA	
3	ĐẤT GIÁO DỤC	m ²	1.600	0,03	48	4,8	52,8	1	52,8	62,1		
4	ĐẤT VĂN HÓA	m ²	400	0,03	12	1,2	13,2	1	13,2	15,5		
5	CÔNG VIÊN CÂY XANH	m ²	2.147	0,0005	1,1	0,1	1,2	1	1,2	1,4		
6	CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG	m ²	17.978	0,001	18,0	1,8	19,8	1	19,8	23,3		
	TỔNG									933,6		

K. LƯỢNG CHIẾU SÁNG

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	K. L
1	CẤP CHIẾU SÁNG	M	1110
2	ĐÈN CHIẾU SÁNG	CÁI	39
3	TỦ ĐIỀU KHIỂN CS	CÁI	01

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM: 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: NGÀY: THÁNG: NĂM: 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ GIÁM ĐỐC

MÃI PHONG PHỦ

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG

BẢN VẼ: QH - 12 GHÉP: TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KS. TRẦN NHẬT TUẤN

CHỦ TRÌ: KS. NGUYỄN ĐỨC TRI NHÂN

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KS. TRẦN NHẬT TUẤN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT (KTS) PHẠM NGỌC TÂN

GIÁM ĐỐC: **TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ**

PHẦN ĐƯƠNG TIỀN

LPC CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
80% LẦU TẦNG PHỤ - P. TẦNG 30 ĐƯỜNG PHỐ - TP. HCM
TEL: 0909 99 133
www.longphutv.com

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC



KÍ HIỆU

- : TUYẾN CẤP QUANG CHÍNH 24FO ĐI TRONG ỚNG HDPE DN110.
- : TUYẾN CẤP QUANG 12FO ĐẾN TỪ PHẦN PHỐI KHU VỰC VÀ 4FO ĐẾN CÁC HỘ TIÊU THỤ ĐI TRONG CÁC ỚNG HDPE DN110.
- : TỦ CẤP CHÍNH, DUNG LƯỢNG PHỤC VỤ 250 THUÊ BAO
- : TỦ CẤP PHÂN PHỐI KHU VỰC KẾT HỢP HỐ GA 0.8mx1m
- : HỐ GA KÉO CẤP VIỄN THÔNG 0.8mx0.8m

T1: TÊN TỦ CẤP CHÍNH
TC-LK1: TÊN TỦ CẤP PHÂN PHỐI KHU VỰC NHÀ LIÊN KẾ 1
2xD110-18m: KÍ HIỆU 2 TUYẾN ỚNG HDPE DN110 CHỖN NGẦM DÀI 30m.

KẾT NỐI VỚI TUYẾN CẤP PHỐI VIỄN THÔNG TRÊN ĐƯỜNG ĐƯỜNG NGÕ QUYỀN (ĐIỂM DỰ ĐỊNH KẾT NỐI CÁCH 50M)

THIẾT MINH THIẾT KẾ:

1. DỰ KIẾN NHU CẦU:

- HỆ THỐNG MẠNG CẤP THÔNG TIN LIÊN LẠC ĐÁP ỨNG ĐẦY ĐỦ CÁC YÊU CẦU DỊCH VỤ VỀ VIỄN THÔNG CHO KHU VỰC QUY HOẠCH GỒM: TRUYỀN HÌNH, ĐIỆN THOẠI, MẠNG INTERNET.

2. NGUỒN VÀ CƠ SỞ THIẾT KẾ:

- QCVN 07 - 2016/BXD: QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ.
- QCVN 33:2011/BTTTT QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ LẮP ĐẶT MẠNG CẤP NGOẠI VI VIỄN THÔNG.
- NGUỒN TÍN HIỆU CUNG CẤP CHO KHU DÂN CƯ ĐƯỢC LẤY TỪ BỤY ĐIỆN XÃ TRẢNG BOM HAY CỦA MỘT SỐ DOANH NGHIỆP VIỄN THÔNG KHÁC THÔNG QUA TUYẾN THÔNG TIN LIÊN LẠC HIỆN HỮU ĐƯỜNG NGÕ QUYỀN. ĐIỂM ĐẦU NỐI CÁCH KHU VỰC QUY HOẠCH KHOẢNG 150M.

3. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH:

- TÍN HIỆU TỪ TRẠM VIỄN THÔNG ĐỊA PHƯƠNG SẼ CẤP ĐẾN TỦ PHÂN PHỐI CHÍNH. TỪ TỦ CẤP CHÍNH SẼ KÉO CẤP QUANG ĐẾN TỦ PHÂN PHỐI KHU VỰC CHỨC NĂNG.
- CÁC TỦ CẤP CHỨC NĂNG SẼ ĐƯỢC LẮP ĐẶT PHÙ HỢP VỚI DUNG LƯỢNG TỪNG KHU CHỨC NĂNG VÀ ĐẦU NỐI VỚI CÁC THUÊ BAO CUỐI.
- CẤP TRONG MẠNG NỘI BỘ CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH CHỦ YẾU SỬ DỤNG LOẠI CẤP QUANG SINGLE MODE 12 LỖI. TỪ TỦ PHÂN PHỐI KHU VỰC SẼ KÉO CẤP QUANG ĐẾN TỪNG HỘ TIÊU THỤ BỞI CẤP QUANG 4 LỖI.
- CÁC TUYẾN CẤP NÀY ĐƯỢC ĐI NGẦM TRONG ỚNG HDPE CHUYỂN DÙNG ĐƯỢC CHỖN SÂU 0,6M, NHỮNG ĐOẠN BẰNG ĐƯỜNG ĐƯỢC CHỖN SÂU 0,9M.
- TẤT CẢ CÁC TUYẾN CỐNG ĐI NGẦM TRÊN TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH CÓ DUNG LƯỢNG LƯỢNG TỪ 2-4 ỚNG HDPE DN110 (ĐI TRÊN VÍA HỀ HOẶC DƯỚI LÒNG ĐƯỜNG).
- TỔNG DUNG LƯỢNG CỦA DỰ ÁN LÀ 250 THUÊ BAO (CÓ DỰ PHÒNG 10%).



THỐNG KÊ K.L TTLL

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	K. L
1	CẤP CHÍNH	M	288
2	CẤP PHÂN PHỐI	M	2841
3	TỦ CẤP CHÍNH	CÁI	01
4	TỦ PHÂN PHỐI	CÁI	18
5	HG 0.8mx0.8m	CÁI	64
6	HDPE DN110	M	6628

BẢNG TÍNH TOÁN DUNG LƯỢNG THUÊ BAO

STT	KHU NHÀ	SỐ LƯỢNG (hộ, ha, m2, số người)	CẤP 4FO ĐẾN 1 THUÊ BAO GỒM: GÓI CATV, DATA, TEL. (DỰ PHÒNG 2FO)			TỦ CẤP CHÍNH - DUNG LƯỢNG THUÊ BAO
			CHỈ TIÊU (thuê bao (TB)/hộ, m2, ha, người)	DUNG LƯỢNG	DỰ PHÒNG (10%)	
		a	b	c=a*b	d=10%*c	e=c+d
DUNG LƯỢNG - THUÊ BAO						
1	NHÀ Ở	223 (Hộ)	1 (TB/hộ)	223	22	245
2	ĐẤT GIÁO DỤC	1600 (m2 sân)	500 (m2/TB)	4	0	4
3	ĐẤT VĂN HÓA	400 (m2 sân)	500 (m2/TB)	1	0	1
TỔNG						250

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN THAM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ GIÁM ĐỐC

MÃI PHONG PHỦ
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC

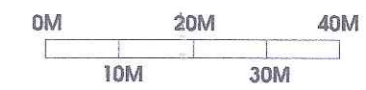
BẢN VẼ: QH - 13 GHEP: TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ: KS. TRẦN NHẬT TUẤN
CHỦ TRÌ: KS. NGUYỄN ĐỨC TRI NHÂN
CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH
TRƯỞNG PHÒNG: KS. TRẦN NHẬT TUẤN
QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KTS. PHẠM NGỌC TÂM
GIÁM ĐỐC: **PHẠM VĂN HÙNG**
PHẠM VĂN HÙNG
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
LPC
BỘ 14 LĂNG TÀNG PHỦ - P. TÁNG NHƠN PHỐ - TP. HCM
TEL: 0800 91 113
www.longphuc.vn

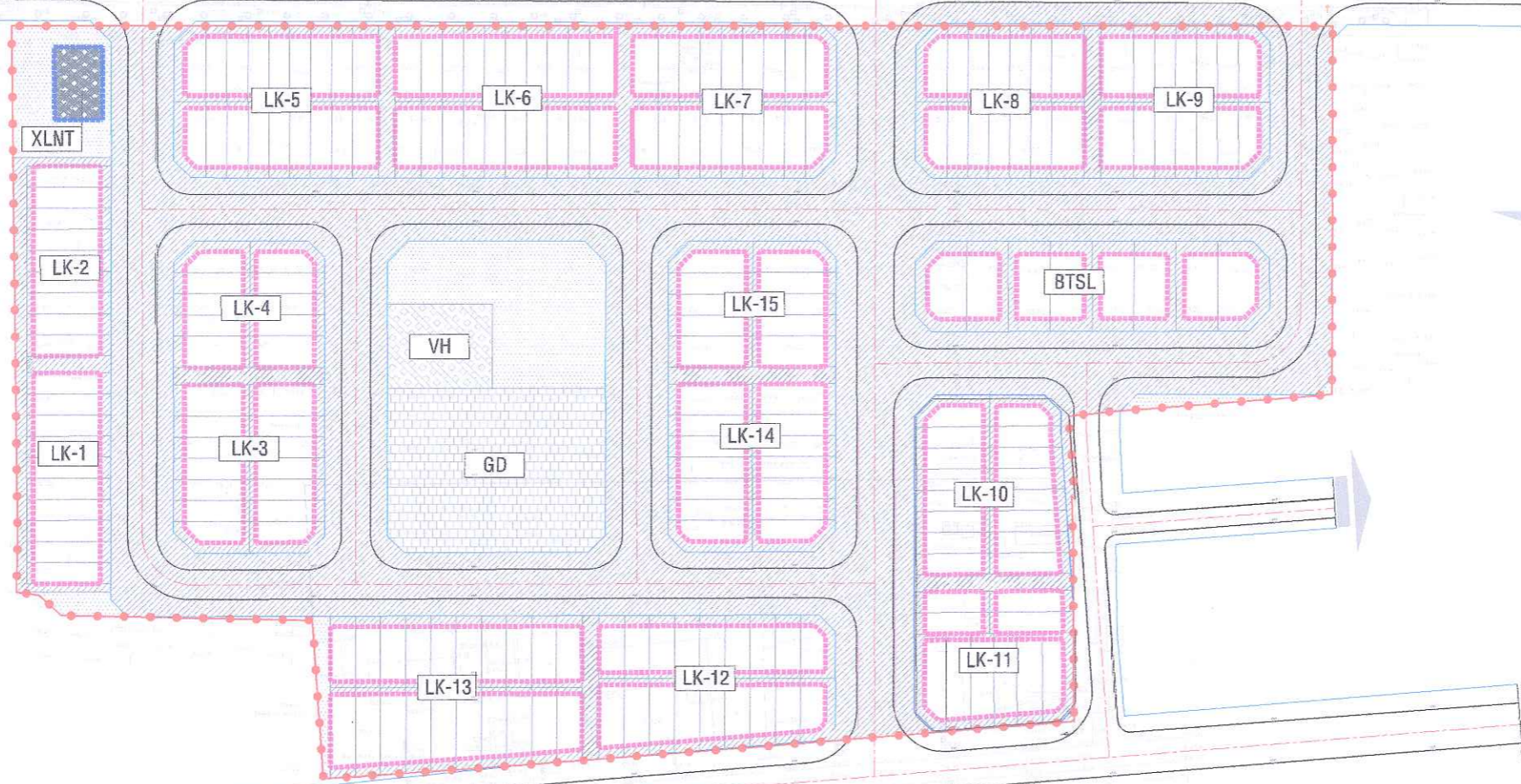
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

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



Đ. NGUYỄN HUỆ



QUỐC LỘ 1A

KÍ HIỆU:

- RANH QUY HOẠCH
- KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM NHÀ LIÊN KẾ & NHÀ BIỆT THỰ SONG LẬP
- KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM HẠ TẦNG KỸ THUẬT

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN THAM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ GIÁM ĐỐC

MẠI PHONG PHÚ
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐẤT 4,7 HA TẠI XÃ TRẢNG BOM,
TỈNH ĐỒNG NAI
XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH-14 GHEP: TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2025

THIẾT KẾ KTS. TRẦN ĐÌNH TIÊN

CHỦ TRÌ KTS. NGUYỄN VĂN ANH

CHỦ NHIỆM KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG KTS. TRẦN NHẬT TUÂN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT KTS. PHẠM TÙNG TÂN

GIÁM ĐỐC

PHÒNG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ
80/16 LĂNG TÁNG PHÚ - P. TÁNG HÒA PHƯỚC - TP. HCM
TEL: 0903 679 182
www.lpc.vn

GHI CHÚ:

- CÔNG TRÌNH NGẦM NHÀ LIÊN KẾ, NHÀ BIỆT THỰ SONG LẬP: 1 TẦNG HẦM (CÓ THỂ XÂY DỰNG HOẶC KHÔNG XÂY DỰNG HẦM TÙY THEO NHU CẦU SỬ DỤNG CỦA CHỦ SỞ HỮU).
- CÔNG TRÌNH NGẦM HẠ TẦNG KỸ THUẬT LÀ BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG KHOẢNG 200M2.
- NGOÀI RA CÒN CÁC TUYẾN KỸ THUẬT NGẦM PHỤC VỤ CÔNG TRÌNH.
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM TRÙNG VỚI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.