

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



**THUYẾT MINH**  
**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500**  
**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI PHƯỚC BÌNH**

**ĐỊA ĐIỂM:**

**PHƯỜNG PHƯỚC BÌNH, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

*(Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tại văn bản số ..... /UBND-  
Ngày ... /... /2026 của Ủy ban nhân dân phường Phước Bình)*



**Năm 2026**

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP  
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500  
TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI PHƯỚC BÌNH**

Địa điểm: phường Phước Bình, thành phố Đồng Nai.

**CƠ QUAN CHẤP THUẬN  
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHƯỚC BÌNH**

**ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH  
TRUNG TÂM DỊCH VỤ TỔNG HỢP PHƯỜNG PHƯỚC BÌNH**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG FACOM**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN 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 .....</b>	<b>1</b>
<b>I. CÁC LUẬN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....</b>	<b>1</b>
1. Các cơ sở pháp lý chung: .....	1
2. Các cơ sở pháp lý riêng: .....	2
3. Các nguồn tài liệu, số liệu thực hiện: .....	2
4. Các cơ sở bản đồ: .....	2
<b>II. PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH .....</b>	<b>3</b>
1. Vị trí, phạm vi quy hoạch:.....	3
2. Quy mô diện tích lập quy hoạch: .....	4
<b>III. 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 .....</b>	<b>4</b>
1. Đánh giá điều kiện tự nhiên: .....	4
2. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường tại khu lập quy hoạch: .....	6
3. Hiện trạng thống kê kiot, sạp hàng – gian hàng hiện hữu.....	9
4. Mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	9
<b>PHẦN II. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH CẤP TRÊN ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG .....</b>	<b>10</b>
<b>PHẦN 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 .....</b>	<b>11</b>
<b>I. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ....</b>	<b>11</b>
1. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan: .....	11
<b>II. BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH;.....</b>	<b>13</b>
<b>III. 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; .....</b>	<b>15</b>
1. Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích:.....	15
2. Quy mô dân số: .....	15

---

<b>III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH</b> .....	16
1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng: .....	16
2. Quy hoạch giao thông, sân bãi: .....	16
3. San nền: .....	18
4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa .....	18
5. Quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC.....	20
6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn.....	21
7. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng. ....	22
8. Quy hoạch hệ thống thông tin-liên lạc .....	24
<b>PHẦN 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)</b> .....	25
<b>PHẦN V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	26
<b>PHẦN VI: PHỤ LỤC</b> .....	27
I. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ KÈM THEO: .....	27
II. THÀNH PHẦN HỒ SƠ QUY HOẠCH .....	27
1. Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng: .....	27
2. Các thuyết minh văn bản: .....	27

## **PHẦN 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. CÁC LUẬN CỨ LẬP QUY HOẠCH**

#### **1. Các cơ sở pháp lý chung:**

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
- Luật Đất đai ngày 18/1/2024;
- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29/11/2024;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ

thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

- Thông tư số 06/2024/TT-BXD ngày 01/08/2024 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng;

- Thông tư số 103/2025/TT-BCA ngày 04/11/2025 của Bộ Công an ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về trang bị, bố trí phương tiện phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ cho nhà và công trình.

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác của Nhà nước.

## **2. Các cơ sở pháp lý riêng:**

- Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

## **3. Các nguồn tài liệu, số liệu thực hiện:**

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

- Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình ban hành theo Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng và sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình ban hành theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng;

- Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia-Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;

- Quy chuẩn 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng, ban hành theo Thông tư số 06/2024/TT-BXD ngày 01/8/2024 của Bộ Xây dựng;

- Quy chuẩn QCVN 10:2025/BCA Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về trang bị, bố trí phương tiện phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ cho nhà và công trình;

- Các quy hoạch ngành: Giao thông - Vận tải; Văn hóa - Thông tin; Giáo dục - Đào tạo; Y tế; Bưu chính - Viễn thông...

## **4. Các cơ sở bản đồ:**

- Hồ sơ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước được phê duyệt tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018 của UBND tỉnh Bình Phước;

- Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt tại Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước;

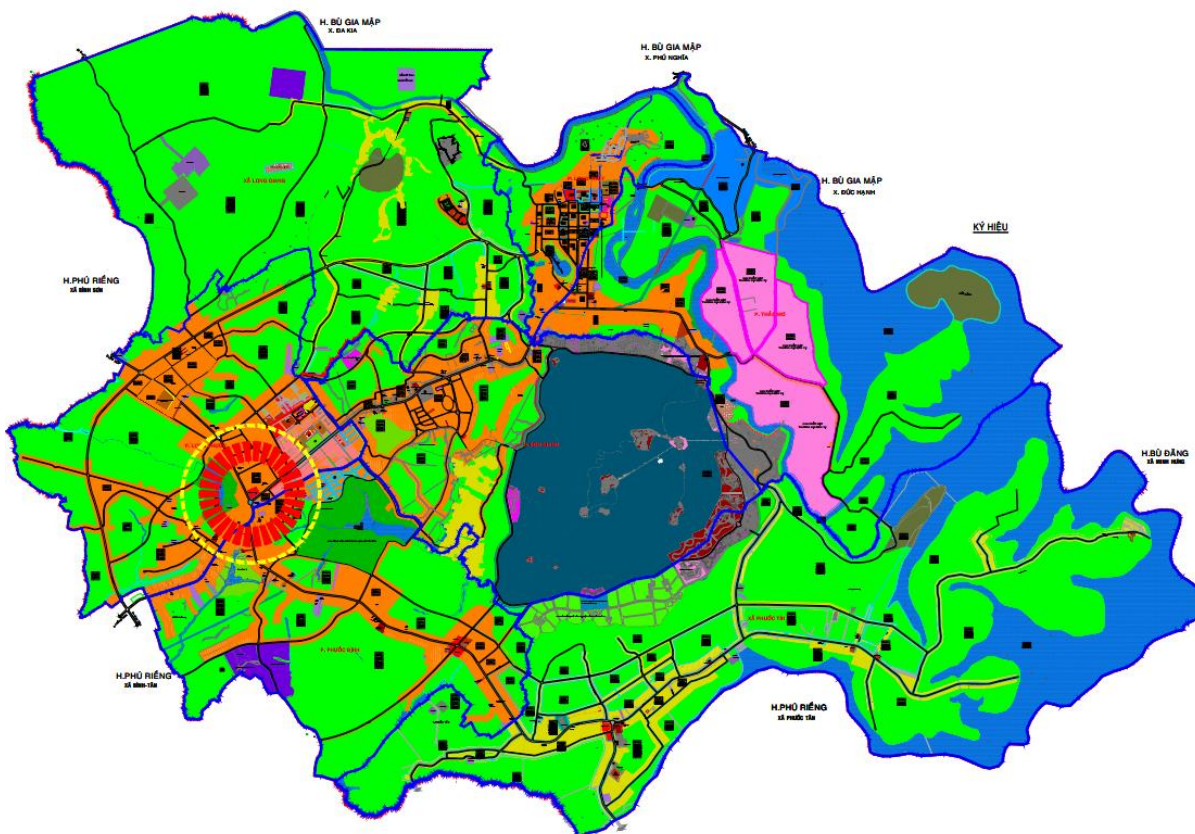
- Hồ sơ khảo sát hiện trạng phục vụ công tác lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại Phước Bình ;

- Bản đồ địa chính tại vị trí lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại Phước Bình;

- Các bản đồ quy hoạch các ngành liên quan.

## II. PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH

### 1. Vị trí, phạm vi quy hoạch:



**Hình 1:** Vị trí lập quy hoạch trong tổng thể quy hoạch chung thị xã Phước Long (cũ)

- Vị trí lập quy hoạch: phường Phước Bình, thành phố Đồng Nai. Khu đất được giới hạn bởi tứ cận như sau:

- + Phía Bắc : giáp đường giao thông hiện hữu;
- + Phía Nam : giáp đường ĐT.741 (Nguyễn Tất Thành);
- + Phía Đông : giáp đường giao thông hiện hữu;
- + Phía Tây : giáp đường giao thông hiện hữu và đường ĐT.759.



**Hình 2:** Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trên bản đồ Vệ tinh

Khu đất lập quy hoạch Trung tâm thương mại Phước Bình nằm tại vị trí trung tâm của phường, sở hữu lợi thế về khả năng liên kết vùng và kết nối giao thông thuận tiện với các khu vực lân cận. Khu đất được bao bọc bởi các tuyến đường giao thông hiện hữu ở cả bốn phía, tạo điều kiện tiếp cận dễ dàng cho người dân cũng như các phương tiện lưu thông. Khu vực xung quanh có mật độ xây dựng ở mức trung bình, không gian kiến trúc tương đối ổn định, hạ tầng cơ bản đã được hình thành, phù hợp để phát triển công trình thương mại – dịch vụ, góp phần đáp ứng nhu cầu mua sắm, giao thương và thúc đẩy phát triển kinh tế đô thị địa phương.

## **2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:**

Tổng diện tích khu đất quy hoạch: **12.877,6m<sup>2</sup>**.

## **III. 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**

### **1. Đánh giá điều kiện tự nhiên:**

#### **1.1. Khí hậu:**

Thành phố Đồng Nai nói chung và phường Phước Bình nói riêng nằm trong vùng mang đặc trưng khí hậu nhiệt đới cận xích đạo gió mùa với hai mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô. Khu vực thực hiện dự án nằm trong vùng nhiệt đới ẩm, gió mùa, có hai mùa mưa nắng rõ rệt, mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10; mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau.

#### **1.2. Nhiệt độ:**

Nhiệt độ bình quân trong năm cao đều và ổn định. Nhìn chung sự thay đổi nhiệt độ qua các tháng không lớn, song chênh lệch nhiệt độ giữa ngày và đêm

thì khá lớn, khoảng 7 – 9°C nhất là vào các tháng mùa khô.

- Nhiệt độ trung bình : 26,5°C/năm.
- Nhiệt độ tháng cao nhất : 28,0°C (tháng 3).
- Nhiệt độ tháng thấp nhất : 24,7°C (tháng 1).

### **1.3 Độ ẩm không khí:**

- Do chế độ mưa theo mùa nên biên độ dao động về độ ẩm không khí giữa mùa mưa và mùa khô khá lớn.

- Độ ẩm trung bình : 78,0%.
- Độ ẩm tháng cao nhất : 89,0% (tháng 10).
- Độ ẩm tháng thấp nhất : 66,0% (tháng 1).

### **1.4. Mưa:**

Lượng mưa này đảm bảo cung cấp nước ngầm cho một số khu vực của tỉnh Bình Phước (cũ). Tuy nhiên lượng mưa phân bố không đều 90% tập trung vào tháng 4 đến tháng 11.

- Tổng lượng mưa : 2.254,8mm.
- Tháng có lượng mưa lớn nhất : 369,7mm (tháng 7).
- Tháng có lượng mưa thấp nhất : 9,0mm (tháng 1).

### **1.5. Năng:**

- Nằm trong vùng dồi dào nắng. Tổng số giờ nắng trong năm là 2.629 giờ. Số giờ nắng bình quân trong ngày từ 6,2 - 6,6 giờ.

### **1.6. Gió:**

- Mỗi năm có hai mùa gió theo hai mùa: mùa mưa và mùa khô. Về mùa mưa, gió thịnh hành Tây - Nam. Về mùa khô, gió thịnh hành Đông - Nam. Chuyển tiếp giữa hai mùa còn có gió Đông và Đông Nam.

- Tốc độ gió trung bình đạt 10 - 15m/s, lớn nhất 25 - 30m/s (90 - 110km/h). Khu vực này không chịu ảnh hưởng của gió bão.

### **1.7. Địa hình, địa mạo:**

Địa hình khu đất tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc tổ chức không gian xây dựng và đấu nối hạ tầng kỹ thuật. Cao độ tự nhiên dao động từ khoảng +234.91 m đến +239.98 m, chênh lệch địa hình không lớn. Địa hình có hướng dốc chủ đạo từ Đông – Đông Nam xuống Tây – Tây Nam, giúp thoát nước mặt tự nhiên tương đối thuận lợi.

Hiện trạng khu vực là Trung tâm thương mại Phước Bình, cơ bản đã được san nền và đầu tư xây dựng hạ tầng, do đó ít phát sinh khối lượng san lấp lớn khi triển khai đầu tư xây dựng. Điều kiện địa hình hiện trạng thuận lợi cho việc bố trí công trình, tổ chức giao thông nội bộ và hệ thống thoát nước mưa theo địa hình tự nhiên.

### **1.8. Địa chất công trình:**

Địa chất khu vực lập quy hoạch tương đối ổn định, chủ yếu là nền đất tự nhiên đã được sử dụng lâu năm, khả năng chịu tải khá tốt. Thành phần đất phổ

biển là đất đỏ bazan và đất xám, thuận lợi cho xây dựng công. Khu vực không ghi nhận các hiện tượng địa chất bất lợi như sụt lún, karst hay trượt lở.

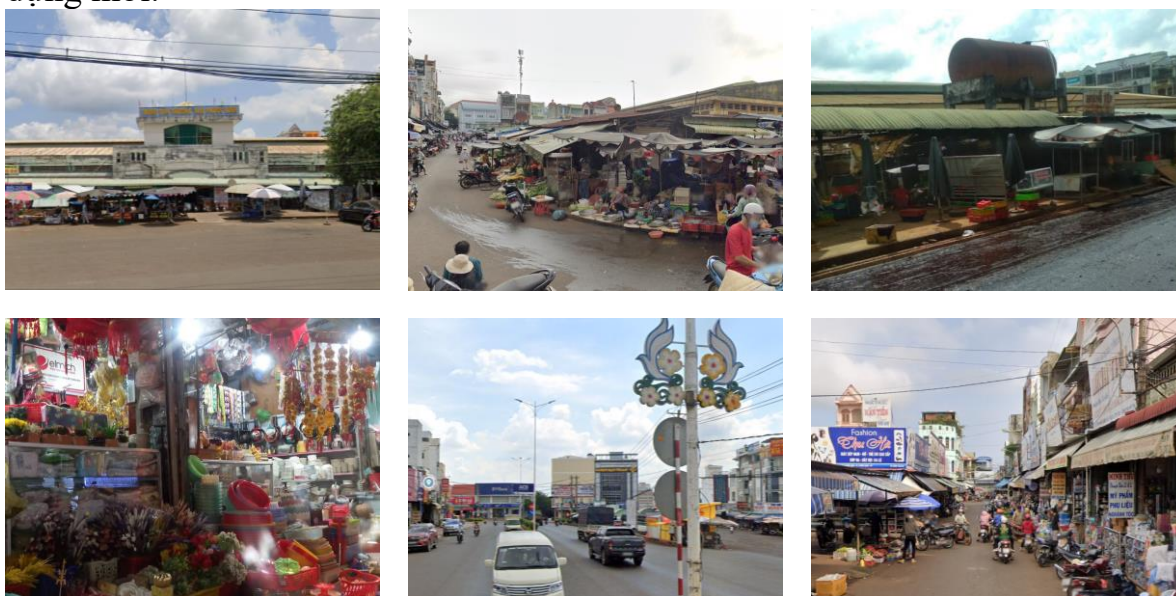
## **2. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường tại khu lập quy hoạch:**

### **2.1. Hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc, cảnh quan:**

#### **a. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:**

Hiện nay, Trung tâm thương mại Phước Bình đã được đầu tư xây dựng tương đối hoàn chỉnh, bao gồm các hạng mục công trình phục vụ hoạt động kinh doanh, mua bán và sinh hoạt thương mại. Kiến trúc hiện trạng mang đặc trưng của mô hình trung tâm thương mại – chợ truyền thống, với các dãy ki-ốt, nhà lồng và khu vực buôn bán được bố trí hợp lý trong tổng thể khuôn viên. Hệ thống giao thông nội bộ đã được đầu tư, mặt sân và các lối đi cơ bản được bê tông hóa, đảm bảo thuận tiện cho việc lưu thông, tiếp cận và vận chuyển hàng hóa.

Tuy nhiên, qua hơn 20 năm khai thác, hiện trạng các hạng mục công trình đã xuống cấp. Số lượng hộ kinh doanh giảm, nhiều quây, sạp đóng cửa, dẫn đến hiệu quả khai thác thấp. Đồng thời hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, vệ sinh môi trường...) hiện nay đã xuống cấp, cần được đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới.



**Hình 3:** Hiện trạng cảnh quan khu đất

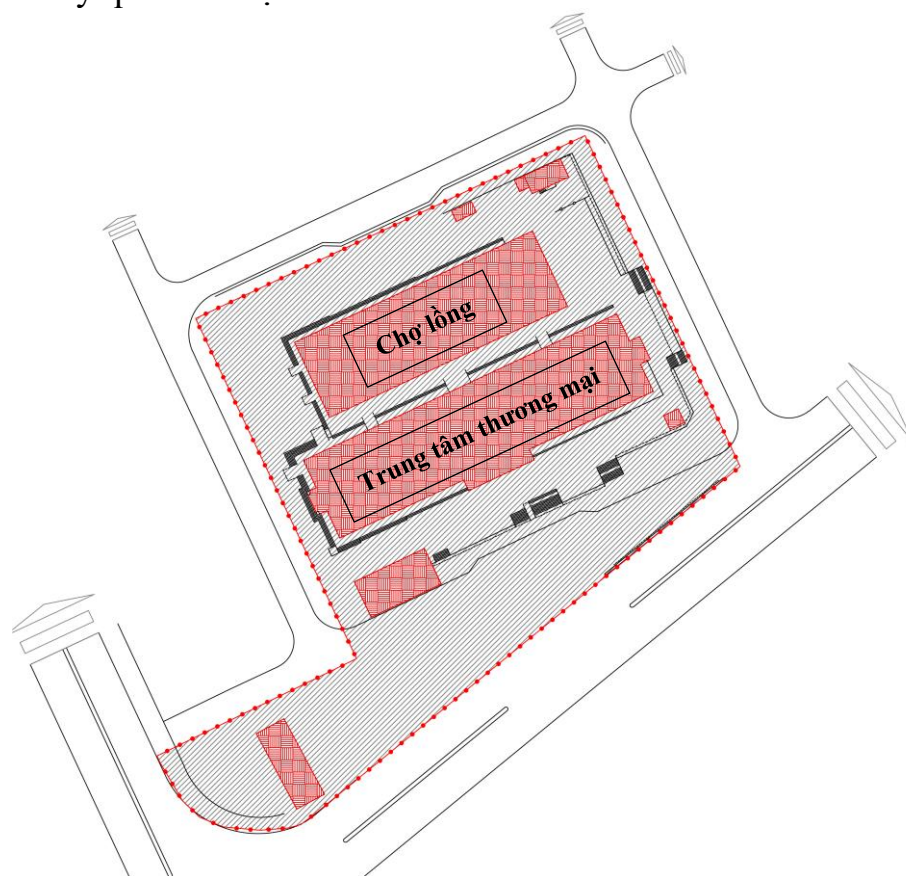
#### **b. Hiện trạng sử dụng đất:**

Hiện trạng khu đất là khu trung tâm thương mại hiện hữu đã được đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động. Trong phạm vi khu đất gồm 02 khối công trình chính là khối trung tâm thương mại và khối chợ lồng, được bố trí tập trung tại khu vực trung tâm khu đất nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh, mua bán hàng hóa và dịch vụ thương mại. Ngoài ra, trong khu đất còn bố trí một số công trình phụ trợ như đài nước, nhà vệ sinh và các hạng mục kỹ thuật phục vụ hoạt động khai thác sử dụng công trình. Phần diện tích còn lại chủ yếu là hệ thống giao thông nội bộ, sân bãi và khu vực tập kết phương tiện phục vụ nhu cầu lưu thông

và tiếp cận công trình.

Tổng diện tích xây dựng hiện hữu khoảng 3.794,4m<sup>2</sup> chiếm khoảng 29,5% tổng diện tích lập quy hoạch, còn lại là các công trình tạm, mái tôn và hệ thống sân bãi nội bộ.

Nhìn chung, hiện trạng sử dụng đất phù hợp chức năng thương mại – dịch vụ của khu vực, tuy nhiên kiến trúc công trình và tổ chức không gian còn thiếu đồng bộ, cần được cải tạo và chỉnh trang nhằm nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng đất và mỹ quan đô thị.



**Hình 4:** Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất

## **2.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:**

### **a. Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Trung tâm thương mại Phước Bình có vị trí tại giao lộ đường ĐT.741 và đường ĐT.759. Các mặt còn lại được bao bọc bởi các tuyến đường đối nội trong đơn vị ở.

+ Tiếp giáp về hướng Nam khu vực công chính dự án là tuyến đường ĐT.741 có lộ giới 32m. Mặt đường hiện hữu rộng 2 x 9,5m kết cấu bê tông nhựa nóng, giải phân cách giữa rộng 1m; Vĩa hè tiếp giáp trung tâm thương mại không có, bên còn lại rộng 6m lát gạch terrazzo.

+ Tiếp giáp về hướng Tây là tuyến đường ĐT.759 lộ giới 32m, mặt đường hiện hữu rộng 2 x 9,0m kết cấu bê tông nhựa nóng, giải phân cách giữa rộng 1m; Vĩa hè tiếp giáp trung tâm thương mại không có, bên còn lại rộng 5m lát gạch terrazzo. Và tuyến đường rộng 14,5m mặt đường hiện hữu rộng 7,0m kết cấu bê

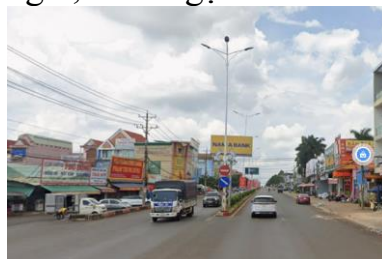
tông nhựa nóng; Vĩa hè tiếp giáp trung tâm thương mại rộng 4m, bên còn lại rộng 3,5m lát gạch terrazzo.

+ Tiếp giáp về hướng Bắc là tuyến đường rộng 13m mặt đường hiện hữu rộng 7,0m kết cấu bê tông nhựa nóng; Vĩa hè mỗi bên rộng 3m lát gạch terrazzo.

+ Tiếp giáp về hướng Đông là tuyến đường rộng 14,5m mặt đường hiện hữu rộng 7,0m kết cấu bê tông nhựa nóng; Vĩa hè tiếp giáp trung tâm thương mại rộng 4m, bên còn lại rộng 3,5m lát gạch terrazzo.



Giao lộ đường DT.741 và DT.759



Đường DT.741



Đường DT.759



Đường tiếp giáp phía Bắc



Đường tiếp giáp phía Đông



Đường tiếp giáp phía Tây

### Hình 5: Hiện trạng đường vào dự án

- Giao thông đối nội: Trong nội bộ trường là hệ thống sân bê tông xi măng phục vụ đi lại cho hoạt động kinh doanh buôn bán và PCCC.

#### b. Hiện trạng nền xây dựng:

Địa hình khu đất tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc tổ chức không gian xây dựng và đấu nối hạ tầng kỹ thuật. Cao độ tự nhiên dao động từ khoảng +234.91 m đến +239.98 m, chênh lệch địa hình không lớn. Địa hình có hướng dốc chủ đạo từ Đông – Đông Nam xuống Tây – Tây Bắc, giúp thoát nước mặt tự nhiên tương đối thuận lợi.

Hiện trạng khu vực là Trung tâm thương mại Phước Bình, cơ bản đã được san nền và đầu tư xây dựng hạ tầng, do đó ít phát sinh khối lượng san lấp lớn khi triển khai đầu tư xây dựng. Điều kiện địa hình hiện trạng thuận lợi cho việc bố trí công trình, tổ chức giao thông nội bộ và hệ thống thoát nước mưa theo địa hình tự nhiên.

#### c. Hiện trạng cấp nước:

Khu vực lập quy hoạch đã đầu tư hệ thống cấp nước. Nguồn nước được đấu nối từ hệ thống cấp nước chung của khu vực.

#### d. Hiện trạng thoát nước mưa:

Hiện trạng dự án đã xây dựng các tuyến mương phục vụ công tác thu gom nước mưa. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ thoát về phía Bắc dự án theo địa hình tự nhiên.

### **e. Hiện trạng thoát nước thải:**

Khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải chung của khu vực, nước thải của dự án hiện nay chủ yếu được thu gom về các bể tự hoại riêng của từng công trình và được hút định kỳ.

### **f. Hiện trạng cấp điện, thông tin liên lạc:**

- Hiện khu đất lập quy hoạch đang sử dụng điện được đấu nối từ đường dây 0,4kV hiện hữu trên các tuyến đường tiếp giáp.

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối với các nhà cung cấp hệ thống viễn thông như VNPT, Viettel... Hệ thống thông tin liên lạc hiện hữu được đi nối trên trụ điện.

### **2.3. Hiện trạng vệ sinh môi trường:**

Rác thải của dự án được tập kết và được đơn vị có chức năng thu gom theo khung giờ cố định.

### **3. Hiện trạng thống kê kiot, sạp hàng – gian hàng hiện hữu**

Hiện nay tổng số hộ kinh doanh tại Trung tâm thương mại Phước Bình chỉ còn 281 hộ, gồm: nhà lồng trên 59 hộ; nhà lồng dưới 59 hộ; ki-ốt 18 hộ; quầy, sạp 70 hộ; hộ kinh doanh không cố định 75 hộ. (Theo Báo cáo số 191/BC-UBND về Xin ý kiến hướng dẫn thực hiện dự án Trung tâm thương mại Phước Bình của UBND phường Phước Bình).

### **4. Mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường**

- Về kiến trúc cảnh quan: Khu đất lập quy hoạch có vị trí gắn kết chặt chẽ với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm phường, nằm trong khu dân cư và thương mại hiện hữu với hoạt động mua bán diễn ra sôi động. Các công trình xung quanh được xây dựng tương đối liên tục, hình thành bộ mặt đô thị đặc trưng của khu vực chợ truyền thống, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển và chỉnh trang không gian thương mại theo hướng đồng bộ, hiện đại hơn.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Khu đất được bao quanh bởi hệ thống giao thông hiện hữu ở cả bốn phía, thuận lợi trong việc tiếp cận, lưu thông và kết nối với mạng lưới giao thông chung của khu vực. Đồng thời, khu vực đã có sẵn các hệ thống hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp nước, thoát nước và thông tin liên lạc, đáp ứng cơ bản nhu cầu khai thác và hoạt động thương mại.

- Về môi trường: Khu vực xung quanh chủ yếu là nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại – dịch vụ, mật độ dân cư tương đối ổn định. Hoạt động mua bán diễn ra thường xuyên nhưng chưa ghi nhận các nguồn gây ô nhiễm lớn, môi trường khu vực cơ bản đáp ứng yêu cầu cho hoạt động thương mại, dịch vụ và sinh hoạt cộng đồng.

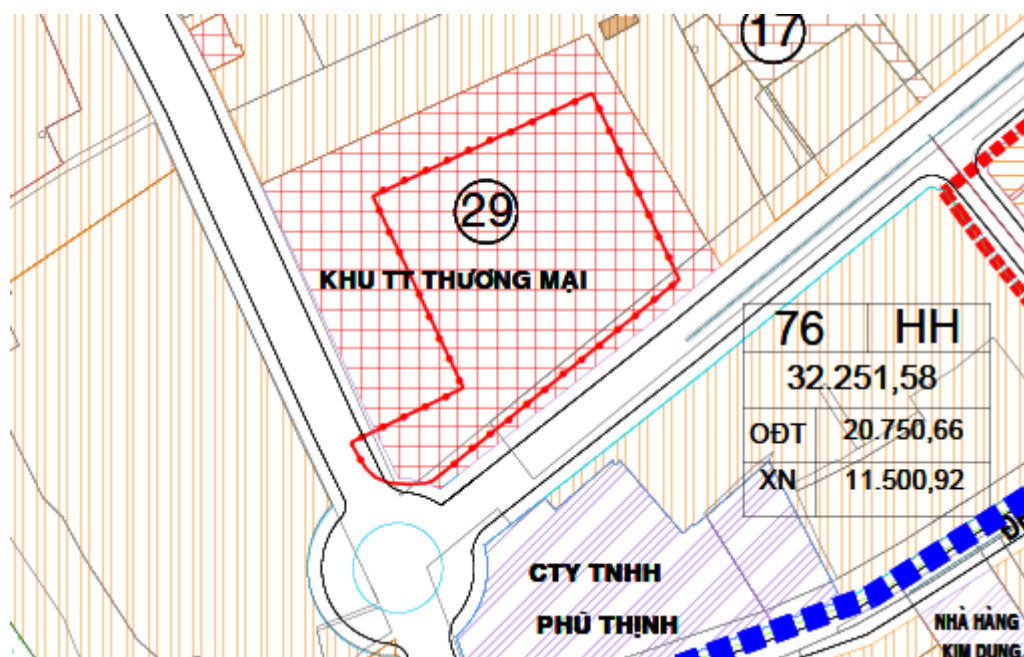
Nhìn chung, khu đất có điều kiện thuận lợi để tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng và môi trường đồng bộ theo quy hoạch.

\* \* \*

## PHẦN II. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH CẤP TRÊN ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

Căn cứ hồ sơ Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (cũ) đã được phê duyệt tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ), vị trí lập quy hoạch được xác định như sau:

- Chức năng sử dụng đất: Đất công cộng.
- Giao thông tiếp giáp: phía Nam giáp đường ĐT.741, phía tây tiếp giáp đường ĐT.759.
- Khoảng lùi xây dựng & Mật độ xây dựng: theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;



**Hình 6:** Chức năng khu đất trích từ quy hoạch chung thị xã Phước Long (cũ).

\*\*\*

---

## **PHẦN 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**

### **I. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

#### **1. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

##### **1.1. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng xây dựng mới đồng bộ toàn bộ các công trình trong khu đất, đảm bảo hình thành tổng thể kiến trúc hiện đại, hài hòa và phù hợp với tính chất công trình thương mại – dịch vụ. Các khối công trình được bố trí hợp lý về công năng sử dụng, đảm bảo khả năng kết nối thuận lợi giữa các khu vực chức năng, đồng thời tạo không gian thông thoáng và thuận tiện tiếp cận.

Kiến trúc công trình được định hướng theo phong cách hiện đại, sử dụng hình khối đơn giản, vật liệu hoàn thiện bền vững và thẩm mỹ cao nhằm tạo điểm nhấn kiến trúc cho khu vực trung tâm đô thị. Không gian cảnh quan được tổ chức kết hợp với hệ thống cây xanh, sân bãi và quảng trường phía trước công trình, góp phần nâng cao chất lượng môi trường, mỹ quan đô thị và hiệu quả khai thác sử dụng công trình.

Việc tổ chức không gian kiến trúc và bố trí công trình đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành; đảm bảo khoảng cách an toàn, giao thông tiếp cận cho xe chữa cháy, bố trí các lối thoát nạn, hệ thống cấp nước chữa cháy và các giải pháp kỹ thuật phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy trong quá trình khai thác sử dụng công trình.

Tất cả đều đáp ứng yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

##### **1.2. Tổ chức giao thông:**

Hệ thống giao thông được tổ chức đảm bảo kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng, đáp ứng nhu cầu lưu thông, tiếp cận và khai thác sử dụng công trình. Giao thông nội bộ được bố trí hợp lý, đảm bảo lưu thông liên tục, thuận tiện cho người và phương tiện.

Đồng thời, hệ thống giao thông đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy, đáp ứng khả năng tiếp cận thuận lợi cho xe chữa cháy và phương tiện cứu hộ khi có sự cố xảy ra.

##### **1.3. Hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình:**

- Hàng rào: Khuyến khích tổ chức không gian mở, không sử dụng hàng rào nhằm tạo sự thông thoáng, tăng tính kết nối không gian kiến trúc và cảnh quan tổng thể khu vực. Các khoảng xanh, thảm cỏ, bồn hoa và hệ thống cây xanh được bố trí kết hợp để định hướng không gian và đảm bảo mỹ quan chung.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình: Công trình sử dụng màu sắc

theo phong cách kiến trúc hiện đại, tươi sáng, hài hòa với cảnh quan xung quanh, ưu tiên các gam màu nhẹ, thân thiện và tạo cảm giác năng động.







- Vật liệu hoàn thiện khuyến khích sử dụng các loại vật liệu hiện đại, bền vững và có tính thẩm mỹ cao như kính, nhôm, thép sơn tĩnh điện, gạch trang trí, vật liệu thân thiện môi trường; đồng thời đảm bảo phù hợp công năng sử dụng và điều kiện khí hậu khu vực.

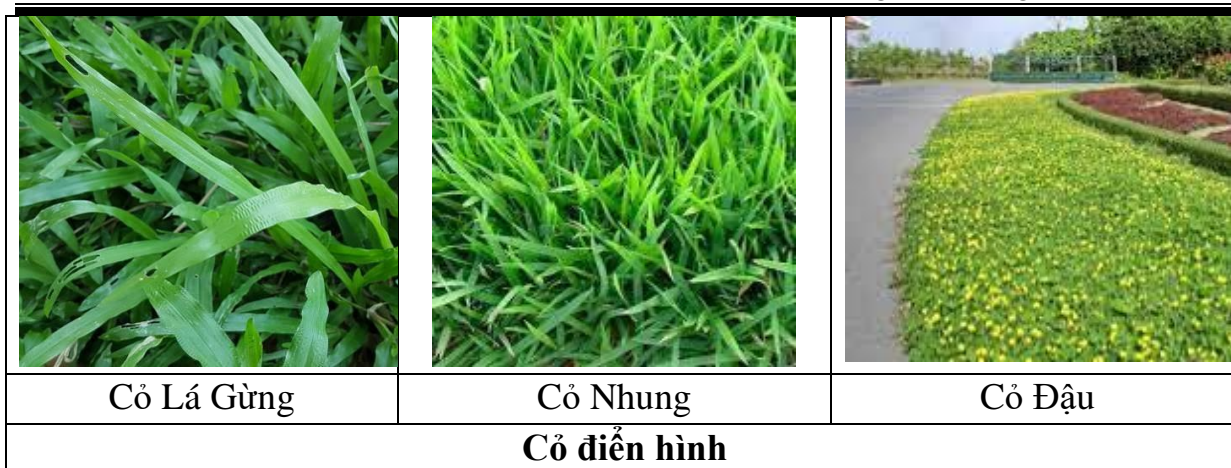
#### 1.4. Hệ thống cây xanh:

Hệ thống cây xanh trong khu đất quy hoạch được tổ chức theo hướng cảnh quan trang trí, góp phần tạo điểm nhấn thẩm mỹ và cải thiện vi khí hậu cho khu vực. Không bố trí các loại cây xanh tán lớn nhằm đảm bảo không gian thông thoáng, hạn chế che khuất tầm nhìn, đồng thời phù hợp với định hướng kiến trúc hiện đại của khu quy hoạch.

Cây xanh chủ yếu sử dụng các loại cây tiểu cảnh, cây bụi, thảm cỏ và cây trang trí có chiều cao thấp, hình thức gọn gàng, dễ chăm sóc. Các mảng xanh được bố trí xen kẽ trong các khu vực sân vườn, dải phân cách nội bộ và quanh công trình nhằm tạo cảnh quan sinh động, hài hòa, đồng thời tăng tính nhận diện và chất lượng không gian sử dụng.

**Bảng 1: Bảng đề xuất một số loại cây xanh**

		
Cây Bằng Lăng	Cây Muồng Hoàng Yến	Cây Kèn Hồng
<b>Cây tầng cao điển hình</b>		
		
Cây Chuối Ngọc	Ắc Ó	Cây Ngâu
<b>Cây tầng thấp điển hình</b>		



### 1.5. Tổ chức bảo vệ cảnh quan:

- Công tác bảo vệ và duy trì cảnh quan Trung tâm thương mại Phước Bình được thực hiện đồng bộ nhằm đảm bảo không gian thương mại luôn thông thoáng, sạch đẹp và hoạt động ổn định lâu dài. Các hạng mục công trình, mái che, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và không gian công cộng được kiểm tra, bảo trì định kỳ nhằm duy trì chất lượng sử dụng, đảm bảo mỹ quan và an toàn trong quá trình khai thác. Đồng thời, hệ thống cây xanh và cảnh quan được chăm sóc thường xuyên, kết hợp bổ sung các mảng xanh phù hợp nhằm cải thiện môi trường và nâng cao chất lượng không gian đô thị.

- Công tác thu gom, xử lý rác thải và thoát nước được tổ chức theo đúng quy định, hạn chế tình trạng ô nhiễm môi trường phát sinh từ hoạt động kinh doanh, buôn bán. Bên cạnh đó, việc quản lý hoạt động thương mại, sắp xếp hàng hóa, biển hiệu và khu vực kinh doanh được thực hiện chặt chẽ nhằm đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan chung của toàn khu vực. Qua đó, góp phần xây dựng Trung tâm thương mại Phước Bình trở thành không gian thương mại văn minh, hiện đại, đáp ứng nhu cầu giao thương và phát triển đô thị bền vững của địa phương.

## II. BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH;

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu đảm bảo tuân thủ theo Bảng 2.10: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình - QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

- + Mật độ xây dựng: 54,65%;
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: 2,57 lần;

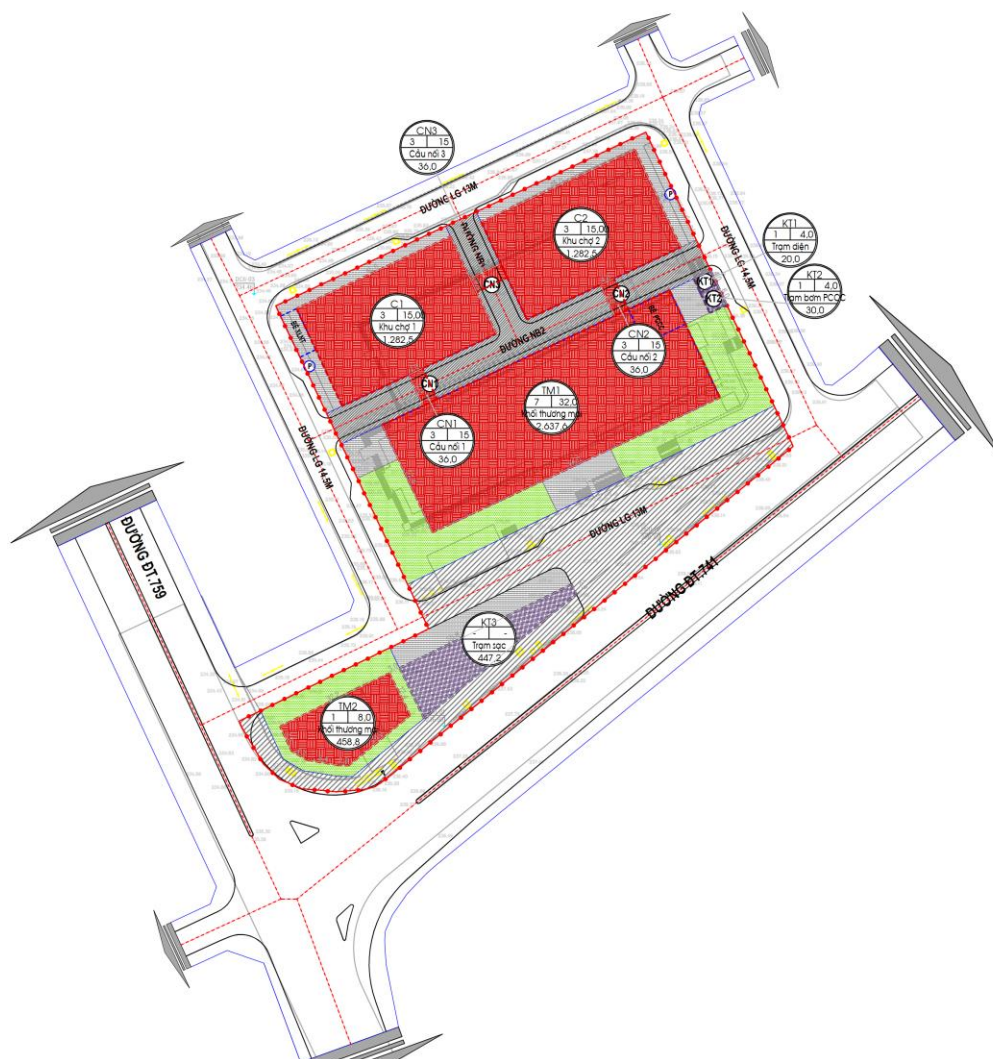
- Cơ cấu sử dụng đất trên tổng diện tích đất xây dựng công trình là 10.359,7 m<sup>2</sup> (không tính 2.517,9m<sup>2</sup> đất giao thông đối ngoại vào cơ cấu) như sau:

+ Đất xây dựng công trình có diện tích là: 5.661,4m<sup>2</sup> chiếm 54,65% ( $\leq 55\%$  theo Bảng 2.10-QCVN 01:2021/BXD).

- + Công trình cầu nổi và các công trình phụ trợ, kỹ thuật có diện tích 605,2m<sup>2</sup>, chiếm 5,84%.
- + Đất cây xanh có diện tích là: 1.712,90m<sup>2</sup>, chiếm 16,53%.
- + Đất giao thông, sân bãi nội bộ có diện tích là: 2.380,2m<sup>2</sup>, chiếm 22,98%.

**Bảng 2: Bảng cơ cấu sử dụng đất**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b>	<b>10.359,70</b>	<b>100,00</b>
1	Công trình thương mại	5.661,40	54,65
2	Công trình cầu nổi	108,00	1,04
3	Bộ phận phụ trợ và kỹ thuật công trình	497,20	4,80
4	Đất cây xanh	1.712,90	16,53
5	Giao thông, Sân bãi	2.380,20	22,98
<b>II</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>	<b>2.517,90</b>	
<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH</b>		<b>12.877,60</b>	



**Hình 7: Tổng mặt bằng sử dụng đất**

### III. 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;

#### 1. Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích:

Các công trình chức năng trong khu đất lập quy hoạch có quy mô diện tích được thể hiện trong bảng sau:

Quy mô diện tích các công trình được thể hiện chi tiết trong bảng sau:

**Bảng 3: Bảng thống kê các hạng mục công trình xây dựng**

STT	CHỨC NĂNG	Diện tích	Tầng cao xd tối đa	CCXD tối đa	Diện tích sàn tối đa
		(m <sup>2</sup> )	(Tầng)	(m)	(m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>10.359,7</b>			
<b>1</b>	<b>Công trình thương mại</b>	<b>5.661,4</b>			<b>26.617,0</b>
1.1	Khu chợ 1	1.282,5	3	15,0	3.847,5
1.2	Khu chợ 2	1.282,5	3	15,0	3.847,5
1.3	Khối thương mại	2.637,6	7	28,0	18.463,2
1.4	Khối dịch vụ ăn uống	458,8	1	8,0	458,8
<b>2</b>	<b>Công trình cầu nối</b>	<b>108,0</b>			<b>324,0</b>
2.1	Cầu nối 1	36,0	3	15,0	108,0
2.2	Cầu nối 2	36,0	3	15,0	108,0
2.3	Cầu nối 3	36,0	3	15,0	108,0
<b>3</b>	<b>Bộ phận phụ trợ và kỹ thuật công trình</b>	<b>497,2</b>	-	-	-
3.1	Trạm điện	20,0	-	-	
3.2	Trạm bơm PCCC	30,0	-	-	
3.3	Trạm sạc	447,2	-	-	
3.4	Bể PCCC (Công trình ngầm)	120,0	-	-	
3.5	Bể XLNT (Công trình ngầm)	55,9	-	-	
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>1.712,9</b>	-	-	-
<b>5</b>	<b>Giao thông, Sân bãi</b>	<b>2.380,2</b>	-	-	-
5.1	Giao thông nội bộ	1.148,7			
5.2	Sân, bãi	1.231,5			
<b>II</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>2.517,9</b>			
<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH</b>		<b>12.877,6</b>	-	-	-

#### 2. Quy mô dân số:

Dự kiến số hộ kinh doanh tại Trung tâm thương mại Phước Bình khoảng 281 hộ, đáp ứng đầy đủ nhu cầu bố trí cho các hộ hiện hữu đang ký hợp đồng hoạt động tại khu vực.

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

#### 1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng:

##### - **Quy chuẩn-Tiêu chuẩn giao thông:**

+ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD Quy hoạch xây dựng.

+ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:4-2023/BXD Các công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình giao thông.

##### - **Tiêu chuẩn cấp nước:**

Mạng lưới cấp nước hòa chung vào mạng lưới khu vực:

+ Nước cấp phục vụ hoạt động thương mại: 2,0 lít/m<sup>2</sup>.sàn.

+ Nước cấp tưới cây : 3,0 lít/m<sup>2</sup>.ngày.

+ Nước cấp rửa đường : 0,4-0,5 lít/m<sup>2</sup>. ngày.

+ Nước rò rỉ dự phòng : 10% tổng nhu cầu.

+ Hệ số không điều hòa : K=1,2.

+ Nước phòng cháy chữa cháy : 20 lít/s x 3 giờ x 1 đám cháy.

##### - **Tiêu chuẩn thoát nước và vệ sinh môi trường:**

+ Tỷ lệ thu gom: 80% lưu lượng nước cấp và 100% xử lý.

+ Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn sinh hoạt : 0,8 kg/người ngày.

##### - **Tiêu chuẩn cấp điện:**

Mạng lưới cấp điện hòa chung vào mạng lưới khu vực

+ Cấp điện công trình : 30W/m<sup>2</sup> sàn.

+ Cấp điện chiếu sáng giao thông, cây xanh : 1W/m<sup>2</sup>.

+ Dự phòng, tổn thất : 10% tổng nhu cầu.

- **Tiêu chuẩn thông tin liên lạc:** 01 thiết bị/ công tình.

Nhằm đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn dự án và tăng tính mỹ quan, giai đoạn lâu dài đề xuất pháp ngầm hóa các hệ thống hạ tầng trong khu vực được quy hoạch.

#### 2. Quy hoạch giao thông, sân bãi:

##### 2.1. Giao thông đối ngoại:

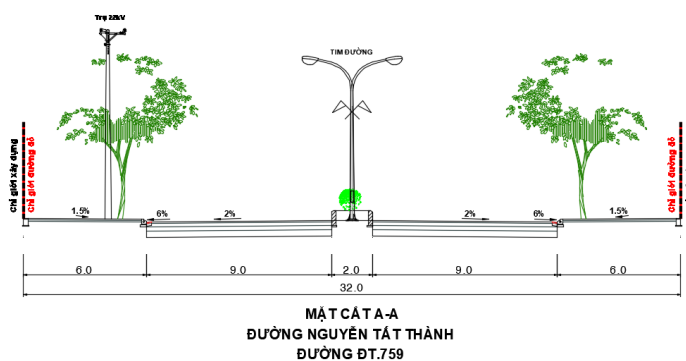
- Tiếp giáp phía Tây giáp đường ĐT.759 với lộ giới 32,0m, gồm mặt đường xe chạy mỗi bên rộng 9,0m, dải phân cách giữa rộng 2,0m và vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m.

- Tiếp giáp phía Nam giáp đường ĐT.741(Nguyễn Tất Thành); Đường liên kết ĐT.741 (Nguyễn Tất Thành) và ĐT.759;

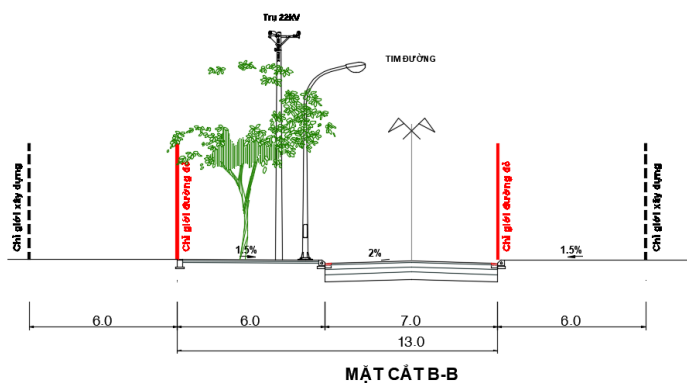
+ Đường ĐT.741(Nguyễn Tất Thành) với lộ giới 32,0m, gồm mặt đường xe chạy mỗi bên rộng 9,0m, dải phân cách giữa rộng 2,0m và vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m.

+ Hiện tại lối vào dự án là tuyến Đường liên kết ĐT.741 (Nguyễn Tất

Thành) và ĐT.759 có lộ giới 13,0m, mặt đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 6,0m+0,0m.



**Hình 8:** Mặt cắt Đường ĐT741 (Nguyễn Tất Thành); ĐT759

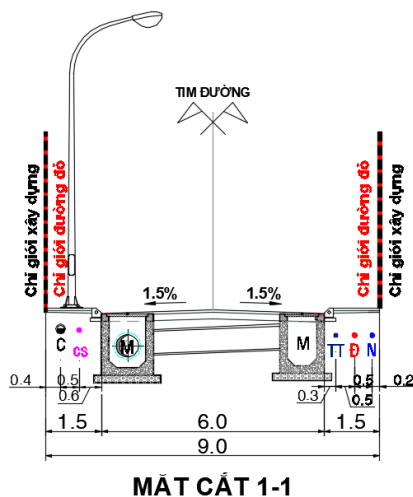


**Hình 9:** Mặt cắt Đường liên kết ĐT741 (Nguyễn Tất Thành) và ĐT759

- Hiện tại lối vào dự án là tuyến Đường liên kết ĐT741 (Nguyễn Tất Thành) và ĐT759 có lộ giới 13,0m, mặt đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 6,0m+0,0m.

## 2.2. Giao thông đối nội:

- Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch là mạng lưới giao thông nội bộ có bề rộng mặt đường B=9,0m, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dưới lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh thâm cỏ, phần đi ngầm dưới lòng đường được thiết kế chịu lực.



**Hình 10:** Mặt cắt giao thông nội bộ

- Tiêu chuẩn thiết kế tuyến như sau :
  - + Loại đường: Đường nội bộ;
  - + Độ dốc ngang mặt đường: 2,0% gồm 01 mái hoặc 02 mái tùy tuyến đường và thoát nước mặt về mương, tổ chức độ dốc cho phù hợp.

**Bảng 4: Bảng thống kê giao thông, sân bãi**

STT	tên đường	Chiều dài	Chiều rộng				
			Mặt cắt	Lộ giới	Lòng đường	Giải phân cách	Via hè
				(m)	(m)	(m)	(m)
<b>A</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>						
1	Đường ĐT.741 (Nguyễn Tất Thành)	-	A-A	32,0	9,0+9,0	2,0	6,0+6,0
2	Đường ĐT.759	-	A-A	32,0	9,0+9,0	2,0	6,0+6,0
3	Đường liên kết ĐT741 VÀ ĐT.759	-	B-B	13,0	7,0	-	6,0+0,0
<b>B</b>	<b>Giao thông nội bộ</b>						
1	Đường NB1	36,0	1-1	9,0	6,0	-	1,5+1,5
2	Đường NB2	108,0	1-1	9,0	6,0	-	1,5+1,5

### 3. San nền:

#### 3.1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ địa hình, cao độ tự nhiên, đường đồng mức tự nhiên và các bản đồ hiện trạng của khu vực có liên quan;
- Quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng:
  - TCVN 4447-2012 công tác đất thi công và nghiệm thu;
  - QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
  - QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

#### 3.2. Giải pháp thiết kế san nền:

- Địa hình khu đất tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc tổ chức không gian xây dựng và đấu nối hạ tầng kỹ thuật. Cao độ tự nhiên dao động từ khoảng +234,91 m đến +239,98 m, chênh lệch địa hình không lớn. Địa hình có hướng dốc chủ đạo từ Đông – Đông Nam xuống Tây – Tây Bắc, giúp thoát nước mặt tự nhiên tương đối thuận lợi.
- Tùy thuộc vào giải pháp kiến trúc sẽ tiến hành san nền cục bộ sẽ được cụ thể trong bước thiết kế bản vẽ thi công.

### 4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

#### 4.1. Cơ sở thiết kế:

- Tài liệu địa hình sử dụng để tính toán là bản đồ quy hoạch đã được thiết lập.

- Chu kỳ tràn chọn  $P= 5$  năm.
- Tiêu chuẩn áp dụng:
  - + TCVN 7957-2023 Quy chuẩn quốc gia về thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài – tiêu chuẩn thiết kế.
  - + 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.

#### **4.2. Nguồn tiếp nhận:**

Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch sẽ được thu gom và thoát về hệ thống thoát nước mưa hiện hữu phía Bắc dự án.

#### **4.3. Giải pháp thiết kế:**

- Thiết kế hệ thống thoát nước của khu đất là hệ thống thoát nước riêng.
- Toàn bộ nước mưa sẽ được thu gom về các tuyến cống BTCT kích thước D400-600, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu khu vực.
- Độ dốc cống tối thiểu:  $i=1/D$ . D là đường kính cống.
- Cần tiến hành nạo vét hố ga thường xuyên, định kỳ để đảm bảo thoát nước tốt.

#### **4.4. Tính toán thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:**

Tính toán thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:

$$Q = \psi \times q \times \mu \times F$$

Trong đó:

$$q = \frac{[(20 + b)^n q_{20} (1 + C. \lg P)]}{(t_{tt} + b)^n}$$

q: Cường độ mưa l/s-ha, phụ thuộc vào thời gian mưa t và chu kỳ ngập lụt p.

Thời gian mưa t:  $t = t^0 + \sum t^1$  (phút)

$t^0$ : Thời gian nước chảy từ điểm xa nhất của lưu vực đến đoạn cống tính toán (phút).

$$t^0 = L/V \text{ (phút).}$$

L: Khoảng cách từ điểm xa nhất đến cống, theo mặt bằng hệ thống, khoảng cách  $L = 50-60m$ .

V: Tốc độ nước chảy trên mặt đất, cống rãnh đổ ra cống chính.

Lấy  $V = 0,2 \text{ m/s}$ .

Như vậy chọn  $t^0 = 10$  phút.

$t^1$ : Thời gian nước chảy trong mỗi đoạn cống chính tính toán:

$$t^1 = L^1/V^1 \text{ (phút).}$$

$L^1$ : Chiều dài đoạn cống tính toán (m).

V<sub>1</sub>: Tốc độ nước chảy trong cống tính toán tương ứng, lấy trong bảng tra nằm trong phạm vi cho phép (m/s).

Chu kỳ ngập lụt (tràn cống) p : chọn p = 2 năm.

F: Diện tích lưu vực thoát nước mà đoạn cống phục vụ (ha). Xác định bằng cách đo trên mặt bằng.

ψ: Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại bề mặt lớp phủ được lấy là trung bình cộng của các hệ số dòng chảy tương ứng cho mỗi loại lớp phủ trong khu vực.

μ: Hệ số mưa không đều phụ thuộc vào diện tích lưu vực tính toán.

## 5. Quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC

### 5.1. Căn cứ thiết kế:

- TCXDVN: 33-2006 Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn 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;

### 5.2. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán:

Chỉ tiêu cấp nước lấy theo nhu cầu thực tế.

- Nước cấp phục vụ hoạt động TMDV, chợ : 2,0 lít/m<sup>2</sup>.sàn.

- Nước cấp tưới cây : 3,0 lít/m<sup>2</sup>.ngày.

- Nước cấp rửa đường : 0,5 lít/m<sup>2</sup>. ngày.

- Nước rò rỉ dự phòng : 10% tổng nhu cầu.

- Hệ số không điều hòa : K=1,2.

- Nước phòng cháy chữa cháy : 20 lít/s x 3 giờ x 1 đám cháy.

Tính toán nhu cầu dùng nước:

$$Q_{\max} = K_{ng} * (Q_{tb} + Q_{dp})$$

$$Q_{tb} = Q_1 + Q_{sh2} + Q_{cx} + Q_{gt} \text{ (m}^3\text{/ngày)}$$

với :

- Q<sub>max</sub>: Lưu lượng lớn nhất ngày đêm;

- Q<sub>tb</sub>: Lưu lượng nước tính toán trong ngày;

- Q<sub>1</sub>: Lưu lượng nước nhu cầu TMDV, chợ;

- Q<sub>cx</sub>: Lưu lượng nước tưới cây;

- Q<sub>gt</sub>: Lưu lượng nước rửa đường, sân bãi;

- K<sub>ng</sub>: Hệ số không điều hòa ngày đêm , chọn K<sub>ng</sub> =1,2.

**Bảng 5: Bảng nhu cầu cấp nước chi tiết**

STT	Đối tượng dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngày)
1	Nước cấp công trình	m <sup>2</sup>	2,0 lít/m <sup>2</sup> .sàn	53,2

	thương mại, hoạt động chợ	26.617,00				
2	Nước cấp cho tưới cây	1.712,90	m <sup>2</sup>	3,0	lít/m <sup>2</sup> .ngày	5,1
3	Nước cấp cho rửa đường	2.380,20	m <sup>2</sup>	0,5	lít/m <sup>2</sup> .ngày	1,2
4	Tổng lưu lượng				(1+2+3)	59,6
5	Nước rò rỉ, dự phòng				10%(5)	6,0
	<b>Tổng nhu cầu dùng nước(Qmax)</b>				<b>(4+5)*K(K=1,2)</b>	<b>78,6</b>

- Nhu cầu cấp nước trong ngày đêm cho toàn dự án là:  $Q_{max} = 78,6\text{m}^3/\text{ng.đ.}$

- Nhu cầu cấp nước phòng cháy chữa cháy là:  $216,0\text{m}^3$ .

### 5.3. Nguồn cấp:

- Đầu nối vào hệ thống cấp nước hiện hữu trên tuyến đường ĐT741.

### 5.4. Mạng lưới phân phối:

- Mạng lưới đường ống trục chính được bố trí tạo thành mạng lưới vòng hoặc mạng lưới cụt, nhằm đáp ứng việc cấp nước an toàn, liên tục nhưng phải phù hợp với công suất tính toán.

- 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.

- 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.

### 5.5. Cấp nước PCCC:

- Nước phục vụ chữa cháy được lấy từ bể nước ngầm dự án và mạng lưới cấp nước khu vực. Ngoài ra khi có sự cố cháy, cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.

## 6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

### 6.1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07:02-2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - về Công trình thoát nước.

- TCVN 7957-2023 Thoát nước – mạng lưới bên ngoài công trình. Tiêu chuẩn thiết kế;

### 6.2. Nguồn tiếp nhận và giải pháp thiết kế:

- Giai đoạn đầu: Nước thải xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn xây đúng theo quy định. Chủ dự án hợp đồng đơn vị chức năng thu gom định kỳ và xử lý theo quy định.

- Giai đoạn lâu dài: đầu nối vào hệ thống thoát nước thải định hướng theo quy hoạch.

- Công thoát nước thải sử dụng công PVC đường kính D160.

- Độ dốc tối thiểu đối với công thoát nước thải là 0,50%.

- Các tuyến công được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong công là nhanh nhất.

### 6.3. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải khu quy hoạch:

- Tiêu chuẩn nước thải: tối thiểu 0% lưu lượng nước cấp và đạt 100% xử lý.

**Bảng 6: Bảng tính lưu lượng nước thải**

STT	Đối tượng dùng nước	Quy mô		Nhu cầu dùng nước (m <sup>3</sup> /ngày)	Nhu cầu thoát nước (m <sup>3</sup> /ngày)
1	Nước thải sinh hoạt	53,2	m <sup>3</sup> /ngày	80% lượng nước cấp sinh hoạt	42,6
	<b>Tổng lưu lượng</b>			<b>(1)*K(K=1,2)</b>	<b>51,0</b>

- Lưu lượng nước thải: khoảng 51,0 m<sup>3</sup>/ ngày đêm.

### 6.5. Chỉ tiêu và khối lượng chất thải rắn:

- Nguồn phát sinh: chủ yếu từ các hoạt động kinh doanh, mua bán, dịch vụ thương mại của tiểu thương, khách hàng và nhân viên làm việc trong khu chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại.

### 6.6. Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận

- CTR sinh hoạt thu gom, phân loại về điểm tập kết chất thải rắn, không vứt rác bừa bãi.

- Rác thải được thu gom trong các thùng nhựa đựng rác, chủ dự án có trách nhiệm hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển xử lý 01 ngày/lần.

## 7. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

### 7.1. Tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam.

- QCVN 25:2025 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện.

- TCXDVN 333:2005 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Quyết định 2608/QĐ-EVN SPC ngày 03/9/2015 của Tổng công ty Điện lực Miền Nam về việc: Ban hành "Quy định tiêu chuẩn Vật tư thiết bị lưới điện trong Tổng công ty Điện lực Miền Nam".

### 7.2. Nguồn điện:

- Khu vực quy hoạch được đầu nối trực tiếp từ tuyến điện hạ thế hiện hữu nằm trên đường 13m giáp phía nam dự án.

### 7.3. Chỉ tiêu cấp điện và tổng nhu cầu sử dụng điện:

**Bảng 7: Bảng thống kê phụ tải điện**

STT	Thành phần	Quy mô	Chỉ tiêu	Công suất P (kW)	Công suất S (kVA)
1	Điện cấp cho hoạt động thương mại dịch vụ, chợ	26.617,00 m <sup>2</sup>	20W/m <sup>2</sup> sàn	532,34	626,28
2	Chiếu sáng cây xanh	1.712,90 m <sup>2</sup>	0,5W/m <sup>2</sup>	0,86	1,01
3	Chiếu sáng giao thông, sân bãi	2.380,20 m <sup>2</sup>	1,0 W/m <sup>2</sup>	2,38	2,80
4	Dự phòng, tổn thất	-	10% * (4)	53,56	63,01
<b>5</b>	<b>Tổng cộng</b>			<b>589,13</b>	<b>693,10</b>

Tổng nhu cầu công suất điện là 693,1 kVA.

#### 7.4. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường điện trung thế hiện hữu trên đường ĐT.741, đầu tư trạm biến áp trong khu vực quy hoạch.

- Điện áp: 0,4kV.

- Đặc điểm kỹ thuật của đường dây hạ thế:

+ Đường dây 0,4kV 3P-N được thiết kế theo tiêu chuẩn lưới điện hạ thế đi ngầm dưới lòng đường hoặc trên phần đất cây xanh.

+ Cấp hạ thế: Dùng BUSWAY Aluminum 4W-1/2G-5000A để cấp nguồn cho các ACB, MCCB của các khu vực.

+ Đầu nối nhánh rẽ branchement dùng Domino 6 cực và MCB 32<sup>a</sup>.

+ Sử dụng tụ bù hạ thế 3 pha để bù công suất phản kháng cho lưới điện.

#### 7.5. Phần hệ thống chiếu sáng:

\* Mạng lưới chiếu sáng:

- Nguồn cấp chiếu sáng lấy từ tủ điện dự án

- Chọn phương án thiết kế chiếu sáng đi ngầm trên trụ thép chiếu sáng ngoài trời kết hợp đèn gắn trên đường ngoài các công trình.

- Sử dụng cáp đồng bọc C/XLPE/PVC 0,6/1KV luôn trong ống PVC D60.

- Các đường cảnh quan cần sử dụng bộ đèn có độ thẩm mỹ cao.

- Khoảng cách giữa các đèn từ 20m-30m.

- Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng, sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Để giảm chi phí trả tiền điện, ta chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100% & sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% số lượng đèn lắp đặt.

\* Đặt điểm kỹ thuật (đề xuất):

- Cản đèn chiếu sáng: Làm bằng ống sắt tráng kẽm Ø60, dài 3m, tầm với 1,7m, bán kính uốn cong R700, góc nghiêng so với mặt phẳng ngang là 15°.

- Bố trí dây dẫn: sử dụng dây dẫn loại cáp bọc 3x16mm<sup>2</sup>.

- Tất cả dây dẫn trên đèn dùng loại cáp bọc CVV 2x2,5mm<sup>2</sup> luôn trong cản đèn, lên đèn qua các cầu chì với dây chì 5A.

- Đèn Led áp dụng các tiêu chuẩn kỹ thuật:

- Đèn Led từ 60W
- Vật liệu chế tạo: Hợp kim nhôm đúc.
- Vật liệu mặt đèn: Kính chịu lực.
- Công suất: từ 60W
- Tủ điều khiển: Hệ thống điều khiển hoàn toàn tự động kích thước 500 x 800 x 200mm.
- Bộ hẹn giờ (timer) có nguồn nuôi phụ khi mất điện loại 2 kênh, khi cài đặt phải thay đổi ngày chế độ với nhau.

## **8. Quy hoạch hệ thống thông tin-liên lạc**

### **8.1. Các tiêu chuẩn, quy phạm 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;
- QCVN 01: 2021/BXD về quy hoạch xây dựng chưa có các chỉ tiêu về hệ thống thông tin.

### **8.3. Dự kiến nhu cầu:**

- Chỉ tiêu:
- + Cấp cho công trình: 1 thuê bao/100 m<sup>2</sup>.sàn

**Bảng 8: Bảng thống kê nhu cầu thuê bao**

<b>STT</b>	<b>Thành phần</b>	<b>Quy mô</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Nhu cầu (thuê bao)</b>
1	Cấp cho hoạt động kinh doanh	26.617,00 m <sup>2</sup>	1 thuê bao/100 m <sup>2</sup> .sàn	266
2	Dự phòng		10%	27
<b>Tổng cộng</b>				<b>293</b>

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối với các nhà cung cấp hệ thống viễn thông như VNPT, Viettel, v.v... Lượng thuê bao hoạt động phụ thuộc vào nhu cầu thực tế của dự án khi đi vào hoạt động.

### **8.3. Nguồn cung cấp và giải pháp thiết kế:**

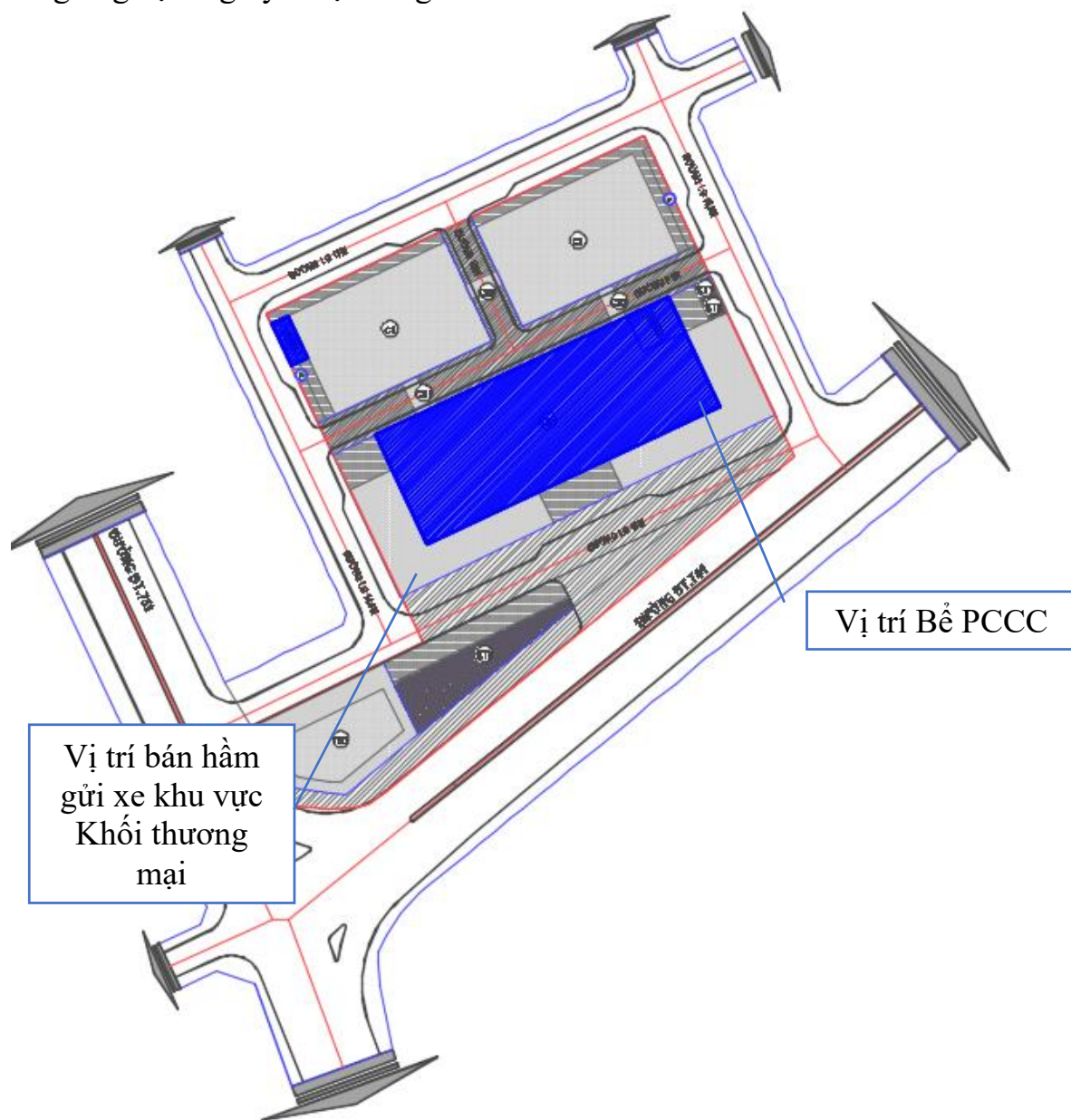
- Hệ thống thông tin liên lạc sẽ được kết nối vào hệ thống cáp thông tin hiện hữu trên tuyến đường ĐT741; đường phía Đông dự án lộ giới 13,0m.
- Các tuyến cáp viễn thông được bố trí song song với các tuyến cáp điện.
- Đảm bảo cung cấp được tất cả các dịch vụ viễn thông, công nghệ thông tin và truyền thông tiên tiến hiện có, có khả năng mở rộng đáp ứng các nhu cầu sử dụng trong tương lai của mọi tầng lớp khách hàng, đáp ứng nhu cầu trong khu quy hoạch.

\* \* \*

#### PHẦN 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)

- Trong khu vực lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại Phước Bình, công trình Khôi thương mại ký có 01 bán hầm.

- Các công trình xây dựng ngầm trong dự án (không có chức năng công cộng) gồm: Bể PCCC diện tích 216,0m<sup>2</sup>, các bể tự hoại 3 ngăn và hệ thống đường ống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm.



**Hình 11:** Vị trí xây dựng công trình ngầm

\* \* \*

## **PHẦN V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Trên đây là toàn bộ nội dung Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại Phước Bình, tại phường Phước Bình, thành phố Đồng Nai. Việc lập quy hoạch có ý nghĩa quan trọng, là cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý xây dựng, chỉnh trang đô thị và định hướng phát triển không gian thương mại – dịch vụ theo hướng đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu giao thương, mua sắm của người dân địa phương. Đồng thời, dự án góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cải thiện diện mạo kiến trúc cảnh quan và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của khu vực trung tâm phường.

Để dự án triển khai hiệu quả, cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan chủ quản, chính quyền địa phương, các cơ quan quản lý chuyên ngành và đơn vị tư vấn thiết kế, đảm bảo quá trình xây dựng tuân thủ đúng quy hoạch được phê duyệt. Trên tinh thần đó, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường Phước Bình kính trình Ủy ban nhân dân phường Phước Bình xem xét, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng, tạo cơ sở pháp lý để Trung tâm tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định pháp luật.

\* \* \*

## **PHẦN VI: PHỤ LỤC**

### **I. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ KÈM THEO:**

- Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

- Chủ trương đầu tư số /QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Phước Bình

- Công văn số .../SXD-QLQH&PTĐT ngày 15/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc ý kiến đối với quy hoạch tổng mặt bằng để làm cơ sở đầu tư xây dựng trên địa bàn.....;

- Biên bản họp ngày .../.../2026 về việc lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại Phước Bình.

- Trích lục địa chính thửa đất.

### **II. THÀNH PHẦN HỒ SƠ QUY HOẠCH**

#### **1. Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: tỷ lệ thích hợp;

- Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình: tỷ lệ 1/500;

- Bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, chuẩn bị kỹ thuật tỷ lệ 1/500;

- Bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp nước, thoát nước thải và quản lý chất thải rắn tỷ lệ 1/500;

- Bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, chiếu sáng và hạ tầng viễn thông thụ động tỷ lệ 1/500;

#### **2. Các thuyết minh văn bản:**

- Thuyết minh (bao gồm các văn bản pháp lý và bản vẽ A3 thu nhỏ);

- Tờ trình và Dự thảo Công văn chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng;

- Hồ sơ điện tử.

\* \* \* \* \*