

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỚC BÌNH**

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

Số: /UBND-KT

Phước Bình, ngày tháng năm 2026

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng
mặt bằng Trung tâm thương mại
Phước Bình tỷ lệ 1/500

Kính gửi:

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.
- Trung tâm dịch vụ tổng hợp.

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy
định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền,
phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ 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 Xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

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

Căn cứ Quyết định số 1344/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực quy hoạch và hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*sau sát nhập*);

Căn cứ Kết luận số 209-KL/ĐU ngày 19/5/2026 của Đảng ủy phường về kết luận cuộc họp Thường trực Đảng ủy phiên thứ 32/2026 (tuần làm việc thứ 20/2026); Kết luận của Ban thường vụ Đảng ủy phường tại cuộc họp ngày 20/5/2026;

Căn cứ Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của UBND phường về việc phê duyệt hồ sơ dự toán chi phí lập Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại Phước Bình tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 29/TB-UBND ngày 19/01/2026 của UBND phường Phước Bình về kết luận của Đ/c Nguyễn Văn Dũng - Chủ tịch UBND phường tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND phường ngày 12/01/2026, ngày 17/01/2026 và ngày 18/01/2026; Thông báo số 181/TB-UBND ngày 23/4/2026 của UBND phường về kết luận của Đ/c Nguyễn Văn Dũng - Chủ tịch UBND phường tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND phường ngày 21/4/2026; Thông báo số 205/TB-UBND ngày 11/5/2026 của UBND phường về kết luận của Đ/c Nguyễn Văn Dũng - Chủ tịch UBND phường tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND phường ngày 06/5/2026 và ngày 07/5/2026;

Căn cứ Thông báo số 237/TB-UBND ngày 04/6/2026 của UBND phường Phước Bình về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về phương án thiết kế Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại Phước Bình tỷ lệ 1/500; Báo cáo số 53/BC-TTĐVTH ngày 30/6/2026 của Trung tâm dịch vụ tổng hợp về việc tổng hợp phiếu ý kiến của cộng đồng dân cư đối với nhiệm vụ lập quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại Phước Bình tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Trung tâm dịch vụ tổng hợp tại Tờ trình số 61/TTr-TTĐVTH ngày 22/7/2026 về việc đề nghị xem xét, thẩm định và chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại Phước Bình tỷ lệ 1/500 kèm theo hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại Phước Bình tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Falcom lập.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 600/TTr-KTHT&ĐT ngày 23/7/2026,

UBND phường Phước Bình chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại Phước Bình tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Thông tin về tổ chức lập quy hoạch và dự án

a. Tên quy hoạch: Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại Phước Bình tỷ lệ 1/500.

b. Chủ đầu tư: Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Phước Bình.

c. Địa điểm lập quy hoạch: Phường Phước Bình, thành phố Đồng Nai.

d. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Falcom.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích

- Vị trí lập quy hoạch: Khu phố 5, phường Phước Bình, thành phố Đồng Nai. Khu đất được giới hạn bởi tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: giáp đường Lương Định Của.

+ Phía Nam: giáp đường Nguyễn Tất Thành (ĐT. 741).

+ Phía Đông: giáp đường Nguyễn Kim.

+ Phía Tây: giáp đường Phan Huy Ích và Đường 3 tháng 2 (ĐT. 759).

- Quy mô: Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 12.877,6m².

3. Tính chất, chức năng và mục tiêu

a. Tính chất, chức năng: Là khu phức hợp đa chức năng gồm các công trình thương mại dịch vụ (*Trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống*).

b. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, giải pháp đấu nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo điểm nhấn về quy hoạch kiến trúc không gian, phù hợp với khu vực, đồng thời kết nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có.

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng, thực hiện thủ tục đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy và cấp giấy phép xây dựng;

- Làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc

Bảng quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tầng cao xd tối đa (Tầng)	Chiều cao xd tối đa (m)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình		11.810,0				100
1	Công trình thương mại		6.171,1			27.126,7	52,25
1.1	Khu chợ 1	C1	1.282,5	3	15,0	3.847,5	
1.2	Khu chợ 2	C2	1.282,5	3	15,0	3.847,5	

STT	Chức năng	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tầng cao xd tối đa (Tầng)	Chiều cao xd tối đa (m)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.3	Khối thương mại 1	TM1	2.637,6	7	28,0	18.463,2	
1.4	Khối thương mại 2	TM2	555,3	1	6,0	555,3	
1.4	Khối thương mại 3	TM3	413,2	1	6,0	413,2	
2	Công trình cầu nổi		108,0			324,0	0,91
2.1	Cầu nổi 1	CN1	36,0	3	15,0	108,0	
2.2	Cầu nổi 2	CN2	36,0	3	15,0	108,0	
2.3	Cầu nổi 3	CN3	36,0	3	15,0	108,0	
3	Bộ phận phụ trợ và kỹ thuật công trình		50,0	-	-	-	0,42
3.1	Trạm điện	KT1	20,0	-	-		
3.2	Trạm bơm PCCC	KT2	30,0	-	-		
4	Đất cây xanh		901,2	-	-	-	7,63
5	Giao thông, Sân bãi		4.579,7	-	-	-	38,79
5.1	Giao thông nội bộ		1.444,8				
5.2	Sân, bãi		3.134,9				
II	Đất giao thông đối ngoại		1.067,6				
A	Tổng diện tích đất lập quy hoạch (I+II)		12.877,6	-	-	-	
B	Công trình hạ tầng ngầm						
1	Bể PCCC (Công trình ngầm)		120,0	-	-		
2	Bể XLNT (Công trình ngầm)		55,9	-	-		
3	Bán hầm gửi xe khối thương mại		2.517,6	-	-		

5. Yêu cầu 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. Đồng thời, hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, thoát nước, bãi đỗ xe và cảnh quan cây xanh được đầu tư hoàn chỉnh, góp phần tạo nên diện mạo khang trang, văn minh và

bền vững cho toàn khu trung tâm thương mại.

- 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.

- Ngoài ra nhằm để quản lý về vấn đề mạng lưới các trục giao thông nội bộ (*cũng như đảm bảo vấn đề phòng cháy chữa cháy*), các công trình phải có khoảng cách hợp lý đảm bảo cho xe chữa cháy di chuyển. Đồng thời các chi tiết kiến trúc không được che chắn, gây cản trở hoạt động PCCC.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch 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.

b. Quy hoạch giao thông

- Phía Tây giáp Phan Huy Ích lộ giới 12m; Đường 3 tháng 2 (ĐT. 759) với lộ giới 32,0m gồm mặt đường xe chạy mỗi bên rộng 9,5m dải phân cách giữa rộng 1,0m và vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m.

- Phía Bắc giáp đường Lương Định Của và Phía Đông giáp đường Nguyễn Kim lộ giới 12m.

- Phía Nam giáp đường Nguyễn Tất Thành (ĐT. 741) với lộ giới 32,0m, gồm mặt đường xe chạy mỗi bên rộng 9,5m dải phân cách giữa rộng 1,0m và vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m. Là lối tiếp cận chính của dự án.

- Ngoài ra còn có các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối giữa các khu chức năng.

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- 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 trên các tuyến đường đối ngoại.

- 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, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu khu vực, cần tiến hành nạo vét hố ga thường xuyên, định kỳ để đảm bảo thoát nước tốt.

d. Quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC

- Nguồn cấp: Đầu nối vào hệ thống cấp nước hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành (ĐT. 741).

- 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.

- Thiết kế hệ thống PCCC: Nước phục vụ chữa cháy được lấy từ bể nước ngầm dự án và mạng lưới cấp nước khu vực.

e. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Nguồn tiếp nhận: Đối với ô đất có ký hiệu (TM1, C1, C2) nước thải sau khi xử lý qua bể tự hoại sẽ được thu gom về bể xử lý tập trung. Giải pháp thu gom sẽ được cụ thể hóa bước lập dự án đầu tư (*Chủ dự án hợp đồng đơn vị có chức năng thu gom theo quy định, hoặc bơm dẫn về đường ống thoát nước thải hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành (ĐT741)*); Đối với ô đất có ký hiệu (TM2) nước thải sau khi xử lý qua bể tự hoại sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành (ĐT741).

- Giải pháp thiết kế: Cống thoát nước thải sử dụng cống PVC/HDPE. Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

f. Quy hoạch thu gom 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.

- Phương thức xử lý: Chất thải rắn sinh hoạt thu gom, phân loại tại nguồn. 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.

g. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Nguồn và giải pháp cấp điện: Đầu nối từ đường điện trung thế hiện hữu trên đường Nguyễn Tất Thành (ĐT.741), đầu tư trạm biến áp trong khu vực quy hoạch. Phần đường dây trung thế được đầu nối tại đường Nguyễn Tất Thành (ĐT.741). Tuyến điện hạ thế dự kiến thiết kế đi ngầm, dọc các trục giao thông cấp điện cho dự án.

- Hệ thống chiếu sáng: Nguồn cấp lấy từ tủ điện dự án. Chọn phương án

thiết kế chiếu sáng đi ngầm, sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng.

h. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

- Nguồn cung cấp: Hệ thống thông tin liên lạc sẽ được kết nối vào hệ thống cáp thông tin hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành; đường Nguyễn Kim.

- 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. Lượng thuê bao hoạt động phụ thuộc vào nhu cầu thực tế của dự án.

7. Thành phần hồ sơ quy hoạch

Thành phần hồ sơ gồm:

- Thuyết minh quy hoạch tổng mặt bằng (*bao gồm các văn bản pháp lý và bản vẽ A3 thu nhỏ*);

- Bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và phạm vi ranh giới khu đất, tỷ lệ thích hợp.

+ Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500.

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

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

8. Tổ chức thực hiện

1. Giao Trung tâm dịch vụ tổng hợp thực hiện các thủ tục niêm yết, công khai quy hoạch theo đúng quy định.

2. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức quản lý việc thực hiện quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của UBND phường về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại Phước Bình tỷ lệ 1/500./.

Nơi nhận:

- TT. ĐU, TT. HĐND phường (báo cáo);
- CT, các PCT. UBND phường;
- Như trên;
- LĐVP, CVVP;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Dũng