

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ BÀU XÉO
XÃ TRẢNG BOM – TỈNH ĐỒNG NAI**

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI

PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

THẨM ĐỊNH

Theo Văn bản số/.....

ngày tháng năm 20....

Người thẩm định ký tên

NĂM 2025

TRẦN ĐĂNG TOÀN

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
TL 1/500 KHU DÂN CƯ BÀU XÉO
XÃ TRẢNG BOM – TỈNH ĐỒNG NAI**

(Kèm theo Quyết định ~~1655~~/QĐ-UBND ngày ~~20~~ / ~~11~~ / 2025 của UBND xã Trảng Bom)

**CHƯƠNG I:
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1:

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Bàu Xéo - xã Trảng Bom - tỉnh Đồng Nai quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong ranh giới Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Bàu Xéo - xã Trảng Bom - tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tại Quyết định số ~~1655~~/QĐ-UBND ngày ~~20~~ / ~~11~~ / 2025 của UBND xã Trảng Bom.

Điều 2:

Căn cứ vào hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Bàu Xéo - xã Trảng Bom - tỉnh Đồng Nai được duyệt và các quy định này, UBND xã Trảng Bom phối hợp cùng Phòng Kinh tế xã Trảng Bom hướng dẫn chủ đầu tư trong việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng trong Khu dân cư Bàu Xéo - xã Trảng Bom - tỉnh Đồng Nai theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 3:

Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng nhà ở trong khu vực thuộc khu quy hoạch còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật Nhà nước.

Điều 4:

Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị. Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

THẨM ĐỊNH

Theo Văn bản số/.....

ngày tháng năm 20....

Người thẩm định ký tên

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Vị trí điều chỉnh quy hoạch có diện tích 139.678,9 m², thuộc khu dân cư Bàu Xéo - xã Trảng Bom - tỉnh Đồng Nai;

Phạm vi giới hạn khu đất như sau:

- + Phía Tây : Giáp với khu dân cư thị trấn Trảng Bom.
- + Phía Đông: Giáp với khu công nghiệp Bàu Xéo.
- + Phía Nam: Giáp dự án Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo.
- + Phía Bắc: Giáp với đường Quốc lộ 1A.

Điều 6: Quy hoạch sử dụng đất

Khu đất được quy hoạch có diện tích 139.678,9 m², được phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
I	ĐẤT Ở	53.995,4	38,66	18,00
1	Nhà Liên kế	35.924,3	25,72	
2	Nhà Biệt thự	7.197,2	5,15	
3	Nhà Chung cư (nhà ở xã hội)	10.873,9	7,78	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG	7.968,5	5,70	2,66
1	Đất thương mại-dịch vụ	4.988,5	3,57	
2	Đất giáo dục	2.980,0	2,13	
III	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN	10.886,1	7,79	3,62
IV	ĐẤT GIAO THÔNG	65.942,7	47,21	22,03
V	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT (trạm bom, trạm xử lý nước thải, trạm BTS)	886,2	0,63	
	TỔNG	139.678,9	100	

- + Dân số : khoảng 3.000 người.
- + Đất ở : 18,00 m²/người
- + Đất công viên cây xanh : 3,62 m²/người
- + Đất công trình công cộng : 2,66 m²/người
- + Đất giao thông : 22,03 m²/người
- + Về cấp nước : 150 lít/người/ngày

+ Về thoát nước thải	: 80% lượng nước cấp sinh hoạt.
+ Về cấp điện	: 1.500 kWh/người/năm.
+ Thông tin liên lạc	: 2 người/máy.
+ Mật độ xây dựng	: Nhà phố $\leq 85\%$.
	: Biệt thự $\leq 70\%$.
	: Chung cư $\leq 60\%$.
	: CTCC $\leq 40\%$.
	: TMDV $\leq 50\%$.
+ Tầng cao	: Liên kế 2-3 tầng.
	: Biệt thự 2 tầng.
	: Chung cư 5-9 tầng.
	: CTCC 1-2 tầng.
	: TMDV 1-2 tầng.
	: Giáo dục 1-2 tầng

Điều 7: Quy định về kiến trúc công trình và xây dựng:

*** Áp dụng cho khu nhà liên kế:**

- Mật độ xây dựng tối đa : 85%
- Số tầng : 02-03 tầng
- Chiều cao tầng 1 : 3,8m
- Chiều cao tầng 2 trở lên : 3,6m
- Độ vươn ban công tối đa : $\leq 1,40\text{m}$.
- Nền nhà cao 0,20m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 1m.
- Khuyến khích sử dụng mái ngói, mái BTCT.

*** Áp dụng cho khu nhà biệt thự :**

- Mật độ xây dựng tối đa : 70%
- Số tầng : 02 tầng
- Chiều cao tầng 1 : 4,0m
- Chiều cao tầng 2 : 3,6m
- Chiều cao mái : 3,2m
- Nền nhà cao 0,50m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3m.
- Khoảng lùi phía sau nhà : không nhỏ hơn 1m.
- Khuyến khích sử dụng mái ngói.

*** Áp dụng cho khu nhà chung cư :**

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Số tầng : 05 - 09 tầng
- Chiều cao tầng 1 : 3,9m
- Chiều cao các tầng còn lại : 3,3m.
- Chiều cao mái : 3,3m
- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ : $\geq 6m$ so với các trục đường.
: $\geq 4m$ so với ranh khu đất.

*** Áp dụng cho khu thương mại:**

- Mật độ xây dựng tối đa : 50%
- Số tầng : 01 - 02 tầng
- Chiều cao tầng 1 : 4,8m
- Chiều cao tầng 2 : 4,8m.
- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ : $\geq 6m$ so với các trục đường.
: $\geq 4m$ so với ranh khu đất.

*** Trường mẫu giáo:**

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Số tầng : 02 - 03 tầng
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ : $\geq 6m$ so với các trục đường.
: $\geq 4m$ so với ranh khu đất.

*** Đất xây dựng công viên cây xanh:**

- Mật độ xây dựng : 5% (bao gồm các chòi nghỉ chân).
- Tầng cao trung bình : 01 tầng .

CHƯƠNG III: THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC

Điều 8: Thống kê chỉ tiêu kiến trúc đất ở :

Diện tích đất ở 53.995,4, chiếm khoảng 36,66% bao gồm các loại:

Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	MĐXD(%)	TCTB
Nhà liên kế	35.924,3	365	≤ 85	2÷3 tầng
Biệt thự	7.197,2	27	≤ 70	2 tầng
Chung cư	10.873,9	579	≤ 60	5÷9 tầng
Tổng cộng	53.995,4	971		

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC

Stt	Tên lô đất	Kích thước lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Số lượng (lô)	Diện tích xd (m ²)	Tổng dt sản xd (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số sdd	Ghi chú
NHÀ LIÊN KẾ										
1	A		3.904,0	38						
	1	—	117,9	1	106,1	318,3	3	85	2,6	VẬT GÓC
	2	—	118,5	1	106,7	320,0	3	85	2,6	HÌNH THANG
	3	—	114,0	1	102,6	307,8	3	85	2,6	HÌNH THANG
	4	—	109,9	1	98,9	296,7	3	85	2,6	HÌNH THANG
	5	—	106,0	1	95,4	286,2	3	85	2,6	HÌNH THANG
	6	—	102,2	1	92,0	275,9	3	85	2,6	HÌNH THANG
	7	—	98,3	1	88,5	265,4	3	85	2,6	HÌNH THANG
	8	—	94,7	1	85,2	255,7	3	85	2,6	VẬT GÓC
	9	5x20	100,1	1	90,1	270,3	3	85	2,6	HCN
	10	5x20	100,3	1	90,3	270,8	3	85	2,6	HCN
	11	5x20	100,5	1	90,5	271,4	3	85	2,6	HCN
	12	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	13	5x20	100,1	1	90,1	270,3	3	85	2,6	HCN
	14	5x20	100,2	1	90,2	270,5	3	85	2,6	HCN
	15	5x20	100,2	1	90,2	270,5	3	85	2,6	HCN
	16	5x20	100,3	1	90,3	270,8	3	85	2,6	HCN
	17	5x20	100,4	1	90,4	271,1	3	85	2,6	HCN
	18	5x20	100,5	1	90,5	271,4	3	85	2,6	HCN
	19	5x20	100,5	1	90,5	271,4	3	85	2,6	HCN
	20	5x20	100,6	1	90,5	271,6	3	85	2,6	HCN
	21	5x20	100,3	1	90,3	270,8	3	85	2,6	HCN
	22	5x20	100,1	1	90,1	270,3	3	85	2,6	HCN
	23	5x20	100,6	1	90,5	271,6	3	85	2,6	HCN
	24	5x20	100,5	1	90,5	271,4	3	85	2,6	HCN

Stt	Tên lô đất	Kích thước lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Số lượng (lô)	Diện tích xd (m ²)	Tổng dt sàn xd (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số sđđ	Ghi chú
	25	5x20	100,5	1	90,5	271,4	3	85	2,6	HCN
	26	5x20	100,4	1	90,4	271,1	3	85	2,6	HCN
	27	5x20	100,3	1	90,3	270,8	3	85	2,6	HCN
	28	5x20	100,2	1	90,2	270,5	3	85	2,6	HCN
	29	5x20	100,1	1	90,1	270,3	3	85	2,6	HCN
	30	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	31	—	103,8	1	93,4	280,3	3	85	2,6	VẬT GÓC
	32	5x21,04	105,2	1	94,7	284,0	3	85	2,6	HCN
	33	5x21,04	105,1	1	94,6	283,8	3	85	2,6	HCN
	34	5x21,04	105,0	1	94,5	283,5	3	85	2,6	HCN
	35	5x21	105,0	1	94,5	283,5	3	85	2,6	HCN
	36	5x21	104,9	1	94,4	283,2	3	85	2,6	HCN
	37	5x21	104,8	1	94,3	283,0	3	85	2,6	HCN
	38	—	102,0	1	91,8	275,4	3	85	2,6	VẬT GÓC
2	B	—	3.545,0	34						
	1	—	125,2	1	112,7	338,0	3	85	2,6	VẬT GÓC
	2	—	124,7	1	112,2	336,7	3	85	2,6	HÌNH THANG
	3	—	121,0	1	108,9	326,7	3	85	2,6	HÌNH THANG
	4	—	117,2	1	105,5	316,4	3	85	2,6	HÌNH THANG
	5	—	113,4	1	102,1	306,2	3	85	2,6	HÌNH THANG
	6	—	109,6	1	98,6	295,9	3	85	2,6	HÌNH THANG
	7	—	105,9	1	95,3	285,9	3	85	2,6	HÌNH THANG
	8	—	99,7	1	89,7	269,2	3	85	2,6	VẬT GÓC
	9	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	10	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	11	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	12	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	13	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	14	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	15	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	16	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	17	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	18	5x20	99,9	1	89,9	269,7	3	85	2,6	HCN
	19	5x20	99,9	1	89,9	269,7	3	85	2,6	HCN
	20	5x20	99,8	1	89,8	269,5	3	85	2,6	HCN
	21	5x20	99,7	1	89,7	269,2	3	85	2,6	HCN
	22	5x20	99,7	1	89,7	269,2	3	85	2,6	HCN
	23	5x20	99,6	1	89,6	268,9	3	85	2,6	HCN
	24	5x20	99,5	1	89,6	268,7	3	85	2,6	HCN
	25	5x20	99,5	1	89,6	268,7	3	85	2,6	HCN
	26	5x20	99,4	1	89,5	268,4	3	85	2,6	HCN
	27	—	102,4	1	92,2	276,5	3	85	2,6	VẬT GÓC
	28	5x21,6	105,3	1	94,8	284,3	3	85	2,6	HCN

Stt	Tên lô đất	Kích thước lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Số lượng (lô)	Diện tích xd (m ²)	Tổng dt sàn xd (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số sđđ	Ghi chú
	29	5x21,04	105,2	1	94,7	284,0	3	85	2,6	HCN
	30	5x21	105,1	1	94,6	283,8	3	85	2,6	HCN
	31	5x21	105,0	1	94,5	283,5	3	85	2,6	HCN
	32	5x21	104,9	1	94,4	283,2	3	85	2,6	HCN
	33	5x21	104,8	1	94,3	283,0	3	85	2,6	HCN
	34	—	98,6	1	88,7	266,2	3	85	2,6	VẬT GÓC
3	C		3.135,6	30						
	1	—	131,7	1	118,5	355,6	3	85	2,6	VẬT GÓC
	2	—	128,0	1	115,2	345,6	3	85	2,6	HÌNH THANG
	3	—	122,2	1	110,0	329,9	3	85	2,6	HÌNH THANG
	4	—	116,5	1	104,9	314,6	3	85	2,6	HÌNH THANG
	5	—	110,2	1	99,2	297,5	3	85	2,6	HÌNH THANG
	6	—	104,0	1	93,6	280,8	3	85	2,6	HÌNH THANG
	7	—	98,1	1	88,3	264,9	3	85	2,6	HÌNH THANG
	8	—	88,4	1	79,6	238,7	3	85	2,6	VẬT GÓC
	9	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	10	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	11	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	12	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	13	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	14	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	15	5x20	100,0	1	90,0	270,0	3	85	2,6	HCN
	16	5x20	100,4	1	90,3	271,0	3	85	2,6	HCN
	17	5x20	100,5	1	90,5	271,4	3	85	2,6	HCN
	18	5x20,11	100,6	1	90,5	271,6	3	85	2,6	HCN
	19	5x20,14	100,7	1	90,6	271,9	3	85	2,6	HCN
	20	5x20,15	100,7	1	90,6	271,9	3	85	2,6	HCN
	21	5x20,14	100,7	1	90,6	271,9	3	85	2,6	HCN
	22	5x20,13	100,7	1	90,6	271,9	3	85	2,6	HCN
	23	—	101,1	1	91,0	273,0	3	85	2,6	VẬT GÓC
	24	5x20,8	104,1	1	93,7	281,1	3	85	2,6	HCN
	25	5x20,8	104,3	1	93,9	281,6	3	85	2,6	HCN
	26	5x20,9	104,5	1	94,1	282,2	3	85	2,6	HCN
	27	5x21	104,6	1	94,1	282,4	3	85	2,6	HCN
	28	5x21	104,8	1	94,3	283,0	3	85	2,6	HCN
	29	5x21	105,0	1	94,5	283,5	3	85	2,6	HCN
	30	—	103,8	1	93,4	280,3	3	85	2,6	VẬT GÓC
4	D		2.541,6	24						
	1	—	139,0	1	125,1	375,3	3	85	2,6	VẬT GÓC
	2	—	132,3	1	119,1	357,2	3	85	2,6	HÌNH THANG
	3	—	124,7	1	112,2	336,7	3	85	2,6	HÌNH THANG
	4	—	117,0	1	105,3	315,9	3	85	2,6	HÌNH THANG

Stt	Tên lô đất	Kích thước lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Số lượng (lô)	Diện tích xd (m ²)	Tổng dt sàn xd (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số sdd	Ghi chú
	5	—	109,3	1	98,4	295,1	3	85	2,6	HÌNH THANG
	6	—	101,7	1	91,5	274,6	3	85	2,6	HÌNH THANG
	7	—	94,0	1	84,6	253,8	3	85	2,6	HÌNH THANG
	8	—	85,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	VẬT GÓC
	9	5x20	100,5	1	90,4	271,3	3	85	2,6	HCN
	10	5x20	100,5	1	90,4	271,3	3	85	2,6	HCN
	11	5x20	100,5	1	90,4	271,3	3	85	2,6	HCN
	12	5x20	100,5	1	90,4	271,2	3	85	2,6	HCN
	13	5x20	100,4	1	90,4	271,1	3	85	2,6	HCN
	14	5x20	100,3	1	90,3	270,9	3	85	2,6	HCN
	15	5x20	100,3	1	90,3	270,8	3	85	2,6	HCN
	16	5x20	100,2	1	90,2	270,6	3	85	2,6	HCN
	17	—	103,3	1	93,0	278,9	3	85	2,6	VẬT GÓC
	18	5x21	105,0	1	94,5	283,5	3	85	2,6	HCN
	19	5x21	105,0	1	94,5	283,5	3	85	2,6	HCN
	20	5x21	105,1	1	94,6	283,8	3	85	2,6	HCN
	21	5x21	105,1	1	94,6	283,8	3	85	2,6	HCN
	22	5x21	105,1	1	94,6	283,8	3	85	2,6	HCN
	23	5x21	105,1	1	94,6	283,8	3	85	2,6	HCN
	24	—	101,7	1	91,5	274,6	3	85	2,6	VẬT GÓC
5	F		4.319,7	42						
	1	—	97,5	1	82,9	248,6	3	85	2,6	VẬT GÓC
	2	5x20,4	102,0	1	86,7	260,0	3	85	2,6	HÌNH THANG
	3	5x20,4	102,0	1	86,7	260,0	3	85	2,6	HÌNH THANG
	4	5x20,4	101,9	1	86,6	259,9	3	85	2,6	HÌNH THANG
	5	5x20,4	101,9	1	86,6	259,9	3	85	2,6	HÌNH THANG
	6	5x20,4	101,9	1	86,6	259,8	3	85	2,6	HÌNH THANG
	7	5x20,4	101,9	1	86,6	259,8	3	85	2,6	HÌNH THANG
	8	—	97,4	1	82,8	248,5	3	85	2,6	VẬT GÓC
	9	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	10	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	11	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	12	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	13	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	14	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	15	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	16	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	17	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	18	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	19	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	20	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	21	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	22	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN

Stt	Tên lô đất	Kích thước lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Số lượng (lô)	Diện tích xd (m ²)	Tổng dt sàn xd (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số sđđ	Ghi chú
	23	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	24	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	25	—	156,7	1	133,2	399,7	3	85	2,6	VẬT GÓC
	26	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	27	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	28	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	29	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	30	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	31	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	32	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	33	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	34	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	35	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	36	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	37	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	38	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	39	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	40	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	41	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	42	—	156,5	1	133,0	399,0	3	85	2,6	VẬT GÓC
6	G		2.261,7	24						
	1	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	VẬT GÓC
	2	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	3	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	4	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	5	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	6	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	7	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	8	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	9	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	10	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	11	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	12	—	156,9	1	133,4	400,1	3	85	2,6	HCN
	13	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	VẬT GÓC
	14	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	15	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	16	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	17	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	18	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	19	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	20	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	21	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	22	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN

Stt	Tên lô đất	Kích thước lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Số lượng (lô)	Diện tích xd (m ²)	Tổng dt sàn xd (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số sdd	Ghi chú
	23	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	24	—	124,8	1	106,1	318,2	3	85	2,6	HCN
7	H		2.261,7	24						
	1	—	156,9	1	133,3	400,0	3	85	2,6	VẬT GÓC
	2	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	3	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	4	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	5	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	6	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	7	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	8	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	9	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	10	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	11	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	12	5x20	100,0	1	85,0	255,0	3	85	2,6	HCN
	13	—	124,8	1	106,1	318,2	3	85	2,6	VẬT GÓC
	14	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	15	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	16	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	17	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	18	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	19	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	20	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	21	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	22	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	23	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
	24	5x16	80,0	1	68,0	204,0	3	85	2,6	HCN
8	I		3.011,5	32						
	1	—	132,9	1	112,9	338,8	3	85	2,6	VẬT GÓC
	2	5x17	85,0	1	72,3	216,8	3	85	2,6	HCN
	3	5x17	85,0	1	72,3	216,8	3	85	2,6	HCN
	4	—	122,9	1	104,4	313,3	3	85	2,6	VẬT GÓC
	5	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	6	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	7	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	8	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	9	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	10	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	11	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	12	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	13	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	14	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN

Stt	Tên lô đất	Kích thước lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Số lượng (lô)	Diện tích xd (m ²)	Tổng dt sàn xd (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số sđđ	Ghi chú
	15	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	16	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	17	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	18	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	19	—	122,9	1	104,4	313,3	3	85	2,6	VẬT GÓC
	20	5x17	85,0	1	72,3	216,8	3	85	2,6	HCN
	21	5x17	85,0	1	72,3	216,8	3	85	2,6	HCN
	22	—	132,9	1	113,0	338,9	3	85	2,6	VẬT GÓC
	23	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	24	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	25	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	26	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	27	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	28	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	29	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	30	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	31	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN
	32	5x18	90,0	1	76,5	229,5	3	85	2,6	HCN

Tên lô đất	Diện tích (m ² /lô)	Số lượng (lô)	Diện tích xd (m ²)	Tổng dt sàn xd (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số SSD	Ghi chú
KHU BIỆT THỰ								
E	7.197,2	27						
1	402,5	1	281,8	563,5	2	70	2,8	VẬT GÓC
2A	200,8	1	140,6	281,1	2	70	2,8	HCN
2B	200,1	1	140,1	280,1	2	70	2,8	HCN
3A	200,3	1	140,2	280,4	2	70	2,8	HCN
3B	200,3	1	140,2	280,4	2	70	2,8	HCN
4A	200,1	1	140,1	280,1	2	70	2,8	HCN
4B	200,1	1	140,1	280,1	2	70	2,8	HCN
5A	200,7	1	140,5	281,0	2	70	2,8	HCN
5B	200,9	1	140,6	281,3	2	70	2,8	HCN
6A	200,6	1	140,4	280,8	2	70	2,8	HCN
6B	199,5	1	139,7	279,3	2	70	2,8	VẬT GÓC
7	463,3	1	324,3	648,6	2	70	2,8	VẬT GÓC
8A	197,0	1	137,9	275,8	2	70	2,8	VẬT GÓC
8B	213,4	1	149,4	298,8	2	70	2,8	VẬT GÓC
9A	210,5	1	147,4	294,7	2	70	2,8	VẬT GÓC
9B	189,3	1	132,5	265,0	2	70	2,8	HCN
10A	188,7	1	132,1	264,2	2	70	2,8	HCN
10B	188,1	1	131,7	263,3	2	70	2,8	HCN
11A	188,5	1	132,0	263,9	2	70	2,8	HCN
11B	189,2	1	132,4	264,9	2	70	2,8	HCN

Tên lô đất	Diện tích (m ² /lô)	Số lượng (lô)	Diện tích xd (m ²)	Tổng dt sàn xd (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số SSD	Ghi chú
12	367,6	1	257,3	514,6	2	70	2,8	HÌNH THANG
13	406,0	1	284,2	568,4	2	70	2,8	HÌNH VUÔNG
14	400,0	1	280,0	560,0	2	70	2,8	HÌNH VUÔNG
15	386,6	1	270,6	541,2	2	70	2,8	VẬT GÓC
16	405,5	1	283,9	567,7	2	70	2,8	HÌNH VUÔNG
17	404,8	1	283,4	566,7	2	70	2,8	HÌNH VUÔNG
18	392,8	1	275,0	549,9	2	70	2,8	HÌNH THANG

Điều 10: Quy định về vật liệu xây dựng:

- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm mốc,...

Màu sắc trang trí mặt tiền:

- Sử dụng các màu tươi mát và sáng, có cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy nhà đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm hoặc màu nóng bức gây cảm giác khó chịu về thị giác và gây tâm lý phản cảm, khi cần thiết có thể dùng sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

Điều 11: Quy định về không gian mở

- Các công viên cây xanh được tổ chức tập trung và phân tán trong từng khuôn viên của khu chung cư, ngoài chức năng cải thiện vệ sinh môi trường, các không gian này tạo tạo sự sinh động và làm đẹp cảnh quan toàn khu và tạo không gian sinh hoạt vui chơi cho người dân.

Điều 12: Quy định tổ chức không gian kiến trúc

- Không gian kiến trúc khu dân cư Bàu Xéo được tổ chức đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước,...) với các khu vực xung quanh, nhằm đảm bảo tính khả thi cao cho đồ án.

- Tổ chức mạng lưới đường giao thông bám theo địa hình, tạo sự mạch lạc, hợp lý cả về chức năng ở lẫn quan điểm thẩm mỹ và thuận tiện về sinh hoạt trong dân cư.

- Trong khu chung cư có các mảng xanh công viên phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi thư giãn của người dân trong khu vực.

Điều 13: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Các công trình ngầm dưới trục đường (ống cấp, thoát nước) phải được xây dựng theo hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết, và phải được xây dựng đồng bộ.

1. Giao thông:

a) Mạng lưới đường

- Các tuyến đường trong khu quy hoạch được thiết kế đảm bảo cho các phương tiện giao thông di chuyển thuận lợi và thông thoáng giữa các khu ở cũng như đảm bảo cho việc phòng cháy chữa cháy.

- Tại các chỗ giao nhau bán kính bó vỉa được lấy 8m, bình đồ của các tuyến đường được thiết kế phù hợp với cao trình san nền trong toàn khu.

- Cao độ thiết kế của các tuyến đường bám sát theo phương án san nền đã thiết kế. Các tuyến đường được bố trí độ dốc dọc hướng về chỗ thấp nhất theo quy hoạch chung để đảm bảo việc thoát nước được nhanh chóng, dễ dàng. Chú trọng đến đoạn vượt nổi vào các tuyến đường hiện hữu đảm bảo sự êm thuận.

- Trắc ngang của các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch bao gồm các loại như sau:

- **Đường N1:** lộ giới 27 m (19,5m trong phạm vi quy hoạch)

+ Bề rộng mặt đường: 12m

+ Bề rộng vỉa hè: 7,5m

- **Đường D8:** lộ giới 23,5m

+ Bề rộng mặt đường: 12m

+ Bề rộng vỉa hè: 4 + 7,5m

- **Đường vành đai:** lộ giới 13m

+ Bề rộng mặt đường: 8m

+ Bề rộng vỉa hè: 5m

- **Đường D9 (Đoạn 1: 123m):** lộ giới 16m

+ Bề rộng mặt đường: 8m

+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 4m

- **Đường D9 (Đoạn 2: 56m):** lộ giới 14,5m

+ Bề rộng mặt đường: 6,5m

+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 4m

- **Đường D10 (Đoạn 1: 255m):** lộ giới 16m

+ Bề rộng mặt đường: 8m

+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 4m

- **Đường D10 (Đoạn 2: 56m):** lộ giới 14,5m

+ Bề rộng mặt đường: 6,5m

+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 4m

- **Đường N4 (Đoạn 1: 123m):** lộ giới 14,5m

+ Bề rộng mặt đường: 6,5m

+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 4m

- **Đường D10 (Đoạn 2: 62m):** lộ giới 16m

+ Bề rộng mặt đường: 8m

- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 4\text{m}$
- Các tuyến đường còn lại: lộ giới 16m
- + Bề rộng mặt đường: 8m
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 4 = 8\text{m}$
- Chênh cao giữa mép ngoài vỉa hè và mặt đường là 15cm .

b) Kết cấu vỉa hè & bó vỉa

Kết cấu vỉa hè như sau:

- + Gạch Terrazo $40 \times 40 \times 3\text{ cm}$
- + Lớp đệm vữa xi măng dày 2cm
- + Bê tông đá 1×2 , M150 dày 5cm
- + Nền đất đầm chặt $K \geq 0,95$

Kết cấu bó vỉa như sau:

- + Bó vỉa bằng BT M200, dưới bó vỉa có 1 lớp bê tông lót đá 1×2 , M150 dày 5cm .

2. San nền:

- Khu vực thiết kế có địa hình tương đối bằng phẳng với độ dốc tự nhiên khoảng $0,2\%$, cao độ tự nhiên dao động từ $60 - 62\text{m}$. Phía Tây khu vực thiết kế của dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật với hệ thống thu gom nước tương đối hoàn chỉnh.

Giải pháp thiết kế:

- Cốt cao trình khống chế san nền của toàn khu vực thiết kế là $60,65\text{ m}$.
- Việc san nền được tiến hành cục bộ cho từng lô đất, hướng thoát nước của từng lô đất được phân bố đều theo các tuyến đường xung quanh lô đất.
- Công tác san lấp sẽ được tiến hành bằng cách đào gạt phần đất cao xuống phần đất thấp, tận dụng khối lượng đào để đắp nhằm hạn chế tối đa việc vận chuyển đất từ nơi khác tới đắp.
- Dùng đất cấp 3 vận chuyển trong phạm vi 5 km tới đắp.

Khối lượng và khái toán kinh phí:

- Tổng diện tích san lấp 44.475 m^2 , trong đó:
- Diện tích đào: 3.834 m^2 .
- Diện tích đắp: 40.641 m^2 .
- Khối lượng đất đào hình học: 245 m^3 .
- Khối lượng đất đắp hình học: 4.721 m^3 .
- Tận dụng đất đào để đắp $= 80\% \times 245 = 196\text{ m}^3$.

Tổng hợp khối lượng:

- Đất san ủi tại chỗ $= 196\text{ m}^3$
- Đất cấp 3 vận chuyển 5 km tới đắp $= 1,15 \times 1,10 \times (4.721 - 196) = 5.724\text{ m}^3$.
- + K1 = 1,15: hệ số chuyển đổi thể tích từ tự nhiên sang toí xốp
- + K2 = 1,1: hệ số lèn chặt tương ứng với độ chặt đất đắp $0,90$

3. Thoát nước mưa :

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.
- Hướng thoát nước chính của khu quy hoạch theo hướng Tây Bắc và thoát ra suối hiện hữu cách khu quy hoạch khoảng 200m
- Hệ thống cống được bố trí dọc theo hai bên vỉa hè đường giao thông, trên các đoạn cống bố trí các hố ga có miệng thu để thu nước mưa từ ngoài đường vào Nguồn nước được tập trung đổ về các hố ga, theo các tuyến ống góp nhánh và tập trung chảy về tuyến ống chính và đầu vào tuyến cống hiện hữu giáp khu quy hoạch nằm dọc trên đường song hành QL1A và chảy về suối cạn
- Độ dốc không chế nhỏ nhất để cống có thể làm sạch và tự chảy được là 1/D, trong đó D là đường kính cống thoát nước.
- Khoảng cách giữa các hố ga thay đổi từ 20 – 40m tùy vị trí và kích thước của cống.

4. Cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực dự án được lấy từ ống chuyển tải D500 chạy dọc đường quốc lộ 1A thông qua trạm bơm tăng áp đặt tại khu TM1 (theo quy hoạch cấp nước toàn khu đã phê duyệt).

Nhu cầu dùng nước ngày 650 m³.

Lưu lượng nước chữa cháy : 15 l/giây/1đám cháy. Dự kiến số lượng đám cháy xảy ra cùng lúc là 2, lượng nước dự trữ trong 3giờ liên tục.

$$Q_{cc} = 2 \times 15 \times 3 \times 3.6 = 324 \text{ m}^3.$$

Mạng lưới ống cấp nước cho khu vực điều chỉnh được đầu nối trực tiếp với hệ thống cấp nước toàn khu dân cư tại 2 điểm A và B tạo thành mạng khép kín, đảm bảo cấp nước an toàn, đầy đủ đến tất cả các dãy nhà.

- Ống cấp nước đặt trên vỉa hè, vị trí tuyến ống cách chỉ giới đường đỏ 1,0 mét.
- Trên hệ thống cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa tại các ngã 3, ngã 4 và tại các điểm dễ lấy nước, khoảng cách từ mép vỉa hè đến tim trụ không quá 2,5m, khoảng cách giữa các trụ trung bình 150m.
- Trên mạng lưới bố trí các van xả khí, van xả cạn.

5. Cấp điện:

Hiện tại đã có lưới điện hiện hữu 3 Pha 4 dây lưới 15(22)kV nằm dọc trên đường vào xã Đồi 61 (đường liên ấp xã Đồi 61), và trên đường QL 1A.

Lưới điện trung thế:

Vị trí đầu nối được lấy từ đường vào xã đồi 61, trụ số 18 và trụ số 7 trên đường QL1A.

Đường dây trung thế 22kV :500m

Trạm biến áp:

Chọn trạm biến áp 3 pha xây dựng mới có công suất TBA 250kVA, 2TBA 400kVA, TBA 800kVA và TBA 1000kVA cấp điện sinh hoạt, thương mại dịch vụ công cộng, điện hệ thống chiếu sáng.

Hình thức trạm ngòi, hợp bộ.

Đường dây hạ thế:

Xây dựng mới đường hạ thế ngầm -1kV :5.000m

Tủ phân phối hạ thế :69 tủ

Hệ thống chiếu sáng đèn đường:

Sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA(4x25mm²) + CXV/DSTA(2x4mm²) dài 2.250m đi ngầm dưới mương cáp. Sử dụng trụ sắt tráng kẽm dày 3mm hình côn cao 8m cho toàn tuyến. Trụ trồng cách mép đường 0,3m và khoảng cách trung bình giữa hai trụ là 30m, mỗi trụ chiếu sáng sử dụng 1 bộ tiếp địa và 1 bộ tiếp địa cuối tuyến. Sử dụng đèn chiếu sáng một cấp công suất, ánh sáng vàng công suất 150W-220V;

Tủ điện chiếu sáng: 2 tủ

6. Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu dân cư Bàu Xéo – xã Trảng Bóm là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai (cụ thể từ trạm viễn thông trong Bưu điện xã Trảng Bóm).

Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho Khu dân cư. Dự kiến quy hoạch chi tiết cho từng hạng mục sẽ là: 1.590 máy.

7. Thoát nước bản:

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu là nước thải từ các hộ gia đình, chung cư, khu công cộng

- Nước thải của các hộ dân, khu công cộng bắt buộc phải được xử lý qua bể tự hoại ba ngăn.

- Toàn bộ lượng nước thải của khu quy hoạch được dẫn bằng hệ thống cống bê tông cốt thép và được dẫn về trạm xử lý nước thải cách khoảng 220m về phía Tây khu đất

- Sử dụng cống bê tông cốt thép chế tạo bằng công nghệ rung ép làm hệ thống thu gom nước thải

- Khoảng cách giữa các hố ga thu nước thải trung bình là 20 - 30m

- Những tuyến cống băng qua đường sử dụng cống chịu lực bê tông cốt thép rung ép, tải trọng xe cho phép là H30 – XB80. Các tuyến cống thoát nước đặt trên vỉa hè được tính với tải trọng thiết kế tương ứng là 300 kg/m², chiều dày đất đắp trên lưng cống tối thiểu là 50cm.

Tiêu chuẩn thiết kế nước thải được tính toán lấy bằng 80% tiêu chuẩn nước cấp sinh hoạt.

$$Q_{\text{thải}} = 100\% \cdot Q_{\text{CN}} \quad (\text{m}^3/\text{ngày đêm}) = 100\% \cdot (750 + 112,5) = 862,5 \quad (\text{m}^3/\text{ngày.đêm})$$

8. Vệ sinh môi trường:

Dự báo lượng chất thải rắn

- Tổng dân số quy hoạch : 3.000 người.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt:

$3000 \text{ người} \cdot 1,0 \text{ kg/người/ngày} \sim 3000 \text{ kg} = 3 \text{ tấn/ngày.}$

- Rác thải trong khu vực quy hoạch sẽ do công ty vệ sinh môi trường thu gom hàng ngày tại các hộ gia đình.

- Khi xây dựng xong chủ công trình phải báo cơ quan quản lý xây dựng đến kiểm tra hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng.
- Mọi việc xây dựng trái với nội dung cấp phép sẽ bị xử lý theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14: Quy định về sắp xếp đường dây đường ống kỹ thuật hạ tầng

Hệ thống kỹ thuật hạ tầng trong Khu dân cư Bàu Xéo gồm:

- Đường điện trung thế và hạ thế đi ngầm.
- Đường ống cấp nước sạch đi ngầm.
- Cống thoát nước mưa bê tông cốt thép đi ngầm.
- Cống thoát nước thải đi ngầm.
- Đường cáp thông tin liên lạc đi ngầm.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đặt dọc hai bên vỉa hè và chạy song song với tim đường.

Tính từ bó vỉa trở vào ranh giới đường đỏ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được sắp xếp như sau :

- 1) Cống thoát nước mưa cách bó vỉa 1,2m.
- 2) Cây xanh trồng cách cách bó vỉa 2m
- 3) Cống thoát nước bẩn cách bó vỉa 2,6m
- 4) Ống cấp điện cách bó vỉa 3,3m.
- 5) Ống thông tin liên lạc cách bó vỉa 4m
- 6) Đường ống cấp nước cách bó vỉa 4,5m.

Về trình tự thi công : đường ống chôn sâu thi công trước và đường ống đặt nông thi công sau. Đường ống cứng được ưu tiên thi công trước đường ống mềm.

CHƯƠNG IV: CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Điều 15: Quy định về quản lý

- Các tổ chức và cá nhân chỉ được thi công trong phạm vi ranh đất được giao.
- Các tổ chức và cá nhân chỉ được tập kết vật liệu và tổ chức thi công bên trong phạm vi đất thuộc quyền sở hữu của mình (trừ trường hợp có thỏa thuận với các bên có liên quan).
- Trong quá trình thi công nếu có hư hỏng hạ tầng cũng như nhà dân lân cận, chủ đầu tư công trình phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi hoàn, phục hồi nguyên hiện trạng ban đầu.

Điều 16: Cấp phép xây dựng

Phòng Kinh tế xã Trảng Bom: quản lý vị trí xây dựng khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Việc cấp phép xây dựng công trình nhà ở trong khu quy hoạch tuân thủ theo quy định hiện hành.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra và báo cáo thường xuyên việc xây dựng đến UBND xã Trảng Bom để quản lý.

Điều 17: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn các đối tượng sử dụng thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong khu vực quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 18: Phân công trách nhiệm

Chủ đầu tư có trách nhiệm:

+ Triển khai thực hiện dự án sau khi có Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết. Đảm bảo xây dựng công trình và kết cấu hạ tầng theo quy hoạch và đảm bảo chất lượng.

+ Quản lý trật tự xây dựng trong khu nhà ở theo quy định quản lý Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, hộ gia đình có trách nhiệm:

+ Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.

+ Theo dõi quá trình thi công công trình xây dựng của mình và hai bên công trình liền kề. Nếu xảy ra sự cố phải báo cáo về chủ đầu tư và chính quyền địa phương để phối hợp giải quyết.

Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, đơn vị thiết kế nhà ở:

+ Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.

+ Ý thức về mức độ thẩm mỹ, bền vững, tiện ích và cảnh quan chung của công trình đô thị.

Đơn vị thi công có trách nhiệm:

- + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
- + Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.
- + Đảm bảo an toàn khi thi công.
- + Giữ vệ sinh, dọn dẹp hiện trường sau khi thi công.

Cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương có trách nhiệm:

- + Tạo điều kiện cho chủ đầu tư triển khai dự án theo đúng quy định.

CHƯƠNG V: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 19: Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với các quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 20: Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án Điều chỉnh quy hoạch Khu dân cư Bàu Xéo có quy định cụ thể để hướng dẫn thực hiện quy định này.

Điều 21: Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật, Xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại vật chất hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 22: Đồ án Điều chỉnh quy hoạch Khu dân cư Bàu Xéo – xã Trảng Bom – tỉnh Đồng Nai được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện.

- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (báo cáo).
- Thường trực Thành Ủy (báo cáo).
- Thường trực HĐND xã (báo cáo).
- Ủy ban nhân dân xã Trảng Bom.
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.
- Phòng Kinh tế xã Trảng Bom (theo dõi và quản lý).
- Phòng Nông nghiệp và Môi trường xã Trảng Bom (phối hợp thực hiện).

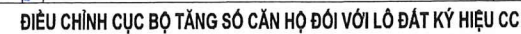
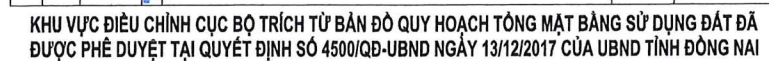
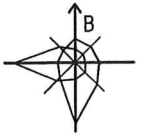
Nơi nhận:

- Như điều 15;
- Lưu VT.

Ngày tháng năm 202

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ; NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

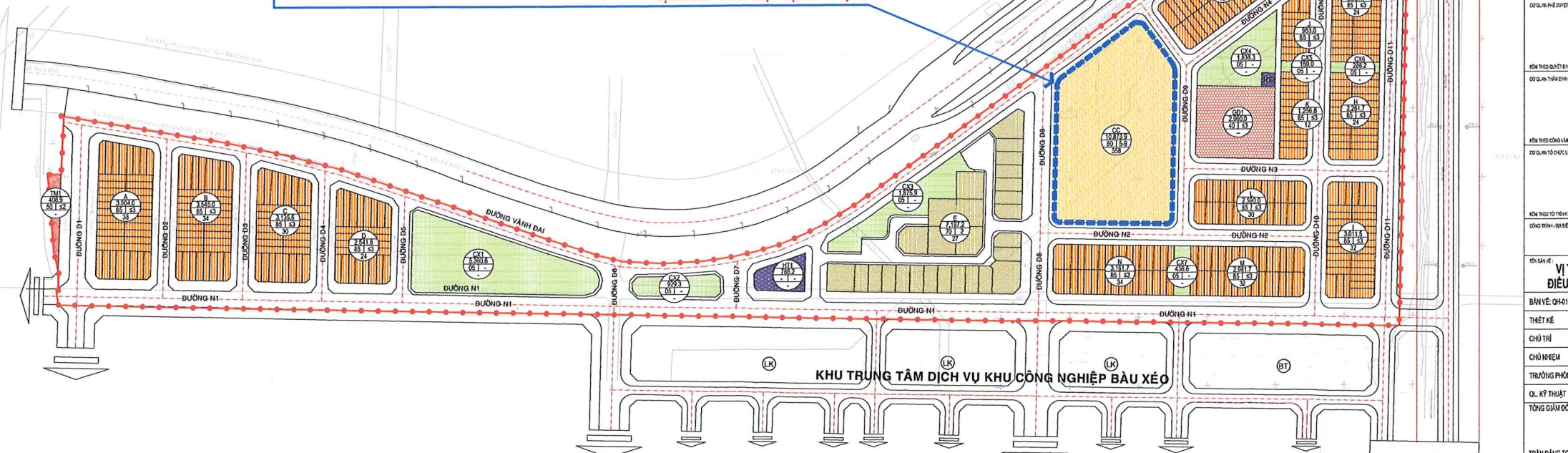
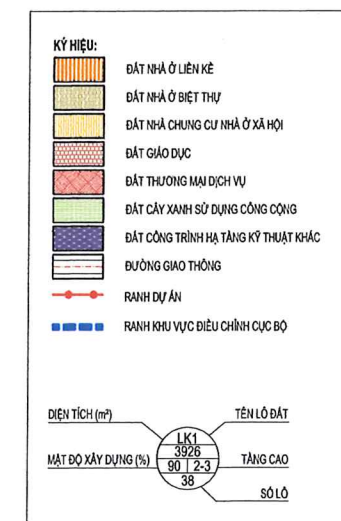


VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

5. CÁC NỘI DUNG KHÁC VẪN GIỮ NGUYÊN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 450/QĐ-UBND NGÀY 13/12/2017 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI VỀ VIỆC DUYỆT ĐIỀU CHỈNH TỌA THỊ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ BÀO XÉO TÀ THỊ TRẤN TRẢNG BOM, HUYỆN TRẢNG BOM, (NAY LÀ XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI).

NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH	QUY HOẠCH DUYỆT (QĐ SỐ 4500/QĐ-UBND)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH	LÝ DO ĐIỀU CHỈNH
ĐIỀU CHỈNH TẦNG SỐ CĂN HỘ Ở	358 CĂN HỘ	579 CĂN HỘ (TẦNG 221 CĂN)	<p>- ĐIỀU CHỈNH DIỆN TÍCH CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI NHÀM PHÙ HỢP VỚI QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 100/2024/NĐ-CP NGÀY 26/7/2024 CỦA CHÍNH PHỦ, THEO ĐÓ "TIÊU CHUẨN DIỆN TÍCH SỬ DỤNG MÔI CĂN HỘ TỐI THIỂU LÀ 25M², TỐI ĐA LÀ 70M²".</p> <p>- ĐIỀU CHỈNH PHÙ HỢP VỚI NHU CẦU THỊ TRƯỜNG, THỊ HIỆU CỦA KHÁCH HÀNG, ĐỒNG THỜI TĂNG NGUỒN CUNG NHÀ Ở XÃ HỘI CHO ĐỊA PHƯƠNG.</p>

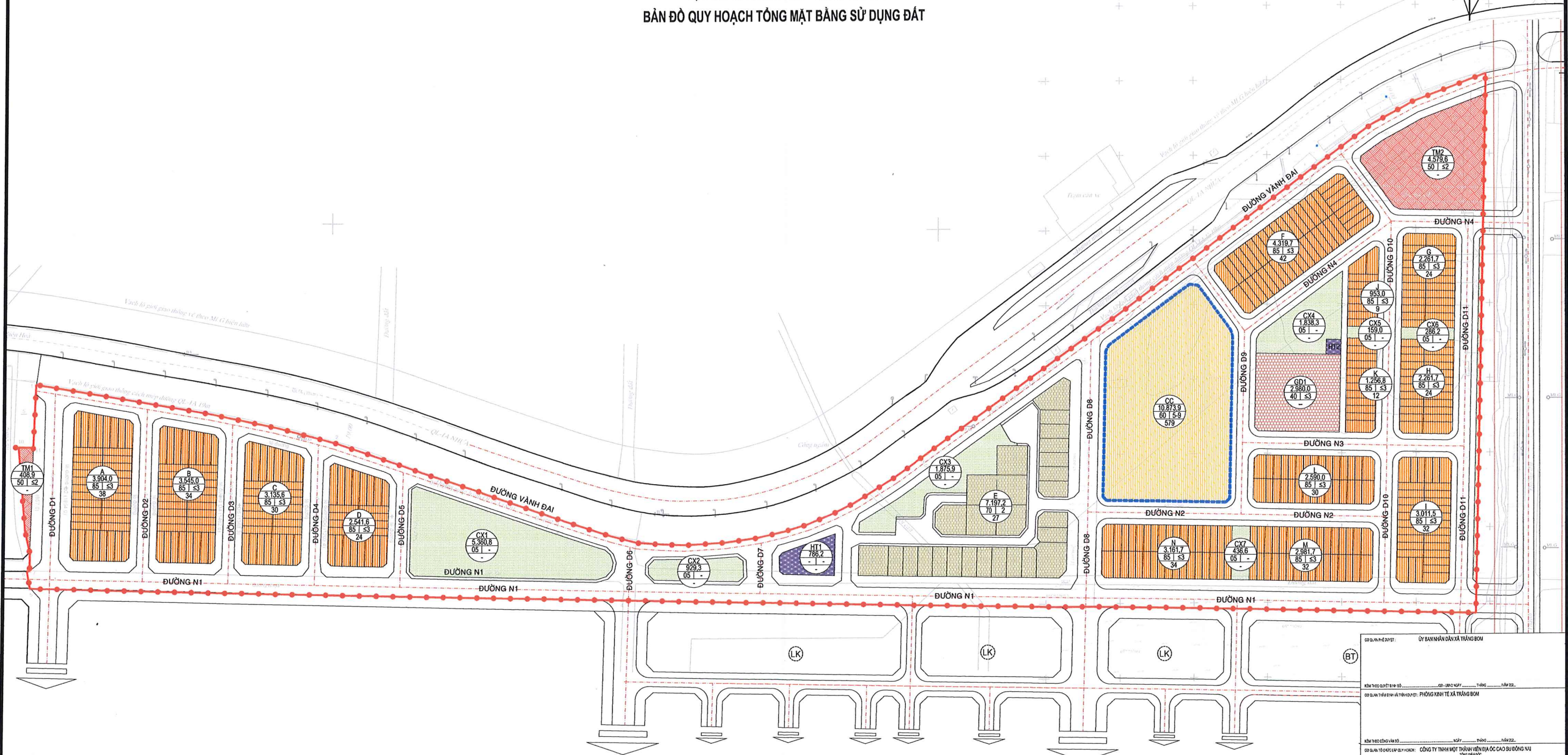
ST T	CHỈ TIÊU	QUY HOẠCH DUYỆT (THEO QĐ SỐ 4500/QĐ-UBND)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
1	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M ²)	10.873,90	10.873,90
2	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	≤ 60	≤ 60
3	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (TẦNG)	9	9
4	SỐ CĂN HỘ TỐI ĐA (CĂN)	358	579
5	QUY MÔ DÂN SỐ TỐI ĐA (NGƯỜI)	1.432	1.432



VI TRÍ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ TRÍCH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 4500/QĐ-UBND NGÀY 13/12/2017 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI

[illegible]

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ BÀU XÉO
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



KÝ HIỆU:

	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ
	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI
	ĐẤT GIÁO DỤC
	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	RANH DỰ ÁN
	RANH KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

DIỆN TÍCH (M²)
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)

BẢNG THỐNG KÊ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT NHÀ Ở	53.995,4	38,66
	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	35.924,3	
	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ	7.197,2	
	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI	10.873,9	
2	ĐẤT CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ ĐÔ THỊ	7.968,5	5,70
	ĐẤT GIÁO DỤC (TRƯỜNG MẪU GIÁO)	2.980,0	
	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	4.988,5	
3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	10.886,1	7,79
4	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	886,2	0,64
5	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG	65.942,7	47,21
	TỔNG CỘNG	139.678,9	100,00

KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ KHU CÔNG NGHIỆP BÀU XÉO

CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI LÔ ĐẤT CÓ KÝ HIỆU CC TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH:

STT	CHỈ TIÊU	QUY HOẠCH DUYỆT (QĐ SỐ 4500/QĐ-UBND)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
1	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M ²)	10.873,9	10.873,9
2	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	≤ 60	≤ 60
3	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (TẦNG)	9	9
3	SỐ CĂN HỘ TỐI ĐA (CĂN)	358	579
4	QUY MÔ DẪN SỐ TỐI ĐA (NGƯỜI)	1.432	1.432

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KHAI THÁC QUẢN LÝ: _____

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KHAI THÁC CHỦ LẬP: _____

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI

KHAI THÁC CHỦ LẬP: _____

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: LA THÀNH NHƯN

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ BÀU XÉO

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: **BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

BẢN VẼ: QH-02 | GHÉP: A0 | TỶ LỆ: 1/500 | NGÀY: 2022

THIẾT KẾ: KTS. ĐANG THỊ NGỌC MINH

CHỦ TRƯ: KTS. TRẦN THỊ THU HẸN

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA

QL. KỸ THUẬT: KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA

TỔNG GIÁM ĐỐC: _____

TRẦN ĐĂNG TUYÊN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN MIỀN ĐÔNG

Địa chỉ: 025. LK. Đường Lê Lợi - Phường Bình Dương - Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: 0274300371

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ BÀU XÉO

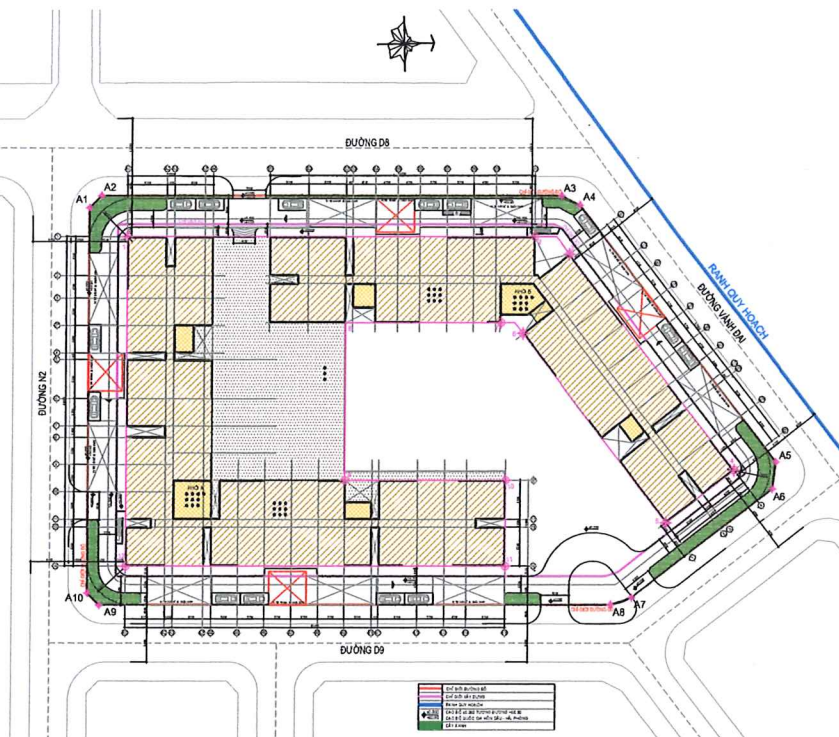
QH-02 - BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

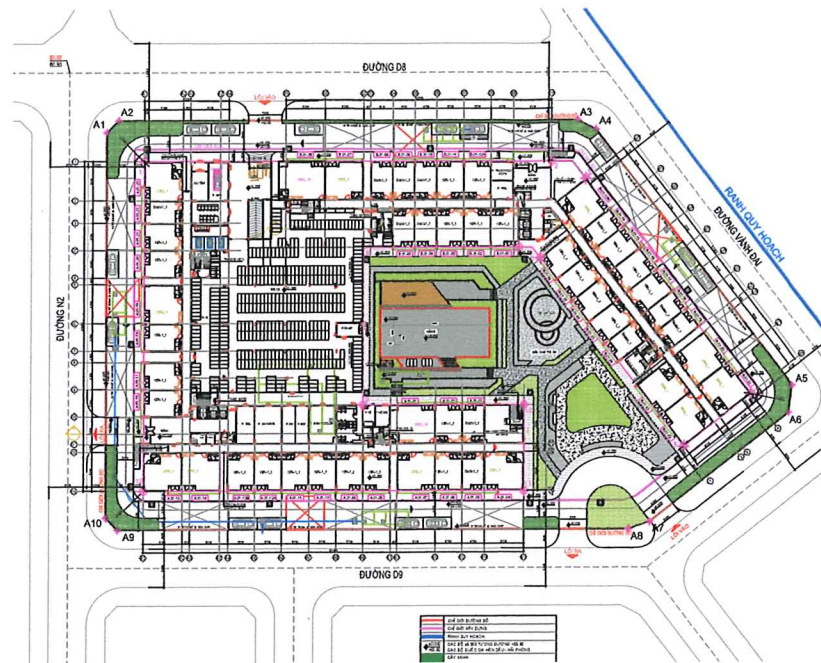
KHU DÂN CƯ BẦU XÉO

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRĂNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

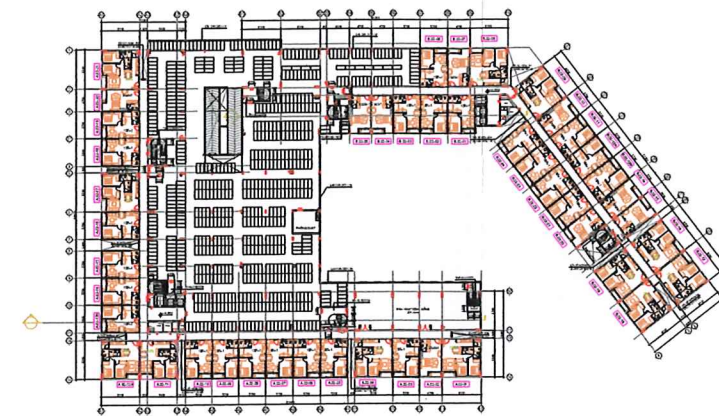
MẪU NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI



MẶT BẰNG TỔNG THỂ



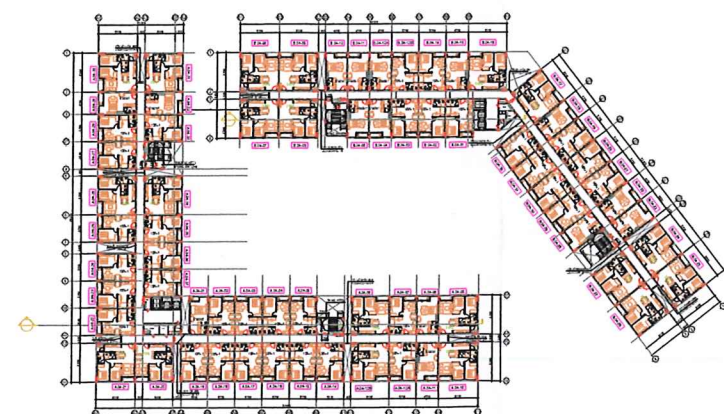
MẶT BẰNG TỔNG THỂ TẦNG 1



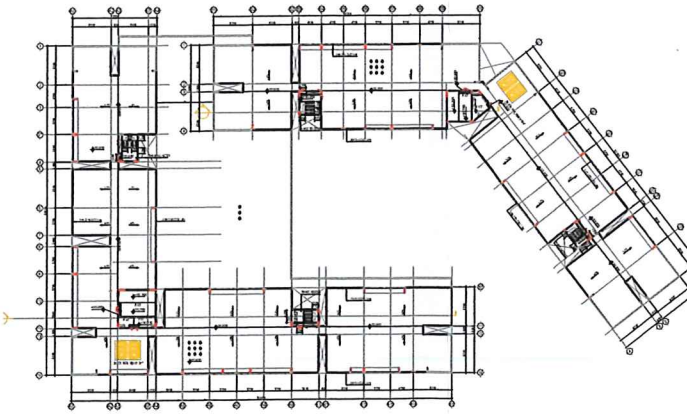
MẶT BẰNG TẦNG 2



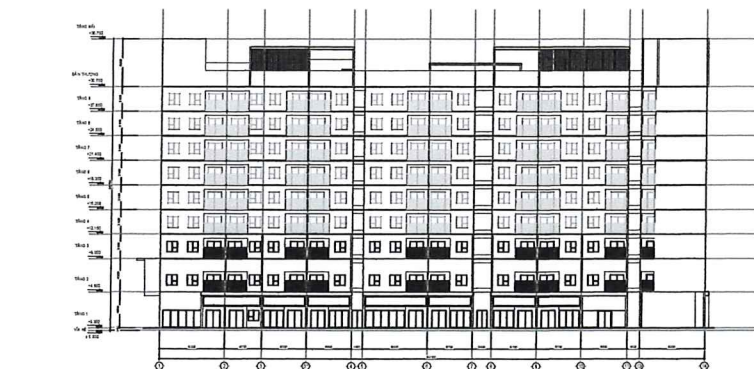
MẶT BẰNG TẦNG 3



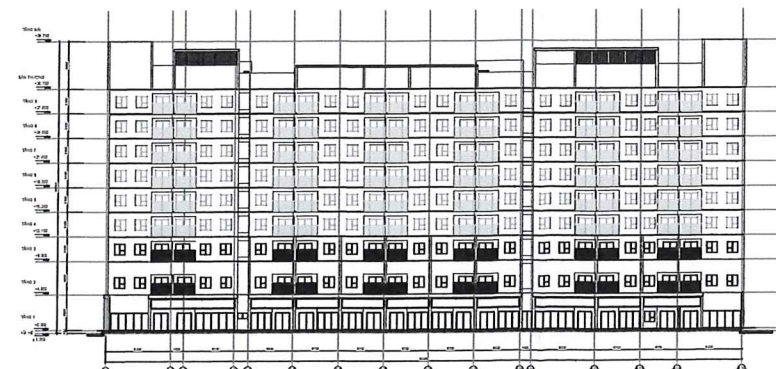
MẶT BẰNG TẦNG ĐIỂN HÌNH 4-9



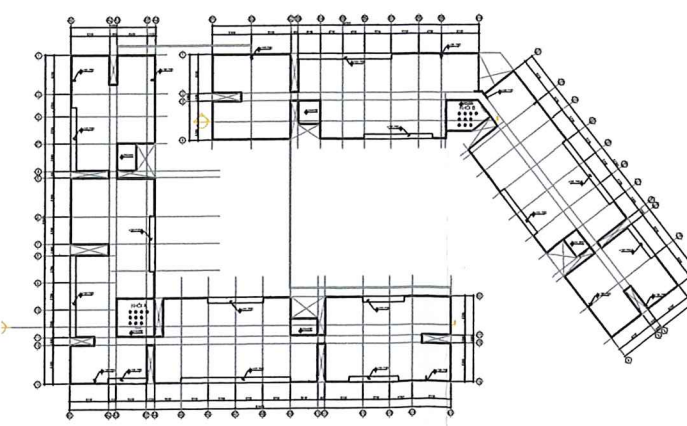
MẶT BẰNG TẦNG SÂN THƯỢNG



MẶT ĐƯNG TRỰC 1-14 (KHỐI A)



MẶT ĐƯNG TRỰC A1-A15 (KHỐI A)



MẶT BẰNG TẦNG Mái

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU CHUNG CƯ		
STT	Chỉ tiêu	Quy hoạch điều chỉnh
1	Diện tích lô đất (m ²)	10.873.90
2	Mật độ xây dựng tối đa (%)	≤ 60
3	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	9
4	Số căn hộ tối đa (căn)	679
5	Quy mô dân số tối đa (người)	1.432

MỘT SỐ HÌNH ẢNH MINH HỌA



ĐY BAN NHÂN DÂN XÃ TRĂNG BOM

Kính thưa Ủy ban nhân dân xã:

CƠ QUAN THỦ BÀN (TÊN THỦ BÀN): PHÒNG KINH TẾ XÃ TRĂNG BOM

Kính thưa Ủy ban nhân dân xã:

CƠ QUAN THỦ BÀN (TÊN THỦ BÀN): CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI

Kính thưa Ủy ban nhân dân xã:

CƠ QUAN THỦ BÀN (TÊN THỦ BÀN): LA THÀNH NHÀN

CƠ QUAN THỦ BÀN (TÊN THỦ BÀN): ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ BẦU XÉO

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRĂNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

MẪU NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI

BẢN VẼ: OH/03	CHẾP: A3	TỶ LỆ: 1/100	NGÀY: / / 2022
THIẾT KẾ	KTS. ĐẶNG THỊ NGỌC MINH		
CHỦ TRÌ	KTS. TRẦN THỊ THU HÈN		
CHỦ NHẬN	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
QL KỸ THUẬT	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
TỔNG GIÁM ĐỐC			

TRẦN ĐĂNG TOÀN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN MIỀN ĐÔNG

Địa chỉ: 023/20, Lũy 8, Đường Lê Lợi - Phường Bình Dương - Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: 0274.8855214

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ BẦU XÉO

CHỖ: MẪU NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI