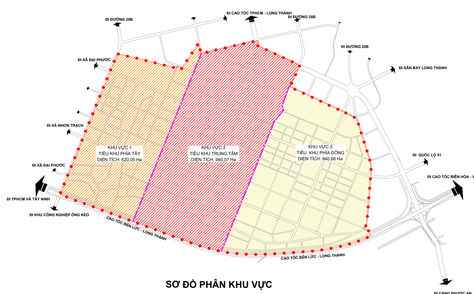
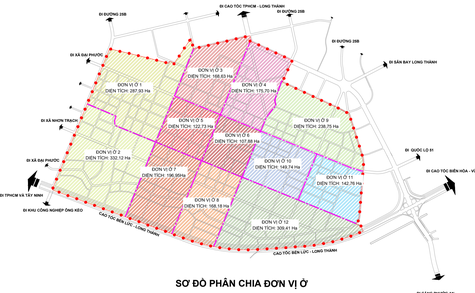
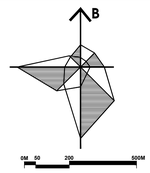
XÃ PHƯỚC AN - TỈNH ĐỒNG NAI

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000 PHÂN KHU PHƯỚC AN 1 TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT







KÝ HIỆU:

HIỆN TRẠNG | QUY HOẠCH ĐỢT ĐẦU | QUY HOẠCH DÀI HẠN

- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở HIỆN TRẠNG
- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở DỰ ÁN ĐÃ DUYỆT 1/500
- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở PHÁT TRIỂN MỚI
- ĐẤT HỖN HỢP *(Gồm đất hỗn hợp nhóm nhà ở - dịch vụ và đất thương mại dịch vụ - bãi xe ngoài đơn vị ở)*
- ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
- ĐẤT Y TẾ CẤP ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT VĂN HÓA CẤP ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO CẤP ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT DỊCH VỤ CẤP ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG CẤP ĐVO
- ĐẤT Y TẾ, BỆNH VIỆN CẤP ĐÔ THỊ
- ĐẤT TRƯỜNG THPT
- ĐẤT DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ
- ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO CẤP ĐÔ THỊ
- ĐẤT ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
- ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
- ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
- ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO
- ĐẤT QUỐC PHÒNG
- HỒ
- KÊNH, RẠCH
- ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
- BÃI ĐỖ XE
- HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC

- TRƯỜNG MẦM NON
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
- TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
- TRƯỜNG DẠY NGHỀ
- THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- Y TẾ, BỆNH VIỆN ĐƠN VỊ Ở
- CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG DI TÍCH
- BÃI ĐỖ XE
- TRUNG TÂM VĂN HÓA ĐƠN VỊ Ở
- TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO ĐƠN VỊ Ở
- TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH
- Y TẾ, BỆNH VIỆN CẤP ĐÔ THỊ
- TRUNG TÂM THỂ THAO CẤP ĐÔ THỊ
- THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CẤP ĐÔ THỊ
- TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU, ĐÀO TẠO
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

GHI CHÚ:

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, chiều cao công trình đối với từng ô phố được quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.
- Các công trình điểm nhấn được xác định trong bản vẽ thiết kế đô thị và quy định quản lý.
- Khoảng lùi công trình đối với các trục đường được quy định tại Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, Thuyết minh, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu; tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan

BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đề án
1	**Chỉ tiêu sử dụng đất các đơn vị ở**	**m²/người**	69,72
1	**Đất các nhóm nhà ở**	**m²/người**	51,64
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	m²/người	102,59
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	m²/người	48,71
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	m²/người	42,83
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	m²/người	13,54
2	**Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở**	**m²/người**	**6,87**
2.1	Đất giáo dục	m²/người	3,67
-	*Đất trường mầm non*	m²/người	1,03
-	*Đất trường tiểu học*	m²/người	1,48
-	*Đất trường trung học cơ sở*	m²/người	1,17
2.2	Đất y tế	m²/người	0,18
2.3	Đất văn hóa	m²/người	0,37
2.4	Đất thể dục thể thao	m²/người	0,90
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	m²/người	1,75
3	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**	**m²/người**	3,78
4	**Đất dương giao thông phân khu vực**	**m²/người**	6,38
II	**Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị**		
1	**Chỉ tiêu giao thông**		
	Mật độ đường giao thông phân khu vực	km/km²	10,16
	Tỷ lệ đất giao thông bố trí điểm mạng lưới đường phân khu vực (từ đường phân khu vực trở lên)	%	≥ 18
2	**Chỉ tiêu cấp nước**	Lít/người/ ngày	≥ 130
	Cấp nước cho công cộng, dịch vụ	%	≥ 10
	Cấp nước tưới cây, rửa đường	%	≥ 8
	Dự phòng	%	≥ 15
3	**Chỉ tiêu thoát nước thải**	**Lít/người/ ngày**	
	Tỷ lệ thu gom nước thải	%	>90
4	**Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt**		
	Cấp điện sinh hoạt	W/người	
	Điện năng sinh hoạt	kWh/ người.năm	2100
5	**Chỉ tiêu rác thải, chất thải**	**Kg/người**	
	Tỷ lệ thu gom	%	100
6	**Chỉ tiêu thông tin liên lạc**		
	Thuê bao cố định	Thuê bao/hộ	1
	Thuê bao truyền hình cáp	Thuê bao/hộ	1
III	**Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu**		
	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	6,0
	Mật độ xây dựng	%	Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan
	Tầng cao xây dựng	tầng	Tầng cao xây dựng: Tối thiểu 01 tầng và tối đa 12 tầng

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
DÂN SỐ TOÀN KHU: 142.000 NGƯỜI

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích khu vực lập quy hoạch	**2400,78**	**100**
1	**Đất đơn vị ở**	**990,72**	**41,27**
1	Đất nhóm nhà ở	733,26	30,54
1.1	*Đất nhóm nhà ở hiện trạng (1)*	*222,15*	*9,25*
1.2	*Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500*	*386,41*	*16,10*
1.3	*Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới*	*101,12*	*4,21*
1.4	*Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp*	*23,58*	*0,98*
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	97,57	4,06
2.1	*Đất giáo dục*	*52,14*	*2,17*
a	*Trường mầm non*	*14,62*	*0,61*
b	*Trường tiểu học*	*20,95*	*0,87*
c	*Trường THCS*	*16,57*	*0,69*
2.2	*Đất y tế*	*2,56*	*0,11*
2.3	*Đất văn hóa*	*5,23*	*0,22*
2.4	*Đất thể dục thể thao*	*12,85*	*0,54*
2.5	*Đất dịch vụ - công cộng (2)*	*24,79*	*1,03*
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	53,61	2,23
4	Đất đường giao thông phân khu vực	90,53	3,77
5	Đất hỗn hợp (3)	14,85	0,62
6	Đất nghĩa trang	0,27	0,01
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,63	0,03
II	**Đất ngoài đơn vị ở**	**1410,06**	**58,73**
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	64,29	2,68
1.1	*Đất y tế*	*17,68*	*0,73*
1.2	*Đất giáo dục (trường THPT, nghề)*	*12,93*	*0,54*
1.3	*Đất dịch vụ - công cộng*	*27,68*	*1,15*
1.4	*Đất thể dục thể thao*	*11,00*	*0,46*
2	Đất hỗn hợp	27,82	1,16
2.1	*Đất thương mại dịch vụ (chiếm 50%)*	*23,19*	*0,97*
2.2	*Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị - bãi xe (chiếm 10%)*	*4,64*	*0,19*
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	11,46	0,48
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	93,95	3,91
5	Đất cây xanh chuyên dụng	165,41	7,72
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	21,73	0,91
7	Đất cơ quan, trụ sở	12,82	0,53
8	Đất di tích, tôn giáo	8,95	0,37
9	Đất quốc phòng	61,42	2,56
10	Đất đường giao thông	331,59	13,81
11	Hồ	11,52	0,48
12	Kênh, rạch	5,13	0,21
13	Đất nông nghiệp (4)	575,07	23,91

Ghi chú:
(1) Bao gồm đất ở hiện hữu, đất ở phát triển mới, đất nông nghiệp và các loại đất khác
(2) Đã bao gồm đất công trình dịch vụ - công cộng trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ
(3) Đã bao gồm đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ
(4) Diện tích đất đã bao gồm đất ở hiện trạng đang công nhận sau khi trong đất nông nghiệp.

BẢNG THỐNG KÊ TỪNG ĐƠN VỊ Ở

Stt	Đơn vị ở số	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
I	**Tiểu khu phía Tây**	**620,05**	**25,83**	**37066**
1	Đơn vị ở 1	287,93		24417
2	Đơn vị ở 2	332,12		12649
II	**Tiểu khu trung tâm**	**940,07**	**39,16**	**76,343**
3	Đơn vị ở 3	168,63		11418
4	Đơn vị ở 4	175,70		12645
5	Đơn vị ở 5	122,73		10913
6	Đơn vị ở 6	107,88		12252
7	Đơn vị ở 7	190,95		13105
8	Đơn vị ở 8	168,18		7610
III	**Tiểu khu phía Đông**	**840,66**	**35,01**	**28591**
9	Đơn vị ở 9	238,75		8800
10	Đơn vị ở 10	140,24		7602
11	Đơn vị ở 11	142,76		7677
12	Đơn vị ở 12	209,41		4512
Tổng cộng		**2400,78**	**100**	**142000**

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Kèm theo Quyết định số:...../QĐ-UBND ngày ..... tháng ..... năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Kèm theo Tờ trình số:...../TTr-SoXD ngày ..... tháng ..... năm 2025

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHƯỚC AN

Kèm theo Tờ trình số:...../TTr-UBND ngày ..... tháng ..... năm 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHƯỚC AN

Kèm theo Tờ trình số:...../TTr-UBND ngày ..... tháng ..... năm 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU PHƯỚC AN 1 TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

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

BẢN VẼ: QH-04	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: FIT	NGÀY: .... - .... - 2025
THIẾT KẾ	KTS. ĐỖ THANH TÙNG		
CHỦ TRÌ	ThS.KTS. LÊ ANH TUẤN		
CHỦ NHIỆM	ThS.KTS. NGUYỄN HỒNG LONG		
PGĐ. TRƯỞNG TẤM	ThS.KTS. NGUYỄN HỒNG LONG		
QL KỸ THUẬT	ThS.KTS. THÁI LINH		

PHÓ VIỆN TRƯỞNG PHỤ TRÁCH
TRẦN THỊ HỒNG HẠNH

SISP VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM
65 MẠC ĐĨNH CHI, PHƯỜNG TÂN ĐỊNH, TPHCM - TEL : 08 38224476 - FAX: 08 38220090