



CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG THÔNG NHẤT T.N

Địa chỉ: Số 273, hẻm 179, KP Tân Thành, P.Tân Triều, TP.Đồng Nai.

Điện thoại: 0986.338.135

E-mail: ctytxdthongnhat@gmail.com

-----000-----

HỒ SƠ

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

**DỰ ÁN: XÂY DỰNG NHÀ MỤC VỤ
VÀ NHÀ HỌC GIÁO LÝ NHÀ THỜ AN LỘC,
PHƯỜNG XUÂN LẬP, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
(Chủ đầu tư: Giáo xứ An Lộc)**

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN: XÂY DỰNG NHÀ MỤC VỤ
VÀ NHÀ HỌC GIÁO LÝ NHÀ THỜ AN LỘC,
PHƯỜNG XUÂN LẬP, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

CHỦ ĐẦU TƯ

Đồng Nai, ngày.../.../2026
ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY
DỰNG THỐNG NHẤT T.N

GIÁM ĐỐC



PHẠM ĐỨC DƯƠNG

CƠ QUAN CHẤP THUẬN

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG	1
1. Giới thiệu chung	1
2. Căn cứ nghiên cứu lập quy hoạch	1
3. Vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng.....	2
CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG.....	4
1. Điều kiện tự nhiên	4
2. Hiện trạng sử dụng đất, mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường	6
CHƯƠNG III: CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH CHUNG, QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ...	7
1. Định hướng tại quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng:	7
2. Các căn cứ lựa chọn chỉ tiêu.....	7
3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	7
CHƯƠNG IV: PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH.....	8
1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.....	8
2. Bố trí tổng mặt bằng các công trình	8
3. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích xây dựng công trình	9
CHƯƠNG V: QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH.....	10
1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	10
2. Quy hoạch hệ thống giao thông, sân đường nội bộ	10
3. Quy hoạch cấp nước:.....	11
4. Quy hoạch thoát nước thải:	11
5. Quy hoạch cấp điện:	11
CHƯƠNG VI: XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM	12
1. Các công trình công cộng ngầm	12
2. Vị trí xây dựng công trình ngầm:	12

CHƯƠNG I: LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

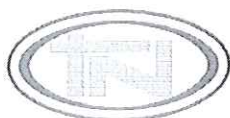
1. Giới thiệu chung

- Công trình: Xây dựng Nhà mục vụ và Nhà học giáo lý Nhà thờ An Lộc.
- Địa điểm: phường Xuân Lập, thành phố Đồng Nai.
- Quy mô đầu tư:
 - + Xây dựng mới Nhà mục vụ 2 tầng, diện tích đất xây dựng $273m^2$, diện tích sàn xây dựng $546m^2$
 - + Xây dựng mới Nhà học giáo lý 3 tầng, diện tích đất xây dựng $242m^2$, diện tích sàn xây dựng $726m^2$

2. Căn cứ nghiên cứu lập quy hoạch

2.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/năm 2024;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định về chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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;
- Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của uật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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;



- Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- Văn bản số 1296/SDTTG-TGTN ngày 14/07/2026 của Sở Dân tộc và Tôn giáo thành phố Đồng Nai về việc Giáo xứ An Lộc, phường Xuân Lập đề nghị xây dựng Nhà mục vụ và Nhà học giáo lý;

- Văn bản số 3118/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06/07/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc ý kiến việc Giáo xứ An Lộc, phường Xuân Lập đề nghị xây dựng Nhà Mục vụ và Nhà học giáo lý;

2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

- Bản đồ nền hiện trạng địa hình tỷ lệ 1/500 khu đất lập quy hoạch;

- Bản đồ quy hoạch chung phường Xuân Lập được phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

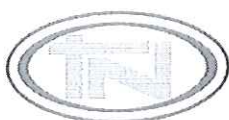
- Các tài liệu, dự án khác có liên quan.

3. Vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng

3.1. Vị trí, phạm vi quy hoạch:

Dự án Xây dựng mở rộng Nhà thờ An Lộc thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 50 phường Xuân Lập, thành phố Đồng Nai (căn cứ theo Trích lục bản đồ địa chính số 1833/2026 ngày 11/05/2026 của Phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Long Khánh). Phạm vi khu đất được giới hạn như sau:

- + Phía Nam : Giáp với đường giao thông hiện hữu, khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Bắc : Giáp với đường giao thông hiện hữu, khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Đông : Giáp với khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Tây : Giáp với khu Nhà văn hóa phường Xuân Lập.

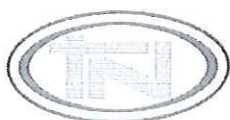




Vị trí khu đất

3.2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích khu đất: 4736,2m².
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.



CHƯƠNG II: 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. Điều kiện tự nhiên

1.1. Địa hình, địa mạo

- Khu vực dự án Xây dựng mở rộng Nhà thờ An Lộc là khu vực có đặc điểm địa hình tương đối bằng phẳng, địa chất ổn định.

- Khu vực dự án Xây dựng mở rộng Nhà thờ An Lộc đang hoạt động. Trong khu vực dự án bao gồm sân đường nội bộ, các khối nhà hiện hữu, cây xanh, cảnh quan hiện hữu.

1.2. Điều kiện khí tượng, thủy văn

- phường Xuân Lập, thành phố Đồng Nai nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa nóng ẩm với các đặc trưng của vùng khí hậu miền Đông Nam Bộ. Hàng năm chia thành 2 mùa rõ rệt:

+ Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10, thường đến sớm hơn miền Tây Nam Bộ;

+ Mùa khô bắt đầu từ tháng 11 và kết thúc vào tháng 4 năm sau.

- Các yếu tố khí tượng đều thay đổi rõ rệt theo 2 mùa kể trên. Có thể xem xét các mặt sau đây:

+ Nhiệt độ không khí:

Nhiệt độ không khí tương đối cao, nhưng chênh lệch trung bình giữa các tháng ít:

Nhiệt độ trung bình năm là 26,7°C;

Nhiệt độ cao nhất trung bình năm là 32,5°C;

Nhiệt độ thấp nhất trung bình năm là 23°C;

Nhiệt độ tối cao tuyệt đối là 38,5°C;

Nhiệt độ tối thấp tuyệt đối là 13,6°C;

+ Độ ẩm không khí

Độ ẩm không khí nhìn chung là khá cao;

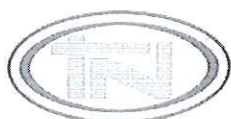
Trung bình năm là 78,9%;

Vào mùa mưa thường 80% - 90%;

Vào mùa khô hạ thấp không đáng kể (70% - 80%);

Ẩm nhất thường ở khoảng tháng 8 - 10 (trên 90%).

+ Lượng mưa



Lượng nước mưa vào mùa mưa chiếm 85% hàng năm. Trung bình từ 1.600~1.800 (mm/năm). Thường xảy ra mưa cơn chóng tạnh. Trong khoảng tháng 5 đến tháng 11, hàng tháng có khoảng 19 ngày mưa với lưu lượng trung bình trên 100 (mm/ngày).

+ Nắng:

Số giờ nắng trung bình khá cao, ngay trong mùa mưa cũng có trên 5,4 (giờ/ngày), vào mùa khô là trên 8 giờ.

+ Gió:

- Hướng gió chính thay đổi theo mùa:

+ Vào mùa khô, gió chủ đạo từ hướng Bắc chuyển dần sang Đông, Đông-Nam và Nam;

+ Vào mùa mưa, gió chủ đạo theo hướng Tây - Nam và Tây;

+ Tần suất lặng gió trung bình hàng năm là 26%, lớn nhất là tháng 8 (33,5%), nhỏ nhất là tháng 4 (14,1%);

+ Tốc độ gió trung bình 1,4~1,7 (m/s). Hầu như không có bão; gió giật và gió xoáy thường xảy ra vào đầu và cuối mùa mưa (tháng 9).

*** Tổng quan về tình hình thủy văn trên khu vực:**

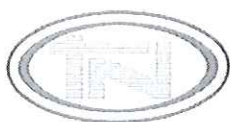
- Chế độ thủy văn của khu vực dự án: Dự án không nằm trong vùng ảnh hưởng của chế độ triều nhưng phần hạ lưu tuyến cống thoát nước ngoài ranh chịu sự chi phối chủ yếu của dòng triều.

- Chế độ hỗn hợp giữa triều biển Đông với lũ của hệ thống sông Đồng Nai và lũ gây ra do mưa trên bản thân lưu vực. Trong quan hệ này thì chế độ triều biển Đông giữ vai trò chi phối suốt năm.

- Tương ứng với hai mùa khí hậu (mùa khô, mùa mưa) thì mùa khô trùng với mùa cạn, mùa mưa trùng với mùa lũ, thời gian bắt đầu và kết thúc hai mùa phụ thuộc vào chế độ khí hậu trong khu vực, mỗi năm có sự xê dịch nhất định, tùy thuộc vào phân bố mưa mỗi năm.

- Về cơ bản mùa mưa bắt đầu từ tháng 05 tới hết tháng 10, có năm mưa sớm hơn vào nửa cuối tháng 04, cũng có năm kết thúc muộn hơn vào nửa đầu tháng 11... Mùa khô từ tháng 12 năm trước cho đến tháng 04 năm sau.

- Do sự phân hóa giữa hai mùa khí hậu khá sâu sắc, mang nét đặc trưng của khí hậu cận xích đạo, nên hai mùa dòng chảy cũng có đặc thù riêng biệt: mùa khô nước sông cạn kiệt nhiều nơi thiếu nước nghiêm trọng, mùa mưa nước lũ tràn đầy, thừa thải, thường gây ngập lụt ở các vùng trũng ven sông v.v...



- Hệ thống sông ngòi của tỉnh có thể chia thành 2 thủy vực lớn là hệ thống sông Đồng Nai và hệ thống các sông ngắn đổ trực tiếp ra biển Đông.

Khu vực thoát nước theo địa hình tự nhiên, nước mưa tập trung về các suối và mương thoát nước, sau đó đổ về các lưu vực hạ lưu thuộc hệ thống sông Đồng Nai. Do địa hình tương đối cao nên nguy cơ ngập diện rộng không lớn; hiện tượng ngập chủ yếu xảy ra tại các vị trí cục bộ khi hệ thống thoát nước chưa đáp ứng lưu lượng mưa thiết kế

*** Chế độ thủy văn của tỉnh phân hóa theo mùa và theo chế độ thủy triều:**

Chế độ thủy văn chịu ảnh hưởng chủ yếu của khí hậu nhiệt đới gió mùa Nam Bộ, với hai mùa rõ rệt:

- Đặc trưng về lưu vực triều cường của khu vực dự án: Dự án không nằm trong vùng ảnh hưởng của dòng triều cường nhưng phần hạ lưu tuyến cống thoát nước ngoài ranh chịu sự chi phối chủ yếu của dòng triều.

*** Chế độ dòng chảy lũ:**

Phường Xuân Lập nằm trên vùng địa hình gò đồi của Long Khánh, cao độ tự nhiên khoảng 125–200 m, không nằm trong vùng hạ lưu sông lớn chịu ảnh hưởng thủy triều như huyện Tân Phú hoặc khu vực ven sông Đồng Nai. Mạng lưới tiêu thoát nước chủ yếu là các suối nhỏ theo mùa, thoát nước về lưu vực sông La Ngà và sông Đồng Nai.

- Mùa mưa (tháng 5–11):

Lưu lượng dòng chảy tăng nhanh sau các trận mưa lớn.

Đỉnh lũ xuất hiện trong thời gian ngắn (lũ lên nhanh, xuống nhanh).

Có thể xảy ra ngập cục bộ tại các vùng trũng, các vị trí cống không đủ khẩu độ hoặc bị bồi lấp.

- Mùa khô (tháng 12–4):

Nhiều suối giảm lưu lượng đáng kể, một số đoạn chỉ còn dòng chảy nhỏ.

Chủ yếu duy trì dòng chảy cơ bản nhờ nước ngầm.

2. Hiện trạng sử dụng đất, mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường

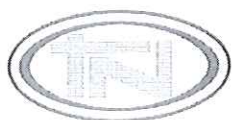
- Hiện trạng khu đất đang bố trí các khối nhà hiện hữu.

- Tường rào hiện hữu bao quanh.

- Diện tích nhà chiếm đất khoảng 1471,5m².

- Diện tích đất còn lại là 3264,7m².

- Công trình: Xây dựng mở rộng Nhà thờ An Lộc nằm trong đất hiện hữu. Sẽ xây mới các khối nhà kết hợp bố trí các phòng học chức năng.



- San nền: Xây dựng mở rộng Nhà thờ An Lộc có cao độ tự nhiên tương đối bằng phẳng.
- Giao thông: Đã có các đường giao thông xung quanh công trình.
- Cấp nước: Đầu nối từ nguồn cấp nước khu vực.
- Thoát nước mưa: Đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa khu vực.
- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Nước thải được xử lý qua hệ thống xử lý nước thải sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.
- Nguồn điện: Đầu nối vào lưới điện 22kV hiện hữu khu vực
- Nguồn thông tin liên lạc: được lấy từ hệ thống chung của khu vực.

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

1. Định hướng tại quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng:

- Về quy hoạch xây dựng:

Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Các căn cứ lựa chọn chỉ tiêu

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Theo Bản đồ quy hoạch chung phường Xuân Lập được phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

3.1. Diện tích nằm trong quy hoạch và quy mô dân số

- Quy mô diện tích nằm trong quy hoạch đất tôn giáo: 4379,8m².

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng: 02 - 03 tầng
- Chỉ giới xây dựng công trình: đảm bảo yêu cầu theo quy định về công tác PCCC.



CHƯƠNG IV: PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH

1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với đặc điểm của địa phương về địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan.
- Xác định được vị trí, quy mô các khu chức năng.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu vực phải được tổ chức hợp lý, đồng thời phải được kết nối với với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực để trở thành một thể thống nhất hoàn chỉnh.
- Phương án kiến trúc được đơn vị thiết kế chọn lựa dựa theo các thông số, quy mô tính toán từ thực tế, yêu cầu cần thiết của nhà thờ và các tiêu chuẩn, quy chuẩn được ban hành.
- Công trình xây dựng là công cộng nên cần có kiến trúc hình khối hài hoà, văn minh.

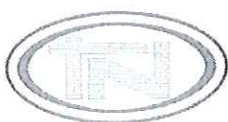
2. Bố trí tổng mặt bằng các công trình

Phương án quy hoạch được xác định dựa vào địa hình và hướng gió nhằm tạo ra được một tổng mặt bằng sao cho phù hợp với quy mô, chức năng hoạt động của nhà thờ. Đảm bảo sự an toàn và tiện nghi cho giáo dân trong giáo xứ.

- Việc bố trí các hạng mục được dựa vào mặt bằng khu đất quy hoạch tôn giáo, từ đó đưa ra giải pháp bố trí các hạng mục sao cho phù hợp với khu đất. Bố trí sắp xếp các hạng mục công trình chức năng phù hợp với nhu cầu và dây chuyền sử dụng, thực hành tốt công tác hoạt động trong việc học tập giáo lý, đồng thời có sự kết hợp hài hòa về tính mỹ quan chung cho toàn thể công trình.

- Bố trí các khối công trình phù hợp và liên thông tạo ra mặt bằng không gian công năng chặt chẽ, gồm các khối chức năng được gắn kết với nhau thành một tổng thể hợp lý và thống nhất. Các khối công trình bố trí thông thoáng, rộng rãi. Việc bố trí cây xanh là nơi mà các hướng nhìn chính từ các khối nhìn ra tạo ra cảm giác thoải mái cho dân sử dụng, nâng cao hiệu quả thư giãn.

- Sự phù hợp của phương án thiết kế so với các quy định hiện hành về quy cách, phòng chức năng.
- Đảm bảo tính bền vững và tính kinh tế.
- Đảm bảo tính kết nối hợp lý với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.



- Phương án thiết kế theo quy mô, dây chuyền công năng hợp lý. Phương án kiến trúc được chọn lựa theo thực tế khu đất, yêu cầu của chủ đầu tư và các quy chuẩn tiêu chuẩn được ban hành trong giai đoạn thực hiện công tác thiết kế.

- Kiến trúc tổng thể sử dụng hình khối, đường nét đơn giản, hài hòa hạn chế góc cạnh mang lại tính hiệu quả sử dụng cao nhất.

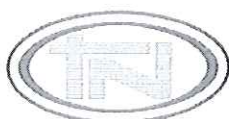
3. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích xây dựng công trình

Trên cơ sở phân tích phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; bố trí tổng mặt bằng các công trình như trên; chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích xây dựng công trình như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích khu đất	4.736,2	
B	Diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông phường	356,4	
C	Diện tích đất quy hoạch tôn giáo	4379,8	
1	Đất xây dựng công trình	1669,7	38,1
2	Đất cây xanh, sân chơi	1435,3	32,8
3	Đất giao thông nội bộ	1274,8	29,1

4. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng: $\leq 40 \%$.
- Tầng cao xây dựng: 02 - 03 tầng.
- Chỉ giới xây dựng công trình: đảm bảo yêu cầu theo quy định về công tác PCCC.



CHƯƠNG V: QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH

1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền:

- Với hiện trạng khu đất nằm trong khuôn viên của Nhà thờ An Lộc hiện hữu tại phường Xuân Lập, thành phố Đồng Nai.
- Khu đất có cao độ tương đối bằng phẳng.
- Với hiện trạng khu đất như trên, việc thi công cần phải có một số giải pháp như sau:
 - + Trước khi thi công cần dọn dẹp sạch cỏ rác, rồi tiến hành thi công móng trên nền cao độ hiện hữu.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nước mưa từ mái chảy vào sê nô rồi vào ống thu nước thẳng đứng uPVC chảy vào mương xung quanh công trình cùng với nước mưa từ sân nền chảy trực tiếp vào mương rồi thoát ra mương thoát nước hiện hữu thoát ra cống trên đường số 9 hiện hữu.
- Hệ thống thoát nước mưa trong dự án bao gồm các tuyến cống và mương kết hợp với hố ga BTCT.
- Mương xây mới có kết cấu nền bê tông đá 1x2 B15 đổ tại chỗ, thành mương dày 15cm xây gạch; mương được bố trí bọc xung quanh công trình, dọc theo tường rào ra phía mặt trước công trình.
- Cống sử dụng loại BTCT đúc sẵn theo công nghệ rung ép, cống đặt dưới đường được tính theo tải trọng H30, độ sâu chôn cống tối thiểu 50cm tính từ mặt đường hoàn thiện.
- Tại vị trí hố ga cuối thoát ra mương hiện hữu có cao độ theo thiết kế từ đáy cống đến mặt đường là 0.9m và 1,30m.

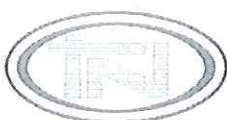
2. Quy hoạch hệ thống giao thông, sân đường nội bộ

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường quy hoạch phía Bắc: Lộ giới 15m.
- Đường quy hoạch phía Nam: Lộ giới 25m.

b) Quy hoạch sân bãi, giao thông nội bộ:

- Quy hoạch sân bãi, giao thông nội bộ với kết cấu như sau:
 - + Sân bê tông đá 1x2; B20 Dtb=100, cắt Joint 5mx5m;
 - + Lớp Nilon;
 - + Đá 0x4 Dày 10cm, đầm chặt $K \geq 90$;
 - + Lớp Bê tông hiện hữu cày phá;
 - + Lớp đất tự nhiên.



3. Quy hoạch cấp - thoát nước:

- Đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực tại phường Xuân Lập, thành phố Đồng Nai.

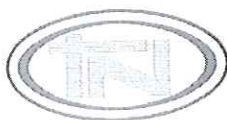
- Nguồn cấp nước từ đường ống cấp nước thủy cục của khu vực cấp vào bể nước ngầm. Sau đó dùng máy bơm sinh hoạt bơm nước từ bể nước ngầm lên bồn inox đặt trên mái các hạng mục để cấp nước cho các thiết bị sử dụng.

4. Quy hoạch thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt được thu gom qua phễu thu sàn rồi thoát ra hố ga nước thải, nước thải bản bắt buộc phải xử lý qua hệ thống xử lý nước thải đạt chuẩn sau đó thoát ra hố ga nước thải rồi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho công trình được lấy từ lưới điện trung thế 22kV hiện hữu thông qua trạm biến áp hiện hữu đến tủ điện phân phối hạ áp đặt tại trạm biến áp.



CHƯƠNG VI: XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

1. Các công trình công cộng ngầm

- Vị trí công trình ngầm phải tuân thủ tổ chức mặt bằng tổng thể, không ảnh hưởng đến không gian sử dụng chính, cảnh quan kiến trúc và trực giao thông nội bộ.

- Khu vực phía trên công trình ngầm nên dùng cho sân bãi, mảng xanh hoặc lối đi, không bố trí công trình lớn hoặc công trình có tải trọng vượt khả năng nắp bể.

- Công trình ngầm bao gồm:

+ Bể xử lý nước thải ngầm.

+ Bể nước ngầm PCCC, cấp nước sinh hoạt.

2. Vị trí xây dựng công trình ngầm:

Vị trí xây dựng công trình ngầm được thể hiện trong Bản vẽ quy hoạch (đính kèm bản vẽ).

