

THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1:500 KHU ĐÔ THỊ VCN

ĐỊA ĐIỂM: XÃ VĨNH THÁI, THÀNH PHỐ NHA TRANG - TỈNH KHÁNH HOÀ



HÀ NỘI, THÁNG ____ NĂM 2020

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ VCN**

XÃ VĨNH THÁI, THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

Cơ quan thẩm định và trình duyệt
SỞ XÂY DỰNG TỈNH KHÁNH HOÀ

Cơ quan phê duyệt
UBND TỈNH KHÁNH HOÀ

Chủ đầu tư
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VCN

Đơn vị tư vấn lập
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
TƯ VẤN XÂY DỰNG ARCHIVINA**

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ VCN**

XÃ VĨNH THÁI, THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

Giám đốc	: Kts. Bùi Ngọc Lâm
Chủ nhiệm đồ án	: Kts. Bùi Ngọc Lâm
Chủ trì Ktr-QH	: Kts. Nguyễn Anh Tuấn
Chủ trì GT- CBKT	: Ks. Quách Đình Dương
Chủ trì cấp thoát nước	: Ks. Phạm Văn Hoài
Chủ trì cấp điện - TTLL	: Ks. Nguyễn Quang Vinh
Cán bộ thiết kế	
- Kiến trúc/Quy hoạch	: Kts. Nguyễn Anh Tuấn
- Giao thông – CBKT	: Ks. Trần Vĩnh Tín
- Cấp – thoát nước	: Ks. Trương Ngọc Ý
- Cấp điện - TTLL	: Ks. Bùi Khắc Duy
- ĐMC	: Ks. Trương Ngọc Ý
Quản lý kỹ thuật	: Kts. Nguyễn Hải Anh

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1	6
PHẦN MỞ ĐẦU	6
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	6
1.2. Mục tiêu lập quy hoạch	6
1.3. Phạm vi, quy mô:	7
1.4. Tính chất:.....	7
1.5. Các căn cứ lập quy hoạch	7
CHƯƠNG 2	9
ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	9
2.1. Điều kiện tự nhiên.....	9
2.2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch:	13
2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	15
CHƯƠNG 3	20
TÍNH CHẤT, QUY MÔ VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	20
3.1. Tính chất.....	20
3.2. Quy mô	20
3.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	20
CHƯƠNG 4	22
SỰ PHÙ HỢP TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU	22
QUY HOẠCH TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	22
4.1. Sự phù hợp trong quy hoạch phân khu	22
4.2. Quan điểm thiết kế quy hoạch	23
4.3. Định hướng quy hoạch	24
CHƯƠNG 5	27
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	27
5.1. Quy hoạch sử dụng đất ở:.....	29
5.2. Quy hoạch sử dụng đất Thương mại dịch vụ:	64
5.3. Quy hoạch sử dụng đất công trình công cộng:.....	64
5.4. Quy hoạch sử dụng đất cây xanh, công viên, quảng trường.....	65
5.5. Quy hoạch sử dụng đất giao thông.....	66
5.6. Quy hoạch sử dụng đất bãi xe và hạ tầng kỹ thuật:.....	66
CHƯƠNG 6	73
PHÂN KỲ ĐẦU TƯ	73
6.1. Nguyên tắc định hướng phân đợt xây dựng	73
6.2. Phân đợt phát triển hạ tầng và đầu tư xây dựng	73
CHƯƠNG 7	77

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	77
7.1. Nguyên tắc thiết kế	77
7.2. Thiết kế đô thị tổng thể các khu chức năng	78
CHƯƠNG 8	84
QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	84
8.1. Quy hoạch giao thông.....	84
8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	87
8.3. Quy hoạch cấp nước.....	91
8.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.....	99
8.6. Quy hoạch hệ thống Viễn thông thụ động	104
8.7. Tổng hợp đường dây đường ống	107
CHƯƠNG 9	109
ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	109
9.1. Mục tiêu	109
9.2. Các văn bản pháp lý và tài liệu cơ sở để làm căn cứ đánh giá ĐTM.....	109
9.3. Hiện trạng môi trường tại khu vực dự án.....	109
9.4. Đánh giá tác động của dự án đến môi trường.....	109
9.5. Biện pháp giảm thiểu tác động xấu tới môi trường.....	114
CHƯƠNG 10	117
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN	117
10.1. Tổng mức đầu tư	117
10.2. Tiến độ thực hiện.....	118
CHƯƠNG 11	119
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	119
11.1. Kết luận	119
11.2. Kiến nghị	119

CHƯƠNG 1

PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

– Tỉnh Khánh Hòa, với vị trí trung tâm của Vùng duyên hải, Nam Trung Bộ và Tây Nguyên, được đánh giá là một địa danh du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu Việt Nam. Tỉnh Khánh Hòa nói chung và thành phố Nha Trang nói riêng được thiên nhiên ban tặng địa hình tự nhiên độc đáo với sự lan tỏa đan xen của các yếu tố tự nhiên như núi, biển, sông nước cùng với các khu đầm vịnh, tạo thành một bức tranh tổng thể kỳ vĩ. Sở hữu những bãi biển trải dài, Vịnh Nha Trang đã được tổ chức du lịch uy tín của Thế giới bầu chọn là một trong những vịnh biển đẹp nhất Hành tinh.

– Năm 2009, thành phố Nha Trang được công nhận là đô thị loại I, đóng vai trò là hạt nhân quan trọng trong hệ thống đô thị tỉnh Khánh Hòa và khu vực miền Trung, Tây Nguyên. Nhờ những lợi thế để phát triển du lịch, những năm gần đây Nha Trang đã phát triển thành một thành phố phồn hoa với nhiều công trình khách sạn cao cấp, các khu đô thị mới và hệ thống hạ tầng giao thông cũng đang được kiện toàn.

– Trong bối cảnh đô thị ngày càng phát triển, quỹ đất trong trung tâm thành phố dần trở nên hạn chế, trong khi đó quỹ đất phía Tây thành phố, cụ thể là ở xã Vĩnh Thái còn khá rộng rãi. Việc xây dựng khu đô thị tại khu vực này là hợp lý, phù hợp với chủ trương của tỉnh cũng như của thành phố, phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng thành phố Nha Trang đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt ngày 25/09/2012, trong đó nêu bật định hướng khu vực phía Tây thành phố Nha Trang sẽ là khu đô thị mới với các chức năng thương mại, dịch vụ, hành chính và dân cư hỗ trợ yêu cầu giảm mật độ dân số của khu trung tâm.

– Dự án quy hoạch chi tiết dự án đô thị sinh thái VCN sẽ trở thành một điểm khởi đầu quan trọng cho sự phát triển của xã Vĩnh Thái. Dự án nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất trống hiện có, tổng hợp cân đối quy định việc sử dụng đất đai, xây dựng hoàn thiện các mạng lưới công trình công cộng, nhà ở, dịch vụ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ.

– Với những lý do trên, việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đô thị sinh thái VCN xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang là cần thiết, để có cơ sở quản lý đầu tư xây dựng, giải quyết nhanh chóng nhu cầu phát triển đất ở cho người dân, góp phần hoàn thiện chuỗi đô thị phía Tây thành phố, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa trên toàn tỉnh. Đồng thời làm cơ sở cho việc lập kế hoạch triển khai các dự án đầu tư, các bước thiết kế kỹ thuật nhằm đưa ý tưởng quy hoạch chung vào hiện thực.

1.2. Mục tiêu lập quy hoạch

– Cụ thể hóa định hướng phát triển khu vực phát triển mới thành phố Nha Trang, cụ thể là dự án tại quy hoạch phân khu Đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt

– Làm cơ sở để xây dựng phát triển đảm bảo hài hòa với quy hoạch tổng

thể đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu;

– Đóng góp tích cực cho cộng đồng địa phương nhu cầu về nhà ở và dịch vụ đô thị, dịch vụ hạ tầng cho đô thị.

– Là cơ hội trong kết nối phát triển hài hòa về kiến trúc cảnh quan, khung hạ tầng kỹ thuật với tổng thể các dự án kề cận, đặc biệt là dự án đô thị trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa.

1.3. Phạm vi, quy mô:

– Khu đô thị VCN thuộc xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, là một phần quỹ đất nằm trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Đô thị - Công viên – Trung tâm Hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa. Được giới hạn bởi:

+ Phía Bắc và phía Tây giới hạn bởi mặt nước sông Tắc và giáp khu đô thị sinh thái Thanh Phong.

+ Phía Nam giới hạn bởi mặt nước sông Tắc và giáp khu dân cư hiện hữu xã Phước Đồng.

+ Phía Đông giới hạn bởi mặt nước sông Tắc và giáp với khu dân cư Lotus.

+ Phía Tây giới hạn bởi mặt nước sông Tắc và giáp với khu dân cư hiện hữu.

– Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là: 715.094,0m²

1.4. Tính chất:

– Khu đô thị VCN là một khu đô thị mới, khu đô thị “Xanh”, có đầy đủ các chức năng của một khu đô thị hoàn chỉnh như Thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, công viên đô thị và khu ở, công trình công cộng, các khu ở đa dạng loại hình nhà ở...giữ vai trò bổ trợ chức năng cho đô thị hiện hữu, giúp giải quyết các nhu cầu sống thiết yếu của người dân địa phương cũng như khách du lịch.

1.5. Các căn cứ lập quy hoạch

1.5.1. Căn cứ pháp lý

– Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

– Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội khoá XII, kỳ họp thứ 5;

– Luật du lịch số 09/2017/QH14 ngày 19/6/2017;

– Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ “Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng”;

– Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

– Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

– Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng;

– Thông tư 05/2017/TT-BXD hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

– Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của số 06/2013/TT-

BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

– Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

– Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

– Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 28/10/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa tại thành phố Nha Trang;

– Quyết định số 1396/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, đến năm 2025;

– Quyết định số 2310/QĐ-UBND ngày 17/9/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ trục đường chính Bắc - Nam thuộc đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa;

– Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc Phê duyệt quy hoạch hướng tuyến trục đường chính Bắc - Nam Khu trung tâm hành chính mới của tỉnh (đoạn từ đường Cao Bá Quát - Cầu Lùng đến đường Nguyễn Tất Thành) , thành phố Nha Trang.

– Quyết định số 3663/QĐ-UBND ngày 28/11/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tuyến đường vành đai 3, thành phố Nha Trang.

– Quyết định số 2792/QĐ-UBND ngày 29/08/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị VCN thuộc xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

1.5.2. Cơ sở số liệu, bản đồ lập quy hoạch

– Bản đồ khảo sát địa hình do Công ty cổ phần đầu tư VCN cung cấp.

– Các tài liệu về quy hoạch chung thành phố Nha Trang; Quy hoạch phân khu Khu đô thị - công viên -Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa, QHCT KĐT Vĩnh Thái, KĐT Hà Quang, KDC Tây Lê Hồng Phong.... Hồ sơ thiết kế kỹ thuật đường Phong Châu, hồ sơ thiết kế tuyến đê bờ hữu sông Quán Trường..., các tài liệu, văn bản và các số liệu điều tra khác có liên quan đến khu vực được lựa chọn đầu tư xây dựng mới Khu đô thị - hành chính mới;

– Các đồ án quy hoạch chi tiết có liên quan;

– Các tài liệu, số liệu liên quan khác.

– Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn liên quan hiện hành.

CHƯƠNG 2 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

2.1. Điều kiện tự nhiên

2.1.1. Bối cảnh tổng thể và vị trí dự án

– Khu vực dự án nằm về phía Tây, Tây Nam của thành phố Nha Trang, tại khu vực Đồng Trũng. Về cơ bản, khu vực này được nhìn nhận như một không gian có phong thủy giá trị của Thành phố. Các thể mạnh về sơn – thủy này đã được khai thác tốt tại đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2025. Trên nền tảng sông Tắc và sông Quán Trường, kết nối khu vực biển sâu vào trong đất liền, giao hòa với các khu vực đồi núi tự nhiên.

– Có thể thấy phát triển không gian đô thị có cơ hội hình thành các dự án đô thị mới tại các điểm giao thoa này, chứ không chỉ đơn thuần tập trung phát triển thành phố dọc theo bãi biển dài dọc đường Trần Phú. Song song với đó, cơ hội phát triển tại khu vực đã được xác định cho dự án Khu Đô thị Công viên – Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa còn là tận dụng môi trường đồng trũng, rừng ngập mặn như một cơ hội phát triển sinh thái, độc đáo cho khu vực mới của Thành phố.

– Liên quan trực tiếp đến khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, dọc trục đường Bắc Nam có các dự án như: khu đô thị sinh thái Thanh Phong, khu đô thị trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa, khu đô thị Vĩnh Thái... Với vị trí nằm giữa những dự án đô thị mới, khu vực lập quy hoạch càng có tiềm năng để trở thành khu trung tâm mới của thành phố Nha Trang.

– Dự án được đánh giá như một vị trí chiến lược mới của thành phố Nha Trang khi nằm trên trục giao thông chính kết nối sân bay Cam Ranh với khu hành chính mới của tỉnh cũng như các khu chức năng quan trọng đang trong quá trình nghiên cứu đầu tư xây dựng.



2.1.2. Địa hình hiện trạng

– Khu vực dự án có địa hình thấp trũng, là khu vực chịu ảnh hưởng nước

sông Quán Trường và Sông Tắc từ Diên Khánh đổ về.

- Việc xây dựng nhà cửa, phát triển không theo quy hoạch ảnh hưởng đến dòng chảy của sông Quán Trường và sông Tắc, gây ngập cục bộ cho khu vực.
- Phần lớn có cao độ nền tự nhiên là 0,2 m đến 0,35 m.
- Địa chất khu vực dự án khá phức tạp, nhiều lớp đất mềm yếu.

2.1.3. Khí hậu

- Khu vực nghiên cứu nằm trong thành phố Nha Trang, thuộc vùng khí hậu duyên hải Nam Trung Bộ nên có khí hậu nhiệt đới gió mùa, chịu ảnh hưởng của gió đại dương nên mát mẻ, ôn hòa quanh năm. Khu vực có hai mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12 và mùa khô từ tháng 1 đến tháng 8 hàng năm.

a. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình hàng năm là 26,5°C.
- Nhiệt độ cao trung bình hàng năm là 34,6°C.
- Nhiệt độ thấp trung bình hàng năm là 19,2°C.
- Tháng có nhiệt độ cao nhất: tháng 5 đến tháng 9, nắng nhiều khô hạn kéo dài, thiếu nguồn nước cho sinh hoạt và cây trồng.

b. Gió:

- Hướng gió thịnh hành: Bắc, Đông Bắc, Đông Nam và Tây Nam. Tốc độ gió trung bình 2-5m/s.

c. Giông:

- Trung bình hàng năm có 30-40 ngày có giông vào các tháng 5 đến tháng 9.

d. Bão:

- Số cơn bão hàng năm trung bình 0,75 cơn, thường gây ra mưa lớn ở thượng nguồn sông Cái - Nha Trang, gây ngập lụt ở vùng đồng bằng và thành phố Nha Trang gây xói lở bờ sông, bờ biển.

e. Sương mù:

- Số ngày có sương mù trung bình hàng năm: 10 đến 15 ngày. Trong các tháng 12, tháng 1 và tháng 2.

f. Độ ẩm:

- Độ ẩm tương đối trung bình hàng năm: 80%. Độ ẩm cao nhất đạt 100% vào các tháng 9, 10, 11 là các tháng có mưa nhiều; Độ ẩm thấp nhất vào tháng 5 là 37%.

g. Lượng bốc hơi:

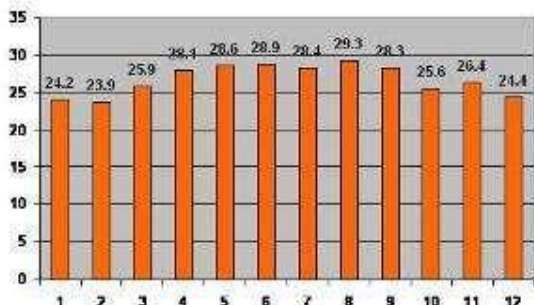
- Lượng bốc hơi trung bình năm là 1.424 mm gần bằng lượng mưa trung bình năm. Tập trung vào mùa khô, hạn, các sông ao hồ bị cạn kiệt, không có nguồn nước bổ sung.

h. Năng:

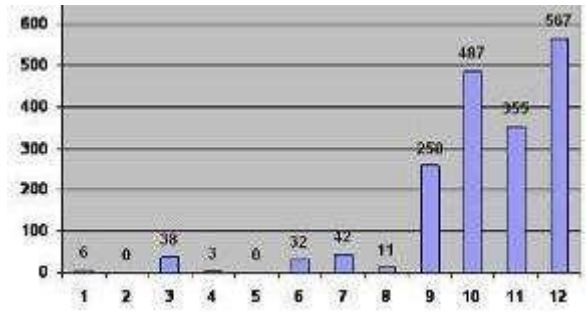
- Tổng số giờ nắng trung bình trong năm 2200giờ.

i. Mưa:

- Thành phố Nha Trang nằm trong khu vực có lượng mưa thấp trong tỉnh Khánh Hòa. Lượng mưa trung bình năm: 1.943mm.
- Lượng mưa lớn nhất năm: 2.650mm.
- Lượng mưa thấp nhất năm: 670mm.
- Lượng mưa ngày lớn nhất: 334,1mm (3/11/1978).
- Lượng mưa 3 ngày lớn nhất: 340,3mm (1- 3/11/1978).



Nhiệt độ không khí TB các tháng (°C)



Lượng mưa trung bình các tháng (mm)

2.1.4. Thủy hải văn

- Khu vực lập quy hoạch chịu ảnh hưởng nước sông Quán Trường và Sông Tắc từ Diên Khánh đổ về. Sông Quán Trường có lưu vực 53km², chiều dài dòng chảy 7km, chảy qua vùng ruộng lúa của huyện Diên Khánh và thành phố Nha Trang gây ngập lụt hằng năm. Những năm gần đây việc xây dựng nhà cửa và công trình phát triển mạnh, dòng chảy do đó bị thu hẹp, nước không thoát kịp khi có mưa lớn dài ngày, thường gây lụt nặng khu vực thượng và hạ lưu thuộc xã Vĩnh Trung, Vĩnh Hiệp và các cánh đồng xã Vĩnh Thái. Hiện nay dự án chỉnh trị Sông Tắc và Sông Quán Trường đang được triển khai. Một số đặc điểm cơ bản thủy văn dòng chảy:

- + Chế độ dòng chảy: Mưa lũ từ tháng 9 đến tháng 12 với lượng nước chiếm 75% lượng nước cả năm, mùa kiệt từ tháng 1 đến tháng 8 hàng năm.
- + Lũ lớn chủ yếu là do mưa bão, lũ kéo dài từ 1 đến 2 ngày. Tỷ trọng lượng lũ hai sông Tắc - Quán Trường là 65% -35%.
- + Lũ sông Quán Trường thoát ra biển tại Cửa Bé. Thủy triều Cửa Bé tác động trực tiếp đến chế độ chảy ở hạ lưu sông Quán Trường. Thủy triều Cửa Bé thuộc dạng nhật triều không đều (trung bình 18 □ 20 ngày là nhật triều trong 1 tháng).
- + Mức nước triều cao nhất: Hmax = 1,03 m; Thấp nhất: Hmin = -1,37 m; Biên độ triều trung bình kỳ triều cường H = 1,20 □ 2,00 m; Kỳ triều kộm là 0,50 m.
- + Mức nước lũ max năm 1978 : + 2,300 m (tại cống 19/5).
- + Mức nước lũ năm 2003 : + 2,200m.

+ Mức nước triều cường : + 0,430m.

2.1.5. Kịch bản mực nước biển dâng vùng ven biển Việt Nam.

Bảng 1: Mực nước biển dâng (cm) so với thời kỳ 1980-1999

Kịch bản	Các mốc thời gian của thế kỷ 21								
	202	203	204	205	206	207	208	209	210
Thấp(B1)	11	17	23	28	35	42	50	57	65
Trung	12	17	23	30	37	46	54	64	75
Cao(A1FI)	12	17	24	33	44	57	71	86	100

– Theo kịch bản mực nước biển dâng do Bộ Tài Nguyên và Môi Trường nghiên cứu (theo bảng ở trên), đưa ra được khuyến nghị sử dụng trong thời điểm hiện nay là kịch bản ứng với mức phát thải trung bình (B2).

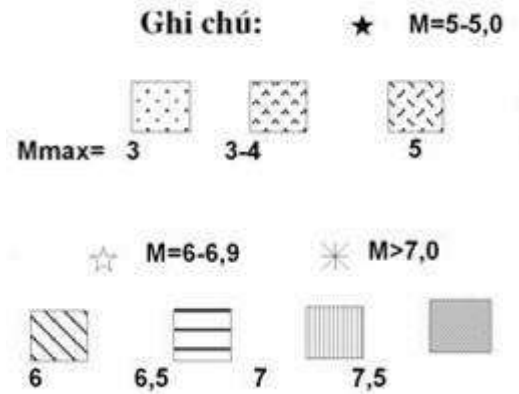
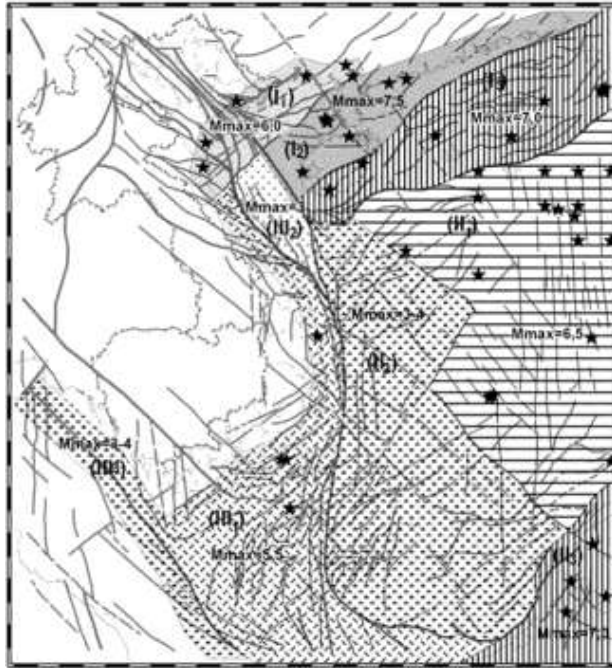
2.1.6. Địa chất công trình

– Tại khu vực nghiên cứu quy hoạch, hiện có tài liệu khảo sát địa chất tuyến đường Phong Châu (ranh phía bắc khu QH), và trục đường Bắc Nam (ranh phía Tây khu QH), trong đó cầu Quán Trường, cầu sông Tác đang thi công và cầu số 1 trục đường Bắc Nam đã phê duyệt hồ sơ thiết kế kỹ thuật có các hố khoan sâu từ 18 đến 52 m.

– Các tài liệu này cho phép đánh giá khái quát tình hình địa chất như sau: khu vực quy hoạch có địa chất phức tạp, nhiều lớp đất mềm yếu nằm gần mặt đất, diện phân bố hẹp, xuất hiện nhiều lớp kẹp mỏng. Nền đá phong hoá chỉ xuất hiện ở độ sâu từ 14 m (cầu sông Tác) đến 26 m (cầu số 1 trục đường Bắc-Nam), thậm chí 30m (cầu sông Quán Trường). [Chi tiết hồ sơ khảo sát xem Phụ lục 2].

2.1.7. Địa chấn

– Khu vực Nha Trang nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 6 (theo tài liệu phân vùng động đất của Viện Vật lý địa cầu). Vì vậy khi thiết kế và xây dựng các công trình cần phải có giải pháp an toàn cho công trình với cấp động đất trên.



Bản đồ phân vùng động đất (M_{max}) vùng biển Đông Việt Nam và ven bờ (Viện Vật lý địa cầu)

2.1.8. Kết luận

- Khu vực lập quy hoạch thuộc vùng có khí hậu nhiệt đới nóng ẩm, chịu ảnh hưởng của khí hậu đại dương nên mát mẻ, ôn hòa cả năm, mùa hè nắng nhiều nhưng không oi ả như miền Bắc, mùa đông có mưa, không lạnh, ngoài ra còn ít bị ảnh hưởng bởi các cơn bão vì vậy về mặt thời tiết rất phù hợp để phát triển, rất thuận lợi để hình thành một Khu đô thị - hành chính mới của Tỉnh.
- Tuy nhiên cần phải lưu ý một số điểm sau:
 - + Khu vực khảo sát có cấu tạo địa địa chất phức tạp, nhiều lớp đất mềm yếu nằm gần mặt đất, diện phân bố hẹp, xuất hiện nhiều lớp kẹp mỏng. Do vậy, khi thực hiện lập dự án thiết kế cần tổ chức khoan thăm dò địa chất nhằm đưa ra giải pháp nền an toàn cho việc xây dựng công trình.
 - + Do thuộc vùng chịu ảnh hưởng của gió chướng mang theo hàm lượng muối cao nên ảnh hưởng lớn đến thực vật và các công trình kim loại.
 - + Lượng mưa ít, bốc hơi cao nên phải có những giải pháp tiết kiệm và tái sử dụng nước ngọt.
 - + Nhiệt độ, độ ẩm khu vực tuy tương đối thuận lợi nhưng vẫn là các điều kiện nhiệt đới nóng ẩm nên các giải pháp quy hoạch cần phải xử lý vấn đề che bóng tự nhiên cho các công trình, tránh sử dụng quá nhiều năng lượng cho việc điều hòa nhiệt độ.

2.2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch:

2.2.1. Hiện trạng về xã hội, dân cư và nhà ở

- Trong khu vực dự án hiện không có nhiều dân cư sinh sống. Có khoảng 21 hộ dân sinh sống dọc theo tuyến đường đất giữa khu vực dự án. Các hộ dân này chủ yếu là nông dân tạm cư trông coi việc nuôi trồng thủy hải sản. Nhà ở chủ yếu là nhà cấp bốn, nhà tạm.



2.2.2. Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

a. Hiện trạng sử dụng đất:

– Tổng diện tích đất 715.094,0m², chủ yếu là đất nuôi trồng thủy sản chiếm 75,94% diện tích dự án. Các loại đất khác như đất mặt nước chiếm 10,35%, đường đất và bờ mương chiếm 13,32%, còn lại là đất ở tạm, chiếm khoảng 0,39% diện tích dự án.

Bảng: Thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Đất nuôi trồng thủy sản	543.050,5	75,94	Đìa tôm
2	Mặt nước	74.021,6	10,35	Mương nước
3	Đất giao thông	95.239,3	13,32	Đường đất, bờ mương
4	Đất ở tạm	2.782,6	0,39	Nhà tạm, bán kiên cố, chòi canh
Tổng cộng		715.094,0	100,00	

b. Hiện trạng cảnh quan

– Khu quy hoạch nằm trong vùng đồng rừng giữa hai sông Tác và sông Quán Trường. Nhìn tổng thể dự án, toàn bộ khu vực quy hoạch có cảnh quan thoáng đãng, tầm nhìn trải rộng do chủ yếu là cây tầm thấp và đìa tôm.



– Đường chân trời nhìn về các hướng Bắc, Tây, Nam là các dãy núi cảnh quan tự nhiên. Trong khi đó, hướng Đông của khu đất là khu dân cư hiện hữu

của thành phố, có đường chân trời là các công trình cao tầng dọc đường Trần Phú.



c. Đánh giá chung:

Sự kết hợp giữa yếu tố mặt nước và địa hình đồi núi sẽ tạo ra bản sắc cảnh quan riêng, đồng thời đem đến cơ hội phát triển hấp dẫn độc đáo cho tổng thể khu vực dự án. Tuy nhiên, vì là khu vực đồng trũng, cao độ thấp, đòi hỏi khối lượng san nền lớn, khi hình thành môi trường cảnh quan mặt nước và đô thị, cảnh quan thiên nhiên vì thế sẽ có thay đổi lớn. Khu đô thị sẽ hình thành các dải kè dọc theo dự án. Do vậy, trong bước thiết kế đô thị, kiến trúc cảnh quan của dự án đòi hỏi phải chú trọng đến yếu tố môi trường, cảnh quan bờ kè.

2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.3.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Nền địa hình
 - Khu vực nghiên cứu có nền tự nhiên rất thấp trũng nông nghiệp canh tác có nền tự nhiên rất trũng thấp, cao độ biến thiên từ -0,7m đến 1,50m. Khu vực địa tô cao độ nền tự nhiên từ -0,55m đến +0,1m.
 - Cao độ đề theo dự án chỉnh trị sông Tắc, sông Quán Trường trong ranh giới nghiên cứu cụ thể như sau: Đề hữu sông Quán Trường và đề tả sông Tắc có cao độ cao nhất là +3,30m, thấp nhất là 2,73m thấp dần theo hướng từ Bắc xuống Nam đây là cao độ mặt đề, còn cao độ đỉnh đề phải cộng thêm 0,6m (tường chắn sóng).

- Thoát nước đô thị:

Trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch hiện chưa có hệ thống thoát nước đô thị. Nước mưa tự chảy theo địa hình xuống các địa tô, sau đó ra sông Tắc và sông Quán Trường.

- Nhận xét hiện trạng CBKT:

- Thuận lợi:
 - + Đây là khu vực thuận lợi cho đền bù và giải phóng mặt bằng.
 - + Thuận lợi để xây dựng theo ý tưởng thiết kế.
 - + Thuận lợi để thực hiện hoàn chỉnh, hiện đại và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Hạn chế:

- + Đầu tư vào công tác nền khá tốn kém do đây là khu vực trũng thấp.
- + Khu vực thuộc hạ lưu của một lưu vực chính thoát nước mưa của Thành phố Nha Trang cần hết sức thận trọng trong công tác thoát nước mưa.
- + Trong khu vực thiết kế hầu như chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, ngoài một số tuyến đường đất trong khu dân cư và trong khu vực đồng trũng.

2.3.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại

Khu vực nghiên cứu nằm trong hành lang ảnh hưởng của các loại hình giao thông quan trọng cấp Quốc gia và Tỉnh: đường bộ, đường sắt, đường thủy.

- Đường bộ:

Đường Hai Ba Tháng Mười và đường Nha Trang- Diên Khánh là các tuyến nằm ngoài ranh giới phía Bắc khu vực nghiên cứu, là trục giao thông huyết mạch kết nối trung tâm thành phố Nha Trang đi QL 1A về phía Tây.

Đường Lê Hồng Phong là tuyến vành đai 1 thành phố Nha Trang, tuyến chạy dọc về phía Đông sông Quán Trường. Là trục giữa khu vực nghiên cứu và trung tâm Thành phố.

Đường Phong Châu là tuyến hiện đạt tiêu chuẩn đường đô thị với lộ giới 20m, lòng đường 12m. Là trục giao thông cửa ngõ phía Bắc, sát ranh giới khu vực nghiên cứu, kết nối trung tâm thành phố đi QL 1A qua trục giao thông Lê Hồng Phong –Phong Châu – Tỉnh lộ 657K – Quốc lộ 1A.

- Đường sắt:

Khu đô thị VCN hiện cách ga hành khách Nha Trang khoảng 2,4 – 2,5km về phía Bắc. Trong tương lai, khi tuyến đường sắt cao tốc Bắc – Nam hình thành, ga đường sắt cao tốc được xây dựng cách Khu vực dự án khoảng 3km về phía Đông. Là hai đầu mối chuyển tiếp giao thông quan trọng cho Khu đô thị - hành chính mới và khu trung tâm thành phố Nha Trang.

- Đường thủy:

Khu vực nghiên cứu cách cảng tổng hợp Nha Trang khoảng 5km, là đầu mối giao thông quan trọng bằng đường biển của thành phố Nha Trang tỉnh Khánh Hòa nói riêng và khu vực Nam trung bộ nói chung.

Chạy dọc phía Tây và phía Đông khu vực nghiên cứu là hệ thống sông Tác và sông Quán Trường đều chảy ra Cửa Bé theo hướng Nam và Đông Nam. Trong tương lai, khi Khu đô thị - hành chính mới hình thành, đây sẽ là trục phát triển không gian cảnh quan của toàn khu.

- Giao thông hiện trạng bên trong khu vực nghiên cứu

Ngoài tuyến đường Phong Châu mang tính chất đối ngoại, bên trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là khu địa nuôi tôm và ruộng lúa. Các khu vực dân cư khác giao thông chủ yếu là đường đất.

- Các dự án giao thông liên quan đến khu vực nghiên cứu:

Trục giao thông Bắc – Nam Khu giáp ranh giới phía Tây khu vực quy hoạch với lộ giới 40m. Khi tuyến hình thành sẽ đóng vai trò là đường vành đai 3 của thành phố Nha Trang, kết nối trực tiếp khu vực lập quy hoạch với sân bay Cam Ranh.

2.3.3. Cấp nước

Khu vực nghiên cứu hiện chưa có hệ thống cấp nước sạch. Tuy nhiên theo quy hoạch chung thành phố Nha Trang xác định trục ống nước D200mm dọc đường Bắc Nam kết nối với đường ống cấp nước sạch D400mm trên đường Phong Châu từ nhà máy nước Suối Dầu chạy qua. Đây sẽ là nguồn cung cấp nước cho khu vực nghiên cứu.

Nhà máy nước Suối Dầu tại thôn Dầu Sơn, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm với tổng công suất 50.000m³/ngày.

2.3.4. Cấp điện:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch hiện có nhu cầu điện chưa cao. Các công trình điện liên quan: Trạm biến áp 110KV Bình Tân nằm cách ranh giới nghiên cứu thiết kế khoảng 1,5Km dự kiến sẽ là nguồn cấp điện chủ yếu cho khu vực nghiên cứu thiết kế, công suất hiện tại 1x40MVA.

2.3.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

Thoát nước thải

Đầu năm 2015, Dự án VSMT thành phố Nha Trang đã hoàn thành và đưa vào vận hành nhà máy xử lý nước thải phía Nam có công suất 40.000m³/ngày (hiện nay đang hoạt động với công suất 20.000m³/ngày). Vị trí của trạm XLNT tại bờ phải sông Tắc, cách khu lập quy hoạch 2km về phía Nam, gần trục đường Bắc Nam.

Quản lý CTR: CTR trong khu vực được quy hoạch và vận chuyển tới bãi chôn lấp hợp vệ sinh Lương Hòa, tại xã Vĩnh Lương, cách khu quy hoạch 10km về phía Bắc.

Nghĩa trang: Trong ranh giới nghiên cứu tồn tại một số mộ phần, đã khoanh vùng, chưa có biện pháp cải tạo môi trường. (Dự kiến di dời về nghĩa trang tập trung). Người dân hiện nay sử dụng nghĩa trang của thành phố ở đèo Rù Rì và nghĩa trang Phước Đồng.

2.3.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

Viễn thông: Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong hệ thống chuyển mạch Tp Nha Trang (tuy nhiên nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc chưa cao). Điều khiển tín hiệu toàn Thành Phố hiện đang sử dụng tổng đài Host FETEX với dung lượng 16.000 lines - đặt tại đường Lê Lợi. Và Host Bình Tân EWSD dung lượng lắp đặt 10.900 lines. Như vậy, hệ thống đường truyền internet băng thông rộng của Thành Phố đã sẵn sàng đáp ứng nhu cầu sử dụng của khu vực trong tương lai.

Hiện nay mạng thông tin di động thành phố Nha Trang nói chung, khu vực nghiên cứu nói riêng, đang sử dụng công nghệ GSM và CDMA, với nhiều nhà cung cấp dịch vụ:

Vinaphone, Mobiphone Viettel... Khu vực hiện có 09 trạm BTS (trong đó Vinaphone: 03 trạm, Mobifone: 02 trạm, Viettel: 03 trạm và GTel: 01 trạm).

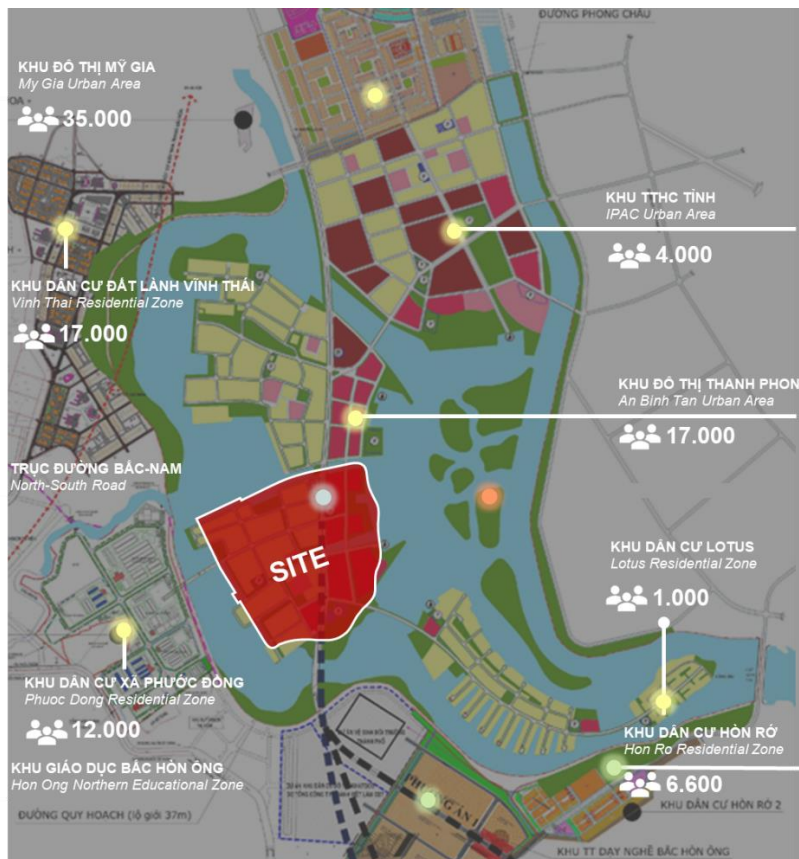
Bưu chính: Mạng lưới bưu cục, điểm phục vụ bưu chính: Hiện có 01 Bưu điện văn hóa xã tại Vĩnh Thái.

- + Về Bưu chính: Bưu phẩm hỏa tốc, tuyệt mật, tối mật và mật (phục vụ cho khối các cơ quan Đảng, chính quyền); Dịch vụ Bưu chính ưu thác; Bưu phẩm thường trong nước và quốc tế; Bưu kiện trong nước và quốc tế; Bưu phẩm không địa chỉ; Bưu gửi chuyển phát nhanh; Bưu gửi phát trong ngày; Bưu phẩm thu cước ở người nhận.
- + Các dịch vụ cộng thêm: ghi số, máy bay, phát tận tay, phát tại nhà, phát hàng thu tiền (COD), khai giá, phát nhanh (Express), nhận gửi tại nhà, báo phát (AR)...
- + Về Phát hành báo chí: Phát hành các loại báo Trung ương, địa phương và báo ngoại văn.

2.3.7. Các dự án, chương trình liên quan khu vực lập quy hoạch

– Cùng với việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang tới năm 2025, khu vực phía Tây thành phố được nhìn nhận như một vị trí tiềm năng lớn trong phát triển đô thị. Các dự án như khu Đô thị - Hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa, khu đô thị Trung tâm tài chính- thương mại – dịch vụ (khu sân bay Nha Trang), các khu đô thị Vĩnh Thái, An Bình Tân, Hà Quang, Tây Lê Hồng Phong... là những yếu tố góp phần làm thay đổi bộ mặt của thành phố Nha Trang, thu hút tăng trưởng kinh tế cho địa phương.

– Các dự án hầu hết đều được thực hiện trên bộ khung Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, Quy hoạch phân khu Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa và có sự nghiên cứu, đầu nối hợp lý.



2.3.8. Đánh giá hiện trạng tổng hợp (S.W.O.T)

a. Điểm Mạnh

- Là một thành phố có nền tảng du lịch lớn của Quốc gia. Thu hút lượng lớn khách du lịch trong nhiều tháng của năm;
- Nằm trên và gần các trục giao thông chính của thành phố cũng như đường sắt và đường cao tốc trong tương lai;
- Nằm trong tổng thể dự án phát triển đô thị mới của thành phố về phía Tây, Tây Nam, kết nối với sân bay Cam Ranh và khu du lịch nghỉ dưỡng Bãi Dài.
- Nằm ở vị trí gần trung tâm thành phố hiện hữu và tiếp giáp với khu trung tâm hành chính trong tương lai.
- Bao quanh bởi sông nước: Sông Tắc, sông Quán Trường...
- Môi trường trong lành, phù hợp phát triển đô thị sinh thái.
- Dân cư hiện trạng ít, chi phí đền bù thấp, hầu hết là đất nông nghiệp, ao đĩa tôm nên việc thu hồi đất thuận tiện.

b. Điểm Yếu

- Khu vực dự án có cốt nền thấp, thường bị ngập nước, băng qua địa hình nhiều ao đĩa, sông nên chi phí tôn nền lớn.
- Trong khu vực dự án chưa có công trình hạ tầng kỹ thuật nên phải đầu tư mới toàn bộ.
- Tiếp giáp với nhiều dự án xung quanh nên việc khớp nối hạ tầng kỹ thuật, cốt quy hoạch... , phân kỳ đầu tư, thi công công trình tương đối phức tạp, khó khăn.
- Nền đất tương đối yếu, cần có biện pháp để gia cố nền đất và thi công phù hợp.
- Trong QHPK, khu vực có bốn điểm có khả năng kết nối về giao thông với các khu kề cận thông qua trục giao thông Bắc Nam và hai tuyến đường cấp đô thị nối, vì vậy sẽ hạn chế giao thông trong các trường hợp xảy ra sự cố cầu và đường giao thông.

c. Cơ hội

- Tận dụng cảnh quan sông ngòi, mặt nước phát triển thành khu đô thị sinh thái.
- Thuận lợi trong việc giải phóng mặt bằng và xây dựng mới.
- Phát triển một cộng đồng hiện đại với đặc trưng riêng và khả năng kết nối với các khu vực khác trong thành phố.
- Cơ hội để quảng bá hình ảnh thông qua việc tạo dựng một khu đô thị hiện đại và đẳng cấp.

d. Thách thức

- Xây dựng các công trình cao tầng trên nền đất trũng và thấp cần phải có giải pháp phù hợp.
- Phát triển dự án có tính đồng bộ, đảm bảo duy trì môi trường sinh thái bền vững cho khu vực đầm trũng và hệ thống mặt nước, sông Tắc và sông Quán Trường hướng ra mặt biển;
- Giải quyết đấu nối giữa hạ tầng xây mới và hạ tầng hiện hữu.
- Cần có các định hướng phát triển dài hạn ngay từ đầu để đảm bảo hình thành các kiến trúc điểm nhấn, độc đáo xứng đáng với vị thế, hình ảnh đặc trưng của khu vực dự án.

CHƯƠNG 3

TÍNH CHẤT, QUY MÔ VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

3.1. Tính chất

– Khu đô thị VCN là một khu đô thị mới, khu đô thị “Xanh”, có đầy đủ các chức năng của một khu đô thị hoàn chỉnh như Thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, công viên đô thị và khu ở, công trình công cộng, các khu ở đa dạng loại hình nhà ở...giữ vai trò bổ trợ chức năng cho đô thị hiện hữu, giúp giải quyết các nhu cầu sống thiết yếu của người dân địa phương cũng như khách du lịch.

3.2. Quy mô

3.2.1. Quy mô diện tích, dự báo các khu chức năng

a. Quy mô diện tích

– Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là: 715.094,0m²

b. Dự báo các khu chức năng

– Đất xây dựng nhà ở, bao gồm: các loại hình công trình có chức năng hỗn hợp (Cao ốc văn phòng kết hợp ở và khách sạn cho thuê), chung cư Nhà ở xã hội, nhà liên kế thương mại, liên kế phố, biệt thự...

– Đất xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, nghỉ dưỡng, bao gồm: Khu Trung tâm thương mại, vui chơi giải trí, khu khách sạn, bungalow nghỉ dưỡng.

– Đất xây dựng các công trình công cộng, bao gồm : Trường Tiểu học, trường mẫu giáo

– Đất công viên cây xanh, quảng trường, bao gồm: Công viên tập trung của khu đô thị, công viên vườn hoa trong từng khu ở, công viên chuyên đề vui chơi giải trí, mặt nước...

– Đất bố trí hạ tầng kỹ thuật, bãi xe

– Đất giao thông đối ngoại và giao thông đối nội.

3.2.2. Quy mô dân số - khách du lịch

Đề án tính toán xác định quy mô dân số và khách du lịch vắng lại như sau:

– Dân số cư trú cố định của dự án khoảng 12.750 người.

– Khách du lịch vắng lại khoảng 10.500 người.

3.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

3.3.1. Các chỉ tiêu quy hoạch

Bảng chỉ tiêu tính toán diện tích sử dụng

TT	Hạng mục	Đơn vị	Áp dụng Quy chuẩn VN	Ghi chú
1	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở	m ² /người	≥8 ≤50	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam
2	Mật độ xây dựng			
	- Nhà liên kế	%	80 - 90	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam
	- Nhà vườn, biệt thự	%	50 - 60	
	- CTCC, dịch vụ thương mại	%	30 - 40	
	- Khu CV cây xanh, mặt nước	%	5	
	- CV chuyên đề	%	25	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Áp dụng Quy chuẩn VN	Ghi chú
3	Tầng cao xây dựng			
	- Nhà liên kế, tái định cư	tầng	≤ 6	
	- Nhà biệt thự, nhà vườn	tầng	≤ 3	
	- Chung cư NOXH	tầng	9 - 12	
	- Nhà ở hỗn hợp, cao tầng	tầng	21-30	
	- TMDV	tầng	8 - 20	

3.3.2. Các chỉ tiêu kiến trúc công trình

– Căn cứ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng để xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi...

3.3.3. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội

Bảng chỉ tiêu tính toán hạ tầng xã hội

TT	Hạng	Đơn vị	Chỉ
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000dân	50-70
		m ² đất/chỗ học	15 - 20
2	Trường tiểu học	hs/1000dân	65-70
		m ² đất/chỗ học	15 - 20
3	Công trình thương mại, dịch vụ	ha/ công trình	08,-3

3.3.4. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

+ Tỷ lệ đất giao thông	15 - 25	%
+ Cấp nước sinh hoạt	150	Lít/ người/ngày
+ Cấp điện sinh hoạt	2-5	kW/hộ
	0,025 – 0,03	kW/m ²
+ Thoát nước bản	80%	chỉ tiêu cấp nước
+ Rác thải và vệ sinh môi trường	1,3	Kg/người/ngày đêm
+ Thông tin liên lạc	1	Thuê bao/hộ

– Các chỉ tiêu môi trường, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, khoảng cách ly, hành lang hạ tầng kỹ thuật...theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.

CHƯƠNG 4

SỰ PHÙ HỢP TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU QUY HOẠCH TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

4.1. Sự phù hợp trong quy hoạch phân khu

4.1.1. Về dân số

– Theo quyết định số 2889/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ngày 28/10/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Công viên – Trung tâm hành chính mới của tỉnh, dân số xác định cho 5 đảo là 15.000 người trên tổng quy mô diện tích là 338ha đất xây dựng đô thị, tương đương 225,2m²/người, trong khi đó QCXDVN 01:2008/BXD quy định *Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn đô thị phải không lớn hơn 50m²/người*. Hơn nữa, với tính chất là một Khu đô thị mở rộng trong bối cảnh thiếu hụt quỹ đất ở trung tâm, chỉ tiêu sử dụng đất này hoàn toàn không hợp lý, gây lãng phí tài nguyên đất.

4.1.2. Về bố cục phân khu chức năng

– Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Công viên – Trung tâm hành chính mới của tỉnh có nêu rõ quan điểm: “...*chủ trương tạo ra những khu đô thị sầm uất, trở thành trung tâm hành chính, thương mại và dịch vụ của TP. Nha Trang, thậm chí của vùng Duyên hải Nam trung bộ và Tây Nguyên. Do đó, định hướng đô thị nén, mật độ sử dụng cao, đa dạng về chức năng... Tuy nhiên, để gợi ý cho bước quy hoạch tỷ lệ 1/500 tiếp theo – khi các mục tiêu đầu tư và sử dụng đất đã cụ thể hơn, đồ án gợi ý một cấu trúc phân bố các chức năng đô thị chính. Theo đó thì những công trình lớn, bao gồm các công trình dịch vụ đô thị, thương mại, văn phòng v.v. nên ở dọc ven hồ trung tâm (bên phải trục Bắc Nam, các nhóm ở thấp trảng bố cục bên trái trục)*”. Ý tưởng bố cục không gian của đồ án là tạo ra các không gian thương mại, dịch vụ đô thị giáp sông, hướng tâm vào khu vực đảo sinh thái ở giữa, tạo dựng các không gian công cộng tiếp nối gắn liền với mặt nước.



– Trong bố cục tổng thể 5 đảo, khu vực đảo số 3 nằm ngay trên trục đường Bắc Nam kết nối về khu trung tâm Hành chính tỉnh, hơn nữa lại nằm ngay vị trí cửa ngõ phía Nam của toàn khu. Việc bố cục không gian cao tầng lệch về một bên trục xương sống chưa thể tạo nên hình ảnh một đô thị hiện đại, hoành tráng, xứng tầm với tính chất của toàn khu đô thị. Ngoài ra, với hướng gió chủ đạo của khu vực là hướng Đông – Đông Nam, việc bố trí cao tầng lệch về phía Đông sẽ làm che chắn hoàn toàn các khu vực bố trí dân cư còn lại.

4.1.3. Về quy hoạch sử dụng đất:

a. Về đất công trình công cộng:

– Thuyết minh Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Công viên – Trung tâm hành chính mới của tỉnh có nêu rõ: “*Khu vực quy hoạch có thể chia thành 2 đơn vị ở là: Khu đô thị Hành chính và các khu vực còn lại. Những công trình công cộng trong đơn vị ở như ủy ban phường, công an phường, PCCC, nhà văn hóa, trường học v.v. được bố trí trong mỗi đơn vị ở*”. Khu vực đảo số 3 được xác định 2 công trình công cộng là trường tiểu học và trường mầm non. Các công trình công cộng còn lại của đơn vị ở số 2 được bố trí rải rác trên các đảo số 2 và số 4.

b. Về đất công viên cây xanh:

– Trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Công viên – Trung tâm hành chính mới của tỉnh, chỉ tiêu đất cây xanh, quảng trường công cộng gắn với các khu xây dựng đô thị và cây xanh sinh thái là 79,2m²/người. Dù rằng xét đến tính chất của khu đô thị có mang yếu tố sinh thái, nhưng so với Quy chuẩn xây dựng 01:2008/BXD quy định đất công viên cây xanh tập trung ngoài đơn vị ở của Đô thị đặc biệt là 7m²/người, cộng với đất công viên cây xanh tập trung trong đơn vị ở tối thiểu 2m²/người, vẫn có sự chênh lệch quá lớn. Điều này cho thấy, hiệu quả sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu xác định là không hợp lý, nhất là trong bối cảnh thành phố Nha Trang đang thiếu hụt quỹ đất ở.

c. Về đất bố trí bãi đậu xe:

– Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Công viên – Trung tâm hành chính mới của tỉnh xác định các điểm đậu xe ngầm và nổi. Tuy nhiên, đặc thù nền đất ở các đảo sinh thái khá trũng thấp và yếu, không thích hợp xây dựng các công trình ngầm.

4.2. Quan điểm thiết kế quy hoạch

Nhằm tạo dựng một khu đô thị hiện đại, chất lượng, đồ án đề ra những tiêu chí định hướng về chất trong công tác thiết kế quy hoạch, thiết kế đô thị như sau:

– Đảm bảo tính trình tự trong quy hoạch: Kế thừa và **phát triển** Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trên tiêu chí **khai thác hiệu quả tài nguyên đất, bố cục phân khu chức năng hợp lý, tạo dựng hình ảnh bộ mặt đô thị xứng tầm, mang tính đại diện cho thành phố, cho tỉnh nhà.**

– Hoàn thiện và khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên kề về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật nhằm phát triển các khu chức năng, đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

– Đảm bảo tính “Xanh” của đô thị: đảm bảo khai thác có hiệu quả các giá trị

tiềm năng cảnh quan tự nhiên, tạo lập không gian đô thị ven sông, trở thành hình ảnh quảng bá cho sự phát triển bền vững của khu đô thị trong tương lai; đảm bảo tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng; đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi với tầm nhìn dài hạn.

– Ứng dụng công nghệ hiện đại - tiến tới xây dựng “*Đô thị thông minh*”: Tính hiện đại thể hiện trong việc lựa chọn và vận dụng mô hình, công nghệ và giải pháp xây dựng tiên tiến, phù hợp với điều kiện của Việt Nam trong quy hoạch, trong xây dựng hệ thống hạ tầng cơ sở, tổ chức môi trường đô thị và cảnh quan, trong thiết kế và xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc và mỹ thuật,... đảm bảo tổng thể Khu đô thị có đặc trưng, phản ánh tính thời đại và không lạc hậu với thời gian. Đồ án quy hoạch phải phù hợp với các điều kiện tự nhiên, nắm bắt được ứng dụng khoa học kỹ thuật thời kỳ công nghệ số 4.0, hướng tới xây dựng đô thị xanh, thông minh.

– Tính biểu tượng của đô thị - “*Landmark*”: giúp lưu nhớ, quảng bá hình ảnh của khu đô thị, định hướng lưu thông, tăng tính nhận diện khu vực...

– Dễ tiếp cận giao thông: phải dễ tiếp cận từ mọi hướng, nhất là từ trung tâm thành phố. Đối với tuyến giao thông xương sống Bắc Nam có tốc độ di chuyển cao qua khu vực, khuyến khích bố trí làn chuyển tiếp phương tiện để tiếp cận công trình thuận tiện, khuyến khích phát triển phương tiện giao thông công cộng, đảm bảo khoảng cách đi bộ không quá 500m, đường đi dễ chịu và được cung cấp đầy đủ tiện ích.

– Cởi mở, tiện nghi, hiệu quả: Sự cởi mở, tiện nghi thể hiện ở hệ thống không gian mở như đường phố, quảng trường, công viên... cách bố cục các chức năng phụ trợ để dễ sử dụng và hấp dẫn... Hiệu quả hoạt động thể hiện ở sự thu hẹp khoảng cách đi lại giữ các khối công trình cao tầng, các khu chức năng mang yếu tố thương mại, công cộng...

4.3. Định hướng quy hoạch

4.3.1. Quy hoạch không gian tổng thể

a. Quy hoạch khung giao thông

Trên cơ sở kế thừa và phát triển đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị Công viên – Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa tại thành phố Nha Trang được phê duyệt tại quyết định 2889/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2011, quy hoạch khung giao thông của dự án được tổ chức như sau:

❖ Giao thông đối ngoại:

– Tuyến đường trục chính Bắc Nam - đường A1 có có lộ giới 40m, kết nối toàn bộ dự án cùng khu Trung tâm Hành chính tỉnh, khu đô thị sinh thái Thanh Phong với đường Võ Nguyên Giáp, gắn kết toàn bộ khu vực này với phần mở rộng phía Bắc và phía Nam của thành phố Nha Trang.

– Tuyến đường B5, B12 chạy theo hướng Đông Tây, lần lượt nối dự án với khu dân cư xã Phước Đồng ở phía Tây và khu dân cư Lotus nằm ở phía Đông Nam của dự án.

– Các bến thuyền kết nối với tuyến đường thủy khu vực và thành phố.

❖ Giao thông đối nội:

– Tuyến đường A6 – B2 - A1A – B12 đóng vai trò là đường bao vòng quanh dự án.

– Tuyến đường B8 kết nối 2 phân khu Đông – Tây của dự án, kết thúc ở quảng trường.

– Các tuyến đường chính khu vực này kết hợp với các đường khu vực khác, hình thành bộ khung giao thông cứng, góp phần phân chia không gian đồng thời gắn kết các khu chức năng bên trong dự án.

– Phân cấp các tuyến giao thông nhằm tạo nên các thiết kế cảnh quan theo từng tuyến phố.

4.3.2. Quy hoạch phân khu chức năng

– Dải công viên tuyến – “Công viên Nhật Nguyệt” - nằm ở trung tâm khu đất đóng vai trò là công viên của khu đô thị. “Lá phổi xanh” này chia tổng thể không gian dự án làm hai đơn vị ở. Mỗi đơn vị ở đều có các chức năng cơ bản như ở thấp tầng, ở cao tầng, đất phát triển hỗn hợp kết hợp khách sạn – chung cư và văn phòng, thương mại dịch vụ, công viên nội khu... Mặt nước sẽ được dẫn từ sông Tác dọc theo dải công viên thông ra sông Quán Trường. Điểm kết thúc của công viên Nhật Nguyệt là một quảng trường trên mặt nước nhìn về hướng trung tâm thành phố. Đây sẽ là nơi tổ chức các sự kiện văn hóa - truyền thông, giải trí, nơi ngắm bắn pháo hoa trong những dịp lễ kỷ niệm lớn, chào mừng sự kiện...

– Khu vực lập quy hoạch kết nối với khu Trung tâm Hành chính tỉnh theo trục đường Vành đai 3 - trục xương sống Bắc Nam (đường A1), đồng thời là điểm đón từ phía Nam của tuyến đường. Do đó, bố trí chức năng đất phát triển hỗn hợp chức năng khách sạn – chung cư và văn phòng, đất thương mại dịch vụ, đất nhà ở xã hội với các khối kiến trúc trung và cao tầng, có khối tích lớn, tạo dựng hình ảnh đô thị hiện đại, hoành tráng, xứng tầm, đồng thời khai thác hiệu quả sử dụng đất dọc trục chính đô thị. Lô đất có phát triển hỗn hợp tại vị trí giao điểm giữa trục giao thông Bắc Nam với dải công viên tuyến Nhật Nguyệt được xác định chức năng công trình khách sạn - chung cư kết hợp văn phòng là điểm nhấn của toàn khu với tầng cao 30 tầng.

– Sự phân bố tiếp nối với lớp trung và cao tầng này về hai phía Đông Tây là không gian ở thấp tầng với các loại hình nhà liên kế, biệt thự, không gian công cộng... Bố cục này cho phép tổng thể không gian đô thị phát triển có trọng tâm, tận dụng vi khí hậu, tạo các hành lang gió, khí mát vào sâu bên trong khu vực dự án, khai thác tầm nhìn một cách rõ ràng, hiệu quả hơn.

– Công viên chuyên đề vui chơi giải trí được bố trí về phía Nam khu đất, kết hợp với khu thương mại dịch vụ, bố trí tiếp giáp tuyến đường trục Bắc Nam và kết nối với tầng đế của toàn bộ các khối công trình cao tầng dọc trục chính này bằng cầu đi bộ trên không. Đây là ý tưởng chủ đạo của đồ án. Lấy cảm hứng từ các đô thị hiện đại trên thế giới như Seattle - Wasington DC hay Singapore, Tokyo - Nhật Bản..., chúng tôi mong muốn tạo dựng một khu đô thị hiện đại, năng động, sầm uất với hệ thống tuyến đi bộ mua sắm, vui chơi giải trí xuyên suốt không gian Thương mại dịch vụ của các tòa nhà. Một đô thị đặc sắc, hiện đại mà vẫn sinh thái với bốn bề là cây xanh, mặt nước sẽ góp phần làm mới diện mạo đô thị của tỉnh nói riêng và của Việt Nam nói chung, đồng thời giúp quảng bá hình ảnh, thu hút khách du lịch trong và ngoài nước đến tham quan, mua sắm. Chủ đề của công viên sẽ được xác định cụ thể ở các giai đoạn sau.

4.3.3. Quy hoạch các không gian cụ thể

a. Không gian mở - không gian xanh:

– Không gian mở dành cho cộng đồng là nguồn gốc thành công của đô thị, bởi nó là nơi nuôi dưỡng, phát triển các giá trị cộng đồng. Hệ thống không gian mở gồm Công viên Nhật nguyệt, các công viên khu ở, công viên chuyên đề, quảng trường, công viên cảnh quan... được phân cấp phục vụ với bán kính không quá 500m. Toàn bộ các công viên nhóm ở đều được dẫn nối đến công viên Nhật Nguyệt, tạo thành một mạng lưới xanh đan xen trong lòng khu đô thị. Các tuyến cảnh quan đi bộ này giúp gắn kết dễ dàng các tiểu khu ở với nhau, đem đến cho cư dân một môi trường sống đa dạng, độc đáo và đặc biệt thân thiện với thiên nhiên, giúp cộng đồng dân cư hòa nhập, kết nối các giá trị cuộc sống.

b. Không gian cao tầng (khu hỗn hợp chức năng Khách sạn – chung cư - văn phòng, khu chung cư Nhà ở xã hội, khu Thương mại dịch vụ)

– Các công trình cao tầng tại khu vực này được bố trí với tiêu chí tiếp cận trực tiếp với đường chính. Một phần khối để bố trí đậu xe, một phần là chức năng thương mại dịch vụ. Các khối tháp được ưu tiên đặt theo hướng Đông Tây, tầng tối đa tầm nhìn về hướng biển, đồng thời cũng hạn chế nắng hướng Tây.

– Ngoài ra, nhằm làm tăng tính liên kết giữa các khối công trình trung - cao tầng có chức năng thương mại dịch vụ và phát triển hỗn hợp, đồng thời để kích thích nhu cầu đi bộ, mua sắm, hướng tới hình ảnh một đô thị hiện đại, năng động và tiện nghi... khối để của các công trình này sẽ được nối với nhau bằng các hành lang đi bộ liên thông.

– Các công trình cao tầng có tầng cao từ 11 – 30 tầng bố trí dọc trục Bắc Nam, với công trình điểm nhấn là khối tháp hỗn hợp giáp tuyến công viên Nhật Nguyệt, tạo thành đường chân trời uyển chuyển, sinh động cho khu đô thị.

c. Khu ở thấp tầng

– Hình thành các tuyến phố thương mại dịch vụ dọc theo tuyến công viên trung tâm và tuyến phố dọc bờ kè phía Tây của dự án. Hai tuyến phố dịch vụ thương mại này được kết nối với nhau thông qua quảng trường công viên, tạo nên sự hấp dẫn, đa dạng và thu hút khách du lịch cho dự án;

– Các khu nhà ở liên kế bố trí thành nhóm được phân định và kết nối bởi các tuyến giao thông cấp đô thị - cấp khu vực - nội bộ nhóm nhà ở. Cấp đường khu vực bố trí thành dạng vòng, kết nối với đường cấp đô thị. Cách bố trí khoa học này nhằm dàn trải khối lượng phương tiện giao thông trên khắp các khu vực dự án, tránh tạo áp lực lưu thông tại một vài điểm nút.

– Khu biệt thự là hình thái phát triển cao cấp cho hạng mục nhà ở của dự án, được bố trí độc lập, khép kín, phân cách với các khu kè cận bằng lớp liên kế thương mại hoặc cây xanh, giúp nâng cao giá trị khu đất cũng như tạo nên sự an toàn và tính riêng tư cho khu vực. Dù vậy, các khu này vẫn có thể liên kết với nhau qua các tuyến giao thông khu vực hoặc dải cây xanh cảnh quan.

– Khu ở tái định cư bố trí phía Nam khu đất, tiếp nối không gian với khu nhà ở liên kế, đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ của các hộ dân trong khu vực quy hoạch.

CHƯƠNG 5

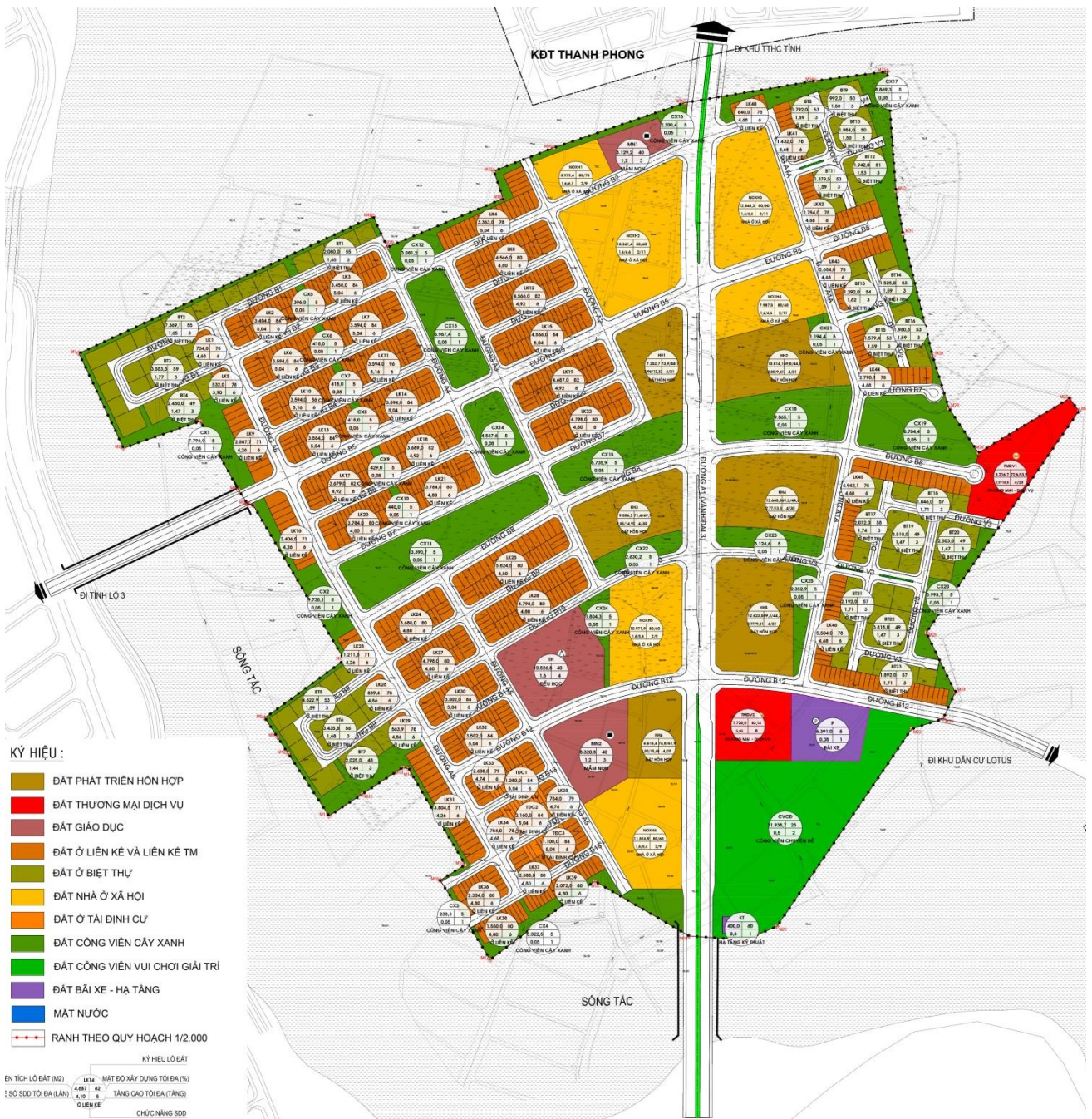
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 715.094,0m² bao gồm các loại đất như sau:

- Đất ở: Tổng diện tích là 329.427,6m² chiếm tỷ lệ 46,1% tổng diện tích đất quy hoạch, bao gồm các loại đất sau:
 - + Đất ở thấp tầng: Tổng diện tích là 204.440,1m², chiếm tỷ lệ 28,6% tổng diện tích đất quy hoạch, gồm các loại hình nhà ở liên kế, biệt thự, nhà ở tái định cư.
 - + Đất hỗn hợp kết hợp Khách sạn – Chung cư – văn phòng: Tổng diện tích là 59.022,2m², chiếm tỷ lệ 8,3% tổng diện tích đất quy hoạch.
 - + Đất ở xã hội: Tổng diện tích là 65.965,3m², chiếm tỷ lệ 8,7% tổng diện tích đất quy hoạch, tương đương với 20% tổng diện tích đất ở.
- Đất thương mại - dịch vụ: Tổng diện tích là 15.936,7m², chiếm tỷ lệ 2,2% tổng diện tích đất quy hoạch.
- Đất công trình công cộng (CTCC): Bao gồm trường tiểu học và trường mầm non. Tổng diện tích đất CTCC là 21.976,8m², tăng 8.100,4m² so với diện tích quy định theo Quy hoạch phân khu 1/2.000 khu đô thị Công viên – Trung tâm hành chính tỉnh Khánh Hòa, đồng thời đáp ứng chỉ tiêu đất CTCC theo QCXDVN01:2008 ứng với dân số là 12.758 người. Diện tích đất công trình công cộng chiếm tỷ lệ 3,07% tổng diện tích đất quy hoạch.
- Đất cây xanh công viên (CXCV), quảng trường: Tổng diện tích đất CXCV - quảng trường là 136.035,4m², thấp hơn 3.232,5m² so với diện tích quy định theo Quy hoạch phân khu 1/2.000 khu đô thị Công viên – Trung tâm hành chính tỉnh Khánh Hòa. Tuy nhiên, diện tích này đạt chỉ tiêu 10,7m²/người, cao gấp hơn 5 lần so với QCXDVN01:2008 (2m²/người). Phần diện tích CXCV - quảng trường còn thiếu so với Quy hoạch phân khu 1/2.000 được bù vào đất CTCC nêu trên. Đất cây xanh công viên, quảng trường gồm các loại sau:
 - + Cây xanh công viên tập trung, cây xanh nhóm ở và quảng trường: Tổng diện tích là 104.096,7m², chiếm tỷ lệ 14,6% tổng diện tích đất quy hoạch.
 - + Công viên chuyên đề: Tổng diện tích là 31.938,7m², chiếm tỷ lệ 4,5% tổng diện tích đất quy hoạch.
- Đất giao thông: Tổng diện tích 204.926,5m² chiếm tỷ lệ 28,7% tổng diện tích đất quy hoạch.
- Đất bãi xe - Hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 6.791,0m² chiếm tỷ lệ 0,9% tổng diện tích đất quy hoạch.

Bảng: Cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng đất	QH 1/500 đề xuất			QH 1/2000 đã duyệt QĐ số 2310/QĐ- UBND ngày 17/9/2012			QCXDVN 01:2008 - BXD	
		Diện tích(m ²)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
		715.094,0		100,0%	715.094,0		100,0%	715.094,0	
I	Đất ở	329.427,6	25,8	46,1%	370.157,1	29,0	51,76%		8 ≤; ≤50
1	Đất ở thấp tầng	204.440,1		28,6%					
1. 1	Đất ở liên kế	142.296,8		19,9%					
1. 2	Đất ở biệt thự	57.803,3		8,1%					
1. 3	Đất ở tái định cư	4.340,0		0,6%					
2	Đất hỗn hợp	59.022,2		8,3%					
3	Đất ở xã hội	65.965,3		9,2%					
II	Đất thương mại - Dịch vụ	15.936,7	1,2	2,2%					
III	Đất công trình công cộng	21.976,8	1,7	3,07%	13.876,4	1,1	1,94%	21.977,0	
IV	Đất cây xanh công viên - Quảng trường - CV chuyên đề	136.035,4	10,7	19,0%	139.267,9	10,9	19,48%		2
1	Đất cây xanh đơn vị ở - quảng trường	104.096,7		14,6%					
2	Đất công viên chuyên đề	31.938,7		4,5%					
V	Đất giao thông	204.926,5	16,1	28,7%	191.792,6	15,0	26,82%		
VI	Đất bãi xe - bố trí HTKT	6.791,0	0,5	0,9%					
	TỔNG CỘNG	715.094,0	56,1	100,0%	715.094,0		100,0%	715.094,0	



Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Quy hoạch sử dụng đất ở:

Được chia làm các lô nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế hoặc liên kế thương mại, nhà ở tái định cư, chung cư xã hội và đất phát triển hỗn hợp chức năng Chung cư – khách sạn – văn phòng. Tổng diện tích đất là 336.841,7m² với tổng dân số dung nạp 13.350 người, cụ thể như sau:

a. Quy hoạch đất ở biệt thự:

– Đất ở biệt thự bao gồm 23 ô phố được ký hiệu từ lô BT1 tới BT23 có diện tích đất là 57.803,3m². Tổng số lô biệt thự khoảng 123 lô. Các lô có các thông số quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

Bảng: Thống kê chi tiết thông số kỹ thuật các lô đất biệt thự

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
III	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	BT	57.803,2	29.842,4		3	1,77	123,0	89.527	246
1	BT1		2.080,0	1.126,4	55,0%	3	1,65	5	3.379	10
1		B1-02	440,0	233,2	53,0%		1,59			
2		B1-04	400,0	220,0	55,0%		1,65			
3		B1-06	400,0	220,0	55,0%		1,65			
4		B1-08	400,0	220,0	55,0%		1,65			
5		B1-10	440,0	233,2	53,0%		1,59			
2	BT2		7.369,1	3.832,3	55,0%	3	1,65	16	11.497	32
1		B1-12	440,0	233,2	53,0%		1,59			
2		B1-14	400,0	220,0	55,0%		1,65			
3		B1-16	400,0	220,0	55,0%		1,65			
4		B1-18	400,0	220,0	55,0%		1,65			
5		B1-20	400,0	220,0	55,0%		1,65			
6		B1-22	400,0	220,0	55,0%		1,65			
7		B1-24	400,0	220,0	55,0%		1,65			
8		B1-26	400,0	220,0	55,0%		1,65			
9		B1-28	400,0	220,0	55,0%		1,65			
10		B1-30	400,0	220,0	55,0%		1,65			
11		B1-32	400,0	220,0	55,0%		1,65			
12		B1-34	827,4	355,8	43,0%		1,29			
13		B1-36	420,0	226,8	54,0%		1,62			
14		B1-38	420,0	226,8	54,0%		1,62			
15		B1-40	429,4	231,9	54,0%		1,62			
16		B1-42	832,3	357,9	43,0%		1,29			
4	BT3		3.553,3	2.019,8	59,0%	3	1,77	10	6.060	20
1		B1-69	360,0	205,2	57,0%		1,71			
2		B1-71	360,0	205,2	57,0%		1,71			
3		B1-73	360,0	205,2	57,0%		1,71			
4		B1-75	360,0	205,2	57,0%		1,71			
5		B1-77	456,3	237,3	52,0%		1,56			
6		B1-79	397,0	218,4	55,0%		1,65			
7		B1-81	315,0	185,9	59,0%		1,77			
8		B1-83	315,0	185,9	59,0%		1,77			
9		B1-85	315,0	185,9	59,0%		1,77			
10		B1-87	315,0	185,9	59,0%		1,77			
5	BT4		2.430,0	1.159,9	48,0%	3	1,44	4	3.480	8
1		B1-44	648,0	304,6	47,0%		1,41			
2		B1-46	594,0	285,1	48,0%		1,44			
3		B1-48	594,0	285,1	48,0%		1,44			
4		B1-50	594,0	285,1	48,0%		1,44			
6	BT5		4.622,9	2.308,9	53,0%	3	1,59	9	6.927	18
1		B9-66	459,7	239,0	52,0%		1,56			

Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Công nghệ Xây dựng Archivina

2		B9-68	440,0	233,2	53,0%		1,59			
3		B9-70	440,0	233,2	53,0%		1,59			
4		B9-72	440,0	233,2	53,0%		1,59			
5		B9-74	574,0	281,3	49,0%		1,47			
6		B9-76	440,0	233,2	53,0%		1,59			
7		B9-78	440,0	233,2	53,0%		1,59			
8		B9-80	441,7	234,1	53,0%		1,59			
9		B9-82	947,5	388,5	41,0%		1,23			
8	BT6		3.435,8	1.840,8	56,0%	3	1,68	8	5.522	16
1		B9-63	440,0	233,2	53,0%		1,59			
2		B9-65	440,0	233,2	53,0%		1,59			
3		B9-67	440,0	233,2	53,0%		1,59			
4		B9-69	388,0	217,3	56,0%		1,68			
5		B9-71	407,8	224,3	55,0%		1,65			
6		B9-73	440,0	233,2	53,0%		1,59			
7		B9-75	440,0	233,2	53,0%		1,59			
8		B9-77	440,0	233,2	53,0%		1,59			
9	BT7		2.025,0	951,8	47,0%	3	1,41	3	2.855	6
1		B9-84	675,0	317,3	47,0%		1,41			
2		B9-86	675,0	317,3	47,0%		1,41			
3		B9-88	675,0	317,3	47,0%		1,41			
10	BT8		1.792,0	949,8	53,0%	3	1,59	4	2.849	8
1		V1-07	442,0	234,3	53,0%		1,59			
2		V1-09	450,0	238,5	53,0%		1,59			
3		V1-11	450,0	238,5	53,0%		1,59			
4		V1-12A	450,0	238,5	53,0%		1,59			
11	BT9		992,0	496,0	50,0%	3	1,50	2	1.488	4
1		V1-15	492,0	246,0	50,0%		1,50			
2		V1-17	500,0	250,0	50,0%		1,50			
12	BT10		1.984,0	992,0	50,0%	3	1,50	4	2.976	8
1		V1-10	492,0	246,0	50,0%		1,50			
2		V1-12	500,0	250,0	50,0%		1,50			
3		V1-19	492,0	246,0	50,0%		1,50			
4		V1-21	500,0	250,0	50,0%		1,50			
13	BT11		1.379,5	721,5	53,0%	3	1,59	3	2.165	6
1		V1-01	450,0	238,5	53,0%		1,59			
2		V1-03	450,0	238,5	53,0%		1,59			
3		V1-05	479,5	244,5	51,0%		1,53			
14	BT12		1.942,0	980,5	51,0%	3	1,53	4	2.942	8
1		V1-02	475,0	242,3	51,0%		1,53			
2		V1-04	475,0	242,3	51,0%		1,53			
3		V1-06	492,0	246,0	50,0%		1,50			
4		V1-08	500,0	250,0	50,0%		1,50			
15	BT13		1.292,0	693,3	54,0%	3	1,62	3	2.080	6
1		V2-11	425,0	229,5	54,0%		1,62			
2		V2-09	425,0	229,5	54,0%		1,62			
3		V2-07	442,0	234,3	53,0%		1,59			
16	BT14		1.525,0	762,5	50,0%	3	1,50	3	2.288	6
1		V2-10	500,0	250,0	50,0%		1,50			

2		V2-12	500,0	250,0	50,0%		1,50			
3		V2-14	525,0	262,5	50,0%		1,50			
17	BT15		1.579,4	788,9	53,0%	3	1,59	3	2.367	6
1		V2-01	687,4	316,2	46,0%		1,38			
2		V2-03	450,0	238,5	53,0%		1,59			
3		V2-05	442,0	234,3	53,0%		1,59			
18	BT16		1.960,3	1.008,4	53,0%	3	1,59	4	3.025	8
1		V2-02	610,3	292,9	48,0%		1,44			
2		V2-04	450,0	238,5	53,0%		1,59			
3		V2-06	450,0	238,5	53,0%		1,59			
4		V2-08	450,0	238,5	53,0%		1,59			
19	BT17		2.072,0	1.194,3	58,0%	3	1,74	6	3.583	12
1		V3-12A	372,0	208,3	56,0%		1,68			
2		V3-15	340,0	197,2	58,0%		1,74			
3		V3-17	340,0	197,2	58,0%		1,74			
4		V3-19	340,0	197,2	58,0%		1,74			
5		V3-21	340,0	197,2	58,0%		1,74			
6		V3-23	340,0	197,2	58,0%		1,74			
20	BT18		1.846,0	1.040,6	57,0%	3	1,71	5	3.122	10
1		V3-25	372,0	208,3	56,0%		1,68			
2		V3-27	360,0	205,2	57,0%		1,71			
3		V3-29	360,0	205,2	57,0%		1,71			
4		V3-31	360,0	205,2	57,0%		1,71			
5		V3-33	394,0	216,7	55,0%		1,65			
21	BT19		3.518,0	1.699,6	49,0%	3	1,47	6	5.099	12
1		V3-08	604,5	290,2	48,0%		1,44			
2		V3-10	550,0	269,5	49,0%		1,47			
3		V3-12	604,5	290,2	48,0%		1,44			
4		V3-14	604,5	290,2	48,0%		1,44			
5		V3-16	550,0	269,5	49,0%		1,47			
6		V3-18	604,5	290,2	48,0%		1,44			
22	BT20		2.503,0	1.187,0	48,0%	3	1,44	4	3.561	8
1		V3-35	594,0	285,1	48,0%		1,44			
2		V3-37	721,0	331,7	46,0%		1,38			
3		V3-39	594,0	285,1	48,0%		1,44			
4		V3-41	594,0	285,1	48,0%		1,44			
23	BT21		2.192,0	1.241,6	57,0%	3	1,71	6	3.725	12
1		V3-01	360,0	205,2	57,0%		1,71			
2		V3-03	360,0	205,2	57,0%		1,71			
3		V3-05	360,0	205,2	57,0%		1,71			
4		V3-07	360,0	205,2	57,0%		1,71			
5		V3-09	360,0	205,2	57,0%		1,71			
6		V3-11	392,0	215,6	55,0%		1,65			
24	BT22		3.818,0	1.789,3	49,0%	3	1,47	6	5.368	12
1		V3-02	679,5	312,6	46,0%		1,38			
2		V3-04	550,0	269,5	49,0%		1,47			
3		V3-06	679,5	312,6	46,0%		1,38			
4		V3-20	679,5	312,6	46,0%		1,38			
5		V3-22	550,0	269,5	49,0%		1,47			

6		V3-24	679,5	312,6	46,0%		1,38			
25	BT23		1.892,0	1.057,1	57,0%	3	1,71	5	3.171	10
1		V3-43	440,0	233,2	53,0%		1,59			
2		V3-45	360,0	205,2	57,0%		1,71			
3		V3-47	360,0	205,2	57,0%		1,71			
4		V3-49	360,0	205,2	57,0%		1,71			
5		V3-51	372,0	208,3	56,0%		1,68			

b. Quy hoạch đất ở liên kế:

– Đất ở liên kế bao gồm 46 lô phố được ký hiệu từ lô LK1 tới LK46 có diện tích đất là 140.351,7m². Tổng số lô biệt thự khoảng 1.178 lô. Các lô có thông số quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

Bảng: Thống kê chi tiết thông số kỹ thuật các lô đất liên kế

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m ²)	(m ²)	(%)	tối đa	tối đa	SỐ CH	(m ²)	(người)
A	ĐẤT Ở		329.427,6	238.617,4						12.752
A1	ĐẤT Ở THẤP TẦNG		204.440,0	143.992,6		6		1.353	774.428	2.706
I	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	LK	142.296,8	110.510,1		6	5,16	1.182	663.060	2.364
1	LK1		734,0	547,8	78,0%	6	4,68	5	3.287	10
1		A6-02	202,0	141,4	70,0%		4,20			
2		A6-04	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		A6-06	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		A6-08	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		A6-10	172,0	125,6	73,0%		4,38			
2	LK2		3.404,0	2.724,3	84,0%	6	5,04	32	16.346	64
1		B1-39	90,0	75,6	84,0%		5,04			
2		B1-41	90,0	75,6	84,0%		5,04			
3		B1-43	90,0	75,6	84,0%		5,04			
4		B1-45	90,0	75,6	84,0%		5,04			
5		B1-47	90,0	75,6	84,0%		5,04			
6		B1-49	90,0	75,6	84,0%		5,04			
7		B1-51	90,0	75,6	84,0%		5,04			
8		B1-53	90,0	75,6	84,0%		5,04			
9		B1-55	90,0	75,6	84,0%		5,04			
10		B1-57	90,0	75,6	84,0%		5,04			
11		B1-59	90,0	75,6	84,0%		5,04			
12		B1-61	90,0	75,6	84,0%		5,04			
13		B1-63	90,0	75,6	84,0%		5,04			
14		B1-65	90,0	75,6	84,0%		5,04			
15		B1-67	90,0	75,6	84,0%		5,04			
16		A6-01	172,0	125,6	73,0%		4,38			
17		A6-03	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A6-05	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
19		A6-07	120,0	93,6	78,0%		4,68			
20		B2-74	162,0	119,9	74,0%		4,44			
21		B2-76	108,0	85,3	79,0%		4,74			
22		B2-78	108,0	85,3	79,0%		4,74			
23		B2-80	108,0	85,3	79,0%		4,74			
24		B2-82	108,0	85,3	79,0%		4,74			
25		B2-84	108,0	85,3	79,0%		4,74			
26		B2-86	108,0	85,3	79,0%		4,74			
27		B2-88	108,0	85,3	79,0%		4,74			
28		B2-90	108,0	85,3	79,0%		4,74			
29		B2-92	108,0	85,3	79,0%		4,74			
30		B2-94	108,0	85,3	79,0%		4,74			
31		B2-96	108,0	85,3	79,0%		4,74			
32		B2-98	172,0	125,6	73,0%		4,38			
3	LK3		3.458,0	2.796,6	84,0%	6	5,04	34	16.779	68
1		B1-01	109,0	86,1	79,0%		4,74			
2		B1-03	90,0	75,6	84,0%		5,04			
3		B1-05	90,0	75,6	84,0%		5,04			
4		B1-07	90,0	75,6	84,0%		5,04			
5		B1-09	90,0	75,6	84,0%		5,04			
6		B1-11	90,0	75,6	84,0%		5,04			
7		B1-12A	90,0	75,6	84,0%		5,04			
8		B1-15	90,0	75,6	84,0%		5,04			
9		B1-17	90,0	75,6	84,0%		5,04			
10		B1-19	90,0	75,6	84,0%		5,04			
11		B1-21	90,0	75,6	84,0%		5,04			
12		B1-23	90,0	75,6	84,0%		5,04			
13		B1-25	90,0	75,6	84,0%		5,04			
14		B1-27	90,0	75,6	84,0%		5,04			
15		B1-29	90,0	75,6	84,0%		5,04			
16		B1-31	90,0	75,6	84,0%		5,04			
17		B1-33	90,0	75,6	84,0%		5,04			
18		B1-35	90,0	75,6	84,0%		5,04			
19		B1-37	90,0	75,6	84,0%		5,04			
20		B2-44	163,0	120,6	74,0%		4,44			
21		B2-46	108,0	85,3	79,0%		4,74			
22		B2-48	108,0	85,3	79,0%		4,74			
23		B2-50	108,0	85,3	79,0%		4,74			
24		B2-52	108,0	85,3	79,0%		4,74			
25		B2-54	108,0	85,3	79,0%		4,74			
26		B2-56	108,0	85,3	79,0%		4,74			
27		B2-58	108,0	85,3	79,0%		4,74			
28		B2-60	108,0	85,3	79,0%		4,74			
29		B2-62	108,0	85,3	79,0%		4,74			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m ²)	(m ²)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m ²)	(người)
30		B2-64	108,0	85,3	79,0%		4,74			
31		B2-66	108,0	85,3	79,0%		4,74			
32		B2-68	108,0	85,3	79,0%		4,74			
33		B2-70	108,0	85,3	79,0%		4,74			
34		B2-72	162,0	119,9	74,0%		4,44			
4	LK4		3.663,0	2.774,9	76,0%	6	4,56	26	16.649	52
1		A2-02	150,0	112,5	75,0%		4,50			
2		A2-04	150,0	112,5	75,0%		4,50			
3		A2-06	150,0	112,5	75,0%		4,50			
4		A2-08	150,0	112,5	75,0%		4,50			
5		A2-10	150,0	112,5	75,0%		4,50			
6		B2-02	153,0	114,8	75,0%		4,50			
7		B2-04	138,0	104,9	76,0%		4,56			
8		B2-06	138,0	104,9	76,0%		4,56			
9		B2-08	138,0	104,9	76,0%		4,56			
10		B2-10	138,0	104,9	76,0%		4,56			
11		B2-12	138,0	104,9	76,0%		4,56			
12		B2-14	138,0	104,9	76,0%		4,56			
13		B2-16	138,0	104,9	76,0%		4,56			
14		B2-18	138,0	104,9	76,0%		4,56			
15		B2-20	138,0	104,9	76,0%		4,56			
16		B2-22	138,0	104,9	76,0%		4,56			
17		B2-24	138,0	104,9	76,0%		4,56			
18		B2-26	138,0	104,9	76,0%		4,56			
19		B2-28	138,0	104,9	76,0%		4,56			
20		B2-30	138,0	104,9	76,0%		4,56			
21		B2-32	138,0	104,9	76,0%		4,56			
22		B2-34	138,0	104,9	76,0%		4,56			
23		B2-36	138,0	104,9	76,0%		4,56			
24		B2-38	138,0	104,9	76,0%		4,56			
25		B2-40	138,0	104,9	76,0%		4,56			
26		B2-42	138,0	104,9	76,0%		4,56			
5	LK5		532,0	406,4	78,0%	6	4,68	4	2.438	8
1		A6-12	172,0	125,6	73,0%		4,38			
2		A6-14	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		A6-16	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		A6-18	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6	LK6		3.594,0	2.870,9	84,0%	6	5,04	33	17.225	66
1		B2-57	180,0	129,6	72,0%		4,32			
2		B2-59	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		B2-61	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		B2-63	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		B2-65	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		B2-67	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
7		B2-69	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		B2-71	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		B2-73	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		B2-75	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		B2-77	120,0	93,6	78,0%		4,68			
12		B2-79	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		B2-81	132,0	101,6	77,0%		4,62			
14		A6-09	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		A6-11	120,0	93,6	78,0%		4,68			
16		A6-12A	120,0	93,6	78,0%		4,68			
17		A6-15	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A6-17	132,0	101,6	77,0%		4,62			
19		B3-64	90,0	75,6	84,0%		5,04			
20		B3-66	90,0	75,6	84,0%		5,04			
21		B3-68	90,0	75,6	84,0%		5,04			
22		B3-70	90,0	75,6	84,0%		5,04			
23		B3-72	90,0	75,6	84,0%		5,04			
24		B3-74	90,0	75,6	84,0%		5,04			
25		B3-76	90,0	75,6	84,0%		5,04			
26		B3-78	90,0	75,6	84,0%		5,04			
27		B3-80	90,0	75,6	84,0%		5,04			
28		B3-82	90,0	75,6	84,0%		5,04			
29		B3-84	90,0	75,6	84,0%		5,04			
30		B3-86	90,0	75,6	84,0%		5,04			
31		B3-88	90,0	75,6	84,0%		5,04			
32		B3-90	90,0	75,6	84,0%		5,04			
33		B3-92	90,0	75,6	84,0%		5,04			
7	LK7		3.594,0	2.870,9	84,0%	6	5,04	33	17.225	66
1		B2-31	132,0	101,6	77,0%		4,62			
2		B2-33	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		B2-35	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		B2-37	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		B2-39	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		B2-41	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		B2-43	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		B2-45	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		B2-47	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		B2-49	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		B2-51	120,0	93,6	78,0%		4,68			
12		B2-53	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		B2-55	180,0	129,6	72,0%		4,32			
14		A4-02	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		A4-04	120,0	93,6	78,0%		4,68			
16		A4-06	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
17		A4-08	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A4-10	132,0	101,6	77,0%		4,62			
19		B3-34	90,0	75,6	84,0%		5,04			
20		B3-36	90,0	75,6	84,0%		5,04			
21		B3-38	90,0	75,6	84,0%		5,04			
22		B3-40	90,0	75,6	84,0%		5,04			
23		B3-42	90,0	75,6	84,0%		5,04			
24		B3-44	90,0	75,6	84,0%		5,04			
25		B3-46	90,0	75,6	84,0%		5,04			
26		B3-48	90,0	75,6	84,0%		5,04			
27		B3-50	90,0	75,6	84,0%		5,04			
28		B3-52	90,0	75,6	84,0%		5,04			
29		B3-54	90,0	75,6	84,0%		5,04			
30		B3-56	90,0	75,6	84,0%		5,04			
31		B3-58	90,0	75,6	84,0%		5,04			
32		B3-60	90,0	75,6	84,0%		5,04			
33		B3-62	90,0	75,6	84,0%		5,04			
8	LK8		4.566,0	3.595,6	80,0%	6	4,80	41	21.573	82
1		B2-01	132,0	101,6	77,0%		4,62			
2		B2-03	135,0	104,0	77,0%		4,62			
3		B2-05	135,0	104,0	77,0%		4,62			
4		B2-07	108,0	85,3	79,0%		4,74			
5		B2-09	108,0	85,3	79,0%		4,74			
6		B2-11	108,0	85,3	79,0%		4,74			
7		B2-12A	108,0	85,3	79,0%		4,74			
8		B2-15	108,0	85,3	79,0%		4,74			
9		B2-17	108,0	85,3	79,0%		4,74			
10		B2-19	108,0	85,3	79,0%		4,74			
11		B2-21	108,0	85,3	79,0%		4,74			
12		B2-23	108,0	85,3	79,0%		4,74			
13		B2-25	108,0	85,3	79,0%		4,74			
14		B2-27	108,0	85,3	79,0%		4,74			
15		B2-29	132,0	101,6	77,0%		4,62			
16		A3-01	120,0	93,6	78,0%		4,68			
17		A3-03	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A3-05	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		A3-07	120,0	93,6	78,0%		4,68			
20		A3-09	132,0	101,6	77,0%		4,62			
21		B3-02	110,0	86,9	79,0%		4,74			
22		B3-04	110,0	86,9	79,0%		4,74			
23		B3-06	100,0	80,0	80,0%		4,80			
24		B3-08	100,0	80,0	80,0%		4,80			
25		B3-10	100,0	80,0	80,0%		4,80			
26		B3-12	100,0	80,0	80,0%		4,80			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
27		B3-14	100,0	80,0	80,0%		4,80			
28		B3-16	100,0	80,0	80,0%		4,80			
29		B3-18	100,0	80,0	80,0%		4,80			
30		B3-20	100,0	80,0	80,0%		4,80			
31		B3-22	100,0	80,0	80,0%		4,80			
32		B3-24	100,0	80,0	80,0%		4,80			
33		B3-26	100,0	80,0	80,0%		4,80			
34		B3-28	100,0	80,0	80,0%		4,80			
35		B3-30	100,0	80,0	80,0%		4,80			
36		B3-32	100,0	80,0	80,0%		4,80			
37		A2-12	120,0	93,6	78,0%		4,68			
38		A2-14	120,0	93,6	78,0%		4,68			
39		A2-16	120,0	93,6	78,0%		4,68			
40		A2-18	120,0	93,6	78,0%		4,68			
41		A2-20	132,0	101,6	77,0%		4,62			
9	LK9		2.587,8	1.764,6	70,0%	6	4,20	12	10.588	24
1		A6-20	202,5	141,8	70,0%		4,20			
2		A6-22	202,5	141,8	70,0%		4,20			
3		A6-24	202,5	141,8	70,0%		4,20			
4		A6-26	202,5	141,8	70,0%		4,20			
5		A6-28	202,5	141,8	70,0%		4,20			
6		A6-30	202,5	141,8	70,0%		4,20			
7		A6-32	202,5	141,8	70,0%		4,20			
8		A6-34	202,5	141,8	70,0%		4,20			
9		A6-36	202,5	141,8	70,0%		4,20			
10		A6-38	202,5	141,8	70,0%		4,20			
11		A6-40	202,5	141,8	70,0%		4,20			
12		A6-42	360,3	205,3	57,0%		3,42			
10	LK10		3.594,0	2.934,2	86,0%	6	5,16	36	17.605	72
1		B3-63	105,0	84,0	80,0%		4,80			
2		B3-65	105,0	84,0	80,0%		4,80			
3		B3-67	105,0	84,0	80,0%		4,80			
4		B3-69	105,0	84,0	80,0%		4,80			
5		B3-71	105,0	84,0	80,0%		4,80			
6		B3-73	105,0	84,0	80,0%		4,80			
7		B3-75	105,0	84,0	80,0%		4,80			
8		B3-77	105,0	84,0	80,0%		4,80			
9		B3-79	105,0	84,0	80,0%		4,80			
10		B3-81	105,0	84,0	80,0%		4,80			
11		B3-83	105,0	84,0	80,0%		4,80			
12		B3-85	105,0	84,0	80,0%		4,80			
13		B3-87	105,0	84,0	80,0%		4,80			
14		B3-89	105,0	84,0	80,0%		4,80			
15		B3-91	105,0	84,0	80,0%		4,80			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
16		A6-19	132,0	101,6	77,0%		4,62			
17		A6-21	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A6-23	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		A6-25	120,0	93,6	78,0%		4,68			
20		A6-27	120,0	93,6	78,0%		4,68			
21		A6-29	132,0	101,6	77,0%		4,62			
22		B4-64	85,0	73,1	86,0%		5,16			
23		B4-66	85,0	73,1	86,0%		5,16			
24		B4-68	85,0	73,1	86,0%		5,16			
25		B4-70	85,0	73,1	86,0%		5,16			
26		B4-72	85,0	73,1	86,0%		5,16			
27		B4-74	85,0	73,1	86,0%		5,16			
28		B4-76	85,0	73,1	86,0%		5,16			
29		B4-78	85,0	73,1	86,0%		5,16			
30		B4-80	85,0	73,1	86,0%		5,16			
31		B4-82	85,0	73,1	86,0%		5,16			
32		B4-84	85,0	73,1	86,0%		5,16			
33		B4-86	85,0	73,1	86,0%		5,16			
34		B4-88	85,0	73,1	86,0%		5,16			
35		B4-90	85,0	73,1	86,0%		5,16			
36		B4-92	85,0	73,1	86,0%		5,16			
11	LK11		3.594,0	2.934,2	86,0%	6	5,16	36	17.605	72
1		B3-33	105,0	84,0	80,0%		4,80			
2		B3-35	105,0	84,0	80,0%		4,80			
3		B3-37	105,0	84,0	80,0%		4,80			
4		B3-39	105,0	84,0	80,0%		4,80			
5		B3-41	105,0	84,0	80,0%		4,80			
6		B3-43	105,0	84,0	80,0%		4,80			
7		B3-45	105,0	84,0	80,0%		4,80			
8		B3-47	105,0	84,0	80,0%		4,80			
9		B3-49	105,0	84,0	80,0%		4,80			
10		B3-51	105,0	84,0	80,0%		4,80			
11		B3-53	105,0	84,0	80,0%		4,80			
12		B3-55	105,0	84,0	80,0%		4,80			
13		B3-57	105,0	84,0	80,0%		4,80			
14		B3-59	105,0	84,0	80,0%		4,80			
15		B3-61	105,0	84,0	80,0%		4,80			
16		A4-12	132,0	101,6	77,0%		4,62			
17		A4-14	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A4-16	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		A4-18	120,0	93,6	78,0%		4,68			
20		A4-20	120,0	93,6	78,0%		4,68			
21		A4-22	132,0	101,6	77,0%		4,62			
22		B4-34	85,0	73,1	86,0%		5,16			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
23		B4-36	85,0	73,1	86,0%		5,16			
24		B4-38	85,0	73,1	86,0%		5,16			
25		B4-40	85,0	73,1	86,0%		5,16			
26		B4-42	85,0	73,1	86,0%		5,16			
27		B4-44	85,0	73,1	86,0%		5,16			
28		B4-46	85,0	73,1	86,0%		5,16			
29		B4-48	85,0	73,1	86,0%		5,16			
30		B4-50	85,0	73,1	86,0%		5,16			
31		B4-52	85,0	73,1	86,0%		5,16			
32		B4-54	85,0	73,1	86,0%		5,16			
33		B4-56	85,0	73,1	86,0%		5,16			
34		B4-58	85,0	73,1	86,0%		5,16			
35		B4-60	85,0	73,1	86,0%		5,16			
36		B4-62	85,0	73,1	86,0%		5,16			
12	LK12		4.566,0	3.671,0	82,0%	6	4,92	44	22.026	88
1		B3-01	104,5	83,6	80,0%		4,80			
2		B3-03	104,5	83,6	80,0%		4,80			
3		B3-05	95,0	77,9	82,0%		4,92			
4		B3-07	95,0	77,9	82,0%		4,92			
5		B3-09	95,0	77,9	82,0%		4,92			
6		B3-11	95,0	77,9	82,0%		4,92			
7		B3-12A	95,0	77,9	82,0%		4,92			
8		B3-15	95,0	77,9	82,0%		4,92			
9		B3-17	95,0	77,9	82,0%		4,92			
10		B3-19	95,0	77,9	82,0%		4,92			
11		B3-21	95,0	77,9	82,0%		4,92			
12		B3-23	95,0	77,9	82,0%		4,92			
13		B3-25	95,0	77,9	82,0%		4,92			
14		B3-27	95,0	77,9	82,0%		4,92			
15		B3-29	95,0	77,9	82,0%		4,92			
16		B3-31	95,0	77,9	82,0%		4,92			
17		A3-11	132,0	101,6	77,0%		4,62			
18		A3-12A	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		A3-15	120,0	93,6	78,0%		4,68			
20		A3-17	120,0	93,6	78,0%		4,68			
21		A3-19	120,0	93,6	78,0%		4,68			
22		A3-21	132,0	101,6	77,0%		4,62			
23		A2-22	132,0	101,6	77,0%		4,62			
24		A2-24	120,0	93,6	78,0%		4,68			
25		A2-26	120,0	93,6	78,0%		4,68			
26		A2-28	120,0	93,6	78,0%		4,68			
27		A2-30	120,0	93,6	78,0%		4,68			
28		A2-32	132,0	101,6	77,0%		4,62			
29		B4-02	104,5	83,6	80,0%		4,80			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
30		B4-04	104,5	83,6	80,0%		4,80			
31		B4-06	95,0	77,9	82,0%		4,92			
32		B4-08	95,0	77,9	82,0%		4,92			
33		B4-10	95,0	77,9	82,0%		4,92			
34		B4-12	95,0	77,9	82,0%		4,92			
35		B4-14	95,0	77,9	82,0%		4,92			
36		B4-16	95,0	77,9	82,0%		4,92			
37		B4-18	95,0	77,9	82,0%		4,92			
38		B4-20	95,0	77,9	82,0%		4,92			
39		B4-22	95,0	77,9	82,0%		4,92			
40		B4-24	95,0	77,9	82,0%		4,92			
41		B4-26	95,0	77,9	82,0%		4,92			
42		B4-28	95,0	77,9	82,0%		4,92			
43		B4-30	95,0	77,9	82,0%		4,92			
44		B4-32	95,0	77,9	82,0%		4,92			
13	LK13		3.584,0	2.863,8	84,0%	6	5,04	33	17.183	66
1		B4-63	90,0	75,6	84,0%		5,04			
2		B4-65	90,0	75,6	84,0%		5,04			
3		B4-67	90,0	75,6	84,0%		5,04			
4		B4-69	90,0	75,6	84,0%		5,04			
5		B4-71	90,0	75,6	84,0%		5,04			
6		B4-73	90,0	75,6	84,0%		5,04			
7		B4-75	90,0	75,6	84,0%		5,04			
8		B4-77	90,0	75,6	84,0%		5,04			
9		B4-79	90,0	75,6	84,0%		5,04			
10		B4-81	90,0	75,6	84,0%		5,04			
11		B4-83	90,0	75,6	84,0%		5,04			
12		B4-85	90,0	75,6	84,0%		5,04			
13		B4-87	90,0	75,6	84,0%		5,04			
14		B4-89	90,0	75,6	84,0%		5,04			
15		B4-91	90,0	75,6	84,0%		5,04			
16		A6-31	132,0	101,6	77,0%		4,62			
17		A6-33	110,0	86,9	79,0%		4,74			
18		A6-35	110,0	86,9	79,0%		4,74			
19		B5-92	180,0	129,6	72,0%		4,32			
20		B5-94	120,0	93,6	78,0%		4,68			
21		B5-96	120,0	93,6	78,0%		4,68			
22		B5-98	120,0	93,6	78,0%		4,68			
23		B5-100	120,0	93,6	78,0%		4,68			
24		B5-102	120,0	93,6	78,0%		4,68			
25		B5-104	120,0	93,6	78,0%		4,68			
26		B5-106	120,0	93,6	78,0%		4,68			
27		B5-108	120,0	93,6	78,0%		4,68			
28		B5-110	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
29		B5-112	120,0	93,6	78,0%		4,68			
30		B5-114	120,0	93,6	78,0%		4,68			
31		B5-116	120,0	93,6	78,0%		4,68			
32		B5-118	120,0	93,6	78,0%		4,68			
33		B5-120	142,0	107,9	76,0%		4,56			
14	LK14		3.594,0	2.869,8	84,0%	6	5,04	33	17.219	66
1		B4-33	90,0	75,6	84,0%		5,04			
2		B4-35	90,0	75,6	84,0%		5,04			
3		B4-37	90,0	75,6	84,0%		5,04			
4		B4-39	90,0	75,6	84,0%		5,04			
5		B4-41	90,0	75,6	84,0%		5,04			
6		B4-43	90,0	75,6	84,0%		5,04			
7		B4-45	90,0	75,6	84,0%		5,04			
8		B4-47	90,0	75,6	84,0%		5,04			
9		B4-49	90,0	75,6	84,0%		5,04			
10		B4-51	90,0	75,6	84,0%		5,04			
11		B4-53	90,0	75,6	84,0%		5,04			
12		B4-55	90,0	75,6	84,0%		5,04			
13		B4-57	90,0	75,6	84,0%		5,04			
14		B4-59	90,0	75,6	84,0%		5,04			
15		B4-61	90,0	75,6	84,0%		5,04			
16		A4-24	132,0	101,6	77,0%		4,62			
17		A4-26	110,0	86,9	79,0%		4,74			
18		A4-28	110,0	86,9	79,0%		4,74			
19		B5-62	152,0	114,0	75,0%		4,50			
20		B5-64	120,0	93,6	78,0%		4,68			
21		B5-66	120,0	93,6	78,0%		4,68			
22		B5-68	120,0	93,6	78,0%		4,68			
23		B5-70	120,0	93,6	78,0%		4,68			
24		B5-72	120,0	93,6	78,0%		4,68			
25		B5-74	120,0	93,6	78,0%		4,68			
26		B5-76	120,0	93,6	78,0%		4,68			
27		B5-78	120,0	93,6	78,0%		4,68			
28		B5-80	120,0	93,6	78,0%		4,68			
29		B5-82	120,0	93,6	78,0%		4,68			
30		B5-84	120,0	93,6	78,0%		4,68			
31		B5-86	120,0	93,6	78,0%		4,68			
32		B5-88	120,0	93,6	78,0%		4,68			
33		B5-90	180,0	129,6	72,0%		4,32			
15	LK15		4.566,0	3.620,8	84,0%	6	5,04	41	21.725	82
1		B4-01	99,0	79,2	80,0%		4,80			
2		B4-03	99,0	79,2	80,0%		4,80			
3		B4-05	90,0	75,6	84,0%		5,04			
4		B4-07	90,0	75,6	84,0%		5,04			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
5		B4-09	90,0	75,6	84,0%		5,04			
6		B4-11	90,0	75,6	84,0%		5,04			
7		B4-12A	90,0	75,6	84,0%		5,04			
8		B4-15	90,0	75,6	84,0%		5,04			
9		B4-17	90,0	75,6	84,0%		5,04			
10		B4-19	90,0	75,6	84,0%		5,04			
11		B4-21	90,0	75,6	84,0%		5,04			
12		B4-23	90,0	75,6	84,0%		5,04			
13		B4-25	90,0	75,6	84,0%		5,04			
14		B4-27	90,0	75,6	84,0%		5,04			
15		B4-29	90,0	75,6	84,0%		5,04			
16		B4-31	90,0	75,6	84,0%		5,04			
17		A3-23	132,0	101,6	77,0%		4,62			
18		A3-25	110,0	86,9	79,0%		4,74			
19		A3-27	110,0	86,9	79,0%		4,74			
20		A2-34	132,0	101,6	77,0%		4,62			
21		A2-36	110,0	86,9	79,0%		4,74			
22		A2-38	110,0	86,9	79,0%		4,74			
23		B5-24	192,0	136,3	71,0%		4,26			
24		B5-26	120,0	93,6	78,0%		4,68			
25		B5-28	120,0	93,6	78,0%		4,68			
26		B5-30	120,0	93,6	78,0%		4,68			
27		B5-32	120,0	93,6	78,0%		4,68			
28		B5-34	120,0	93,6	78,0%		4,68			
29		B5-36	120,0	93,6	78,0%		4,68			
30		B5-38	120,0	93,6	78,0%		4,68			
31		B5-40	120,0	93,6	78,0%		4,68			
32		B5-42	120,0	93,6	78,0%		4,68			
33		B5-44	120,0	93,6	78,0%		4,68			
34		B5-46	120,0	93,6	78,0%		4,68			
35		B5-48	120,0	93,6	78,0%		4,68			
36		B5-50	120,0	93,6	78,0%		4,68			
37		B5-52	120,0	93,6	78,0%		4,68			
38		B5-54	120,0	93,6	78,0%		4,68			
39		B5-56	120,0	93,6	78,0%		4,68			
40		B5-58	120,0	93,6	78,0%		4,68			
41		B5-60	172,0	125,6	73,0%		4,38			
16	LK16		2.406,5	1.663,9	71,0%	6	4,26	12	9.983	24
1		A6-44	343,97	199,5	58,0%		3,48			
2		A6-46	187,5	133,1	71,0%		4,26			
3		A6-48	187,5	133,1	71,0%		4,26			
4		A6-50	187,5	133,1	71,0%		4,26			
5		A6-52	187,5	133,1	71,0%		4,26			
6		A6-54	187,5	133,1	71,0%		4,26			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
7		A6-56	187,5	133,1	71,0%		4,26			
8		A6-58	187,5	133,1	71,0%		4,26			
9		A6-60	187,5	133,1	71,0%		4,26			
10		A6-62	187,5	133,1	71,0%		4,26			
11		A6-64	187,5	133,1	71,0%		4,26			
12		A6-66	187,5	133,1	71,0%		4,26			
17	LK17		3.679,0	2.911,7	82,0%	6	4,92	33	17.470	66
1		B5-91	180,0	129,6	72,0%		4,32			
2		B5-93	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		B5-95	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		B5-97	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		B5-99	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		B5-101	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		B5-103	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		B5-105	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		B5-107	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		B5-109	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		B5-111	120,0	93,6	78,0%		4,68			
12		B5-113	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		B5-115	120,0	93,6	78,0%		4,68			
14		B5-117	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		B5-119	142,0	107,9	76,0%		4,56			
16		A6-37	120,0	93,6	78,0%		4,68			
17		A6-39	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A6-41	132,0	101,6	77,0%		4,62			
19		B6-64	95,0	77,9	82,0%		4,92			
20		B6-66	95,0	77,9	82,0%		4,92			
21		B6-68	95,0	77,9	82,0%		4,92			
22		B6-70	95,0	77,9	82,0%		4,92			
23		B6-72	95,0	77,9	82,0%		4,92			
24		B6-74	95,0	77,9	82,0%		4,92			
25		B6-76	95,0	77,9	82,0%		4,92			
26		B6-78	95,0	77,9	82,0%		4,92			
27		B6-80	95,0	77,9	82,0%		4,92			
28		B6-82	95,0	77,9	82,0%		4,92			
29		B6-84	95,0	77,9	82,0%		4,92			
30		B6-86	95,0	77,9	82,0%		4,92			
31		B6-88	95,0	77,9	82,0%		4,92			
32		B6-90	95,0	77,9	82,0%		4,92			
33		B6-92	95,0	77,9	82,0%		4,92			
18	LK18		3.689,0	2.917,7	82,0%	6	4,92	33	17.506	66
1		B5-61	152,0	114,0	75,0%		4,50			
2		B5-63	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		B5-65	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
4		B5-67	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		B5-69	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		B5-71	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		B5-73	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		B5-75	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		B5-77	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		B5-79	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		B5-81	120,0	93,6	78,0%		4,68			
12		B5-83	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		B5-85	120,0	93,6	78,0%		4,68			
14		B5-87	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		B5-89	180,0	129,6	72,0%		4,32			
16		A4-30	120,0	93,6	78,0%		4,68			
17		A4-32	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A4-34	132,0	101,6	77,0%		4,62			
19		B6-34	95,0	77,9	82,0%		4,92			
20		B6-36	95,0	77,9	82,0%		4,92			
21		B6-38	95,0	77,9	82,0%		4,92			
22		B6-40	95,0	77,9	82,0%		4,92			
23		B6-42	95,0	77,9	82,0%		4,92			
24		B6-44	95,0	77,9	82,0%		4,92			
25		B6-46	95,0	77,9	82,0%		4,92			
26		B6-48	95,0	77,9	82,0%		4,92			
27		B6-50	95,0	77,9	82,0%		4,92			
28		B6-52	95,0	77,9	82,0%		4,92			
29		B6-54	95,0	77,9	82,0%		4,92			
30		B6-56	95,0	77,9	82,0%		4,92			
31		B6-58	95,0	77,9	82,0%		4,92			
32		B6-60	95,0	77,9	82,0%		4,92			
33		B6-62	95,0	77,9	82,0%		4,92			
19	LK19		4.687,0	3.689,3	82,0%	6	4,92	41	22.136	82
1		B5-23	192,0	136,3	71,0%		4,26			
2		B5-25	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		B5-27	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		B5-29	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		B5-31	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		B5-33	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		B5-35	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		B5-37	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		B5-39	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		B5-41	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		B5-43	120,0	93,6	78,0%		4,68			
12		B5-45	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		B5-47	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
14		B5-49	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		B5-51	120,0	93,6	78,0%		4,68			
16		B5-53	120,0	93,6	78,0%		4,68			
17		B5-55	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		B5-57	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		B5-59	172,0	125,6	73,0%		4,38			
20		A3-29	120,0	93,6	78,0%		4,68			
21		A3-31	120,0	93,6	78,0%		4,68			
22		A3-33	132,0	101,6	77,0%		4,62			
23		B6-02	114,0	90,1	79,0%		4,74			
24		B6-04	95,0	77,9	82,0%		4,92			
25		B6-06	95,0	77,9	82,0%		4,92			
26		B6-08	95,0	77,9	82,0%		4,92			
27		B6-10	95,0	77,9	82,0%		4,92			
28		B6-12	95,0	77,9	82,0%		4,92			
29		B6-14	95,0	77,9	82,0%		4,92			
30		B6-16	95,0	77,9	82,0%		4,92			
31		B6-18	95,0	77,9	82,0%		4,92			
32		B6-20	95,0	77,9	82,0%		4,92			
33		B6-22	95,0	77,9	82,0%		4,92			
34		B6-24	95,0	77,9	82,0%		4,92			
35		B6-26	95,0	77,9	82,0%		4,92			
36		B6-28	95,0	77,9	82,0%		4,92			
37		B6-30	95,0	77,9	82,0%		4,92			
38		B6-32	95,0	77,9	82,0%		4,92			
39		A2-40	120,0	93,6	78,0%		4,68			
40		A2-42	120,0	93,6	78,0%		4,68			
41		A2-44	132,0	101,6	77,0%		4,62			
20	LK20		3.784,0	2.898,4	80,0%	6	4,80	30	17.391	60
1		B6-63	100,0	80,0	80,0%		4,80			
2		B6-65	100,0	80,0	80,0%		4,80			
3		B6-67	100,0	80,0	80,0%		4,80			
4		B6-69	100,0	80,0	80,0%		4,80			
5		B6-71	100,0	80,0	80,0%		4,80			
6		B6-73	100,0	80,0	80,0%		4,80			
7		B6-75	100,0	80,0	80,0%		4,80			
8		B6-77	100,0	80,0	80,0%		4,80			
9		B6-79	100,0	80,0	80,0%		4,80			
10		B6-81	100,0	80,0	80,0%		4,80			
11		B6-83	100,0	80,0	80,0%		4,80			
12		B6-85	100,0	80,0	80,0%		4,80			
13		B6-87	100,0	80,0	80,0%		4,80			
14		B6-89	100,0	80,0	80,0%		4,80			
15		B6-91	100,0	80,0	80,0%		4,80			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
16		A6-43	152,0	114,0	75,0%		4,50			
17		A6-45	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A6-47	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		A6-49	242,0	159,7	66,0%		3,96			
20		B7-50	150,0	112,5	75,0%		4,50			
21		B7-52	150,0	112,5	75,0%		4,50			
22		B7-54	150,0	112,5	75,0%		4,50			
23		B7-56	150,0	112,5	75,0%		4,50			
24		B7-58	150,0	112,5	75,0%		4,50			
25		B7-60	150,0	112,5	75,0%		4,50			
26		B7-62	150,0	112,5	75,0%		4,50			
27		B7-64	150,0	112,5	75,0%		4,50			
28		B7-66	150,0	112,5	75,0%		4,50			
29		B7-68	150,0	112,5	75,0%		4,50			
30		B7-70	150,0	112,5	75,0%		4,50			
21	LK21		3.784,0	2.898,4	80,0%	6	4,80	30	17.391	60
1		B6-33	100,0	80,0	80,0%		4,80			
2		B6-35	100,0	80,0	80,0%		4,80			
3		B6-37	100,0	80,0	80,0%		4,80			
4		B6-39	100,0	80,0	80,0%		4,80			
5		B6-41	100,0	80,0	80,0%		4,80			
6		B6-43	100,0	80,0	80,0%		4,80			
7		B6-45	100,0	80,0	80,0%		4,80			
8		B6-47	100,0	80,0	80,0%		4,80			
9		B6-49	100,0	80,0	80,0%		4,80			
10		B6-51	100,0	80,0	80,0%		4,80			
11		B6-53	100,0	80,0	80,0%		4,80			
12		B6-55	100,0	80,0	80,0%		4,80			
13		B6-57	100,0	80,0	80,0%		4,80			
14		B6-59	100,0	80,0	80,0%		4,80			
15		B6-61	100,0	80,0	80,0%		4,80			
16		A4-36	152,0	114,0	75,0%		4,50			
17		A4-38	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A4-40	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		A4-42	242,0	159,7	66,0%		3,96			
20		B7-28	150,0	112,5	75,0%		4,50			
21		B7-30	150,0	112,5	75,0%		4,50			
22		B7-32	150,0	112,5	75,0%		4,50			
23		B7-34	150,0	112,5	75,0%		4,50			
24		B7-36	150,0	112,5	75,0%		4,50			
25		B7-38	150,0	112,5	75,0%		4,50			
26		B7-40	150,0	112,5	75,0%		4,50			
27		B7-42	150,0	112,5	75,0%		4,50			
28		B7-44	150,0	112,5	75,0%		4,50			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
29		B7-46	150,0	112,5	75,0%		4,50			
30		B7-48	150,0	112,5	75,0%		4,50			
22	LK22		4.798,0	3.659,6	80,0%	6	4,80	37	21.958	74
1		B6-01	120,0	93,6	78,0%		4,68			
2		B6-03	100,0	80,0	80,0%		4,80			
3		B6-05	100,0	80,0	80,0%		4,80			
4		B6-07	100,0	80,0	80,0%		4,80			
5		B6-09	100,0	80,0	80,0%		4,80			
6		B6-11	100,0	80,0	80,0%		4,80			
7		B6-12A	100,0	80,0	80,0%		4,80			
8		B6-15	100,0	80,0	80,0%		4,80			
9		B6-17	100,0	80,0	80,0%		4,80			
10		B6-19	100,0	80,0	80,0%		4,80			
11		B6-21	100,0	80,0	80,0%		4,80			
12		B6-23	100,0	80,0	80,0%		4,80			
13		B6-25	100,0	80,0	80,0%		4,80			
14		B6-27	100,0	80,0	80,0%		4,80			
15		B6-29	100,0	80,0	80,0%		4,80			
16		B6-31	100,0	80,0	80,0%		4,80			
17		A3-35	152,0	114,0	75,0%		4,50			
18		A3-37	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		A3-39	120,0	93,6	78,0%		4,68			
20		A3-41	242,0	159,7	66,0%		3,96			
21		A2-46	152,0	114,0	75,0%		4,50			
22		A2-48	120,0	93,6	78,0%		4,68			
23		A2-50	120,0	93,6	78,0%		4,68			
24		A2-52	202,0	141,4	70,0%		4,20			
25		B7-02	150,0	112,5	75,0%		4,50			
26		B7-04	150,0	112,5	75,0%		4,50			
27		B7-06	150,0	112,5	75,0%		4,50			
28		B7-08	150,0	112,5	75,0%		4,50			
29		B7-10	150,0	112,5	75,0%		4,50			
30		B7-12	150,0	112,5	75,0%		4,50			
31		B7-14	150,0	112,5	75,0%		4,50			
32		B7-16	150,0	112,5	75,0%		4,50			
33		B7-18	150,0	112,5	75,0%		4,50			
34		B7-20	150,0	112,5	75,0%		4,50			
35		B7-22	150,0	112,5	75,0%		4,50			
36		B7-24	150,0	112,5	75,0%		4,50			
37		B7-26	150,0	112,5	75,0%		4,50			
23	LK23		1.211,6	838,3	71,0%	6	4,26	6	5.030	12
1		A6-68	187,5	133,1	71,0%		4,26			
2		A6-70	187,5	133,1	71,0%		4,26			
3		A6-72	187,5	133,1	71,0%		4,26			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
4		A6-74	187,5	133,1	71,0%		4,26			
5		A6-76	187,5	133,1	71,0%		4,26			
6		A6-78	274,1	172,7	63,0%		3,78			
24	LK24		3.688,0	2.831,3	80,0%	6	4,80	29	16.988	58
1		B8-73	172,0	125,6	73,0%		4,38			
2		B8-75	150,0	112,5	75,0%		4,50			
3		B8-77	150,0	112,5	75,0%		4,50			
4		B8-79	150,0	112,5	75,0%		4,50			
5		B8-81	150,0	112,5	75,0%		4,50			
6		B8-83	150,0	112,5	75,0%		4,50			
7		B8-85	150,0	112,5	75,0%		4,50			
8		B8-87	150,0	112,5	75,0%		4,50			
9		B8-89	150,0	112,5	75,0%		4,50			
10		B8-91	150,0	112,5	75,0%		4,50			
11		B8-93	150,0	112,5	75,0%		4,50			
12		B8-95	172,0	125,6	73,0%		4,38			
13		A5-02	108,0	85,3	79,0%		4,74			
14		A5-04	108,0	85,3	79,0%		4,74			
15		A5-06	136,0	103,4	76,0%		4,56			
16		B9-44	100,0	80,0	80,0%		4,80			
17		B9-46	100,0	80,0	80,0%		4,80			
18		B9-48	100,0	80,0	80,0%		4,80			
19		B9-50	100,0	80,0	80,0%		4,80			
20		B9-52	100,0	80,0	80,0%		4,80			
21		B9-54	100,0	80,0	80,0%		4,80			
22		B9-56	100,0	80,0	80,0%		4,80			
23		B9-58	100,0	80,0	80,0%		4,80			
24		B9-60	100,0	80,0	80,0%		4,80			
25		B9-62	100,0	80,0	80,0%		4,80			
26		B9-64	100,0	80,0	80,0%		4,80			
27		A6-51	120,0	93,6	78,0%		4,68			
28		A6-53	120,0	93,6	78,0%		4,68			
29		A6-55	152,0	114,0	75,0%		4,50			
25	LK25		5.824,5	4.466,7	80,0%	6	4,80	46	26.800	92
1		B8-35	209,7	144,7	69,0%		4,14			
2		B8-37	150,0	112,5	75,0%		4,50			
3		B8-39	150,0	112,5	75,0%		4,50			
4		B8-41	150,0	112,5	75,0%		4,50			
5		B8-43	150,0	112,5	75,0%		4,50			
6		B8-45	150,0	112,5	75,0%		4,50			
7		B8-47	150,0	112,5	75,0%		4,50			
8		B8-49	150,0	112,5	75,0%		4,50			
9		B8-51	150,0	112,5	75,0%		4,50			
10		B8-53	150,0	112,5	75,0%		4,50			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
11		B8-55	150,0	112,5	75,0%		4,50			
12		B8-57	150,0	112,5	75,0%		4,50			
13		B8-59	150,0	112,5	75,0%		4,50			
14		B8-61	150,0	112,5	75,0%		4,50			
15		B8-63	150,0	112,5	75,0%		4,50			
16		B8-65	150,0	112,5	75,0%		4,50			
17		B8-67	150,0	112,5	75,0%		4,50			
18		B8-69	150,0	112,5	75,0%		4,50			
19		B8-71	172,0	125,6	73,0%		4,38			
20		A3-02	138,7	105,4	76,0%		4,56			
21		A3-04	135,2	102,8	76,0%		4,56			
22		A3-06	166,9	121,8	73,0%		4,38			
23		B9-02	100,0	80,0	80,0%		4,80			
24		B9-04	100,0	80,0	80,0%		4,80			
25		B9-06	100,0	80,0	80,0%		4,80			
26		B9-08	100,0	80,0	80,0%		4,80			
27		B9-10	100,0	80,0	80,0%		4,80			
28		B9-12	100,0	80,0	80,0%		4,80			
29		B9-14	100,0	80,0	80,0%		4,80			
30		B9-16	100,0	80,0	80,0%		4,80			
31		B9-18	100,0	80,0	80,0%		4,80			
32		B9-20	100,0	80,0	80,0%		4,80			
33		B9-22	100,0	80,0	80,0%		4,80			
34		B9-24	100,0	80,0	80,0%		4,80			
35		B9-26	100,0	80,0	80,0%		4,80			
36		B9-28	100,0	80,0	80,0%		4,80			
37		B9-30	100,0	80,0	80,0%		4,80			
38		B9-32	100,0	80,0	80,0%		4,80			
39		B9-34	100,0	80,0	80,0%		4,80			
40		B9-36	100,0	80,0	80,0%		4,80			
41		B9-38	100,0	80,0	80,0%		4,80			
42		B9-40	100,0	80,0	80,0%		4,80			
43		B9-42	100,0	80,0	80,0%		4,80			
44		A5-01	108,0	85,3	79,0%		4,74			
45		A5-03	108,0	85,3	79,0%		4,74			
46		A5-05	136,0	103,4	76,0%		4,56			
26	LK26		839,4	635,7	78,0%	6	4,68	6	3.814	12
1		A6-80	175,7	126,5	72,0%		4,32			
2		A6-82	133,6	102,9	77,0%		4,62			
3		A6-84	130,1	100,2	77,0%		4,62			
4		A6-86	126,5	97,4	77,0%		4,62			
5		A6-88	123,0	95,9	78,0%		4,68			
6		A6-90	150,5	112,9	75,0%		4,50			
27	LK27		3.688,0	2.885,6	80,0%	6	4,80	32	17.314	64

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
1		B9-41	100,0	80,0	80,0%		4,80			
2		B9-43	100,0	80,0	80,0%		4,80			
3		B9-45	100,0	80,0	80,0%		4,80			
4		B9-47	100,0	80,0	80,0%		4,80			
5		B9-49	100,0	80,0	80,0%		4,80			
6		B9-51	100,0	80,0	80,0%		4,80			
7		B9-53	100,0	80,0	80,0%		4,80			
8		B9-55	100,0	80,0	80,0%		4,80			
9		B9-57	100,0	80,0	80,0%		4,80			
10		B9-59	100,0	80,0	80,0%		4,80			
11		B9-61	100,0	80,0	80,0%		4,80			
12		A6-57	152,0	114,0	75,0%		4,50			
13		A6-59	120,0	93,6	78,0%		4,68			
14		A6-61	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		A6-63	120,0	93,6	78,0%		4,68			
16		A6-65	120,0	93,6	78,0%		4,68			
17		A5-08	136,0	103,4	76,0%		4,56			
18		A5-10	108,0	85,3	79,0%		4,74			
19		A5-12	108,0	85,3	79,0%		4,74			
20		A5-14	108,0	85,3	79,0%		4,74			
21		A5-16	108,0	85,3	79,0%		4,74			
22		B10-40	136,0	103,4	76,0%		4,56			
23		B10-42	140,0	106,4	76,0%		4,56			
24		B10-44	120,0	93,6	78,0%		4,68			
25		B10-46	120,0	93,6	78,0%		4,68			
26		B10-48	120,0	93,6	78,0%		4,68			
27		B10-50	120,0	93,6	78,0%		4,68			
28		B10-52	120,0	93,6	78,0%		4,68			
29		B10-54	120,0	93,6	78,0%		4,68			
30		B10-56	120,0	93,6	78,0%		4,68			
31		B10-58	120,0	93,6	78,0%		4,68			
32		B10-60	152,0	114,0	75,0%		4,50			
28	LK28		5.618,6	4.400,5	80,0%	6	4,80	49	26.403	98
1		B9-01	140,0	106,4	76,0%		4,56			
2		B9-03	100,0	80,0	80,0%		4,80			
3		B9-05	100,0	80,0	80,0%		4,80			
4		B9-07	100,0	80,0	80,0%		4,80			
5		B9-09	100,0	80,0	80,0%		4,80			
6		B9-11	100,0	80,0	80,0%		4,80			
7		B9-12A	100,0	80,0	80,0%		4,80			
8		B9-15	100,0	80,0	80,0%		4,80			
9		B9-17	100,0	80,0	80,0%		4,80			
10		B9-19	100,0	80,0	80,0%		4,80			
11		B9-21	100,0	80,0	80,0%		4,80			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
12		B9-23	100,0	80,0	80,0%		4,80			
13		B9-25	100,0	80,0	80,0%		4,80			
14		B9-27	100,0	80,0	80,0%		4,80			
15		B9-29	100,0	80,0	80,0%		4,80			
16		B9-31	100,0	80,0	80,0%		4,80			
17		B9-33	100,0	80,0	80,0%		4,80			
18		B9-35	100,0	80,0	80,0%		4,80			
19		B9-37	100,0	80,0	80,0%		4,80			
20		B9-39	100,0	80,0	80,0%		4,80			
21		A5-07	118,0	92,0	78,0%		4,68			
22		A5-09	108,0	85,3	79,0%		4,74			
23		A5-11	108,0	85,3	79,0%		4,74			
24		A5-13	108,0	85,3	79,0%		4,74			
25		A5-15	108,0	85,3	79,0%		4,74			
26		A3-08	152,1	114,1	75,0%		4,50			
27		A3-10	133,4	102,7	77,0%		4,62			
28		A3-12	129,9	100,0	77,0%		4,62			
29		A3-14	126,4	97,3	77,0%		4,62			
30		A3-16	122,9	95,9	78,0%		4,68			
31		B10-02	169,9	124,0	73,0%		4,38			
32		B10-04	120,0	93,6	78,0%		4,68			
33		B10-06	120,0	93,6	78,0%		4,68			
34		B10-08	120,0	93,6	78,0%		4,68			
35		B10-10	120,0	93,6	78,0%		4,68			
36		B10-12	120,0	93,6	78,0%		4,68			
37		B10-14	120,0	93,6	78,0%		4,68			
38		B10-16	120,0	93,6	78,0%		4,68			
39		B10-18	120,0	93,6	78,0%		4,68			
40		B10-20	120,0	93,6	78,0%		4,68			
41		B10-22	120,0	93,6	78,0%		4,68			
42		B10-24	120,0	93,6	78,0%		4,68			
43		B10-26	120,0	93,6	78,0%		4,68			
44		B10-28	120,0	93,6	78,0%		4,68			
45		B10-30	120,0	93,6	78,0%		4,68			
46		B10-32	120,0	93,6	78,0%		4,68			
47		B10-34	120,0	93,6	78,0%		4,68			
48		B10-36	120,0	93,6	78,0%		4,68			
49		B10-38	154,0	115,5	75,0%		4,50			
29	LK29		563,9	425,2	78,0%	6	4,68	4	2.551	8
1		A6-92	190,6	135,3	71,0%		4,26			
2		A6-94	128,0	98,5	77,0%		4,62			
3		A6-96	124,4	97,0	78,0%		4,68			
4		A6-98	120,9	94,3	78,0%		4,68			
30	LK30		3.502,0	2.789,8	84,0%	6	5,04	32	16.739	64

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
1		B10-01	118,0	92,0	78,0%		4,68			
2		B10-03	140,0	106,4	76,0%		4,56			
3		B10-05	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		B10-07	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		B10-09	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		B10-11	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		B10-12A	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		B10-15	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		B10-17	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		B10-19	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		B10-21	132,0	101,6	77,0%		4,62			
12		A6-67	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		A6-69	120,0	93,6	78,0%		4,68			
14		A6-71	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		A6-73	120,0	93,6	78,0%		4,68			
16		A6-75	132,0	101,6	77,0%		4,62			
17		A5-18	108,0	85,3	79,0%		4,74			
18		A5-20	108,0	85,3	79,0%		4,74			
19		A5-22	108,0	85,3	79,0%		4,74			
20		A5-24	108,0	85,3	79,0%		4,74			
21		A5-26	118,0	92,0	78,0%		4,68			
22		B11-02	90,0	75,6	84,0%		5,04			
23		B11-04	90,0	75,6	84,0%		5,04			
24		B11-06	90,0	75,6	84,0%		5,04			
25		B11-08	90,0	75,6	84,0%		5,04			
26		B11-10	90,0	75,6	84,0%		5,04			
27		B11-12	90,0	75,6	84,0%		5,04			
28		B11-14	90,0	75,6	84,0%		5,04			
29		B11-16	90,0	75,6	84,0%		5,04			
30		B11-18	90,0	75,6	84,0%		5,04			
31		B11-20	90,0	75,6	84,0%		5,04			
32		B11-22	90,0	75,6	84,0%		5,04			
31	LK31		3.804,5	2.689,1	71,0%	6	4,26	20	16.135	40
1		A6-100	187,5	133,1	71,0%		4,26			
2		A6-102	187,5	133,1	71,0%		4,26			
3		A6-104	187,5	133,1	71,0%		4,26			
4		A6-106	187,5	133,1	71,0%		4,26			
5		A6-108	187,5	133,1	71,0%		4,26			
6		A6-110	187,5	133,1	71,0%		4,26			
7		A6-112	187,5	133,1	71,0%		4,26			
8		A6-114	187,5	133,1	71,0%		4,26			
9		A6-116	187,5	133,1	71,0%		4,26			
10		A6-118	187,5	133,1	71,0%		4,26			
11		A6-120	187,5	133,1	71,0%		4,26			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
12		A6-122	187,5	133,1	71,0%		4,26			
13		A6-124	187,5	133,1	71,0%		4,26			
14		A6-126	187,5	133,1	71,0%		4,26			
15		A6-128	187,5	133,1	71,0%		4,26			
16		A6-130	187,5	133,1	71,0%		4,26			
17		A6-132	187,5	133,1	71,0%		4,26			
18		A6-134	187,5	133,1	71,0%		4,26			
19		A6-136	187,5	133,1	71,0%		4,26			
20		A6-138	242,0	159,7	66,0%		3,96			
32	LK32		3.502,0	2.789,8	84,0%	6	5,04	32	16.739	64
1		B11-01	90,0	75,6	84,0%		5,04			
2		B11-03	90,0	75,6	84,0%		5,04			
3		B11-05	90,0	75,6	84,0%		5,04			
4		B11-07	90,0	75,6	84,0%		5,04			
5		B11-09	90,0	75,6	84,0%		5,04			
6		B11-11	90,0	75,6	84,0%		5,04			
7		B11-13	90,0	75,6	84,0%		5,04			
8		B11-15	90,0	75,6	84,0%		5,04			
9		B11-17	90,0	75,6	84,0%		5,04			
10		B11-19	90,0	75,6	84,0%		5,04			
11		B11-21	90,0	75,6	84,0%		5,04			
12		A6-77	132,0	101,6	77,0%		4,62			
13		A6-79	120,0	93,6	78,0%		4,68			
14		A6-81	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		A6-83	120,0	93,6	78,0%		4,68			
16		A6-85	120,0	93,6	78,0%		4,68			
17		A5-28	118,0	92,0	78,0%		4,68			
18		A5-30	108,0	85,3	79,0%		4,74			
19		A5-32	108,0	85,3	79,0%		4,74			
20		A5-34	108,0	85,3	79,0%		4,74			
21		A5-36	108,0	85,3	79,0%		4,74			
22		B12-56	118,0	92,0	78,0%		4,68			
23		B12-58	140,0	106,4	76,0%		4,56			
24		B12-60	120,0	93,6	78,0%		4,68			
25		B12-62	120,0	93,6	78,0%		4,68			
26		B12-64	120,0	93,6	78,0%		4,68			
27		B12-66	120,0	93,6	78,0%		4,68			
28		B12-68	120,0	93,6	78,0%		4,68			
29		B12-70	120,0	93,6	78,0%		4,68			
30		B12-72	120,0	93,6	78,0%		4,68			
31		B12-74	120,0	93,6	78,0%		4,68			
32		B12-76	132,0	101,6	77,0%		4,62			
33	LK33		2.608,0	2.023,9	79,0%	6	4,74	21	12.144	42
1		B12-01	144,0	109,4	76,0%		4,56			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
2		B12-03	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		B12-05	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		B12-07	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		B12-09	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		B12-11	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		B12-12A	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		B12-15	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		B12-17	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		B12-19	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		B12-21	152,0	114,0	75,0%		4,50			
12		A6-87	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		A6-89	120,0	93,6	78,0%		4,68			
14		A6-91	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		A6-93	120,0	93,6	78,0%		4,68			
16		A6-95	152,0	114,0	75,0%		4,50			
17		A5-38	114,0	90,1	79,0%		4,74			
18		A5-40	114,0	90,1	79,0%		4,74			
19		A5-42	114,0	90,1	79,0%		4,74			
20		A5-44	114,0	90,1	79,0%		4,74			
21		A5-46	144,0	109,4	76,0%		4,56			
34	LK34		784,0	602,4	78,0%	6	4,68	6	3.614	12
1		A6-97	152,0	114,0	75,0%		4,50			
2		A6-99	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		A6-101	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		A6-103	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		A6-105	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		A6-107	152,0	114,0	75,0%		4,50			
35	LK35		744,0	579,1	79,0%	6	4,74	6	3.475	12
1		A5-48	144,0	109,4	76,0%		4,56			
2		A5-50	114,0	90,1	79,0%		4,74			
3		A5-52	114,0	90,1	79,0%		4,74			
4		A5-54	114,0	90,1	79,0%		4,74			
5		A5-56	114,0	90,1	79,0%		4,74			
6		A5-58	144,0	109,4	76,0%		4,56			
36	LK36		2.304,0	1.799,2	80,0%	6	4,80	20	10.795	40
1		B14-25	100,0	80,0	80,0%		4,80			
2		B14-27	100,0	80,0	80,0%		4,80			
3		B14-29	100,0	80,0	80,0%		4,80			
4		B14-31	100,0	80,0	80,0%		4,80			
5		B14-33	100,0	80,0	80,0%		4,80			
6		B14-35	100,0	80,0	80,0%		4,80			
7		B14-37	160,0	118,4	74,0%		4,44			
8		A6-140	152,0	114,0	75,0%		4,50			
9		A6-142	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
10		A6-144	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		A6-146	120,0	93,6	78,0%		4,68			
12		A6-148	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		A6-150	152,0	114,0	75,0%		4,50			
14		B15-24	100,0	80,0	80,0%		4,80			
15		B15-26	100,0	80,0	80,0%		4,80			
16		B15-28	100,0	80,0	80,0%		4,80			
17		B15-30	100,0	80,0	80,0%		4,80			
18		B15-32	100,0	80,0	80,0%		4,80			
19		B15-34	100,0	80,0	80,0%		4,80			
20		B15-36	160,0	118,4	74,0%		4,44			
37	LK37		2.588,0	2.030,4	80,0%	6	4,80	23	12.182	46
1		A6-109	152,0	114,0	75,0%		4,50			
2		A6-111	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		A6-113	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		A6-115	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		A6-117	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		A6-119	152,0	114,0	75,0%		4,50			
7		A5-60	136,0	103,4	76,0%		4,56			
8		A5-62	108,0	85,3	79,0%		4,74			
9		A5-64	108,0	85,3	79,0%		4,74			
10		A5-66	108,0	85,3	79,0%		4,74			
11		A5-68	108,0	85,3	79,0%		4,74			
12		A5-70	136,0	103,4	76,0%		4,56			
13		B15-02	100,0	80,0	80,0%		4,80			
14		B15-04	100,0	80,0	80,0%		4,80			
15		B15-06	100,0	80,0	80,0%		4,80			
16		B15-08	100,0	80,0	80,0%		4,80			
17		B15-10	100,0	80,0	80,0%		4,80			
18		B15-12	100,0	80,0	80,0%		4,80			
19		B15-14	100,0	80,0	80,0%		4,80			
20		B15-16	100,0	80,0	80,0%		4,80			
21		B15-18	100,0	80,0	80,0%		4,80			
22		B15-20	100,0	80,0	80,0%		4,80			
23		B15-22	100,0	80,0	80,0%		4,80			
38	LK38		1.550,0	1.200,3	78,0%	6	4,68	12	7.202	24
1		B15-39	125,0	97,5	78,0%		4,68			
2		B15-41	125,0	97,5	78,0%		4,68			
3		B15-43	125,0	97,5	78,0%		4,68			
4		B15-45	125,0	97,5	78,0%		4,68			
5		B15-47	125,0	97,5	78,0%		4,68			
6		B15-49	125,0	97,5	78,0%		4,68			
7		B15-51	125,0	97,5	78,0%		4,68			
8		B15-53	125,0	97,5	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
9		B15-55	125,0	97,5	78,0%		4,68			
10		B15-57	125,0	97,5	78,0%		4,68			
11		B15-59	125,0	97,5	78,0%		4,68			
12		B15-61	175,0	127,8	73,0%		4,38			
39	LK39		2.072,0	1.645,6	80,0%	6	4,80	20	9.873	40
1		A5-72	172,0	125,6	73,0%		4,38			
2		B15-01	100,0	80,0	80,0%		4,80			
3		B15-03	100,0	80,0	80,0%		4,80			
4		B15-05	100,0	80,0	80,0%		4,80			
5		B15-07	100,0	80,0	80,0%		4,80			
6		B15-09	100,0	80,0	80,0%		4,80			
7		B15-11	100,0	80,0	80,0%		4,80			
8		B15-12A	100,0	80,0	80,0%		4,80			
9		B15-15	100,0	80,0	80,0%		4,80			
10		B15-17	100,0	80,0	80,0%		4,80			
11		B15-19	100,0	80,0	80,0%		4,80			
12		B15-21	100,0	80,0	80,0%		4,80			
13		B15-23	100,0	80,0	80,0%		4,80			
14		B15-25	100,0	80,0	80,0%		4,80			
15		B15-27	100,0	80,0	80,0%		4,80			
16		B15-29	100,0	80,0	80,0%		4,80			
17		B15-31	100,0	80,0	80,0%		4,80			
18		B15-33	100,0	80,0	80,0%		4,80			
19		B15-35	100,0	80,0	80,0%		4,80			
20		B15-37	100,0	80,0	80,0%		4,80			
40	LK40		840,0	655,2	78,0%	6	4,68	7	3.931	14
1		A1A-01	120,0	93,6	78,0%		4,68			
2		A1A-03	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		A1A-05	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		A1A-07	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		A1A-09	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		A1A-11	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		A1A-12A	120,0	93,6	78,0%		4,68			
41	LK41		1.432,0	1.097,6	78,0%	6	4,68	11	6.585	22
1		A1A-15	180,0	129,6	72,0%		4,32			
2		A1A-17	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		A1A-19	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		A1A-21	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		A1A-23	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		A1A-25	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		A1A-27	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		A1A-29	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		A1A-31	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		A1A-33	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
11		A1A-35	172,0	125,6	73,0%		4,38			
42	LK42		2.754,0	2.099,7	78,0%	6	4,68	21	12.598	42
1		A1A-37	172,0	125,6	73,0%		4,38			
2		A1A-39	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		A1A-41	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		A1A-43	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		A1A-45	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		A1A-47	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		A1A-49	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		A1A-51	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		A1A-53	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		A1A-55	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		B5-02	180,0	129,6	72,0%		4,32			
12		B5-04	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		B5-06	120,0	93,6	78,0%		4,68			
14		B5-08	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		B5-10	120,0	93,6	78,0%		4,68			
16		B5-12	120,0	93,6	78,0%		4,68			
17		B5-14	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		B5-16	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		B5-18	120,0	93,6	78,0%		4,68			
20		B5-20	120,0	93,6	78,0%		4,68			
21		B5-22	242,0	159,7	66,0%		3,96			
43	LK43		2.684,0	2.065,5	78,0%	6	4,68	21	12.393	42
1		B5-01	180,0	129,6	72,0%		4,32			
2		B5-03	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		B5-05	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		B5-07	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		B5-09	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		B5-11	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		B5-12A	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		B5-15	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		B5-17	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		B5-19	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		B5-21	172,0	125,6	73,0%		4,38			
12		A1A-57	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		A1A-59	120,0	93,6	78,0%		4,68			
14		A1A-61	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		A1A-63	120,0	93,6	78,0%		4,68			
16		A1A-65	120,0	93,6	78,0%		4,68			
17		A1A-67	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A1A-69	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		A1A-71	120,0	93,6	78,0%		4,68			
20		A1A-73	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
21		A1A-75	172,0	125,6	73,0%		4,38			
44	LK44		2.790,1	2.076,2	78,0%	6	4,68	19	12.457	38
1		A1A-77	192,0	136,3	71,0%		4,26			
2		A1A-79	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		A1A-81	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		A1A-83	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		A1A-85	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		A1A-87	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		A1A-89	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		A1A-91	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		A1A-93	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		A1A-95	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		A1A-97	260,3	166,6	64,0%		3,84			
12		B7A-02	150,0	112,5	75,0%		4,50			
13		B7A-04	150,0	112,5	75,0%		4,50			
14		B7A-06	150,0	112,5	75,0%		4,50			
15		B7A-08	150,0	112,5	75,0%		4,50			
16		B7A-10	150,0	112,5	75,0%		4,50			
17		B7A-12	150,0	112,5	75,0%		4,50			
18		B7A-14	150,0	112,5	75,0%		4,50			
19		B7A-16	207,8	143,4	69,0%		4,14			
45	LK45		4.942,1	3.723,3	78,0%	6	4,68	35	22.340	70
1		B8-01	228,1	152,8	67,0%		4,02			
2		B8-03	150,0	112,5	75,0%		4,50			
3		B8-05	150,0	112,5	75,0%		4,50			
4		B8-07	150,0	112,5	75,0%		4,50			
5		B8-09	150,0	112,5	75,0%		4,50			
6		B8-11	150,0	112,5	75,0%		4,50			
7		B8-13	150,0	112,5	75,0%		4,50			
8		B8-15	150,0	112,5	75,0%		4,50			
9		B8-17	150,0	112,5	75,0%		4,50			
10		B8-19	150,0	112,5	75,0%		4,50			
11		B8-21	150,0	112,5	75,0%		4,50			
12		B8-23	150,0	112,5	75,0%		4,50			
13		B8-25	150,0	112,5	75,0%		4,50			
14		B8-27	150,0	112,5	75,0%		4,50			
15		B8-29	150,0	112,5	75,0%		4,50			
16		B8-31	150,0	112,5	75,0%		4,50			
17		B8-33	192,0	136,3	71,0%		4,26			
18		A1A-99	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		A1A-101	120,0	93,6	78,0%		4,68			
20		A1A-103	120,0	93,6	78,0%		4,68			
21		A1A-105	120,0	93,6	78,0%		4,68			
22		A1A-107	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
23		A1A-109	120,0	93,6	78,0%		4,68			
24		A1A-111	120,0	93,6	78,0%		4,68			
25		A1A-113	120,0	93,6	78,0%		4,68			
26		A1A-115	120,0	93,6	78,0%		4,68			
27		A1A-117	120,0	93,6	78,0%		4,68			
28		A1A-119	120,0	93,6	78,0%		4,68			
29		A1A-121	120,0	93,6	78,0%		4,68			
30		A1A-123	120,0	93,6	78,0%		4,68			
31		A1A-125	120,0	93,6	78,0%		4,68			
32		A1A-127	120,0	93,6	78,0%		4,68			
33		A1A-129	120,0	93,6	78,0%		4,68			
34		A1A-131	120,0	93,6	78,0%		4,68			
35		A1A-133	232,0	155,4	67,0%		4,02			
46	LK46		5.504,0	4.275,1	78,0%	6	4,68	45	25.651	90
1		A1A-135	152,0	114,0	75,0%		4,50			
2		A1A-137	120,0	93,6	78,0%		4,68			
3		A1A-139	120,0	93,6	78,0%		4,68			
4		A1A-141	120,0	93,6	78,0%		4,68			
5		A1A-143	120,0	93,6	78,0%		4,68			
6		A1A-145	120,0	93,6	78,0%		4,68			
7		A1A-147	120,0	93,6	78,0%		4,68			
8		A1A-149	120,0	93,6	78,0%		4,68			
9		A1A-151	120,0	93,6	78,0%		4,68			
10		A1A-153	120,0	93,6	78,0%		4,68			
11		A1A-155	120,0	93,6	78,0%		4,68			
12		A1A-157	120,0	93,6	78,0%		4,68			
13		A1A-159	120,0	93,6	78,0%		4,68			
14		A1A-161	120,0	93,6	78,0%		4,68			
15		A1A-163	120,0	93,6	78,0%		4,68			
16		A1A-165	120,0	93,6	78,0%		4,68			
17		A1A-167	120,0	93,6	78,0%		4,68			
18		A1A-169	120,0	93,6	78,0%		4,68			
19		B12-02	120,0	93,6	78,0%		4,68			
20		B12-04	120,0	93,6	78,0%		4,68			
21		B12-06	120,0	93,6	78,0%		4,68			
22		B12-08	120,0	93,6	78,0%		4,68			
23		B12-10	120,0	93,6	78,0%		4,68			
24		B12-12	120,0	93,6	78,0%		4,68			
25		B12-14	120,0	93,6	78,0%		4,68			
26		B12-16	120,0	93,6	78,0%		4,68			
27		B12-18	120,0	93,6	78,0%		4,68			
28		B12-20	120,0	93,6	78,0%		4,68			
29		B12-22	120,0	93,6	78,0%		4,68			
30		B12-24	120,0	93,6	78,0%		4,68			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m ²)	(m ²)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m ²)	(người)
31		B12-26	120,0	93,6	78,0%		4,68			
32		B12-28	120,0	93,6	78,0%		4,68			
33		B12-30	120,0	93,6	78,0%		4,68			
34		B12-32	120,0	93,6	78,0%		4,68			
35		B12-34	120,0	93,6	78,0%		4,68			
36		B12-36	120,0	93,6	78,0%		4,68			
37		B12-38	120,0	93,6	78,0%		4,68			
38		B12-40	120,0	93,6	78,0%		4,68			
39		B12-42	120,0	93,6	78,0%		4,68			
40		B12-44	120,0	93,6	78,0%		4,68			
41		B12-46	120,0	93,6	78,0%		4,68			
42		B12-48	120,0	93,6	78,0%		4,68			
43		B12-50	120,0	93,6	78,0%		4,68			
44		B12-52	120,0	93,6	78,0%		4,68			
45		B12-54	192,0	136,3	71,0%		4,26			

c. Quy hoạch đất ở tái định cư:

– Đất ở tái định cư bao gồm 3 lô phố được ký hiệu từ lô TĐC1 tới TĐC3 có diện tích đất là 4.340,0m². Tổng số lô tái định cư khoảng 48 lô. Các lô có thông số quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

Bảng: Thống kê chi tiết thông số kỹ thuật các lô đất tái định cư

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m ²)	(m ²)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m ²)	(người)
II	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ	TĐC	4.340,0	3.640,1		6	5,04	48	21.841	96
1	TĐC1		1.080,0	907,2	84,0%	6	5,04	12	5.443	24
1		B13-02	90,0	75,6	84,0%		5,04			
2		B13-04	90,0	75,6	84,0%		5,04			
3		B13-06	90,0	75,6	84,0%		5,04			
4		B13-08	90,0	75,6	84,0%		5,04			
5		B13-10	90,0	75,6	84,0%		5,04			
6		B13-12	90,0	75,6	84,0%		5,04			
7		B13-14	90,0	75,6	84,0%		5,04			
8		B13-16	90,0	75,6	84,0%		5,04			
9		B13-18	90,0	75,6	84,0%		5,04			
10		B13-20	90,0	75,6	84,0%		5,04			
11		B13-22	90,0	75,6	84,0%		5,04			
12		B13-24	90,0	75,6	84,0%		5,04			
2	TĐC2		2.160,0	1.814,4	84,0%	6	5,04	24	10.886	48
1		B13-01	90,0	75,6	84,0%		5,04			

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
2		B13-03	90,0	75,6	84,0%		5,04			
3		B13-05	90,0	75,6	84,0%		5,04			
4		B13-07	90,0	75,6	84,0%		5,04			
5		B13-09	90,0	75,6	84,0%		5,04			
6		B13-11	90,0	75,6	84,0%		5,04			
7		B13-12A	90,0	75,6	84,0%		5,04			
8		B13-15	90,0	75,6	84,0%		5,04			
9		B13-17	90,0	75,6	84,0%		5,04			
10		B13-19	90,0	75,6	84,0%		5,04			
11		B13-21	90,0	75,6	84,0%		5,04			
12		B13-23	90,0	75,6	84,0%		5,04			
13		B14-02	90,0	75,6	84,0%		5,04			
14		B14-04	90,0	75,6	84,0%		5,04			
15		B14-06	90,0	75,6	84,0%		5,04			
16		B14-08	90,0	75,6	84,0%		5,04			
17		B14-10	90,0	75,6	84,0%		5,04			
18		B14-12	90,0	75,6	84,0%		5,04			
19		B14-14	90,0	75,6	84,0%		5,04			
20		B14-16	90,0	75,6	84,0%		5,04			
21		B14-18	90,0	75,6	84,0%		5,04			
22		B14-20	90,0	75,6	84,0%		5,04			
23		B14-22	90,0	75,6	84,0%		5,04			
24		B14-24	90,0	75,6	84,0%		5,04			
3	TĐC3		1.100,0	918,5	84,0%	6	5,04	12	5.511	24
1		B14-01	110,0	86,9	79,0%		4,74			
2		B14-03	90,0	75,6	84,0%		5,04			
3		B14-05	90,0	75,6	84,0%		5,04			
4		B14-07	90,0	75,6	84,0%		5,04			
5		B14-09	90,0	75,6	84,0%		5,04			
6		B14-11	90,0	75,6	84,0%		5,04			
7		B14-12A	90,0	75,6	84,0%		5,04			
8		B14-15	90,0	75,6	84,0%		5,04			
9		B14-17	90,0	75,6	84,0%		5,04			
10		B14-19	90,0	75,6	84,0%		5,04			
11		B14-21	90,0	75,6	84,0%		5,04			
12		B14-23	90,0	75,6	84,0%		5,04			

d. Quy hoạch đất ở chung cư xã hội:

– Đất ở chung cư Nhà ở xã hội bao gồm 6 lô đất được ký hiệu từ lô NOXH1 tới NOXH6 có tổng diện tích đất là 65.965,3m². Các chung cư xã hội được phân chia làm 2 khối. Khối để có tầng cao 2 tầng, bố trí cửa hàng kinh doanh, chỗ đậu xe, không gian cộng đồng, tiện ích..., có sân vườn trên mái. Khối tháp cao 9 -11 tầng, bố trí các căn hộ. Tổng chiều cao công trình ≤50m. Các lô có thông số quy hoạch chi tiết được thống kê theo bảng sau:

Bảng: Thống kê chi tiết thông số kỹ thuật các lô đất chung cư xã hội

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m ²)	(m ²)	(%)	tối đa	tối đa	SỐ CH	(m ²)	(người)
A2	ĐẤT Ở XÃ HỘI	NOXH	65.965,3	52.772,3					432.421	5.586
1	NOXH1	A1-02B	3.979,4	3.183,5	80,0%			171	25.866	342
	Khối đế		3.979,4	3.183,5	80,0%	2	1,60		6.367	
	Khối tháp		3.979,4	2.785,6	70,0%	9	6,30		19.499	
2	NOXH2	A1-04	18.361,4	14.689,1	80,0%			846	128.530	1.692
	Khối đế		18.361,4	14.689,1	80,0%	2	1,60		29.378	
	Khối tháp		18.361,4	11.016,8	60,0%	11	6,60		99.151	
3	NOXH3	A1-01	12.848,3	10.278,6	80,0%			592	89.938	1.184
	Khối đế		12.848,3	10.278,6	80,0%	2	1,60		20.557	
	Khối tháp		12.848,3	7.709,0	60,0%	11	6,60		69.381	
4	NOXH4	A1-03	7.987,5	6.390,0	80,0%			368	55.913	736
	Khối đế		7.987,5	6.390,0	80,0%	2	1,60		12.780	
	Khối tháp		7.987,5	4.792,5	60,0%	11	6,60		43.133	
5	NOXH5	A1-10A	10.971,9	8.777,5	80,0%			393	63.637	786
	Khối đế		10.971,9	8.777,5	80,0%	2	1,60		17.555	
	Khối tháp		10.971,9	6.583,1	60,0%	9	5,40		46.082	
5	NOXH6	A1-14	11.816,9	9.453,5	80,0%			423	68.538	846
	Khối đế		11.816,9	9.453,5	80,0%	2	1,60		18.907	
	Khối tháp		11.816,9	7.090,1	60,0%	9	5,40		49.631	

e. Quy hoạch đất phát triển hỗn hợp kết hợp Khách sạn – Chung cư – Văn phòng:

– Đất phát triển hỗn hợp bao gồm 6 lô đất được ký hiệu từ lô HH1 tới HH6 có tổng diện tích đất là 59.022,2m². Các công trình hỗn hợp được phân chia làm 2 khối. Khối đế có tầng cao 4 tầng, bố trí chức năng thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, đậu xe, không gian cộng đồng..., có vườn trên mái. Khối tháp cao 21 -30 tầng, bố trí tích hợp chức năng văn phòng cho thuê, khách sạn, căn hộ. Tổng chiều cao công trình ≤110m. Các lô có thông số quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

Bảng: Thống kê chi tiết thông số kỹ thuật các lô đất hỗn hợp kết hợp Khách sạn – Chung cư – Văn phòng

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m ²)	(m ²)	(%)	tối đa	tối đa	SỐ CH	(m ²)	(người)
A3	ĐẤT Ở HỖN HỢP	HH	59.022,2	41.852,5					766.360	4.460
1	HH1	A1-06	7.252,7	5.361,2	73,9%			312	93.869	624
	Khối đế		7.252,7	5.361,2	73,9%	4	2,96		21.445	
	Khối tháp		7.252,7	4.260,3	58,7%	21	12,34		72.424	
2	HH2	A1-05	10.814,1	7.548,2	69,8%			372	112.553	744
	Khối đế		10.814,1	7.548,2	69,8%	4	2,79		30.193	
	Khối tháp		10.814,1	4.844,7	44,8%	21	9,41		82.360	
3	HH3	A1-08	9.056,2	6.461,6	71,4%			326	142.918	652

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN	DÂN SỐ
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)	(người)
	Khối đế		9.056,2	6.461,6	71,4%	4	2,85		25.846	
	Khối tháp		9.056,2	4.502,7	49,7%	30	14,92		117.071	
4	HH4	A1-07	12.660,3	8.777,4	69,3%			446	181.030	892
	Khối đế		12.660,3	8.777,4	69,3%	4	2,77		35.110	
	Khối tháp		12.660,3	5.612,3	44,3%	30	13,30		145.920	
5	HH5	A1-09	12.623,5	8.753,1	69,3%			444	130.166	888
	Khối đế		12.623,5	8.753,1	69,3%	4	2,77		35.013	
	Khối tháp		12.623,5	5.597,3	44,3%	21	9,31		95.153	
6	HH6	A1-12A	6.615,4	4.950,9	74,8%			330	105.825	660
	Khối đế		6.615,4	4.950,9	74,8%	4	2,99		19.804	
	Khối tháp		6.615,4	4.096,2	61,9%	25	15,48		86.021	

5.2. Quy hoạch sử dụng đất Thương mại dịch vụ:

– Bao gồm 2 lô đất chức năng thương mại dịch vụ, chức năng Nhà hàng tiệc cưới, cửa hàng cafe, khách sạn...có tổng diện tích là 15.936,7m². Tổng chiều cao công trình ≤70m, có thông số quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

Bảng: Thống kê chi tiết thông số kỹ thuật các lô đất TMDV

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)
B	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		15.936,7	10.835,7					133.728
I	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	TMDV	15.936,7	10.835,7				2	133.728
1	TMDV1	B8-02A	8.216,7	5.961,2	72,6%				94.732
	Khối đế		8.216,7	5.961,2	72,6%	4	2,90		23.845
	Khối tháp		8.216,7	4.430,5	53,9%	20	10,78		70.887
2	TMDV2	A1-11	7.720,0	4.874,4	63,1%				38.995
	Khối tháp		7.720,0	4.874,4	63,1%	8	5,05		38.995

5.3. Quy hoạch sử dụng đất công trình công cộng:

– Bao gồm 3 lô đất có chức năng trường tiểu học và mẫu giáo. Tổng diện tích đất CTCC là 21.976,8m², tăng 8.100,4m² so với diện tích quy định theo Quy hoạch phân khu 1/2.000 khu đô thị Công viên – Trung tâm hành chính tỉnh Khánh Hòa, đồng thời đáp ứng chỉ tiêu đất CTCC theo QCVN01:2008 ứng với dân số 12.750 người. Các lô đất có thông số quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

Bảng: Thống kê chi tiết thông số kỹ thuật các lô đất CTCC

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN
			(m2)	(m2)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m2)

C	ĐẤT CT CÔNG CỘNG		21.976,8	8.790,7	40,0%				
I	TRƯỜNG TIỂU HỌC	TH	10.526,8	4.210,7	40,0%	4	1,60	1	16.843
II	TRƯỜNG MẦM NON	MN	11.450,0	4.580,0	40,0%	3	1,20	2	13.740

5.4. Quy hoạch sử dụng đất cây xanh, công viên, quảng trường

– Tổng diện tích đất CXCVCV - quảng trường là 136.035,4m², thấp hơn 3.232,5m² so với diện tích quy định theo Quy hoạch phân khu 1/2.000 khu đô thị Công viên – Trung tâm hành chính tỉnh Khánh Hòa. Tuy nhiên, diện tích này đạt chỉ tiêu 10,7m²/người, cao gấp hơn 5 lần so với QCXDVN01:2008 (2m²/người). Phần diện tích CXCVCV - quảng trường còn thiếu so với Quy hoạch phân khu 1/2.000 sẽ được bù vào đất CTCC nêu trên. Đất cây xanh công viên quảng trường được phân bố như sau:

- + 25 ô đất với chức năng sử dụng là cây xanh công viên, quảng trường, vườn hoa và TDTT được ký hiệu CX1 đến CX25 có tổng diện tích là 104.096,3m².
- + 1 ô công viên chuyên đề được ký hiệu CVCD có diện tích 31.938,7m².
- Các lô có thông số quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

Bảng: Thống kê chi tiết thông số kỹ thuật các lô đất CVCX

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN
			(m ²)	(m ²)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m ²)
E	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN - QUẢNG TRƯỜNG		136.035,0	13.189,5	5,0%	2			
I	ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở - QUẢNG TRƯỜNG	CX	104.096,3	5.204,8	5,0%	1	0,05	25	5.205
1		CX-01	7.796,9	389,8	5,0%	1	0,05		
2		CX-02	9.738,1	486,9	5,0%	1	0,05		
3		CX-03	238,3	11,9	5,0%	1	0,05		
4		CX-04	5.022,5	251,1	5,0%	1	0,05		
5		CX-05	396,0	19,8	5,0%	1	0,05		
6		CX-06	418,0	20,9	5,0%	1	0,05		
7		CX-07	418,0	20,9	5,0%	1	0,05		
8		CX-08	418,0	20,9	5,0%	1	0,05		
9		CX-09	429,0	21,5	5,0%	1	0,05		
10		CX-10	440,0	22,0	5,0%	1	0,05		
11		CX-11	13.390,7	669,5	5,0%	1	0,05		
12		CX-12	3.081,2	154,1	5,0%	1	0,05		
13		CX-13	6.967,4	348,4	5,0%	1	0,05		
14		CX-14	4.567,6	228,4	5,0%	1	0,05		
15		CX-15	6.735,9	336,8	5,0%	1	0,05		
16		CX-16	2.300,4	115,0	5,0%	1	0,05		
17		CX-17	8.868,9	443,4	5,0%	1	0,05		
18		CX-18	9.065,1	453,3	5,0%	1	0,05		
19		CX-19	8.704,4	435,2	5,0%	1	0,05		
20		CX-20	3.993,7	199,7	5,0%	1	0,05		
21		CX-21	1.194,4	59,7	5,0%	1	0,05		
22		CX-22	2.630,2	131,5	5,0%	1	0,05		

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	DT XÂY DỰNG	MĐXD	TC	HSSD	Số lô	DT SÀN
			(m ²)	(m ²)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH	(m ²)
23		CX-23	3.124,6	156,2	5,0%	1	0,05		
24		CX-24	1.804,3	90,2	5,0%	1	0,05		
25		CX-25	2.352,9	117,6	5,0%	1	0,05		
II	ĐẤT CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ	CVCD	31.938,7	7.984,7	25,0%	2	0,50	1	15.969

5.5. Quy hoạch sử dụng đất giao thông

- Đất giao thông có tổng diện tích là 204.925,6m².

5.6. Quy hoạch sử dụng đất bãi xe và hạ tầng kỹ thuật:

Bảng: Thống kê chi tiết thông số kỹ thuật các lô đất bãi xe và HTKT

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU ĐẤT	DT LÔ ĐẤT	TỶ LỆ	DT XD	MĐXD	TC	HSSD	Số lô
			(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	tối đa	tối đa	Số CH
E	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT-BÃI XE		6.791,0	0,9%	2.716,4	60,0%	1	0,6	
I	BÃI XE	P	6.391,0	0,9%					1
II	TRẠM BƠM	KT	400,0	0,1%					1

- Đất bãi xe và hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích là 6.791,0m². Trong đó:
 - + Diện tích đậu xe nổi là 6.390m², đáp ứng quy định theo QHPK 1/2000.
 - + Do đặc thù nền đất khu vực quy hoạch không thích hợp bố trí đậu xe ngầm, đề xuất đậu xe trên tầng để của các khu đất phát triển hỗn hợp và đất NOXH.
- Về chỉ tiêu chỗ đậu xe áp dụng cho công trình nhà chung cư: Căn cứ vào quy định văn bản 1245/BXD-KHCN về việc hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho nhà ở cao tầng:
 - + Đối với nhà ở thương mại: Cứ 100m² diện tích sử dụng của căn hộ, phải bố trí tối thiểu 20m² chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe);
 - + Đối với nhà ở xã hội: Cứ 100m² diện tích sử dụng của căn hộ, phải bố trí tối thiểu 12m² chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe).
- Về chỉ tiêu chỗ đậu xe áp dụng cho công trình cho công trình hỗn hợp Khách sạn – Chung cư – Văn phòng, Căn cứ QCXDVN 01:2008/BXD Mục 4.4.3, Bảng 4.5. Diện tích quy định cho một chỗ đậu xe ô tô là 25m².

Bảng 4.5: Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu

Loại nhà	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô
- Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
- Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại	100m ² sàn sử dụng/1 chỗ
- Siêu thị, cửa hàng lớn, TT hội nghị, triển lãm, trung bày	100m ² sàn sử dụng/1 chỗ
- Chung cư cao cấp	1 căn hộ/1,5 chỗ

Bảng: Tính toán khả năng bố trí diện tích đậu xe

TT	Chức năng đất	Ký hiệu đất	Diện tích (m2)	MĐXD tối đa(%)		Số Tầng tối đa	DTxd (m2)	Tính toán DT đậu xe (m2)				DT đậu xe dung nạp (m2)
								DT sàn TM - KS - VP (m2)	DTsàn ở (m2)	DT đậu xe đối với TM - KS - VP (m2)	DT đậu xe đối với sàn ở (m2)	
1	Đất hỗn hợp kết hợp Khách sạn - Chung cư - văn phòng		67.265				46.981	311.971	177.388	77.993	35.478	83.665
	HH01	7.253	Đế	73,9	4	5.362	29.217	23.856	7.304	4.771	10.723	
			Tháp	58,7	21	4.260						
	HH02	10.949	Đế	67,8	4	7.420	33.640	26.220	8.410	5.244	14.839	
			Tháp	42,8	21	4.682						
	HH03	11.686	Đế	69,6	4	8.131	70.125	29.174	17.531	5.835	16.262	
			Tháp	44,6	30	5.210						
	HH04	15.785	Đế	68,6	4	10.821	92.633	38.500	23.158	7.700	21.642	
			Tháp	43,6	30	6.875						
	HH05	14.977	Đế	68,8	4	10.297	46.995	36.698	11.749	7.340	10.297	
			Tháp	43,8	21	6.553						
	HH06	6.615	Đế	74,8	4	4.951	39.361	22.940	9.840	4.588	9.901	
			Tháp	61,9	25	4.096						
2	Đất ở xã hội		67.758				51023		172.421	-	20.691	54.206
	NOXH01	3.979	Đế	80,0	3	3.184		11.700	-	1.404	3.184	
			Tháp	70,0	9	2.786						
	NOXH02	18.361	Đế	80,0	3	14.689		46.271	-	5.552	14.689	
			Tháp	60,0	11	11.017						
	NOXH03	12.848	Đế	80,0	3	10.279		32.378	-	3.885	10.279	
			Tháp	60,0	11	7.709						
	NOXH04	9.047	Đế	80,0	3	7.237		22.798	-	2.736	7.237	
			Tháp	60,0	11	5.428						
	NOXH05	11.705	Đế	80,0	3	9.364		29.497	-	3.540	9.364	
			Tháp	60,0	9	7.023						
	NOXH06	11.817	Đế	80,0	3	9.454		29.779	-	3.573	9.454	
			Tháp	60,0	9	7.090						
Tổng									77.993	56.168	137.872	
									134.161		137.872	

***Ghi chú: Trong quá trình thực hiện triển khai dự án, có thể linh động bù trừ diện tích sàn đậu xe giữa các khối cao tầng với nhau.

Bảng: Thống kê tổng hợp sử dụng đất

TT	Chức năng đất	Ký hiệu lô	QH 1/500 đề xuất										QH 1/2000 đã duyệt QĐ số 2310/QĐ-UBND ngày 17/9/2012		Theo QCXDVN 01:2008/BXD	
			Diện tích(m2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m2/ng	MĐXD tối đa(%)	Số Tầng tối đa	HSSDD tối đa	Số lô/số CH	DTxd (m2)	Dân số (người)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích(m2)	Chỉ tiêu (m2/ng)	
			715.094,0	100,0%								12.758	715.094,0	100,0%		
I	Đất ở		329.427,6	46,1%	25,82						233.862,3		370.157,1	51,8%		8—50
1	Đất ở thấp tầng		204.440,1	28,6%	16,02						142.420,4	2.713				
	Đất ở liên kế	LK	142.296,8	19,9%	11,15	86		6	5,04	1.105	106.722,6	2.210				
	Đất ở biệt thự	BT	57.803,3	8,1%	4,53	58		3	1,71	137	31.791,8	411				
	Đất ở tái định cư	TĐC	4.340,0	0,6%	0,34	84		6	5,04	46	3.906,0	92				
2	Đất hỗn hợp kết hợp Khách sạn - Chung cư - văn phòng		59.022,2	8,3%	4,63						41.853,1	4.460				
	HH01		7.252,7	1,0%		Đế	73,92	4	2,96		5.361,6					
						Tháp	58,74	21	12,33	312	4.260,0	623				
	HH02		10.814,1	1,5%		Đế	69,80	4	2,79		7.547,9					
						Tháp	44,80	21	9,41	372	4.844,3	744				
	HH03		9.056,2	1,3%		Đế	71,35	4	2,85		6.461,4					
						Tháp	49,72	30	14,92	326	4.502,6	652				
	HH04		12.660,3	1,8%		Đế	69,33	4	2,77		8.778,0					

TT	Chức năng đất	Ký hiệu lô	QH 1/500 đề xuất										QH 1/2000 đã duyệt QĐ số 2310/QĐ-UBND ngày 17/9/2012		Theo QCXDVN 01:2008/BXD	
			Diện tích(m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /ng	MĐXD tối đa(%)	Số Tầng tối đa	HSSDD tối đa	Số lô/số CH	DTxd (m ²)	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích(m ²)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	
						Thấp	44,33	30	13,30	446	5.612,9	891				
	HH05		12.623,5	1,8%		Đế	69,34	4	2,77	444	8.753,7	889				
						Thấp	44,34	21	9,31		5.597,8					
	HH06		6.615,4	0,9%		Đế	74,84	4	2,99	330	4.950,6	661				
						Thấp	61,92	25	15,48		4.096,4					
3	Đất ở xã hội		65.965,3	8,7%	5,17						49.588,7	5.585				
	NOXH01		3.979,4	0,6%		Đế	80,00	2	1,60	171	3.183,6	342				
						Thấp	70,00	9	6,30		2.785,6					
	NOXH02		18.361,4	2,6%		Đế	80,00	2	1,60	846	14.689,1	1.691				
						Thấp	60,00	11	6,60		11.016,8					
	NOXH03		12.848,3	1,8%		Đế	80,00	2	1,60	592	10.278,6	1.183				
						Thấp	60,00	11	6,60		7.709,0					
	NOXH04		7.987,5	1,1%		Đế	80,00	2	1,60	368	6.390,0	736				
						Thấp	60,00	11	6,60		4.792,5					
	NOXH05		10.971,9	1,5%		Đế	80,00	2	1,60	393	8.777,5	786				
						Thấp	60,00	9	5,40		6.583,1					
	NOXH06		11.816,9	1,7%		Đế	80,00	2	1,60		9.453,5					

TT	Chức năng đất	Ký hiệu lô	QH 1/500 đề xuất										QH 1/2000 đã duyệt QĐ số 2310/QĐ-UBND ngày 17/9/2012		Theo QCXDVN 01:2008/BXD	
			Diện tích(m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /ng	MĐXD tối đa(%)	Số Tầng tối đa	HSSDD tối đa	Số lô/số CH	DTxd (m ²)	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích(m ²)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	
						Thấp	60,00	9	5,40	423	7.090,1	846				
II	Đất thương mại - Dịch vụ		15.936,7	2,2%	1,25						10.835,6					
	TMDV1		8.216,7	1,1%		Đế	72,55	4	2,90		5.961,0					
						Thấp	53,92	20	10,78		4.430,2					
	TMDV2		7.720,0	1,1%			63,14	8	5,05		4.874,6					
III	Đất công trình công cộng		21.976,8	3,07%	1,72						8.790,7		13.876,4	1,9%	22.007,5	
	Trường tiểu học	TH	10.526,8	1,47%			40,00	4	1,60		4.210,7				12.439,0	
	Trường mầm non	MN1	3.129,2	0,44%			40,00	3	1,20		1.251,7				9.568,5	
	Trường mầm non	MN2	8.320,8	1,16%			40,00	3	1,20		3.328,3					
IV	Đất cây xanh công viên - Quảng trường - CV chuyên đề		136.035,4	19,0%	10,66						13.189,5		139.267,9	19,5%		
	Đất cây xanh đơn vị ở - quảng trường	CX	104.096,7	14,6%	8,16		5,00	1	1,00		5.204,8					2
	Đất công viên chuyên đề	CVCD	31.938,7	4,5%	2,50		25,00	2	1,00		7.984,7					

TT	Chức năng đất	Ký hiệu lô	QH 1/500 đề xuất									QH 1/2000 đã duyệt QĐ số 2310/QĐ-UBND ngày 17/9/2012		Theo QCXDVN 01:2008/BXD	
			Diện tích(m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /ng	MĐXD tối đa(%)	Số Tầng tối đa	HSSDD tối đa	Số lô/số CH	DTxd (m ²)	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích(m ²)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
V	Đất giao thông		204.926,5	28,7%	16,06							191.792,6	26,8%		
VI	Đất bãi xe - bố trí HTKT	P- KT	6.791,0	0,9%	0,53										
	Bãi đậu xe	P	6.391,0	0,9%								6.391,0	0,9%		
	Đất HTKT	KT	400,0												
	TỔNG CỘNG		715.094,0	100,0%	56,05					266.678,1	12.758	715.094,0	100,0%	715.094,0	0,0%



Phối cảnh tổng thể dự án

CHƯƠNG 6 PHÂN KỲ ĐẦU TƯ

6.1. Nguyên tắc định hướng phân đợt xây dựng

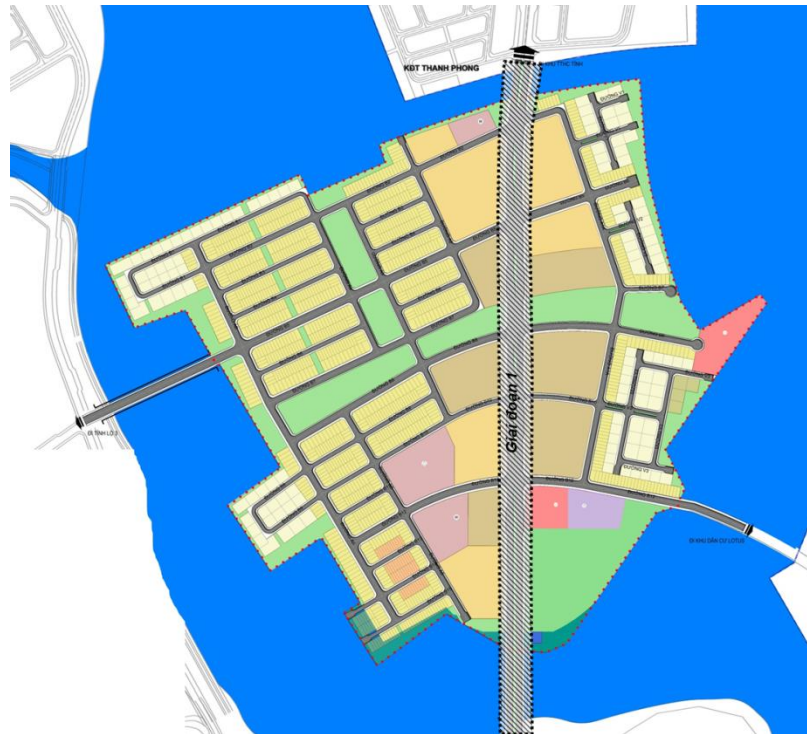
– Phân kỳ đầu tư theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị VCN sẽ được xác định cụ thể hơn trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Danh mục các dự án ưu tiên trong đồ án được xác định trên cơ sở phân chia các dự án thành phần, làm cơ sở cho Chủ đầu tư hoạch định phương án đầu tư. Thứ tự ưu tiên như sau:

- + Hạ tầng kỹ thuật (giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị);
- + Công viên trung tâm, Công viên chuyên đề; Khu Thương mại dịch vụ;
- + Khu nhà ở xã hội và các công trình hạ tầng xã hội;
- + Các tiểu khu ở phân lô thấp tầng;
- + Các khu đất phát triển hỗn hợp;

– Ranh giới phát triển các giai đoạn xây dựng dựa trên chu vi bao xung quanh dự án bao gồm toàn bộ đường giao thông bao xung quanh khu vực. Phân chia các giai đoạn đầu tư xây dựng dựa trên tính toán, đánh giá chi tiết về định hướng phát triển tổng thể của thành phố Nha Trang, định hướng phát triển cơ cấu các khu kề cận cũng như nhu cầu phát triển của thị trường bất động sản.

6.2. Phân đợt phát triển hạ tầng và đầu tư xây dựng

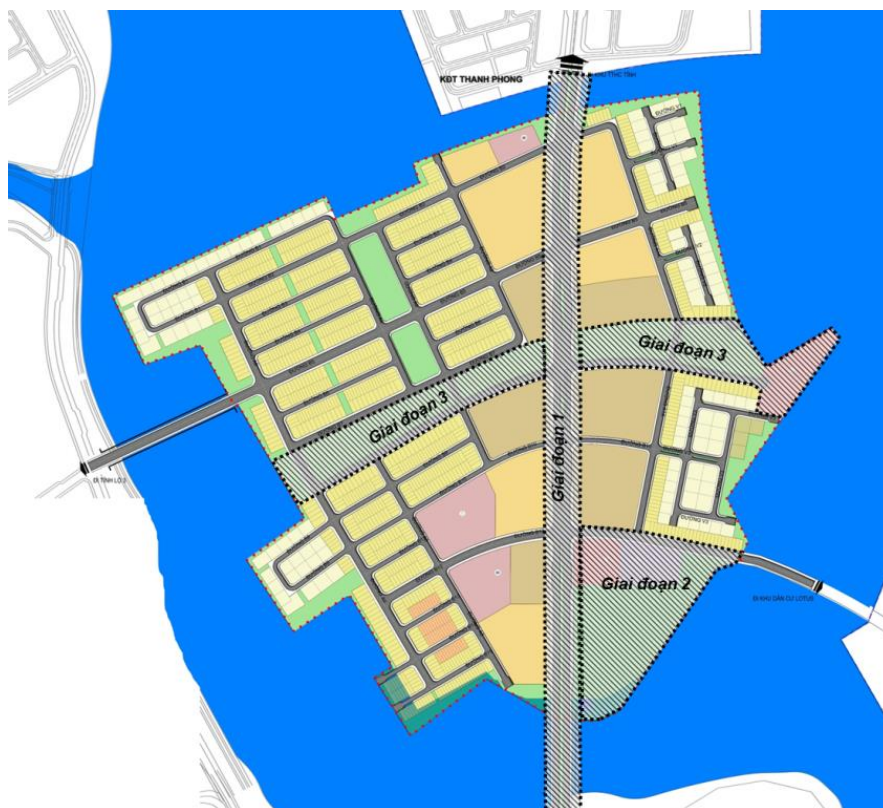
– Giai đoạn đầu phối hợp với ban quản lý trực giao thông Bắc Nam hoàn thành các hạng mục xây dựng tổng thể tuyến đường chính của Thành phố cũng như cầu kết nối khu vực dự án với các khu chức năng khác của khu vực.



– Giai đoạn đầu tư thứ 2 : Phát triển hạ tầng kỹ thuật theo hướng Bắc của dự án, giới hạn đến tuyến đường ngang B8 giáp công viên Nhật Nguyệt. Bắt đầu đầu tư xây dựng công viên chuyên đề và khu phức hợp thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí.



– Giai đoạn đầu tư thứ 3: Tiếp tục phát triển hạ tầng về phía Nam dự án, đầu tư xây dựng công viên Nhật Nguyệt.



– Giai đoạn đầu tư thứ 4: Hoàn chỉnh hạ tầng của dự án và xây dựng khu Nhà ở xã hội cùng một phần khu liên kế, biệt thự phía Bắc, tạo sức hút về dân cư cho dự án. Xây dựng công trình công cộng, hạ tầng xã hội phục vụ dân cư của dự án.



– Giai đoạn đầu tư thứ 5: Tiếp tục đầu tư xây dựng các lô nhà ở xã hội và các lô liên kế, biệt thự cùng hệ thống các công viên khu ở.



– Giai đoạn thứ 6: Xây dựng các công trình phát triển hỗn hợp, các khu công viên cảnh quan, bến thuyền du lịch, hoàn chỉnh xây dựng dự án.

– Tùy theo tình hình thực tế, cơ hội phát triển của thị trường, có thể linh động

biến chuyển các giai đoạn phát triển, đồng thời với phát triển hoàn thành từng ô đất chức năng hỗn hợp và công cộng.

– Trong suốt quá trình phát triển dự án, nhằm hướng tới mục tiêu hình thành một hình ảnh đô thị “xanh”, độc đáo, hướng tới một môi trường sống chất lượng cao, việc chú trọng nghiên cứu thiết kế cảnh quan, xây dựng hệ thống bờ kè hài hòa với môi trường tự nhiên, đấu nối hạ tầng, thu gom nước thải và thoát nước mặt của dự án, bảo đảm diện tích, tỷ lệ cây xanh đô thị là vô cùng quan trọng. Đồng thời, chú trọng quản lý thu gom rác thải, có định hướng, giáo dục người dân giữ gìn môi trường, có nhận thức cao về môi trường tự nhiên, vệ sinh đường phố, không gian công cộng và mặt nước bao quanh dự án.

CHƯƠNG 7 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

7.1. Nguyên tắc thiết kế

Trong nghiên cứu các vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị, việc thiết kế và bảo vệ cảnh quan sẽ thỏa mãn những điều kiện sau:

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc các khu nhà ở, các công trình; Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực;
- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy chi tiết 1/500
- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Bố trí các công trình kiến trúc cao tầng, các công trình công cộng cần nghiên cứu các yếu tố vi khí hậu, chú trọng phương hướng xây dựng, hạn chế tiếp xúc diện tích lớn mặt đứng tòa nhà về hướng Đông Tây ảnh hưởng lớn đến tiêu thụ năng lượng, môi trường sống và sinh hoạt của người dân;
- Các yếu tố của cảnh quan, đặc biệt là các yếu tố như băng hiệu, băng ghế, giàn dây leo... yêu cầu không được che khuất công trình chính, không gây cản trở giao thông cũng như nguy hiểm
- Các yếu tố như màu sắc, vật liệu hoàn thiện phù hợp với chức năng của công trình và nâng cao giá trị khu vực xung quanh.
- Đảm bảo duy trì khu vực cây xanh luôn sạch và xanh bao gồm cây hai bên đường, cây, cỏ và các yếu tố cây xanh khác trong lô đất. Chú ý phân tầng các mảng xanh, tạo khoảng cách ly.
- Các yêu cầu cơ bản bao gồm bảo vệ cảnh quan để duy trì hệ thống cơ sở hạ tầng tốt, thúc đẩy vệ sinh môi trường, cung cấp dịch vụ thu gom chất thải và dịch vụ sửa chữa đúng cách.
- Nghiên cứu cần xác định tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu của công trình xây dựng thuộc khu chức năng và toàn đô thị.
- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị gồm quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, chiều cao công trình, chiều cao tầng một của công trình, quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình...
- Các lô đất xây dựng nhà liên kế để kinh doanh được bố trí dọc theo các đường trục chính để tạo mỹ quan cho các trục đường này.
- Các lô Tái định cư được bố trí rải đều trong dự án để đảm bảo đủ quỹ đất Tái định cư tại chỗ cho các hộ giải tỏa của dự án và các dự án xung quanh.
- Các khu công trình dịch vụ công cộng được bố trí hài hòa trong khu dân cư để đảm bảo phục vụ cho toàn khu dân cư, đảm bảo khoảng cách phục vụ và an toàn.
- Các khu phân lô sử dụng màu sắc nhẹ nhàng, ngôn ngữ thiết kế đơn giản, hiện đại, sử dụng các nét kỹ hà là chính.
- Các loại nhà được bố trí đa dạng về hình thức, nhận được ánh sáng và thông thoáng tối đa, đáp ứng yêu cầu thẩm mỹ chung toàn khu vực. Hình thức bố trí này phù hợp với điều kiện tự nhiên và nâng cao chất lượng sống bằng cách cung cấp các tiện ích tối ưu cho khu ở.

7.2. Thiết kế đô thị tổng thể các khu chức năng

- **Tại trục chính trung tâm dự án: Khu thương mại, dịch vụ sử dụng hỗn hợp.**

- Kiến trúc đô thị cần phản ánh môi trường sinh thái của thành phố biển Nha Trang, kiến trúc với balcony rộng, thoáng, kiến trúc tạo nên các không gian công cộng, bố trí các khu vực câu lạc bộ, bar, nhà hàng, sinh hoạt cộng đồng tại các tầng trên cùng của khối để hoặc giữa các khối có công trình cao khác nhau. Nhằm tạo nên tầm nhìn bao quát, rộng khắp tới khu vực biển, mặt nước, khu hành chính xung quanh;

- Ngoài diện tích xây dựng khuyến khích bố trí cảnh quan sân vườn, mặt nước, hồ bơi... các tiện ích phục vụ người dân khu vực;

- Bố trí bãi đậu xe bố trí trên tầng của khối để công trình.

- Bố trí cây trồng tạo không gian bóng mát, tại các khu vườn chơi. Bố trí cây xanh cùng loại tại các tuyến phố đô thị, khuyến khích sử dụng cây nhiều màu nhiều hoa...

- Các công trình hỗn hợp tạo nên một điểm nhấn thú vị về kiến trúc đô thị khu vực trung tâm DVTM và nghỉ dưỡng mới của thành phố, thông qua thay đổi đa dạng về chiều cao, hình thái kiến trúc, các không gian mở kết nối nội khu dự án với trục cảnh quan, mặt nước...

- **Khu công viên cảnh quan, bờ kè, cầu tàu và khu ngắm cảnh**

- Tạo nên đa dạng các khu vực công viên cảnh quan ven mặt nước, hình thành nhiều chức năng phục vụ cộng đồng với nhiều hoạt động nghỉ ngơi, vui chơi giải trí khác nhau.

- Công viên trung tâm dạng tuyến được dẫn yếu tố mặt nước vào trong lòng đô thị.

- Khoảng lùi quy định cho các khu vực công viên từ 0 – 3m (Xem kết hợp bản vẽ Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng).





– Khu vực kè cứng: Kè cứng dọc theo khu cầu tàu, kết hợp với bố trí đèn led nhằm tạo nên không gian hấp dẫn của dự án, kết hợp với các bậc thang, tượng nghệ thuật ven bờ kè, hàng lan can tạo nên tuyến đường dạo thú vị, hấp dẫn kết nối với khu vực cầu tàu của dự án;

– Khu vực kè mềm: Áp dụng cho phần lớn chu vi tiếp giáp mặt nước còn lại của dự án. Phần tiếp giáp mặt nước được thiết kế gạch lục lăng, xen kẽ trồng cây xanh với đa dạng loại cây trồng, chiều cao khác nhau, với nhiều màu hoa, đem đến cảnh quan hấp dẫn nhìn từ khu vực đối diện; ưu tiên trồng các loại cây thủy sinh lọc nước.



- **Khu nhà ở liền kè**

- Bố trí nhà ở liền kè với đa dạng về hướng nhà, nâng cao khả năng tiếp cận thị trường của dự án;

- Khoảng lùi các khu nhà ở liền kè có khoảng lùi trước 0m; khoảng lùi sau

2m, tạo sự đồng bộ cho toàn khu.

– Các trục phố dọc theo các dãy nhà liền kề được bố trí vỉa hè nhỏ nhất là 3 m, với các cụm cây trồng tạo bóng mát và cây trồng hoa màu đa sắc

– Minh họa kiến trúc cảnh quan khu vực nhà ở liền kề: Đa dạng về kiến trúc cho các nhóm nhà ở.



- **Khu nhà ở biệt thự**

– Hình thành các khu nhà ở độc đáo, với hình thái kiến trúc đa dạng.

– Khoảng lùi các khu nhà biệt thự có khoảng lùi trước 4m; khoảng lùi sau 2m.

– Biệt thự cao cấp bao bọc bởi không gian cây xanh mặt nước, hình thành dạng nhà ở khép kín.

– Các khu biệt thự kết nối dễ dàng với khu trung tâm thông qua các tuyến giao thông nội bộ và các tuyến phố TMDV;

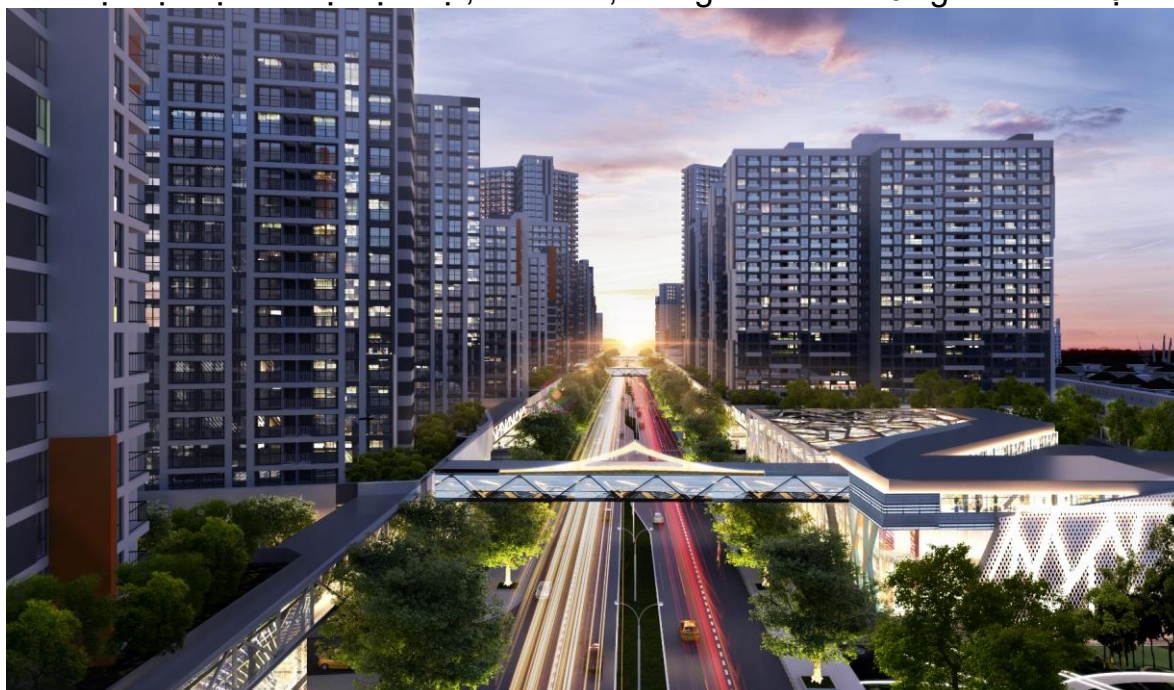
– Các tuyến phố dọc theo khu nhà ở biệt thự có vỉa hè nhỏ nhất là 3 m, với các cụm cây trồng tạo bóng mát và cây trồng hoa màu đa sắc;

– Nhằm tạo nên sự độc đáo, khác biệt cho các khu đảo biệt thự, bố trí các cụm cảnh quan, biểu tượng, nhận diện riêng biệt cho từng khu vực, tạo sự thu hút riêng cho từng khu vực;





- Thiết kế đô thị đối với các trục tuyến chính
 - Chức năng trên các trục tuyến, quan trọng được xác lập trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.
 - Hai cầu giao thông nối khu vực dự án với khu hành chính mới và trên trục bắc nam được chú trọng thiết kế tạo hình ảnh cửa ngõ, điểm nhấn giao thông đô thị.
 - Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng ô quy hoạch.
 - Kết hợp với hệ thống cầu bộ hành liên hoàn độc đáo trên cao nối giữa các khối hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội giúp cho việc lưu thông dễ dàng, tạo ra một bộ mặt đô thị hiện đại, sầm uất, mang tính biểu trưng cho khu vực.





– Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và tương quan về chiều cao với các công trình lân cận, đảm bảo quy định về chiều cao tối đa cho tầng tháp cao nhất là 30 tầng, trong đó các tầng đế cao nhất là 4 tầng;

– Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. (Xem kết hợp bản vẽ Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng). Trong khu vực quy hoạch đề xuất khoảng lùi tối thiểu cho tuyến phố như sau:

- + Đối với các công trình cao tầng là 0m-6m
- + Đối với các công trình thấp tầng từ 0m-4m.
- + Đối với các công trình hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học) là 0-6m. Tạo các khoảng lùi cho khu vực hàng rào trường học so với chỉ giới đỏ nhằm tạo không gian đậu xe, không gian chờ đón học sinh trong giờ tan trường

– Vĩa hè được làm bằng các loại vật liệu có màu sắc tự nhiên. Đá, granite hoặc đá phiến sẽ được sử dụng cho quảng trường chính và các không gian chính. Gạch vĩa hè màu xám sẽ được sử dụng để lát cho đường đi bộ. Các con đường dạo sẽ chạy qua các thảm cỏ nhạt và liên kết các không gian nhỏ với các khu vườn riêng;

– Cây xanh dọc theo tuyến đường chính sẽ được trồng hai hàng cây mỗi bên, chủ yếu trồng các loại cây hoa có màu cam hoặc tím. Cây trên các tuyến đường thứ cấp sẽ được chọn loại cây cho hoa màu vàng rực rỡ, yên ả hơn so với đường cấp 1. Các loại hoa này khoe sắc trong khoảng thời gian lâu hơn do có nhiều mùa hoa nở xen kẽ. Trên các khu vực quảng trường trung tâm được trồng chủ yếu là cây cọ, vừa đem lại bóng mát, vừa tạo độ thông thoáng mặt đất nơi tập trung đông người.



Minh họa thiết kế đô thị cảnh quan các tuyến giao thông khu vực



Minh họa cảnh quan đường dạo dọc kênh cảnh quan khu biệt thự và nhà ở liền kề phía Tây dự án

CHƯƠNG 8

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

8.1. Quy hoạch giao thông

8.2.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hạ tầng Kỹ thuật QCVN 07-2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị TCVN 104 –2007;
- Quy trình thiết kế áo đường mềm 22TCN 211-2006;
- Đồ án quy hoạch chung thành phố Nha Trang;
- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đô thị – Công viên – Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa được phê duyệt tại Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 28/10/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.
- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến đường Vành đai 3 thành phố Nha Trang được phê duyệt tại Quyết định số 3663/QĐ-UBND ngày 28/11/2018.

8.2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo liên hệ thuận tiện trong nội bộ Khu đô thị VCN và với các khu vực chức năng khác của thành phố Nha Trang, tạo thuận lợi cho việc phân chia các ô phố, các lô đất theo từng chức năng tiết kiệm và hiệu quả.
- Tận dụng tối đa hiện trạng, hạn chế phải sử dụng các biện pháp xử lý nền gây tổn phí tài chính.
- Kết nối đồng bộ với mạng lưới đường theo quy hoạch chung thành phố Nha Trang.

8.2.3. Mạng đường giao thông trong khu vực quy hoạch

Tổ chức tuyến đường thẳng theo hướng Bắc – Nam và Đông Tây, tạo thuận lợi bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các tuyến đường được xác định mặt cắt đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD, phù hợp với yêu cầu và ý tưởng quy hoạch không gian của khu đô thị.

- **Giao thông đối ngoại:** Giao thông đối ngoại của Khu đô thị được xác định bao gồm: tuyến đường liên đô thị, phát triển theo hướng Bắc – Nam chia khu đất dự án thành một phần phía Đông và một phần phía tây; tuyến đường hướng lên phía Đông Bắc kết nối với khu trung tâm hành chính tỉnh Khánh Hòa (mới). Tuyến đường đối ngoại này tạo nên hướng tiếp cận từ trung tâm thành phố đến khu vực dự án. Mặt cắt ngang tuyến đường này được xác định theo quy hoạch chi tiết 1/500 là 40m.
- **Giao thông nội bộ:** Các tuyến đường thuộc mạng lưới giao thông nội bộ khu đất dự án được tổ chức theo hai hướng Đông – Tây và Bắc – Nam theo bảng tổng hợp sau:

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (M)	BỀ RỘNG LÒNG ĐƯỜNG (M)		BỀ RỘNG VĨA HÉ (M)		CHIỀU DÀI (M)
			PHẦN XE CHẠY	GIẢI PHÂN CÁCH	TRÁI	PHẢI	
1	Đường A1	40	28	5	6	6	777,23
2	Đường A2	16	10	0	3	3	323,43
3	Đường A3	15	10	0	3	2	436,10
4	Đường A4	15	10	0	2	3	39,00
		13	7	0	3	3	272,12
5	Đường A5	16	10	0	3	3	422,14
6	Đường A6	20	12	0	4	4	781,01
7	Đường A1A	16	10	0	3	3	798,14
8	Đường B1	13	7	0	3	3	511,48
9	Đường B2	16	10	0	3	3	621,98
10	Đường B3	13	7	0	3	3	356,00
11	Đường B4	13	7	0	3	3	356,00
12	Đường B5	22	14	0	4	4	780,31
		20	14	0	3	3	57,17
13	Đường B6	13	7	0	3	3	356,00
14	Đường B7	18	12	0	4	2	404,00
	Đường B7	13	7	0	3	3	89,49
15	Đường B8	18	12	0	2	4	635,76
	Đường B8	15	10	0	2	3	148,74
16	Đường B9	13	7	0	3	3	562,47
17	Đường B10	13	7	0	3	3	394,82
18	Đường B11	13	7	0	3	3	111,00
19	Đường B12	20	12	0	4	4	622,05
20	Đường B13	13	7	0	3	3	111,00
21	Đường B14	13	7	0	3	3	146,00
	Đường B14	11	7	0	1	3	39,79
22	Đường B15	13	7	0	3	3	184,13
23	Đường V1	18	10	2	3	3	59,50
	Đường V1	13	7	0	3	3	270,50
24	Đường V2	18	10	2	3	3	59,50
		13	7	0	3	3	139,45
25	Đường V3	18	10	2	3	3	117,50
		13	7	0	3	3	703,15

8.2.4. Cẩm mốc hệ thống giao thông:

- Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500. Tọa độ X và Y của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ quốc gia, tỷ lệ 1/500.
- Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền tại bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ quốc gia.

- Vị trí các mốc thiết kế được xác định trên cơ sở tọa độ X và Y của các mốc thiết kế, kết hợp với tọa độ của các mốc cố định (bê tông) trong lưới đường chuyên cấp I và II của hệ tọa độ đo đạc trong bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500.
- a. Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:
 - Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500.
 - Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi) đề xuất như sau:
 - Các lô đất nhà ở liên kế và đất nhà ở tái định cư: chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ;
 - Các lô đất nhà ở biệt thự: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 4m;
 - Các lô đất nhà ở xã hội, nhà ở hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nghỉ dưỡng: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ từ 0m đến 6m theo QCXDVN01:2008-BXD;
 - Các lô đất trường tiểu học, trường mầm non, bãi đỗ xe: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ từ 0m đến 6m;
 - Các lô đất công viên, cây xanh:
 - Đối với các lô đất công viên, cây xanh giáp ranh dự án: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ từ 0m đến 2m;
 - Đối với các lô đất công viên cây xanh còn lại: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ từ 0m đến 3m;
 - Riêng trên tuyến đường vành đai 3 (trục Bắc Nam): chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ từ 0m đến 9m.
- b. Giải pháp thiết kế:
 - Thiết kế nút giao đồng mức giữa các tuyến đường và với mạng khu vực.
 - Thiết kế mạng giao thông rõ ràng mạch lạc, tiếp cận tới ô đất xây dựng công trình, hạn chế các giao cắt không thuận tiện cho lưu thông.
 - Quy mô mặt cắt được tính toán với mô đun chiều rộng 3,50m - 3,75m cho một làn xe chạy.
- c. Kết cấu áo đường:
 - Đối với các tuyến đường có bề rộng đường $\leq 13\text{m}$, kết cấu áo đường và nền đường như sau:
 - Lớp bê tông nhựa chặt 12,5mm E=420Mpa dày 6cm
 - Tưới nhựa thấm bám khối lượng 0,8kg/m²
 - Lớp cấp phối đá dăm loại I D_{max}=25mm, E=300Mpa dày 15cm
 - Lớp cấp phối đá dăm loại II D_{max}=37,5mm, E=250Mpa dày 16cm
 - Đất nền đầm chặt k=0,98 dày 50cm
 - Đất nền đầm chặt k=0,95 dày 50cm

- Đất nền đầm chặt $k=0,85$
- Đối với các tuyến đường có bề rộng đường $> 13m$, kết cấu áo đường và nền đường như sau:
 - Lớp bê tông nhựa chặt $12,5mm$ $E=420Mpa$ dày $5cm$
 - Tưới nhựa thấm bám khối lượng $0,5kg/m^2$
 - Lớp bê tông nhựa chặt $19mm$ $E=420Mpa$ dày $5cm$
 - Tưới nhựa thấm bám khối lượng $0,8kg/m^2$
 - Lớp cấp phối đá dăm loại I $D_{max}=25mm$, $E=300Mpa$ dày $16cm$
 - Lớp cấp phối đá dăm loại II $D_{max}=37,5mm$, $E=250Mpa$ dày $18cm$
 - Đất nền đầm chặt $k=0,98$ dày $50cm$
 - Đất nền đầm chặt $k=0,95$ dày $50cm$
 - Đất nền đầm chặt $k=0,85$
- d. Kết cấu hè đường:
 - Lát đá granite $250x500x40$ và $250x250x40$
 - Lớp vữa xi măng cát vàng dày $2cm$
 - Lớp bê tông lót đá $1x2$ M100 dày $5cm$
 - Lớp đất đầm chặt $k=0,95$ dày $30cm$
 - Nền đất đầm chặt đạt $K=0,85$
- e. Bó vỉa hè:
 - Bó vỉa hè bằng viên đá granite vát kích thước $(1000x250x150)$
 - Tại các nút giao bán kính bó vỉa đạt $R=8m$ và $R=12m$

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

8.2.1. Quy hoạch cao độ nền

- a. Nguyên tắc thiết kế
 - Cao độ nền thiết kế được tính dựa theo cao độ khống chế của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.
 - Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất.
 - Bám sát địa hình khu vực, hạn chế đến mức tối đa khối lượng đất đắp.
 - Tận dụng đất khi cải tạo ao hồ để tôn nền.
 - Đảm bảo thoát nước thuận lợi (thoát nước mặt tự chảy) không gây sới mòn, rửa trôi đất.
- b. Quy hoạch chiều cao
 - Căn cứ Quy hoạch phân khu Khu Đô thị – Công viên – Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa đã được phê duyệt; căn cứ điều kiện địa hình hiện trạng (cao độ tối đa $0,70m$ và tối thiểu là $0,50m$) của khu vực và cao độ thiết kế tại các dự án đang triển khai trong địa bàn (hồ sơ Khu trung tâm hành

chính mới tỉnh Khánh Hòa và hồ sơ dự án tuyến đường vành đai 3), đồ án xác định và lựa chọn cao độ thiết kế đối với dự án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị VCN là 3,3m.

c. Giải pháp kỹ thuật san nền:

- Sử dụng đất đào lòng hồ để đắp nền cho khu vực lập quy hoạch.
- Khi san lấp hoàn thiện mặt nền phải đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.
- Độ dốc $i = 0,004$ hướng dốc về phía có hệ thống thoát nước mặt.

d. Giải pháp san nền

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh lệch cao giữa hai đường đồng mức $\Delta h = 0,05m$ bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc $i \geq 0,4\%$
- Khối lượng đắp nền các ô đất được tính theo phương pháp lưới ô vuông kích thước $40m \times 40m$ hoặc $50m \times 50m$ trên cơ sở phân vùng (lô) và được tổng hợp trên toàn diện tích khu đất lập quy hoạch.
- Cốt cao độ của các nút giao thông nội bộ đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy.
- Tất cả các lô đất được bao quanh bởi đường giao thông được thiết kế dốc thấp dần về phía đường với độ dốc nền tối thiểu $0,4\%$.

e. Tổng hợp khối lượng san nền

Tên Ô	Diện tích (m ²)	Khối lượng đắp (m)	Chiều cao đắp trung bình (m)
S1	22.795,90	68.602,92	3,01
S2	4.287,30	13.243,33	3,09
S3	7.258,02	23.207,94	3,20
S4	6.744,24	14.261,65	2,11
S5	9.409,10	29.472,24	3,13
S6	7.605,99	23.794,39	3,13
S7	6.957,36	13.683,50	1,97
S8	4.566,01	11.691,69	2,56
S9	18.361,43	53.408,45	2,91
S10	7.606,00	23.417,19	3,08
S11	4.566,01	12.455,57	2,73
S12	7.596,01	26.897,54	3,54
S13	4.566,00	14.671,03	3,21
S14	24.372,64	79.650,94	3,27
S15	7.797,00	25.169,71	3,23
S16	4.567,59	9.320,34	2,04
S17	4.686,99	11.995,58	2,56
S18	7.256,93	18.785,10	2,59
S19	8.008,46	29.846,30	3,73
S20	4.798,01	13.205,01	2,75
S21	13.390,69	37.362,63	2,79
S22	6.655,43	10.056,21	1,51

Tên Ô	Diện tích (m ²)	Khối lượng đắp (m)	Chiều cao đắp trung bình (m)
S23	3.688,01	13.899,70	3,77
S24	5.824,48	18.166,93	3,12
S25	11.686,40	38.524,58	3,30
S26	4.275,16	10.591,21	2,48
S27	3.688,00	11.466,33	3,11
S28	5.618,58	20.033,17	3,57
S29	3.501,99	11.480,00	3,28
S30	23.303,03	75.396,75	3,24
S31	3.501,99	13.089,11	3,74
S32	3.688,00	13.015,30	3,53
S33	28.874,45	77.217,83	2,67
S34	3.688,00	7.492,57	2,03
S35	2.542,27	9.904,55	3,90
S36	3.688,00	8.556,29	2,32
S37	6.398,01	20.165,29	3,15
S38	33.815,68	97.232,88	2,88
S39	12.838,19	40.616,88	3,16
S40	20.077,39	56.695,44	2,82
S41	8.814,51	17.058,36	1,94
S42	25.787,46	54.450,80	2,11
S43	15.385,39	45.561,34	2,96
S44	3.517,96	8.530,29	2,42
S45	5.985,02	16.546,85	2,76
S46	14.976,76	33.742,79	2,25
S47	10.092,08	20.803,45	2,06
S48	3.817,81	8.868,69	2,32
S49	46.448,83	137.842,43	2,97
Taluy	13.573,79	22.324,50	1,64
Tổng	522.950,35	1.473.473,57	2,82

Bảng khái toán kinh phí xây dựng hạng mục đường giao thông và san nền

Stt	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (tr.đồng)
1	Đường giao thông	204925.8	m ²	438934	89.949
2	San nền	1473473.57	m ³	110.000	162.082
3	Tổng				252.031

8.2.2. Quy hoạch thoát nước mặt

- Đối với dự án Khu đô thị VCN, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải.
- Hệ thống thoát nước mưa trong khu đất quy hoạch dựa trên quy hoạch bố trí thoát nước mưa trong đồ án Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết 1/500 đường vành đai 3 đã được phê duyệt, đồng thời căn cứ cụ thể trên giải pháp

quy hoạch không gian, sử dụng đất.

- Nước mưa được thoát theo phương pháp tự chảy qua hệ thống ga thu vào mạng lưới cống thoát nước mưa bố trí trên hè và thoát hướng về các kênh, mương phía ngoài khu đất dự án.
 - Sử dụng các cống thoát nước tròn BTLT đường kính từ 400mm đến 1200mm đặt ngầm dưới đất để bảo vệ cho các điều kiện về vệ sinh môi trường.
- a. Căn cứ tính toán:
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng;
 - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hạ tầng Kỹ thuật QCVN 07-2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật.
 - Thoát nước Mạng lưới bên ngoài và công trình, tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 7957-2008;
 - Tuyển tập Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam – Tập VI.
- b. Tuyển thoát nước mưa:
- Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên hè, nước mưa được thu gom tại các lô phố từ khu vực trung tâm, theo đường cống chính dẫn thoát hướng về sông bao quanh khu quy hoạch.

8.2.3. Các thông số thiết kế:

- Độ dốc tính theo độ dốc thủy lực.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,3m đối với các đoạn cống trên vỉa hè, 0,5m đối với các đoạn ống dưới đường. Đối với các vị trí không đảm bảo độ sâu chôn cống nói trên cần có biện pháp gia cường bảo vệ cống
- Đường ống thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt các tuyến góp chính.
- Cống có kích thước khác nhau được nối bằng các giếng thăm theo kiểu nối ngang đỉnh cống.

8.2.4. Tính toán thủy lực cống thoát nước

Lưu lượng nước mưa tính toán cho các đoạn cống tính theo phương pháp cường độ giới hạn: $Q = k.q.F$ (l/s)

Trong đó:

+ Q: Lưu lượng tính toán (l/s).

+ k: hệ số phụ thuộc tính chất mặt phủ (khu vực quy hoạch lấy $k=0,71$)

+ q : Cường độ mưa tính toán (lit/s.ha)

+ F : Diện tích lưu vực tính toán (ha)

Cường độ mưa tính toán l/s.ha, phụ thuộc thời gian trận mưa tính toán và chu kỳ lặp P của trận mưa tính theo công thức:

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(t + b)^n}$$

+ A, C, b, n: Hằng số khí hậu phụ thuộc vào điều kiện mưa của từng địa phương. (Phụ lục B - Tiêu chuẩn Việt Nam 7957: 2008). Tại Nha Trang, A=1.810; C=0,55; b=12; n=0,65.

+ P: Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán chính bằng khoảng thời gian xuất hiện một trận mưa vượt quá cường độ tính toán (năm). Chu kỳ tràn cống chọn là P = 5 năm.

+ t: Thời gian mưa tính toán (phút)

+ Thời gian mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$t = t_m + t_r + t_c \text{ (phút)}$$

▪ t_m : thời gian nước chảy từ điểm xa nhất trên lưu vực thoát nước đến hố ga thu nước mưa, đối với điều kiện ở Việt Nam, chọn $t_m = 10$ phút.

▪ t_r : thời gian nước chảy trên rãnh đến giếng thu nước mưa đầu tiên.

▪ t_c : thời gian nước chảy theo cống từ giếng thu đến tiết diện tính toán.

- Kết quả tính toán: xem phụ lục

8.2.5. Cấu tạo mạng lưới cống thoát nước mưa

Cống thoát nước được sử dụng là cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn, có kích thước cống D = 400 ÷ 1200 mm.

Đọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí ga thu nước mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các ga thu là 30m.

8.2.6. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí mạng lưới thoát nước mưa

BẢNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHÁI TOÁN KINH PHÍ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA

STT	TÊN	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	Đơn giá (triệu đồng/đơn vị)	Thành tiền (triệu đồng)	
1	CỐNG TRÒN BTCT	D400	M	2874.00	1.10	3161.40
2		D600	M	4892.30	1.70	8316.91
3		D800	M	3560.10	2.50	8900.25
4		D1000	M	1100.90	3.30	3632.97
5		D1200	M	897.50	4.50	4038.75
6	HỐ GA	CÁI	617.00	6.00	3702.00	
7	CỬA XÃ	CÁI	12.00	14.00	168.00	
TỔNG CỘNG						31920.28

8.3. Quy hoạch cấp nước

8.3.1. Căn cứ tính toán

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hạ tầng Kỹ thuật QCVN 07-2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Mạng lưới bên ngoài và công trình, tiêu chuẩn thiết kế: TCXD33:2006).
- Tuyển tập Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam - Tập VI.

8.3.2. Giải pháp thiết kế

- Nguồn nước cấp cho khu vực thiết kế nằm trong hệ thống cấp nước chung của của thành phố Nha Trang. Theo quy hoạch phân khu, Khu đô thị trung tâm hành chính mới sẽ lấy nước trực tiếp từ đường ống dẫn D400 được bố trí trên đường Phong châu phía bắc dự án.

Phương án vạch tuyến :

- Mạng lưới bao gồm mạng lưới đường ống cấp nước phân phối và mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ.
- Mạng lưới đường ống phân phối: Là các tuyến ống cấp nước chính bố trí trên hệ đường khu đô thị, có đường kính DN = 300 (mm), DN = 250 (mm), DN = 200 (mm), DN = 150 (mm), DN = 100 (mm). Vật liệu dùng ống nhựa HDPE. Thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng để đảm bảo áp lực nước chênh lệch ít tại điểm đầu và điểm cuối.
- Mạng lưới đường ống dịch vụ: Là các tuyến ống cấp nước từ các tuyến ống chính đến từng lô đất và từng công trình, có đường kính D = 80 (mm), D = 60 (mm) D = 50 (mm), D = 40 (mm). Vật liệu dùng ống HDPE.
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế cho dự án theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp với mạng cụt, (mạng lưới vòng sử dụng cho các tuyến ống phân phối, mạng lưới cụt áp dụng cho các tuyến dịch vụ) cấp nước sinh hoạt kết hợp cứu hỏa, đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng công trình.

8.3.3. Cấp nước cứu hỏa

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu dự án là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m. Khi có cháy xảy ra, máy bơm cứu hỏa tại nhà máy nước thành phố sẽ hoạt động, các xe cứu hỏa lưu động sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường dập tắt đám cháy.
- Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính từ DN 100 mm trở lên và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.
- Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa lưới khoảng 150m.
- Theo TCVN 2622-1995, với khu đất có quy mô 71 ha, dân số 12758 người số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy, lưu lượng chữa cháy để dập tắt đám cháy là 15 l/s. Nước cứu hỏa đã được tính toán dự trữ tại nhà máy cấp nước của Tỉnh.

8.3.4. Tính toán nhu cầu dùng nước

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU CẤP NƯỚC

STT	NỘI DUNG	TIÊU CHUẨN TÍNH TOÁN	DÂN SỐ-SÀN SỬ DỤNG (người)-(m2)	NHU CẦU (m ³ /ngđ)	GHI CHÚ
I	Nhà thấp tầng		2,713	406.95	
1	Nhà ở liên kế	150 l/người-ngđ	2,210	331.50	QCVN 01:2008
2	Biệt thự	150 l/người-ngđ	411	61.65	QCVN 01:2008
3	Tái định cư	150 l/người-ngđ	92	13.80	QCVN 01:2008
II	Nhà cao tầng		10,044	1506.60	
1	HH01	150 l/người-ngđ	623	93.45	QCVN 01:2008
2	HH02	150 l/người-ngđ	744	111.60	QCVN 01:2008
3	HH03	150 l/người-ngđ	652	97.80	QCVN 01:2008
4	HH04	150 l/người-ngđ	891	133.65	QCVN 01:2008
5	HH05	150 l/người-ngđ	889	133.35	QCVN 01:2008
6	HH06	150 l/người-ngđ	661	99.15	QCVN 01:2008
7	NOXH01	150 l/người-ngđ	342	51.30	QCVN 01:2008
8	NOXH02	150 l/người-ngđ	1,691	253.65	QCVN 01:2008
9	NOXH03	150 l/người-ngđ	1,183	177.45	QCVN 01:2008
10	NOXH04	150 l/người-ngđ	736	110.40	QCVN 01:2008
11	NOXH05	150 l/người-ngđ	786	117.90	QCVN 01:2008
12	NOXH06	150 l/người-ngđ	846	126.90	QCVN 01:2008
III	Thương mại dịch vụ		133,657	267.31	
1	TMDV1	2 l/m ² sàn-ngđ	94,660	189.32	QCVN 01:2008
2	TMDV2	2 l/m ² sàn-ngđ	38,997	77.99	QCVN 01:2008
IV	Công trình công cộng		1,467	80.37	
1	TH	20 l/học sinh-ngđ	829	16.58	QCVN 01:2008
2	MN1	100 l/cháu-ngđ	174	17.43	QCVN 01:2008
3	MN2	100 l/cháu-ngđ	464	46.35	QCVN 01:2008
V	Cây xanh công viên		136,013	408.04	
1	CX	3 l/m ² -ngđ	104,097	312.29	QCVN 01:2008
2	CVCĐ	3 l/m ² -ngđ	31,916	95.75	QCVN 01:2008
VI	Giao thông			102.48	
1	GT	0.5 l/m ² -ngđ	204,964	102.48	QCVN 01:2008
VII	Bãi xe, HTKT			3.40	
1	P	0.5 l/m ² -ngđ	6,391	3.20	QCVN 01:2008
2	KT	0.5 l/m ² -ngđ	400	0.20	QCVN 01:2008
VIII	Khách du lịch vắng lai			1264.99	
1		120 l/ng-ngđ	10,542	1264.99	QCVN 01:2008
Nhu cầu sử dụng nướcKĐT				4040.14	Q
Lượng nước thất thoát		10%Q		404.01	Qtt
Lượng nước dự phòng		10%Qsh		191.36	Qdp
Tổng lượng nước trung bình (m³/ngđ)				4640.00	Qtb

BẢNG TÍNH CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY			
STT	NỘI DUNG	TÍNH TOÁN	GHI CHÚ
1	Nước cấp chữa cháy	15l/s	TCVN 2622-1995
2	Số đám cháy xảy ra đồng thời	2.00	TCVN 2622-1995
3	Thời gian cháy	3h	TCVN 2622-1995
4	Nhu cầu nước cấp CC	324 m ³	$Q_{cc}=(1) \times (2) \times (3) \times 3600/1000$

Hệ số không điều hòa : $K_{ngày\ max} = 1.3$ (TCVN 33:2006)

$Q_{ngày\ max} = K_{ngày\ max} \times Q_{ngày\ tb} = 1.3 \times 4640 = 6032 \text{ m}^3/\text{ngày}$

Hệ số dùng nước không điều hòa : $K_{giờ\ max} = a_{max} \times b_{max} = 1.3 \times 1.3 = 1.69$ trong đó:

$a_{max} = 1.3$, $b_{max} = 1.3$ (Bảng 3.2 TCVN 33:2006)

$Q_{giờ\ max} = K_{giờ\ max} \times Q_{ngày\ max} / 24 = 1.69 \times 6032 / 24 = 425 \text{ m}^3/\text{h} = 118 \text{ l/s}$

8.3.5. Tính toán thủy lực :

Tính toán thủy lực cấp nước trong 2 trường hợp :

- Tính toán thủy lực mạng lưới trong giờ dùng nước lớn nhất
- Tính toán thủy lực mạng lưới trong giờ dùng nước lớn nhất có cháy

Tính toán thủy lực sử dụng phần mềm Epanet 2.0

Kết quả tính toán xem phụ lục

8.3.6. Tổng hợp khối lượng và khái toán chi phí mạng lưới cấp nước

BẢNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHÁI TOÁN KINH PHÍ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC					
STT	Tên	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng/đơn vị)	Thành tiền (triệu đồng)
1	D300	m	86.00	2.50	215.00
2	D250	m	170.40	2.00	340.80
3	D200	m	1373.60	1.20	1648.32
4	D150	m	729.30	1.00	729.30
5	D100	m	4880.70	0.90	4392.63
6	D80	m	84.30	0.15	12.65
7	D60	m	315.60	0.09	28.40
8	D50	m	738.10	0.08	59.05
9	D40	m	9193.70	0.06	551.62
10	Trụ cứu hỏa	cái	30.00	20.00	600.00
11	Van 2 chiều D300	cái	1.00	23.00	23.00
12	Van 2 chiều D250	cái	2.00	20.00	40.00

13	Van 2 chiều D200	cái	8.00	10.00	80.00
14	Van 2 chiều D150	cái	6.00	8.00	48.00
15	Van 2 chiều D100	cái	36.00	5.00	180.00
16	Van 2 chiều D80	cái	2.00	4.00	8.00
17	Van 2 chiều D60	cái	6.00	3.00	18.00
18	Van 2 chiều D50	cái	5.00	2.50	12.50
19	Van 2 chiều D40	cái	41.00	2.00	82.00
Tổng cộng					9069.27

8.4. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường

8.4.1. Quy hoạch thoát nước bản

a. Các căn cứ tính toán

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hạ tầng Kỹ thuật QCVN 07-2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng;
- Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài (Tiêu chuẩn thiết kế TCXD 51:2008);
- Tuyển tập tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam -Tập VI;
- Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957:2008.

b. Tính toán lưu lượng nước thải

Bảng tổng hợp lưu lượng nước thải khu dự án

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Q cấp nước	Q thải = 80%Q cấp	
		M3/NGĐ	M3/NG. ĐÊM	L/S
1	Nhà thấp tầng	406.95	325.56	3.77
2	HH01	93.45	74.76	0.87
3	HH02	111.60	89.28	1.03
4	HH03	97.80	78.24	0.91
5	HH04	133.65	106.92	1.24
6	HH05	133.35	106.68	1.23
7	HH06	99.15	79.32	0.92
8	NOXH01	51.30	41.04	0.48
9	NOXH02	253.65	202.92	2.35
10	NOXH03	177.45	141.96	1.64
11	NOXH04	110.40	88.32	1.02
12	NOXH05	117.90	94.32	1.09

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Q cấp nước	Q thải = 80%Q cấp	
		M3/NGĐ	M3/NG. ĐÊM	L/S
13	NOXH06	126.90	101.52	1.18
14	TMDV1	189.32	151.46	1.75
15	TMDV2	77.99	62.40	0.72
16	TH	16.58	13.27	0.15
17	MN1	17.43	13.95	0.16
18	MN2	46.35	37.08	0.43
19	CVCD	95.75	76.60	0.89
20	Khách du lịch vắng lai	1264.99	1011.99	11.71
21	Lượng nước thất thoát	404.01	323.21	3.74
22	Lượng nước dự phòng	191.36	153.08	1.77
Tổng lưu lượng nước thải khu dự án			3373.87	39.05

c. Tiêu chuẩn thiết kế:

- Đường ống nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt ống.
- Độ dốc đặt ống: ống D300, $i_{min} = 0,3\%$
 ống D400, $i_{min} = 0,25\%$
 ống D600, $i_{min} = 0,17\%$

d. Phương pháp tính toán:

- Hệ thống đường ống thoát nước là hệ thống tự chảy, được tính toán dựa trên công thức Chezy: $Q = V \cdot \omega$

Trong đó:

$Q(m^3/s)$ - Lưu lượng dòng chảy tính toán.

$\omega(m^2)$ - Diện tích mặt cắt ướt

$V(m/s)$ - Vận tốc trung bình = $C \cdot (R \cdot I)^{1/2}$

Trong đó:

$C(m/s)$ - Hệ số Chezy liên quan đến độ nhám và bán kính thủy lực

$R(m^2)$ - Bán kính thủy lực dựa trên hình dạng ống

I - Độ dốc thủy lực

Hệ số Chezy được tính theo công thức sau (Viện sỹ N.N. Pavloski): $C =$

$1/n \cdot R^y$

Trong đó:

$$y = \text{hàm số của độ nhám và bán kính thủy lực} \\ = 2,5n^{1/2} - 0,13 - 0,75R^{1/2} (n^{1/2} - 0,1)$$

n = độ nhám, phụ thuộc vào từng loại chất liệu ống. Với ống Bê tông cốt thép lấy $n = 0.014$.

Kết quả tính toán thủy lực (xem phụ lục tính toán)

e. Cấu tạo:

- Khu vực quy hoạch dùng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu gom và thoát ra mạng lưới thoát nước thải theo hệ thống cống riêng biệt. Nước thải được thu gom bằng các tuyến cống chuyển về trạm bơm ở phía nam Khu quy hoạch. Nước thải được bơm qua cầu để vận chuyển về trạm xử lý phía nam thành phố Nha Trang.
- Cống thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè các tuyến đường giao thông. Mạng lưới thoát nước thải sử dụng ống bê tông ly tâm bền sunphat với đường kính $D=300$, $D=400$ và $D600$.
- Các hố ga được bố trí xây dựng tại những vị trí mà các tuyến cống thoát nước bản thay đổi hướng, thay đổi đường kính, thay đổi độ dốc. Trên các đoạn ống đặt thẳng, theo một khoảng cách nhất định, xây dựng các hố ga có khoảng cách khoảng $30 \div 40$ m.
- Nối ống có đường kính khác nhau tại các giếng thăm theo kiểu nối ngang đỉnh ống.
- Tại các điểm ống qua đường ống phải được chôn sâu tối thiểu 0.5 m, sử dụng ống BTCT chịu tải trọng.
- Các ống nước thải đi qua cầu sẽ chạy dưới sàn cầu đảm bảo độ dốc thiết kế và được đỡ bởi hệ thống giá thép liên kết với kết cấu cầu hoặc hệ thống giá đỡ độc lập.
- Phương án thu gom nước thải từ các hộ gia đình ra hệ thống thoát nước ngoài nhà: để tránh đào bới vỉa hè quá nhiều ta thu gom nước thải từ 4 – 5 nhà vào 1 ống uPVC DN140 sau đó đấu nối và ga của hệ thống thoát nước.

8.4.2. Vệ sinh môi trường

- Rác thải sinh hoạt tại khu dân cư được thu gom hàng ngày, theo giờ quy định rồi tập hợp về điểm tập kết rác thải trước khi được công ty môi trường vận

chuyển đến khu xử lý chung của thành phố.

- Trên các tuyến đường nội bộ, có bố trí các thùng đựng rác tại các vị trí thích hợp. Sau đó, công ty vệ sinh môi trường sẽ thu gom rác thải và vận chuyển đến các bãi rác nằm ngoài khu quy hoạch.

a. Tiêu chuẩn và nhu cầu thu gom chất thải rắn

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn là 1,3 kg/người/ngày đêm. Nhu cầu thu gom chất thải rắn là:

STT	Thành phần CTR	Tiêu chuẩn	Số lượng	Nhu cầu
1	CTR sinh hoạt	1,3 kg/ng/ngđ.	18.820	24,47 T/ngđ
2	CTR công cộng	20%		4.89 T/ngđ
3	Tổng cộng			29,36 T/ngđ

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn thành hai loại chính:

* *CTR vô cơ*: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon...được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý CTR. Các loại này được định kỳ thu gom.

* *CTR hữu cơ*: thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây...được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến trạm trung chuyển.

Dự kiến bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại các khu nhà ở, các đường dạo . . . với cự ly nhỏ hơn 100m để tiện cho việc bỏ rác của người dân và khách đi đường.

8.4.3. Tổng hợp khối lượng và khái toán chi phí mạng lưới cấp nước

BẢNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHÁI TOÁN KINH PHÍ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC BÀN VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

STT	Tên	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng/đơn vị)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Cống BTLT D300 bèn sunphat	M	10902.9	1.0	10903
2	Cống BTLT D400 bèn sunphat	M	675.0	1.2	810
3	Cống BTLT D600 bèn sunphat	M	311.4	1.5	467
4	Hố ga nước thải	Cái	500.0	6.0	3000
5	Trạm bơm nước thải	Trạm	1.0	2000.0	2000
Tổng cộng					17180

8.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

8.5.1. Quy hoạch cấp điện

*** Căn cứ quy hoạch:**

- Căn cứ và chỉ tiêu tính toán: Chỉ tiêu và cơ sở áp dụng cho tính toán điện năng tiêu thụ trong công trình áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng.
- Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035 được Bộ trưởng Bộ công thương phê duyệt tại QĐ số 2953/QĐ-BCT ngày 31/7/2019 (Hợp phần I) và UBND tỉnh phê duyệt tại QĐ số 3209/QĐ-UBND ngày 27/10/2017 (Hợp phần II).
- Quyết định số 313/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 về chương trình tiết kiệm điện trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2018-2020 của UBND tỉnh ban hành.
- Hiện trạng phụ tải lưới điện khu vực chuẩn bị đầu tư dự án.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hạ tầng Kỹ thuật QCVN 07-2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Quy hoạch sử dụng đất khu đô thị VCN. (Tỷ lệ 1/500).
- TCXDVN 259 - 2001 “Thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị”.
- Quy phạm trang bị điện, bộ công nghiệp 11 - TCN - 19 - 2006.
- Các tiêu chuẩn liên quan khác.
- Các chỉ tiêu tính toán như trong bảng sau (theo QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng):

TT	Đối tượng sử dụng điện	Đơn vị tính	Chỉ tiêu cấp điện
1	Căn hộ chung cư	kw/hộ	4
2	Công trình dịch vụ	W/ m ² sàn	0,03
3	Nhà liên kế	kw/hộ	3
4	Biệt thự	kw/hộ	5
5	Nhà trẻ, trường học	w/m ²	0,025
6	Chiếu sáng đường	kW/m ²	0,0015
7	Chiếu sáng công viên cây xanh	kW/m ²	0,001

*** Phụ tải điện:**

Phụ tải Khu đô thị VCN là phụ tải tiêu dùng dân cư và phụ tải cho các dịch vụ công cộng, trong đó chủ yếu cấp điện cho các căn hộ nhà chung cư, nhà liên kết, biệt thự. Trên cơ sở đó phụ tải cho từng trạm được dự báo như sau:

TT	Tên phụ tải	Quy mô (Diện tích sàn (m ²)/ hộ)	Tiêu chuẩn tính toán	CS đặt (kW)
1	Đất chung cư	5.023	4 kW/hộ	20.092
2	Tái định cư	42	3 kW/hộ	126
3	Nhà liên kết	1.098	3 kW/hộ	3.294
4	Biệt thự	137	5 kW/hộ	685
5	Dịch vụ	133.657	0,03 kW/m ² sàn	4.010
6	Trường học	30.583	0,025 kW/m ² sàn	765
7	Cây xanh	104.097	0,001 kW/m ²	104
8	Công viên chuyên đề	31.916	0,01 kW/m ²	319
9	Giao thông	211.755	0,0015 kW/m ²	318
Cộng				29.712

Tổng phụ tải tính toán của khu đô thị VCN là: 29.712 kW.

Tổng phụ tải theo nhu cầu sử dụng là: $29.712 \times 0,6 = 17.827$ kW tương đương 19.808 kVA.

*** Nguồn và lưới điện:**

a. Nguồn điện:

- Khu vực dự án được cấp điện từ nguồn trạm biến áp 110/35/22kV - Bình Tân qua hệ thống lưới điện phân phối trung áp 22kV. Nguồn cấp điện trung áp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây 22kV tuyến EBT, điểm đấu nối tại tủ RMU trên đường A1 (trục Bắc Nam).
- Dọc tuyến sẽ lắp mới 26 trạm biến áp 3 pha với tổng dung lượng 20.660 kVA để cung cấp điện cho sinh hoạt, sản xuất của các hộ trong khu đô thị.

b. Lưới điện trung hạ thế:

- Lưới điện trong công trình được bố trí đi ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị. Đường dây cáp ngầm sẽ đi trên vỉa hè dọc theo các trục đường giao thông trong cụm dân cư, việc bố trí mương cáp đã có xem xét đến hệ thống cấp thoát nước và các công trình ngầm khác.
- Hệ thống trạm biến áp được bố trí phù hợp với nhu cầu phụ tải của từng khu trong công trình, đồng thời đảm bảo yếu tố mỹ quan.
- Toàn bộ công trình sử dụng 26 trạm biến áp được bố trí ở dạng ngoài trời và trong nhà. Tổng số lượng máy được sử dụng là 27 máy biến áp. Số lượng cụ

thể từng loại gam máy như sau:

Gam máy	Đơn vị	Số lượng	Dung lượng (KVA)
1800KVA	Máy	1	1800
1600KVA	Máy	2	3200
1500KVA	Máy	1	1500
1250KVA	Máy	1	1250
1000KVA	Máy	4	4000
750KVA	Máy	4	3000
630KVA	Máy	1	630
560KVA	Máy	2	1120
400KVA	Máy	8	3200
320KVA	Máy	3	960
Tổng cộng			20.660

BẢNG TÍNH CÔNG SUẤT TRẠM BIẾN ÁP									
ST T	Phụ tải	Số lượng	Công suất đặt	Công suất tính toán	Hệ số đồng thời	Công suất tính trạm	Hệ số cos phi	Công suất biểu kiến tính toán trạm	Chọn công suất trạm
Trạm T5-4									
1	Nhà liên kế	79	3	237	0,72	284,64	0,92	309,39	320
2	Nhà biệt thự	30	5	150					
3	Chiếu sáng			6					
Trạm T7-2									
1	Nhà liên kế	82	3	246	0,72	319,92	0,92	347,74	400
2	Nhà biệt thự	38	5	190					
3	Chiếu sáng			6					
Trạm T6-1									
1	Nhà liên kế	180	3	540	0,65	357	0,92	388,04	400
2	Chiếu sáng			6					
Trạm T6-2									
1	Nhà liên kế	141	3	423	0,6	364,8	0,92	396,52	400
2	Nhà biệt thự	35	5	175					
3	Chiếu sáng			6					
Trạm T6-3									

1	Nhà liên kế	152	3	456	0,72				
2	Chiếu sáng			6		334,32	0,92	363,39	400
Trạm T6-4									
1	Nhà liên kế	186	3	558	0,63				
2	Chiếu sáng			6		357,54	0,92	388,63	400
Trạm T6-5									
1	Nhà liên kế	162	3	486	0,72				
2	Chiếu sáng			6		355,92	0,92	386,87	400
Trạm T6-6									
1	Nhà liên kế	127	3	381					
2	Nhà biệt thự	20	5	100	0,72				
3	Chiếu sáng			6		352,32	0,92	382,96	400
Trạm T6-7									
1	Nhà liên kế	131	3	393	0,72				
2	Chiếu sáng			6		288,96	0,92	314,09	320
Trạm T4-3 (HH1)									
1	Căn hộ	312	4	1248	0,4				
2	Điện ưu tiên			60		559,2	0,9	621,33	630
Trạm T4-1 (HH2)									
1	Căn hộ	372	4	1488	0,4				
2	Điện ưu tiên			70		665,2	0,9	739,11	750
Trạm T3-1 (HH3)									
1	Căn hộ	326	4	1304	0,4				
2	Điện ưu tiên			80		601,6	0,9	668,44	750
Trạm T3-2 (HH4)									
1	Căn hộ	446	4	1784	0,4				
2	Điện ưu tiên			100		813,6	0,9	904,00	1000
Trạm T2-2 (HH5)									
1	Căn hộ	444	4	1776	0,4				
2	Điện ưu tiên			100		810,4	0,9	900,44	1000
Trạm T1-2 (HH6)									
1	Căn hộ	330	4	1320	0,4				
2	Điện ưu tiên			70		598	0,9	664,44	750
Trạm T5-3 (NOXH1)									
1	Căn hộ	171	4	684	0,4				
2	Điện ưu tiên			50					
3	MN1			94		417,6	0,9	464,00	560
Trạm T5-2 (NOXH2)									
1	Căn hộ	846	4	3384	0,4				
2	Điện ưu tiên			200		1553,6	0,9	1726,22	1800
Trạm T5-1 (NOXH3)									
1	Căn hộ	592	4	2368	0,4				
2	Điện ưu tiên			160		1107,2	0,9	1230,22	1250
Trạm T4-2 (NOXH4)									
1	Căn hộ	368	4	1472	0,4				
2	Điện ưu tiên			80		668,8	0,9	743,11	750
Trạm T2-1 (NOXH5)									

1	Căn hộ	393	4	1572	0,4				
2	Điện ưu tiên			100		728,8	0,9	809,78	1000
Trạm T1-1 (NOXH6)									
1	Căn hộ	423	4	1692	0,4				
2	Điện ưu tiên			140		816,8	0,9	907,56	1000
ST	Phụ tải	Diện tích phụ tải (m2)	Công suất đặt	Công suất tính toán	Hệ số đồng thời	Công suất tính trạm	Hệ số cos phi	Công suất biểu kiến tính trạm	Chọn công suất trạm
Trạm T3-3 (TMDV1)									
1	Dịch vụ	94660	0,03	2839,80	1	2839,80	0,9	3155,33	2x1600
Trạm T4-2 (TMDV2)									
1	Dịch vụ	38997	0,03	1169,91	1	1169,91	0,9	1299,90	1500
Trạm T2-3 (TH)									
1	Trường học	16843	0,025	421,08	1	421,08	0,9	467,86	560
Trạm T1-3 (MN2)									
1	Trường học	9985	0,025	249,63	1	249,63	0,9	277,36	320
Trạm T1-4 (CVCD+Trạm bơm nước thải)									
1	Công viên CD	31916	0,01	319,16	1	341,16	0,9	379,07	400
2	Trạm bơm		22	22,00					

- Cáp ngầm trung thế 22kV gồm:

- + Chủng loại 22kV: CN 22kV 2x3C/XLPE/PVC/DATA/PVC-240mm² (trục chính);
- + Chủng loại 22kV: CN 22kV 3C/XLPE/PVC/DATA/PVC-120mm² (trục chính);
- + Chủng loại 22kV: CN 22kV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x35mm² (nhánh rẽ).

- Cáp ngầm hạ thế 0.4kV: CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3C+1C)mm²

8.5.2. Quy hoạch chiếu sáng

Bảng bố trí khoảng cột trên các tuyến đường:

STT	Tên đường	Lộ giới	Mặt đường	Khoảng cột tính toán (m)
1	A1	40m	23m	33
2	B5	20m và 22m	14m	35
3	A6,V1,V2,V3,B7,B8,B12	18m và 20m	12m	32
4	A1A,A2,A3,A4,A5,B2,B8	15m và 16m	10m	35
5	V1,V2,V3,B1,B3,B4,B6,B9, B10,B11,B13,B14,B15	13m	7m	32

- Mỗi tủ điều khiển chiếu sáng đều được cấp từ 1 lộ hạ thế ra đã được thiết kế

sẵn có trong trạm.

- Cáp ngầm chiếu sáng 0,4kV: CU/PVC/DSTA/PVC (3C+1C)mm².
- Lưới điện chiếu sáng trên các tuyến đường lộ giới 13m trở xuống được thiết kế bóng đèn led 2 cấp công suất 90/60W-220V-IP66 để tiết kiệm điện, đặt trên trụ cao 8m mạ kẽm nhúng nóng.
- Lưới điện chiếu sáng trên các tuyến đường lộ giới 15m trở lên được thiết kế bóng đèn led 2 cấp công suất 150/100W-220V-IP66 để tiết kiệm điện, đặt trên trụ cao 11m mạ kẽm nhúng nóng.
- Đối với công viên sử dụng loại đèn có cấp công suất nhỏ hơn cao trung bình 2,5÷6m, khoảng cách đèn trung bình là 15÷30m.
- Thiết kế tự động tiết giảm tiết kiệm điện theo 2 cấp công suất: Từ 18h đến 23h sử dụng 100% công suất đèn là 150W và 90W, từ 23h đến 5h-6h hôm sau sử dụng công suất đèn tiết giảm là 100W và 60W, từ 6h đến 18h tắt toàn bộ đèn.
- Hoàn chỉnh mạng lưới cấp điện được theo quy hoạch chi tiết cụ thể xem bản vẽ “Quy hoạch chi tiết cấp điện và chiếu sáng khu đô thị VCN tỷ lệ 1/500”.

Bảng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống điện, chiếu sáng khu vực

St t	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (tr.đ)	Thành tiền (tr.đ)
1	Cáp ngầm trung thế	6,8	km	2.400	16.320
2	Cáp ngầm chiếu sáng	15,4	km	1.600	24.640
3	Cáp ngầm hạ thế	9,6	km	1.800	17.280
4	Trạm hạ thế	20.660	kva	1,4	28.924
5	Dự phòng 10%				8.616
6	Tổng				95.880

Vậy tổng kinh phí khái toán xây dựng hệ thống điện, chiếu sáng khu vực đến giai đoạn định hình khoảng 96 tỷ đồng.

8.6. Quy hoạch hệ thống Viễn thông thụ động

- Phạm vi thiết kế: Thiết kế này sơ bộ nêu giải pháp thiết kế mạng điện thoại bên ngoài công trình của khu vực bao gồm xác định vị trí, dung lượng các tủ cáp và tuyến cáp gốc từ tổng đài vệ tinh dự kiến đến các tủ cáp của khu dân cư. Các thuê bao và mạng cáp thuê bao sẽ được thiết kế bổ sung ở giai đoạn sau.
- Chỉ tiêu thiết kế: Mật độ điện thoại tính chung với tiêu chuẩn 1 thuê bao/1 căn hộ, đồng thời có tính đến dự phòng phát triển. Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo sẽ được xác định phù hợp với từng hạng mục công trình.
- Giải pháp thiết kế: Theo quy hoạch phục vụ các thuê bao của khu nhà ở là sử dụng cáp từ tổng đài khu vực.
- Dự kiến xây dựng các tủ đầu nối đầu dây được bố trí tại các trục đường giao thông.
- Mạng lưới bưu điện trong khu vực nghiên cứu được thiết kế đi bằng cáp ngầm.

- Dự báo nhu cầu thuê bao: Khu vực thiết kế hiện nay nằm trong hệ thống BC-VT của thành phố Nha Trang. Chính vì vậy khu vực thiết kế luôn được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi có nhu cầu được tính toán theo tiêu chuẩn và khối lượng hệ thống của toàn khu đô thị như sau:

Bảng tính nhu cầu thông tin liên lạc

TT	LOẠI ĐẤT	Số lô	Số thuê bao	Tên tủ	Dung lượng tủ cáp
		Số CH			
I	KHU 1	1.136	1.136	TC-16	1.200
1	BT1	5	5	TC-61	20
2	BT2	12	12	TC-01	20
3	LK1	5	15	TC-02	20
4	BT3	10			
5	LK2	32	32	TC-03	40
6	LK3	34	34	TC-04	40
7	LK4	26	28	TC-05	40
8	NOXH1	1			
9	MN1	1	28	TC-05	40
10	LK6	33	33	TC-06	40
11	LK7	33	33	TC-07	40
12	LK8	26	26	TC-08	30
		16	16	TC-09	20
13	LK5	4	16	TC-58	20
14	LK9	12			
15	BT2	4	8	TC-59	20
16	BT5	4			
17	LK10	36	36	TC-10	40
18	LK11	36	36	TC-11	40
19	LK12	22	22	TC-12	30
		22	22	TC-57	30
20	LK13	33	33	TC-13	40
21	LK14	33	33	TC-14	40
22	LK15	26	26	TC-15	30
		15	16	TC-16	20
23	NOXH1	1			
24	LK17	33	33	TC-17	40
25	LK18	33	33	TC-18	40
26	LK19	26	26	TC-19	30
		15	15	TC-23	20
27	LK16	12	12	TC-20	20
28	LK20	30	30	TC-21	30
29	LK21	30	30	TC-22	30
30	LK22	37	38	TC-60	40
31	HH1	1			
32	LK23	6	11	TC-24	20
33	BT5	5			

34	LK24	29	29	TC-25	30
		23	23	TC-26	30
35	LK25	23	23	TC-27	20
36	BT5	4			
37	BT7	3			
38	LK29	4	11	TC-28	20
39	LK26	6			
40	BT6	8	14	TC-29	20
41	LK27	32	32	TC-30	40
		25	25	TC-31	30
42	LK28	24			
43	HH3	1			
44	TH	1			
45	NOXH5	1	27	TC-32	30
46	LK30	32	32	TC-33	40
47	LK32	32	32	TC-34	40
48	LK31	19	19	TC-35	20
49	HH6	1			
50	LK33	21			
51	TĐC1	12	34	TC-36	40
52	LK34	6			
53	LK35	6			
54	TĐC2	24	36	TC-37	40
55	LK37	23			
56	TĐC3	12			
57	NOXH6	1			
58	MN2	1	37	TC-38	40
59	LK36	20	20	TC-39	20
60	LK38	12			
61	LK39	20	32	TC-40	40
I	KHU 2	227	227	TC-45	300
62	LK40	7			
63	LK41	11	18	TC-41	20
64	BT8	4			
65	BT9	2			
66	BT10	4	10	TC-42	20
67	BT11	3			
68	BT12	4	7	TC-43	20
69	LK42	21			
70	NOXH3	1	22	TC-44	30
71	LK43	21			
72	NOXH4	1	22	TC-45	30
73	BT13	3			
74	BT14	3			
75	BT15	3			
76	BT16	4	13	TC-46	20
77	LK44	19	20	TC-47	30

78	HH2	1			
79	TMDV1	1			
		12	13	TC-48	20
80	LK75	13			
81	HH4	1			
82	HH5	1	15	TC-49	20
83	BT17	6	6	TC-50	20
84	BT18	5			
85	BT19	6			
86	BT20	4	15	TC-51	20
87	TMDV2	1			
		23	24	TC-52	30
88	LK37	24			
89	CVCD	1	25	TC-55	30
90	BT22	6	6	TC-53	20
91	BT23	5	5	TC-54	20
92	BT21	6	6	TC-56	20

Bảng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống TLL khu vực

Stt	Tên hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (tr.đ)	Thành tiền (tr.đ)
1	Cáp quang khu vực	1400	m	2,5	3500
2	Cáp thuê bao	3600	m	1,12	4032
3	Bộ tập trung thuê bao	2	cái	230	460
4	Dự phòng 10%				799,2
5	Tổng				8791,2

Kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc khu vực khoảng 8,8 tỷ đồng.

8.7. Tổng hợp đường dây đường ống

8.7.1. Mục đích yêu cầu:

- Bố trí tổng hợp đường dây đường ống nhằm đảm bảo sự hợp lý về mặt bằng và mặt đứng giữa các loại đường ống với nhau, tránh chồng chéo không đảm bảo kỹ thuật khi thi công. Mặt khác dùng làm tài liệu tổng hợp để theo dõi và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật, thi công thuận tiện, tiết kiệm đất xây dựng cho các loại đường dây đường ống và dành dải đất dự trữ cho việc xây dựng các đường ống sau này.
- Việc bố trí tổng hợp đường dây đường ống phải bảo đảm sự kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu dân cư với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu của thành phố và với các dự án đang được hình thành trong khu vực.

8.7.2. Nguyên tắc thiết kế

- Ưu tiên bố trí các loại đường ống tự chảy, ống có kích thước lớn và các đường ống thi công khó khăn.
- Bảo đảm khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đường ống với nhau và với công trình xây dựng cả về chiều ngang và chiều đứng.
- Các công trình cố gắng bố trí song song với nhau và với tim đường quy hoạch, hạn chế giao cắt nhau.
- Các đường ống cố gắng bố trí trên hè đường hoặc các dải phân cách, hạn chế bố trí dưới lòng đường khi không cần thiết.
- Vị trí, khoảng cách theo chiều đứng và chiều ngang xem chi tiết trên mặt cắt ngang.
- Thi công các công trình ngầm cần thiết tiến hành đồng bộ một lúc khi xây dựng đường, tránh chồng chéo đào bới thi công nhiều lần.
- Vị trí các hố ga nước mưa, nước thải, cây xanh, cột đèn chiếu sáng chỉ được bố trí ở hàng rào 2 nhà để tránh cản trở lối đi vào nhà.

8.7.3. Giải pháp thiết kế cụ thể:

* Vị trí trên mặt cắt ngang và bình đồ:

- Trên các tuyến đường giao thông khu vực đã bố trí kích thước hè đủ rộng để bố trí các công trình kỹ thuật. Dự kiến bố trí các công trình kỹ thuật cấp nước, cấp điện (các tuyến trung, hạ thế và chiếu sáng đường), thông tin bưu điện, các tuyến cống thoát nước bản có kích thước nhỏ.
- Các tuyến cống thoát nước mưa có kích thước lớn, khả năng chịu lực cao và có bố trí các hố ga, giếng thăm dự kiến bố trí dưới lòng đường xe chạy.
- Chi tiết hệ thống hạ tầng kỹ thuật xem bản vẽ tổng hợp đường dây đường ống và các bản vẽ Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

* Bố trí theo chiều đứng:

- Các tuyến đường dây đường ống kỹ thuật được bố trí chôn sâu dưới mặt hè, mặt đường.
- Các tuyến cống cấp thông tin và điện lực sâu khoảng 0,3m-0,5m.
- Các tuyến cống thoát nước mưa, nước bản đặt sâu tối thiểu 0,5m.
- Đối với đường cống thoát nước bản do yêu cầu độ dốc lớn, tại một số vị trí trên tuyến có bố trí các trạm bơm chuyển bậc, do vậy các tuyến cống thoát nước bản thường được chôn sâu hơn.

CHƯƠNG 9

ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

9.1. Mục tiêu

- Xác định rõ tác động tốt và xấu của dự án đối với môi trường khi dự án được triển khai xây dựng.
- Lập kế hoạch, đưa ra các giải pháp góp phần giảm thiểu tác động xấu làm suy thoái môi trường và phát huy tác động tích cực của dự án đến toàn khu vực.

9.2. Các văn bản pháp lý và tài liệu cơ sở để làm căn cứ đánh giá ĐTM

- Hướng dẫn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với các đề án quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng;
- Hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

9.3. Hiện trạng môi trường tại khu vực dự án

- Môi trường không khí: Trong khu vực dự án chủ yếu là đồng ruộng mương nước nên môi trường không khí tương đối trong lành, hiện nguồn gây ô nhiễm chủ yếu chỉ có từ công tác phun thuốc trừ sâu và một số hoạt động xây dựng trong các khu lân cận.
- Môi trường nước: Nguồn nước mặt khá dồi dào, tuy nhiên trong khu vực chưa có hệ thống xử lý nước thải nên nguồn nước ngày càng bị ô nhiễm nặng do nước thải thấm thấu vào đất.
- Môi trường đất: Hiện trạng khu vực dự án chủ yếu là đồng ruộng sản xuất nông nghiệp và đất canh tác, đất ao nên nguồn gây ô nhiễm chủ yếu là từ hoạt động sản xuất nông nghiệp như tưới phân, nước thải thấm thấu vào đất do chưa có hệ thống thoát nước hoàn thiện.

9.4. Đánh giá tác động của dự án đến môi trường

9.4.1. Nguồn gây tác động

Tác động đến môi trường trên thực tế thông qua các giai đoạn chuẩn bị và thực hiện dự án:

- Tác động trong giai đoạn chuẩn bị xây dựng;
- Tác động trong giai đoạn thi công xây dựng các hạng mục của dự án;
- Tác động trong giai đoạn vận hành.

9.4.2. Đánh giá tác động của dự án tới môi trường và hệ sinh thái

- Ô nhiễm bụi: Trong giai đoạn san lấp mặt bằng, việc giải toả, san ủi và thi công mặt bằng sẽ kéo theo các ảnh hưởng đến môi trường xung quanh như bụi đất đá trong quá trình vận chuyển đất cát để san lấp, khói thải từ các phương tiện tham gia thi công, bùn đất nạo vét. Tuy nhiên, quá trình san lấp mặt bằng khu vực dự án kéo dài không lâu, mật độ thi công không lớn, nên các tác động tới môi trường là không nhiều. Kết thúc giai đoạn thi công này, các tác động có hại tới môi trường cũng không còn nữa.
- Các tác động đến môi trường nước: Ô nhiễm do nước mưa chảy tràn: Vào những khi trời mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực của dự án sẽ cuốn theo đất, cát, chất cặn bã, dầu mỡ rơi rớt xuống các lưu vực thấp hơn, các nguồn nước

mặt của khu vực. Tính chất ô nhiễm của nước mưa trong trường hợp này bị ô nhiễm cơ học (đất, cát, rác), ô nhiễm hữu cơ và dầu mỡ. Ô nhiễm nước mưa sẽ kéo theo sự ô nhiễm nguồn nước tại khu vực dự án và từ đó gây tác động đến môi trường nước khu vực.

- Ô nhiễm do nước thải: Nguồn gốc ô nhiễm do nước thải trong giai đoạn xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư bao gồm:

+ Nước thải từ quá trình thi công xây dựng . . . có chứa nhiều cặn lắng, vật liệu xây dựng, dầu mỡ . . .

+ Nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng có chứa các chất lơ lửng, chất hữu cơ, các chất cặn bã và vi sinh...

- Theo tính toán thống kê cho thấy, khối lượng chất ô nhiễm do mỗi người hàng ngày thải vào môi trường (nếu không xử lý) sẽ là:

Bảng nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

Chất ô nhiễm	Nồng độ các chất ô nhiễm (mg/l)	
	Không xử lý	TCVN 5945 - 2005, (cột B)
BOD5	225 - 270	50
TSS	350 - 725	100
Tổng N	30 - 60	60
Tổng P	4 - 20	6
Vi sinh (NPN/100ml)		Nồng độ các chất ô nhiễm (mg/l)
Tổng Coliform		$10^6 - 10^9$
Feacal Coliform		$10^5 - 10^6$
Trứng giun sán		10^3

- Đánh giá tác động của nước thải tới môi trường:

+ Chất rắn lơ lửng: Chất rắn lơ lửng là tác nhân gây ảnh hưởng tiêu cực đến tài nguyên thủy sinh do làm tăng độ đục của nguồn nước, làm giảm năng suất sinh học và gây bồi lắng cho nguồn tiếp nhận. Theo TCVN 6986-2001 thì nồng độ các chất lơ lửng trong nước thải được phép thải ra môi trường là 80mg/l .

+ Các chất dinh dưỡng (N, P): Các chất dinh dưỡng gây hiện tượng phú dưỡng nguồn nước, ảnh hưởng tới chất lượng nước và sự sống của sinh vật thủy sinh. Theo TCVN 6986-2001, tổng Nitơ cho phép là 15mg/l, tổng Phôpho cho phép là 5mg/l.

+ Các chất hữu cơ (BOD5): Các chất hữu cơ chủ yếu trong nước thải sinh hoạt là carbohydrate. Đây là hợp chất dễ dàng bị vi sinh vật phân huỷ bằng cơ chế sử dụng oxy hoà tan trong nước để oxy hoá các chất hữu cơ. Nồng độ BOD5 (mgO₂/l) tỉ lệ với nồng độ chất ô nhiễm hữu cơ trong nước. Ô nhiễm hữu cơ sẽ dẫn đến suy giảm nồng độ oxy hoà tan trong nước do vi sinh vật sử dụng oxy hoà tan để phân huỷ các chất hữu cơ. Oxy hoà tan giảm sẽ gây tác hại nghiêm trọng đến tài nguyên thủy sinh.

+ Dầu mỡ: là chất lỏng khó tan trong nước, tan trong các dung môi hữu cơ. Dầu mỡ có độc tính cao và tương đối bền vững trong môi trường nước. Các loài thủy sinh và cây ngập nước dễ bị chết do dầu mỡ ngăn cản quá trình hô hấp, quang hợp và cung cấp dinh dưỡng.

+ Nhiệt độ: nhiệt độ cũng là tác nhân vật lý gây ô nhiễm nguồn nước. Việc gia tăng nhiệt độ nước có thể làm thay đổi cấu trúc hệ nước mặt.

- Các tác động đến môi trường không khí:

Trong quá trình thi công kết cấu hạ tầng khu dân cư, số lượng xe chở nguyên vật liệu đến công trình sẽ làm gia tăng lưu lượng giao thông tại khu vực. Các thiết bị này khi hoạt động trên công trường sẽ gây nên các tác động đối với môi trường không khí :

- + Ô nhiễm do bụi đất, đá, cát . . .
- + Ô nhiễm nhiệt do các quá trình thi công và các phương tiện giao thông...
- + Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện vận tải ra vào khu vực dự án...
- + Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện thi công cơ giới...

Bảng đặc trưng nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí

Giai đoạn thi công xây dựng	Các chất ô nhiễm không khí
Khói thải từ các phương tiện giao thông vận tải, phương tiện máy móc thi công trên công trường	Bụi, SO _x , NO _x , CO, CO ₂ , HC, Tiếng ồn...

- Tác động do khí thải từ hoạt động giao thông: Một trong những nguồn gây ô nhiễm trong giai đoạn hoạt động của dự án là các loại khí thải phát sinh từ các hoạt động giao thông vận tải trong khu vực. Do khu dự án là khu đô thị, do đó hàng ngày có một lượng lớn các phương tiện giao thông vận tải ra vào khu vực, gồm: ô tô con, ô tô tải, mô tô, . . . Các khí phát tán vào không khí gây ô nhiễm môi trường chủ yếu là CO, SO₂, Pb, NO_x, bụi . . . Các khí này được tạo ra trong quá trình đốt nhiên liệu của các động cơ đốt trong.

Tải lượng chất ô nhiễm của một số phương tiện giao thông được thể hiện trong bảng sau:

Bảng Tải lượng chất ô nhiễm đối với xe ô tô sử dụng xăng khi chạy 1 km

Chất ô nhiễm	Tải lượng ô nhiễm		
	Động cơ <1400 cc	Động cơ 1400-2000 cc	Động cơ >2000 cc
Bụi	0,07	0,07	0,07
SO ₂	1,9 S	2,22S	2,74 S
NO ₂	1,64	1,87	2,25
CO	45,6	45,6	45,6
VOC	3,86	3,86	3,86
Pb	0,13 P	0,15 P	0,19 P

Ghi chú:

- S: hàm lượng lưu huỳnh trong xăng dầu(%)
- P: hàm lượng chì trong nhiên liệu (xăng: max 0,4 g/l, dầu: 0mg/l)

Bảng Tải lượng chất ô nhiễm đối với xe mô tô sử dụng xăng khi chạy 1 km

Chất ô nhiễm	Tải lượng ô nhiễm		
	< 50 cc, 2 thì	< 50 cc, 2 thì	< 50 cc, 4 thì
Bụi	0,12	0,12	0,12
SO ₂	0,36 S	0,6 S	0,76 S
Chất ô nhiễm	Tải lượng ô nhiễm		
	< 50 cc, 2 thì	< 50 cc, 2 thì	< 50 cc, 4 thì
NO ₂	0,05	0,08	0,3
CO	10	22	20
VOC	6	15	3

Ghi chú: S: hàm lượng lưu huỳnh trong xăng dầu(%)

Tác động của các chất ô nhiễm này đã được trình bày ở phần trên.

- Tác động do khí thải từ hoạt động đốt nhiên liệu: Hoạt động đun nấu tại các khu vực thương mại, dịch vụ, nhà ở sản sinh ra các chất thải gây ô nhiễm không khí như sản phẩm do đốt nhiên liệu gas, than: SO₂ (Sulfide dioxide), SO₃ (Sulfide trioxide), NO₂ (Oxít nitơ), CO (Oxít cacbon), R-CHO (Aldehyde), HC (Hydrocacbon), bụi ...

**Bảng. Mức ô nhiễm không khí trong quá trình đốt nhiên liệu
(kg/tấn nhiên liệu đốt – Theo Naatz)**

Loại ô nhiễm	Độ ô nhiễm tính bằng % trọng lượng nhiên liệu		
	Than	Dầu	Khí
Các phần tử rắn (khói, bụi,)	75	-	-
Oxít lưu huỳnh (tính ra SO ₂)	40	30	-
Oxít nito (tính ra NO ₂)	4	13,5	6,9
NH ₃	-	-	-
Axit (tính ra CH ₃ COOH)	15	13,5	1,3
Andehyt (tính ra HCHO)	-	1,3	1,0
Một vài chất hữu cơ tính ra hydrocacbon	10	4,6	1,4
Tổng cộng	144	62,5	10,3

- Các tác động của tiếng ồn Trong quá trình thi công xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị mở rộng, tiếng ồn gây ra chủ yếu do các máy móc thi công,

các phương tiện vận tải trên công trường và do sự va chạm của máy móc thiết bị, các loại vật liệu bằng kim loại. . . Tiếng ồn cao hơn tiêu chuẩn cho phép sẽ gây ảnh hưởng đến sức khỏe của con người như mất ngủ, mệt mỏi, gây tâm lý khó chịu. Tiếng ồn còn làm giảm năng suất lao động, sức khỏe của cán bộ, công nhân thi công trong khu vực công trường. Tuy nhiên tác động trên chỉ diễn ra trong thời gian thi công, diện tích mặt bằng rộng ít người nên ảnh hưởng của nó đến môi trường sống rất không đáng kể và chỉ tồn tại trong một thời gian.

- Các tác động của chất thải rắn phát sinh Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn thi công:

+ Chất thải vệ sinh của công nhân xây dựng bao gồm các loại chất thải thực phẩm, chất thải từ nhà bếp, túi, cốc đựng bằng giấy, nhựa, vải hoặc các đồ thủy tinh. Rác thải từ các vật liệu xây dựng chủ yếu là các mảnh gỗ vụn, mảnh kim loại, giấy và đá vôi xây dựng. Rác thải sau khi sửa chữa chủ yếu là các bộ phận, dây và các mảnh vụn kim loại.

+ Chất thải xây dựng: là các chất đất đá từ công tác san nền, làm móng công trình như gạch, đá, xi măng, sắt thép và gỗ, giấy . . . từ công việc thi công và hoàn thiện công trình. Một số trong các chất thải này có thể thu gom sử dụng vào mục đích khác, còn các chất thải rắn không tái sử dụng được thì dự án sẽ thu gom, vận chuyển tới bãi chôn lấp qui định. Số lượng các chất thải này không lớn nên các tác động sẽ mất đi khi dự án đi vào hoạt động.

+ Chất thải rắn phát sinh khi dự án đi vào hoạt động: chủ yếu là chất thải rắn phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt, . . . của người dân. Khi thải vào môi trường, các chất thải này sẽ phân huỷ hoặc không phân huỷ làm gia tăng nồng độ các chất dinh dưỡng, tạo ra các hợp chất vô cơ, hữu cơ độc hại... làm ô nhiễm nguồn nước, gây hại cho hệ vi sinh vật đất, các sinh vật thủy sinh trong nước hay tạo điều kiện cho vi khuẩn có hại, ruồi muỗi phát triển và là nguyên nhân gây các dịch bệnh.

- Các tác động đến nguồn đất

+ Việc san ủi làm thay đổi chế độ chảy của nước mặt do đó sẽ có ảnh hưởng tới nguồn đất trong khu vực nếu như các giải pháp về thoát nước không được tính toán kỹ. Do ảnh hưởng của mưa gió, đất màu vốn đã mỏng trên bề mặt bị xói mòn. Nước thải từ khu vực có lẫn dầu mỡ chảy theo nước mưa ra xung quanh làm giảm chất lượng của đất như giảm hoạt động của vi sinh vật trong đất, ảnh hưởng đến hệ tự nhiên.

- Các tác động đến hệ sinh thái tự nhiên

+ Dự án không gây ảnh hưởng lớn, sâu sắc tới hệ sinh thái tự nhiên trong khu vực, tuy nhiên dự án có thể tạo nên những đường cách ly sinh cảnh, phá vỡ môi trường sống tự nhiên và ngăn cản con đường tìm kiếm thức ăn, giao lưu và sinh sản của một số loài thủy sinh quen sinh sống quanh khu vực của dự án.

- Các tác động khác

+ Tác động tới môi trường kinh tế - xã hội

+ Phát triển đô thị đồng thời với phát triển kinh tế, giải quyết thêm lao động và việc làm cho xã hội, nâng cao dân trí, v.v. . . nhưng cũng ảnh hưởng nhất định tới kinh tế - xã hội.

- Tác động tới nền văn hoá truyền thống

+ Khi người dân tham gia vào các hoạt động đô thị có thể sẽ làm thay đổi những giá trị văn hoá truyền thống của dân địa.

+ Những tác động này xảy ra dưới hình thức trực tiếp hay gián tiếp trong quan hệ với người dân, chính vì vậy ảnh hưởng của nó rất khó định lượng.

- Tác động đến sức khoẻ cộng đồng

+ Các hoạt động dịch vụ đô thị bắt buộc người dân thường xuyên tiếp xúc với những đối tượng khác nhau. Do tính đa dạng của các cộng đồng, kéo theo nguy cơ lây lan các bệnh truyền nhiễm như bệnh ngoài da, đường ruột, bệnh lây lan qua đường tình dục. Bên cạnh đó hoạt động đô thị còn gây ra ô nhiễm môi trường do rác thải, nước bẩn, tiếng ồn . . . làm ảnh hưởng tới sức khoẻ của cộng đồng dân cư.

9.5. Biện pháp giảm thiểu tác động xấu tới môi trường

9.5.1. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí

Trong quá trình thi công xây hạ tầng: các nhà thầu thực hiện thi công các công trình phải thực hiện đầy đủ các quy định về an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Các biện pháp sau đây sẽ được thực hiện để hạn chế các tác động có hại tới môi trường xung quanh:

- Bố trí hợp lý đường vận chuyển và đi lại. Thiết kế chiếu sáng cho những nơi cần làm việc ban đêm và bảo vệ công trình. Che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để tưới đường giao thông trong mùa khô. Các phương tiện vận chuyển đều có bạt phủ kín.

- Lập kế hoạch xây dựng và nhân lực chính xác để tránh chông chéo giữa các quy trình thực hiện, áp dụng phương pháp xây dựng hiện đại, các hoạt động cơ giới hoá và tối ưu hoá quy trình xây dựng.

- Các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu được bố trí vào những thời điểm thích hợp, tránh trung một số lượng lớn vào một thời điểm, có thể gây ùn tắc và nguy hiểm vì địa hình núi, đường hẹp.

- Không sử dụng xe, máy quá cũ để vận chuyển vật liệu và thực hiện thi công công trình; không chuyên chở hàng hoá vượt trọng tải danh định.

- Giảm tốc độ thi công, lưu lượng vận tải từ 22h đêm đến 6h sáng để không làm ảnh hưởng đến các khu vực dân cư xung quanh.

- Không sử dụng cùng một lúc trên công trường nhiều máy móc, thiết bị thi công có gây độ ồn lớn vào cùng một thời điểm để tránh tác động của cộng hưởng tiếng ồn.

9.5.2. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước

- Giảm thiểu ô nhiễm do nước mưa chảy tràn trên khu vực: Nước mưa chảy tràn trên khu vực dự án được bố trí chảy vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Phải đầu tư xây dựng một hệ thống thoát nước riêng của khu vực, ưu tiên hệ thống thoát nước mưa trước để giải quyết hiện tượng nước mưa chảy tràn.

- Xử lý nước thải sinh hoạt: Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các khu nhà ở và dịch vụ phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại và được truyền dẫn bằng hệ thống cống tròn BTCT tự chảy tới trạm xử lý. Tại đây nước được xử lý theo một dây

chuyên công nghệ hoàn chỉnh để được chất lượng nước đủ tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo TCVN 5942 - 2005 trước khi xả vào nguồn.

Bảng thành phần tính chất nước thải sinh hoạt dự kiến sau xử lý

Stt	Thông số	Đơn vị	Trước xử lý	Sau xử lý
1	PH		7,2 - 7,5	6,8 - 7,2
2	Hàm lượng cặn lơ lửng	mg/l	200	50
3	Tổng chất rắn hoà tan	mg/l	800	500
4	BOD	mg/l	150	40
5	Nitrat NO ₃ ⁻	mg/l	60	30
6	Dầu mỡ thực phẩm	mg/l	40	20
7	Tổng Coliforms	MPN/100ml	15000	5000

9.5.3. Kiểm soát ô nhiễm do chất thải rắn

- Chất thải rắn trong quá trình xây dựng chủ yếu là vật liệu hư hỏng như gạch vụn, xi măng chết, gỗ cophia hỏng, các phế liệu bảo vệ bên ngoài thiết bị... và rác thải sinh hoạt của công nhân thi công trên công trường. Các loại chất thải rắn này được thu gom, vận chuyển đến nơi quy định.

a. Biện pháp thu gom và phân loại

- Để thực hiện tốt việc quản lý chất thải rắn, Ban quản lý dự án Khu đô thị sẽ thực hiện việc phân loại chất thải ngay tại nguồn phát sinh. Điều đó có thể thực hiện được bằng cách : sẽ đặt các thùng rác công cộng trong các khu ở, công viên chơi, thể thao.

Rác được phân làm 3 loại:

- + Rác hữu cơ: Rác thực phẩm từ nhà bếp, hoa, quả, thức ăn thừa...
- + Rác tái chế: Rác từ các sản phẩm được sản xuất từ giấy, kim loại, nhựa, thủy tinh . . .
- + Rác vô cơ: đất, cát, xỉ than, sành sứ vỡ . . .

- Tại mỗi vị trí đặt thùng rác sẽ có 3 thùng khác màu nhau, có ghi hướng dẫn loại rác đổ vào thùng, cụ thể là rác vô cơ đựng trong thùng màu xanh da trời, rác hữu cơ đựng trong thùng màu xanh lá cây, rác tái chế đựng trong thùng màu vàng cam.

b. Biện pháp xử lý

- *Xử lý chất thải rắn bằng phương pháp sinh học*

Ủ các chất hữu cơ dễ phân huỷ thành phân bón hữu cơ là phương pháp áp dụng khá phổ biến ở các quốc gia đang phát triển.

- *Chôn lấp hợp vệ sinh*

Việc chôn lấp được thực hiện bằng cách dùng xe chuyên dụng chở chất thải rắn tới các bãi rác của khu vực được quy hoạch trước. Sau khi chất thải rắn được đổ xuống, xe ủi sẽ san bằng mặt chất thải và đổ lên một lớp đất. Theo thời gian, sự phân huỷ vi sinh vật làm cho chất thải trở nên tơi xốp và thể tích của bãi thải giảm xuống.

9.5.4. Biện pháp bảo vệ môi trường

- Với sự quan trọng trong việc bảo tồn hệ tự nhiên nơi đây, trong quá trình đầu tư phát triển các khu đô thị cần phải áp dụng các biện pháp để giảm thiểu đến mức tối đa những tác động xấu đến khu vực .
- Việc tạo thêm các công viên cảnh quan và cây xanh là hết sức cần thiết vì ngoài tác dụng làm phong phú thêm thảm thực vật và mở rộng thêm nơi cư trú cho các loài chim, thú... còn góp phần tăng thêm tính đa dạng sinh học. Ban ngày cây xanh có tác dụng hút bức xạ nhiệt, hút khí CO₂ và nhả khí O₂, còn ban đêm thì ngược lại, cây xanh nhả nhiệt và khí CO₂, nhưng quá trình hoạt động sinh lý của cây xanh vào ban đêm rất yếu, do đó lượng nhiệt và khí CO₂ do cây xanh thải ra vào ban đêm là không đáng kể. Vì vậy, nhiệt độ không khí trong các vườn cây thường thấp chỗ trồng trải từ 2-3°C. Không khí chứa bụi khi thổi qua các hàng cây xanh thì các hạt bụi sẽ bám vào mặt lá cây do lực ma sát và lực rơi trọng lượng của bản thân hạt bụi. Các luồng không khí thổi qua tán lá cây sẽ bị lực cản làm cho tốc độ của luồng không khí giảm và loãng đi. Do đó một phần hạt bụi sẽ ngưng đọng trên lá cây, vì vậy có thể nói cây xanh có tác dụng lọc sạch bụi trong không khí. Các dãy cây xanh trồng dọc theo trục đường trong khu đô thị còn có tác dụng làm giảm sự nhiễu động của không khí trên đường đi, do đó sẽ giảm bớt được tình trạng bụi từ mặt đường.
- Cây xanh còn có tác dụng giảm tiếng ồn. Sóng âm truyền qua các dải cây xanh sẽ bị suy giảm năng lượng, mức cường độ âm thanh giảm đi nhiều hay ít phụ thuộc vào mật độ lá cây, kiểu lá và kích thước của cây xanh và chiều rộng của dải đất trồng cây. Các dải cây xanh sẽ có tác dụng làm phản xạ âm, do đó làm giảm mức ồn trong khu dân cư đô thị.
- Việc phục hồi và nâng cao độ che phủ của mặt bằng khu đô thị sẽ có ảnh hưởng tích cực đến khu đô thị. Trong xu hướng phát triển đô thị tương lai sẽ sử dụng hệ cây xanh, mặt nước để tạo sản phẩm sinh thái đặc trưng cho khu đô thị.

CHƯƠNG 10

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

10.1. Tổng mức đầu tư

Căn cứ vào Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ xây dựng V/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018.

STT	NỘI DUNG	Đvt	Khối lượng	Đơn giá (1000vnd)	Thành tiền
1	Nhà ở thấp tầng				5.364.392.494
	Nhà liên kế	m ² sàn	631.582,61	6.936	4.380.656.948
	Nhà biệt thự	m ² sàn	94.258,89	8.712	821.183.450
	Nhà tái định cư	m ² sàn	23.436,00	6.936	162.552.096
2	Nhà cao tầng				13.869.701.181
	Nhà hỗn hợp (khách sạn - chung cư - văn phòng)				10.008.013.753
	HH01 (21 tầng)	m ² sàn	93.866,04	11.490	1.078.520.779
	HH02 (21 tầng)	m ² sàn	109.275,50	11.490	1.255.575.528
	HH03 (30 tầng)	m ² sàn	167.973,49	12.063	2.026.264.203
	HH04 (30 tầng)	m ² sàn	222.032,88	12.063	2.678.382.648
	HH05 (21 tầng)	m ² sàn	152.594,39	11.490	1.753.309.561
	HH06 (25 tầng)	m ² sàn	105.827,77	11.490	1.215.961.034
	Nhà ở chung cư xã hội				3.861.687.429
	NOXH01 (9 tầng)	m ² sàn	25.866,36	8.447	218.493.143
	NOXH02 (11 tầng)	m ² sàn	128.529,52	8.839	1.136.072.427
	NOXH03 (11 tầng)	m ² sàn	89.937,89	8.839	794.961.010
	NOXH04 (11 tầng)	m ² sàn	63.327,25	8.839	559.749.563
	NOXH05 (9 tầng)	m ² sàn	67.890,57	8.447	573.471.611
	NOXH06 (9 tầng)	m ² sàn	68.537,90	8.447	578.939.675
3	Nhà dịch vụ thương mại (hỗ trợ dịch vụ thương mại)				1.009.990.950
	TMDV1 (20 tầng)	m ² sàn	94.726,76	10.314	977.011.777
	TMDV2 (8 tầng)	m ² sàn	3.738,29	8.822	32.979.173
4	Công trình công cộng				47.137.440
	Trường tiểu học	Số học sinh	737,00	27.360	20.164.320
	Trường mầm non 1	Số học sinh	160,00	53.502	8.560.320
	Trường mầm non 2	Số học sinh	420,00	43.840	18.412.800

STT	NỘI DUNG	Đvt	Khối lượng	Đơn giá (1000vnd)	Thành tiền
5	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, đường nội bộ, san nền, hệ thống cấp - thoát nước ngoài nhà, hệ thống điện chiếu sáng)	m ² đất	715.094,00	879,70	629.068.192
TỔNG CỘNG		(1) + (2) + (3) + (4) + (5)			20.920.290.257

- Tổng vốn đầu tư toàn khu khoảng 21.599 tỷ đồng.

10.2. Tiến độ thực hiện

- Giai đoạn 1: Từ 2020 – 2021
- Giai đoạn 2: Từ 2021 – 2022
- Giai đoạn 3: Từ 2022 – 2023
- Giai đoạn 4: Từ 2024 – 2025
- Giai đoạn 5: Từ 2025 – 2026
- Giai đoạn 6: Từ 2026 - 2027

CHƯƠNG 11

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

11.1. Kết luận

Phương án đề xuất phát triển Khu đô thị VCN, thành phố Nha Trang tập trung cho cơ hội tối đa hóa tiềm năng vị trí và môi trường của dự án:

- Nâng cao giá trị thương mại cho khu đất thông qua bố trí phát triển tích hợp các loại hình sử dụng đất, đem đến sự hứng khởi cho người dân đô thị;
- Tạo nên một môi trường TMDV kết hợp với du lịch, nghỉ dưỡng, đáp ứng nhu cầu ở, vui chơi giải trí của người dân.
- Hình thành một khu đô thị độc đáo, hấp dẫn, đầy đủ cơ hội trở thành hình ảnh phát triển cho khu vực cửa ngõ phía Tây Nam, đại diện cho phong cách sống và môi trường mới cho thành phố Nha Trang trong tương lai.

11.2. Kiến nghị

- Là khu vực đồng trũng, cốt cao độ thấp, khi xây dựng, ngoài việc đào đắp tại chỗ cho khu vực, kiến nghị các Sở ngành liên quan xác định khu vực đề xuất nguồn khai thác đất phục vụ san nền cho dự án. Song song với việc chỉnh trị sông Quán Trường, sông Tắc, cần có định hướng cụ thể về phân luồng giao thông đường thủy kết nối với các bến thuyền du lịch, phương tiện giao thông như cano thể thao, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển xây dựng đô thị như đồ án quy hoạch đã đề xuất
- Kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị VCN, thành phố Nha Trang./.

Chân thành cảm ơn!