

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ CHI TIẾT QUY HOẠCH XÂY DỰNG
TỶ LỆ 1/500
**KHU DÂN CƯ PHƯỜNG THỐNG NHẤT
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA (GIAI ĐOẠN 2)**
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3393/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2019
của UBND tỉnh Đồng Nai)*

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng Đồ án điều chỉnh tổng thể chi tiết quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà (giai đoạn 2), đã được phê duyệt tại Quyết định số: 3393/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Điều 2: Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong Dự án **Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà (giai đoạn 2)** tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3: Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị, lập các dự án đầu tư xây dựng. Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt của UBND tỉnh.

Điều 4: UBND tỉnh Đồng Nai giao cho Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hoà, UBND phường Thống Nhất kiểm tra, giám sát việc xây dựng tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác để hướng dẫn thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch đã được duyệt.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Khu đất điều chỉnh Quy hoạch theo rà soát có diện tích khoảng 302.708 m² hiện trạng là khu dân cư theo quy hoạch đang dần hình thành với tổng diện tích đất đã thực hiện đền bù là khoảng 165.332 m² và được đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị (gồm: san lấp mặt bằng, hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải sinh hoạt, hệ thống điện ngầm và trạm biến áp, hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm...). Phần còn lại khoảng 137.376 m² chủ yếu là đất trồng rau, màu, vườn tạp, môi trường khu ở lộn xộn gây mất mỹ quan đô thị (tổng số các hộ dân còn tồn tại khoảng 291 hộ). Các nội dung điều chỉnh quy hoạch phần lớn nằm trong phần diện tích này.

Ranh giới quy hoạch: Bao gồm 02 khu như sau.

1a. KHU DÂN CƯ (PHÍA BẮC 7,3141 HA):

- Phía Bắc: giáp Khu dân cư hiện hữu .
- Phía Tây: giáp Ga đường sắt Biên Hòa .
- Phía Nam: giáp Khu dân cư (Giai đoạn 1)
- Phía Đông: giáp Khu Trung tâm mới TP Biên Hòa.

1b. KHU DÂN CƯ (PHÍA NAM 22,9567 HA):

- Phía Bắc: giáp Khu dân cư mới & quảng trường ga.
- Phía Tây: giáp phường Quyết Thắng (giới hạn là đường sắt)
- Phía Nam: giáp đường dọc sông Cái
- Phía Đông: giáp khu dân cư (Giai đoạn 1).

Điều 6: Xác định tính chất và mục tiêu lập quy hoạch

1. Tính chất:

Là khu dân cư đô thị được hình thành mới, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn đô thị loại I, trên cơ sở kết hợp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu dân cư hiện hữu, khu dân cư theo quy hoạch đã và đang được triển khai xây dựng tại khu vực, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở tái định cư cho các đối tượng thuộc diện giải phóng mặt bằng phục vụ cho các dự án quy hoạch khác trên địa bàn thành phố. Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt toàn dự án nhìn chung phân thành 2 khu như sau:

Khu dân cư phía Bắc: là khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ.

Khu dân cư phía Nam: là khu nhà ở phát triển mới gắn kết với khu trung tâm mới của thành phố Biên Hòa.

2. Mục tiêu:

- Điều chỉnh ranh và tổ chức quy hoạch khu dân cư phù hợp nhu cầu phát triển, cùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng mới hoàn chỉnh và đồng bộ, tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/2000 phường Thông Nhất, gắn kết đồng bộ với quy hoạch chi tiết 1/500 khu trung tâm hành chính - văn hóa - thương mại của thành phố Biên Hòa.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian, với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo định hướng đô thị loại I.

- Tạo môi liên kết, sự thống nhất trong quản lý, cũng như đảm bảo cảnh quan kiến trúc, môi liên kết về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đối với các dự án liên kề xung quanh.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.

Điều 7: Quy hoạch sử dụng đất

Khu đất được điều chỉnh lại ranh quy hoạch có diện tích khoảng 302.708m² (khoảng 30,2708ha), được phân bố theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

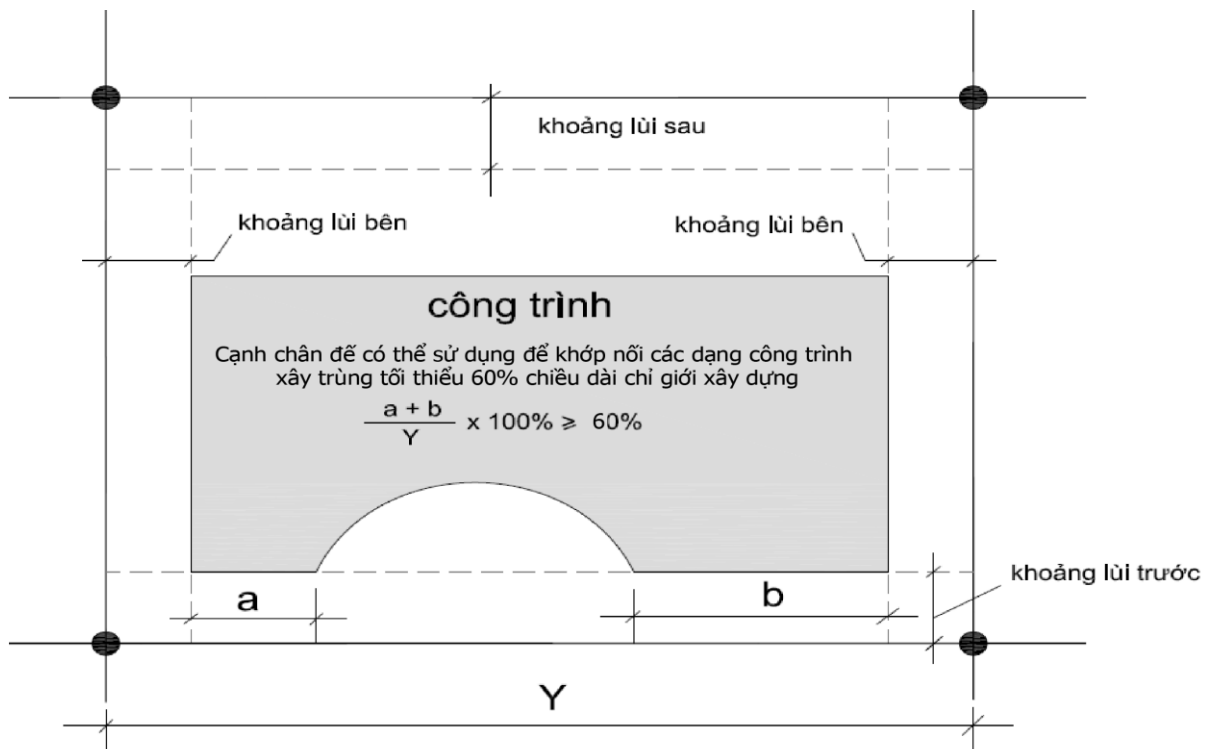
Stt	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ HỘ	DÂN SỐ (người)	TỶ LỆ	CHỈ TIÊU (m ² /người)
I	ĐẤT Ở		130.545,9	3.641	12.447	43,13%	10,5
I.1	ĐẤT Ở THƯƠNG MẠI		78.467,9	2.350	8.974	60,1%	8,7
1	Nhà liên kế (thương mại)	LK	42.070,5	443	1.772	32,2%	23,7
2	Nhà liên kế (bán hỗ trợ)	BHT	6.506,5	76	304	5,0%	21,4
3	Biệt thự	BT	3.341,9	7	28	2,6%	119,4
4	Chung cư	CT-1	11.207,9	426	1.278	8,6%	8,8
5	Nhà ở căn hộ cao tầng (Đất sử dụng hỗn hợp II/1)	TMDV	15.341,1	1.398	5.592	11,7%	2,7
I.2	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ		24.294,6	291	873	18,6%	27,8
1	Nhà liên kế tái định cư	TĐC	24.294,6	291	873	18,6%	27,8
I.3	ĐẤT Ở XÃ HỘI	XH	27.783,4	1.000	2.600	21,3%	10,7
1	Chung cư cao tầng	XH 1	18.205,2	700	1.820	14,0%	10,0
2	Chung cư thấp tầng	XH 2	9.578,2	300	780	7,3%	12,3
II	ĐẤT SỬ DỤNG HỖN HỢP	TMDV	21.915,8	1.398	5.592	7,24%	
1	Tỷ lệ sàn sử dụng chức năng nhà ở căn hộ cao tầng: 70%		15.341,1	1.398	5.592	5,07%	2,7
2	Tỷ lệ sàn sử dụng chức năng trung tâm thương mại: 30%		6.574,7			2,17%	
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		19.056,0			6,30%	1,5
1	Công trình giáo dục	GD	9.578,2			3,2%	0,8
2	Văn phòng Công ty D2D	DVĐT	2.903,1			1,0%	0,2
3	Thương mại - dịch vụ (thuộc đất sử dụng hỗn hợp)	TMDV	6.574,7			2,17%	0,5
IV	ĐẤT TÔN GIÁO	TG	1.885,7			0,62%	
V	ĐẤT CÂY XANH	CX	30.324,2			10,02%	2,4
1	Cây xanh công cộng	CX1-5	13.029,8				

2	Cây xanh + thể dục thể thao	CX6	11.723,4				
3	Cây xanh cách ly	CX.CL	5.571				
VI	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		1.209,7			0,40%	
VII	ĐẤT GIAO THÔNG		119.686,5			39,54%	9,6
	CỘNG		302.708	3.641	12.447	100,0%	24,3

Điều 8: Quy định về chỉ tiêu xây dựng

A. Các chỉ tiêu kiến trúc và quy hoạch được định nghĩa như sau:

- **Mật độ xây dựng:** Tỷ lệ diện tích chiếm đất của công trình trên toàn bộ diện tích lô đất.
- **Tầng cao tối đa:** Số tầng cao nhất mà một công trình có thể có trong phạm vi lô đất.
- **Hệ số sử dụng đất:** là tỷ số tổng diện tích sàn các tầng trên diện tích lô đất.
- **Khoảng lùi:**
 - + Khoảng lùi gồm có khoảng lùi trước, khoảng lùi sau và hai bên công trình.
 - + Khoảng lùi là khoảng cách được tính từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi bên: là khoảng lùi được tính từ ranh với 2 lô đất liền kề đến chỉ giới xây dựng công trình tương ứng).
 - + Khoảng lùi xây dựng được xác định như sau:



Ghi chú: Phần trăm (%) cạnh chân để công trình có thể sử dụng để khớp nối các dạng công trình được định hướng trong mặt bằng tổng thể (dưới dạng cầu đi bộ hay hành lang có mái che .v.v.).

B. Các quy định cụ thể cho từng lô đất:

1. Nhà liên kế (thương mại):

Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Nhà liên kế có diện tích lô đất không nhỏ hơn 75m² (bề ngang tối thiểu 4,2m).
- Tổng số lô : 443 lô. Bao gồm:

*** Khu dân cư phía Bắc: 93 lô.**

- + Ô nhà liên kế FB-1k (LK1) : Các lô được đánh số từ 1 đến 32;
- + Ô nhà liên kế EB-1k (LK2) : Các lô được đánh số từ 1 đến 38;
- + Ô nhà liên kế DB -1k(LK3) : Các lô được đánh số từ 1 đến 23.

*** Khu dân cư phía Nam: 350 lô.**

- + Ô nhà liên kế AN3-1k (LK1) : Các lô được đánh số từ 1 đến 4;
- + Ô nhà liên kế AN4-1k (LK1a) : Các lô được đánh số từ 1 đến 4;
- + Ô nhà liên kế AN2-1k (LK1b) : Các lô được đánh số từ 1 đến 15;
- + Ô nhà liên kế AN1-1k (LK1c) : Các lô được đánh số từ 42 đến 45;
- + Ô nhà liên kế AN7-1k (LK2) : Các lô được đánh số từ 1 đến 3;
- + Ô nhà liên kế AN5-1k (LK2a) : Các lô được đánh số từ 1 đến 34;
- + Ô nhà liên kế AN6-1k (LK2a) : Các lô được đánh số từ 1 đến 4;
- + Ô nhà liên kế AN9-1k (LK3) : Các lô được đánh số từ 1 đến 7;
- + Ô nhà liên kế BN1-1k (LK4) : Các lô được đánh số từ 1 đến 45;
- + Ô nhà liên kế BN2-1k (LK4a) : Các lô được đánh số từ 1 đến 24;
- + Ô nhà liên kế BN2-1k (LK4b) : Các lô được đánh số từ 26 đến 28;
- + Ô nhà liên kế BN4-1k (LK5) : Các lô được đánh số từ 1 đến 48;
- + Ô nhà liên kế BN3-1k (LK5a) : Các lô được đánh số từ 1 đến 7;
- + Ô nhà liên kế BN5-1k (LK5b) : Các lô được đánh số từ 1 đến 3;
- + Ô nhà liên kế CN1-1k (LK6) : Các lô được đánh số từ 1 đến 7;
- + Ô nhà liên kế CN3-1k (LK7) : Các lô được đánh số từ 1 đến 17;
- + Ô nhà liên kế CN6-1k (LK8) : Các lô được đánh số từ 1 đến 28;
- + Ô nhà liên kế CN8-1k (LK9) : Các lô được đánh số từ 1 đến 8;
- + Ô nhà liên kế DN4-1k (LK10) : Các lô được đánh số từ 20 đến 39;
- + Ô nhà liên kế FN2-1k (LK11) : Các lô được đánh số từ 1 đến 8;
- + Ô nhà liên kế EN3-1k (LK12) : Các lô được đánh số từ 1 đến 19;
- + Ô nhà liên kế EN3-1k (LK13) : Các lô được đánh số từ 20 đến 26;
- + Ô nhà liên kế FN4-1k (LK14) : Các lô được đánh số từ 1 đến 8;

+ Ô nhà liên kế FN5-1k (LK15) : Các lô được đánh số từ 1 đến 17;

+ Ô nhà liên kế FN6-1k (LK16) : Các lô được đánh số từ 1 đến 5.

- Tổng diện tích đất : 42.025,7m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 90% khu phía Bắc, 80% - 95% khu phía Nam.
- Số tầng cao : tối đa 04 tầng.

Riêng 04 lô tại ô BN2 (LK4b) được đánh số từ 26 đến 28 khu dân cư phía Nam có tầng cao là 05 tầng (theo Văn bản 6324/UBND-CNN ngày 30/6/2017 Về việc điều chỉnh tầng cao xây dựng 4 lô đất tại khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa)

- Chiều cao tầng trệt : +3,80m (cao độ nền cốt ±0,00m).
- Chiều cao tầng 2 : +7,40m (3,60m).
- Chiều cao tầng 3 : +11,00 (3,60m)
- Chiều cao tầng 4 : +14,40 (3,40m)
- Chiều cao mái : +15,60m (1,20m).
- Độ vươn ban công tối đa : theo bảng sau

Chiều rộng lộ giới (mét)	Độ vươn ra tối đa (mét)
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	1,4

CHÚ THÍCH:

- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15 m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3 m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2 m.

- Phần nhô ra của bậc thêm: 0,30m.
- Nền nhà cao 0,30m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 1,0m.
- Ống đứng cấp, thoát nước âm tường.
- Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền phải ở độ cao trên 2,70m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.
- Biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà, không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.
- Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.

2. Nhà liên kế tái định cư:

Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Nhà liên kế có diện tích lô đất không nhỏ hơn 75m² (bề ngang tối thiểu 4,2m).
- Tổng số lô : 291 lô. Bao gồm
 - + Ô nhà liên kế AN1-tđc (TĐ1) : Các lô được đánh số từ 1 đến 41;
 - + Ô nhà liên kế AN8-tđc (TĐ2) : Các lô được đánh số từ 1 đến 14;
 - + Ô nhà liên kế CN2-tđc (TĐ3) : Các lô được đánh số từ 1 đến 34;
 - + Ô nhà liên kế DN1-tđc (TĐ4) : Các lô được đánh số từ 1 đến 8;
 - + Ô nhà liên kế CN4-tđc (TĐ5) : Các lô được đánh số từ 1 đến 22;
 - + Ô nhà liên kế CN7-tđc (TĐ6) : Các lô được đánh số từ 1 đến 24;
 - + Ô nhà liên kế CN9-tđc (TĐ7) : Các lô được đánh số từ 1 đến 49;
 - + Ô nhà liên kế CN5-tđc (TĐ8) : Các lô được đánh số từ 1 đến 48;
 - + Ô nhà liên kế DN4-tđc (TĐ9) : Các lô được đánh số từ 1 đến 21;
 - + Ô nhà liên kế DN3-tđc (TĐ10) : Các lô được đánh số từ 1 đến 30.
- Tổng diện tích đất : 24.294,6m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 95%.
- Số tầng cao : tối đa 04 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +3,80m (cao độ nền cốt ±0,00m).
- Chiều cao tầng 2 : +7,40m (3,60m).
- Chiều cao tầng 3 : +11,00 (3,60m)
- Chiều cao tầng 4 : +14,40 (3,40m)
- Chiều cao mái : +15,60m (1,20m).
- Độ vươn ban công tối đa : theo bảng sau

Chiều rộng lộ giới (mét)	Độ vươn ra tối đa (mét)
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	1,4

CHÚ THÍCH:

- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15 m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3 m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2 m.

- Phần nhô ra của bậc thêm: 0,30m.
- Nền nhà cao 0,30m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 1,0m.
- Ống đứng cấp, thoát nước âm tường.
- Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền phải ở độ cao trên 2,70m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.
- Biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà, không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.

3. Nhà liên kế (bán hỗ trợ):

Về hình dáng và màu sắc tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Nhà liên kế có diện tích lô đất không nhỏ hơn 75m² (bề ngang tối thiểu 4,2m).
- Tổng số lô : 76 lô. Bao gồm
 - + Ô nhà liên kế FN3-bht (BH1) : Các lô được đánh số từ 1 đến 27;
 - + Ô nhà liên kế FN1-bht (BH2) : Các lô được đánh số từ 1 đến 49.
- Tổng diện tích đất : 6.506,5m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 90%.
- Số tầng cao : tối đa 04 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +3,80m (cao độ nền cốt ±0,00m).
- Chiều cao tầng 2 : +7,40m (3,60m).
- Chiều cao tầng 3 : +11,00 (3,60m)
- Chiều cao tầng 4 : +14,40 (3,40m)
- Chiều cao mái : +15,60m (1,20m).
- Độ vươn ban công tối đa : theo bảng sau

Chiều rộng lộ giới (mét)	Độ vươn ra tối đa (mét)
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	1,4

CHÚ THÍCH:

- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15 m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3 m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2 m.

- Phần nhô ra của bậc thềm: 0,30m
- Nền nhà cao 0,3m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 1,0m.
- Ống đứng cấp, thoát nước âm tường.
- Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.
- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất.

4. Nhà biệt thự:

Về hình dáng và màu sắc tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Nhà biệt thự có diện tích lô đất khoảng hơn 450m².
- Tổng số lô : 07 lô. (đánh số lô từ BT 01 đến BT 07)
- Tổng diện tích đất : 3.341,9m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 50%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng cao : tối đa 04 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +4,20m (cao độ nền cốt ±0,00m).
- Chiều cao tầng 2 : +7,80m (3,60m).
- Chiều cao tầng 3 : +11,40m (3,60m)
- Chiều cao mái : +14,40m (3,00m).
- Nền nhà cao 0,75m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ: không nhỏ hơn 3,0m.
- Khoảng lùi phía sau nhà lô BT-01 đến BT-06: không nhỏ hơn 2,0m.
- Khoảng lùi phía sau nhà lô BT-07: không nhỏ hơn 1,5m
- Ống đứng cấp, thoát nước âm tường.
- Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.
- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thông nhất.

BẢNG TỔNG HỢP NHÀ LIÊN KẾ, BIỆT THỰ KHU DÂN CƯ PHÍA BẮC

Lô	Tổng số (lô đất)	Chiều rộng Lô đất (m)	Mật độ xd (%)	Số tầng	Khoảng lùi (m)		Độ vươn ban công (m)	Cos nền tầng 1 (m)	Chiều cao tối đa (m)
					Phía trước	Phía sau			
DB-lk	23	6,0	80	2÷4	Trùng chỉ giới đường đỏ	≥ 1,0	1,4	0,3	< 16,0
EB-lk	38	5,0 ÷ 6,3	80	2÷4			1,2÷1,4	0,3	< 16,0
FB-lk	32	4,9÷6,0	80	2÷4			1,2÷1,4	0,3	< 16,0
BT	6		≤ 50	2÷4	≥ 3,0	≥ 2,0		0,75	< 16,0
BT07	1		≤ 50	2÷4	≥ 3,0	≥ 1,5		0,75	< 16,0

BẢNG TỔNG HỢP NHÀ LIÊN KẾ, KHU DÂN CƯ PHÍA NAM

Lô	Tổng số (lô đất)	Chiều rộng Lô đất (m)	Mật độ xd (%)	Số tầng	Khoảng lùi (m)		Độ vron ban công (m)	Cos nền tầng 1 (m)	Chiều cao tối đa (m)
					Phía trước	Phía sau			
AN1-lk	04	4,3	90	2÷4	Trùng với chỉ giới đường đỏ	≥ 1,0	1,2	0,3	< 16,0
AN1-tđc	41	4,2	95	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
AN2-lk	15	5,9 / 5,0	95	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
AN3-lk	04	4,8 / 5,0	90	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
AN4-lk	04	4,9÷6,0	95	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
AN5-lk	34	5,0	95	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
AN6-lk	04	5,9 / 5,0	95	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
AN7-lk	03	5,8 / 5,7	90	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
AN8-bht	14	4,3 / 4,2	95	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
AN9-lk	07	5,0÷6,8	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
BN1-lk	45	5,3 / 5,0	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
BN2-lk	24	6,1 / 5,0	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
BN2-lk	04	6,2 / 5,0	90	5			1,4	0,3	< 19,0
BN3-lk	07	5,5 / 5,0	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
BN4-lk	48	5,5 / 5,0	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
BN5-lk	03	6,1 / 6,0	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
CN1-lk	07	5,5 / 5,0	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
CN2-tđc	34	4,5 / 4,2	90	2÷4			1,2÷1,4	0,3	< 16,0
CN3-lk	17	5,0÷6,2	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
CN4-tđc	22	5,0 / 4,2	90	2÷4			1,2÷1,4	0,3	< 16,0
CN5-tđc	48	4,2÷5,8	90	2÷4	1,2÷1,4	0,3	< 16,0		
CN6-lk	28	4,9÷6,9	90	2÷4	1,4	0,3	< 16,0		
CN7-tđc	24	4,2÷5,1	90	2÷4	1,2÷1,4	0,3	< 16,0		

CN8-lk	08	5,0	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
CN9-tđc	49	5,3 / 4,2	90	2÷4			1,2÷1,4	0,3	< 16,0
DN1-tđc	08	5,8 / 4,4	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
DN3-tđc	30	4,2÷5,3	90	2÷4			1,2÷1,4	0,3	< 16,0
DN4-lk	20	4,2÷6,3	90	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
DN4-tđc	21	4,2÷6,3	90	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
EN3-lk	26	5,0÷7,6	90	2÷4			1,2	0,3	< 16,0
FN1-bht	49	4,2÷5,5	90	2÷4			1,2÷1,4	0,3	< 16,0
FN2-lk	08	5,0	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
FN3-bht	27	4,2÷5,2	90	2÷4			1,2÷1,4	0,3	< 16,0
FN4-lk	08	5,0÷6,1	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
FN5-lk	17	5,0÷7,5	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0
FN6-lk	05	5,0÷6,0	90	2÷4			1,4	0,3	< 16,0

5. Chung cư :

Về hình dáng và màu sắc tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Tổng diện tích đất : 11.207,9 m².
- Tổng số căn hộ : 426 căn hộ.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng : 09 tầng (trệt + 08 lầu+ 01 bán hầm).
- Chiều cao tầng trệt : +5,00m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao mỗi tầng : +3,50m.
- Tổng chiều cao các tầng : +29,00m.
- Chiều cao mái : +29,00m.
- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Nền nhà vị trí có bán hầm cao 1,60m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 6,0m; cách hàng rào tiếp giáp không nhỏ hơn 4,0m.

6. Nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng):

Về hình dáng và màu sắc thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Tổng diện tích đất : 9.578,2 m².
- Tổng số căn hộ : 300 căn hộ.
- Mật độ xây dựng tối đa : 50%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng : 05 tầng đến 07 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +4,20 m ÷ 5,00m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao mỗi tầng : +4,20m.
- Tổng chiều cao các tầng : +21,20m ÷ +29,70m
- Chiều cao mái : ≤ +32,00m.
- Nền nhà cao 0,2m ÷ 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 6,0m.

7. Nhà ở xã hội (chung cư cao tầng):

Về hình dáng và màu sắc thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Tổng diện tích đất : 18.205,2 m².
- Tổng số căn hộ : 700 căn hộ.
- Mật độ xây dựng tối đa : 50%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng : 09 tầng đến 12 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +4,20 m ÷ 5,00m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao mỗi tầng : +4,20m.
- Tổng chiều cao các tầng : +54,90m
- Chiều cao mái : ≤ +57,00m.
- Nền nhà cao 0,2m ÷ 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 6,0m.

8. Công trình thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng:

Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

* Dự án Topaz Twins:

- Tổng diện tích đất : 11.256,4 m².
- Tổng số căn hộ : 760 căn hộ.

- Mật độ xây dựng tối đa : tầng đế 60%; tầng tháp 44%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng : 18 tầng. (chưa kể tầng kỹ thuật thang máy)
- Chiều cao tầng 1 : +5,00m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao mỗi tầng : +3,20m.
- **Tổng chiều cao các tầng : < 75,00m.**
- Nền nhà cao 1,00m so với vỉa hè hoàn thiện.

Chỉ giới xây dựng :

Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ: $\geq 6m$.

Cách hàng rào tiếp giáp : $\geq 4m$.

* Chung cư Amber Court:

- Tổng diện tích đất : 2.962,8 m².
- Tổng số căn hộ : 116 căn hộ.
- Mật độ xây dựng tối đa : 75%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng : 18 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +4,60m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao mỗi tầng : +3,00m.
- Tổng chiều cao các tầng : +55,60m.
- Chiều cao mái : +58,90m (3,30m).
- Nền nhà cao 0,30m so với vỉa hè hoàn thiện.

Chỉ giới xây dựng :

Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ : $\geq 6m$

Cách hàng rào tiếp giáp : $\geq 4m$.

9. Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở cao tầng hoặc văn phòng cho thuê:

Về hình dáng và màu sắc tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Tổng diện tích đất : 7.696,6 m².
- Tổng số căn hộ : 522 căn hộ
- Mật độ xây dựng tối đa : 50%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng : 20 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +4,60m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao mỗi tầng : +3,30m.
- Tổng chiều cao các tầng : < 75,00m.

- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.

Chỉ giới xây dựng : Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ: $\geq 6m$

Cách hàng rào tiếp giáp : $\geq 4m$.

10. Văn phòng Công ty D2D:

Về hình dáng và màu sắc tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Tổng diện tích đất : 2.735,1m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 50%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng cao : 05- 09 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +4,20m (cao độ nền cốt $\pm 0,00m$)
- Chiều cao các tầng : +23,70m (3,9m).
- Chiều cao mái : +27,80m - 38,50m (cao 3,1m).
- Nền nhà cao 0,75m so với vỉa hè hoàn thiện.

Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ: $\geq 6m$

Cách hàng rào tiếp giáp : $\geq 4m$.

11. Văn phòng khu phố:

Về hình dáng và màu sắc tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Tổng diện tích đất : 168m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 90%.
- Số tầng cao : tối đa 04 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +3,80m (cao độ nền cốt $\pm 0,00m$).
- Chiều cao tầng 2 : +7,40m (3,60m).
- Chiều cao tầng 3 : +11,20 (3,60m)
- Chiều cao mái : +12,40m (1,20m).
- Độ vươn ban công tối đa : 1,20m.
- Phần nhô ra của bậc thềm : 0,30m
- Nền nhà cao 0,3m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 1,0m.
- Ống đứng cấp, thoát nước âm tường.
- Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.
- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất.

12. Trường mẫu giáo Á Châu:

Về hình dáng và màu sắc tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Tổng diện tích đất : 3.730,6m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%.
- Số tầng cao : 03 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +3,60m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao tầng 2 : +6,90m (3,3m).
- Chiều cao mái : +10,20m (3,3m).
- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 6,0m.

13. Trường tiểu học:

Về hình dáng và màu sắc tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Tổng diện tích đất : 5.449,8m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%.
- Số tầng : 03 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +3,90m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao tầng 2 : +7,50m (3,6m).
- Chiều cao tầng 3 : +12,10m (3,6m).
- Chiều cao mái : +14,2m (2,1m).
- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 6,0m.

6. Khu công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng : tối đa 05%
- Tầng cao xây dựng : tối đa 1 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,5.

Điều 9: Các quy định khác về mỹ quan đường phố và hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định về mỹ quan đường phố trong đô thị:

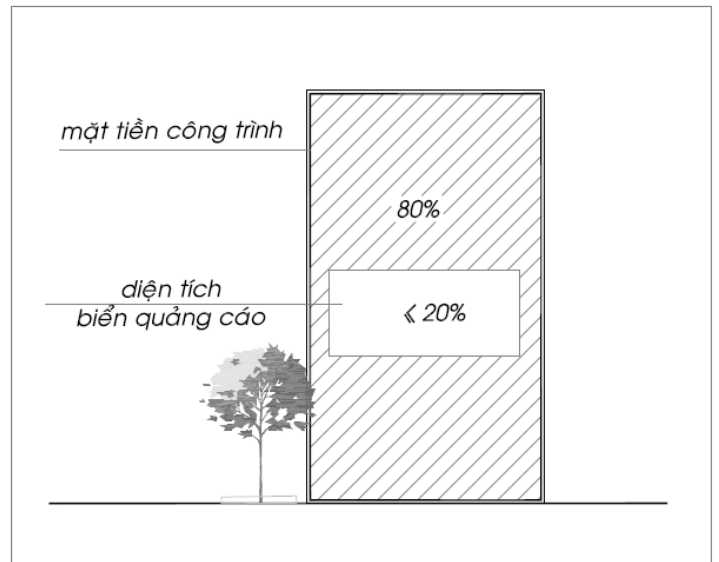
Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Biển quảng cáo không được che lấp cửa sổ và cửa ra vào. Biển

quảng cáo treo tại mặt tiền công trình có diện tích biển không lớn quá 20% diện tích mặt tiền .

- Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

- Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.

- Phải tuân thủ theo hồ sơ thiết kế đô thị của các đơn vị tư vấn và các văn bản phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền nhằm tạo một khoảng không gian cảnh quan tốt.



Hình: Quy định diện tích biển quảng cáo

2. Quy định về san nền:

- Khu dự án phần lớn diện tích đã được san lấp, địa hình bằng phẳng, trong khu vực dự án hiện đầu tư xây dựng một phần các tuyến đường kết nối theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt Mặt nền thiết kế có hướng dốc chính từ Bắc xuống Nam,

- Khu phía Bắc: Cao độ thiết kế nền chọn : HXD > 3,00m

- Khu phía Nam: Cao độ thiết kế nền chọn : HXD > 2,40 m

3. Quy định về xây dựng và an toàn giao thông:

a. Quy định về xây dựng giao thông

- Các quy định về kích thước lô đất, mật độ xây dựng, quy cách hàng rào, góc vạt tại các giao lộ, lộ giới hẻm, quy định chiều cao, khoảng cách giữa 2 dãy nhà, giữa 2 công trình,... được căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Lộ giới: được quy định và thể hiện cụ thể trong bản vẽ “*Bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông; Bản đồ chỉ giới xây dựng - chỉ giới đường đỏ*”.

▪ Giao thông đối ngoại:

*** KHU PHÍA BẮC:**

- Đường Số 1 (M/C 1-1) chiều dài L=396(m)

+ Bề rộng mặt đường xe chạy B = 12(m)t.

+ Lộ giới đã được phê duyệt : 26(m)

+ Lộ giới điều chỉnh quy hoạch: 26(m)

+ Vía hè hai bên rộng: 7+7(m).

- Đường Số 11 (M/C 1-1) chiều dài L=111(m)

+ Bề rộng mặt đường xe chạy B = 12(m).

+ Lộ giới đã được phê duyệt : 24(m)

+ Lộ giới điều chỉnh quy hoạch: 24(m)

+ Vía hè hai bên rộng: 6+6(m).

*** KHU PHÍA NAM:**

- Đường Võ Thị Sáu (M/C A-A) chiều dài L=41(m)

- + Lộ giới đã được phê duyệt : 30(m)
- **Đường N1 (M/C 1-1) chiều dài L=798(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 12(m)
 - + Lộ giới đã được phê duyệt : 26(m)
 - + Lộ giới điều chỉnh quy hoạch: 26(m)
 - + Vía hè hai bên rộng: 7+7(m).
- **Đường D7 (M/C 1-1) chiều dài L=335(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 2(m)
 - + Lộ giới đã được phê duyệt : 26(m)
 - + Lộ giới quy hoạch: 47(m)
 - + Vía hè hai bên rộng: 5+5(m), (*đầu tư thêm.*)

▪ **Giao thông đối nội:**

* **KHU PHÍA BẮC:**

- **Đường Số 10 chiều dài L=84(m) + 162(m)**
 - * **Mặt cắt (3-3)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 10(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 5+5(m)
 - + Lộ giới : 20(m)
 - * **Mặt cắt (7-7)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 7(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 4+4(m)
 - + Lộ giới : 15(m).
- **Đường Số 9 (M/C 4-4) chiều dài L=43(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 7(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 5+5(m)
 - + Lộ giới : 17(m).
- **Đường Số 2 (M/C 5-5) chiều dài L=327(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 7,5(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 5+5(m)
 - + Lộ giới : 17,5(m).
- **Đường số 4 (M/C 4-4) chiều dài L=127(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 7(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 5+5(m)
 - + Lộ giới : 17(m).
- **Đường Số 7 (M/C 6-6) chiều dài L=333,5(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 4+4(m)
 - + Lộ giới : 14(m).
- **Đường Số 8 (M/C 6-6) chiều dài L=90,0(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 4+4(m)
 - + Lộ giới : 14(m).

- **Đường Số 3 (M/C 6-6) chiều dài L=92,4(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 4+4(m)
 - + Lộ giới : 14(m).

*** KHU PHÍA NAM:**

- **Đường N7 (M/C 2-2) chiều dài L=304(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 12(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 6+6(m)
 - + Lộ giới : 24(m).
- **Đường D6 chiều dài L=207(m) + 193(m)**
 - * **Mặt cắt (5-5)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 7,5(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 5+5(m)
 - + Lộ giới : 17,5(m)
 - * **Mặt cắt (4-4)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 7(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 5+5(m)
 - + Lộ giới : 17(m).
- **Đường D4 (M/C 5-5) chiều dài L=273(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 7,5(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 5+5(m)
 - + Lộ giới : 17,5(m).
- **Đường D2 (M/C 5-5) chiều dài L=291(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 7,5(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 5+5(m)
 - + Lộ giới : 17,5(m).
- **Đường N8 (M/C 8-8) chiều dài L=28(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 8,5(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 6+6(m)
 - + Lộ giới : 20,5(m).
- **Đường N3 (M/C 9-9) chiều dài L=335(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 9(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 5+5(m)
 - + Lộ giới : 19(m).
- **Đường D1 (M/C 7-7) chiều dài L=936(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 7(m)
 - + Vía hè hai bên rộng : 4+4(m)
 - + Lộ giới : 15(m).
- **Đường N2 (M/C 6-6) chiều dài L=241,5(m)**
- **Đường N4 (M/C 6-6) chiều dài L=82,4(m)**
- **Đường N6 (M/C 6-6) chiều dài L=124,9(m)**
- **Đường N5 (M/C 6-6) chiều dài L=140,9(m)**

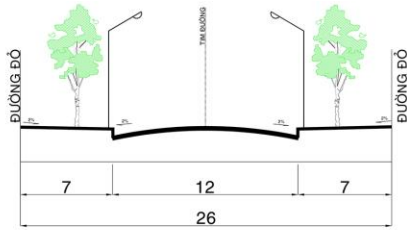
- Đường D3 (M/C 6-6) chiều dài L=119,2(m)

- Đường D5 (M/C 6-6) chiều dài L=79,9(m)

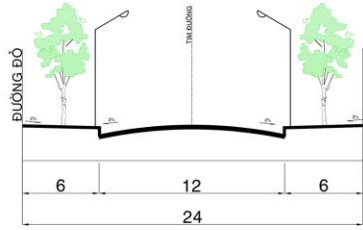
+ Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6(m)

+ Vĩa hè hai bên rộng : 4+4(m)

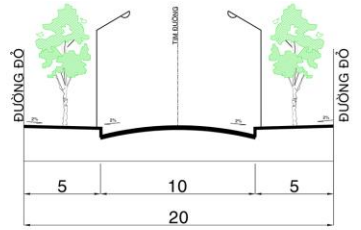
+ Lộ giới : 14(m).



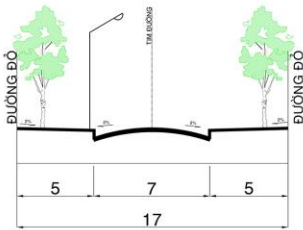
MẶT CẮT 1-1



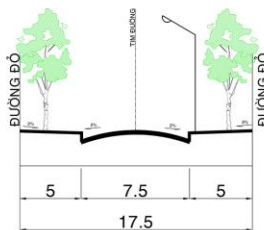
MẶT CẮT 2-2



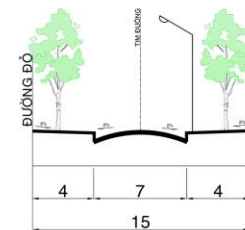
MẶT CẮT 3-3



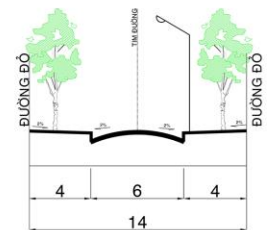
MẶT CẮT 4-4



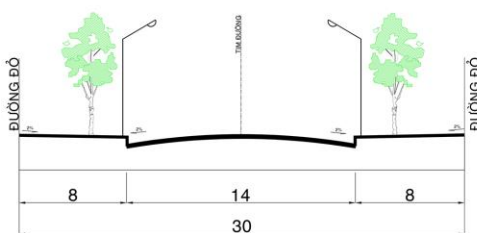
MẶT CẮT 5-5



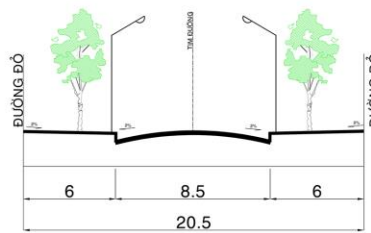
MẶT CẮT 7-7



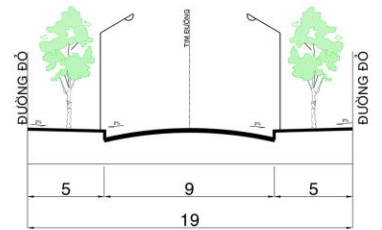
MẶT CẮT 6-6



MẶT CẮT A-A



MẶT CẮT 8-8



MẶT CẮT 9-9

▪ **Kết cấu mặt đường và vỉa hè:**

a. Kết cấu mặt đường loại I (đường số 1; số 11; N1; D7):

- + Bê tông nhựa chặt (9,5) dày 4cm SKN
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0.5Kg/m²
- + Bê tông nhựa chặt (19) dày 5cm SKN
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 1Kg/m²
- + Cấp phối đá dăm loại I dày 20cm SKN K_≥0.98
- + Cấp phối đá dăm loại II dày 25cm SKN K_≥0.98
- + Lớp đất sỏi đỏ dày 30cm lu lèn chặt K_≥0,98
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế K_≥0,95.

b. Kết cấu mặt đường loại II (đường N7; Số 10; Số 2; D2; D4; Số 4; Số 9; D6; N8; N3; Số 10; D1; Số 7; Số 8; Số 3; Số 10; N2; N4; N6; N5; D3; D5):

- + Bê tông nhựa chặt (9,5) dày 6cm SKN
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 1Kg/m²
- + Cấp phối đá dăm loại I dày 25cm SKN K_≥0.98
- + Lớp đất sỏi đỏ dày 30cm lu lèn chặt K_≥0,98
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế K_≥0,95

Kết cấu vỉa hè:

+ Lát gạch Terrazo 400x400x30(mm)

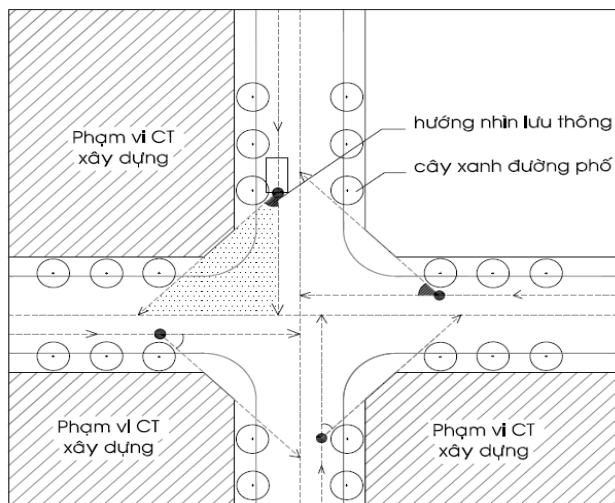
+ Lớp vữa XM M75 dày 2cm

+ BT đá 4x6M100 dày 10cm

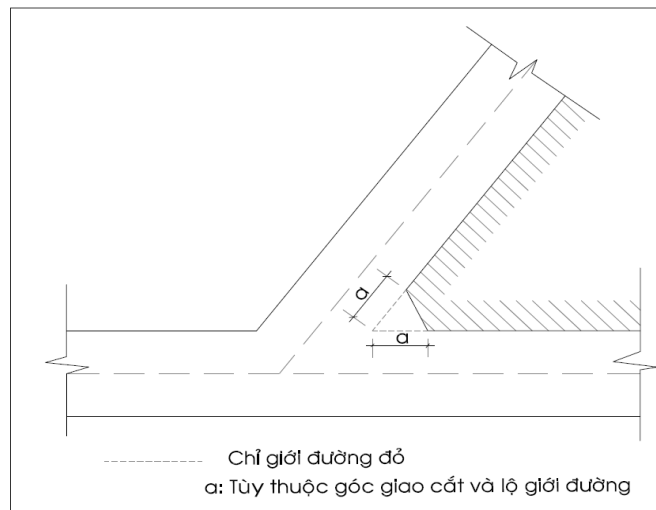
+ Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế $K \geq 0,95$.**BẢNG TỔNG HỢP DIỆN TÍCH GIAO THÔNG**

Stt	Tên Đường	Chiều Dài (m)	Mặt cắt	Chiều Rộng (m)			Diện Tích (m ²)		
				Lộ giới	Mặt Đường	Vỉa Hè	Đường	Mặt Đường	Vỉa Hè
	Đường Võ Thị Sáu	41	A - A	30,0	14,0	2 x 8,0	1.230	574	656
1	Đường Số 1	396	1 - 1	26,0	12,0	2 x 7,0	10.296	4.752	5.544
2	Đường N1	798	1 - 1	26,0	12,0	2 x 7,0	20.748	9.576	11.172
3	Đường D7	335	1 - 1	26,0	12,0	2 x 7,0	8.710	4.020	4.690
4	Đường Số 11	111	2 - 2	24,0	12,0	2 x 6,0	2.664	1.332	1.332
5	Đường N7	304	2 - 2	24,0	12,0	2 x 6,0	7.296	3.648	3.648
6	Đường Số 10	84	3 - 3	20,0	10,0	2 x 5,0	1.680	840	840
7	Đường Số 2	327	5 - 5	17,5	7,5	2 x 5,0	5.723	2.453	3.270
8	Đường D2	291	5 - 5	17,5	7,5	2 x 5,0	5.093	2.183	2.910
9	Đường D4	273	5 - 5	17,5	7,5	2 x 5,0	4.779	2.048	2.731
10	Đường D6	207	5 - 5	17,5	7,5	2 x 5,0	3.623	1.553	2.070
11	Đường Số 4	127	4 - 4	17,0	7,0	2 x 5,0	2.159	889	1.270
12	Đường Số 9	43	4 - 4	17,0	7,0	2 x 5,0	731	301	430
13	Đường D6	193	4 - 4	17,0	7,0	2 x 5,0	3.281	1.351	1.930
14	Đường N8	28	8 - 8	20,5	8,5	2 x 6,0	574	238	336
15	Đường N3	335	9 - 9	19,0	9,0	2 x 5,0	6.365	3.015	3.350
16	Đường Số 10	162	7 - 7	15,0	7,0	2 x 4,0	2.430	1.134	1.296
17	Đường D1	936	7 - 7	15,0	7,0	2 x 4,0	14.040	6.552	7.488
18	Đường Số 7	333,5	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	4.669	2.001	2.668
19	Đường Số 8	90	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.260	540	720
20	Đường Số 3	92,4	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.294	554	739
21	Đường N2	241,5	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	3.381	1.449	1.932
22	Đường N4	82,4	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.154	494	659
23	Đường N6	124,9	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.749	749	999
24	Đường N5	140,9	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.973	845	1.127
25	Đường D3	119,2	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.669	715	954
26	Đường D5	79,9	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.119	479	639
	Cộng	6.296					119.686,5	54.286	65.401

b. Quy định về an toàn giao thông:



Hình: Quy định về an toàn giao thông



Hình: Quy định vật góc

- Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông.

- Vật góc tại ngã ba, ngã tư kích thước vật góc tùy thuộc và góc cắt giao lộ và được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ. Bán kính bó vỉa theo tiêu chuẩn về đường đô thị.

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các công trình ở góc đường phải đảm bảo tuân thủ tối thiểu các quy định trong bảng sau (TCXDVN 353:2005):

Bảng: Kích thước vật góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vật góc (m)
Nhỏ hơn 45^0	8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0
90^0	4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0
Lớn hơn 135^0	2,0

Ngoài ra, tại các nút giao thông có cao độ chênh lệch lớn, cần tuân thủ các tiêu chuẩn về vật góc theo Quy chuẩn của Bộ xây dựng và các tiêu chuẩn ngành có liên quan hiện hành.

4. Quy định về cây xanh:

▪ Cây xanh:

- Quy định chung:

+ Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy,

đổ), không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

Khoảng cách từ dải cây xanh đến các công trình khác có thể tham khảo ở bảng sau (TCXDVN 104 – 2007 : Đường đô thị) :

Bảng: Khoảng cách tối thiểu từ dải cây xanh đến công trình.

<i>Từ công trình hạ tầng</i>	<i>Khoảng cách tối thiểu (m)</i>	
	<i>Tới tim góc cây bóng mát</i>	<i>Tới bụi cây</i>
Mép ngoài tường nhà, công trình		
Mép ngoài cửa kênh, mương, rãnh.	5	1,5
Chân mái dốc đứng, thềm đất.	2	1
Chân hoặc mép trong của tường chắn.	1	0,5
	3	1
Hàng rào cao dưới 2m	2	1
Cột điện chiếu sáng, cột điện cầu cạn	1	1
	0,75	0,5
Mép ngoài hè đường, đường đi bộ	1,5	-
Ống cấp nước, thoát nước	2	0,5
Dây cáp điện lực, điện thông tin	2	1
Mép ngoài phần xe chạy, lề gia cố		
<i>Ghi chú:</i>		
<i>Các trị số trong bảng trên được tính với cây có đường kính tán không quá 5m. Các loại cây có tán rộng hơn 5m và rễ cây ăn ngang ra xa thì khoảng cách phải tăng thêm cho thích hợp.</i>		

- Hướng dẫn cụ thể:

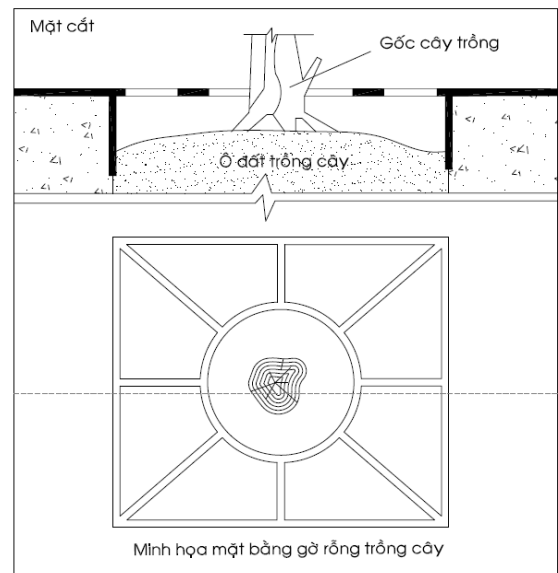
+ Cây xanh công viên: các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ hoa tạo thêm màu sắc và hương thơm.

+ Cây xanh đường phố:

▪ Cây xanh đường phố trong khu quy hoạch do chủ đầu tư trồng, quản lý và chăm sóc.

▪ Cây xanh đường phố: các ô trồng cây khuyến khích xây không có gờ hoặc có gờ không đặc để đảm bảo nước mưa có thể chảy trực tiếp vào gốc cây và thấm xuống lòng đất.

▪ Vía hè trong khu dự án trồng cây theo Quyết định số: 4627/QĐ-UBND, ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành danh mục cây cần bảo tồn, cây nguy hiểm, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trong đô thị trên địa bàn tỉnh đồng Nai.



Hình: Minh họa gờ rỗng trồng cây

Bảng: Phân loại cây bóng mát và các yêu cầu kỹ thuật

Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường	Chiều rộng vỉa hè
Cây loại 1 (cây tiểu mộc)	≤ 10m	Từ 4m đến 8 m	0,6m	Từ 3m đến 5 m
Cây loại 2 (cây trung mộc)	>10m đến 15m	Từ 8m đến 12m	0,8m	Trên 5m
Cây loại 3 (cây đại mộc)	>15m	Từ 12m đến 15m	1m	Trên 5m

▪ Hệ thống cây xanh đường phố cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực và phải tuân thủ các yêu cầu theo tiêu chuẩn hiện hành.

5. Quy định hướng dẫn hệ thống điện:

▪ **Hệ thống điện dân dụng:**

+ Hệ thống điện được đi ngầm trên vỉa hè cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác theo đúng các tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành.

+ Hệ thống điện tại khu nhà ở do chủ đầu tư kết hợp với Công ty Điện lực Đồng Nai cung cấp.

+ Tất cả các bản vẽ thiết kế hệ thống điện, lắp đặt, kết nối và quy cách vật liệu trong từng căn nhà phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn của Việt Nam và phải do đơn vị có chức năng lập theo quy định Nhà nước và được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền trước khi thi công.

+ Các yêu cầu về an toàn điện như khoảng cách của công trình đến các đường dây trung thế, hạ thế, các loại dây dẫn điện,... phải tuyệt đối đảm bảo theo tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành về an toàn điện và phải được các cơ quan có thẩm quyền xét duyệt trước khi thực hiện thi công đấu nối.

▪ **Điện chiếu sáng đường phố:**

+ Phải tuân thủ tuyệt đối về an toàn điện và tiêu chuẩn hiện hành về điện chiếu sáng đường bộ.

6. Quy định hướng dẫn hệ thống cấp thoát nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án:

Lấy nguồn nước từ nhà máy nước thành phố Biên Hòa .Vị trí lấy từ ống chính Ø300 trên đường Võ Thị Sáu qua ống Ø200 khu dân cư (giai đoạn 1) đã được thi công.

+ Tất cả các bản vẽ thiết kế về phân bố trí, lắp đặt và kết nối hệ thống cấp thoát nước cho các công trình trong toàn khu tuân theo các quy chuẩn và quy định về cấp thoát nước của Việt Nam và các tiêu chuẩn hiện hành, đồng thời phải đảm bảo một hệ thống hiện đại và đủ đáp ứng theo nhu cầu tối thiểu.

+ Tất cả các bản vẽ thiết kế của hệ thống cấp thoát nước như: thiết kế, lắp đặt, kết nối và quy cách vật liệu của từng công trình phải được tư vấn thiết kế có chức năng lập theo quy định và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi đưa vào thi công lắp đặt.

- Thoát nước mưa: Hiện tại hệ thống thoát nước đã được đầu tư theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt theo Quyết định số 2478/QĐ-UNBD ngày 01/8/2008.

- Nguồn tiếp nhận đầu cuối: Mương tiêu nước thuộc giai đoạn 1 của dự án sau đó thoát ra nhánh Sông cái thuộc hệ thống sông Đồng Nai.

- Thoát nước thải: Nước thải từ khu vệ sinh của các căn hộ trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại loại 3 ngăn theo đúng quy cách trước khi đổ vào hệ thống thu gom.

+ Bể tự hoại: Xây dựng đúng quy cách và phải đủ dung tích để xử lý chất thải cho từng hộ gia đình trong khu vực khu dân cư.

7. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC) cho khu quy hoạch:

▪ Phòng cháy chữa cháy trong công trình:

+ Phòng cháy chữa cháy trong mỗi công trình phải được nghiên cứu và thực hiện theo đúng các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành. Phải có sự đồng ý của cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt trước khi công trình được đưa vào sử dụng.

▪ Phòng cháy chữa cháy ngoài công trình:

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt các họng nước cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để phòng và chữa cháy an toàn khu dân cư theo đúng quy định của Sở Cảnh sát PCCC tỉnh Đồng Nai và theo các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

8. Quy định về việc thực hiện xây dựng các công trình:

- Trước khi khởi công xây dựng, chủ công trình phải đến liên hệ với cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng để định vị và lập biên bản cắm mốc công trình tại hiện trường.

- Phải xây dựng theo đúng nội dung cho phép. Nếu có thay đổi phải có cơ quan có thẩm quyền đồng ý.

- Trong quá trình xây dựng công trình không được vi phạm làm ảnh hưởng đến kỹ thuật hạ tầng đô thị như: giao thông, đường điện, cấp thoát nước, ... và các công trình lân cận.

- Khi xây dựng xong chủ công trình phải báo cơ quan quản lý xây dựng để kiểm tra hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng.

- Mọi việc xây dựng trái với nội dung cấp phép sẽ bị xử lý theo các quy định của pháp luật hiện hành.

9. Quy định về an toàn, vệ sinh khi thi công các công trình:

- Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ dân cư xung quanh.

- Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.

- Đơn vị thi công xây dựng phải tổ chức các bãi đổ vật tư, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại khu vực nhà xây dựng.

- Các loại đất, cát, xà bần phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.

- Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá quy định tiếng ồn trong khu dân cư theo *TCVN-5949: Tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư, mức ồn tối đa cho phép*.

- Chọn thời điểm thích hợp trong ngày để tiến hành thi công công trình, tránh gây ô nhiễm tiếng ồn đối với các khu dân cư trong khu vực.

Điều 10: Quy định đối với việc thiết kế và lắp đặt các hệ thống kỹ thuật cần tuân theo các tiêu chuẩn sau:

Tất cả các hệ thống kỹ thuật sử dụng trong khu quy hoạch cần tuân thủ tuyệt đối các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành. Phải được sự phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền trước khi đưa vào sử dụng.

1. Hệ thống cấp nước:

- Đồng hồ nước và van nước lắp đặt cho từng công trình.

+ Đồng hồ nước và van nước phải được đặt bên ngoài trước mỗi căn hộ và sát với tường hành lang.

+ Trước khi nối đường ống nước vào hệ thống cấp nước mỗi chủ hộ phải hoàn tất hồ sơ thông qua chủ đầu tư thỏa thuận đăng ký xin cấp tại cơ quan quản lý chuyên ngành và được cơ quan chuyên ngành thiết kế, thi công lắp đặt.

- Kích cỡ bồn chứa nước (loại bồn dùng cho toàn công trình) và quy cách máy bơm phải phù hợp với các yêu cầu sử dụng. Vị trí đặt bồn phải được dấu phía sau hoặc ở bên trong mái lợp.

2. Hệ thống thoát nước:

- Các đường thoát nước mưa và nước thải phải chia thành 2 hệ thống riêng biệt trong khuôn viên công trình của khách hàng và đấu nối vào hệ thống thoát nước tương ứng với toàn khu.

- Hồ ga thu nước thải riêng của từng công trình đặt trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của từng công trình cụ thể.

- Mỗi công trình phải lắp đặt bể tự hoại theo đúng quy cách để xử lý nước thải trước khi cho chảy vào đường thoát nước thải chính. Bể tự hoại được đặt ngầm dưới đất và phải có vật chắn bảo vệ.

- Hệ thống thoát nước của từng công trình đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Khách hàng không được tự ý thay đổi hoặc đục phá hệ thống thoát nước chung này và phải có trách nhiệm cho bất kỳ tổn hại nào phát sinh. Những đường ống nước nối từ trong công trình đến hồ thu nước thải phải dùng ống có đường kính đúng tiêu chuẩn và được lắp đặt với độ dốc tối thiểu theo quy định ngành hiện hành.

- Bể chứa nước đặt ngầm phải cách bể tự hoại, nếu khoảng cách không được đảm bảo thì cần phải có biện pháp để chống ô nhiễm và hấp thụ,... Việc xây dựng hố thấm phải lưu ý đến việc đấu nối nước thải từ bể tự hoại vào cống thoát nước sau này.

3. Hệ thống rác thải, khí thải:

- Rác thải:

+ Các hộ dân trong khu dân cư phải có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải công nghiệp, sinh hoạt đến khu vực xử lý rác thải tập trung.

+ Đối với rác thải phải được phân loại chứa trong bao bọc kín và tập trung tại các bin rác quy định để các đơn vị chuyên ngành mang đi xử lý.

+ Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan chung.

- Môi trường:

+ Không được xả rác thải, khí thải gây khó chịu từ các căn hộ trong khu dân cư ra bên ngoài. Miệng ống xả khói phải được đưa lên mái công trình và chúng không được hướng ra đường, mà phải đặt phía sau nhà và đúng tiêu chuẩn an toàn vệ sinh môi trường.

+ Nếu đặt máy lạnh ở mặt tiền phải đặt ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố. Các bộ phận máy lạnh đặt ở mặt tiền các khu nhà cần được che chắn và bố trí hợp lý, không ảnh hưởng về mỹ quan khu vực.

CHƯƠNG III

QUY ĐỊNH RIÊNG

Điều 11: Các quy định về lô đất xây dựng chung cư

Quy định chung:

Các quy định về kích thước lô đất xây dựng, mật độ xây dựng, góc vạt tại các giao lộ, quy định chiều cao, khoảng cách giữa hai công trình,... được căn cứ theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

Điều 12: Quy định riêng đối với từng loại công trình.

1. Quy định áp dụng cho khu dân cư trong khu quy hoạch.

Chủ đầu tư tiến hành xây dựng công trình theo đúng mẫu thiết kế được thỏa thuận với cơ quan quản lý.

Ngoài việc tuân thủ điều lệ quản lý này, chủ đầu tư còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

2. Quy định áp dụng cho công trình dịch vụ công cộng

- Vườn hoa – cây xanh:

+ Việc trồng cây xanh công viên cần có sự nghiên cứu kỹ về nhóm cây, loại cây phù hợp điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương.

+ Cần có bản vẽ thiết kế sân vườn cho từng công trình, và việc trồng cây cần tuân thủ theo các thiết kế đó.

+ Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (Không trồng cây dễ gãy, đổ).

+ Không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc có hoa, quả hấp dẫn côn trùng).

- Giao thông nội bộ:

+ Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, chất lượng mặt đường và tuân thủ bản vẽ thiết kế sân vườn nhằm tạo vẻ mỹ quan cho công trình.

+ Giao thông nội bộ trong khuôn viên các công trình công cộng phải thông suốt và tuân thủ các yêu cầu về chữa cháy, thoát hiểm,... không chông chéo, phức tạp gây cản trở khi có sự cố xảy ra.

CHƯƠNG IV

CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Điều 13: Quy định về quản lý

- Chỉ được thi công công trình trong phạm vi ranh đất và chỉ giới xây dựng của từng lô đất.

- Trong quá trình thi công nếu có hư hỏng hạ tầng của khu vực lân cận, chủ đầu tư công trình phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi hoàn, phục hồi nguyên hiện trạng ban đầu.

Điều 14: Cấp phép xây dựng

Chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý dự án xây dựng: quản lý vị trí xây dựng Khu dân cư phường Thống Nhất (giai đoạn 2), thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra và báo cáo thường xuyên việc xây dựng đến UBND thành phố Biên Hoà để quản lý.

Điều 15: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất

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

Điều 16: Phân công trách nhiệm

- Chủ đầu tư có trách nhiệm:

+ Triển khai thực hiện dự án chậm nhất là 24 tháng sau khi có Quyết định phê duyệt điều chỉnh Tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng. Đảm bảo xây dựng công trình và kết cấu hạ tầng theo quy hoạch và đảm bảo chất lượng.

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

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

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

- Đơn vị thi công có trách nhiệm:

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

+ Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.

+ Đảm bảo an toàn khi thi công.

+ Giữ vệ sinh, dọn dẹp hiện trường sau khi thi công.

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

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

+ Tạo điều kiện cho chủ hộ được nhập hộ khẩu và tổ chức sinh hoạt theo khu phố, tiến tới xây dựng khu phố văn hóa.

CHƯƠNG V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17: Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

Điều 18: Dựa trên đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng, các cơ quan quản lý xây dựng có trách nhiệm đưa ra những văn bản cụ thể để hướng dẫn thực hiện quy định này.

Điều 19: Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch trong khu vực quy hoạch. Các hộ gia đình trong khu dân cư chịu trách nhiệm thực hiện đúng quy định này. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý theo các quy định hiện hành.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh những văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng sẽ được Chủ đầu tư bổ sung điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và trình thỏa thuận các cấp có thẩm quyền.

Điều 20: Quy định quản lý xây dựng theo điều chỉnh Tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 **Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà (giai đoạn 2)** tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. gồm 5 chương, 20 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để các đối tượng sử dụng biết và thực hiện:

- UBND tỉnh Đồng Nai (theo dõi và chỉ đạo thực hiện);
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (để báo cáo);
- UBND thành Phố Biên Hoà (để theo dõi và chỉ đạo thực hiện);
- Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hoà (để thực hiện);

Phụ lục 1
CÁC BẢNG TÍNH

01. Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ HỘ	DÂN SỐ (người)	TỶ LỆ	CHỈ TIÊU (m ² /người)
I	ĐẤT Ở		130.545,9	3.641	12.447	43,13%	10,5
I.1	ĐẤT Ở THƯƠNG MẠI		78.467,9	2.350	8.974	60,1%	8,7
1	Nhà liên kế (thương mại)	LK	42.070,5	443	1.772	32,2%	23,7
2	Nhà liên kế (bán hỗ trợ)	BHT	6.506,5	76	304	5,0%	21,4
3	Biệt thự	BT	3.341,9	7	28	2,6%	119,4
4	Chung cư	CT-1	11.207,9	426	1.278	8,6%	8,8
5	Nhà ở căn hộ cao tầng (Đất sử dụng hỗn hợp II/1)	TMDV	15.341,1	1.398	5.592	11,7%	2,7
I.2	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ		24.294,6	291	873	18,6%	27,8
1	Nhà liên kế tái định cư	TĐC	24.294,6	291	873	18,6%	27,8
I.3	ĐẤT Ở XÃ HỘI	XH	27.783,4	1.000	2.600	21,3%	10,7
1	Chung cư cao tầng	XH 1	18.205,2	700	1.820	14,0%	10,0
2	Chung cư thấp tầng	XH 2	9.578,2	300	780	7,3%	12,3
II	ĐẤT SỬ DỤNG HỖN HỢP	TMDV	21.915,8	1.398	5.592	7,24%	
1	Tỷ lệ sàn sử dụng chức năng nhà ở căn hộ cao tầng: 70%		15.341,1	1.398	5.592	5,07%	2,7
2	Tỷ lệ sàn sử dụng chức năng trung tâm thương mại: 30%		6.574,7			2,17%	
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		19.056,0			6,30%	1,5
1	Công trình giáo dục	GD	9.578,2			3,2%	0,8
2	Văn phòng Công ty D2D	DVĐT	2.903,1			1,0%	0,2
3	Thương mại - dịch vụ (thuộc đất sử dụng hỗn hợp)	TMDV	6.574,7			2,17%	0,5
IV	ĐẤT TÔN GIÁO	TG	1.885,7			0,62%	
V	ĐẤT CÂY XANH	CX	30.324,2			10,02%	2,4
1	Cây xanh công cộng	CX1-5	13.029,8				
2	Cây xanh + thể dục thể thao	CX6	11.723,4				
3	Cây xanh cách ly	CX.CL	5.571				
VI	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		1.209,7			0,40%	
VII	ĐẤT GIAO THÔNG		119.686,5			39,54%	9,6
	CỘNG		302.708	3.641	12.447	100,0%	24,3

02. Bảng tổng hợp diện tích theo sử dụng đất và các chỉ tiêu kỹ thuật

Stt	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XD (m ²)	SỐ LÔ	DÂN SỐ	H	MẬT ĐỘ XD (%)	HS. K		
A	ĐẤT Ồ		137.120,6	97.487	3.641	12.447	6	71%	4,6		
I	ĐẤT Ồ TH. MẠI		56.620,3	43.310	876	3.078	4	76%	2,9		
1	Nhà liên kế (thương mại)	LK	42.070,5	36.259	443	1.772	3	86%	2,6		
1.a	THUỘC KHU DÂN CƯ PHÍA BẮC	LK 1	2.989,6	2.392	32	128	3	80	2,4		
			18,0 x 4,9 = 88,2	71	24						
			19,8 x 6,0 = 118,8	95	2						
			19,9 x 6,0 = 119,4	96	2						
			99	79	4						
		LK 2	3.641,5	2.913	38	152	3	80	2,4		
			18,0 x 5,0 = 90,0	72	10						
			17,3 x 5,0 = 86,5	69	10						
			17,5 x 5,0 = 87,5	70	8						
			118	94	10						
		LK 3	2.375,0	1.900	23	92	3	80	2,4		
			16,5 x 6,0 = 99,0	79	15						
			18,4 x 6,0 = 110,5	88	2						
			112	89	6						
		1.b	THUỘC KHU DÂN CƯ PHÍA NAM	LK 1	369,9	333	4	16	3	90	2,7
					19,3 x 5,0 = 96,5	87	2				
18,5 x 4,9 = 90,7	82				1						
18,4 x 4,7 = 86,3	78				1						
LK 1a	365,7			329	4	16	3	90	2,7		
	18,9 x 4,9 = 92,6			83	1						
	18,2 x 5,0 = 90,8			82	3						
LK 1b	1.399,2			1.329	15	60	3	95	2,7		
	18,5 x 5,0 = 92,5			88	14						
	104,2			99	1						
LK 1c	308,7			293	4	16	3	90	2,7		
	18,4 x 4,3 = 79,1			71	3						
	71,4			64	1						
LK 2	323,6			307	3	12	3	90	2,7		
	20,4 x 5,7 = 116,3			105	2						
	91			82	1						
LK 2a	3.631,2	3.450	38	152	3	95	2,9				
	19,1 x 5,0 = 95,5	91	37								
	98	93	1								
LK 3		786,1	629	7	28	3	80	2,4			

	20,0 x 5 = 100,0	90	5				
	143	129	2				
LK 4	4.083,9	3.430	45	180	3	84	2,5
	18,0 x 5 = 90	76	43				
	107	90	2				
LK 4a	2.168,0	1.821	24	96	3	84	2,5
	18,0 x 5 = 90	76	23				
	98	82	1				
LK 4b	375,0	315	4	16	5	84	4,2
	17,9 x 5 = 89,5	75	3				
	107	89	1				
LK 5	4.248,7	3.823	48	192	3	84	2,5
	17,7 x 5 = 88,5	74	46				
	89	75	2				
LK 5a	667,8	561	7	28	3	84	2,5
	18,8 x 5 = 94	79	5				
	99	83	2				
LK 5b	324,7	273	3	12	3	84	2,5
	18,6 x 6 = 111,6	94	1				
	107	90	2				
LK 6	720,8	605	7	28	3	84	2,5
	20,4 x 5 = 102	86	5				
	105	84	2				
LK 7	1.674,5	1.407	17	68	3	84	2,5
	19,0 x 5,0 = 95,0	80	15				
	125	105	2				
LK 8	2.729,7	2.293	28	112	3	84	2,5
	18,8 x 5,0 = 94,0	79	22				
	20,0 x 4,9 = 98,0	82	3				
	123	103	3				
LK 9	790,9	664	8	32	3	84	2,5
	20,0 x 5 = 100	84	6				
	95	80	2				
LK 10	1.947,1	1.752	20	80	3	90	2,7
	20,0 x 4,95 = 99	89	4				
	19,7 x 4,9 = 96,5	87	12				
	98,2	88	4				
LK 11	791,0	664	8	32	3	84	2,5
	20,0 x 5 = 100	84	6				
	95,5	80	2				
LK 12	1.798,6	1.619	19	76	3	90	2,7
	18,5 x 5,0 = 92,5	83	18				

			133,6	120	1					
		LK 13	617,2	555	7	28	3	90	2,7	
			21,7 x 5 = 108,5	98	2					
			80	72	5					
		LK 14	837,2	753	8	32	3	90	2,7	
			20,0 x 5 = 100	90	6					
			119	107	2					
		LK 15	1.631	1.468	17	68	3	90	2,7	
			18,3 x 5 = 92	82	15					
			129	116	2					
		LK 16	475	427	5	20	3	90	2,7	
			18,4 x 5,0 = 92	83	3					
			99	89	2					
2	Biệt thự	BT	3.341,9	1.671	7	28	3	50%	1,5	
	THUỘC KHU DÂN CƯ PHÍA BẮC	BT1	3.341,9	1.671	7	28	3	50	1,5	
			458	229	6					
			592	296	1					
3	Chung cư		11.207,9	5.380	426	1.278	9	48%	4,3	
	Chung cư hỗn hợp	CT-1	11.207,9	5.380	426	1.278	9	48	4,3	
II	ĐẤT Ồ TÁI ĐỊNH CƯ VÀ BÁN HỒ TRỢ		30.801,1	27.825	367	1.177	3	90%	2,7	
1	Nhà LK tái định cư	TĐC	24.294,6	21.969	291	873	3	90%	2,7	
	THUỘC KHU DÂN CƯ PHÍA NAM	TĐC 1	3.157,7	3.000	41	123	3	95	2,9	
				18,0 x 4,2 = 75,6	72	40				
				137,7	127	1				
		TĐC 2	1.147	1.089	14	42	3	95	2,9	
				19,5 x 4,2 = 81,9	78	13				
				82,0	78	1				
		TĐC 3	2.695,5	2.426	34	102	3	90	2,7	
				18,0 x 4,2 = 75,6	68	26				
				91,2	82	8				
		TĐC 4	634,1	571	8	24	3	90	2,7	
				17,5 x 4,5 = 78,8	71	6				
				80,8	73	2				
		TĐC 5	1.847,8	1.552	22	66	3	84	2,5	
				20,0 x 4,2 = 84,0	71	14				
				84,0	71	8				
		TĐC 6	2.045,2	1.841	24	72	3	90	2,7	
				19,7 x 4,9 = 96,5	87	3				
				19,8 x 4,2 = 83,2	75	20				
				92,4	83	1				
		TĐC 7		4.134,8	3.721	49	147	3	90	2,7

			20,0 x 4,2 = 84	76	40				
			19,6 x 4,2 = 82,3	74	7				
			99,3	89	2				
		TĐC 8	4.084,8	3.676	48	144	3	90	2,7
			20,0 x 4,2 = 84,0	76	30				
			86,9	78	18				
		TĐC 9	1.887,4	1.699	21	63	3	90	2,7
			20,0 x 4,2 = 84	76	16				
			108,7	98	5				
		TĐC 10	2.660,0	2.394	30	90	3	90	2,7
			20,0 x 4,2 = 84,0	76	26				
			119,0	107	4				
2	Nhà liên kế (bán hỗ trợ)	BHT	6.499,4	5.849	76	304	3	90%	2,7
			2.377,6	2.140	27	108	3	90	2,7
		BHT 1	18,1 x 4,2 = 76,0	68	7				
			19,9 x 4,2 = 83,6	75	7				
			20,3 x 4,2 = 85,3	77	7				
			111	100	6				
		BHT 2	4.128,9	3.716	49	196	3	90	2,7
			20,0 x 4,2 = 84,0	76	40				
			19,5 x 4,2 = 81,9	74	7				
			98	88	2				
III	ĐẤT Ở XÃ HỘI	XH	27.783,4	13.528	1.000	2.600	10	49%	5,0
1	Chung cư cao tầng	XH 1	18.205,2	8.738	700	1.820	12	48	5,8
2	Chung cư thấp tầng	XH 2	9.578,2	4.789	300	780	7	50	3,5
B	ĐẤT SỬ DỤNG HỖN HỢP	TMDV	21.915,8	12.824	1.398	5.592	19	59%	11,2
4.1	Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở cao tầng	TMDV1	7.696,6	3.848	522	2.088	20	50	10,0
4.2	Dự án Topaz Twins	TMDV2	11.256,4	6.754	760	3.040	19	60	11,4
4.3	Ch. cư Amber Court	TMDV3	2.962,8	2.222	116	464	18	75	13,5
C	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		12.481,3	5.350			5	43%	2,0
C1	Công trình giáo dục	GD	9.578,2	3.831		833	3	40%	1,2
1	Dự án Trường mẫu giáo Á Châu	GD 1	3.730,6	1.492		249	3	40	1,2
2	Trường Tiểu học	GD 2	5.847,6	2.339		585	3	40	1,2
C2	Công trình dịch vụ đô thị		2.903,1	1.519			9	52%	4,4
3	Văn phòng C. ty D2D	DVĐT	2.735,1	1.368			9	50	4,5
4	Văn phòng khu phố 6	VH	168	151			4	90	3,6
D	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	ĐM	1.209,7	605			1	50%	0,5
	TỔNG ĐẤT XÂY DỰNG		150.811,6	103.204	3.641	12.447	6	68%	4,3

03. BẢNG THỐNG KÊ CÁC CHỈ TIÊU LÔ ĐẤT XÂY DỰNG

LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XD (m ²)	DIỆN TÍCH SẢN (m ²)	SỐ LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SD ĐẤT
ĐẤT Ở		137.120,6	97.249	629.274	3.641	6	71%	4,6
Nhà liên kế (thương mại)	FB-1k	2.989,6	2.392	7.175	32	3	80	2,4
		18,0 x 4,9 = 88,2	71		24			
		19,8 x 6,0 = 118,8	95		2			
		19,9 x 6,0 = 119,4	96		2			
		99	79		4			
Nhà liên kế (thương mại)	EB-1k	3.641,5	2.913	8.740	38	3	80	2,4
		18,0 x 5,0 = 90,0	72		10			
		17,3 x 5,0 = 86,5	69		10			
		17,5 x 5,0 = 87,5	70		8			
		118	94		10			
Nhà liên kế (thương mại)	DB-1k	2.375,0	1.900	5.700	23	3	80	2,4
		16,5 x 6,0 = 99,0	79		15			
		18,4 x 6,0 = 110,5	88		2			
		112	89		6			
Nhà liên kế (thương mại)	AN.2-1k	1.399,2	1.329	3.988	15	3	95	2,9
		18,4 x 5,0 = 92,2	88		3			
		18,5 x 5,0 = 92,7	88		7			
		18,6 x 5,0 = 93,2	89		4			
		100,9	96		1			
	AN.3-1k	369,9	333	999	4	3	90	2,7
	92,5	83		4				
Nhà liên kế (thương mại)	AN.4-1k	365,7	347	1.042	4	3	95	2,9
		20,3 x 4,8 = 97,5	93		1			
		19,3 x 5,0 = 96,5	92		1			
		18,5 x 5,0 = 92,4	88		1			
		79,3	75		1			
	AN.5-1k	3.236,5	3.075	9.224	34	3	95	2,9
		18,8 x 5,0 = 94,2	89		5			
		18,9 x 5,0 = 94,7	90		7			
		19,0 x 5,0 = 95,0	90		8			
		19,1 x 5,0 = 95,7	91		8			
		19,2 x 5,0 = 96,2	91		6			
	AN.6-1k	394,7	375	1.125	4	3	95	2,9
		19,3 x 5,0 = 96,3	91		3			
105,8		101		1				
Tái định cư	AN.1-tđc	3.466,4	3.000	8.999	45	3	95	2,9
		17,9 x 4,2 = 75,2	71		5			

		18,1 x 4,2 = 76,0	72		8				
		18,2 x 4,2 = 76,4	73		18				
		18,3 x 4,2 = 77,0	73		7				
		108,5	103		1				
		75,0	71		2				
Nhà liên kế (thương mại)	AN.1-lk	77,2	69		4		90		
Nhà liên kế (thương mại)	AN.7-lk	323,6	291	874	3	3	90	2,7	
		20,4 x 5,7 = 116,3	105		2				
		91	82		1				
Nhà liên kế (thương mại)	AN9-lk	786,1	707	2.122	7	3	90	2,7	
		20,0 x 5 = 100,0	90		5				
		143	129		2				
Nhà liên kế (thương mại)	CN.1-lk	720,8	605	1.816	7	3	84	2,5	
		20,4 x 5 = 102	86		5				
		105	89		2				
Nhà liên kế (thương mại)	BN1-lk	4.083,9	3.430	10.291	45	3	84	2,5	
		18,0 x 5 = 90	76		43				
		107	90		2				
Nhà liên kế (thương mại)	BN2-lk	2.168,0	1.821	5.463	24	3	84	2,5	
		18,0 x 5 = 90	81		23				
		98	88		1				
		L.24-28 L.24-27	375,0	315	1.575	4	5	84	4,2
		Lô 28	107	89		1			
Nhà liên kế (thương mại)	BN.4-lk	4.248,7	3.569	10.707	48	3	84	2,5	
		17,7 x 5 = 88,5	74		46				
		89	75		2				
Nhà liên kế (thương mại)	BN.3-lk	667,8	561	1.803	7	3	84	2,5	
		18,8 x 5 = 94	79		5				
		99	83		2				
Nhà liên kế (thương mại)	BN.5-lk	324,7	273	818	3	3	84	2,5	
		18,6 x 6 = 111,6	94		1				
		107	90		2				
Nhà liên kế (thương mại)	CN.3-lk	1.674,5	1.407	4.220	17	3	84	2,5	
		19,0 x 5,0 = 95	80		15				
		124,8	105		2				
Nhà liên kế (thương mại)	CN.6-lk	2.729,7	2.293	7.370	28	3	84	2,5	
		18,8 x 5,0 = 94,0	79		22				
		20,0 x 4,9 = 98,0	82		3				
		123	107		3				
Nhà liên kế	FN.4-lk	837,2	753	2.260	8	3	90	2,7	

(thương mại)		20,0 x 5 = 100	90		6			
		119	107		2			
Nhà liên kế (thương mại)	FN.5-lk	1.631,2	1.468	4.404	17	3	90	2,7
		18,0 x 5 = 90,0	81		1			
		18,1 x 5 = 90,5	81		2			
		18,2 x 5 = 91,0	82		3			
		18,3 x 5 = 91,5	82		3			
		18,4 x 5 = 92,0	83		3			
		18,5 x 5 = 92,5	83		2			
		18,6 x 5 = 93,0	84		1			
		129	116		2			
Nhà liên kế (thương mại)	FN.6-lk	474,5	427	1.281	5	3	90	2,7
		18,4 x 5,0 = 92	83		3			
		99	89		2			
Nhà liên kế (thương mại)	FN.2-lk	791,0	664	1.993	8	3	84	2,5
		20,0 x 5 = 100	84		6			
		95,5	80		2			
Nhà liên kế (thương mại)	CN.8-lk	790,9	712	2.135	8	3	90	2,7
		20,0 x 5 = 100	90		6			
		95	86		2			
Tái định cư	DN.4-tđc	1.887,4	1.699	5.096	21	3	90	2,7
		20,0 x 4,2 = 84	76		16			
		108,7	98		5			
Nhà liên kế (thương mại)	DN.4-lk	1.947,1	1.752	5.257	20	3	90	2,7
		20,0 x 5,0 = 100	90		6			
		19,7 x 4,9 = 96,5	87		12			
		94,4	85		2			
Tái định cư	DN.3-tđc	2.660,0	2.394	7.182	30	3	90	2,7
		20,0 x 4,2 = 84,0	76		22			
		101,5	91		8			
NHÀ BIỆT THỰ	BT	3.341,9	1.671	5.013	7	3	50	1,5
		458	229		6			
		592	296		1			
NHÀ LIÊN KẾ (bán hỗ trợ)	FN3-bht	2.377,6	2.140	6.420	27	3	90	2,7
		18,1 x 4,2 = 76,0	68		7			
		19,9 x 4,2 = 83,6	75		7			
		20,1 x 4,2 = 84,4	1		3			
		20,8 x 4,2 = 87,4	79		4			
		110	99		6			
NHÀ LIÊN KẾ (bán hỗ trợ)	FN.1-bht	4.128,9	3.716	11.148	49	3	90	2,7
		20,0 x 4,2 = 84,0	76		40			
		19,5 x 4,2 = 81,9	74		3			

		19,4 x 4,2 = 81,5	73		4			
		99	89		2			
Dự án Chung cư hỗn hợp	CT-1	11.207,9	5.380	48.418	426	9	48	4,3
Tái định cư	AN.8-tđc	1.146,7	1.089	3.268	14	3	95	2,9
		19,5 x 4,2 = 81,9	78		13			
		82,0	78		1			
Tái định cư	CN.2-tđc	2.695,5	2.426	7.278	34	3	90	2,7
		18,0 x 4,2 = 75,6	68		26			
		91,2	82		8			
Tái định cư	DN.1-tđc	634,1	571	1.712	8	3	90	2,7
		18,0 x 4,2 = 75,6	68		8			
Nhà liên kế (thương mại)	EN.3-lk	2.415,8	2.174	6.523	26	3	90	2,7
		18,6 x 5,0 = 93,0	84		5			
		18,5 x 5,0 = 92,5	0		11			
		18,4 x 5,0 = 92,0	83		2			
		93,7	84		8			
Tái định cư	CN.9-tđc	4.134,8	3.721	11.164	49	3	90	2,7
		20,0 x 4,2 = 84	76		40			
		19,5 x 4,2 = 81,9	74		2			
		19,6 x 4,2 = 82,3	74		5			
		99,7	90		2			
Tái định cư	CN.7-tđc	2.045,2	1.841	5.522	24	3	90	2,7
		19,7 x 4,9 = 96,5	87		3			
		19,8 x 4,2 = 83,2	75		20			
		92,4	83		1			
Tái định cư	CN.4-tđc	1.847,8	1.552	4.991	22	3	84	2,5
		20,0 x 4,2 = 84,0	71		14			
		17,4 x 5,0 = 87,0	73		3			
		82	88		5			
Tái định cư	CN.5-tđc	761,0	685	2.055	9	3	90	2,7
		19,2 x 4,2 = 80,6	73		3			
		19,3 x 4,2 = 81,1	73		4			
		97,4	88		2			
		3.323,8	2.991	8.974	39	3	90	2,7
		20,0 x 4,2 = 84,0	76		30			
		89,3	80		9			
Đất ở xã hội (cao tầng)	XH.1	18.205,2	8.738	104.862	700	12	48	5,8
Đất ở xã hội (trung tầng)	XH.2	9.578,2	4.789	33.524	300	7	50	3,5
ĐẤT HỖN HỢP		21.915,8	12.824	245.287	1.398	19	59%	11,2
Dự án Topaz Twins	TMDV2	11.256,4	6.754	128.323	760	19	60	11,4

Chung cư Amber Court	TMDV3	2.962,8	2.222	39.998	116	18	75	13,5
Dịch vụ thương mại kết hợp văn phòng cho thuê	TMDV1	7.696,6	3.848	76.966	522	20	50	10,0
ĐẤT TRƯỜNG HỌC		9.578,2	3.831	11.494		3	40%	1,2
Dự án Trường mẫu giáo Á Châu	GD.1	3.730,6	1.492	4.477		3	40	1,2
Trường Tiểu học	GD.2	5.847,6	2.339	7.017		3	40	1,2
CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ		2.903,1	1.519	12.913		9	52%	4,4
Văn phòng Công ty D2D	DVĐT	2.735,1	1.368	12.308		9	50	4,5
Văn phòng khu phố 6	VH	168	151	605		4	90	3,6
TRAM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	ĐM	1.209,7	605	605		1	50	0,5
TỔNG ĐẤT XÂY DỰNG		150.811,6	104.641	654.285	3.641	6	68%	4,3

04. Bảng thống kê các loại đường

Stt	Tên Đường	Chiều Dài (m)	Mặt cắt	Chiều Rộng (m)			Diện Tích (m ²)		
				Lộ giới	Mặt Đường	Via Hè	Đường	Mặt Đường	Via Hè
	Đường Võ Thị Sáu	41	A - A	30,0	14,0	2 x 8,0	1.230	574	656
1	Đường Số 1	396	1 - 1	26,0	12,0	2 x 7,0	10.296	4.752	5.544
2	Đường N1	798	1 - 1	26,0	12,0	2 x 7,0	20.748	9.576	11.172
3	Đường D7	335	1 - 1	26,0	12,0	2 x 7,0	8.710	4.020	4.690
4	Đường Số 11	111	2 - 2	24,0	12,0	2 x 6,0	2.664	1.332	1.332
5	Đường N7	304	2 - 2	24,0	12,0	2 x 6,0	7.296	3.648	3.648
6	Đường Số 10	84	3 - 3	20,0	10,0	2 x 5,0	1.680	840	840
7	Đường Số 2	327	5 - 5	17,5	7,5	2 x 5,0	5.723	2.453	3.270
8	Đường D2	291	5 - 5	17,5	7,5	2 x 5,0	5.093	2.183	2.910
9	Đường D4	273	5 - 5	17,5	7,5	2 x 5,0	4.779	2.048	2.731
10	Đường D6	207	5 - 5	17,5	7,5	2 x 5,0	3.623	1.553	2.070
11	Đường Số 4	127	4 - 4	17,0	7,0	2 x 5,0	2.159	889	1.270
12	Đường Số 9	43	4 - 4	17,0	7,0	2 x 5,0	731	301	430
13	Đường D6	193	4 - 4	17,0	7,0	2 x 5,0	3.281	1.351	1.930
14	Đường N8	28	8 - 8	20,5	8,5	2 x 6,0	574	238	336
15	Đường N3	335	9 - 9	19,0	9,0	2 x 5,0	6.365	3.015	3.350
16	Đường Số 10	162	7 - 7	15,0	7,0	2 x 4,0	2.430	1.134	1.296
17	Đường D1	936	7 - 7	15,0	7,0	2 x 4,0	14.040	6.552	7.488
18	Đường Số 7	333,5	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	4.669	2.001	2.668

19	Đường Số 8	90	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.260	540	720
20	Đường Số 3	92,4	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.294	554	739
21	Đường N2	241,5	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	3.381	1.449	1.932
22	Đường N4	82,4	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.154	494	659
23	Đường N6	124,9	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.749	749	999
24	Đường N5	140,9	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.973	845	1.127
25	Đường D3	119,2	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.669	715	954
26	Đường D5	79,9	6 - 6	14,0	6,0	2 x 4,0	1.119	479	639
Cộng		6.296					119.686,5	54.286	65.401

05. Bảng tính nhu cầu dùng nước

STT	Đối tượng	Dân số	Tiêu chuẩn (l/người/ngày)	Nhu cầu (m ³ /ngày)
1	Nước sinh hoạt (Q1)	12.447	180	2.240
2	Nước tưới cây, rửa đường (Q2)		10%Q1	224
3	Nước hao hụt		20%(Q1+Q2)	492
4	Nước cho trạm xử lý		10%(Q1+Q2)	246
	Tổng cộng			3.202
	Làm tròn			3.200

06. Bảng tính lưu lượng nước thải

STT	Đối tượng	Dân số	Tiêu chuẩn (l/người/ngày)	Nhu cầu (m ³ /ngày)
1	Nước cấp sinh hoạt (Giai đoạn2)	12.447	180	2.240
2	Nước cấp sinh hoạt (Giai đoạn1)	6.630	180	1.193
	Tổng :	19.077	180	3.433

07. Bảng tính thủy lực nước thải

Đoạn cống (mương)	Từ cọc	Đến cọc	Khoảng cách L (m)	Cộng dồn (m)	Diện tích dòng chảy F(ha)			Cao độ (m)	
					Bản thân	Chuyển qua từ các nhánh	Tính toán	Mặt đất	
								Đầu	Cuối
KHU BẮC ĐƯỜNG SỐ 7	HG'1	HG'2	30	30	7.3141	0.00	7.31	3.71	1.10
ĐƯỜNG D1	HG'2	HG'3	350	350	13.5565	7.31	20.87	1.10	0.80
ĐƯỜNG D1	HG'3	HG'4	320	670	12.727	28.18	40.91	1.80	1.66
ĐƯỜNG N1	HG'4	HG'5	440	440	12.3273	40.91	53.24	1.66	0.74
ĐƯỜNG D7	HG'5	NMXL	151	821	0	67.06	67.06	0.74	0.74

Đoạn cống	Từ cọc	Đến cọc	Khoảng cách	Độ dốc	Độ dốc đáy	Đường kính	Diện tích	Bán kính	R^(2/3)	Hệ số nhám	Lưu lượng
-----------	--------	---------	-------------	--------	------------	------------	-----------	----------	---------	------------	-----------

(mương)			L (m)	mặt đất $i_{\text{mặt đất}}$	mương $i_{\text{đáy mương}}$	D (mm)	mặt cắt ướt A (m ²)	thủy lực R (m)		n	Q _c (l/s)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
KHU BẮC ĐƯỜNG SỐ 7	HG'1	HG'2	5000	0.0005	0.0030	400	0.13	0.10	0.22	0.013	114.07
ĐƯỜNG D1	HG'2	HG'3	350	0.0009	0.0030	600	0.28	0.15	0.28	0.013	336.31
ĐƯỜNG D1	HG'3	HG'4	320	0.0004	0.0030	800	0.50	0.20	0.34	0.013	724.28
ĐƯỜNG N1	HG'4	HG'5	440	0.0021	0.0030	800	0.50	0.20	0.34	0.013	724.28
ĐƯỜNG D7	HG'5	NMXL	151	0.0000	0.0030	1000	0.79	0.25	0.40	0.013	1313.21

Đoạn cống (mương)	Từ cọc	Đến cọc	Khoảng cách L (m)	Khoảng cách cống dồn (m)	Modul LL, l/s/ha	Lưu lượng trung bình q (l/s)	Diện tích F (ha)	Hệ số không điều hòa	Lưu lượng tạm trung	Lưu lượng Q _{tt} (l/s)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
KHU BẮC ĐƯỜNG SỐ 7	HG'1	HG'2	30	30	5.50416667	40.26	7.31	1.8	0.00	72.46
ĐƯỜNG D1	HG'2	HG'3	350	350	5.50416667	114.88	20.87	1.8	0.00	206.78
ĐƯỜNG D1	HG'3	HG'4	320	320	5.50416667	225.18	40.91	1.8	0.00	405.33
ĐƯỜNG N1	HG'4	HG'5	440	440	5.50416667	293.04	53.24	1.8	0.00	527.47
ĐƯỜNG D7	HG'5	NMXL	151	151	5.50416667	369.10	67.06	1.8	0.00	664.39

08. Bảng tính nhu cầu dùng điện
BẢNG NHU CẦU DÙNG ĐIỆN KHU BẮC

S T T	Đối tượng	Số lượng	Đơn vị	Tchuẩn (kW/hộ, bóng, M2, HS)	Nhu cầu (kW)
1	Nhà liên kế	93	Hộ	3	279
2	Nhà biệt thự	07	Hộ	5	35
3	Căn hộ thương mại	1.398	M2	4	5.592
4	Dịch vụ công cộng	2.735	M2	0,02	55
5	Chiếu sáng	52	Bóng	0,12	6
6	Tồn hao + dự phòng	7.674	%	10	597
	Tổng cộng				6.564
	Kđt			0.7	
	Phụ tải (cosφ)			0.85	
Tổng công suất					5.406 kVA

BẢNG NHU CẦU DÙNG ĐIỆN KHU NAM

S T T	Đối tượng	Số lượng	Đơn vị	Tchuẩn (kW/hộ, bóng, M2, HS)	Nhu cầu (kW)
1	Nhà liên kế	810	Hộ	3	2.430
2	Căn hộ chung cư	1.426	Hộ	4	5.704
3	Trường mầm non, tiểu học	833	Cháu	0,2	167
4	Dịch vụ công cộng	168	M2	0,02	4
5	Trạm xử lý nước thải	1.209,7	M2	0,02	25
6	Chiếu sáng	160	Bóng	0,12	20
7	Tồn hao + dự phòng	7.674	%	10	835
	Tổng cộng				9.185
	Kđt			0.7	
	Phụ tải (cosφ)			0.85	
				Tổng công suất	7.565 kVA

Phụ lục 2
CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ
LIÊN QUAN

Phụ lục 3
PHẦN BẢN VẼ