**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**

**THEO ĐỒ ÁN**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**KHU DÂN CƯ AN LONG – NAM SÀI GÒN**

XÃ LONG HẬU, HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

|  |  |
| --- | --- |
| **CHỦ ĐẦU TƯ****CÔNG TY CỔ PHẦN XNK TỔNG HỢP****NAM SÀI GÒN** | **ĐƠN VỊ LẬP ĐIỀU LỆ****CÔNG TY TNHH QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC SPA**  |

 **KTS . PHAN THỊ NGỌC DUNG**

|  |  |
| --- | --- |
| ỦY BAN NHÂN DÂN**HUYỆN CẦN GIUỘC**­­­­­­­­­**‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****------------------** |

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**KHU DÂN CƯ AN LONG – NAM SÀI GÒN**

**XÃ LONG HẬU, HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số ……./QĐ - UBND, ngày ….. tháng … năm 2018 của UBND huyện Cần Giuộc).*

**CHƯƠNG I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1:**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các loại công trình tại dự án theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Long - Nam Sài Gòn, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã được UBND huyện Cần Giuộc phê duyệt tại Quyết định …………/QĐ-UBND ngày …..tháng ….. năm 2018.

**Điều 2:**

Ngoài những nội dung trong bản quy định quản lý xây dựng này, việc quản lý xây dựng đối với các công trình trong ranh giới khu vực quy hoạch còn phải tuân theo những quy định pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

**Điều 3:**

Việc thay đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung quy định quản lý xây dựng phải do cơ quan có thẩm quyền quyết định trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Long - Nam Sài Gòn, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An được phê duyệt điều chỉnh.

**Điều 4:**

UBND huyện Cần Giuộc thống nhất việc quản lý xây dựng trên địa bàn toàn huyện và Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Cần Giuộc là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện Cần Giuộc thực hiện việc quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn là đơn vị chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc của dự án này.

**CHƯƠNG II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 5:**

1. ***Vị trí, ranh giới***

Khu dân cư An Long - Nam Sài Gòn, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An có ranh giới được xác định cụ thể như sau:

* Phía Bắc : giáp Khu dân cư và công nghiệp của C.ty Cổ phần Long Hậu;
* Phía Tây : giáp dự án Khu dân cư Hai Thành Long An 73,6ha;
* Phía Đông: giáp dự án Công ty CP Bất động sản Long Giang 100ha;
* Phía Nam : giáp dự án Khu dân cư Phúc Long Vân 113,79ha.
1. ***Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch***
* Quy mô diện tích : Khoảng 109,73 ha.
* Quy mô dân số : Khoảng 25.000 người.
* Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.
1. ***Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án***

Thực hiện theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng khác có liên quan.

Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đồ án:

* Chỉ tiêu sử dụng đất:
* Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : khoảng 43,89 m²/người.
* Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu: 41,20 m²/người.
* Chỉ tiêu đất công trình DVĐT : khoảng 4,08 m²/người.
* Chỉ tiêu đất ở : khoảng 17,16 m²/người.
* Chỉ tiêu đất cây xanh : khoảng 4,67 m²/người.
* Chỉ tiêu đất giao thông : khoảng 22,89 km/km2.

 : 15,29 m²/người.

* Chỉ tiêu mật độ xây dựng tối đa đối với từng ô phố:
* Khu hỗn hợp CTCC -TMDV- VP- Chung cư cao tầng:
* Khối đế: 59,45%;
* Khối tháp: 42,70%
* Nhà biệt thự đơn lập : 49,06%
* Nhà biệt thự song lập : 60,19%.
* Nhà liên kế vườn : 76,86%.
* Nhà tái định cư : 74,37%
* Công trình DV đô thị : 40%.
* Công viên cây xanh : 5%.
* Công trình HTKT : 50%.

***Ghi chú:*** *Mật độ xây dựng tối đa đối với từng lô nhà ở riêng lẻ tuân thủ theo Bảng 2.6 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008 và đảm bảo khoảng lùi theo quy định trong đồ án QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Long - Nam Sài Gòn đã được phê duyệt.*

* Chỉ tiêu tầng cao xây dựng tối đa:
* Khu hỗn hợp : 18 tầng (≤ 75m).
* Nhà biệt thự đơn lập : 3 tầng (≤ 18m).
* Nhà biệt thự song lập : 3 tầng (≤ 18m).
* Nhà liên kế vườn : 4 tầng (≤ 22m).
* Nhà tái định cư : 4 tầng (≤ 22m).
* Công trình DV đô thị : 05 tầng (≤ 25m).
* Công viên cây xanh : 01 tầng (≤ 5m).
* Công trình HTKT : 01tầng (≤ 5m).
* Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa: khoảng 1,84 lần.
* Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:
* Chỉ tiêu cấp điện : 2.000 Kwh/người/năm.
* Chỉ tiêu cấp nước : 130 l/người/ngày.đêm.
* Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
* Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 35 máy/100 dân.
* Chỉ tiêu rác thải : 1,2 kg/người/ngày.

**Điều 6: Quy hoạch sử dụng đất**

|  |
| --- |
| **BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU** |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **DIỆN TÍCH**  | **TỶ LỆ** |
|   |   | m2 | % |
| **I** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **1.029.913** | **93,86** |
| **1** | **Đất nhóm nhà ở** | **428.917** | **39,09** |
| 1.1 | Nhà liên kế | 365.759 | 33,33 |
| 1.2 | Nhà tái định cư | 9.743 | 0,89 |
| 1.3 | Biệt thự song lập | 26.210 | 2,39 |
| 1.4 | Biệt thự đơn lập | 3.472 | 0,32 |
| 1.5 | Đất ở thuộc khu hỗn hợp  | 23.734 | 2,16 |
| **2** | **Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở** | **102.048** | **9,30** |
| 2.1 | Đất giáo dục | 67.294 | 6,13 |
| 2.2 | Đất công trình y tế | 12.060 | 1,10 |
| 2.3 | Đất công trình hành chánh-văn hóa | 4.896 | 0,45 |
| 2.4 | Đất công trình TMDV (Chợ) | 3.555 | 0,32 |
| 2.5 | Đất công trình dịch vụ công cộng thuộc khu hỗn hợp | 14.243 | 1,30 |
| **3** | **Đất cây xanh công viên -TDTT** | **116.668** | **10,63** |
| 3.1 | Cây xanh công viên -TDTT | 76.963 | 7,01 |
| 3.2 | Cây xanh thuộc khu hỗn hợp | 24.398 | 2,22 |
| 3.3 | Cây xanh thuộc dải phân cách dọc các tuyến đường | 15.307 | 1,39 |
| **4** | **Đất giao thông sân bãi** (bao gồm đường nội bộ , sân bãi khu hỗn hợp) | **382.280** | **34,84** |
| **II** | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **67.387** | **6,14** |
| 1 | Đất văn phòng thuộc khu hỗn hợp | 8.846 | 0,81 |
| 2 | Đất cây xanh cách ly | 15.892 | 1,45 |
| 3 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 3.256 | 0,30 |
| 4 | Mặt nước | 39.393 | 3,59 |
| **III** | **TỔNG CỘNG** | **1.097.300** | **100,00** |
| **BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU HỖN HỢP** |  |  |  |  |
| **STT**  | **Ký hiệu lô đất**  |   |  **Đất xây dựng công trình (quy đổi theo tỷ lệ diện tích sàn)** | **Đất cây xanh**  | **Đất giao thông nội bộ** | **Tổng cộng**  |
|   | Tổng cộng | Đất ở | Đất văn phòng | Đất DVCC | Trường mầm non |
| **1** | **E1** | Diện tích (m2) | 14.000 | 6.346 | 2.365 | 3.702 | 1.587 | 7.233 | 5.895 | **27.128** |
| Tỷ lệ (%) | 51,61 | 23,39 | 8,72 | 13,65 | 5,85 | 26,66 | 21,73 | **100,00** |
| **2** | **E2** | Diện tích (m2) | 14.000 | 6.346 | 2.365 | 3.702 | 1.587 | 7.233 | 5.895 | **27.128** |
| Tỷ lệ (%) | 45,76 | 23,39 | 8,72 | 13,65 | 5,85 | 26,66 | 21,73 | **100,00** |
| **3** | **E3** | Diện tích (m2) | 1.988 | 912 | 340 | 515 | 221 | 458 | 898 | **3.344** |
| Tỷ lệ (%) | 52,85 | 27,28 | 10,17 | 15,40 | 6,60 | 13,69 | 26,86 | **100,00** |
| **4** | **E4** | Diện tích (m2) | 9.782 | 4.564 | 1.701 | 2.110 | 1.407 | 4.608 | 3.974 | **18.364** |
| Tỷ lệ (%) | 45,61 | 24,85 | 9,26 | 11,49 | 7,66 | 25,09 | 21,64 | **100,00** |
| **5** | **E5** | Diện tích (m2) | 11.854 | 5.565 | 2.074 | 4.214 | 0 | 4.868 | 6.613 | **23.334** |
| Tỷ lệ (%) | 50,80 | 23,85 | 8,89 | 18,06 | 0,00 | 20,86 | 28,34 | **100,00** |
| **6** | **Tổng cộng** | **Diện tích (m2)** | **51.624** | **23.734** | **8.846** | **14.243** | **4.801** | **24.398** | **23.276** | **99.298** |
| **Tỷ lệ (%)** | **47,15** | **23,90** | **8,91** | **14,34** | **4,83** | **24,57** | **23,44** | **100,00** |

**Điều 7:Phân khu chức năng và các quy định về chỉ tiêu xây dựng**

1. **Khu đất xây dựng nhà ở**

Gồm các loại hình nhà ở: chung cư cao tầng (thuộc khu hỗn hợp), nhà liên kế vườn (bao gồm nhà tái định cư), nhà biệt thự song lập, nhà biệt thự đơn lập, diện tích 43,8140ha, chiếm tỷ lệ 46,57% tổng diện tích toàn khu đất. Trong đó:

1. ***Khu hỗn hợp***

Các lô E1 ÷ E5, tổng diện tích 9,9298ha, nằm tại vị trí phía Đông Bắc của dự án, giáp Đường số 8 (Đường N1).

 *Quy định về xây dựng Khu hỗn hợp:*

* Mật độ xây dựng tối đa :
* Khối đế : 59,45%;
* Khối tháp : 42,70%
* Hệ số sử dụng đất tối đa : 8,19 lần
* Tầng cao xây dựng : 03 – 18 tầng.
* Chiều cao xây dựng : ≤ 75m.
* Cao độ hoàn thiện tầng 1(tầng trệt): tối thiểu +1,2m so với ± 0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Độ cao thông thủy tầng 01 : 4 – 6 m.
* Độ cao thông thủy các tầng khác: 3,1 – 3,6m
* Chỉ giới xây dựng/khoảng lùi : ≥ 6m (tính từ chỉ giới đường đỏ);
1. ***Nhà liên kế vườn***

Các lô A1 ÷ A80, tổng diện tích 36,5759ha, đây là loại hình nhà ở có tỷ lệ lớn nhất của dự án.

*Quy định về xây dựng Nhà liên kế vườn:*

* Mật độ xây dựng tối đa đối với mỗi ô phố : 76,86%.
* Hệ số sử dụng đất tối đa: : 3,07 lần.
* Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 18 m.
* Chiều cao mái :1,3 – 2,0 m
* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,15 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Độ cao thông thủy tầng 01 : 3,6 – 4,0 m.
* Độ cao thông thủy các tầng khác: 3,3 – 3,6 m.

(Lưu ý: chiều cao mỗi tầng trong một dãy phố phải thống nhất)

* Chỉ giới xây dựng : ≥ 2,5 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).

≥ 3,0 m (tiếp giáp các đường có lộ giới 30 - 40m).

* Khoảng lúi phía sau: ≥ 1,5 m (tính từ ranh đất).
* Khoảng lùi mặt bên: : ≥ 2,0 m (lô góc – tính từ chỉ giới đường đỏ).

: ≥ 2,0 m (lô góc – tính từ chỉ giới đường đỏ - tiếp giáp các đường có lộ giới 30 -40m).

1. ***Nhà tái định cư***

Các lô B1 ÷ B2, tổng diện tích 0,9743ha, đây là loại hình nhà liên kế phục vụ cho mục đích tái định cư tại chỗ cho cư dân hiện hữu trong phạm vi dự án.

*Quy định về xây dựng Nhà tái định cư:*

* Mật độ xây dựng tối đa đối với mỗi ô phố : 74,19%.
* Hệ số sử dụng đất tối đa: : 2,97 lần.
* Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 18 m.
* Chiều cao mái :1,3 – 2,0 m
* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,15 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Độ cao thông thủy tầng 01 : 3,6 – 4,0 m.
* Độ cao thông thủy các tầng khác: 3,3 – 3,6 m.

(Lưu ý: chiều cao mỗi tầng trong một dãy phố phải thống nhất).

* Chỉ giới xây dựng : ≥ 2,5 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).

: ≥ 3,0 m (tiếp giáp các đường có lộ giới 30 -40m).

* Khoảng lúi phía sau: : ≥ 1,5 m (tính từ ranh đất).
* Khoảng lùi mặt bên: : ≥ 2,0 m (lô góc – tính từ chỉ giới đường đỏ).

: ≥ 2,0 m (lô góc – tính từ chỉ giới đường đỏ - tiếp giáp các đường có lộ giới 30 -40m).

1. ***Biệt thự đơn lập***

Lô D - Diện tích 0,3472ha, được bố trí cạnh công viên tập trung phía Nam (X38).

*Quy định về xây dựng**Biệt thự đơn lập:*

* Mật độ xây dựng tối đa đối với mỗi ô phố: 49,06%.
* Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,47 lần.
* Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng.
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 15 m.
* Chiều cao mái :1,3 – 2,0 m
* Cao độ hoàn thiện tầng 1(tầng trệt): tối thiểu +0,15 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Độ cao thông thủy tầng 01 : 3,4 – 4,0 m.
* Độ cao thông thủy các tầng khác : 3,3 – 3,6 m.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 3,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ)
* Khoảng lùi khác : ≥ 2,0 m (tính từ ranh đất).
1. ***Biệt thự song lập***

Các lô C1 ÷ C8. Diện tích 2,6210ha, được bố trí dọc theo các công viên cây xanh và tuyến rạch cải tạo.

*Quy định về xây dựng**Biệt thự song lập:*

* Mật độ xây dựng tối đa : 60,19%.
* Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,81lần.
* Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng.
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 15 m.
* Chiều cao mái :1,3 – 2,0 m.
* Cao độ hoàn thiện tầng 1(tầng trệt): tối thiểu +0,15 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Độ cao thông thủy tầng 01 : 3,4 – 4,0 m.
* Độ cao thông thủy các tầng khác : 3,3 – 3,6 m.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 3,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi khác : ≥ 2,0 m (tính từ ranh đất).
1. **Khu đất giáo dục**

Gồm các công trình: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông. Quy mô diện tích khoảng 6,7294ha, chiếm tỷ lệ 6,13% tổng diện tích toàn khu đất. Trong đó:

* 1. ***Trường mầm non*:** ***Lô G2***
* Diện tích khuôn viên : 6.637 m².
* Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
* Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,2 lần.
* Tầng cao : ≤ 3 tầng.
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 15 m.
* Độ cao thông thủy tầng trệt : 4,0 – 5,0 m.
* Độ cao thông thủy các tầng khác: 3,4 – 4,0 m.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ ranh khu đất);

: ≥ 3,0 m (tính từ mép ngoài hành lang an toàn tuyến điện).

* Cao độ hoàn thiện tầng 1(tầng trệt): tối thiểu +0,45 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
	1. ***Trường mầm non: Lô G3***
* Diện tích khuôn viên : 6.784 m².
* Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
* Khoảng lùi công trình : ≥ 4,0 m so với các mặt giáp đường.
* Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,2 lần.
* Tầng cao : ≤ 3 tầng.
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 15 m.
* Độ cao thông thủy tầng trệt : 4,0 – 5,0 m.
* Độ cao thông thủy các tầng khác : 3,4 – 4,0 m.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ ranh khu đất);

: ≥ 3,0 m (tính từ mép ngoài gần nhất hành lang an toàn tuyến điện);

* Cao độ hoàn thiện tầng 1(tầng trệt): tối thiểu +0,45 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
	1. ***Trường mầm non thuộc khu hỗn hợp***
* Diện tích đất quy đổi : 4.801 m².
	1. ***Trường tiểu học: Lô G1***
* Diện tích khuôn viên : 9.659 m².
* Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
* Tầng cao : ≤ 4 tầng.
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 20 m.
* Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,6 lần.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ ranh khu đất).
* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,45 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Cao độ các tầng khác : căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
	1. ***Trường tiểu học: Lô G5***
* Diện tích khuôn viên : 8.985 m².
* Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
* Tầng cao : ≤ 4 tầng.
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 20 m.
* Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,6 lần.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ ranh khu đất).

: ≥ 3,0 m (tính từ mép ngoài gần nhất hành lang an toàn tuyến điện).

* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,45 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Cao độ các tầng khác : căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
	1. ***Trường tiểu học: Lô G7***
* Diện tích khuôn viên : 5.274 m²;
* Mật độ xây dựng : ≤ 40%;
* Tầng cao : ≤ 4 tầng;
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 20 m.
* Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,6 lần.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ ranh khu đất).
* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,45 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Cao độ các tầng khác : căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
	1. ***Trường trung học cơ sở: Lô G4***
* Diện tích khuôn viên : 12.977 m²;
* Mật độ xây dựng : ≤ 40%;
* Tầng cao : ≤ 5 tầng;
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 25 m.
* Hệ số sử dụng đất : ≤ 2 lần.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ ranh khu đất).

: ≥ 3,0 m (tính từ mép ngoài gần nhất hành lang an toàn tuyến điện).

* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,45 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Cao độ các tầng khác : căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
	1. ***Trường phổ thông trung học: Lô G6***
* Diện tích khuôn viên : 12.177 m²;
* Mật độ xây dựng : ≤ 40%;
* Tầng cao : ≤ 5 tầng;
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 25 m.
* Hệ số sử dụng đất : ≤ 2 lần.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ ranh khu đất).

: ≥ 3,0 m (tính từ mép ngoài gần nhất hành lang an toàn tuyến điện).

* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,45 m so với ± 0,00 m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Cao độ các tầng khác : căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
1. **Khu đất công trình dịch vụ đô thị khác**

Gồm các công trình: công trình hành chánh – văn hóa, Y tế, Chợ - TMDV và công trình công cộng khác. Quy mô diện tích khoảng 2,0511ha, chiếm tỷ lệ 1,39% tổng diện tích toàn khu đất. Trong đó:

* 1. ***Công trình y tế: Lô F1***
* Diện tích khuôn viên : 4.186 m²;
* Mật độ xây dựng : ≤ 40%;
* Tầng cao : ≤ 4 tầng;
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 20 m.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi công trình : ≥ 4,0m so với ranh công viên;

 : ≥ 3,0m so với các ranh khác;

* Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,6 lần.
* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,45m so với ± 0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh lô đất).
* Cao độ các tầng khác: căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
	1. ***Công trình y tế: Lô F4***
* Diện tích khuôn viên : 7.874 m²;
* Mật độ xây dựng : ≤ 40%;
* Tầng cao : ≤ 4 tầng;
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 20 m.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 4,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi công trình : ≥ 4,0m so với ranh công viên;

 : ≥ 3,0m so với các ranh khác;

* Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,6 lần.
* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,45m so với ± 0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh lô đất).
* Cao độ các tầng khác: căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
	1. ***Công trình thương mại dịch vụ - chợ: Lô F3***
* Diện tích khuôn viên : 3.555 m².
* Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
* Tầng cao : ≤ 4 tầng.
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 25 m.
* Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0 m so với các mặt xung quanh.
* Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,6 lần.
* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,45m so với ± 0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh lô đất).
* Cao độ các tầng khác : căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
	1. ***Công trình hạ tầng kỹ thuật- trạm xử lý nước thải, trạm tập kết chất thải rắn: Lô H***
* Diện tích khuôn viên : 3.256 m².
* Mật độ xây dựng : ≤ 50%.
* Tầng cao : ≤ 1 tầng.
* Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 6 m.
* Khoảng lùi công trình : ≥ 5,0m so với các mặt giáp đường.
* Hệ số sử dụng đất : ≤ 0,5 lần.
* Cao độ hoàn thiện tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,15m so với ± 0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh lô đất).
	1. ***Công trình Công viên cây xanh - TDTT***

 Các lô X1 ÷ X51, tổng diện tích khoảng 7,6963ha, chiếm tỷ lệ 7,01% tổng diện tích toàn khu đất.

* ***Công viên cây xanh: Lô X10***

Diện tích khoảng 3,6797 ha- không bao gồm diện tích mặt nước, là công viên trung tâm ở phía Bắc của dự án, nằm ngay giữa khu đất.

* Mật độ xây dựng tối đa : 05%.
* Tầng cao xây dựng tối đa : 01 tầng.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 6,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi khác : ≥ 6,0 m (tính từ ranh khu đất).
* ***Công viên cây xanh: các Lô X1, X25, X34, X38***
* Diện tích khuôn viên - không bao gồm diện tích mặt nước:
* Lô X1 : 0,1919ha;
* Lô X25 : 0,2946ha;
* Lô X34 : 0,4217ha;
* Lô X38 : 0,6617ha.
* Mật độ xây dựng tối đa : 03%.
* Tầng cao xây dựng tối đa : 01 tầng.
* Chỉ giới xây dựng : ≥ 3,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).
* Khoảng lùi khác : ≥ 3,0 m (tính từ ranh khu đất).
* ***Công viên cây xanh: các Lô X2÷X24, X26÷X33 , X35÷ X37, X39÷X51:*** *chỉ trồng cây xanh, thảm cỏ và lối đi dạo, không xây dựng công trình.*
1. **Mặt nước**

Tổng diện tích **3,9393 ha**. Bố trí hồ sinh học ở công viên trung tâm, điều chỉnh, cải tạo dòng sông hiện hữu kết nối ra sông ở phía Nam.

1. **Đất giao thông**

Tổng diện tích **38,2280 ha,** chiếm tỷ lệ 34,84% diện tích khu đất quy hoạch, bao gồm diện tích phần lòng đường, vỉa hè và đường nội bộ, sân bãi trong khu hỗn hợp.

**Điều 8:Quy định về cao độ hoàn thiện san nền căn cứ trên cao độ chuẩn Quốc gia**

|  |  |
| --- | --- |
| Cao độ hoàn thiện cụ thể tại mỗi công trình ở tầng 1 (tầng trệt) được quy định như sau:* Các loại nhà ở: Tối thiểu +0,45m so với ±0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất). Riêng Công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ - công cộng – văn phòng: tối thiểu +1,2m so với ±0,00m (tính theo cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
* Công trình công cộng dịch vụ đô thị: Tối thiểu +0,45m so với ±0,00m (tính theo cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).
 |  |
| **Điều 9:** **Quy định về hàng rào của các công trình**Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản, mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình. Kích thước cổng và tường rào được quy định như sau: | C:\Users\HUNG\Desktop\2.jpg |

1. **Đối với nhà ở**
* Tất cả tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình có độ cao tối đa là 2,5m tính từ cốt hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất.
* Tỷ lệ thiết kế trống thoáng của tường rào mặt tiền được quy định tối thiểu là 60% từ độ cao 0,6m trở lên (so với cốt hoàn thiện vỉa hè).
* Tất cả tường rào ngăn giữa các căn hộ, nằm trên mép tường ranh giới có bề dày tối thiểu là 0,10m (giữa hai chủ sở hữu có thể thỏa thuận để xây dựng một tường rào với độ dày tối thiểu là 0,20m).
1. **Đối với công trình công cộng dịch vụ đô thị**
* Tất cả các tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình có độ cao tối đa là 2,5m tính từ cốt hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất. Tỷ lệ trống thoáng tường rào mặt tiền tối thiểu là 60% tính từ độ cao 0,6m (so với cốt hoàn thiện).
* Khuyến khích cho việc trang trí hàng rào sinh động (sơn, vẽ…), tạo đặc trưng đối với khu vực trường mầm non mà không làm ảnh hưởng đến lưu thông của các phương tiện và không ảnh hưởng đến người đi bộ trên vỉa hè.

**Điều 10: 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.
 | *Quy định diện tích biển quảng cáo* |

* Hàng rào trước nhà phải có hình thức gọn nhẹ, thoáng, mỹ quan.
* Khoảng lùi công trình không được tận dụng bất cứ loại hình công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu cảnh.
* 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 có trật tự và thẩm mỹ.

**Điều 11:** **Phạm vi bảo vệ hành lang cây xanh cách ly ven sông, rạch:**

* Trên các hồ, sông rạch trong khu ở: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6m.

**Điều 12: Những quy định đối với các hạng mục xây dựng hệ thống HTKT:**

1. **Quy hoạch san nền**
2. ***Hiện trạng***
3. ***Nền đất xây dựng***
* Khu quy hoạch với tổng diện tích 109,73ha, có địa hình thấp và tương đối bằng phẳng, cao độ thấp dần từ Bắc xuống Nam, từ 2 phía Tây, Đông về giữa khu đất, cao độ cao nhất 2,46m ở góc Tây Bắc, cao độ thấp nhất 0,23m ở khu vực trồng dừa nước phía Tây Nam.
1. ***Hệ thống thoát nước***
* Khu vực chưa có hệ thống thoát nước, nước mặt trong khu vực chủ yếu chảy tràn trên mặt đất rồi thoát vào chỗ trũng như: ruộng, ao, hồ, kênh, rạch…
* Khu vực có kênh ở giữa tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiêu thoát nước.
1. ***Giải pháp quy hoạch***
2. ***San nền***
* Khu quy hoạch là khu dân cư, yêu cầu chống ngập úng, đảm bảo không bị ngập nước. Do đó, chọn giải pháp đắp nền cho khu vực để đảm bảo chống ngập hoàn toàn.
* Lựa chọn cao độ san lấp và xây dựng có tính đến sự đồng bộ với quy hoạch chung đô thị Long hậu: Hxd ≥+2,30m.
* Khu xây dựng mới: tôn nền triệt để theo cao độ xây dựng khống chế. Các khu vực có cao độ ≥ +2,30m, ta giữ nguyên cao độ hiện trạng.
* Khu cây xanh cách ly: không tổ chức san lấp.
* Độ dốc nền thiết kế:
* Khu công trình công cộng và khu nhà ở : ≥ 0,4%.
* Khu công viên cây xanh : ≥ 0,3%.
* Hướng đổ dốc: theo hướng dốc địa hình tự nhiên và từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.
* Cao độ thiết kế đường đảm bảo điều kiện tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.
* Khối lượng san lấp:
* Diện tích đắp : 1.057.907m² (trừ diện tích mặt nước)
* Chiều cao đắp trung bình : 1,18 m.
* Khối lượng đất đắp : 1.248.683m³.
1. ***Nguồn đất đắp***
* Cát san lấp được vận chuyển bằng đường bộ đến khu quy hoạch. Khi triển khai bước thiết kế kỹ thuật sẽ khảo sát cụ thể nguồn cát san lấp nói riêng và các chủng loại vật liệu khác nói chung.
1. ***Hệ thống cống thoát nước mặt***
* Sử dụng chủ yếu hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép để tổ chức thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước này được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch để thu nước mặt đường.
* Các tuyến thoát nước mưa được thiết kế với chế độ tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình, sao cho chiều dài của tuyến đến điểm đấu nối là ngắn nhất và đảm bảo thu hết nước mặt. Các tuyến thoát nước sẽ được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường.
* Hướng thoát: Nước mặt được thu gom bằng các tuyến cống nhánh và hệ thống hố ga đặt trên vỉa hè, dẫn về cống chính của các tuyến đường sau đó thoát ra kênh và hồ điều hòa ở trung tâm khu đất.
* Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.
* Toàn bộ diện tích khu quy hoạch chia làm các tiểu lưu vực, nước mưa từ các lưu vực này sẽ được thu gom bằng các tuyến cống bố trí dọc các tuyến giao thông, đưa về kênh và hồ điều hòa.
* Sử dụng Cống BTCT D400-1500. Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,50m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.
* Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.
* Chu kỳ tràn cống chọn T = 2 năm.
1. **Quy hoạch hệ thống giao thông**
2. ***Giao thông đối ngoại***
* Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: đảm bảo kết nối thuận lợi với mạng lưới đường chính đô thị giúp liên hệ thuận lợi giữa khu vực với các khu chức năng công cộng, và các khu ở khác trong đô thị Long Hậu cũng như trong huyện Cần Giuộc. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại bao gồm các tuyến đường: N1, N34, N41, D2, D11, lộ giới từ 20-44m.
* Đường N1 được cập nhật theo quy hoạch chung đô thị Long Hậu, có chức năng liên khu vực là tuyến đường kết nối chính với các khu công nghiệp, khu công cộng và khu dân cư khác trong đô thị Long Hậu, cũng như các vùng khác trong huyện Cần Giuộc (lộ giới 44m).





* Các tuyến đường N34, N41, D1, D11 có chức năng kêt nối với các khu vực lân cận (lộ giới 20-40m).



1. ***Giao thông đối nội***
* Mạng lưới đường nội bộ cho khu vực dự án đảm bảo giải quyết nhu cầu kết nối giao thông trong khu vực.
* Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp quy chuẩn xây dựng tạo cảm giác an toàn và êm thuận khi qua giao lộ.
* Mặt đường được thiết kế bê tông nhựa nhằm thoát nước mặt một cách nhanh nhất, tránh gây mất vệ sinh môi trường vào mùa nắng cũng như mùa mưa.
* Các tuyến đường nội khu kết nối nhanh chóng các khu chức năng trong khu quy hoạch và với các tuyến đường giao thông ngoại khu, đường D5 là trục cảnh quan của khu vực, lộ giới từ 9,5-30m.

Lộ giới và chiều dài các tuyến đường giao thông được thể hiện cụ thể trong bảng thống kê giao thông dưới đây:

| **STT** | **Tên đường** | **Lộ giới** | **Chiều dài** | **Mặt cắt ngang** | **Diện tích** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Lề đường** | **Lòng đường** | **Lề đường** | **Lòng đường** | **Tổng** |
| **trái** | **phải** | **trái** | **Phân cách** | **phải** |
| **m** | **m** |  | **m** | **m** | **m** |  |  | **m2** | **m2** | **m2** |
| **GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI** | **7.683,8** |  |  |  |  |  |  | **60.386,2** | **96.281,5** | **156.667,7** |
| 1 | Đường N1 | 40,0 | 869,5 | 1-1 | 6,0 | 6,0 | 11,0 | 6,0 | 11,0 | 5.217,0 | 9.564,5 | 14.781,5 |
| 2 | Đường N34 | 40,0 | 869,5 | 1-1 | 6,0 | 6,0 | 11,0 | 6,0 | 11,0 | 10.434,0 | 19.129,0 | 29.563,0 |
| 3 | Đường N2 | 30,0 | 866,7 | 2-2 | 5,0 | 5,0 | 8,0 | 4,0 | 8,0 | 4.333,5 | 8.667,0 | 13.000,5 |
| 4 | Đường D1 | 30,0 | 1.267,1 | 2B -2B | 6,0 | 6,0 | 9,0 |   | 9,0 | 7.602,6 | 11.403,9 | 19.006,5 |
| 5 | Đường D4 | 30,0 | 1.261,5 | 2-2 | 5,0 | 5,0 | 8,0 | 4,0 | 8,0 | 12.615,0 | 20.184,0 | 32.799,0 |
| 6 | Đường D8 | 30,0 | 1.267,7 | 2-2 | 5,0 | 5,0 | 8,0 | 4,0 | 8,0 | 12.677,0 | 20.283,2 | 32.960,2 |
| 7 | Đường D11 | 20,0 | 1.281,8 | 3-3 | 4,5 | 4,5 | 5,5 |   | 5,5 | 5.768,1 | 7.049,9 | 12.818,0 |
| **GIAO THÔNG ĐỐI NỘI**  | **16.733,9** |  |  |  |  |  |  | **97.553,6** | **126.218,5** | **223.772,1** |
| 1 | Đường N4 | 16,0 | 246,7 | 4-4 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |   | 4,0 | 1.973,6 | 1.973,6 | 3.947,2 |
| 2 | Đường N5 | 16,0 | 282,9 | 4-4 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |   | 4,0 | 2.263,2 | 2.263,2 | 4.526,4 |
| 3 | Đường N6 | 12,0 | 131,8 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 659,0 | 922,6 | 1.581,6 |
| 4 | Đường N7 | 12,0 | 157,5 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 787,5 | 1.102,5 | 1.890,0 |
| 5 | Đường N8 | 16,0 | 869,5 | 4-4 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |   | 4,0 | 6.956,0 | 6.956,0 | 13.912,0 |
| 6 | Đường N9 | 12,0 | 146,2 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 731,0 | 1.023,4 | 1.754,4 |
| 7 | Đường N10 | 12,0 | 142,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 710,0 | 994,0 | 1.704,0 |
| 8 | Đường N11 | 12,0 | 153,1 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 765,5 | 1.071,7 | 1.837,2 |
| 9 | Đường N12 | 12,0 | 134,8 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 674,0 | 943,6 | 1.617,6 |
| 10 | Đường N13 | 16,0 | 344,0 | 4-4 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |   | 4,0 | 2.752,0 | 2.752,0 | 5.504,0 |
| 11 | Đường N14 | 12,0 | 151,6 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 758,0 | 1.061,2 | 1.819,2 |
| 12 | Đường N15 | 12,0 | 167,5 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 837,5 | 1.172,5 | 2.010,0 |
| 13 | Đường N16 | 12,0 | 174,4 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 872,0 | 1.220,8 | 2.092,8 |
| 14 | Đường N17 | 12,0 | 321,3 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.606,5 | 2.249,1 | 3.855,6 |
| 15 | Đường N17A | 12,0 | 365,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.825,0 | 2.555,0 | 4.380,0 |
| 16 | Đường N18 | 20,0 | 869,5 | 3-3 | 4,5 | 4,5 | 5,5 |   | 5,5 | 7.825,5 | 9.564,5 | 17.390,0 |
| 17 | Đường N18A | 12,0 | 221,6 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.108,0 | 1.551,2 | 2.659,2 |
| 18 | Đường N19 | 12,0 | 270,3 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.351,5 | 1.892,1 | 3.243,6 |
| 19 | Đường N20 | 12,0 | 182,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 910,0 | 1.274,0 | 2.184,0 |
| 20 | Đường N21 | 12,0 | 314,7 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.573,5 | 2.202,9 | 3.776,4 |
| 21 | Đường N22 | 12,0 | 182,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 910,0 | 1.274,0 | 2.184,0 |
| 22 | Đường N23 | 12,0 | 137,2 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 686,0 | 960,4 | 1.646,4 |
| 23 | Đường N24 | 12,0 | 277,8 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.389,0 | 1.944,6 | 3.333,6 |
| 24 | Đường N25 | 12,0 | 121,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 605,0 | 847,0 | 1.452,0 |
| 25 | Đường N26 | 12,0 | 80,5 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 402,5 | 563,5 | 966,0 |
| 26 | Đường N27 | 16,0 | 869,5 | 4-4 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |   | 4,0 | 6.956,0 | 6.956,0 | 13.912,0 |
| 27 | Đường N28 | 12,0 | 230,8 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.154,0 | 1.615,6 | 2.769,6 |
| 28 | Đường N29 | 12,0 | 238,3 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.191,5 | 1.668,1 | 2.859,6 |
| 29 | Đường N30 | 12,0 | 368,7 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.843,5 | 2.580,9 | 4.424,4 |
| 30 | Đường N31 | 12,0 | 114,2 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 571,0 | 799,4 | 1.370,4 |
| 31 | Đường N32 | 12,0 | 106,7 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 533,5 | 746,9 | 1.280,4 |
| 32 | Đường N33 | 12,0 | 318,8 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.594,0 | 2.231,6 | 3.825,6 |
| 33 | Đường N35 | 12,0 | 264,5 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.322,5 | 1.851,5 | 3.174,0 |
| 34 | Đường N36 | 12,0 | 332,7 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.663,5 | 2.328,9 | 3.992,4 |
| 35 | Đường N37 | 12,0 | 482,4 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 2.412,0 | 3.376,8 | 5.788,8 |
| 36 | Đường N38 | 12,0 | 182,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 910,0 | 1.274,0 | 2.184,0 |
| 37 | Đường N39 | 12,0 | 278,7 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.393,5 | 1.950,9 | 3.344,4 |
| 38 | Đường N3 | 12,0 | 466,3 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 2.331,5 | 3.264,1 | 5.595,6 |
| 39 | Đường D2 | 12,0 | 402,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 2.010,0 | 2.814,0 | 4.824,0 |
| 40 | Đường D3 | 12,0 | 398,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.990,0 | 2.786,0 | 4.776,0 |
| 41 | Đường D5 | 30,0 | 224,0 | 2A-2A | 5,0 | 5,0 | 7,0 | 6,0 | 7,0 | 2.240,0 | 3.136,0 | 5.376,0 |
| 42 | Đường D6 | 12,0 | 294,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.470,0 | 2.058,0 | 3.528,0 |
| 43 | Đường D7 | 12,0 | 228,3 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.141,5 | 1.598,1 | 2.739,6 |
| 44 | Đường D9 | 12,0 | 305,4 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.527,0 | 2.137,8 | 3.664,8 |
| 45 | Đường D10 | 12,0 | 274,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.370,0 | 1.918,0 | 3.288,0 |
| 46 | Đường D12 | 16,0 | 550,0 | 4-4 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |   | 4,0 | 4.400,0 | 4.400,0 | 8.800,0 |
| 47 | Đường D13 | 12,0 | 155,6 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 778,0 | 1.089,2 | 1.867,2 |
| 48 | Đường D14 | 12,0 | 368,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.840,0 | 2.576,0 | 4.416,0 |
| 49 | Đường D15 | 12,0 | 227,4 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.137,0 | 1.591,8 | 2.728,8 |
| 50 | Đường D16 | 12,0 | 230,2 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.151,0 | 1.611,4 | 2.762,4 |
| 51 | Đường D17 | 12,0 | 158,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 790,0 | 1.106,0 | 1.896,0 |
| 9,5 | 54,0 | 7A-7A | 2,5 | 0,0 | 3,5 |   | 3,5 | 135,0 | 378,0 | 513,0 |
| 52 | Đường D18 | 9,5 | 68,4 | 7B-7B | 0,0 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 171,0 | 478,8 | 649,8 |
| 53 | Đường D19 | 12,0 | 78,4 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 392,0 | 548,8 | 940,8 |
| 13,5 | 138,4 | 6A-6A | 2,5 | 2,5 | 4,25 |   | 4,25 | 692,0 | 1.176,4 | 1.868,4 |
| 54 | Đường D20 | 14,0 | 665,0 | 5-5 | 3,0 | 3,0 | 4,0 |   | 4,0 | 3.990,0 | 5.320,0 | 9.310,0 |
| 55 | Đường D21 | 12,0 | 368,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.840,0 | 2.576,0 | 4.416,0 |
| 56 | Đường D22 | 12,0 | 312,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.560,0 | 2.184,0 | 3.744,0 |
| 57 | ĐƯỜNG D23 | 12,0 | 312,0 | 6-6 | 2,5 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 1.560,0 | 2.184,0 | 3.744,0 |
| 58 | Đường D24 | 9,5 | 111,5 | 7A-7A | 2,5 | 0,0 | 3,5 |   | 3,5 | 278,8 | 780,5 | 1.059,3 |
| 59 | Đường D24A | 9,5 | 112,8 | 7B-7B | 0,0 | 2,5 | 3,5 |   | 3,5 | 282,0 | 789,6 | 1.071,6 |
| **TỔNG** | **24.417,7** |  |  |  | **157.940** | **222.500** | **380.440** |
| **Diện tích giao thông chồng lấn vị trí các ngã giao nhau, góc vạt**  |  | **21.436** |
| **Diện tích giao thông trong khu hỗn hợp** |  | **23.276** |
| **Diện tích giao thông tính toán** |  | **380.440** |
| **DIỆN TÍCH GIAO THÔNG TOÀN KHU** | **382.280** |

1. ***Các yếu tố kỹ thuật***
* Quy hoạch giao thông khu quy hoạch đạt những chỉ tiêu kỹ thuật chính như sau:

|  |
| --- |
| **CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH** |
| *- Diện tích xây dựng toàn khu quy hoạch là :* | **1.097.300** | m² |
| *- Diện tích giao thông toàn khu là :* | **382.280** | m² |
| *- Tỷ lệ đất giao thông:* | **34,84** | % |
| *- Tổng chiều dài mạng lưới đường giao thông:*  | **24.418** | m |
| *- Mật độ mạng lưới đường:*  | **22,25** | km/km² |

* Các yếu tố kỹ thuật khác:
* Vạt góc 4m x 4m tại các giao lộ theo quy chuẩn hiện hành.
* Bán kính bó vỉa tại các giao lộ đường nội bộ trong khu quy hoạch ≥ 8m
* Độ dốc ngang mặt đường hai mái: i = 2%.
* Độ dốc dọc đường: i = 4‰ - 5‰ đảm bảo thoát nước dọc tránh ứ đọng.
* Kết cấu mặt đường giao thông là bê tông nhựa.
1. ***Đường đỏ và chỉ giới xây dựng***
* Đường đỏ: Xác định lộ giới các tuyến đường.
* Chỉ giới xây dựng: Xác định khoảng lùi công trình so với lộ giới đường theo QĐ số 04/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, và TCXDVN\_9411-2012 Nhà liên kế – Tiêu chuẩn thiết kế, khoảng lùi xây dựng áp dụng cho các công trình:
* Công trình công cộng: 4,0m. Riêng công trình Chợ - TMDV: 6m.
* Khu hỗn hợp : 6,0m.
* Biệt thự đơn lập : 3,0m.
* Biệt thự song lập : 3,0m.
* Nhà phố liên kế:
* Mặt tiền: 2,5m (3m đối với các lô tiếp giáp các đường có lộ giới từ 30 ÷ 40m).
* Mặt bên: 2m (2,5m đối với các lô tiếp giáp các đường có lộ giới từ 30 ÷ 40m).
1. **Quy hoạch hệ thống cấp nước**
2. ***Hiện trạng cấp nước***
* Khu vực dự kiến quy hoạch hiện nay chưa có hệ thống cung cấp nước máy hoàn chỉnh.
1. ***Nhu cầu dùng nước***
* Tổng nhu cầu dùng nước cho khu vực thiết kế là 6.500 m3/ngày, trong đó tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt lấy 130 lít/người.ngày và các nhu cầu khác (xem bảng tính).

|  |
| --- |
| **BẢNG TỔNG HỢP LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP** |
| **Stt** | **Loại đất** | **Lưu lượng cấp nước** (m3/ng.đ) |
| 1 | Nhà liên kế  | 1.712,36 |
| 2 | Nhà tái định cư | 43,16 |
| 3 | Biệt thự song lập | 66,56 |
| 4 | Biệt thự đơn lập | 7,28 |
| 5 | Khu phức hợp cao tầng | 1.965,51 |
| 6 | Công trình công cộng cấp đơn vị ở | 65,63 |
| 7 | Đất giáo dục | 211,13 |
| 8 | Trạm xử nước thải | 3,26 |
| 9 | Cây xanh công viên - vườn hoa | 304,08 |
| 10 | Cây xanh cách ly | 47,68 |
| 11 | Đất giao thông | 191,14 |
| 12 | Nước dự phòng, rò rỉ 10% lưu lượng trên | 461,78 |
|  | Nước PCCC 15l/s x 3h x 2 đám cháy | 324,00 |
| **TỔNG =** *sum(1÷12)x1,2+ nước PCCC* | **6.419,48** |

Tổng lượng nướccấp cho toàn khu: khoảng **6.500 *m3/ngày***

* Lưu lượng cấp nước chữa cháy q = 15 l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy theo TCVN 2622 - 1995. Trong khu quy hoạch dựa trên các tuyến ống cấp nước vào công trình, bố trí trụ cứu hoả lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa 150m/trụ.
1. ***Nguồn nước***
* Sử dụng nước từ hệ thống cấp nươc chung của đô thị Long Hậu, từ 4 nhà máy nước theo quy hoạch chung:
* Trạm cấp nước CN Tân Thuận, nâng công suất lên 20.000 m3/ngày đêm
* Trạm cấp nước khu đô thị mới Mỹ Phú, công suất 11.400 m3/ngày đêm
* Trạm cấp nước khu đô thị Thái Sơn, công suất 8.000 m3/ngày đêm
* Trạm cấp cấp nước khu trường Đại học – Cao đẳng, công suất 7.000 m3/ngày đêm.
* Tổng cộng: Công suất cấp nước là 46.400 m3/ngày đêm.
1. ***Mạng lưới đường ống cấp nước***
* Dựa vào quy hoạch mạng lưới giao thông, phân khu chức năng và vị trí đầu vào của tuyến ống cấp nước chính, thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch.
* Mạng lưới cấp nước của khu vực thiết kế được tổ chức theo mạng lưới vòng và cụt kết hợp. Đảm bảo mỗi khu vực có ít nhất hai tuyến ống chạy qua.
* Mạng lưới vòng bao quát toàn khu. Do đó khu vực luôn được cấp nước liên tục phục vụ nhu cầu dùng nước.
* Sử dụng ống HDPE đường kính D100÷150 cho các đường ống cấp nước.
* Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế hoàn chỉnh cho việc tiếp nhận nguồn nước máy. Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 0,7÷1,0m và cách móng công trình 1,5m. Vận tốc nước chảy trong ống từ 1÷3m/s.
1. **Quy hoạch hệ thống thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường**
	1. ***Hiện trạng***
* Hiện trạng khu vực dự kiến quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải đô thị, tuy nhiên khu vực chủ yếu là đất trống nên nước thải sinh hoạt chưa nhiều và môi trường ở đây chưa bị ô nhiểm.
* Khu vực quy hoạch hiện có rác thải sinh hoạt khối lượng ít và hiện nay chưa có biện pháp thu gom.
	1. ***Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch***
* Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, thu gom toàn bộ nước thải sinh hoạt và nước thải từ các hoạt động trong khu quy hoạch đưa về đường ống thoát nước trước khi dẫn về trạm xử lý.
* Nước thải phân tiểu trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung phải qua xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn trong từng công trình.
* Rác thải được thu gom rác mỗi ngày đảm bảo vệ sinh môi trường trong khu vực và đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành.
* Chỉ tiêu nước thải:
* Chỉ tiêu thu gom nước thải sinh hoạt : 80% lượng nước cấp.
* Chỉ tiêu thải chất thải sinh hoạt : 1,2 kg/ người.ngđ.
* Chỉ tiêu thải chất thải rắn công cộng : 0,01 kg/ m2 sàn
* Chỉ tiêu thải chất thải rắn công viên cây xanh và giao thông: 0,005kg/m².

**BẢNG TỔNG HỢP LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI VÀ KHỐI LƯỢNG RÁC THẢI**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Loại đất** | **Lưu lượng cấp nước (m3/ngđ)** | **Khối lượng rác thải (tấn/ngđ)** |
| 1 | Nhà liên kế  | 1.381,54 | 15,81 |
| 2 | Nhà tái định cư | 34,53 | 0,40 |
| 3 | Biệt thự song lập | 53,25 | 0,61 |
| 4 | Biệt thự đơn lập | 5,82 | 0,07 |
| 5 | Khu phức hợp cao tầng | 1.576,08 | 15,79 |
| 6 | Công trình công cộng cấp đơn vị ở | 52,51 | 0,33 |
| 7 | Đất giáo dục | 169,37 | 1,05 |
| 8 | Trạm xử nước thải. trạm tập kết chất thải rắn | 2,60 | 0,02 |
| 9 | Cây xanh công viên - vườn hoa |   | 0,51 |
| 10 | Cây xanh cách ly |   | 0,08 |
| 11 | Đất giao thông |   | 1,91 |
| **TỔNG** | *sum(1÷8)x1,2****=*3.911,90** | **36,57** |

* Tổng lưu lượng nước thải: khoảng 4.000 m³/ngđ.
* Tổng khối lượng chất thải rắn: 37 tấn/ngđ.
	1. ***Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước thải và hệ thống thu gom chất thải rắn***
* **Mạng lưới thu gom nước thải:**

Hệ thống thoát nước thải bao gồm: mạng lưới đường cống thu gom nước thải và các công trình xử lý nước thải.

* Mạng lưới thu gom nước thải:
* Hệ thống cống thoát nước bẩn của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn, nghĩa là mạng lưới thoát nước thải không đi chung với mạng lưới thoát nước mưa. Tuyến cống thu nước bẩn chính đường kính φ400, φ500 thu gom toàn bộ lượng nước thải của khu vực và vận chuyển về trạm xử lý nước thải. Các tuyến cống nhánh được thiết kế tự chảy đi trên các trục đường đã được quy hoạch sẽ thu gom nước thải trực tiếp từ các công trình và chuyển về tuyến cống chính.
* Đường cống thoát nước bẩn là cống tròn, sử dụng cống nhựa HDPE hoặc BTCT/mương xây đậy nắp đan có đường kính φ300 - φ500, cống được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn cống tính đến đỉnh cống tối thiểu là 0,5m và độ sâu tối đa không quá 4m. Độ dốc cống lớn hơn i=l/D.
* Ga thu nước bẩn trong khu xây dựng được xây nổi, cấu tạo BTCT hoặc gạch có nhiệm vụ kiểm tra và thu nước thải bẩn. Nước thải phân tiểu được xử lý cục bộ qua bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống thoát nước ngoài phố.
* Công trình xử lý nước thải: Nước thải trước khi được xả vào tuyến cống thu nước thải chung phải đảm bảo các yêu cầu sau:
* Đối với nước thải sinh hoạt, nước thải phân tiểu phải được xử lý cục bộ qua bể tự hoại, trước khi thải ra hệ thống thoát nước bẩn riêng.
* Toàn bộ nước thải bẩn của khu quy hoạch được gom về trạm xử lý nước thải ngầm đảm bảo mỹ quan tại khu đất hạ tầng kỹ thuật H gần trung tâm khu đất của dự án công suất xử lý 4.000m³/ngđ, trạm xử lý nước thải sẽ xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn giá trị C, ghi ở cột A, QCVN 14-2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường tự nhiên.
* **Hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn:**
* Chất thải rắn được phân làm nhiều loại: độc hại, không độc hại… chất thải rắn độc hại được thu gom và xử lý riêng, chất thải rắn không độc hại được thu gom và đưa về xử lý tại Khu xử lý chất thải rắn Đa Phước - Bình Chánh.
* Khuyến khích phân loại rác tại nguồn. Bố trí 1 điểm tập kết chất thải rắn tại khu cây xanh gần trạm xử lý nước thải với công suất Q = 37 (tấn/ngđ). Diện tích khoảng 100m², bán kính cách ly ≥ 20m.
1. **Quy hoạch hệ thống cấp điện**
	1. ***Hiện trạng***
* Hiện khu vực sử dụng nguồn điện quốc gia (trạm biến áp 110/22kV – 2x40MVA Long Hậu) thông qua tuyến đường dây trung thế 22kV dọc Tỉnh Lộ 826D và 826E. Ngoài ra băng ngang qua khu đất còn có tuyến cao thế 220kV Phú Mỹ - Cai Lậy.
	1. ***Phụ tải điện***
* Khu quy hoạch có tổng diện tích đất khoảng 109,73ha, dân số dự kiến khoảng 25.000 người. Phụ tải điện bao gồm điện sinh hoạt dân dụng phục vụ khu nhà ở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, chiếu sáng lối đi sân bãi và điện sản xuất phục vụ các cơ sở …
* Xác định phụ tải: Căn cứ chỉ tiêu cấp điện, khả năng phát triển phụ tải, dự phòng và hao hụt 10%, cos(ϕ)=0,85. Công suất phụ tải dự kiến: 26.147,4KW/ 30.761,6KVA.
	1. ***Nguồn điện***
* Nguồn điện được cấp từ trạm biến áp 110/22kV – 2x40MVA Long Hậu thông qua tuyến đường dây trung thế 22kV dọc đường N1, đường N34 và đường D8 theo QHV.
	1. ***Mạng điện***
* ***Trạm biến thế phân phối 22 /0,4 kV:***
* Với nhu cầu công suất khoảng **26.147,4**kW (**30.761,6**kVA) của khu quy hoạch như trên, dự kiến bố trí 20 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với tổng công suất: 33.420kVA.
* Chọn hình thức trạm: Do đặc điểm của công trình là cấp điện cho khu dân cư nên ưu tiên chọn hình thức trạm là trạm phòng, trạm hợp bộ, trạm đơn thân, trạm giàn hoặc bố trí bên trong các công trình…đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Các vị trí đấu nối trạm thể hiện trên bản vẽ quy hoạch cấp điện.
* ***Mạng trung thế 22kV:***
* Để thực hiện theo quy hoạch điều chỉnh vùng, với mạng điện khu vực và đồng thời phù hợp với vẻ mỹ quan trong khu dân cư, hệ thống lưới điện được thiết kế ngầm do đó xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22kV dọc đường N1, đường N34, đường N37, đường D4, đường D5 và đường D8 theo dạng lưới kín vận hành hở sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 24kV cỡ dây ≥ 240mm2 đấu nối 20 trạm biến áp phân phối vào lưới điện khu vực.
* Chiều dài tuyến 22kV ngầm xây mới khoảng: 6,4 km.
* ***Mạng hạ thế:***
* Xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế đấu nối từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực theo dạng lưới kín vận hành hở sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 600V tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa PVC và được chôn trực tiếp trong đất. Các phụ tải được lấy điện ở các tủ phân phối thứ cấp gần nhất, việc phân tải theo thực tế sử dụng.
* Chiều dài tuyến hạ thế ngầm xây mới khoảng: 28,7km.
	1. ***Hệ thống chiếu sáng đô thị***
* Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đường, chiếu sáng công viên, vườn hoa… là hệ thống ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị.
* ***Chiếu sáng đường đô thị:*** (gồm chiếu sáng đường phố, quảng trường dành cho xe cơ giới, vỉa hè và đường dành cho người đi xe đạp, đi bộ).
* Tất cả các loại đường trong đô thị đều được chiếu sáng nhân tạo, các vỉa hè đường được tổ chức chiếu sáng chung với chiếu sáng đường đảm bảo độ chói tối thiểu Quy định tại bảng 7.6 và bảng 7.7 trong quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng 2008.
* Sử dụng đèn cao áp thuỷ ngân, đèn trang trí có công suất từ 100W-400W ánh sáng vàng làm tăng độ nhạy độ phân biệt đối với mắt thường, tùy theo từng loại đường từng khu vực mà bố trí, sử dụng trụ bát giác STK hình côn cho phù hợp, ở các tiểu đảo sử dụng đèn 2 nhánh hoặc 3 nhánh, ở các quảng trường sử dụng trụ đèn trang trí.
* Nguồn điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng được lấy từ các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực, các tủ này được lắp đặt các contactor, điện kế, rờ le thời gian và một số thiết bị phụ khác. Vị trí nguồn được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch cấp điện.
* Dây dẫn: hệ thống lưới điện chiếu sáng được thiết kế ngầm sử dụng cáp ngầm cách điện bằng PVC 600V tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa PVC và được chôn trực tiếp trong đất.
* ***Chiếu sáng công viên, vườn hoa:***
* Tất cả cổng ra vào, các sân tổ chức các hoạt động ngoài trời, các đường trong công viên, vườn hoa đều được chiếu sáng đảm bảo độ rọi tối thiểu chiếu sáng công viên, vườn hoa quy định tại bảng 7.8 trong quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng 2008.
* Sử dụng đèn cao áp thuỷ ngân, đèn trang trí có công suất từ 100W-250W tùy theo mục đích sử dụng mà bố trí ánh sáng cho phù hợp. Trụ sử dụng trong công viên, vườn hoa là loại trụ đèn trang trí STK, gang, nhôm.
* Nguồn điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng công viên, vườn hoa được lấy từ các tủ phân phối thứ cấp gần nhất trong khu vực.
* Dây dẫn: hệ thống lưới điện chiếu sáng được thiết kế ngầm sử dụng cáp ngầm cách điện bằng PVC 600V tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa PVC và được chôn trực tiếp trong đất.
* ***Chiếu sáng bề mặt các công trình kiến trúc:***
* Thiết kế kết hợp ánh sáng tự nhiên và ánh sáng nhân tạo đảm bảo kỹ thuật và mỹ thuật và độ chói Quy định tại bảng 7.9 trong quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng 2008.
* Sử dụng đèn cao áp thuỷ ngân, đèn pha, đèn trang trí có công suất từ 100W-250W tùy theo mục đích sử dụng mà bố trí ánh sáng cho phù hợp.
* Nguồn điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng bề mặt các công trình kiến trúc được lấy từ các tủ phân phối trong các công trình kiến trúc.
* Dây dẫn : hệ thống lưới điện chiếu sáng được thiết kế ngầm sử dụng cáp ngầm cách điện bằng PVC 600V tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC.
* Chiều dài tuyến chiếu sáng xây dựng mới khoảng: 25,5km.
1. **Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc**
2. ***Hiện trạng***
* Hiện khu vực quy hoạch đã có mạng lưới thông tin liên lạc nhưng là hệ thống nổi và chưa hoàn chỉnh.
1. ***Dự kiến nhu cầu***
* Hệ thống thông tin liên lạc cho KDC An Long – Nam Sài Gòn sẽ là một hệ thống ngầm thông tin liên lạc hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia. Các tuyến cống bể và cáp đồng sẽ được đi ngầm.
* Điện thoại cố định dự kiến cho nhà ở: 35 máy / 100 dân.
* Công trình công cộng, trường học… : 5-30 máy/khu.
* Dự phòng: 5%
1. ***Phương án quy hoạch***
2. ***Nguồn cung cấp***
* Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống ngầm từ bưu điện Xã Long Hậu đến dọc đường N1 và đường N34.
1. ***Xác định lưu lượng***
* Dự báo nhu cầu thuê bao của từng khu quy hoạch như sau:

| **STT** | **Khu** | **Nhu cầu (máy)** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Khu A | 4.610 |
| 2 | Khu B | 116 |
| 3 | Khu C | 179 |
| 4 | Khu D | 20 |
| 5 | Khu E | 4.244 |
| 6 | Khu F | 80 |
| 7 | Khu G | 140 |
| 8 | Khu H | 10 |
| 9 | Khu X | 306 |
| 10 | Dự phòng | 485 |
|  | **TỔNG CỘNG** | **10.191** |

1. ***Bố trí đường dây***
* Xây dựng và lắp đặt 08 tuyến cáp đồng thông tin liên lạc chính đi ngầm dọc đường D4, đường D5, đường D8 và đường D12 có tổng dung lượng mỗi tuyến khoảng 1.000-2.000 đôi hoặc cáp quang kết nối vào tuyến thông tin liên lạc từ bưu điện xã Long Hậu đến cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.
* Xây dựng và lắp đặt lưới ngầm thông tin liên lạc phân phối có tổng dung lượng mỗi tuyến khoảng 20-400 đôi hoặc cáp quang tùy theo nhu cầu sử dụng và được đấu nối vào tuyến cáp chính cung cấp dịch vụ cho hộ tiêu thụ thông qua các tủ phân phối thứ cấp.
* Hệ thống cáp trong khu vực được đi ngầm trong các tuyến cống bể xây dựng mới. Cáp trong nội bộ khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bể (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5 mm.
* Tuyến cống bể : Sẽ được lắp đặt ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tuỳ theo cụ thể các nhu cầu. Vị trí các tuyến ống được bố trí theo quy hoạch hạ tầng đường dây, đường ống.
1. **Quy định về cây xanh và vỉa hè**
	1. ***Cây xanh***
* Quy định chung:
* Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông hay làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ). Khoảng cách từ dải cây xanh đến các công trình khác có thể tham khảo ở bảng sau (TCXDVN 104 – 2007: Đường đô thị):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Stt*** | ***Từ công trình hạ tầng*** | ***Khoảng cách tối thiểu (m)*** |
| ***Tới tim gốc cây bóng mát*** | ***Tới bụi cây*** |
| 1 | Mép ngoài t­ường nhà, công trình. | 5 | 1,5 |
| 2 | Mép ngoài của kênh, m­ương, rãnh. | 2 | 1 |
| 3 | Chân mái dốc đứng, thềm đất. | 1 | 0,5 |
| 4 | Chân hoặc mép trong của t­ờng chắn. | 3 | 1 |
| 5 | Hàng rào cao d­ưới 2m | 2 | 1 |
| 6 | Cột điện chiếu sáng, cột điện cầu cạn | 1 | 1 |
| 7 | Mép ngoài hè đ­ường, đ­ường đi bộ | 0,75 | 0,5 |
| 8 | Ống cấp nư­ớc, thoát n­ước | 1,5 | - |
| 9 | Dây cáp điện lực, điện thông tin | 2 | 0,5 |
| 10 | Mép ngoài phần xe chạy, lề gia cố | 2 | 1 |
| *Ghi chú:*  |
| *Các trị số trong bảng trên đ­ợc tính với cây có đ­ờng 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*. |

* 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).
* Quy định cụ thể:

|  |
| --- |
|  Minh họa gờ rỗng trồng cây |

* 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 quy định 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.
* Vỉa hè trong khu quy hoạch gồm có 2 dạng kích thước: dạng chiều rộng từ 2,5m÷5 m, và dạng chiều rộng 6m÷ 8 m được bố trí trồng cây loại 1 và loại 2 (Tiêu chuẩn cây loại 1 và loại 2 được xác định trong *Thông tư 20/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị*)*.*

***Bảng phân loại cây bóng mát và các yêu cầu kỹ thuật***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Stt*** | ***Phân loại cây*** | ***Chiều cao*** | ***Khoảng cách trồng*** | ***Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường*** | ***Chiều rộng vỉa hè*** |
| 1 | Cây loại 1 (cây tiểu mộc) | ≤ 10m | Từ 5m - 10 m | 0,6m | Từ 2,5m - 4,5 m |
| 2 | Cây loại 2 (cây trung mộc) | >10m - 15m | Từ 8m - 12m | 0,8m |  5m |
| 3 | Cây loại 3 (cây đại mộc) | >15m | Từ 12m - 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.
* **Đối với cây xanh cảnh quan ven sông:** Tận dụng cây xanh hiện trạng mang đặc trưng sông nước vùng Tây Nam Bộ làm cây xanh cảnh quan, tạo ra một khu dân cư có môi trường sống cao cấp, thân thiện với con người và với thiên nhiên. Các công trình kiến trúc ven sông như chòi nghỉ chân, cầu tàu được khuyến khích xây dựng bằng vật liệu tự nhiên, giúp làm giảm tác động đến hệ sinh thái và tăng giá trị cảnh quan cho khu vực. Việc hạn chế san lấp và khéo léo sử dụng cây xanh địa phương sẽ giúp giảm chi phí san nền đối với dự án cũng như tạo được một đô thị có bản sắc, có môi trường thân thiện giữa con người với thiên nhiên.
	1. ***Vỉa hè***
* Vỉa hè dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
* Các hình thức thiết kế vỉa hè (bao gồm cả cách trồng cây xanh, vị trí và hình thức của mảng xanh cách ly giữa đường đi bộ và đường xe cơ giới, và bề rộng đường đi bộ) cần phải tương thích với tính chất của công trình liền kề.
* Vỉa hè dọc theo trục giao thông chính cần có tỷ lệ diện tích cây xanh cao, bề rộng đường đi bộ nhỏ lại để nhấn mạnh hình ảnh thiên nhiên.
* Vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội bộ sẽ có chiều dài trồng cây ngắn hơn để làm đường vào các công trình, tỷ lệ cây xanh nhỏ hơn và đường đi bộ rộng hơn.
* Vỉa hè dọc theo trục đường chính sẽ có tỷ lệ lát gạch hoặc bê tông hóa cao, cây trồng theo từng ô biệt lập và trồng thưa hơn để nhấn mạnh hình ảnh một khu quy hoạch hiện đại.
* **“Vỉa hè xanh”:** Để tăng tính thẩm mỹ cho cảnh quan đường phố, tách biệt giao thông cơ giới với phần hè đường dành cho người đi bộ và tăng khả năng thấm nước tự nhiên, trên hè đường khu vực quy hoạch được bố trí dải cây xanh tạo cảnh quan. Đồng thời, tạo môi trường đô thị thân thiện với thiên nhiên và giải quyết nhu cầu đậu xe, trên một số tuyến đường trong khu vực có bố trí các điểm đậu xe có lát gạch thoáng trồng cỏ tăng khả năng thấm nước và giảm bê tông hóa cho khu vực đậu xe
* Việc thay đổi làm mới vỉa hè phía trước mọi công trình phải được phép của chính quyền địa phương.
	+ - * **Một số quy cách khác đối với cây xanh trồng trên vỉa hè:**
* Cây có thân thẳng, gỗ dai đề phòng bị giòn gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao (khuyến khích trồng cây dầu, sao, thông).
* Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.
* Hoa quả (hoặc không có quả) không hấp dẫn ruồi nhặng làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.
* Tuổi thọ cây phải dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng được sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mối mọt phá hoại.
1. **Quy định về sắp xếp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật**

Quy định phương thức tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

* Đường điện trung thế, hạ thế đi ngầm.
* Đường cáp thông tin liên lạc đi ngầm.
* Đường ống cấp nước sạch đi ngầm.
* Cống thoát nước thải đi ngầm.
* Cống thoát nước mưa BTCT đi ngầm.
* Hệ thống hạ tầng kỹ thuật tổ chức xây dựng dọc phần đất hai bên đường xe chạy (vỉa hè) trong phạm vi đường đỏ và chạy song song với tim đường.



**12.10/ Quy định về thi công và quản lý các công trình HTKT**

* Căn cứ hồ sơ thiết kế thi công được duyệt, chủ đầu tư tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ và đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Việc giám sát chất lượng thi công sẽ do chủ đầu tư thực hiện theo đúng trình tự xây dựng cơ bản và các quy định hiện hành được Nhà nước ban hành.
* Trong giai đoạn đầu tư các công trình dịch vụ đô thị trong phạm vi dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu và sửa chữa hư hỏng (nếu có).

**CHƯƠNG 3**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 13:**

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp Nam Sài Gòn có trách nhiệm tổ chức đầu tư xây dựng theo nội dung hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Cần Giuộc phê duyệt tại Quyết định số ................../QĐ-UBND ngày ..... / ...../2018 và Quy định quản lý xây dựng này.

**Điều 14:**

Các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm quản lý xây dựng phải dựa trên hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Long - Nam Sài Gòn, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và Quy định quản lý xây dựng này để hướng dẫn việc thực hiện xây dựng.

**Điều 15:**

Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm trước pháp luật.

**Điều 16:**

Quy định này có giá trị và được thực hiện kể từ ngày ký.

**Điều 17:**

Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Long - Nam Sài Gòn, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và Quy định quản lý xây dựng này được công bố và lưu giữ tại các nơi sau đây:

* Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc;
* Ủy ban nhân dân tỉnh Long An (báo cáo);
* Sở Xây dựng tỉnh Long An (theo dõi và quản lý);
* Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Cần Giuộc (phối hợp thực hiện);
* Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Cần Giuộc (phối hợp thực hiện);
* UBND xã Giang Điền (phối hợp thực hiện);
* Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn (để thực hiện).

**UBND HUYỆN CẦN GIUỘC**

**Phụ lục 1**

**BẢNG BIỂU THỐNG KÊ**

|  |
| --- |
| **BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC KHU CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG VÀ CÂY XANH** |
| **Stt** | **Ký hiệu lô đất** | **Diện tích đất** | **Mật độ xây dựng thuần tối đa** | **Tầng cao tối đa (\*)** | **Hệ số sử dụng đất tối đa** | **Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu** | **Ghi chú** |
|   |   | m2 | (%) | tầng | lần |  |   |
| **VI** | **F** | **CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở** |
|  |  | **20.511** | **40,00** | **4** | **1,60** |  |  |
| 1 | F1 | 4.186 | 40,00 | 4 | 1,60 | 30,00 | Công trình y tế |
| 2 | F2 | 4.896 | 40,00 | 4 | 1,60 | 30,00 | CT hành chánh-văn hóa |
| 3 | F3 | 3.555 | 40,00 | 4 | 1,60 | 30,00 | Chợ |
| 4 | F4 | 7.874 | 40,00 | 4 | 1,60 | 30,00 | Công trình y tế |
| **VII** | **G** | **ĐẤT GIÁO DỤC** |
|  |  | **67.294** | **37,09** | **4** | **1,55** |  |  |
| 1 | G1 | 9.659 | 40,00 | 4 | 1,60 | 30,00 | Trường tiểu học |
| 2 | G2 | 6.637 | 40,00 | 3 | 1,20 | 30,00 | Trường mầm non |
| 3 | G3 | 6.784 | 40,00 | 3 | 1,20 | 30,00 | Trường mầm non |
| 4 | G4 | 12.977 | 40,00 | 5 | 2,00 | 30,00 | Trường THCS |
| 5 | G5 | 8.985 | 40,00 | 4 | 1,60 | 30,00 | Trường tiểu học |
| 6 | G6 | 12.177 | 40,00 | 5 | 2,00 | 30,00 | Trường PTTH |
| 7 | G7 | 5.274 | 40,00 | 4 | 1,60 | 30,00 | Trường tiểu học |
|   | G8 | 4.801 |   |   |   |  | T.mầm non thuộc khu hỗn hợp |
| **VII** | **H** | **TRẠM XỬ NƯỚC THẢI, TRẠM TẬP KẾT CHẤT THẢI RẮN** |
|  | **H** | **3.256** | **50,00** | **1** | 0,50 | 50,00 | Chôn ngầm |
| **IX** | **X** | **CÂY XANH CÔNG VIÊN - VƯỜN HOA** |
|  |  | **76.963** | **3,02** | **1** | **0,03** |  |  |
| 1 | X1 | 1.919 | 3,00 | 1 | 0,03 |  | Không bao gồm diện tích mặt nước |
| 2 | X2 | 384 | Không xây dựng công trình |
| 3 | X3 | 480 |
| 4 | X4 | 432 |
| 5 | X5 | 432 |
| 6 | X6 | 432 |
| 7 | X7 | 1.152 |
| 8 | X8 | 432 |
| 9 | X9 | 432 |
| 10 | X10 | 36.979 | 5,00 | 1 | 0,05 |  | Không bao gồm diện tích mặt nước |
| 11 | X11 | 480 | Không xây dựng công trình  |
| 12 | X12 | 480 |
| 13 | X13 | 384 |
| 14 | X14 | 1.080 |
| 15 | X15 | 360 |
| 16 | X16 | 360 |
| 17 | X17 | 360 |
| 18 | X18 | 360 |
| 19 | X19 | 2.061 |
| 20 | X20 | 432 |
| 21 | X21 | 400 |
| 22 | X22 | 400 |
| 23 | X23 | 400 |
| 24 | X24 | 400 |
| 25 | X25 | 2.946 | 3,00 | 1 | 0,03 |   | Không bao gồm diện tích mặt nước |
| 26 | X26 | 480 | Không xây dựng công trình |
| 27 | X27 | 400 |
| 28 | X28 | 400 |
| 29 | X29 | 360 |
| 30 | X30 | 432 |
| 31 | X31 | 432 |
| 32 | X32 | 542 |
| 33 | X33 | 1.047 |
| 34 | X34 | 4.271 | 3,00 | 1 | 0,03 |  | Không bao gồm diện tích mặt nước |
| 35 | X35 | 360 |  | Không xây dựng công trình |
| 36 | X36 | 400 |
| 37 | X37 | 564 |
| 38 | X38 | 6.617 | 3,00 | 1 | 0,03 |  | Không bao gồm diện tích mặt nước |
| 39 | X39 | 360 | Không xây dựng công trình |
| 40 | X40 | 360 |
| 41 | X41 | 400 |
| 42 | X42 | 480 |
| 43 | X43 | 480 |
| 44 | X44 | 400 |
| 45 | X45 | 400 |
| 46 | X46 | 375 |
| 47 | X47 | 375 |
| 48 | X48 | 400 |
| 49 | X49 | 432 |
| 50 | X50 | 1.787 |
| 51 | X51 | 432 |
| **X** | **XC** | **CÂY XANH CÁCH LY** |
|  |  | **15.892** |  |  |  |  |  |
| 1 | XC1 | 2.439 | Không xây dựng công trình |
| 2 | XC2 | 2.161 |
| 3 | XC3 | 4.946 |
| 4 | XC4 | 1.815 |
| 5 | XC5 | 4.531 |

*Ghi chú: (\*)Tầng cao công trình không bao gồm tầng hầm và tầng mái che cầu thang.*

|  |
| --- |
| **BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG** |
| **Stt** | **Ký hiệu lô đất** | **Diện tích đất** | **Diện tích xây dựng** | **Mật độ xây dựng thuần tối đa (netto)** | **Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu** | **Tầng cao tối đa** | **Hệ số sử dụng đất tối đa** | **Diện tích sàn** | **Số căn** | **Dân số** |
|   |   | m2 | m2 | (%) | (%) | tầng | lần | m2 | căn | người |
| **I** | **A** | **NHÀ LIÊN KẾ** |
|  |  | **365.759** | **269.412** | **73,66** |  | **4** | **2,95** | **1.077.650** | **3.293** | **13.172** |
| 1 | A1 | 3.605 | 2.602 | 72,18 | 10 | 4 | 2,89 | 10.409 | 29 | 116 |
| 2 | A2 | 5.408 | 4.024 | 74,40 | 10 | 4 | 2,98 | 16.096 | 46 | 184 |
| 3 | A3 | 4.810 | 3.551 | 73,83 | 10 | 4 | 2,95 | 14.203 | 41 | 164 |
| 4 | A4 | 4.609 | 3.445 | 74,75 | 10 | 4 | 2,99 | 13.780 | 42 | 168 |
| 5 | A5 | 4.655 | 3.457 | 74,26 | 10 | 4 | 2,97 | 13.828 | 45 | 180 |
| 6 | A6 | 3.568 | 2.572 | 72,08 | 10 | 4 | 2,88 | 10.288 | 30 | 120 |
| 7 | A7 | 4.903 | 3.498 | 71,35 | 10 | 4 | 2,85 | 13.992 | 40 | 160 |
| 8 | A8 | 4.241 | 3.088 | 72,81 | 10 | 4 | 2,91 | 12.352 | 43 | 172 |
| 9 | A9 | 4.489 | 3.281 | 73,09 | 10 | 4 | 2,92 | 13.125 | 46 | 184 |
| 10 | A10 | 4.738 | 3.475 | 73,33 | 10 | 4 | 2,93 | 13.898 | 49 | 196 |
| 11 | A11 | 5.248 | 3.829 | 72,97 | 10 | 4 | 2,92 | 15.318 | 43 | 172 |
| 12 | A12 | 5.303 | 3.872 | 73,02 | 10 | 4 | 2,92 | 15.488 | 45 | 180 |
| 13 | A13 | 4.287 | 3.096 | 72,21 | 10 | 4 | 2,89 | 12.384 | 44 | 176 |
| 14 | A14 | 5.256 | 3.854 | 73,32 | 10 | 4 | 2,93 | 15.415 | 54 | 216 |
| 15 | A15 | 5.504 | 4.061 | 73,77 | 10 | 4 | 2,95 | 16.243 | 57 | 228 |
| 16 | A16 | 5.248 | 3.906 | 74,43 | 10 | 4 | 2,98 | 15.625 | 43 | 172 |
| 17 | A17 | 2.624 | 1.911 | 72,85 | 10 | 4 | 2,91 | 7.646 | 20 | 80 |
| 18 | A18 | 2.624 | 1.911 | 72,85 | 10 | 4 | 2,91 | 7.646 | 20 | 80 |
| 19 | A19 | 3.980 | 2.829 | 71,08 | 10 | 4 | 2,84 | 11.316 | 30 | 120 |
| 20 | A20 | 3.929 | 2.902 | 73,86 | 10 | 4 | 2,95 | 11.608 | 32 | 128 |
| 21 | A21 | 4.015 | 2.970 | 73,96 | 10 | 4 | 2,96 | 11.878 | 36 | 144 |
| 22 | A22 | 3.568 | 2.571 | 72,06 | 10 | 4 | 2,88 | 10.284 | 30 | 120 |
| 23 | A23 | 3.864 | 2.908 | 75,26 | 10 | 4 | 3,01 | 11.632 | 33 | 132 |
| 24 | A24 | 4.867 | 3.643 | 74,84 | 10 | 4 | 2,99 | 14.571 | 45 | 180 |
| 25 | A25 | 4.989 | 3.696 | 74,08 | 10 | 4 | 2,96 | 14.785 | 41 | 164 |
| 26 | A26 | 3.605 | 2.639 | 73,19 | 10 | 4 | 2,93 | 10.556 | 32 | 128 |
| 27 | A27 | 7.273 | 5.233 | 71,95 | 10 | 4 | 2,88 | 20.931 | 59 | 236 |
| 28 | A28 | 4.937 | 3.708 | 75,10 | 10 | 4 | 3,00 | 14.832 | 46 | 184 |
| 29 | A29 | 4.638 | 3.496 | 75,38 | 10 | 4 | 3,02 | 13.985 | 43 | 172 |
| 30 | A30 | 4.339 | 3.229 | 74,42 | 10 | 4 | 2,98 | 12.916 | 40 | 160 |
| 31 | A31 | 5.531 | 4.049 | 73,21 | 10 | 4 | 2,93 | 16.196 | 49 | 196 |
| 32 | A32 | 4.323 | 3.199 | 74,01 | 10 | 4 | 2,96 | 12.797 | 39 | 156 |
| 33 | A33 | 4.288 | 3.189 | 74,37 | 10 | 4 | 2,97 | 12.757 | 40 | 160 |
| 34 | A34 | 4.622 | 3.439 | 74,39 | 10 | 4 | 2,98 | 13.755 | 42 | 168 |
| 35 | A35 | 4.288 | 3.189 | 74,37 | 10 | 4 | 2,97 | 12.757 | 40 | 160 |
| 36 | A36 | 7.328 | 5.283 | 72,09 | 10 | 4 | 2,88 | 21.132 | 60 | 240 |
| 37 | A37 | 5.622 | 4.065 | 72,30 | 10 | 4 | 2,89 | 16.258 | 46 | 184 |
| 38 | A38 | 3.243 | 2.479 | 76,43 | 10 | 4 | 3,06 | 9.915 | 30 | 120 |
| 39 | A39 | 4.288 | 3.189 | 74,37 | 10 | 4 | 2,97 | 12.757 | 40 | 160 |
| 40 | A40 | 3.542 | 2.720 | 76,78 | 10 | 4 | 3,07 | 10.880 | 33 | 132 |
| 41 | A41 | 4.288 | 3.189 | 74,37 | 10 | 4 | 2,97 | 12.757 | 40 | 160 |
| 42 | A42 | 3.444 | 2.468 | 71,66 | 10 | 4 | 2,87 | 9.872 | 34 | 136 |
| 43 | A43 | 3.856 | 2.789 | 72,33 | 10 | 4 | 2,89 | 11.157 | 40 | 160 |
| 44 | A44 | 5.568 | 4.023 | 72,26 | 10 | 4 | 2,89 | 16.093 | 45 | 180 |
| 45 | A45 | 5.224 | 3.656 | 70,00 | 10 | 4 | 2,80 | 14.626 | 48 | 192 |
| 46 | A46 | 5.728 | 4.047 | 70,65 | 10 | 4 | 2,83 | 16.186 | 53 | 212 |
| 47 | A47 | 3.192 | 2.437 | 76,35 | 10 | 4 | 3,05 | 9.749 | 30 | 120 |
| 48 | A48 | 6.368 | 4.772 | 74,94 | 10 | 4 | 3,00 | 19.088 | 59 | 236 |
| 49 | A49 | 6.368 | 4.772 | 74,94 | 10 | 4 | 3,00 | 19.088 | 59 | 236 |
| 50 | A50 | 1.824 | 1.344 | 73,70 | 10 | 4 | 2,95 | 5.377 | 14 | 56 |
| 51 | A51 | 3.488 | 2.569 | 73,64 | 10 | 4 | 2,95 | 10.274 | 32 | 128 |
| 52 | A52 | 4.792 | 3.517 | 73,39 | 10 | 4 | 2,94 | 14.068 | 50 | 200 |
| 53 | A53 | 5.328 | 4.022 | 75,49 | 10 | 4 | 3,02 | 16.089 | 46 | 184 |
| 54 | A54 | 1.824 | 1.344 | 73,70 | 10 | 4 | 2,95 | 5.377 | 14 | 56 |
| 55 | A55 | 4.648 | 3.344 | 71,95 | 10 | 4 | 2,88 | 13.377 | 48 | 192 |
| 56 | A56 | 5.168 | 3.834 | 74,19 | 10 | 4 | 2,97 | 15.337 | 44 | 176 |
| 57 | A57 | 4.864 | 3.441 | 70,74 | 10 | 4 | 2,83 | 13.762 | 45 | 180 |
| 58 | A58 | 7.207 | 5.438 | 75,45 | 10 | 4 | 3,02 | 21.752 | 67 | 268 |
| 59 | A59 | 6.862 | 5.158 | 75,17 | 10 | 4 | 3,01 | 20.633 | 64 | 256 |
| 60 | A60 | 5.328 | 4.022 | 75,49 | 10 | 4 | 3,02 | 16.089 | 46 | 184 |
| 61 | A61 | 5.568 | 4.023 | 72,26 | 10 | 4 | 2,89 | 16.093 | 45 | 180 |
| 62 | A62 | 3.106 | 2.205 | 71,00 | 10 | 4 | 2,84 | 8.822 | 31 | 124 |
| 63 | A63 | 4.730 | 3.394 | 71,77 | 10 | 4 | 2,87 | 13.577 | 45 | 180 |
| 64 | A64 | 4.155 | 3.037 | 73,10 | 10 | 4 | 2,92 | 12.149 | 35 | 140 |
| 65 | A65 | 4.688 | 3.456 | 73,73 | 10 | 4 | 2,95 | 13.825 | 40 | 160 |
| 66 | A66 | 3.439 | 2.509 | 72,95 | 10 | 4 | 2,92 | 10.036 | 29 | 116 |
| 67 | A67 | 3.948 | 2.854 | 72,29 | 10 | 4 | 2,89 | 11.416 | 41 | 164 |
| 68 | A68 | 4.456 | 3.293 | 73,90 | 10 | 4 | 2,96 | 13.173 | 44 | 176 |
| 69 | A69 | 3.677 | 2.700 | 73,42 | 10 | 4 | 2,94 | 10.799 | 28 | 112 |
| 70 | A70 | 4.689 | 3.510 | 74,85 | 10 | 4 | 2,99 | 14.039 | 44 | 176 |
| 71 | A71 | 4.689 | 3.457 | 73,73 | 10 | 4 | 2,95 | 13.827 | 40 | 160 |
| 72 | A72 | 6.269 | 4.818 | 76,86 | 10 | 4 | 3,07 | 19.273 | 56 | 224 |
| 73 | A73 | 5.969 | 4.534 | 75,96 | 10 | 4 | 3,04 | 18.136 | 56 | 224 |
| 74 | A74 | 5.969 | 4.465 | 74,80 | 10 | 4 | 2,99 | 17.860 | 52 | 208 |
| 75 | A75 | 5.408 | 4.023 | 74,39 | 10 | 4 | 2,98 | 16.093 | 46 | 184 |
| 76 | A76 | 4.563 | 3.370 | 73,86 | 10 | 4 | 2,95 | 13.481 | 42 | 168 |
| 77 | A77 | 2.541 | 1.913 | 75,30 | 10 | 4 | 3,01 | 7.654 | 24 | 96 |
| 78 | A78 | 2.541 | 1.913 | 75,30 | 10 | 4 | 3,01 | 7.654 | 24 | 96 |
| 79 | A79 | 4.042 | 2.959 | 73,22 | 10 | 4 | 2,93 | 11.838 | 36 | 144 |
| 80 | A80 | 3.743 | 2.731 | 72,98 | 10 | 4 | 2,92 | 10.925 | 34 | 136 |
| **II** | **B** | **NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ** |
|  |  | **9.743** | **7.228** | **74,19** |  | **4** | **2,97** | **28.912** | **83** | **332** |
| 1 | B1 | 4.722 | 3.512 | 74,37 | 10 | 4 | 2,97 | 14.047 | 37 | 148 |
| 2 | B2 | 5.021 | 3.716 | 74,02 | 10 | 4 | 2,96 | 14.865 | 46 | 184 |
| **III** | **C** | **BIỆT THỰ SONG LẬP** |
|  |  | **26.210** | **15.613** | **59,57** |  | **3** | **1,79** | **46.839** | **128** | **512** |
| 1 | C1 | 2.624 | 1.579 | 60,19 | 20 | 3 | 1,81 | 4.738 | 13 | 52 |
| 2 | C2 | 2.624 | 1.579 | 60,19 | 20 | 3 | 1,81 | 4.738 | 13 | 52 |
| 3 | C3 | 4.090 | 2.461 | 60,17 | 20 | 3 | 1,81 | 7.383 | 20 | 80 |
| 4 | C4 | 1.824 | 1.091 | 59,81 | 20 | 3 | 1,79 | 3.273 | 9 | 36 |
| 5 | C5 | 4.288 | 2.570 | 59,94 | 20 | 3 | 1,80 | 7.710 | 20 | 80 |
| 2 | C6 | 4.288 | 2.570 | 59,93 | 20 | 3 | 1,80 | 7.710 | 20 | 80 |
| 3 | C7 | 1.824 | 1.068 | 58,57 | 20 | 3 | 1,76 | 3.205 | 9 | 36 |
| 4 | C8 | 4.648 | 2.694 | 57,96 | 20 | 3 | 1,74 | 8.082 | 24 | 96 |
| **IV** | **D** | **BIỆT THỰ ĐƠN LẬP** |
| **1** | **D** | **3.472** | **1.703** | **49,06** | **20** | **3** | **1,47** | **5.110** | **14** | **56** |
| **TỔNG CỘNG** | **405.183** | **293.957** | **72,55** |  | **4** | **2,86** | **1.158.510** | **3.518** | **14.072** |

*Ghi chú: (\*)Tầng cao công trình không bao gồm tầng hầm và tầng mái che cầu thang.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC KHU HỖN HỢP** |  |  |
| **Stt** | **Lô đất** | **Diện tích đất** | **Mật độ xây dựng tối đa** | **Diện tích xây dựng** | **Tầng cao tối đa** *(\*)* | **Hệ số sdđ tối đa** | **Tổng diện tích sàn** | **Dt sàn văn phòng Dk** | **Dt sàn căn hộ dự kiến** | **Số căn hộ dự kiến** | **Dân số dự kiến** |
|   |   |   | K. Đế | K. Tháp | K. Đế | K.tháp | K. Đế | K. Tháp |   |   | 4 tầng VP | (11 tầng căn hộ) |   |   |
|  |  | m2 | (%) | (%) | m2 | m2 | tầng | tầng | lần | m2 | m2 | m2 | căn | người |
| **V** | **E** | **KHU PHỨC HỢP CAO TẦNG** | **18,00** |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **99.298** | **51,99** | **37,83** | **51.624** | **37.560** | **3** | **15** | **7,23** | **718.272** | **123.197** | **330.528** | **3.872** | **10.841** |
| 1 | **E1** | 27.128 | 51,61 | 35,08 | 14.000 | 9.516 | 3 | 15 | 6,81 | 184.740 | 31.212 | 83.741 | 981 | 2.747 |
| 2 | **E2** | 27.128 | 51,61 | 35,08 | 14.000 | 9.516 | 3 | 15 | 6,81 | 184.740 | 31.212 | 83.741 | 981 | 2.747 |
| 3 | **E3** | 3.344 | 59,45 | 42,70 | 1.988 | 1.428 | 3 | 15 | 8,19 | 27.384 | 4.684 | 12.566 | 147 | 412 |
| 4 | **E4** | 18.364 | 53,27 | 41,39 | 9.782 | 7.600 | 3 | 15 | 7,81 | 143.346 | 24.928 | 66.880 | 783 | 2.194 |
| 5 | **E5** | 23.334 | 50,80 | 40,71 | 11.854 | 9.500 | 3 | 15 | 7,63 | 178.062 | 31.160 | 83.600 | 979 | 2.742 |

*Ghi chú: (\*)Tầng cao công trình không bao gồm tầng hầm và tầng mái che cầu thang.*

**Phụ lục 2**

**PHẦN BẢN VẼ A3 KÈM THEO**