

Số: /QĐ-UBND

Châu Đốc, ngày tháng 3 năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang**

#### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC**

*Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ xác thực Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng Khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 06/03/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một phần Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc;*

*Căn cứ Quyết định số 448/QĐ-UBND ngày 04/03/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư bất động sản Thiên Minh đầu tư dự án Khu đô thị The New City;*

*Căn cứ Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 2011/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Châu về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc;*

*Căn cứ Hướng dẫn số 643/HD-UBND ngày 21/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; dự án đầu tư theo pháp luật chuyên ngành và trong lĩnh vực xã hội hóa mà phải tổ chức đấu thầu trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Công văn số 5023/VPUBND-KTN ngày 12/10/2020 của Văn Phòng Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc thỏa thuận phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Công văn số 5322/VPUBND-KTN ngày 27/10/2020 của Văn Phòng Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc hướng dẫn thỏa thuận Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Công văn số 531/VPUBND-KTN ngày 03/02/2021 của Văn Phòng Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Công văn số 1835/SXD-QH ngày 15/8/2016 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và các khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Công văn số 1678/SGTVT-QLCL CTGT ngày 29/8/2017 của Sở Giao thông Vận tải về việc công bố thiết kế gờ bó vỉa hè công trình giao thông;*

*Căn cứ Công văn số 1736/SXD-QH ngày 04/6/2020 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Công văn số 3210/SXD-QH ngày 24/9/2020 của Sở Xây dựng về việc kiến nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư bất động sản Thiên Minh về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City;*

*Căn cứ Công văn số 3977/SXD-QH ngày 19/11/2020 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;*

*Xét Tờ trình số 228/TTr-QLĐT ngày 25/02/2021 của Phòng Quản lý Đô thị về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, với các nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City.

**2. Địa điểm:** Phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

**3. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư bất động sản Thiên Minh.

**4. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch:** Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng quy hoạch hạ tầng Thanh Niên.

**5. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Xây dựng một khu đô thị mới, kết hợp hạ tầng toàn khu, đảm bảo đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, về hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong toàn khu vực, đủ tiêu chuẩn đáp ứng nhu cầu sinh sống và nghỉ ngơi của người dân có thu nhập vừa phải.

- Tăng tính hiệu quả trong việc sử dụng đất.

- Phục vụ công tác quản lý đô thị.

- Gia tăng giá trị cảnh quan đô thị, cải tạo môi trường - vệ sinh chung trong khu vực.

- Góp phần cải tạo và nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng cho phường Núi Sam nói riêng và cho thành phố Châu Đốc nói chung, từng bước thực hiện đô thị hóa trong tương lai.

- Góp phần giải quyết những khó khăn về nhu cầu nhà ở, phục vụ du lịch tâm linh của thành phố Châu Đốc và phường Núi Sam.

- Thúc đẩy đầu tư trong và ngoài nước vào khu vực.

**6. Phạm vi, quy mô, tính chất quy hoạch:**

**6.1. Phạm vi giới hạn:** Vị trí khu vực quy hoạch thuộc phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc. Có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc giáp Đường tỉnh lộ 955A.

- Phía Tây Nam giáp Đường Hoàng Đạo Cật.

- Phía Đông Bắc giáp Đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Phía Đông Nam giáp Đường Tân Lộ Kiều Lương.

**6.2. Quy mô:**

- Đất đai: 106,73 ha.

- Dân số dự kiến: khoảng 20.000 dân.

**6.3. Tính chất:**

- Là khu đô thị mới, dịch vụ phục vụ du lịch.

- Là khu đô thị mới với không gian kiến trúc cảnh quan phát triển đồng bộ với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và an ninh quốc phòng phía biên giới.

**7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được xác định theo chỉ tiêu của đô thị loại II và định hướng đô thị loại I trong tương lai như sau:

- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

## 8. Cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch:

**Bảng Cân Bằng Đất**

Stt	Phân loại đất	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>19,66</b>	<b>392.980,06</b>	<b>36,82</b>
1	Đất Nền	14,81	296.025,87	
	Đất chung cư	2,95	58.999,88	
	Đất biệt thự	2,20	43.891,11	
	Đất nhà phố	4,55	90.955,40	
	Đất nhà liên kế	4,75	94.908,24	
	Đất tái định cư	0,36	7.271,24	
2	Đất Nhà ở xã hội ( $96.954,19 \times 100 / 296.025,87 = 32,75\%$ )	4,85	96.954,19	
<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>3,77</b>	<b>75.302,30</b>	<b>7,06</b>
1	Đất công trình giáo dục	2,29	45.714,06	
2	Đất công trình y tế	0,53	10.573,82	
3	Đất công trình văn hóa	0,61	12.226,20	
4	Đất công trình thể dục thể thao	0,34	6.788,22	
<b>III</b>	<b>Đất Thương mại dịch vụ</b>	<b>1,61</b>	<b>32.282,29</b>	<b>3,02</b>
1	Đất Trung tâm thương mại	1,43	28.672,25	
2	Đất rạp chiếu phim	0,18	3.610,04	
<b>IV</b>	<b>Đất Công viên cây xanh</b>	<b>11,66</b>	<b>233.080,29</b>	<b>21,84</b>
<b>V</b>	<b>Đất Hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>0,36</b>	<b>7.136,51</b>	<b>0,67</b>
1	Khu xử lý nước thải (04 khu)	0,36	7.136,51	
<b>VI</b>	<b>Đất Giao thông</b>	<b>16,34</b>	<b>326.546,43</b>	<b>30,59</b>
	<b>Tổng cộng:</b>		<b>1.067.327,88</b>	<b>100,00</b>

## 9. Phân khu chức năng:

### 9.1. Khu đất ở:

#### 9.1.1. Khu A:

a) Gồm 20 lô nhà ở phố, ký hiệu: (A1a-NP1), (A1b-NP2), (A2a-NP3), (A2b-NP4), (A2c-NP5), (A3a-NP6), (A3b-NP7), (A3c-NP8), (A4a-NP9), (A4b-NP10), (A4c-NP11), (A4d-NP12), (A5a-NP13), (A5b-NP14), (A5c-NP15), (A5d-NP16), (A6a-

NP17), (A6b-NP18); (A7a-NP19), (A7b-NP20). Tổng diện tích 30.418,03m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 19,71%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**Chú thích:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

+ Tầng trệt cao: 3,6m.

+ Các tầng còn lại cao: 3,4m.

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,45m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ ≥ 2,5m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vuron ban công tối đa:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vuron ra tối đa (m)
7÷12	0,9
>12	1,2

**\* Ghi chú:**

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: ≤ 0,3 m.

+ Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vuron ra tối đa ≤ 0,4 m.

**b)** Gồm 2 lô nhà ở chung cư cao tầng, ký hiệu: (A8-CC1); (A9-CC2). Tổng diện tích 58.999,88m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 38,22%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Nam khu quy hoạch.

**\* Khu (A8-CC1):**

- Diện tích khu đất: 36.641,25m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 12 tầng (chiều cao tối đa 45m).

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,8 lần.

- Chỉ giới xây dựng:

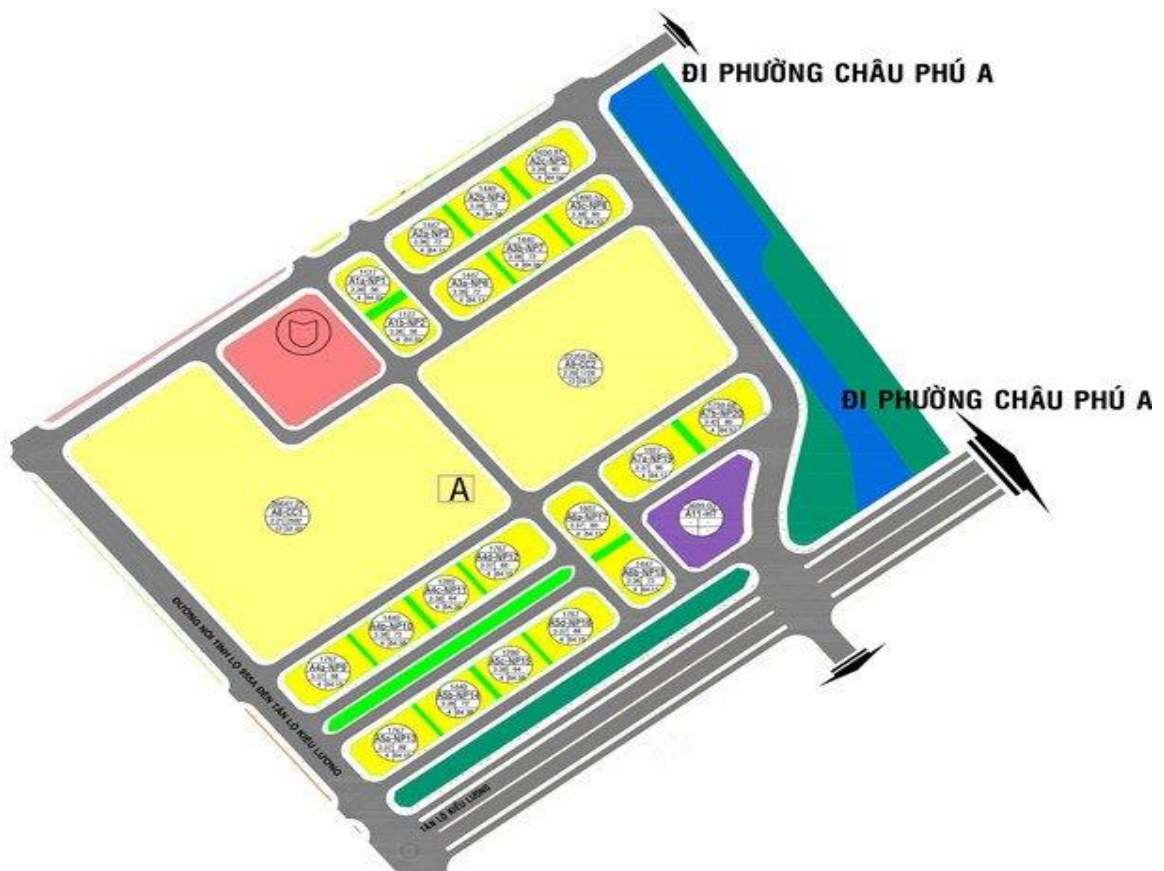
+ ≥ 6m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính.

+ ≥ 4m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (nếu có), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (nếu có), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

**\* Khu (A9-CC2):**

- Diện tích khu đất: 22.358,63m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 12 tầng (chiều cao tối đa 45m).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,8 lần.
- Chi giới xây dựng:
  - +  $\geq 6\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính.
  - +  $\geq 4\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.
- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (nếu có), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (nếu có), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.



**Bản đồ vị trí nhà ở phố và chung cư cao tầng khu A**





7				1,0		88,4	88,4	73,4	83,0	293,5	4,0	3,3	4,0
8			Lô 4 (5x17.1)	1,0		85,3	85,3	70,3	82,4	281,1	4,0	3,3	4,0
9			Lô 5 (5x16.4)	1,0		82,1	82,1	67,1	81,7	268,6	4,0	3,3	4,0
0			Lô 6 - vạt góc (6x16.1)	1,0		82,1	82,1	64,1	78,1	256,4	4,0	3,1	4,0
1			Lô 7-20 (5x16)	14,0		80,0	1.120,0	945,0	84,4	3.780,0	4,0	3,4	56,0
2	3		<b>Nhà ở</b>	<b>54,0</b>	<b>2,8</b>		<b>4.377,5</b>	<b>3.676,5</b>	<b>84,0</b>	<b>14.706,1</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>216,0</b>
3	3a	P6	Ở/Nhà phố	18,0			1.447,0	1.217,0	84,1	4.868,0	4,0	3,4	72,0
4			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
5			Lô 2-5, 7-18 (5x16)	16,0		80,0	1.280,0	1.080,0	84,4	4.320,0	4,0	3,4	64,0
6	3b	P7	Ở/Nhà phố	18,0			1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
7			Lô 1-18 (5x16)	18,0		80,0	1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
8	3c	P8	Ở/Nhà phố	18,0			1.490,5	1.244,5	83,5	4.978,1	4,0	3,3	72,0
9			Lô 1 - vạt góc (6x18.7)	1,0		101,3	101,3	83,3	82,2	333,2	4,0	3,3	4,0
0			Lô 2 (5x18.3)	1,0		91,5	91,5	76,5	83,6	305,9	4,0	3,3	4,0
1			Lô 3 (5x17.7)	1,0		88,4	88,4	73,4	83,0	293,4	4,0	3,3	4,0
2			Lô 4 (5x17.1)	1,0		85,3	85,3	70,3	82,4	281,1	4,0	3,3	4,0
3			Lô 5 (5x16.4)	1,0		82,2	82,2	67,2	81,7	268,7	4,0	3,3	4,0
4			Lô 6 - vạt góc (6x16.1)	1,0		82,0	82,0	64,0	78,0	255,9	4,0	3,1	4,0
5			Lô 7-18 (5x16)	12,0		80,0	960,0	810,0	84,4	3.240,0	4,0	3,4	48,0
6	4		<b>Nhà ở</b>	<b>78,0</b>	<b>4,1</b>		<b>6.254,0</b>	<b>5.269,0</b>	<b>84,3</b>	<b>21.076,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>312,0</b>





6				2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
7			Lô 2-5, 7-22 (5x16)	20,0		80,0	1.600,0	1.350,0	84,4	5.400,0	4,0	3,4	80,0
8	6		<b>Nhà ở</b>	<b>38,0</b>	<b>2,0</b>		<b>3.054,0</b>	<b>2.569,0</b>	<b>84,1</b>	<b>10.276,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>152,0</b>
9	6a	P17	Ở/Nhà phố	20,0			1.607,0	1.352,0	84,1	5.408,0	4,0	3,4	80,0
0			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
1			Lô 2-5, 7-20 (5x16)	18,0		80,0	1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
2	6b	P18	Ở/Nhà phố	18,0			1.447,0	1.217,0	84,1	4.868,0	4,0	3,4	72,0
3			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
4			Lô 2-5, 7-18 (5x16)	16,0		80,0	1.280,0	1.080,0	84,4	4.320,0	4,0	3,4	64,0
5	7		<b>Nhà ở</b>	<b>44,0</b>	<b>2,4</b>		<b>3.686,7</b>	<b>3.097,9</b>	<b>84,0</b>	<b>12.391,6</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>176,0</b>
6	7a	P19	Ở/Nhà phố	24,0			1.927,0	1.622,0	84,2	6.488,0	4,0	3,4	96,0
7			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
8			Lô 2-5, 7-24 (5x16)	22,0		80,0	1.760,0	1.485,0	84,4	5.940,0	4,0	3,4	88,0
9	7b	P20	Ở/Nhà phố	20,0			1.759,7	1.475,9	83,9	5.903,6	4,0	3,4	80,0
0			Lô 1 - vạt góc (6x22.9)	1,0		126,6	126,6	106,2	83,9	424,9	4,0	3,4	4,0
1			Lô 2 (5x18.3)	1,0		112,3	112,3	95,3	84,9	381,4	4,0	3,4	4,0
2			Lô 3 (5x17.7)	1,0		109,0	109,0	92,0	84,4	368,2	4,0	3,4	4,0
3			Lô 4 (5x17.1)	1,0		103,9	103,9	86,9	83,6	347,6	4,0	3,3	4,0
4			Lô 5 (5x16.4)	1,0		94,8	94,8	77,8	82,1	311,1	4,0	3,3	4,0
5			Lô 6 - vạt góc (6x17.8)	1,0		93,0	93,0	72,6	78,1	290,4	4,0	3,1	4,0

6			Lô 7-20 (5x16)	14,0		80,0	1.120,0	945,0	84,4	3.780,0	4,0	3,4	56,0
7	8	C1	Hỗn hợp	1,0	23,7	36.641,3	36.641,3	13.190,9	36,0	83.242,5	12,0	2,3	3.360,0
8	9	C2	Hỗn hợp	1,0	14,5	22.358,6	22.358,6	8.496,3	38,0	54.899,8	12,0	2,5	2.240,0
9	10	H	Văn hóa/Nhà văn hóa	1,0	4,2	6.417,5	6.417,5	1.909,9	29,8	7.639,6	4,0	1,2	
0	11	T	Hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	1,0	2,4	3.699,0	3.699,0						
1		X	Cây xanh - mặt nước	1,0	5,0	7.706,1	7.706,1						
2		T	Giao thông	1,0	30,5	47.119,4	47.119,4						
3			<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>100,0</b>		<b>154.359,9</b>	<b>49.184,3</b>	<b>31,9</b>	<b>248.130,8</b>		<b>1,6</b>	<b>7.104,0</b>

### 9.1.2. Khu B:

a) Gồm 10 lô nhà ở phố, ký hiệu: (B3a-NP1), (B3b-NP2), (B4a-NP3), (B4b-NP4), (B4c-NP5), (B4d-NP6), (B5a-NP7), (B5b-NP8), (B5c-NP9), (B5d-NP10). Tổng diện tích 15.722m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 12,5%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**Chú thích:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

+ Tầng trệt cao: 3,6m.

+ Các tầng còn lại cao: 3,4m.

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,45m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ ≥ 2,5m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vươn ban công tối đa:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
7÷12	0,9
>12	1,2

#### \* Ghi chú:

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: ≤ 0,3 m.

+ Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa ≤ 0,4 m.

b) Gồm 2 lô nhà ở xã hội, ký hiệu: (B1-NXH), (B2-NXH). Tổng diện tích 40.224,6 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 32,0%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch.

\* Khu (B1-NXH):

- Diện tích khu đất: 15.787,14m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ ≥ 6m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính.

+ ≥ 4m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.

+ ≥ 2m, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

\* Khu (B2-NXH):

- Diện tích khu đất: 24.437,46m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

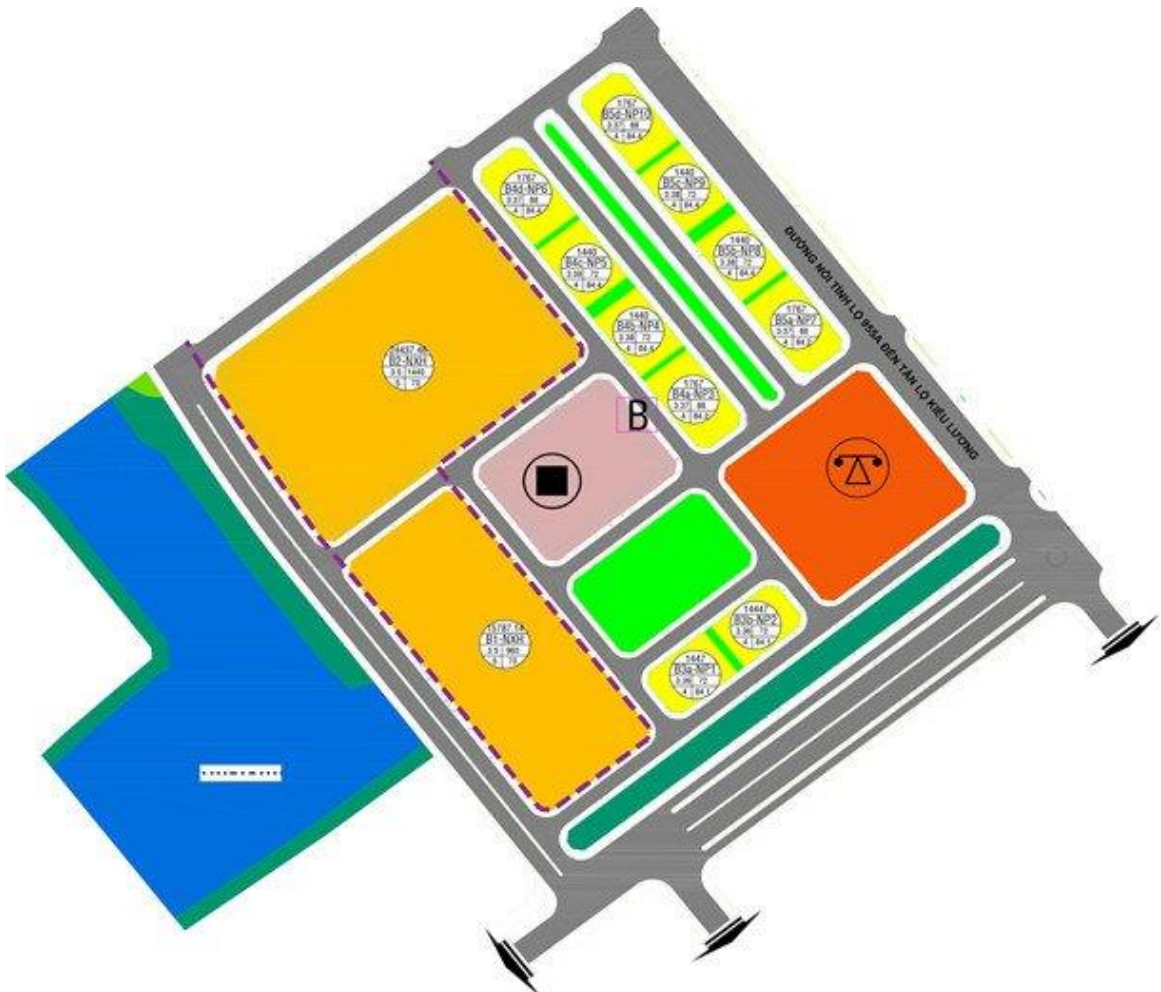
- Chỉ giới xây dựng:

+  $\geq 6$ m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính.

+  $\geq 4$ m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.

+  $\geq 2$ m, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*),... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.



**Bản đồ vị trí nhà ở phố và nhà ở xã hội khu B**

## BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU KHU B

STT	Khu	Kí hiệu lô	Loại công trình	Số lô	Tỷ lệ (%)	Diện tích 1 lô (m2)	Tổng diện tích lô đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích sàn (m2)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất	Dân số (người)
	1	XH	Nhà ở xã hội	1,0	12,6	15.787,1	15.787,1	8.840,8	56,0	44.204,0	5,0	2,8	832,0
	2	XH	Nhà ở xã hội	1,0	19,4	24.437,5	24.437,5	13.196,2	54,0	65.981,1	5,0	2,7	1.248,0
	3		Nhà ở	36,0	2,3		2.894,0	2.434,0	84,1	9.736,0	4,0	3,4	144,0
	3a	P1	Ở/Nhà phố	18,0			1.447,0	1.217,0	84,1	4.868,0	4,0	3,4	72,0
			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
			Lô 2-5, 7-18 (5x16)	16,0		80,0	1.280,0	1.080,0	84,4	4.320,0	4,0	3,4	64,0
	3b	P2	Ở/Nhà phố	18,0			1.447,0	1.217,0	84,1	4.868,0	4,0	3,4	72,0
			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
			Lô 2-5, 7-18 (5x16)	16,0		80,0	1.280,0	1.080,0	84,4	4.320,0	4,0	3,4	64,0
0	4		Nhà ở	80,0	5,1		6.414,0	5.404,0	84,3	21.616,0	4,0	3,4	320,0
1	4a	P3	Ở/Nhà phố	22,0			1.767,0	1.487,0	84,2	5.948,0	4,0	3,4	88,0
2			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
3			Lô 2-5, 7-22 (5x16)	20,0		80,0	1.600,0	1.350,0	84,4	5.400,0	4,0	3,4	80,0
4	4b	P4	Ở/Nhà phố	18,0			1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
5			Lô 1-18 (5x16)	18,0		80,0	1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
6	4c	P5	Ở/Nhà phố	18,0			1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
			Lô 1-18 (5x16)	18,0		80,0	1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0

7													
8	4d	P6	Ở/Nhà phố	22,0			1.767,0	1.487,0	84,2	5.948,0	4,0	3,4	88,0
9			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
0			Lô 2-5, 7-22 (5x16)	20,0		80,0	1.600,0	1.350,0	84,4	5.400,0	4,0	3,4	80,0
1	5		<b>Nhà ở</b>	<b>80,0</b>	<b>5,1</b>		<b>6.414,0</b>	<b>5.404,0</b>	<b>84,3</b>	<b>21.616,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>320,0</b>
2	5a	P7	Ở/Nhà phố	22,0			1.767,0	1.487,0	84,2	5.948,0	4,0	3,4	88,0
3			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
4			Lô 2-5, 7-22 (5x16)	20,0		80,0	1.600,0	1.350,0	84,4	5.400,0	4,0	3,4	80,0
5	5b	P8	Ở/Nhà phố	18,0			1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
6			Lô 1-18 (5x16)	18,0		80,0	1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
7	5c	P9	Ở/Nhà phố	18,0			1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
8			Lô 1-18 (5x16)	18,0		80,0	1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
9	5d	P10	Ở/Nhà phố	22,0			1.767,0	1.487,0	84,2	5.948,0	4,0	3,4	88,0
0			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
1			Lô 2-5, 7-22 (5x16)	20,0		80,0	1.600,0	1.350,0	84,4	5.400,0	4,0	3,4	80,0
2	6	V	<b>TMDV/ Khách sạn</b>	<b>1,0</b>	<b>8,9</b>	<b>11.203,2</b>	<b>11.203,2</b>	<b>3.844,2</b>	<b>34,3</b>	<b>24.525,0</b>	<b>12,0</b>	<b>2,2</b>	
3	7	N	<b>Giáo dục/ Trường mầm non</b>	<b>1,0</b>	<b>5,8</b>	<b>7.240,2</b>	<b>7.240,2</b>	<b>2.896,1</b>	<b>40,0</b>	<b>8.688,2</b>	<b>3,0</b>	<b>1,2</b>	
4		X	<b>Cây xanh</b>	<b>1,0</b>	<b>10,7</b>	<b>13.511,9</b>	<b>13.511,9</b>						
5		T	<b>Giao thông</b>	<b>1,0</b>	<b>30,1</b>	<b>37.885,1</b>	<b>37.885,1</b>						
6			<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>100,0</b>		<b>125.787,0</b>	<b>42.019,3</b>	<b>33,4</b>	<b>196.366,4</b>		<b>1,6</b>	<b>2.864,0</b>



### 9.1.3. Khu C:

a) Gồm 3 lô nhà ở phố, ký hiệu: (C6a-NP1), (C6b-NP2), (C6c-NP3). Tổng diện tích 4.850,06 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 3,6%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>Chú thích:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

+ Tầng trệt cao: 3,6m.

+ Các tầng còn lại cao: 3,4m.

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,45m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ ≥ 2,5m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vưon ban công tối đa:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ra tối đa (m)
7÷12	0,9
>12	1,2

#### \* Ghi chú:

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: ≤ 0,3 m.

+ Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vưon ra tối đa ≤ 0,4 m.

b) Gồm 6 lô nhà ở tái định cư, ký hiệu: (C3a-TDC1), (C3b-TDC2), (C4a-TDC3), (C4b-TDC4), (C5a-TDC5), (C5b-TDC6). Tổng diện tích 7.271,24m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 5,4%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>Chú thích:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

+ Tầng trệt cao: 3,6m.

- + Các tầng còn lại cao: 3,4m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,45m.
- Chỉ giới xây dựng:
- + Trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.
- +  $\geq 2,5\text{m}$  so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.
- Độ vươn ban công tối đa:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
7÷12	0,9
>12	1,2

**\* Ghi chú:**

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:
- + Tam cấp phía trước được phép nhô ra:  $\leq 0,3$  m.
- + Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa  $\leq 0,4$  m.

c) Gồm 2 lô nhà ở xã hội, ký hiệu: (C1-NXH), (C2-NXH). Tổng diện tích 56.729,59m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 41,8%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch.

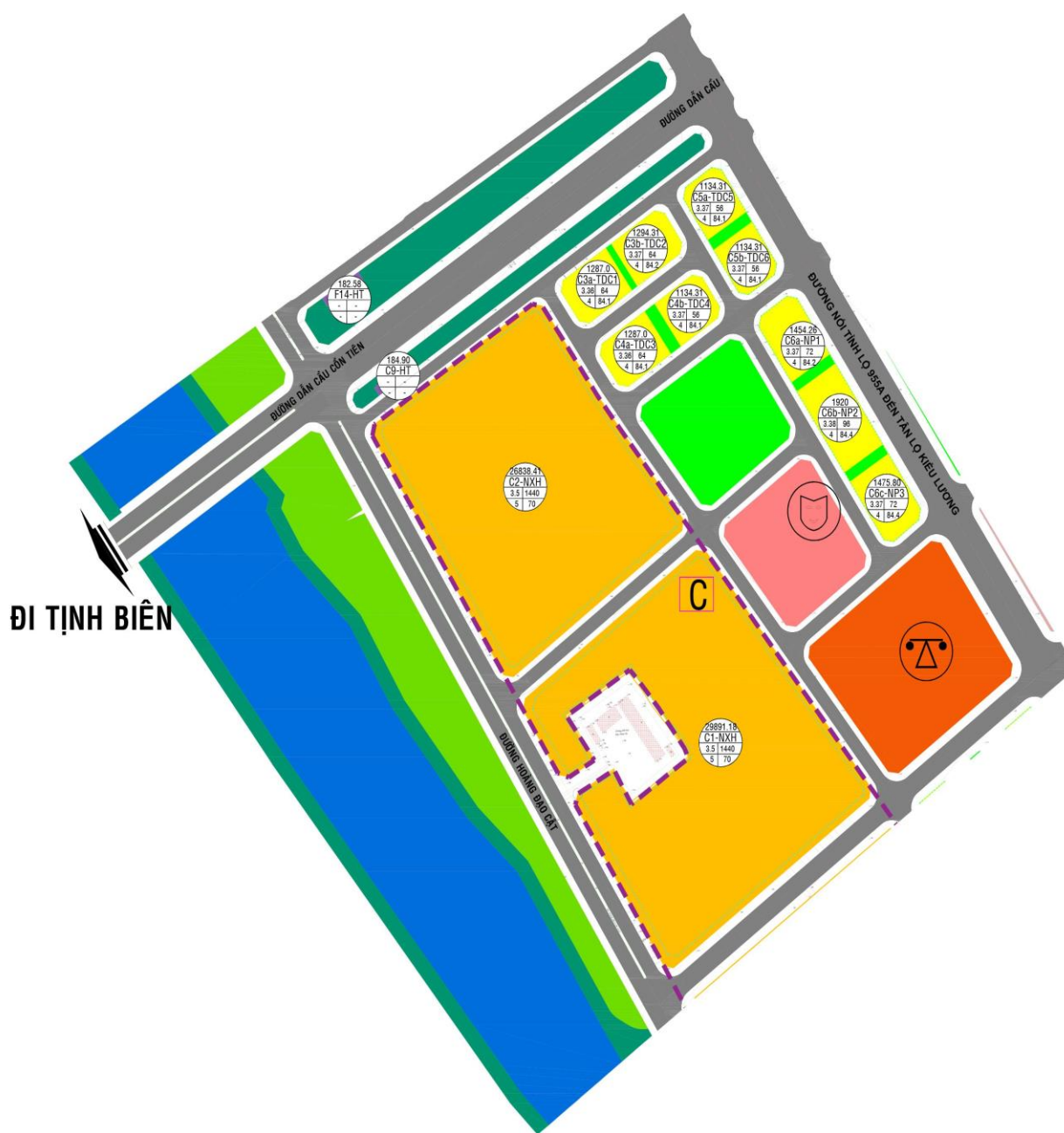
**\* Khu (C1-NXH):**

- Diện tích khu đất: 29.891,18m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng:
- +  $\geq 6\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính.
- +  $\geq 4\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.
- +  $\geq 2\text{m}$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.
- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (nếu có), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (nếu có), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

**\* Khu (C2-NXH):**

- Diện tích khu đất: 26.838,41m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng:
- +  $\geq 6\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính.
- +  $\geq 4\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.
- +  $\geq 2\text{m}$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (nếu có), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (nếu có), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.



**Bản đồ vị trí nhà ở phố, nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội khu  
C**

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU KHU C**

<b>TT</b>	<b>Khu</b>	<b>Kí hiệu lô</b>	<b>Loại công trình</b>	<b>Số lô</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Diện tích 1 lô (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng diện tích lô đất (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Diện tích xây dựng (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mật độ xây dựng (%)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tầng cao</b>	<b>Hệ số sử dụng đất</b>	<b>Dân số (người)</b>
	<b>1</b>	<b>XH</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>1,0</b>	<b>12,6</b>	<b>15.800,8</b>	<b>15.787,1</b>	<b>8.840,8</b>	<b>56,0</b>	<b>44.204,0</b>	<b>5,0</b>	<b>2,8</b>	<b>960,0</b>
	<b>2</b>	<b>XH</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>1,0</b>	<b>19,4</b>	<b>24.332,7</b>	<b>24.437,5</b>	<b>13.196,2</b>	<b>54,0</b>	<b>65.981,1</b>	<b>5,0</b>	<b>2,7</b>	<b>1.440,0</b>
	<b>1</b>	<b>XH</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>1,0</b>	<b>22,0</b>	<b>29.891,2</b>	<b>29.891,2</b>	<b>15.842,3</b>	<b>53,0</b>	<b>79.211,6</b>	<b>5,0</b>	<b>2,7</b>	<b>1.248,0</b>
	<b>2</b>	<b>XH</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>1,0</b>	<b>19,8</b>	<b>26.838,4</b>	<b>26.838,4</b>	<b>14.224,4</b>	<b>53,0</b>	<b>71.121,8</b>	<b>5,0</b>	<b>2,7</b>	<b>1.248,0</b>
	<b>3</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>32,0</b>	<b>1,9</b>		<b>2.581,3</b>	<b>2.171,3</b>	<b>84,1</b>	<b>8.685,2</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>224,0</b>
	3a	DC1	Ổ/Nhà tái định cư	16,0			1.287,0	1.082,0	84,1	4.328,0	4,0	3,4	112,0
			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	14,0
			Lô 2-5, 7-16 (5x16)	14,0		80,0	1.120,0	945,0	84,4	3.780,0	4,0	3,4	98,0
	3b	DC2	Ổ/Nhà tái định cư	16,0			1.294,3	1.089,3	84,2	4.357,2	4,0	3,4	112,0
0			Lô 1 - vạt góc (6x16.4)	1,0		86,5	86,5	71,5	82,7	286,0	4,0	3,3	7,0
1			Lô 2 (5x16.35)	1,0		81,9	81,9	69,4	84,7	277,7	4,0	3,4	7,0
2			Lô 3 (5x16.25)	1,0		81,4	81,4	68,9	84,6	275,6	4,0	3,4	7,0
3			Lô 4 (5x16.15)	1,0		80,9	80,9	68,4	84,5	273,5	4,0	3,4	7,0
4			Lô 5 (5x16.05)	1,0		80,4	80,4	67,9	84,4	271,4	4,0	3,4	7,0
5			Lô 6 - vạt góc (6x16)	1,0		83,3	83,3	68,3	82,0	273,0	4,0	3,3	7,0
6			Lô 7-16 (5x16)	10,0		80,0	800,0	675,0	84,4	2.700,0	4,0	3,4	70,0
<b>7</b>	<b>4</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>30,0</b>	<b>1,8</b>		<b>2.421,3</b>	<b>2.036,3</b>	<b>84,1</b>	<b>8.145,2</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>210,0</b>

8	4a	DC3	Ở/Nhà tái định cư	16,0			1.287,0	1.082,0	84,1	4.328,0	4,0	3,4	112,0
9			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	14,0
0			Lô 2-5, 7-16 (5x16)	14,0		80,0	1.120,0	945,0	84,4	3.780,0	4,0	3,4	98,0
1	4b	DC4	Ở/Nhà tái định cư	14,0			1.134,3	954,3	84,1	3.817,2	4,0	3,4	98,0
2			Lô 1 - vạt góc (6x16.4)	1,0		86,5	86,5	71,5	82,7	286,0	4,0	3,3	7,0
3			Lô 2 (5x16.35)	1,0		81,9	81,9	69,4	84,7	277,7	4,0	3,4	7,0
4			Lô 3 (5x16.25)	1,0		81,4	81,4	68,9	84,6	275,6	4,0	3,4	7,0
5			Lô 4 (5x16.15)	1,0		80,9	80,9	68,4	84,5	273,5	4,0	3,4	7,0
6			Lô 5 (5x16.05)	1,0		80,4	80,4	67,9	84,4	271,4	4,0	3,4	7,0
7			Lô 6 - vạt góc (6x16)	1,0		83,3	83,3	68,3	82,0	273,0	4,0	3,3	7,0
8			Lô 7-14 (5x16)	8,0		80,0	640,0	540,0	84,4	2.160,0	4,0	3,4	56,0
9	5		<b>Nhà ở</b>	<b>28,0</b>	<b>1,7</b>		<b>2.268,6</b>	<b>1.908,6</b>	<b>84,1</b>	<b>7.634,5</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>196,0</b>
0	5a	DC5	Ở/Nhà tái định cư	14,0			1.134,3	954,3	84,1	3.817,2	4,0	3,4	98,0
1			Lô 1 - vạt góc (6x16)	1,0		83,3	83,3	68,3	82,0	273,0	4,0	3,3	7,0
2			Lô 2 (5x16.05)	1,0		80,4	80,4	67,9	84,4	271,4	4,0	3,4	7,0
3			Lô 3 (5x16.15)	1,0		80,9	80,9	68,4	84,5	273,5	4,0	3,4	7,0
4			Lô 4 (5x16.25)	1,0		81,4	81,4	68,9	84,6	275,6	4,0	3,4	7,0
5			Lô 5 (5x16.35)	1,0		81,9	81,9	69,4	84,7	277,7	4,0	3,4	7,0
6			Lô 6 - vạt góc (6x16.4)	1,0		86,5	86,5	71,5	82,7	286,0	4,0	3,3	7,0
7			Lô 7-14 (5x16)	8,0		80,0	640,0	540,0	84,4	2.160,0	4,0	3,4	56,0
8	5b	DC6	Ở/Nhà tái định cư	14,0			1.134,3	954,3	84,1	3.817,2	4,0	3,4	98,0

9			Lô 1 - vạt góc (6x16.4)	1,0		86,5	86,5	71,5	82,7	286,0	4,0	3,3	7,0
0			Lô 2 (5x16.35)	1,0		81,9	81,9	69,4	84,7	277,7	4,0	3,4	7,0
1			Lô 3 (5x16.25)	1,0		81,4	81,4	68,9	84,6	275,6	4,0	3,4	7,0
2			Lô 4 (5x16.15)	1,0		80,9	80,9	68,4	84,5	273,5	4,0	3,4	7,0
3			Lô 5 (5x16.05)	1,0		80,4	80,4	67,9	84,4	271,4	4,0	3,4	7,0
4			Lô 6 - vạt góc (6x16)	1,0		83,3	83,3	68,3	82,0	273,0	4,0	3,3	7,0
5			Lô 7-14 (5x16)	8,0		80,0	640,0	540,0	84,4	2.160,0	4,0	3,4	56,0
6	6		<b>Nhà ở</b>	<b>60,0</b>	<b>3,6</b>		<b>4.850,1</b>	<b>4.083,7</b>	<b>84,2</b>	<b>16.334,6</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>240,0</b>
7	6a	P1	Ở/Nhà phố	18,0			1.454,3	1.224,3	84,2	4.897,0	4,0	3,4	72,0
8			Lô 1 - vạt góc (6x16)	1,0		83,3	83,3	68,3	82,0	273,0	4,0	3,3	4,0
9			Lô 2 (5x16.05)	1,0		80,4	80,4	67,9	84,4	271,4	4,0	3,4	4,0
0			Lô 3 (5x16.15)	1,0		80,9	80,9	68,4	84,5	273,5	4,0	3,4	4,0
1			Lô 4 (5x16.25)	1,0		81,4	81,4	68,9	84,6	275,6	4,0	3,4	4,0
2			Lô 5 (5x16.35)	1,0		81,9	81,9	69,4	84,7	277,7	4,0	3,4	4,0
3			Lô 6 - vạt góc (6x16.4)	1,0		86,5	86,5	71,5	82,6	285,8	4,0	3,3	4,0
4			Lô 7-18 (5x16)	12,0		80,0	960,0	810,0	84,4	3.240,0	4,0	3,4	48,0
5	6b	P2	Ở/Nhà phố	24,0			1.920,0	1.620,0	84,4	6.480,0	4,0	3,4	96,0
6			Lô 1-24 (5x16)	24,0		80,0	1.920,0	1.620,0	84,4	6.480,0	4,0	3,4	96,0
7	6c	P3	Ở/Nhà phố	18,0			1.475,8	1.239,4	84,0	4.957,6	4,0	3,4	72,0
8			Lô 1 - vạt góc (6x16.1)	1,0		82,5	82,5	66,3	80,4	265,1	4,0	3,2	4,0
9			Lô 2 (5x16.05)	1,0		81,4	81,4	67,9	83,4	271,7	4,0	3,3	4,0

0			Lô 3 (5x16.15)	1,0		83,5	83,5	70,0	83,8	279,9	4,0	3,4	4,0
1			Lô 4 (5x16.25)	1,0		85,5	85,5	72,0	84,2	288,1	4,0	3,4	4,0
2			Lô 5 (5x16.35)	1,0		87,6	87,6	74,1	84,6	296,3	4,0	3,4	4,0
3			Lô 6 - vạt góc (6x17.7)	1,0		95,4	95,4	79,2	83,0	316,6	4,0	3,3	4,0
4			Lô 7-18 (5x16)	12,0		80,0	960,0	810,0	84,4	3.240,0	4,0	3,4	48,0
5	7	V	TMDV/ Khách sạn	1,0	8,3	11.220,4	11.220,4	4.488,1	40,0	17.952,6	4,0	1,6	
6	8	V	Văn hóa/ Thư viện	1,0	4,3	5.808,7	5.808,7	2.323,5	40,0	9.293,9	4,0	1,6	
7	9	T	Hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	1,0	0,1	184,9	184,9						
8		X	Cây xanh - mặt nước	1,0	7,3	9.861,4	9.861,4						
9		T	Giao thông	1,0	29,3	39.787,4	39.787,4						
0			<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>100,0</b>		<b>135.713,7</b>	<b>47.078,2</b>	<b>34,7</b>	<b>218.379,4</b>		<b>1,6</b>	<b>3.366,0</b>



#### 9.1.4. Khu D:

a) Gồm 29 lô nhà ở phố, ký hiệu: (D1a-NP1), (D1b-NP2), (D2a-NP3), (D2b-NP4), (D2c-NP5), (D3a-NP6), (D3b-NP7), (D3c-NP8), (D4a-NP9), (D4b-NP10), (D4c-NP11), (D5a-NP12), (D5b-NP13), (D6a-NP14), (D6b-NP15), (D6c-NP16), (D7a-NP17), (D7b-NP18), (D7c-NP19), (D8a-NP20), (D8b-NP21), (D8c-NP22), (D9a-NP23), (D9b-NP24), (D9c-NP25), (D10a-NP26), (D10b-NP27), (D11a-NP28), (D11b-NP29). Tổng diện tích 41.101,97m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 21,7%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>Chú thích:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

+ Tầng trệt cao: 3,6m.

+ Các tầng còn lại cao: 3,4m.

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,45m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ ≥ 2,5m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vươn ban công tối đa:

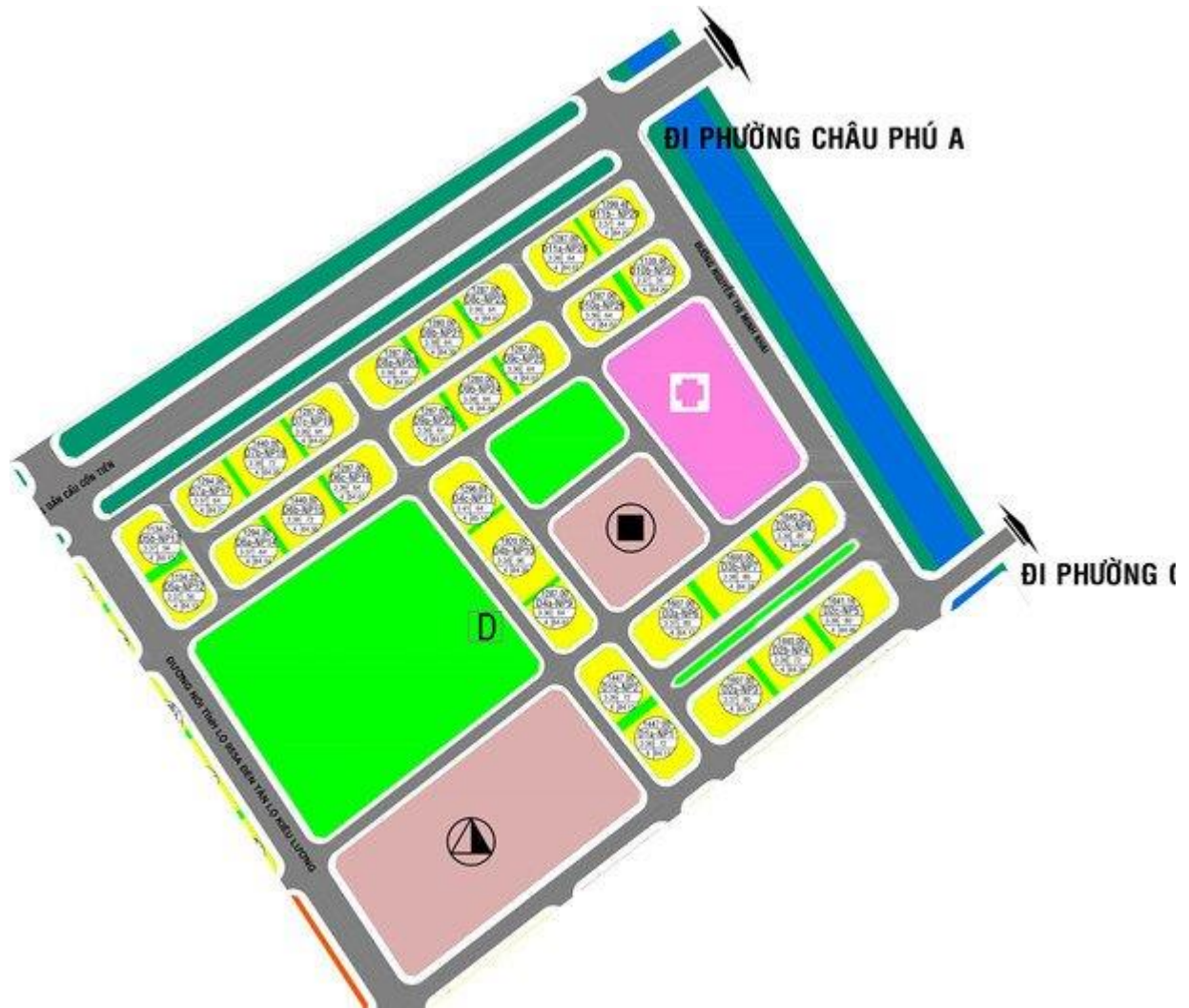
Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
7÷12	0,9
>12	1,2

#### \* Ghi chú:

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: ≤ 0,3 m.

+ Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa ≤ 0,4 m.



**Bản đồ vị trí nhà ở phố khu D**

STT	Khu	Kí hiệu lô	Loại công trình	Số lô	Tỷ lệ (%)	Diện tích 1 lô (m2)	Tổng diện tích lô đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích sàn (m2)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất	Dân số (người)
	<b>1</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>36,0</b>	<b>1,5</b>		<b>2.894,0</b>	<b>2.434,0</b>	<b>84,1</b>	<b>9.736,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>144,0</b>
	1a	P1	Ở/Nhà phố	18,0			1.447,0	1.217,0	84,1	4.868,0	4,0	3,4	72,0
			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
			Lô 2-5, 7-18 (5x16)	16,0		80,0	1.280,0	1.080,0	84,4	4.320,0	4,0	3,4	64,0
	1b	P2	Ở/Nhà phố	18,0			1.447,0	1.217,0	84,1	4.868,0	4,0	3,4	72,0
			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
			Lô 2-5, 7-18 (5x16)	16,0		80,0	1.280,0	1.080,0	84,4	4.320,0	4,0	3,4	64,0
	<b>2</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>58,0</b>	<b>2,5</b>		<b>4.688,2</b>	<b>3.937,2</b>	<b>84,0</b>	<b>15.748,6</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>208,0</b>
	2a	P3	Ở/Nhà phố	20,0			1.607,0	1.352,0	84,1	5.408,0	4,0	3,4	80,0
0			Lô 1,16 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
1			Lô 2-15, 17-20 (5x16)	18,0		80,0	1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
2	2b	P4	Ở/Nhà phố	18,0			1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
3			Lô 1-18 (5x16)	18,0		80,0	1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
4	2c	P5	Ở/Nhà phố	20,0			1.641,2	1.370,2	83,5	5.480,6	4,0	3,3	56,0
5			Lô 1-7, 14-20 (5x16)	14,0		80,0	1.120,0	945,0	84,4	3.780,0	4,0	3,4	56,0
6			Lô 8 - vạt góc (6x18)	1,0		97,5	97,5	79,5	81,5	318,0	4,0	3,3	4,0
7			Lô 9 (5x15.75)	1,0		89,0	89,0	74,0	83,1	295,8	4,0	3,3	4,0



7	4a	P9		16,0			1.287,0	1.082,0	84,1	4.328,0	4,0	3,4	64,0
8			Lô 1,6 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
9			Lô 2-5, 7-16 (5x16)	14,0		80,0	1.120,0	945,0	84,4	3.780,0	4,0	3,4	56,0
0	4b	P10	Ở/Nhà phố	24,0			1.920,0	1.620,0	84,4	6.480,0	4,0	3,4	96,0
1			Lô 1-24 (5x16)	24,0		80,0	1.920,0	1.620,0	84,4	6.480,0	4,0	3,4	96,0
2	4c	P11	Ở/Nhà phố	16,0			1.296,0	1.097,1	84,7	4.388,5	4,0	3,4	40,0
3			Lô 1-5, 12-16 (5x16)	10,0		80,0	800,0	675,0	84,4	2.700,0	4,0	3,4	40,0
4			Lô 6 - vạt góc (6x17.3)	1,0		92,3	92,3	76,1	82,5	304,4	4,0	3,3	4,0
5			Lô 7 (5x17.15)	1,0		85,7	85,7	72,2	84,2	288,6	4,0	3,4	4,0
6			Lô 8 (5x16.85)	1,0		84,1	84,1	70,6	84,0	282,5	4,0	3,4	4,0
7			Lô 9 (5x16.55)	1,0		82,6	82,6	69,1	83,7	276,4	4,0	3,3	4,0
8			Lô 10 (5x16.25)	1,0		81,1	81,1	67,6	83,3	270,3	4,0	3,3	4,0
9			Lô 11 - vạt góc (6x16.1)	1,0		82,8	82,8	66,6	80,4	266,4	4,0	3,2	4,0
0	5		<b>Nhà ở</b>	<b>28,0</b>	<b>1,8</b>		<b>3.405,3</b>	<b>1.910,8</b>	<b>56,1</b>	<b>7.643,0</b>	<b>4,0</b>	<b>2,2</b>	<b>88,0</b>
1	5a	P12	Ở/Nhà tái định cư	14,0			1.134,6	956,7	84,3	3.826,6	4,0	3,4	56,0
2			Lô 1 - vạt góc (6x16)	1,0		83,3	83,3	68,3	82,0	273,0	4,0	3,3	4,0
3			Lô 2 (5x16.05)	1,0		81,7	81,7	69,2	84,7	276,6	4,0	3,4	4,0
4			Lô 3 (5x16.15)	1,0		81,9	81,9	69,4	84,7	277,7	4,0	3,4	4,0
5			Lô 4 (5x16.25)	1,0		81,4	81,4	68,9	84,6	275,6	4,0	3,4	4,0
6			Lô 5 (5x16.35)	1,0		81,9	81,9	69,4	84,7	277,7	4,0	3,4	4,0



6	6b	P15		18,0			1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
7			Lô 1-18 (5x16)	18,0		80,0	1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
8	6c	P16	Ở/Nhà phố	16,0			1.287,0	1.082,0	84,1	4.328,0	4,0	3,4	64,0
9			Lô 1-5, 7-10, 12-16 (5x16)	14,0		80,0	1.120,0	945,0	84,4	3.780,0	4,0	3,4	56,0
0			Lô 6, 11 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
1	7		<b>Nhà ở</b>	<b>50,0</b>	<b>2,1</b>		<b>4.021,3</b>	<b>3.386,3</b>	<b>84,2</b>	<b>13.545,2</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>200,0</b>
2	7a	P17	Ở/Nhà phố	16,0			1.294,3	1.089,3	84,2	4.357,2	4,0	3,4	48,0
3			Lô 1 - vạt góc (6x16)	1,0		83,3	83,3	68,3	82,0	273,0	4,0	3,3	4,0
4			Lô 2-11 (5x16)	10,0		80,0	800,0	675,0	84,4	2.700,0	4,0	3,4	40,0
5			Lô 12 - vạt góc (6x16.4)	1,0		86,5	86,5	71,5	82,7	286,0	4,0	3,3	4,0
6			Lô 13 (5x16.35)	1,0		81,9	81,9	69,4	84,7	277,6	4,0	3,4	4,0
7			Lô 14 (5x16.25)	1,0		81,4	81,4	68,9	84,6	275,6	4,0	3,4	4,0
8			Lô 15 (5x16.15)	1,0		80,9	80,9	68,4	84,5	273,5	4,0	3,4	4,0
9			Lô 16 (5x16.05)	1,0		80,4	80,4	67,9	84,4	271,4	4,0	3,4	4,0
0	7b	P18	Ở/Nhà phố	18,0			1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
1			Lô 1-18 (5x16)	18,0		80,0	1.440,0	1.215,0	84,4	4.860,0	4,0	3,4	72,0
2	7c	P19	Ở/Nhà phố	16,0			1.287,0	1.082,0	84,1	4.328,0	4,0	3,4	64,0
3			Lô 1-5, 7-10, 12-16 (5x16)	14,0		80,0	1.120,0	945,0	84,4	3.780,0	4,0	3,4	56,0
4			Lô 6, 11 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
5	8		<b>Nhà ở</b>	<b>48,0</b>	<b>2,0</b>		<b>3.854,0</b>	<b>3.244,0</b>	<b>84,2</b>	<b>12.976,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>184,0</b>





15				2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
16			Lô 2-11, 13-16 (5x16)	14,0		80,0	1.120,0	945,0	84,4	3.780,0	4,0	3,4	56,0
17	10b	P27	Ở/Nhà phố	14,0			1.139,5	959,5	84,2	3.837,8	4,0	3,4	32,0
18			Lô 1-4, 11-14 (5x16)	8,0		80,0	640,0	540,0	84,4	2.160,0	4,0	3,4	32,0
19			Lô 5 - vạt góc (6x16.7)	1,0		88,6	88,6	73,6	83,1	294,5	4,0	3,3	4,0
20			Lô 6 (5x16.65)	1,0		83,3	83,3	70,8	85,0	283,1	4,0	3,4	4,0
21			Lô 7 (5x16.5)	1,0		82,4	82,4	69,9	84,8	279,6	4,0	3,4	4,0
22			Lô 8 (5x16.3)	1,0		81,5	81,5	69,0	84,7	276,0	4,0	3,4	4,0
23			Lô 9 (5x16.1)	1,0		80,6	80,6	68,1	84,5	272,5	4,0	3,4	4,0
24			Lô 10 - vạt góc (6x16)	1,0		83,1	83,1	68,1	81,9	272,2	4,0	3,3	4,0
<b>25</b>	<b>11</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>32,0</b>	<b>1,4</b>		<b>2.586,5</b>	<b>2.176,5</b>	<b>84,1</b>	<b>8.705,9</b>	<b>4,0</b>	<b>3,4</b>	<b>104,0</b>
26	11a	P28	Ở/Nhà phố	16,0			1.287,0	1.082,0	84,1	4.328,0	4,0	3,4	64,0
27			Lô 1,12 - vạt góc (6x16)	2,0		83,5	167,0	137,0	82,0	548,0	4,0	3,3	8,0
28			Lô 2-11, 13-16 (5x16)	14,0		80,0	1.120,0	945,0	84,4	3.780,0	4,0	3,4	56,0
29	11b	P29	Ở/Nhà phố	16,0			1.299,5	1.094,5	84,2	4.377,9	4,0	3,4	40,0
30			Lô 1-5, 12-16 (5x16)	10,0		80,0	800,0	675,0	84,4	2.700,0	4,0	3,4	40,0
31			Lô 5 - vạt góc (6x16.7)	1,0		88,6	88,6	73,6	83,1	294,5	4,0	3,3	4,0
32			Lô 6 (5x16.65)	1,0		83,3	83,3	70,8	85,0	283,1	4,0	3,4	4,0
33			Lô 7 (5x16.5)	1,0		82,4	82,4	69,9	84,8	279,6	4,0	3,4	4,0
34			Lô 8 (5x16.3)	1,0		81,5	81,5	69,0	84,7	276,0	4,0	3,4	4,0

35			Lô 9 (5x16.1)	1,0		80,6	80,6	68,1	84,5	272,5	4,0	3,4	4,0
36			Lô 10 - vạt góc (6x16)	1,0		83,1	83,1	68,1	81,9	272,3	4,0	3,3	4,0
37	<b>12</b>	<b>T</b>	<b>Y tế</b>	<b>1,0</b>	<b>5,6</b>	<b>10.573,8</b>	<b>10.573,8</b>	<b>4.229,5</b>	<b>40,0</b>	<b>16.918,1</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	
38	<b>13</b>	<b>N</b>	<b>Giáo dục/ Mầm non</b>	<b>1,0</b>	<b>3,3</b>	<b>6.326,3</b>	<b>6.326,3</b>	<b>2.530,5</b>	<b>40,0</b>	<b>7.591,6</b>	<b>3,0</b>	<b>1,2</b>	
39	<b>14</b>	<b>HCS</b>	<b>Giáo dục/ Trung học cơ sở</b>	<b>1,0</b>	<b>10,8</b>	<b>20.497,7</b>	<b>20.497,7</b>	<b>8.199,1</b>	<b>40,0</b>	<b>32.796,3</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	
40		<b>X</b>	<b>Cây xanh công viên</b>	<b>1,0</b>	<b>23,6</b>	<b>44.711,0</b>	<b>44.711,0</b>						
41		<b>T</b>	<b>Giao thông</b>	<b>1,0</b>	<b>34,8</b>	<b>65.870,1</b>	<b>65.870,1</b>						
42			<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>100,0</b>		<b>189.080,9</b>	<b>48.590,6</b>	<b>25,7</b>	<b>191.832,0</b>		<b>1,0</b>	<b>1.984,0</b>

### 9.1.5. Khu E:

a) Gồm 35 lô nhà ở liên kế vườn, ký hiệu: (E1a-LK1), (E1b-LK2), (E1c-LK3), (E2a-LK4), (E2b-LK5), (E2c-LK6), (E3a-LK7), (E3b-LK8), (E3c-LK9), (E4a-LK10), (E4b-LK11), (E11a-LK12), (E11b-LK13), (E11c-LK14), (E11d-LK15), (E12a-LK16), (E12b-LK17), (E13a-LK18), (E13b-LK19), (E14a-LK20), (E14b-LK21), (E15a-LK22), (E15b-LK23), (E16a-LK24), (E16b-LK25), (E17a-LK26), (E17b-LK27), (E18a-LK28), (E18b-LK29), (E19a-LK30), (E19b-LK31), (E20a-LK32), (E20b-LK33); (E21a-LK34), (E21b-LK35). Tổng diện tích 61.320,08m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 22,58%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở độc lập):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>Chú thích:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ ≥ 3m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ ≥ 2,5m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vươn ban công tối đa:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
7÷12	0,9
>12	1,2

#### \* Ghi chú:

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: ≤ 0,3 m.

+ Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa ≤ 0,4 m.

b) Gồm 12 lô nhà ở biệt thự, ký hiệu: (E5a-BT1), (E5b-BT2), (E6a-BT3), (E6b-BT4), (E7a-BT5), (E7b-BT6), (E8a-BT7), (E8b-BT8), (E9a-BT9), (E9b-BT10), (E10a-BT11), (E10b-BT12). Tổng diện tích 22.740,00m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 8,38%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở độc lập):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>Chú thích:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+  $\geq 4,5\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+  $\geq 2\text{m}$ , so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

\* **Ghi chú:**

- Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa  $\leq 0,4\text{ m}$ .



**Bản đồ vị trí nhà ở liên kế vườn và biệt thự khu E**

## BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU KHU E

STT	Khu	Kí hiệu lô	Loại công trình	Số lô	Tỷ lệ (%)	Diện tích 1 lô (m2)	Tổng diện tích lô đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích sàn (m2)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất	Dân số (người)
	<b>1</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>50,0</b>	<b>2,0</b>		<b>5.350,0</b>	<b>3.849,5</b>	<b>72,0</b>	<b>15.398,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,9</b>	<b>200,0</b>
	1a	K1	Ở/Nhà liên kế	16,0			1.775,0	1.249,8	70,4	4.999,0	4,0	2,8	64,0
			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
			Lô 7-16 (5x20)	10,0		100,0	1.000,0	750,0	75,0	3.000,0	4,0	3,0	40,0
	1b	K2	Ở/Nhà liên kế	18,0			1.800,0	1.350,0	75,0	5.400,0	4,0	3,0	72,0
			Lô 1-18 (5x20)	18,0		100,0	1.800,0	1.350,0	75,0	5.400,0	4,0	3,0	72,0
	1c	K3	Ở/Nhà liên kế	16,0			1.775,0	1.249,8	70,4	4.999,0	4,0	2,8	64,0
			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
0			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
1			Lô 7-16 (5x20)	10,0		100,0	1.000,0	750,0	75,0	3.000,0	4,0	3,0	40,0
<b>2</b>	<b>2</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>62,0</b>	<b>2,4</b>		<b>6.550,0</b>	<b>4.749,5</b>	<b>72,5</b>	<b>18.998,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,9</b>	<b>248,0</b>
3	2a	K4	Ở/Nhà liên kế	22,0			2.375,0	1.699,8	71,6	6.799,0	4,0	2,9	88,0
4			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
5			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
6			Lô 7-22 (5x20)	16,0		100,0	1.600,0	1.200,0	75,0	4.800,0	4,0	3,0	64,0





6				2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
7			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
8			Lô 7-16 (5x20)	10,0		100,0	1.000,0	750,0	75,0	3.000,0	4,0	3,0	40,0
9	4b	K11	Ở/Nhà liên kế	16,0			1.775,0	1.249,8	70,4	4.999,0	4,0	2,8	64,0
0			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
1			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
2			Lô 7-16 (5x20)	10,0		100,0	1.000,0	750,0	75,0	3.000,0	4,0	3,0	40,0
3	5		<b>Nhà ở</b>	<b>16,0</b>	<b>1,4</b>		<b>3.790,0</b>	<b>1.608,8</b>	<b>42,4</b>	<b>4.826,5</b>	<b>3,0</b>	<b>1,3</b>	<b>112,0</b>
4	5a	T1	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
5			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
6			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
7	5b	T2	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
8			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
9			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
0	6		<b>Nhà ở</b>	<b>16,0</b>	<b>1,4</b>		<b>3.790,0</b>	<b>1.608,8</b>	<b>42,4</b>	<b>4.826,5</b>	<b>3,0</b>	<b>1,3</b>	<b>112,0</b>
1	6a	T3	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
2			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
3			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
4	6b	T4	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
5			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0



5	9b	T10		8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
6			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
7			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
8	10		<b>Nhà ở</b>	<b>16,0</b>	<b>1,4</b>		<b>3.790,0</b>	<b>1.608,8</b>	<b>42,4</b>	<b>4.826,5</b>	<b>3,0</b>	<b>1,3</b>	<b>112,0</b>
9	10a	T11	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
0			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
1			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
2	10b	T12	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
3			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
4			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
5	11		<b>Nhà ở</b>	<b>84,0</b>	<b>3,2</b>		<b>8.750,0</b>	<b>6.399,5</b>	<b>73,1</b>	<b>25.598,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,9</b>	<b>336,0</b>
6	11a	K12	Ở/Nhà liên kế	22,0			2.375,0	1.699,8	71,6	6.799,0	4,0	2,9	88,0
7			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
8			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
9			Lô 7-22 (5x20)	16,0		100,0	1.600,0	1.200,0	75,0	4.800,0	4,0	3,0	64,0
0	11b	K13	Ở/Nhà liên kế	20,0			2.000,0	1.500,0	75,0	6.000,0	4,0	3,0	80,0
1			Lô 1-20 (5x20)	20,0		100,0	2.000,0	1.500,0	75,0	6.000,0	4,0	3,0	80,0
2	11c	K14	Ở/Nhà liên kế	20,0			2.000,0	1.500,0	75,0	6.000,0	4,0	3,0	80,0
3			Lô 1-20 (5x20)	20,0		100,0	2.000,0	1.500,0	75,0	6.000,0	4,0	3,0	80,0
4	11d	K15	Ở/Nhà liên kế	22,0			2.375,0	1.699,8	71,6	6.799,0	4,0	2,9	88,0



14				4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
15			Lô 7-16 (5x20)	10,0		100,0	1.000,0	750,0	75,0	3.000,0	4,0	3,0	40,0
16	14		<b>Nhà ở</b>	<b>24,0</b>	<b>1,0</b>		<b>2.838,8</b>	<b>1.959,5</b>	<b>69,0</b>	<b>7.838,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>	<b>96,0</b>
17	14a	K20	Ở/Nhà liên kế	12,0			1.415,0	979,8	69,2	3.919,0	4,0	2,8	48,0
18			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
19			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
20			Lô 7,8,11,12 (5.5x20)	4,0		110,0	440,0	330,0	75,0	1.320,0	4,0	3,0	16,0
21			Lô 9,10 (5x20)	2,0		100,0	200,0	150,0	75,0	600,0	4,0	3,0	8,0
22	14b	K21	Ở/Nhà liên kế	12,0			1.423,8	979,8	68,8	3.919,0	4,0	2,8	48,0
23			Lô 1 - vạt góc (8x20)	1,0		147,4	147,4	69,9	47,4	279,5	4,0	1,9	4,0
24			Lô 2 (6x20.05)	1,0		120,5	120,5	90,0	74,7	360,0	4,0	3,0	4,0
25			Lô 3 (6x20.15)	1,0		121,1	121,1	90,0	74,3	360,0	4,0	3,0	4,0
26			Lô 4 (6x20.25)	1,0		121,6	121,6	90,0	74,0	360,0	4,0	3,0	4,0
27			Lô 5 (6x20.35)	1,0		122,1	122,1	90,0	73,7	360,0	4,0	2,9	4,0
28			Lô 6 - vạt góc (8x20.4)	1,0		151,1	151,1	69,9	46,2	279,5	4,0	1,8	4,0
29			Lô 7,8,11,12 (5.5x20)	4,0		110,0	440,0	330,0	75,0	1.320,0	4,0	3,0	16,0
30			Lô 9,10 (5x20)	2,0		100,0	200,0	150,0	75,0	600,0	4,0	3,0	8,0
31	15		<b>Nhà ở</b>	<b>24,0</b>	<b>1,1</b>		<b>2.878,8</b>	<b>1.989,5</b>	<b>69,1</b>	<b>7.958,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>	<b>96,0</b>
32	15a	K22	Ở/Nhà liên kế	12,0			1.435,0	994,8	69,3	3.979,0	4,0	2,8	48,0
33			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0



53				1,0		121,6	121,6	90,0	74,0	360,0	4,0	3,0	4,0
54			Lô 5 (6x20.35)	1,0		122,1	122,1	90,0	73,7	360,0	4,0	2,9	4,0
55			Lô 6 - vạt góc (8x20.4)	1,0		151,1	151,1	69,9	46,2	279,5	4,0	1,8	4,0
56			Lô 7-12 (5.5x20)	6,0		110,0	660,0	495,0	75,0	1.980,0	4,0	3,0	24,0
57	17		<b>Nhà ở</b>	<b>24,0</b>	<b>1,1</b>		<b>2.918,8</b>	<b>2.019,5</b>	<b>69,2</b>	<b>8.078,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>	<b>96,0</b>
58	17a	K26	Ở/Nhà liên kế	12,0			1.455,0	1.009,8	69,4	4.039,0	4,0	2,8	48,0
59			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
60			Lô 2-5,9,10 (6x20)	6,0		120,0	720,0	540,0	75,0	2.160,0	4,0	3,0	24,0
61			Lô 7,8,11,12 (5.5x20)	4,0		110,0	440,0	330,0	75,0	1.320,0	4,0	3,0	16,0
62	17b	K27	Ở/Nhà liên kế	12,0			1.463,8	1.009,8	69,0	4.039,0	4,0	2,8	48,0
63			Lô 1 - vạt góc (8x20)	1,0		147,4	147,4	69,9	47,4	279,5	4,0	1,9	4,0
64			Lô 2 (6x20.05)	1,0		120,5	120,5	90,0	74,7	360,0	4,0	3,0	4,0
65			Lô 3 (6x20.15)	1,0		121,1	121,1	90,0	74,3	360,0	4,0	3,0	4,0
66			Lô 4 (6x20.25)	1,0		121,6	121,6	90,0	74,0	360,0	4,0	3,0	4,0
67			Lô 5 (6x20.35)	1,0		122,1	122,1	90,0	73,7	360,0	4,0	2,9	4,0
68			Lô 6 - vạt góc (8x20.4)	1,0		151,1	151,1	69,9	46,2	279,5	4,0	1,8	4,0
69			Lô 7,8,11,12 (5.5x20)	4,0		110,0	440,0	330,0	75,0	1.320,0	4,0	3,0	16,0
70			Lô 9,10 (6x20)	2,0		120,0	240,0	180,0	75,0	720,0	4,0	3,0	8,0
71	18		<b>Nhà ở</b>	<b>24,0</b>	<b>1,1</b>		<b>2.958,8</b>	<b>2.049,5</b>	<b>69,3</b>	<b>8.198,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>	<b>96,0</b>
72	18a	K28	Ở/Nhà liên kế	12,0			1.475,0	1.024,8	69,5	4.099,0	4,0	2,8	48,0





92				1,0		121,1	121,1	90,0	74,3	360,0	4,0	3,0	4,0
93			Lô 4 (6x20.25)	1,0		121,6	121,6	90,0	74,0	360,0	4,0	3,0	4,0
94			Lô 5 (6x20.35)	1,0		122,1	122,1	90,0	73,7	360,0	4,0	2,9	4,0
95			Lô 6 - vạt góc (8x20.4)	1,0		151,1	151,1	69,9	46,2	279,5	4,0	1,8	4,0
96			Lô 7-12 (6x20)	6,0		120,0	720,0	540,0	75,0	2.160,0	4,0	3,0	24,0
97	<b>20</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>24,0</b>	<b>1,1</b>		<b>2.998,8</b>	<b>2.079,5</b>	<b>69,3</b>	<b>8.318,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>	<b>96,0</b>
98	20a	K32	Ở/Nhà liên kế	12,0			1.495,0	1.039,8	69,5	4.159,0	4,0	2,8	48,0
99			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
00			Lô 2-5,7-12 (6x20)	10,0		120,0	1.200,0	900,0	75,0	3.600,0	4,0	3,0	40,0
01	20b	K33	Ở/Nhà liên kế	12,0			1.503,8	1.039,8	69,1	4.159,0	4,0	2,8	48,0
02			Lô 1 - vạt góc (8x20)	1,0		147,4	147,4	69,9	47,4	279,5	4,0	1,9	4,0
03			Lô 2 (6x20.05)	1,0		120,5	120,5	90,0	74,7	360,0	4,0	3,0	4,0
04			Lô 3 (6x20.15)	1,0		121,1	121,1	90,0	74,3	360,0	4,0	3,0	4,0
05			Lô 4 (6x20.25)	1,0		121,6	121,6	90,0	74,0	360,0	4,0	3,0	4,0
06			Lô 5 (6x20.35)	1,0		122,1	122,1	90,0	73,7	360,0	4,0	2,9	4,0
07			Lô 6 - vạt góc (8x20.4)	1,0		151,1	151,1	69,9	46,2	279,5	4,0	1,8	4,0
08			Lô 7-12 (6x20)	6,0		120,0	720,0	540,0	75,0	2.160,0	4,0	3,0	24,0
09	<b>21</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>24,0</b>	<b>1,1</b>		<b>2.998,8</b>	<b>2.079,5</b>	<b>69,3</b>	<b>8.318,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>	<b>96,0</b>
10	21a	K34	Ở/Nhà liên kế	12,0			1.495,0	1.039,8	69,5	4.159,0	4,0	2,8	48,0
11			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0

12			Lô 2-5,7-12 (6x20)	10,0		120,0	1.200,0	900,0	75,0	3.600,0	4,0	3,0	40,0
13	21b	K35	Ở/Nhà liên kế	12,0			1.503,8	1.039,8	69,1	4.159,0	4,0	2,8	48,0
14			Lô 1 - vạt góc (8x20)	1,0		147,4	147,4	69,9	47,4	279,5	4,0	1,9	4,0
15			Lô 2 (6x20.05)	1,0		120,5	120,5	90,0	74,7	360,0	4,0	3,0	4,0
16			Lô 3 (6x20.15)	1,0		121,1	121,1	90,0	74,3	360,0	4,0	3,0	4,0
17			Lô 4 (6x20.25)	1,0		121,6	121,6	90,0	74,0	360,0	4,0	3,0	4,0
18			Lô 5 (6x20.35)	1,0		122,1	122,1	90,0	73,7	360,0	4,0	2,9	4,0
19			Lô 6 - vạt góc (8x20.4)	1,0		151,1	151,1	69,9	46,2	279,5	4,0	1,8	4,0
20			Lô 7-12 (6x20)	6,0		120,0	720,0	540,0	75,0	2.160,0	4,0	3,0	24,0
21	22	V1	TMDV/trung tâm thương mại	1,0	0,8	2.142,1	2.142,1	856,8	40,0	3.427,4	4,0	1,6	
22	23	T	Hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	1,0	1,1	3.070,0	3.070,0						
23	24	V	TMDV/rạp phim	1,0	1,3	3.610,0	3.610,0	1.444,0	40,0	5.776,1	4,0	1,6	
24	25	N	Giáo dục/Mầm non	1,0	2,1	5.825,0	5.825,0	2.330,0	40,0	6.990,0	3,0	1,2	
25		X	Cây xanh, mặt nước	1,0	33,8	91.896,6	91.896,6						
26		T	Giao thông	1,0	29,8	80.909,6	80.909,6						
27			<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>100,0</b>		<b>271.513,4</b>	<b>57.776,7</b>	<b>21,3</b>	<b>219.123,7</b>		<b>0,8</b>	<b>2.856,0</b>

### 9.1.6. Khu F:

a) Gồm 16 lô nhà ở liên kế vườn, ký hiệu: (F1a-LK1), (F1b-LK2), (F1c-LK3), (F2a-LK4), (F2b-LK5), (F2c-LK6), (F3a-LK7), (F3b-LK8), (F3c-LK9), (F9a-LK10), (F9b-LK11), (F10a-LK12), (E10b-LK13), (F11a-LK14), (F11b-LK15), (F11c-LK16). Tổng diện tích 33.588,16m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 17,49%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>Chú thích:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ ≥ 3m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ ≥ 2,5m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vươn ban công tối đa:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
7÷12	0,9
>12	1,2

#### \* Ghi chú:

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: ≤ 0,3 m.

+ Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa ≤ 0,4 m.

b) Gồm 10 lô nhà ở biệt thự, ký hiệu: (F4a-BT1), (F4b-BT2), (F5a-BT3), (F5b-BT4), (F6a-BT5), (F6b-BT6), (F7a-BT7), (F7b-BT8), (F8a-BT9), (F8b-BT10). Tổng diện tích 21.151,11m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 11,02%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>Chú thích:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ ≥ 4,5m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+  $\geq 2\text{m}$ , so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

**\* Ghi chú:**

- Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sân, ô văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa  $\leq 0,4\text{ m}$ .



**Bản đồ vị trí nhà ở liên kế vườn và biệt thự khu  
F**

## BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU KHU F

STT	Khu	Kí hiệu lô	Loại công trình	Số lô	Tỷ lệ (%)	Diện tích 1 lô (m2)	Tổng diện tích lô đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích sàn (m2)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất	Dân số (người)
	<b>1</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>66,0</b>	<b>3,6</b>		<b>6.950,0</b>	<b>5.049,5</b>	<b>72,7</b>	<b>20.198,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,9</b>	<b>264,0</b>
	1a	K1	Ở/Nhà liên kế	22,0			2.375,0	1.699,8	71,6	6.799,0	4,0	2,9	88,0
			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
			Lô 7-22 (5x20)	16,0		100,0	1.600,0	1.200,0	75,0	4.800,0	4,0	3,0	64,0
	1b	K2	Ở/Nhà liên kế	22,0			2.200,0	1.650,0	75,0	6.600,0	4,0	3,0	88,0
			Lô 1-22 (5x20)	22,0		100,0	2.200,0	1.650,0	75,0	6.600,0	4,0	3,0	88,0
	1c	K3	Ở/Nhà liên kế	22,0			2.375,0	1.699,8	71,6	6.799,0	4,0	2,9	88,0
			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
0			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
1			Lô 7-22 (5x20)	16,0		100,0	1.600,0	1.200,0	75,0	4.800,0	4,0	3,0	64,0
<b>2</b>	<b>2</b>		<b>Nhà ở</b>	<b>50,0</b>	<b>2,8</b>		<b>5.350,0</b>	<b>3.849,5</b>	<b>72,0</b>	<b>15.398,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,9</b>	<b>200,0</b>
3	2a	K4	Ở/Nhà liên kế	16,0			1.775,0	1.249,8	70,4	4.999,0	4,0	2,8	64,0
4			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
5			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
6			Lô 7-16 (5x20)	10,0		100,0	1.000,0	750,0	75,0	3.000,0	4,0	3,0	40,0



6				2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
7			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
8	4b	T2	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
9			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
0			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
1	5		<b>Nhà ở</b>	<b>16,0</b>	<b>2,0</b>		<b>3.790,0</b>	<b>1.608,8</b>	<b>42,4</b>	<b>4.826,5</b>	<b>3,0</b>	<b>1,3</b>	<b>112,0</b>
2	5a	T3	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
3			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
4			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
5	5b	T4	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
6			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
7			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
8	6		<b>Nhà ở</b>	<b>16,0</b>	<b>2,6</b>		<b>4.993,6</b>	<b>1.608,8</b>	<b>32,2</b>	<b>4.826,5</b>	<b>3,0</b>	<b>1,0</b>	<b>112,0</b>
9	6a	T5	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
0			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
1			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
2	6b	T6	Ở/Biệt thự	8,0			3.098,6	804,4	26,0	2.413,3	3,0	0,8	56,0
3			Lô 1 - vạt góc (12x29.9)	1,0		335,6	335,6	98,5	29,3	295,4	3,0	0,9	7,0
4			Lô 2 (12x30.55)	1,0		366,6	366,6	101,3	27,6	303,8	3,0	0,8	7,0
5			Lô 3 (12x31.8)	1,0		381,5	381,5	101,3	26,5	303,8	3,0	0,8	7,0





5	8s	T9		8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
6			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
7			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
8	8b	T10	Ở/Biệt thự	8,0			1.895,0	804,4	42,4	2.413,3	3,0	1,3	56,0
9			Lô 1,8 - vạt góc (12x20)	2,0		227,5	455,0	196,9	43,3	590,8	3,0	1,3	14,0
0			Lô 2-7 (12x20)	6,0		240,0	1.440,0	607,5	42,2	1.822,5	3,0	1,3	42,0
1	9		<b>Nhà ở</b>	<b>34,0</b>	<b>2,0</b>		<b>3.794,1</b>	<b>2.649,5</b>	<b>69,8</b>	<b>10.598,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>	<b>136,0</b>
2	9a	K10	Ở/Nhà liên kế	18,0			2.019,1	1.399,8	69,3	5.599,0	4,0	2,8	72,0
3			Lô 1 - vạt góc (8x22)	1,0		165,7	165,7	69,9	42,2	279,5	4,0	1,7	4,0
4			Lô 2 (6x21.8)	1,0		130,6	130,6	90,0	68,9	360,0	4,0	2,8	4,0
5			Lô 3 (6x21.35)	1,0		127,9	127,9	90,0	70,4	360,0	4,0	2,8	4,0
6			Lô 4 (6x20.9)	1,0		125,3	125,3	90,0	71,8	360,0	4,0	2,9	4,0
7			Lô 5 (6x20.45)	1,0		122,6	122,6	90,0	73,4	360,0	4,0	2,9	4,0
8			Lô 6 - vạt góc (8x20.2)	1,0		147,0	147,0	69,9	47,6	279,5	4,0	1,9	4,0
9			Lô 7-18 (5x20)	12,0		100,0	1.200,0	900,0	75,0	3.600,0	4,0	3,0	48,0
0	9b	K11	Ở/Nhà liên kế	16,0			1.775,0	1.249,8	70,4	4.999,0	4,0	2,8	64,0
1			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
2			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
3			Lô 7-16 (5x20)	10,0		100,0	1.000,0	750,0	75,0	3.000,0	4,0	3,0	40,0
4	10		<b>Nhà ở</b>	<b>32,0</b>	<b>1,9</b>		<b>3.594,1</b>	<b>2.499,5</b>	<b>69,5</b>	<b>9.998,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>	<b>128,0</b>



14	11c	K16		22,0			2.375,0	1.699,8	71,6	6.799,0	4,0	2,9	88,0
15			Lô 1,6 - vạt góc (8x20)	2,0		147,5	295,0	139,8	47,4	559,0	4,0	1,9	8,0
16			Lô 2-5 (6x20)	4,0		120,0	480,0	360,0	75,0	1.440,0	4,0	3,0	16,0
17			Lô 7-22 (5x20)	16,0		100,0	1.600,0	1.200,0	75,0	4.800,0	4,0	3,0	64,0
18	12	N	<b>Giáo dục/mầm non</b>	<b>1,0</b>	<b>3,0</b>	<b>5.824,9</b>	<b>5.824,9</b>	<b>2.330,0</b>	<b>40,0</b>	<b>6.989,9</b>	<b>3,0</b>	<b>1,2</b>	
19	13	DTT	<b>Thể dục - Thể thao</b>	<b>1,0</b>	<b>3,5</b>	<b>6.788,2</b>	<b>6.788,2</b>	<b>2.715,3</b>	<b>40,0</b>	<b>10.861,2</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	
20	14	T	<b>Hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>182,6</b>	<b>182,6</b>						
21	15	V	<b>TMDV/ trung tâm thương mại</b>	<b>1,0</b>	<b>2,1</b>	<b>4.106,6</b>	<b>4.106,6</b>	<b>1.642,6</b>	<b>40,0</b>	<b>6.570,5</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	
22		X	<b>Cây xanh - mặt nước</b>	<b>1,0</b>	<b>34,1</b>	<b>65.393,3</b>	<b>65.393,3</b>						
23		T	<b>Giao thông</b>	<b>1,0</b>	<b>28,6</b>	<b>54.974,8</b>	<b>54.974,8</b>						
24			<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>100,0</b>		<b>192.009,6</b>	<b>38.879,2</b>	<b>20,2</b>	<b>145.142,6</b>		<b>0,8</b>	<b>1.816,0</b>

## 9.2. Đất đơn vị ở:

**9.2.1. Chung cư cao tầng:** Diện tích 58.999,88m<sup>2</sup>, trong đó gồm: 2 lô có ký hiệu A8-CC1 và A9-CC2 được bố trí cụ thể như sau:

- Tầng cao tối đa: 12 tầng (chiều cao tối đa 45m).

### BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU KHU CHUNG CƯ

STT	Tên Lô	Mật độ xây dựng (%) (max)	Tầng cao (tầng) (max)	Diện tích (ha)	Dân Số (người)	Chiều cao (m) (max)	Khoảng lùi trước (m)	Khoảng lùi sau (m)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
	A8-CC1	36	12,00	3,66	3.360	45.00	6,00	4,00	13.190,85
	A9-CC2	38	12,00	2,23	2.240	45.00	6,00	4,00	8.496,28
	<b>TỔNG</b>			<b>5,89</b>	<b>5.600</b>				

\* Trường hợp công trình xây dựng khác (tầng cao dưới 12 tầng) thì mật độ xây dựng (theo diện tích lô đất và chiều cao công trình) và hệ số sử dụng đất được nội suy theo bảng 2.10 và bảng 2.13 – QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi  $\geq$  6m so chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Khoảng cách giữa các công trình trong cùng lô đất phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Điểm 2.6.1 của QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

**9.2.2. Biệt thự:** Diện tích 43.891.11m<sup>2</sup>, trong đó gồm: 12 lô biệt thự khu E từ lô E5a-BT11 đến lô E10b-BT12 và 10 lô biệt thự khu F từ lô F4a-BT1 đến lô F8b-BT10 được bố trí cụ thể như sau:

### BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU BIỆT THỰ

STT	Tên Lô	Mật độ xây dựng (%) (max)	Tầng cao (tầng) (max)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân Số (người)	Chiều cao (m) (max)	Khoảng lùi trước (m)	Khoảng lùi sau (m)	Số nền	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
	E5a-BT1	$\leq 50$	3,00	1.895,00	56	12,40	$\geq 4,50$	$\geq 2,00$	8,00	804,42
	E5b-BT2	$\leq 50$	3,00	1.895,00	56	12,40	$\geq 4,50$	$\geq 2,00$	8,00	804,42
	E6a-BT3	$\leq 50$	3,00	1.895,00	56	12,40	$\geq 4,50$	$\geq 2,00$	8,00	804,42
	E6b-BT4	$\leq 50$	3,00	1.895,00	56	12,40	$\geq 4,50$	$\geq 2,00$	8,00	804,42
	E7a-BT5	$\leq 50$	3,00	1.895,00	56	12,40	$\geq 4,50$	$\geq 2,00$	8,00	804,42
	E7b-BT6	$\leq 50$	3,00	1.895,00	56	12,40	$\geq 4,50$	$\geq 2,00$	8,00	804,42
	E8a-BT7	$\leq 50$	3,00	1.895,00	56	12,40	$\geq 4,50$	$\geq 2,00$	8,00	804,42
	E8b-BT8	$\leq 50$	3,00	1.895,00	56	12,40	$\geq 4,50$	$\geq 2,00$	8,00	804,42

	E9a-BT9	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
0	E9b-BT10	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
1	E10a-BT11	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
2	E10b-BT12	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
3	F4a-BT1	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
4	F4b-BT2	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
5	F5a-BT3	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
6	F5b-BT4	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
7	F6a-BT5	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
8	F6b-BT6	≤ 50	3,00	3.098,61	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
9	F7a-BT7	≤ 50	3,00	2.892,50	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
0	F7b-BT8	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
1	F8a-BT9	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
2	F8b-BT10	≤ 50	3,00	1.895,00	56	12,40	≥ 4,50	≥ 2,00	8,00	804,42
	<b>TỔNG</b>			<b>43.891,11</b>	<b>1232</b>					

**9.2.3. Nhà phố:** Diện tích là 90.955,16m<sup>2</sup>, trong đó gồm: 15 lô ở nhà phố khu A từ lô A1a-NP1 đến lô A7b-NP20, lô B3a-NP1 đến lô B5d-NP10, lô C6a-NP1 đến lô C6c-NP3, lô D1a-NP1 đến lô D11b-NP29 được bố trí cụ thể như sau:

### BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU NHÀ PHỐ

<b>S T T</b>	<b>Tên Lô</b>	<b>Tầng cao (tầng) (max)</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Dân Số (người)</b>	<b>Chiều cao (m) (max)</b>	<b>Khoảng lùi trước (m)</b>	<b>Khoảng lùi sau (m)</b>	<b>Số nền</b>	<b>Diện tích xây dựng (m<sup>2</sup>)</b>
	A1a-NP1	4,00	1.127,00	56,00	15,05	-	≥ 2,50	14,00	947,00
	A1b-NP2	4,00	1.127,00	56,00	15,05	-	≥ 2,50	14,00	947,00
	A2a-NP3	4,00	1.447,00	72,00	15,05	-	≥ 2,50	18,00	1.217,00
	A2b-NP4	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	≥ 2,50	18,00	1.215,00
	A2c-NP5	4,00	1.650,81	80,00	15,05	-	≥ 2,50	20,00	1.379,81
	A3a-NP6	4,00	1.447,00	72,00	15,05	-	≥ 2,50	18,00	1.217,00
	A3b-NP7	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	≥ 2,50	18,00	1.215,00
	A3c-NP8	4,00	1.490,53	80,00	15,05	-	≥ 2,50	20,00	1.244,53
	A4a-NP9	4,00	1.767,00	88,00	15,05	-	≥ 2,50	22,00	1.487,00

0	A4b-NP10	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	8,00	1.215,00
1	A4c-NP11	4,00	1.280,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.080,00
2	A4d-NP12	4,00	1.767,00	88,00	15,05	-	$\geq 2,50$	22,00	1.487,00
3	A5aNP13	4,00	1.767,00	88,00	15,05	-	$\geq 2,50$	22,00	1.487,00
4	A5b-NP14	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.215,00
5	A5c-NP15	4,00	1.280,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.080,00
6	A5d-NP16	4,00	1.767,00	88,00	15,05	-	$\geq 2,50$	22,00	1.487,00
7	A6a-NP17	4,00	1.607,00	80,00	15,05	-	$\geq 2,50$	20,00	1.352,00
8	A6b-NP18	4,00	1.447,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.217,00
9	A7a-NP19	4,00	1.927,00	96,00	15,05	-	$\geq 2,50$	24,00	1.622,00
0	A7b-NP20	4,00	1.759,69	80,00	15,05	-	$\geq 2,50$	20,00	1.475,89
1	B3a-NP1	4,00	1.447,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.217,00
2	B3b-NP2	4,00	1.447,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.217,00
3	B4a-NP3	4,00	1.767,00	88,00	15,05	-	$\geq 2,50$	22,00	1.487,00
4	B4b-NP4	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.215,00
5	B4c-NP5	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.215,00
6	B4d-NP6	4,00	1.767,00	88,00	15,05	-	$\geq 2,50$	22,00	1.487,00
7	B5a-NP7	4,00	1.767,00	88,00	15,05	-	$\geq 2,50$	22,00	1.487,00
8	B5b-NP8	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.215,00
9	B5c-NP9	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.215,00
0	B5d-NP10	4,00	1.767,00	88,00	15,05	-	$\geq 2,50$	22,00	1.487,00
1	C6a-NP1	4,00	1.454,26	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.224,26
2	C6b-NP2	4,00	1.920,00	96,00	15,05	-	$\geq 2,50$	24,00	1.620,00
3	C6c-NP3	4,00	1.475,80	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.239,40
4	D1a-NP1	4,00	1.447,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.217,00
5	D1b-NP2	4,00	1.447,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.217,00
6	D2a-NP3	4,00	1.607,00	80,00	15,05	-	$\geq 2,50$	20,00	1.352,00
7	D2b-NP4	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.215,00

8	D2c-NP5	4,00	1.641,16	80,00	15,05	-	$\geq 2,50$	20,00	1.370,16
9	D3a-NP6	4,00	1.607,00	80,00	15,05	-	$\geq 2,50$	20,00	1.352,00
0	D3b-NP7	4,00	1.600,00	80,00	15,05	-	$\geq 2,50$	20,00	1.350,00
1	D3c-NP8	4,00	1.640,91	80,00	15,05	-	$\geq 2,50$	20,00	1.369,91
2	D4a-NP9	4,00	1.287,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.082,00
3	D4b-NP10	4,00	1.920,00	96,00	15,05	-	$\geq 2,50$	24,00	1.620,00
4	D4c-NP11	4,00	1.296,03	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.097,13
5	D5a-NP12	4,00	1.134,57	56,00	15,05	-	$\geq 2,50$	14,00	956,66
6	D5b-NP13	4,00	1.134,10	56,00	15,05	-	$\geq 2,50$	14,00	954,10
7	D6a-NP14	4,00	1.294,30	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.089,30
8	D6b-NP15	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.215,00
9	D6c-NP16	4,00	1.287,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.082,00
0	D7a-NP17	4,00	1.294,30	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.089,30
1	D7b-NP18	4,00	1.440,00	72,00	15,05	-	$\geq 2,50$	18,00	1.215,00
2	D7c-NP19	4,00	1.287,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.082,00
3	D8a-NP20	4,00	1.287,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.082,00
4	D8b-NP21	4,00	1.280,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.080,00
5	D8c-NP22	4,00	1.287,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.082,00
6	D9a-NP23	4,00	1.287,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.082,00
7	D9b-NP24	4,00	1.280,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.080,00
8	D9c-NP25	4,00	1.287,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.082,00
9	D10a-NP26	4,00	1.287,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.082,00
0	D10b-NP27	4,00	1.139,46	56,00	15,05	-	$\geq 2,50$	14,00	959,46
1	D11a-NP28	4,00	1.287,00	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.082,00
2	D11b-NP29	4,00	1.299,48	64,00	15,05	-	$\geq 2,50$	16,00	1.094,48
	<b>TỔNG</b>		<b>90.955,16</b>	<b>4.520,00</b>					

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**Chú thích:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

**9.2.4. Nhà liền kề:** Diện tích là 94.908,24m<sup>2</sup>, trong đó gồm: 35 lô ở nhà liền kề khu E từ lô E1a-LK1 đến lô E21b-LK35, và lô nhà ở liền kề khu F từ lô F1a-LK1 đến lô F11c-LK16 được bố trí như sau:

### BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU NHÀ LIỀN KỀ

S T T	Tên Lô	Tầng cao (tầng) (max)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân Số (người)	Chiều cao (m) (max)	Khoảng lùi trước (m)	Khoảng lùi sau (m)	Số nền	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
	E1a-LK1	4,00	1.775,00	64,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	16,00	1.249,76
	E1a-LK1	4,00	1.800,00	72,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	18,00	1.350,00
	E1c-LK3	4,00	1.775,00	64,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	16,00	1.249,76
	E2a-LK4	4,00	2.375,00	88,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	22,00	1.699,76
	E2b-LK5	4,00	1.800,00	72,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	18,00	1.350,00
	E2c-LK6	4,00	2.375,00	88,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	22,00	1.699,76
	E3a-LK7	4,00	2.375,00	88,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	22,00	1.699,76
	E3b-LK8	4,00	1.800,00	72,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	18,00	1.350,00
	E3c-LK9	4,00	2.375,00	88,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	22,00	1.699,76
0	E4a-LK10	4,00	1.775,00	64,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	16,00	1.249,76
1	E4b-LK11	4,00	1.775,00	64,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	16,00	1.249,76
2	E11a-LK12	4,00	2.375,00	88,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	22,00	1.699,76
3	E11b-LK13	4,00	2.000,00	80,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	20,00	1.500,00
4	E11c-LK14	4,00	2.000,00	80,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	20,00	1.500,00
5	E11d-LK15	4,00	2.375,00	88,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	22,00	1.699,76
6	E12a-LK16	4,00	1.775,00	64,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	16,00	1.249,76
7	E12b-LK17	4,00	1.775,00	64,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	16,00	1.249,76
8	E13a-LK18	4,00	1.775,00	64,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	16,00	1.249,76
	E13b-					≥ 3,00	≥ 2,50		1.249,76



9	LK19	4,00	1.775,00	64,00	15,10			16,00	
0	E14a-LK20	4,00	1.415,00	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	979,76
1	E14b-LK21	4,00	1.423,76	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	979,76
2	E15a-LK22	4,00	1.435,00	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	994,76
3	E15b-LK23	4,00	1.443,76	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	994,76
4	E16a-LK24	4,00	1.435,00	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	994,76
5	E16b-LK25	4,00	1.443,76	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	994,76
6	E17a-LK26	4,00	1.455,00	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	1.009,76
7	E17b-LK27	4,00	1.463,76	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	1.009,76
8	E18a-LK28	4,00	1.475,00	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	1.024,76
9	E18b-LK29	4,00	1.483,76	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	1.024,76
0	E19a-LK30	4,00	1.495,00	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	1.039,76
1	E19b-LK31	4,00	1.503,76	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	1.039,76
2	E20a-LK32	4,00	1.495,00	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	1.039,76
3	E20b-LK33	4,00	1.503,76	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	1.039,76
4	E21a-LK34	4,00	1.495,00	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	1.039,76
5	E21b-LK35	4,00	1.503,76	48,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	12,00	1.039,76
6	F1a-LK1	4,00	2.375,00	88,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	22,00	1.699,76
7	F1b-LK2	4,00	2.200,00	88,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	22,00	1.650,00
8	F1c-LK3	4,00	2.375,00	88,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	22,00	1.699,76
9	F2a-LK4	4,00	1.775,00	64,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	16,00	1.249,76
0	F2b-LK5	4,00	1.800,00	72,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	18,00	1.350,00
1	F2c-LK6	4,00	1.775,00	64,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	16,00	1.249,76
2	F3a-LK7	4,00	2.375,00	88,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	22,00	1.699,76
3	F3b-LK8	4,00	2.200,00	88,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	22,00	1.650,00
4	F3c-LK9	4,00	2.375,00	88,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	22,00	1.699,76
5	F9a-LK10	4,00	2.019,06	72,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	18,00	1.399,76
6	F9b-LK11	4,00	1.775,00	64,00	15,10	$\geq 3,00$	$\geq 2,50$	16,00	1.249,76
	F10a-					$\geq 3,00$	$\geq 2,50$		1.249,76

7	LK12	4,00	1.819,10	64,00	15,10			16,00	
8	F10b-LK13	4,00	1.775,00	64,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	16,00	1.249,76
9	F11a-LK14	4,00	2.375,00	88,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	22,00	1.699,76
0	F11b-LK15	4,00	2.200,00	88,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	22,00	1.650,00
1	F11c-LK16	4,00	2.375,00	88,00	15,10	≥ 3,00	≥ 2,50	22,00	1.699,76
	<b>T ỔNG</b>		<b>94.908,24</b>	<b>3.440,00</b>					

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>Chú thích:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

**9.2.5. Nhà ở tái định cư:** Diện tích nhà ở tái định cư là 7.271,24m<sup>2</sup> trong đó gồm: lô C3a-TDC1 đến lô C5b-TDC6 được bố trí cụ thể như sau:

### BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ

ST T	Tên Lô	Tầng cao (tầng) (max)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân Số (người)	Chiều cao (m) (max)	Khoảng lùi trước (m)	Khoảng lùi sau (m)	Số nền	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
1	C3a-TDC1	4,00	1.287,00	64,00	15,55	-	≥ 2,50	16,00	1.082,00
2	C3b-TDC2	4,00	1.294,31	64,00	15,55	-	≥ 2,50	16,00	1.089,31
3	C4a-TDC3	4,00	1.287,00	64,00	15,55	-	≥ 2,50	16,00	1.082,00
4	C4b-TDC4	4,00	1.134,31	56,00	15,55	-	≥ 2,50	14,00	954,31
5	C5a-TDC5	4,00	1.134,31	56,00	15,55	-	≥ 2,50	14,00	954,31
6	C5b-TDC6	4,00	1.134,31	56,00	15,55	-	≥ 2,50	14,00	954,31
	<b>TỔNG</b>		<b>7.271,24</b>	<b>360,00</b>					

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>Chú thích:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

**9.2.6. Nhà ở xã hội:** Diện tích nhà ở xã hội là 96.954,19m<sup>2</sup> trong đó gồm: lô B1-NXH, B2-NXH, C1-NXH, C2-NXH được bố trí cụ thể như sau:

## BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU NHÀ Ở XÃ HỘI

S T T	Tên Lô	Mật độ xây dựng (%) (max)	Tầng cao (tầng) (max)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân Số (người)	Chiều cao (m) (max)	Khoảng lùi trước (m)	Khoảng lùi sau (m)	Số nền	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
	B1-NXH	6	5,00	15.787,14	960	≤ 22,00	≥ 6,00	≥ 4,00	4,00	8.840,80
	B2-NXH	54	5,00	24.437,46	1440	≤ 22,00	≥ 6,00	≥ 4,00	6,00	13.196,23
	C1-NXH	53	5,00	29.891,18	1440	≤ 22,00	≥ 6,00	≥ 4,00	6,00	15.842,33
	C2-NXH	53	5,00	26.838,41	1440	≤ 22,00	≥ 6,00	≥ 4,00	6,00	14.224,36
	<b>TỔNG</b>			<b>96.954,19</b>	<b>4.896</b>					

- Khoảng cách giữa các công trình trong cùng lô đất phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Điểm 2.6.1 của QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

**9.3. Đất công trình công cộng:** Tổng diện tích đất công trình công cộng: 75.302,3m<sup>2</sup>, bao gồm:

**9.3.1. Khu A:** Gồm 01 lô nhà văn hóa, ký hiệu: (A10-VH) có diện tích 6.417,54 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 4,16%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Tầng cao tối đa: 04 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.

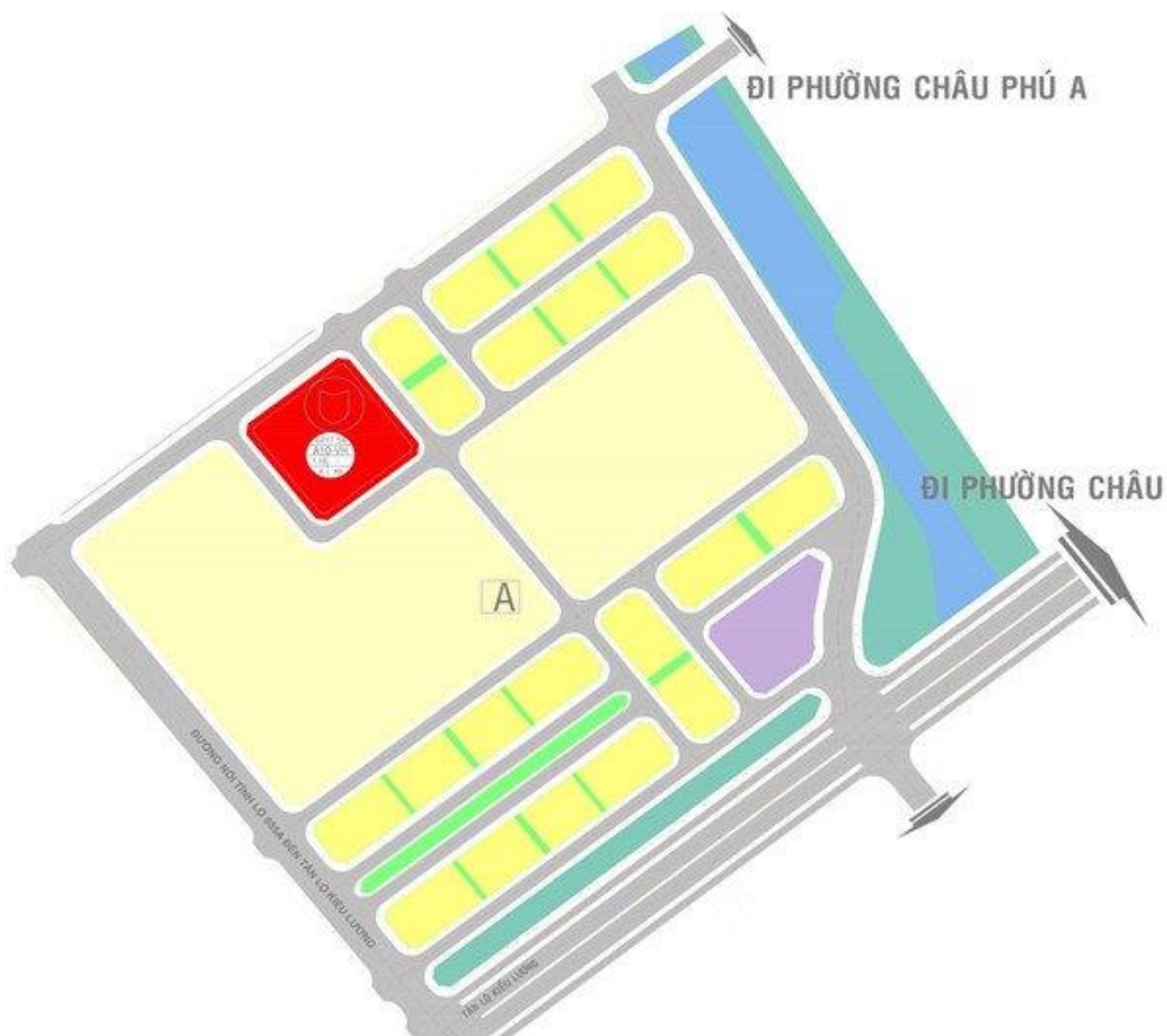
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi ≥ 6m, so với chỉ giới đường đỏ các đường chính.

+ Lùi ≥ 4m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (nếu có), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (nếu có), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.



### Bản đồ vị trí công trình công cộng khu A

#### 9.3.2. Khu B:

a) Gồm 01 lô trường mầm non, ký hiệu: (B7-MN) có diện tích 7.240,2m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 5,8%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa:
  - + 1,2 lần, đối với trường mầm non (Mẫu giáo);
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%
- Tầng cao tối đa :
  - + ≤ 03 tầng, đối với trường mầm non;
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Lùi ≥ 6m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp (đối với điểm trường có ký hiệu: (B7-MN)).

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

**b)** Gồm 01 lô thương mại dịch vụ (khách sạn), ký hiệu: (B6-KS) có diện tích 11.203,2m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 8,9%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần.

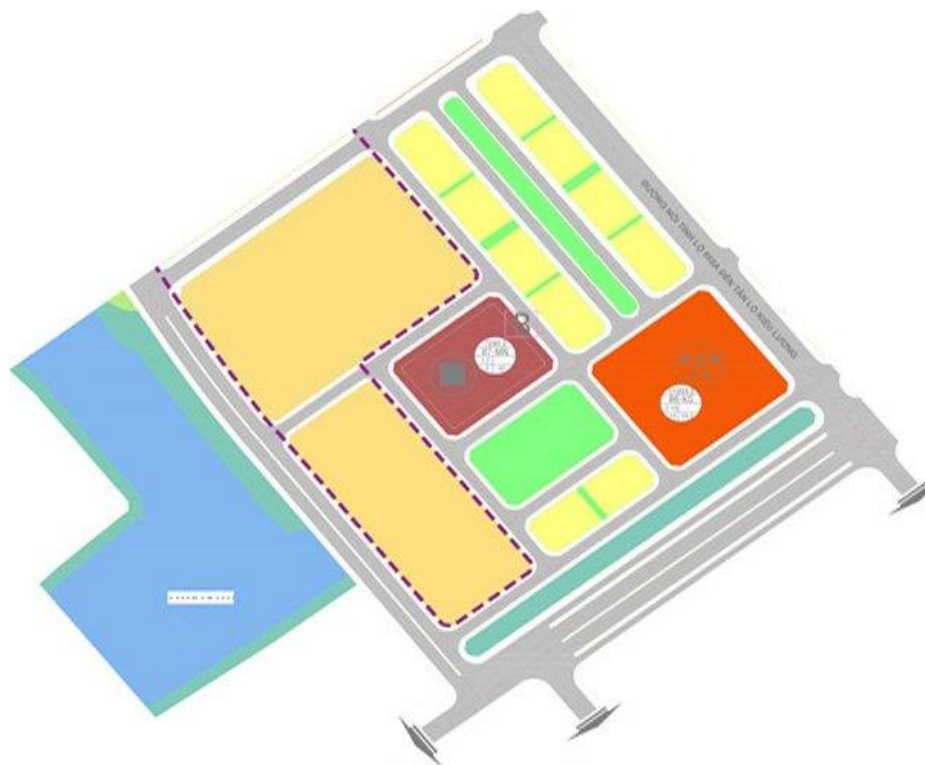
- Tầng cao xây dựng tối đa: 13 tầng (chiều cao  $\leq$  45m).

- Chỉ giới xây dựng:

+  $\geq$  10m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính.

+  $\geq$  6m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.



ĐI MIẾU BÀ CHÚA XỨ

### Bản đồ vị trí công trình công cộng khu B

#### 9.3.3. Khu C:

**a)** Gồm 01 lô thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại), ký hiệu: (C7-TM) có diện tích 11.220,36m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 8,3%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.

- Chỉ giới xây dựng:

+  $\geq 10\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính.

+  $\geq 6\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.

**b)** Gồm 01 lô văn hóa (thư viện), ký hiệu: (C8-TV) có diện tích  $5.808,66\text{m}^2$ , chiếm tỷ lệ 4,3%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Tầng cao tối đa: 04 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

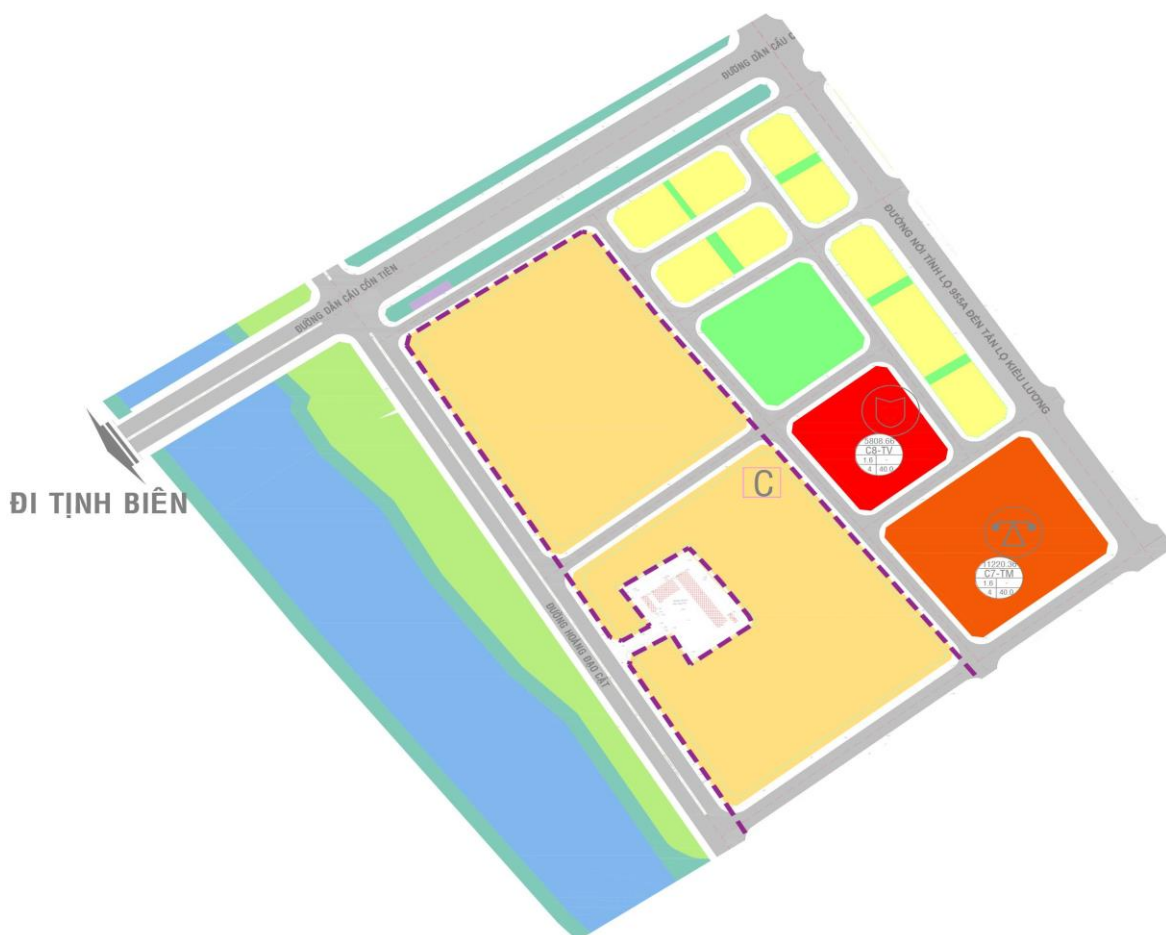
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.

- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi  $\geq 6\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các đường chính.

+ Lùi  $\geq 4\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.



**Bản đồ vị trí công trình công cộng khu C**

#### **9.3.4. Khu D:**

**a)** Gồm 01 lô Trường trung học cơ sở, ký hiệu: (D14-THCS), có diện tích  $20.497,70\text{m}^2$ , chiếm tỷ lệ 10,84 %. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Nam khu quy hoạch.



- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa:
  - + 1,6 lần, đối với trường Trung học cơ sở (THCS).
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%
- Tầng cao tối đa :
  - +  $\leq 04$  tầng, đối với trường THCS.
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Lùi  $\geq 6m$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính và  $\geq 4m$  so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ đối với điểm trường có ký hiệu (D14-THCS).

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

**b)** Gồm 1 lô Trường mầm non, ký hiệu: (D13-MN) có diện tích 6.326,30m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 3,35%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Nam khu quy hoạch.

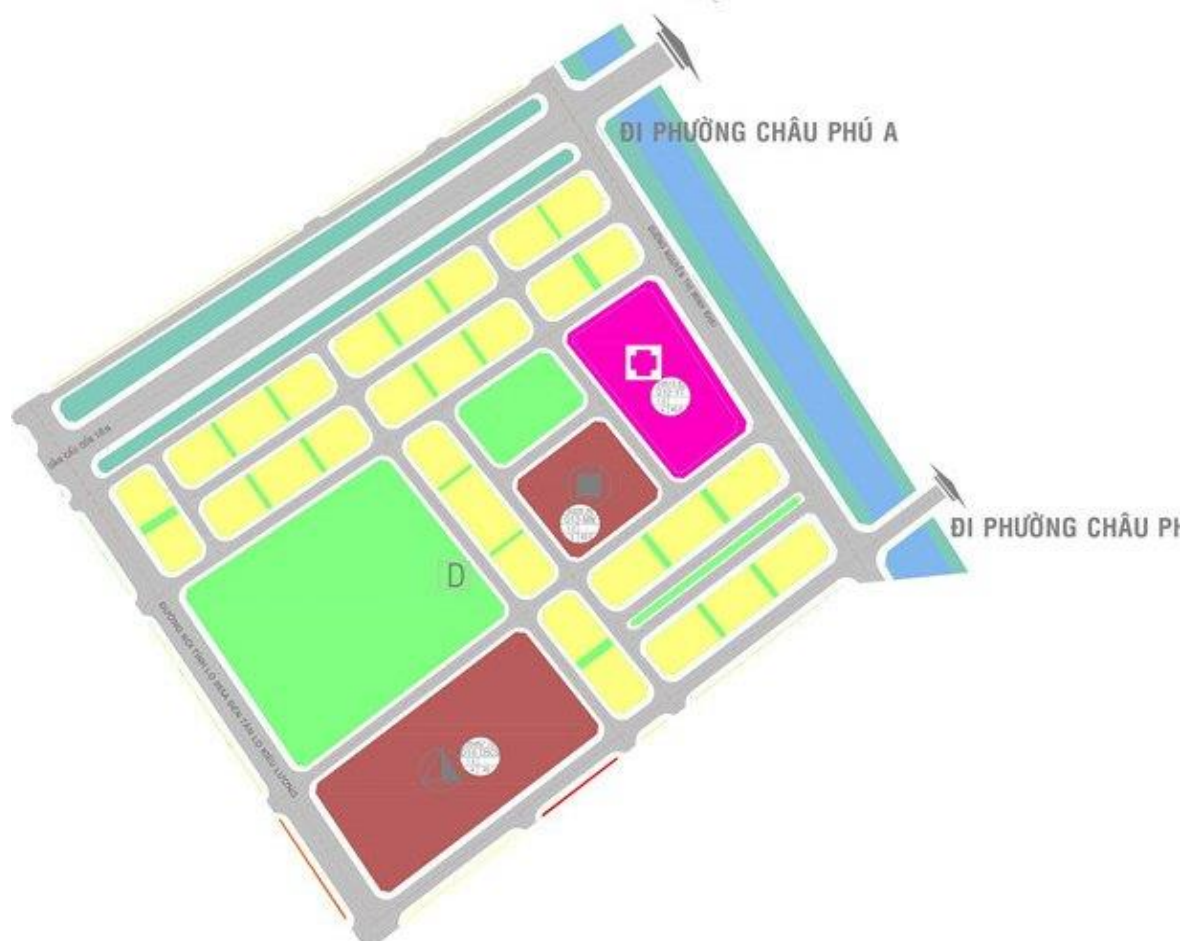
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa:
  - + 1,2 lần, đối với trường mầm non (Mẫu giáo);
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%.
- Tầng cao tối đa:
  - +  $\leq 03$  tầng, đối với trường mầm non;
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Lùi  $\geq 6m$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp (đối với điểm trường có ký hiệu: (D13-MN)).

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

**c)** Gồm 01 lô y tế, ký hiệu: (D12-YT), có diện tích 10.573,82m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 5,6%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Tầng cao tối đa: 04 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Lùi  $\geq 6m$ , so với chỉ giới đường đỏ các đường chính.
  - + Lùi  $\geq 4m$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phụ.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.



### Bản đồ vị trí công trình công cộng khu D

#### 9.3.5. Khu E:

a) Gồm 01 lô thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại), ký hiệu: (E22-DV1), có diện tích 2.142,12m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 0,79 %. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.

- Chỉ giới xây dựng:

+  $\geq 3\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+  $\geq 2\text{m}$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.



**b)** Gồm 01 lô thương mại dịch vụ (rap chiếu phim), ký hiệu: (E24-DV2), có diện tích 3.610,04m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,33%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.

- Chỉ giới xây dựng:  $\geq 3\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

**c)** Gồm 01 lô Trường mầm non, ký hiệu: (E25-MN), có diện tích 5.824,96m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 2,15%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa:

+ 1,2 lần, đối với trường mầm non (Mẫu giáo);

- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%

- Tầng cao tối đa :

+  $\leq 03$  tầng, đối với trường mầm non;

- Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi  $\geq 3\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các đường tiếp giáp và  $\geq 2\text{m}$  so với ranh đất tiếp giáp lân cận (đối với điểm trường có ký hiệu (E25-MN)).

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.



**Bản đồ vị trí công trình công cộng khu E**

### 9.3.6. Khu F:

a) Gồm 01 lô thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại), ký hiệu: (F15-DV), có diện tích 4.106,57m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 2,14%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:  $\geq 3\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (nếu có), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (nếu có), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

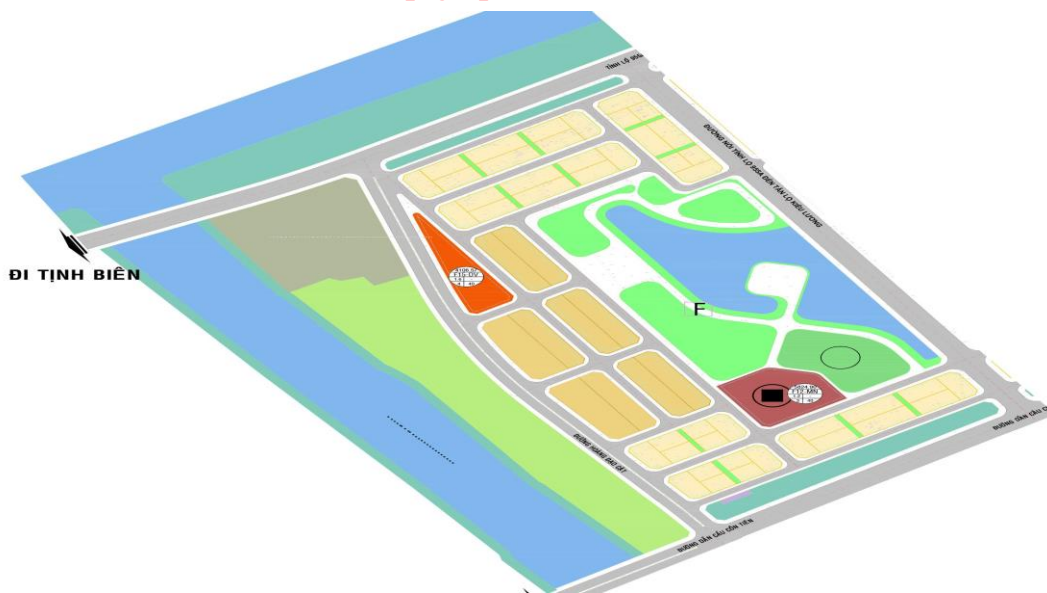
b) Gồm 01 lô Trường mầm non, ký hiệu: (F12-MN), có diện tích 5.824,90m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 3,03%. Bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa:
- + 1,2 lần, đối với trường mầm non (Mẫu giáo);
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%
- Tầng cao tối đa :
- +  $\leq 03$  tầng, đối với trường mầm non;
- Chỉ giới xây dựng:
- + Lùi  $\geq 3m$ , so với chỉ giới đường đỏ các đường tiếp giáp và  $\geq 2m$  so với ranh đất tiếp giáp lân cận (đối với điểm trường có ký hiệu (F12-MN)).
- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (nếu có), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (nếu có), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

**c) Đất TĐTT: diện tích 6.788,22m<sup>2</sup>; ký hiệu (F13-TĐTT).**

- Tầng cao tối đa: 04 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%.
- Chỉ giới xây dựng:
- + Lùi  $\geq 6m$ , so với chỉ giới đường đỏ các đường chính.
- + Lùi  $\geq 3m$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.



**Bản đồ vị trí công trình công cộng khu F**

#### **9.4. Đất công viên cây xanh:**

Chủ đầu tư thực hiện theo Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Cần nghiên cứu cây xanh trên quan điểm đa dạng nhưng có tính trật tự.

- Các không gian xanh trong khu vực phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng mọi khoảng trống có thể trồng cây xanh.

- Trồng các loại cây bóng mát dọc theo các trục đường và bao quanh khuôn viên khu đất. Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng,...).

- Các loại cây đề nghị sử dụng:

+ Cây tán lớn: Sao, dầu,...

+ Loại tạo cảnh: cau vườn, cao kiểng, đại sứ, liễu rũ, lộc vừng, trúc vàng,...

+ Loại có hương: sứ ngọc lan, hoàng lan,...

- Tổng diện tích đất công viên cây xanh: 233.080,29 m<sup>2</sup> chiếm 21,84%. Bố trí phân tán đều theo từng khu. Cụ thể:

+ Đất cây xanh trong các khu: 75.790,63m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 05%.

+ Số tầng tối đa: 01 tầng.

+ Đất công viên cây xanh tập trung, mặt nước: 157.289,66m<sup>2</sup>.

- Đất thể dục thể thao, ký hiệu (F13-TDĐT), có diện tích 6.788,22m<sup>2</sup> chiếm 0,64%.

## **10. Hệ thống hạ tầng - kỹ thuật:**

**10.1. San nền:** Cao độ san lấp phải đảm bảo chống lũ triệt để với cao trình san lấp  $\geq +5,0\text{m}$  (so với hệ cao độ Quốc gia).

- Cao độ thiết kế công trình giao thông: phù hợp với cao độ các tuyến đường trong khu vực sau khi đã đầu tư nâng cấp hoàn thiện.

### **10.2. Hệ thống Giao thông:**

#### **a) Giao thông đối ngoại:**

- Đường Tân Lộ Kiều Lương hiện hữu: lộ giới 55m là tuyến giao thông đối ngoại chính kết nối khu vực quy hoạch.

- Đường Dẫn Cầu Cồn Tiên: lộ giới 35m kết nối các khu vực theo trục Đông – Tây.

- Đường tỉnh lộ 955A, nâng cấp mở rộng đầu tư xây dựng tuyến ở phía Tây Bắc dự án kết nối từ Tỉnh Biên đến các khu vực còn lại của thành phố Châu Đốc. Đoạn đi qua dự án khoảng 780m, lộ giới 30,0m.

#### **b) Đường chính khu vực:**

- Đường nối Đường Tỉnh lộ 955A đến Tân Lộ Kiều Lương có lộ giới 34,0m.

- Đường Hoàng Đạo Cật được nâng cấp, mở rộng có lộ giới 30,0m.

- Trục đường Nguyễn Thị Minh Khai được nâng cấp, mở rộng có lộ giới 30m.

**c) Giao thông đối nội:**

Mạng lưới đường giao thông đối nội bố cục theo dạng ô cờ với hệ thống các trục dọc và ngang đáp ứng nhu cầu lưu thông trong khu vực.

## BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)					Diện tích (m <sup>2</sup> )			
				Chiều rộng	Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dãi phân cách	Mặt đường	Via hè	Dãi phân cách	Tổng cộng
	<b>GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>											<b>26,715.15</b>
	ĐƯỜNG TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	1-1	795.02	55.0	6.0	5x2+24	6,0	2x3.5+2	0,00	0.00	0.00	0.00
	ĐƯỜNG TỈNH 955A	5-5	1,239.99	30.0	5.0	2x10.0	5.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	ĐƯỜNG DẪN CẦU CÒN TIÊN	2-2	763.29	35.0	6.0	2x11.5	6.0	0.00	17,555.67	9,159.48	0.00	26,715.2
<b>I</b>	<b>ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC</b>											<b>48.497,26</b>
	ĐƯỜNG NỐI TỈNH LỘ 955A ĐẾN TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	3-3	1,426.39	34.0	6.0	2x11.0	6.0	0.0	31,380.58	17,116.68	0.0	48,497.26
	ĐƯỜNG HOÀNG ĐẠO CẬT	4-4	1,515.44	30.0	5.0	2x9.0	5.0	2.0	0.00	0.00	0.0	0.00
	ĐƯỜNG NGUYỄN THỊ MINH KHAI	6-6	1,379.43	30.0	6.0	2x9.0	6.0	0.0	0.00	0.00	0.0	0.00
<b>II</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ</b>											<b>269.303,57</b>
	ĐƯỜNG SỐ 1	8-8	667.42	16	4	2x4.0	4	0	5,339.36	5,339.36	0	10,678.72
	ĐƯỜNG SỐ 3	8-8	113.73	16	4	2x4.0	4	0	909.84	909.84	0	1,819.68
	ĐƯỜNG SỐ 3C	8-8	114.02	16	4	2x4.0	4	0	912.16	912.16	0	1,824.32
	ĐƯỜNG SỐ 5	8-8	664.94	16	4	2x4.0	4	0	5,319.52	5,319.52	0	10,639.04
	ĐƯỜNG SỐ 7	8-8	203.02	16	4	2x4.0	4	0	1,624.16	1,624.16	0	3,248.32
	ĐƯỜNG SỐ 9	8-8	391.69	16	4	2x4.0	4	0	3,133.52	3,133.52	0	6,267.04
	ĐƯỜNG SỐ 11	7-7	772.81	24	6	2x6.0	6	0	9,273.72	9,273.72	0	18,547.44
	ĐƯỜNG SỐ 12A	8-8	592.33	16	4	2x4.0	4	0	4,738.64	4,738.64	0	9,477.28

	ĐƯỜNG SỐ 15	8-8	260.87	16	4	2x4.0	4	0	2,086.96	2,086.96	0	4,173.92
0	ĐƯỜNG SỐ 15A	8-8	99.77	16	4	2x4.0	4	0	798.16	798.16	0	1,596.32
1	ĐƯỜNG SỐ 17	8-8	608.33	16	4	2x4.0	4	0	4,866.64	4,866.64	0	9,733.28
2	ĐƯỜNG SỐ 19	9-9	763.14	13	3	2x3.5	3	0	5,341.98	4,578.84	0	9,920.82
3	ĐƯỜNG SỐ 21	9-9	764.77	13	3	2x3.5	3	0	5,353.39	4,588.62	0	9,942.01
4	ĐƯỜNG SỐ 23	8-8	769.27	16	4	2x4.0	4	0	6,154.16	6,154.16	0	12,308.32
5	ĐƯỜNG SỐ 25	8-8	110.49	16	4	2x4.0	4	0	883.92	883.92	0	1,767.84
6	ĐƯỜNG SỐ 27	8-8	197.5	16	4	2x4.0	4	0	1,580.00	1,580.00	0	3,160.00
7	ĐƯỜNG SỐ 29	8-8	200.77	16	4	2x4.0	4	0	1,606.16	1,606.16	0	3,212.32
8	ĐƯỜNG SỐ 31	8-8	111.01	16	4	2x4.0	4	0	888.08	888.08	0	1,776.16
9	ĐƯỜNG SỐ 33	8-8	200.05	16	4	2x4.0	4	0	1,600.4	1,600.4	0	3,200.8
0	ĐƯỜNG SỐ 35	8-8	386.84	16	4	2x4.0	4	0	3,094.72	3,094.72	0	6,189.44
1	ĐƯỜNG SỐ 24A	8-8	310.84	16	4	2x4.0	4	0	2,486.72	2,486.72	0	4,973.44
2	ĐƯỜNG SỐ 37	9-9	525.96	13	3	2x3.5	3	0	3,681.72	3,155.76	0	6,837.48
3	ĐƯỜNG SỐ 2	8-8	210.72	16	4	2x4.0	4	0	1,685.76	1,685.76	0	3,371.52
4	ĐƯỜNG SỐ 3A	8-8	764.39	16	4	2x4.0	4	0	6,115.12	6,115.12	0	12,230.24
5	ĐƯỜNG SỐ 3B	8-8	279.96	16	4	2x4.0	4	0	2,239.68	2,239.68	0	4,479.36
6	ĐƯỜNG SỐ 6	8-8	741.09	16	4	2x4.0	4	0	5,928.72	5,928.72	0	11,857.44
7	ĐƯỜNG SỐ 8	8-8	120.04	16	4	2x4.0	4	0	960.32	960.32	0	1,920.64
8	ĐƯỜNG SỐ 10	8-8	385.58	16	4	2x4.0	4	0	3,084.64	3,084.64	0	6,169.28

9	ĐƯỜNG SỐ 12	8-8	253.82	16	4	2x4.0	4	0	2,030.52	2,030.52	0	4,061.04
0	ĐƯỜNG SỐ 16	8-8	435.46	16	4	2x4.0	4	0	3,483.68	3,483.68	0	6,967.36
1	ĐƯỜNG SỐ 12B	8-8	446.5	16	4	2x4.0	4	0	3,572.00	3,572.00	0	7,144,00
2	ĐƯỜNG SỐ 18	8-8	163.95	16	4	2x4.0	4	0	1,311.6	1,311.6	0	2,623.2
		9-9	53	13	3	2x3.5	3	0	371	318	0	689
3	ĐƯỜNG SỐ 20	8-8	163.95	16	4	2x4.0	4	0	1,311.6	1,311.6	0	2,623.2
		9-9	53	13	3	2x3.5	3	0	371	318	0	689
4	ĐƯỜNG SỐ 22	8-8	545	16	4	2x4.0	4	0	4,360.00	4,360.00	0	8,720.00
5	ĐƯỜNG SỐ 24	8-8	490.5	16	4	2x4.0	4	0	3,924.00	3,924.00	0	7,848.00
6	ĐƯỜNG T1	9-9	235.11	13	3	2x3.5	3	0	1,645.8	1,410.68	0	3,056.48
7	ĐƯỜNG T3	9-9	235.15	13	3	2x3.5	3	0	1,646.04	1,410.89	0	3,056.92
8	ĐƯỜNG T5	8-8	157.95	16	4	2x4.0	4	0	1,263.6	1,263.6	0	2,527.2
9	ĐƯỜNG T7	9-9	169.32	13	3	2x3.5	3	0	1,185.24	1,015.92	0	2,201.16
0	ĐƯỜNG T9	9-9	171.59	13	3	2x3.5	3	0	1,201.13	1,029.54	0	2,230.67
1	ĐƯỜNG T11	8-8	394.35	16	4	2x4.0	4	0	3,154.8	3,154.8	0	6,309.6
2	ĐƯỜNG T15	8-8	102.22	16	4	2x4.0	4	0	817.72	817.72	0	1,635.44
3	ĐƯỜNG T17	8-8	86.32	16	4	2x4.0	4	0	690.56	690.56	0	1,381.12
4	ĐƯỜNG T19	8-8	199.13	16	4	2x4.0	4	0	1,593.04	1,593.04	0	3,186.08
5	ĐƯỜNG T21	8-8	87.95	16	4	2x4.0	4	0	703.6	703.6	0	1,407.2
6	ĐƯỜNG T23	8-8	89.59	16	4	2x4.0	4	0	716.72	716.72	0	1,433.44



7	ĐƯỜNG T25	8-8	118.23	16	4	2x4.0	4	0	945.84	945.84	0	1891.68
8	ĐƯỜNG T27	8-8	200.12	16	4	2x4.0	4	0	1,600.92	1,600.92	0	3,201.84
9	ĐƯỜNG T2	9-9	238.78	13	3	2x3.5	3	0	1,671.45	1,432.67	0	3,104.11
0	ĐƯỜNG T2A	9-9	238.73	13	3	2x3.5	3	0	1,671.1	1,432.37	0	3,103.46
1	ĐƯỜNG T6	8-8	94.62	16	4	2x4.0	4	0	756.94	756.94	0	1,513.89
2	ĐƯỜNG T8	8-8	336	16	4	2x4.0	4	0	2,688.00	2,688.00	0	5,376.00
<b>PHẦN DIỆN TÍCH TRÙNG TẠI NÚT GIAO THÔNG</b>											<b>17,969.55</b>	
<b>TỔNG ĐẤT GIAO THÔNG</b>											<b>326,546.43</b>	

## BẢNG THỐNG KÊ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG - CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Giới hạn		Chỉ giới đường đỏ		Chỉ giới xây dựng (m)	
					Từ	Đến	Trái	Phải	Trái	Phải
<b>I</b>	<b>GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>									
	ĐƯỜNG TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	1-1	795,02	55,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	27,5	27,5	27,5	27,5
	ĐƯỜNG TỈNH 955A	5-5	1.239,99	30,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	15,0	15,0	15,0	15,0
	ĐƯỜNG DẪN CẦU CÒN TIỀN	2-2	763,29	35,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	17,5	17,5	17,5	17,5
<b>II</b>	<b>ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC</b>									
	ĐƯỜNG NỐI TỈNH LỘ 955A ĐẾN TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	3-3	1.426,39	34,0	Đ. TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	Đ. TỈNH LỘ 955A	17,0	17,0	17,0-27,0	17,0-23,0
	ĐƯỜNG HOÀNG ĐẠO CẬT	4-4	1.515,44	30,0	Đ. TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	Đ. TỈNH LỘ 955A	15,0	15,0	15,0	15,0-21,0
	ĐƯỜNG NGUYỄN THỊ MINH KHAI	6-6	1.379,43	30,0	Đ. TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	Đ. TỈNH LỘ 955A	15,0	15,0	15,0-21,0	15,0
<b>III</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ</b>									
	ĐƯỜNG SỐ 1	8-8	667,42	16,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	8,0-14,0	8,0
	ĐƯỜNG SỐ 3	8-8	113,73	16,0	ĐƯỜNG SỐ 2	ĐƯỜNG SỐ 3A	8,0	8,0	8,0	8,0
	ĐƯỜNG SỐ 3C	8-8	114,02	16,0	ĐƯỜNG SỐ 8	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	8,0	11,0
	ĐƯỜNG SỐ 5	8-8	664,94	16,0	ĐƯỜNG SỐ 2	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	8,0-14,0	8,0-14,0
	ĐƯỜNG SỐ 7	8-8	203,02	16,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	ĐƯỜNG SỐ 3A	8,0	8,0	12,0	12,0-14,0
	ĐƯỜNG SỐ 9	8-8	391,69	16,0	ĐƯỜNG SỐ 11	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	8,0-14,0	14,0
	ĐƯỜNG SỐ 11	7-7	772,81	24,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	12,0	12,0	12,0-18,0	12,0-18,0
	ĐƯỜNG SỐ 12A	8-8	592,33	16,0	ĐƯỜNG SỐ 3A	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	8,0-14,0	8,0-14,0

	ĐƯỜNG SỐ 15	8-8	260,87	16,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	ĐƯỜNG SỐ 3B	8,0	8,0	8,0-12,0	12,0
0	ĐƯỜNG SỐ 15A	8-8	99,77	16,0	ĐƯỜNG SỐ 10	ĐƯỜNG SỐ 12	8,0	8,0	8,0	14,0
1	ĐƯỜNG SỐ 17	8-8	608,33	16,0	ĐƯỜNG SỐ 3A	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	8,0	8,0-12,0
2	ĐƯỜNG SỐ 19	9-9	763,14	13,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	6,5	6,5	6,5	6,5-10,5
3	ĐƯỜNG SỐ 21	9-9	764,77	13,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	6,5	6,5	9,5	6,5
4	ĐƯỜNG SỐ 23	8-8	769,27	16,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	8,0-11,0	11,0
5	ĐƯỜNG SỐ 25	8-8	110,49	16,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	ĐƯỜNG SỐ 12B	8,0	8,0	12,5	11,0
6	ĐƯỜNG SỐ 27	8-8	197,50	16,0	ĐƯỜNG SỐ 22	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	11,0-12,5	11,0
7	ĐƯỜNG SỐ 29	8-8	200,77	16,0	ĐƯỜNG SỐ 22	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	11,0-12,5	11,0-12,5
8	ĐƯỜNG SỐ 31	8-8	111,01	16,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	ĐƯỜNG SỐ 12B	8,0	8,0	11,0-12,5	12,5
9	ĐƯỜNG SỐ 33	8-8	200,05	16,0	ĐƯỜNG SỐ 16	ĐƯỜNG SỐ 18	8,0	8,0	11,0	8,0-12,5
0	ĐƯỜNG SỐ 35	8-8	386,84	16,0	ĐƯỜNG SỐ 20	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	11,0	8,0-12,5
1	ĐƯỜNG SỐ 24A	8-8	310,84	16,0	ĐƯỜNG SỐ 20	ĐƯỜNG SỐ 24	8,0	8,0	11,0	11,0
2	ĐƯỜNG SỐ 37	9-9	525,96	13,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	ĐƯỜNG SỐ 22	6,5	6,5	6,5	9,5
3	ĐƯỜNG SỐ 2	8-8	210,72	16,0	ĐƯỜNG SỐ 1	ĐƯỜNG SỐ 7	8,0	8,0	12,0	8,0-14,0
4	ĐƯỜNG SỐ 3A	8-8	764,39	16,0	ĐƯỜNG SỐ 1	ĐƯỜNG SỐ 19	8,0	8,0	8,0-14,0	8,0-14,0
5	ĐƯỜNG SỐ 3B	8-8	279,96	16,0	ĐƯỜNG SỐ 12A	ĐƯỜNG SỐ 19	8,0	8,0	8,0-12,0	8,0
6	ĐƯỜNG SỐ 6	8-8	741,09	16,0	ĐƯỜNG SỐ 1	ĐƯỜNG SỐ 19	8,0	8,0	8,0-14,0	8,0-14,0
7	ĐƯỜNG SỐ 8	8-8	120,04	16,0	ĐƯỜNG SỐ 1	ĐƯỜNG SỐ 5	8,0	8,0	8,0	8,0-11,0
8	ĐƯỜNG SỐ 10	8-8	385,58	16,0	ĐƯỜNG SỐ 9	ĐƯỜNG SỐ 17	8,0	8,0	8,0	8,0-14,0

9	ĐƯỜNG SỐ 12	8-8	253,82	16,0	ĐƯỜNG SỐ 12A	ĐƯỜNG SỐ 19	8,0	8,0	8,0-14,0	8,0-12,0
0	ĐƯỜNG SỐ 16	8-8	435,46	16,0	ĐƯỜNG SỐ 25	ĐƯỜNG SỐ 37	8,0	8,0	11,0-12,5	11,0-12,5
1	ĐƯỜNG SỐ 12B	8-8	446,50	16,0	ĐƯỜNG SỐ 21	ĐƯỜNG SỐ 33	8,0	8,0	11,0-12,5	8,0-11,0
2	ĐƯỜNG SỐ 18	8-8	163,95	16,0	ĐƯỜNG SỐ 18 (MẶT CẮT 9-9)	ĐƯỜNG SỐ 37	8,0	8,0	8,0-11,0	11,0
		9-9	53,00	13,0	ĐƯỜNG NỘI TỈNH LỘ 955A ĐẾN TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	ĐƯỜNG SỐ 18 (MẶT CẮT 8-8)	6,5	6,5	6,5	9,5
3	ĐƯỜNG SỐ 20	8-8	163,95	16,0	ĐƯỜNG SỐ 20 (MẶT CẮT 9-9)	ĐƯỜNG SỐ 37	8,0	8,0	11,0	8,0-11,0
		9-9	53,00	13,0	ĐƯỜNG NỘI TỈNH LỘ 955A ĐẾN TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	ĐƯỜNG SỐ 20 (MẶT CẮT 8-8)	6,5	6,5	9,5	6,5
4	ĐƯỜNG SỐ 22	8-8	545,00	16,0	ĐƯỜNG SỐ 21	ĐƯỜNG SỐ 37	8,0	8,0	8,0-11,0	11,0-12,5
5	ĐƯỜNG SỐ 24	8-8	490,50	16,0	ĐƯỜNG SỐ 21	ĐƯỜNG SỐ 24A	8,0	8,0	11,0-12,5	11,0
6	ĐƯỜNG T1	9-9	235,11	13,0	ĐƯỜNG NỘI TỈNH LỘ 955A ĐẾN TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	ĐƯỜNG SỐ 6	6,5	6,5	6,5	6,5
7	ĐƯỜNG T3	9-9	235,15	13,0	ĐƯỜNG NỘI TỈNH LỘ 955A ĐẾN TÂN LỘ KIỀU LƯƠNG	ĐƯỜNG SỐ 6	6,5	6,5	6,5	6,5
8	ĐƯỜNG T5	8-8	157,95	16,0	ĐƯỜNG SỐ 10	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	8,0	8,0
9	ĐƯỜNG T7	9-9	169,32	13,0	ĐƯỜNG SỐ 10	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	6,5	6,5	6,5	6,5
0	ĐƯỜNG T9	9-9	171,59	13,0	ĐƯỜNG SỐ 10	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	6,5	6,5	6,5	6,5
1	ĐƯỜNG T11	8-8	394,35	16,0	ĐƯỜNG T6	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	8,0	8,0
2	ĐƯỜNG T15	8-8	102,22	16,0	ĐƯỜNG SỐ 3A	ĐƯỜNG SỐ 3B	8,0	8,0	8,0	8,0
3	ĐƯỜNG T17	8-8	86,32	16,0	ĐƯỜNG SỐ 24	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	11,0	11,0
4	ĐƯỜNG T19	8-8	199,13	16,0	ĐƯỜNG SỐ 22	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	11,0-12,5	11,0-12,5
5	ĐƯỜNG T21	8-8	87,95	16,0	ĐƯỜNG SỐ 24	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	11,0	11,0
6	ĐƯỜNG T23	8-8	89,59	16,0	ĐƯỜNG SỐ 24	Đ. NGUYỄN THỊ MINH KHAI	8,0	8,0	11,0	11,0

7	ĐƯỜNG T25	8-8	118,23	16,0	Đ. HOÀNG ĐẠO CẬT	ĐƯỜNG SỐ 12B	8,0	8,0	12,5	12,5
8	ĐƯỜNG T27	8-8	200,12	16,0	ĐƯỜNG SỐ 16	ĐƯỜNG SỐ 18	8,0	8,0	11,0	11,0
9	ĐƯỜNG T2	9-9	238,78	13,0	ĐƯỜNG SỐ 5	ĐƯỜNG SỐ 11	6,5	6,5	6,5	6,5
0	ĐƯỜNG T2A	9-9	238,73	13,0	ĐƯỜNG SỐ 5	ĐƯỜNG SỐ 11	6,5	6,5	6,5	6,5
1	ĐƯỜNG T6	8-8	94,62	16,0	ĐƯỜNG SỐ 17	ĐƯỜNG SỐ 19	8,0	8,0	8,0	8,0
2	ĐƯỜNG T8	8-8	336,00	16,0	ĐƯỜNG SỐ 27	ĐƯỜNG SỐ 35	8,0	8,0	12,5	12,5

### 10.3. Cấp nước:

- Tổng lượng nước cấp: khoảng 6.434,00 m<sup>3</sup>/ngày. đêm.
- Nguồn nước: Nguồn nước mặt Sông Hậu qua nhà máy nước của thành phố phục vụ cho người dân toàn thành phố.
- Cấp nước chữa cháy:
  - + Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2019/BXD;
  - + Phải tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy; Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước; Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4 m và chiều dày lớp nước  $\geq 0,5$  m;
  - + Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các họng là 150 m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5 m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m;
  - + Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải  $\geq 100$  mm.

### 10.4. Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Nguồn thoát nước chính cho khu quy hoạch là hệ thống mương thủy lợi.
- Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về các trục giao thông, sau đó được xả thẳng ra hệ thống kênh rạch quanh dự án theo đường ngấn thông qua các cửa xả.
  - Tiến hành chia toàn bộ khu vực làm 9 lưu vực thoát nước nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mặt từ bề mặt ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích trách lưu lượng dồn về một lưu vực => Giảm khẩu độ đường kính.
  - Về giải pháp bố trí tuyến cống: kiến nghị bố trí cống thoát nước mưa dưới vỉa hè, sử dụng cống chịu tải trọng H<sub>vh</sub> và chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,50m. Đối với các tuyến cống băng đường sử dụng cống chịu tải trọng H<sub>30</sub> và chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu 0,70m nhằm đảm bảo cống làm việc bình thường dưới tác động của xe lưu thông và các tải trọng khác liên quan.
  - Tổ chức tuyến cống thoát nước mưa hai bên đối với các trục đường có lộ giới  $\geq 30,00$ m, các tuyến đường nhỏ hơn 30,00m thì có thể tổ chức cống thoát nước 01 bên đường.
  - Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống T = 2 năm. Đường kính cống biến thiên từ Ø 400mm đến Ø1200mm.

- Công ngang đường sử dụng cống BTCT có khả năng chịu lực đường kính cống Ø400mm đến Ø1.000mm.
- Sử dụng phương pháp nổi cống ngang đỉnh nhằm đảm bảo dòng chảy hiệu quả nhất.
- Độ dốc đặt cống: trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc cống tối thiểu 1/D.
- Quy trình tính toán thủy lực tuân theo Quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

### **10.5. Hệ thống thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Tổng công suất xử lý nước thải dự án dự kiến khoảng 4.678,00 m<sup>3</sup>/ngđ.
- Tỷ lệ thu gom nước thải tính toán bằng 100% lượng nước thải phát sinh.
- Sơ đồ mạng lưới thoát nước theo kiểu vuông góc.
- Cống nước thải sử dụng là loại cống tròn BTCT.
- Nước thải ở các khu vệ sinh trong các hộ gia đình, công trình, ... phải được sử dụng hầm tự hoại 3 ngăn, hố ga xây dựng trong khuôn viên nhà hoặc công trình, trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung.
- Nước thải được thu gom theo các tuyến cống Ø200 ÷ Ø1.200 bố trí theo các tuyến đường giao thông, đưa về khu xử lý nước thải tập chung của dự án. Nước thải sau khi được xử lý phải đảm bảo đúng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn cho phép mới được thải ra môi trường.
- Chỉ tiêu CTR lấy:  $q = 1,0$  kg/người/ngày. Tỷ lệ thu gom là  $\geq 95\%$ .
- Tổng lượng CTR trung bình ngày  $W = 18,99$  tấn/ngày đêm.
- Chất thải rắn được thu gom trong từng công trình theo định kỳ hàng ngày. Tuy nhiên, CTR cần được phân loại tại nguồn, đặc biệt tách loại CTR hữu cơ, CTR nguy hại để thuận tiện trong quá trình xử lý CTR.
- Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường giao thông trong khu nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan cho khu vực. Sau đó CTR được chuyển về bãi rác của thành phố Châu Đốc tại Kênh 10 bằng xe chuyên dụng.

### **10.6. Nghĩa trang:** Sử dụng nghĩa trang thành phố.

### **10.7. Hệ thống cấp điện:**

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến trung thế 22kV 240 (mm)<sup>2</sup> hiện hữu được xây dựng mới đầu nối vào tuyến trung thế trên đường Tân lộ Kiều Lương kéo từ trạm 110/22kV Châu Đốc cấp đến khu quy hoạch.
- Hệ thống điện phải đáp ứng nhu cầu sử dụng, độ tin cậy về cấp điện.
- Lưới điện cao áp 110 KV và 220 KV đi trong nội thị của các đô thị từ loại II đến loại đặc biệt phải quy hoạch đi ngầm.

- Hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm.

- Ngoài ra các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 07-5:2016/BXD.

**\* Định mức cung cấp điện**

STT	Loại phụ tải		P		Ghi chú
	Nhà Liên Kế-Nhà Phố-Nhà ở tái định cư		3.2	kW/hộ	QCXD 07:2016
	Chung Cư-Nhà ở xã hội		4	kW/hộ	QCXD 07:2016
	Biệt Thự		4	kW/hộ	QCXD 07:2016
	TCC	Mầm Non	25 W/m <sup>2</sup> sàn	W/m <sup>2</sup> sàn	TCVN 9206:2012
		Trung Học Cơ Sở	25 W/m <sup>2</sup> sàn	W/m <sup>2</sup> sàn	TCVN 9206:2012
		Văn Hóa	25 W/m <sup>2</sup> sàn	W/m <sup>2</sup> sàn	TCVN 9206:2012
		Y Tế	2kW/giường	giường	TCVN 9206:2012
		Thương Mại-Dịch Vụ	90 W/m <sup>2</sup> sàn	W/m <sup>2</sup> sàn	TCVN 9206:2012
		Khách Sạn	90 W/m <sup>2</sup> sàn	W/m <sup>2</sup> sàn	TCVN 9206:2012
0		Thư Viện	25 W/m <sup>2</sup> sàn	W/m <sup>2</sup> sàn	TCVN 9206:2012
1		Trung Tâm Thể Dục Thể Thao	25 W/m <sup>2</sup> sàn	W/m <sup>2</sup> sàn	TCVN 9206:2012
2		T	Hạ Tầng Kỹ Thuật	50	kW/ha
3	Công Viên Cây Xanh		20	kW/ha	QCXD 07:2016
4	Đường Khu Vực		10	kW/ha	QCXD 07:2016
5	Đường Nội Bộ		10	kW/ha	QCXD 07:2016

- Chủ đầu tư phối hợp với ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

**10.8. Chiếu sáng:**

- Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình, đề xuất các giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 07-5: 2016/BXD, QCVN 07-7: 2016/BXD.

- Sử dụng đèn Led công suất thiết kế theo quy định để chiếu sáng cho Khu quy hoạch, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 8m khoảng cách giữa các trụ từ 25-30m. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy, đi ngầm cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

**10.9. Hệ thống Thông tin liên lạc:**



Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ các nhà mạng để cấp cho khu vực. Từ tuyến cáp quang đi ngầm trên đường Tân lộ Kiều Lương kéo tới tủ phân phối chính trong khu quy hoạch.

Hệ thống thông tin liên lạc cho sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông từ các nhà mạng.

Hệ thống nội bộ ở khu vực này sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực. Dự kiến quy hoạch chi tiết cho từng hạng mục sẽ là:

- Tổng nhu cầu tạm tính: 4.671 thuê bao + 4.671 đường truyền ADSL.
- Dự phòng 10%: 481 thuê bao + 481 đường truyền ADSL.
- Vậy số máy cần cấp cho khu vực quy hoạch dự kiến sẽ là 5.152 thuê bao và 5.152 đường truyền ADSL.

#### **10.10. Quy định về sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật hạ tầng:**

- Đường điện trung thế và hạ thế đi ngầm.
- Đường ống cấp nước sạch đi ngầm.
- Cống thoát nước mưa bê tông cốt thép đi ngầm.
- Cống thoát nước thải đi ngầm.
- Đường cáp thông tin liên lạc đi ngầm.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tổ chức xây dựng dọc phần đất hai bên đường xe chạy (vía hè) trong phạm vi đường đỏ và chạy song song với tim đường.
- Thứ tự sắp xếp hệ thống hạ tầng kỹ thuật (tính từ bó vỉa trở vào ranh giới đường đỏ).
  - + Đường dây điện và cột điện chiếu sáng đặt cách mép bó vỉa 0,25m.
  - + Cống thoát nước mưa cách cây xanh 1,5m - 2m.
  - + Cây xanh che mát cho đường trồng cách bó vỉa 1,0m - 1,5m (Tùy thuộc loại cây với độ rộng che phủ tán lá).
  - + Đường ống cấp nước sạch cách cống thoát nước mưa 0,5m - 1,5m.
  - + Đường dây cáp điện cách đường ống cấp nước 0,5m - 1m.
  - + Đường dây thông tin cách đường dây cáp điện 0,5m - 1m.
  - + Cống thoát nước bản cách mép công trình 0,5m - 1m.

**11. Thiết kế đô thị:** Thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

**12. Đánh giá môi trường:** Thực hiện theo Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường.

**13. Tổ chức thực hiện:** Được quy định tại khoản 4 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị; khoản 4 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc.
- Cơ quan thỏa thuận quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh An Giang.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý Đô thị thành phố Châu Đốc.
- Cơ quan quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch: Phòng Quản lý Đô thị thành phố Châu Đốc.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo quyết định này Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City.

**Điều 3.** Yêu cầu Chủ đầu tư tổ chức triển khai thực hiện theo đúng nội dung Điều 1 của Quyết định này; phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị tổ chức công bố nội dung Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện; đồng thời, thực hiện đúng các quy định hiện hành về quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Quản lý Đô thị, Chủ tịch UBND phường Núi Sam, Thủ trưởng các ban, ngành có liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- Như Điều 4;
- TT.UBND/TP;
- CV VP;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**

**Lâm Quang Thi**