

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	6
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch	6
1.2. Căn cứ lập quy hoạch.....	6
1.2.1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.....	6
1.2.2. Các căn cứ pháp lý của đồ án	7
1.2.3. Các nguồn tài liệu, số liệu	7
II. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH, QUY MÔ DÂN SỐ.....	8
1.1. Vị trí lập quy hoạch.....	8
1.2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch	8
1.3. Quy mô lập quy hoạch, quy mô dân số	9
III. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG	9
3.1. Điều kiện tự nhiên	9
3.1.2. Địa hình	9
3.1.3. Khí hậu	9
3.1.4. Thủy văn và hải văn:.....	9
3.1.5. Địa chất công trình:.....	10
3.1.6. Cảnh quan thiên nhiên	11
3.2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch.....	12
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất theo từng loại đất	12
3.2.2. Hiện trạng đặc điểm xây dựng nhà ở.....	14
3.2.3. Hiện trạng giao thông	15
3.2.4. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật	15
3.2.5. Hiện trạng cấp nước:	16
3.2.6. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	16
3.2.7. Hiện trạng cấp điện - chiếu sáng	17
3.2.8. Hiện trạng thông tin liên lạc	17
3.2.9. Đánh giá chung về hiện trạng.....	17
IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT.....	17

4.1. Dự báo về quy mô, chức năng sử dụng đất quy hoạch	17
4.1.1. Quy mô dân số.....	17
4.1.2. Các chức năng sử dụng đất.....	17
4.1.3. Các chỉ tiêu Kinh tế - Kỹ thuật của đồ án	18
V. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH.....	19
5.1. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc	19
5.1.1. Định hướng phát triển quy hoạch.....	19
5.1.2. Nguyên tắc tổ chức cơ cấu quy hoạch.....	19
5.1.3. Cơ cấu phân khu chức năng	20
5.2. Giải pháp quy hoạch sử dụng đất	20
5.2.1. Nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất	20
5.2.2. Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	21
5.2.3. Phân bổ quỹ đất xây dựng	28
5.2.4. Yêu cầu về kiến trúc xây dựng và chỉ tiêu lô đất	29
5.3. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan.....	30
5.3.1. Giải pháp chung.....	30
5.3.2. Giải pháp cụ thể.....	30
5.3.3. Các yêu cầu về tổ chức cảnh quan và thiết kế công trình cụ thể.....	31
5.3.4. Đánh giá đặc trưng về môi trường và cảnh quan kiến trúc	32
5.3.5. Công trình điểm nhấn:.....	32
5.3.6. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc của các công trình kiến trúc	33
5.3.7. Hệ thống cây xanh mặt nước.....	35
5.3.8. Trang thiết bị	37
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	38
6.1. Quy hoạch giao thông	38
6.1.1. Cơ sở thiết kế.....	38
6.1.2. Nguyên tắc và mục tiêu thiết kế	38
6.1.3. Giao thông đối ngoại	38
6.1.4. Giao thông khu vực	38

6.1.5	Kết cấu mặt đường đề xuất.....	41
6.1.6	Cắm mốc, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	41
6.1.7	Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	41
6.2.	Quy hoạch cao độ nền	42
6.2.1.	Cơ sở thiết kế.....	42
6.2.2.	Nguyên tắc thiết kế.....	42
6.2.3.	Giải pháp thiết kế san nền	42
6.3.	Quy hoạch thoát nước mưa	43
6.3.1.	Cơ sở thiết kế.....	43
6.3.2.	Nguyên tắc thiết kế.....	43
6.3.3.	Giải pháp thiết kế	43
6.3.4.	Tính toán thủy lực	44
6.4.	Quy hoạch cấp nước.....	45
6.4.1.	Cơ sở thiết kế.....	45
6.4.2.	Tiêu chuẩn, quy phạm phục vụ thiết kế.....	45
6.4.3.	Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước	45
6.4.4.	Nguồn nước	46
6.4.5.	Giải pháp cấp nước.....	46
6.5.	Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn.....	47
6.5.1.	Cơ sở thiết kế.....	47
6.5.2.	Tiêu chuẩn và nhu cầu thoát nước thải.....	47
6.5.3.	Giải pháp thiết kế	47
6.5.4.	Quản lý chất thải rắn (CTR).....	48
6.6.	Quy hoạch cấp điện	48
6.6.1.	Cơ sở thiết kế.....	48
6.6.2.	Chỉ tiêu cấp điện.....	49
6.6.3.	Nguồn điện	50
6.6.4.	Lưới điện trung thế.....	50
6.6.5.	Trạm biến áp phân phối.....	50

6.6.6.	Lưới điện hạ thế.....	51
6.6.7.	Chiếu sáng.....	51
6.7.	Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	52
6.7.1.	Cơ sở thiết kế.....	52
6.7.2.	Dự báo kiểu dịch vụ	52
6.7.3.	Nhu cầu sử dụng thông tin	52
6.7.4.	Dự báo số lượng thuê bao	52
6.7.5.	Phương án thiết kế.....	53
VII.	ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	54
7.1.	Căn cứ pháp lý và phương pháp đề xuất áp dụng	54
7.1.1.	Căn cứ pháp lý.....	54
7.1.2.	Phương pháp đề xuất áp dụng	54
7.2.	Mục tiêu và vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng	54
7.3.	Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu quy hoạch với các	55
	mục tiêu môi trường.....	
7.4.	Đánh giá tác động của các định hướng quy hoạch.....	55
VIII.	KINH TẾ XÂY DỰNG	61
8.1.	Khái toán tổng mức đầu tư.....	61
8.1.1.	Tổng mức đầu tư dự án	61
8.1.2.	Khái toán kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật	61
8.1.3.	Tổng hợp khái toán nhu cầu vốn đầu tư	62
8.2.	Hiệu quả dự án	62
IX.	KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	62
9.1.	Kết luận	62
9.2.	Kiến nghị.....	63
X.	PHỤ LỤC	64
	Phụ lục 01: Tính toán nhu cầu cấp nước:	64
	Phụ lục 02: Tính toán nhu cầu tiêu thụ điện:	71
	Phụ lục 03: Tính toán nhu cầu thông tin liên lạc:	77

Phụ lục 04: Tính toán nhu cầu thoát nước thải.....	83
Phụ lục 05: Bảng thống kê chi tiết lô đất.....	86

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

Mỹ An là một xã nằm phía Đông Nam của tỉnh Long An, tiếp giáp với sông Vàm Cỏ Tây, cách TP. Hồ Chí Minh khoảng 40km về phía Tây Nam. Vị trí lập quy hoạch thuộc xã Mỹ An, giáp ranh với trục đường Quốc lộ 62, là một trong những trục giao thông làm động lực phát triển chính của khu vực tỉnh Long An trong giai đoạn 2026 - 2030, tạo điều kiện cho phát triển kinh tế, giao lưu văn hoá, tiếp cận nhanh chóng những thông tin mới nhất trong nước, hoà nhập với kinh tế thị trường, phát triển nhiều loại hình dịch vụ, hình thành các điểm trung chuyển hàng hoá giữa miền Tây lên Thành phố Hồ Chí Minh và ngược lại;

Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa phê duyệt đồ án tại quyết định số 4369/QĐ-UBND ngày 23/7/2024.

Xã Mỹ An phần lớn là đất nông nghiệp, tiếp giáp với sông Vàm Cỏ Tây, Quốc lộ 62,... là điều kiện thuận lợi chuyển đổi sang đất phi nông nghiệp. Cùng với hệ thống giao thông liên kết vùng nối hoàn chỉnh và thuận lợi, có Quốc Lộ 62, gần nút giao cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Cần Thơ, tiếp giáp sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt. Trong đó, khu vực nghiên cứu nằm tại vị trí cửa ngõ tiếp cận từ Quốc lộ 62 vào dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí tại ấp 1 (khu cù lao).

Nhằm thực hiện chủ trương của Thường trực Huyện ủy tại Kết luận số 402-KL/HU ngày 11/4/2023 cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Khu dân cư, tái định cư trên địa bàn huyện Thủ Thừa.

Để cụ thể hóa chủ trương của Thường trực Huyện ủy nêu trên cần nghiên cứu, thiết kế một khu vực tái định cư đầy đủ các tiện ích về hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật giải quyết nhu cầu bố trí tái định cư cho dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí tại xã Mỹ An và các hộ dân thuộc khu tái định cư tại chỗ. Vì vậy, việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí là hết sức cần thiết.

1.2. Căn cứ lập quy hoạch

1.2.1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07/2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

1.2.2. Các căn cứ pháp lý của đồ án

- Quyết định số 12113/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Thủ Thừa;
- Kết luận số 402-KL/HU ngày 11/4/2023 của Thường trực Huyện ủy về việc cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Khu dân cư, tái định cư trên địa bàn huyện Thủ Thừa;
- Quyết định số 2701/QĐ-UBND ngày 10/05/2023 của UBND huyện Thủ Thừa về việc giao phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện làm chủ đầu tư công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí.
- Quyết định số 4076/QĐ-UBND ngày 12/07/2023 của UBND huyện Thủ Thừa về việc Phê duyệt dự toán công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí.
- Quyết định số 4369/QĐ-UBND ngày 23/07/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;
- Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 10/09/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

1.2.3. Các nguồn tài liệu, số liệu

- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 của khu vực lập quy hoạch;

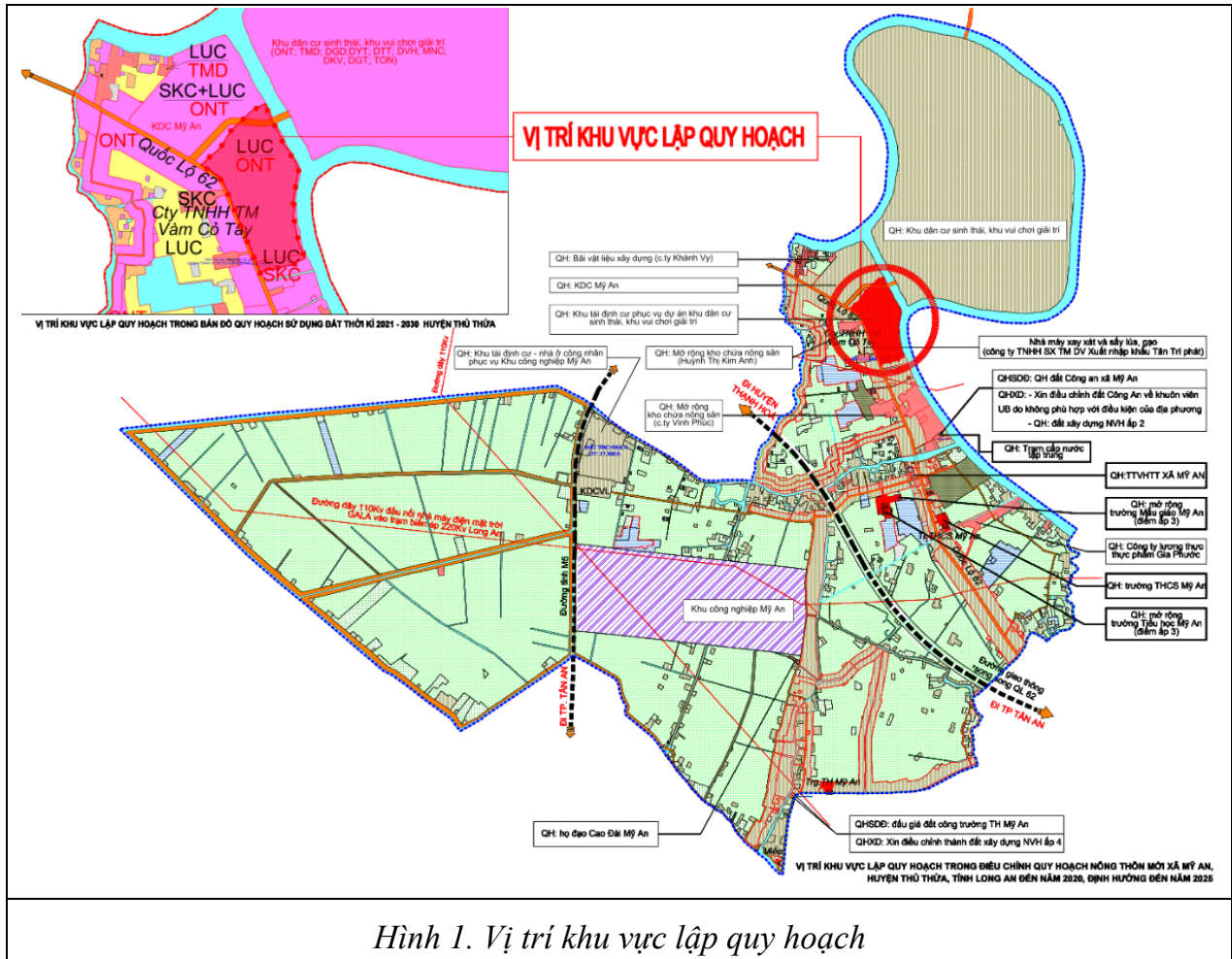
- Bản đồ định vị cục ranh của Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 24/01/2024);

- Hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch nông thôn (Quy hoạch nông thôn mới) xã Mỹ An – huyện Thủ Thừa – tỉnh Long An đến năm 2020, định hướng đến năm 2025.

II. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH, QUY MÔ DÂN SỐ

1.1. Vị trí lập quy hoạch

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.



1.2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Phía Bắc: Giáp dự án quy hoạch khu dân cư Mỹ An và kênh Tắt;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp, nhà dân hiện trạng và Quốc lộ 62;
- Phía Đông: Giáp sông Vàm Cỏ Tây;
- Phía Tây: Giáp dự án quy hoạch khu dân cư Mỹ An và Quốc lộ 62.

1.3. Quy mô lập quy hoạch, quy mô dân số

a. Quy mô lập quy hoạch:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch khoảng 156.780,0 m² (Căn cứ theo bản đồ định vị cọc ranh của Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 24/01/2024).

b. Quy mô dân số

- Dân số trong khu vực nghiên cứu dự báo khoảng 2.192 người

III. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

3.1. Điều kiện tự nhiên

3.1.2. Địa hình

Khu vực chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp và đất ở nông thôn, phía Đông tiếp giáp với kênh Tắt và sông Vàm Cỏ Tây, địa hình tương đối bằng phẳng. Hướng dốc chủ đạo từ Tây sang Đông, cao độ nền địa hình dao động từ 0,4m ÷ 2,6m.

3.1.3. Khí hậu

Mang đặc trưng khí hậu miền Nam của Việt Nam, khí hậu ôn hoà với 02 mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô.

- + Nhiệt độ bình quân năm là 27,1°C, cao nhất vào tháng 4 với 28,5°C, thấp nhất vào tháng 1 với 25,3°C. Biên độ nhiệt trong năm dao động khoảng 3,3°C, biên độ nhiệt ngày và đêm dao động cao (từ 8°C đến 10°C).
- + Độ ẩm trung bình: 82,3 - 87,6 (%);
- + Tổng số giờ nắng trong năm: 2717 giờ;
- + Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 9.

Lượng mưa trung bình: 1485 - 1417,3 (mm/năm).

- + Hằng năm, có 02 loại gió chính có ảnh hưởng đến khí hậu là:

Gió mùa Đông Bắc: từ tháng 11 đến tháng 04 năm sau.

Gió mùa Tây Nam: từ tháng 5 đến tháng 10.

3.1.4. Thủy văn và hải văn:

- *Thủy văn*: khu vực tiếp giáp trực tiếp với sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt.

+ Sông Vàm Cỏ Tây, bắt nguồn từ Campuchia chảy qua Vĩnh Hưng, Mộc Hóa, Thạnh Hóa rồi tới Thủ Thừa, đoạn chảy qua huyện dài 17,3 km, độ sâu trung bình 17m, rộng trung bình 300m (đoạn qua khu vực nghiên cứu rộng từ 120-140m). Sông Vàm Cỏ được tiếp nước từ sông Tiền qua hệ thống kênh Hồng Ngự, Dương Văn Dương, lưu lượng mùa kiệt 93 m³/s, mùa lũ 580 m³/s, góp phần quan trọng trong việc cung cấp nước ngọt cho sản xuất nông nghiệp và nhu cầu sinh hoạt của người dân.

+ Kênh Tắt là kênh nối thông với sông Vàm Cỏ Tây. Đây là con kênh quan trọng vừa góp phần cung cấp nước cho sản xuất, vừa phục vụ nhu cầu giao thông thủy nhanh chóng và tiện lợi cho khu vực dự án và cù lao Mỹ Phước, xã Mỹ An.

- Hải văn: Khu vực chịu tác động trực tiếp bởi mực nước từ hệ thống sông Vàm Cỏ Tây, nằm trong chế độ bán nhật triều Biển Đông thông qua cửa sông Soài Rạp. Mực nước quan trắc tại trạm Tân An (trên sông Vàm Cỏ Tây) trong suốt 20 năm (từ năm 2000 - 2019) xác định được mực nước triều cao nhất là $H_{max} = 1,65m$, mực nước min $H_{min} = 0,00m$.

3.1.5. Địa chất công trình:

Theo kết quả điều tra xây dựng bản đồ đất tỷ lệ 1/25.000 do Sở Khoa học Công nghệ và Môi trường và khoa trồng trọt đại học Cần Thơ xây dựng cho thấy Thủ Thừa có 3 nhóm đất với 12 đơn vị chủ giải bản đồ đất; Trong đó, nhóm đất phù sa có 3.651 ha (chiếm 12,2% DTTN) và nhóm đất phèn tiềm tàng: 5.209 ha (chiếm 17,4% DTTN), nhóm đất phèn hoạt động 20.055 ha (chiếm 67,1% DTTN). Nhóm đất phù sa: Có 3 chủ giải bản đồ, với diện tích 3.651 ha phân bố dọc theo sông Vàm Cỏ Tây, chủ yếu ở các xã Long Thuận, Long Thạnh. Thành phần cơ giới nặng, độ phì nhiêu khá, đây là loại đất thích hợp cho trồng 2 vụ lúa.

Nhóm đất phèn : (Là nhóm đất chính chiếm 84,5% DTTN toàn huyện). Nhóm đất phèn có diện tích :25.264 ha, chiếm 84,5% DTTN. Đất phèn có trị số pH thấp và hàm lượng SO_4^{--} cao (0,15 - 0,25%), đặc biệt là các ion Fe^{++} và Al^{+++} dễ gây độc hại cho cây trồng. Vấn đề sử dụng đất phèn trong sản xuất nông nghiệp ở Đồng Tháp Mười nói chung và huyện Thủ Thừa nói riêng phụ thuộc vào khả năng cung cấp nước ngọt trong mùa khô. Đất phèn phân bố ở hầu hết các xã phía Bắc kênh Thủ Thừa, đất có hàm lượng mùn cao, nếu giải quyết tốt vấn đề thủy lợi thì canh tác lúa đạt năng suất cao.

Đất đai của huyện Thủ Thừa xếp ở cấp ít thích nghi hoặc phải cải tạo mới thích nghi với 2 vụ lúa, 1 lúa - 1 màu, lúa - đay, mía, đậu đỗ nên cây trồng sinh trưởng phát triển cho năng suất thấp hơn các vùng đất tốt (đất phù sa). Vì vậy, đây cũng là một hạn chế trong sản xuất nông nghiệp.

Đất đai của huyện Thủ Thừa hình thành từ hai loại trầm tích : (i) Trầm tích phù sa non trẻ Holocene và trầm tích cổ (ii) Pleistocene; trong đó chủ yếu là trầm tích phù sa non trẻ Holocene có chứa vật liệu sinh phèn.

Trầm tích Holocene bao phủ khoảng 82,9% DTTN của huyện, nó phủ trùm lên trầm tích phù sa cổ. Đặc trưng cơ bản của đơn vị trầm tích này là sự có mặt của Sulfidic, vật liệu chủ yếu hình thành đất phèn. Trầm tích không phân chia khoảng 4,5% DTTN.

Do vậy, khi xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng cần tính toán đầu tư đảm bảo độ ổn định bền vững.

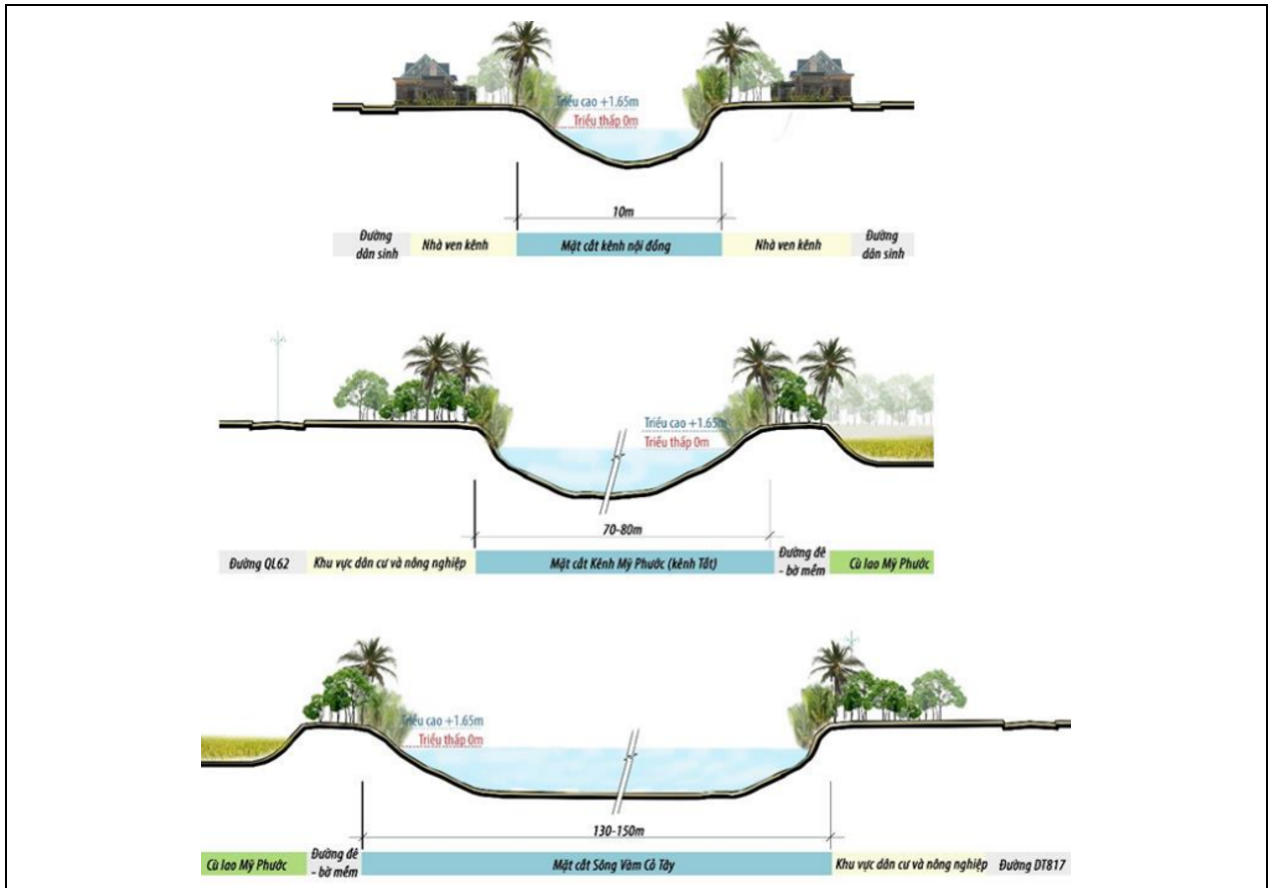
3.1.6. Cảnh quan thiên nhiên



Hình 2. Ảnh hiện trạng sông Vàm Cỏ Tây



Hình 3. Ảnh hiện trạng khu vực sản xuất nông nghiệp



Hình 4. Mặt cắt minh họa không gian cảnh quan

Khu vực lập quy hoạch có vị trí giáp sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt – hai yếu tố cảnh quan quan trọng, tạo ra không gian ven sông đặc trưng và tiềm năng lớn cho phát triển cảnh quan sinh thái.

Hệ sinh thái tương đối đơn giản, chủ yếu là cây nông nghiệp, không có nhiều dạng sinh học phong phú.

Đánh giá: Cảnh quan thiên nhiên tại khu vực lập quy hoạch có giá trị cao về không gian mở, khả năng cải thiện môi trường sống và tạo điểm nhấn đặc sắc cho khu tái định cư khi được phát triển đúng hướng. Tóm lại, khu tái định cư sở hữu nhiều yếu tố tự nhiên thuận lợi cho phát triển cảnh quan – đặc biệt là hệ thống mặt nước và vị trí ven sông. Tuy nhiên, hiện trạng cảnh quan còn đơn giản, cần định hướng quy hoạch theo hướng sinh thái và hài hòa với môi trường tự nhiên.

3.2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất theo từng loại đất

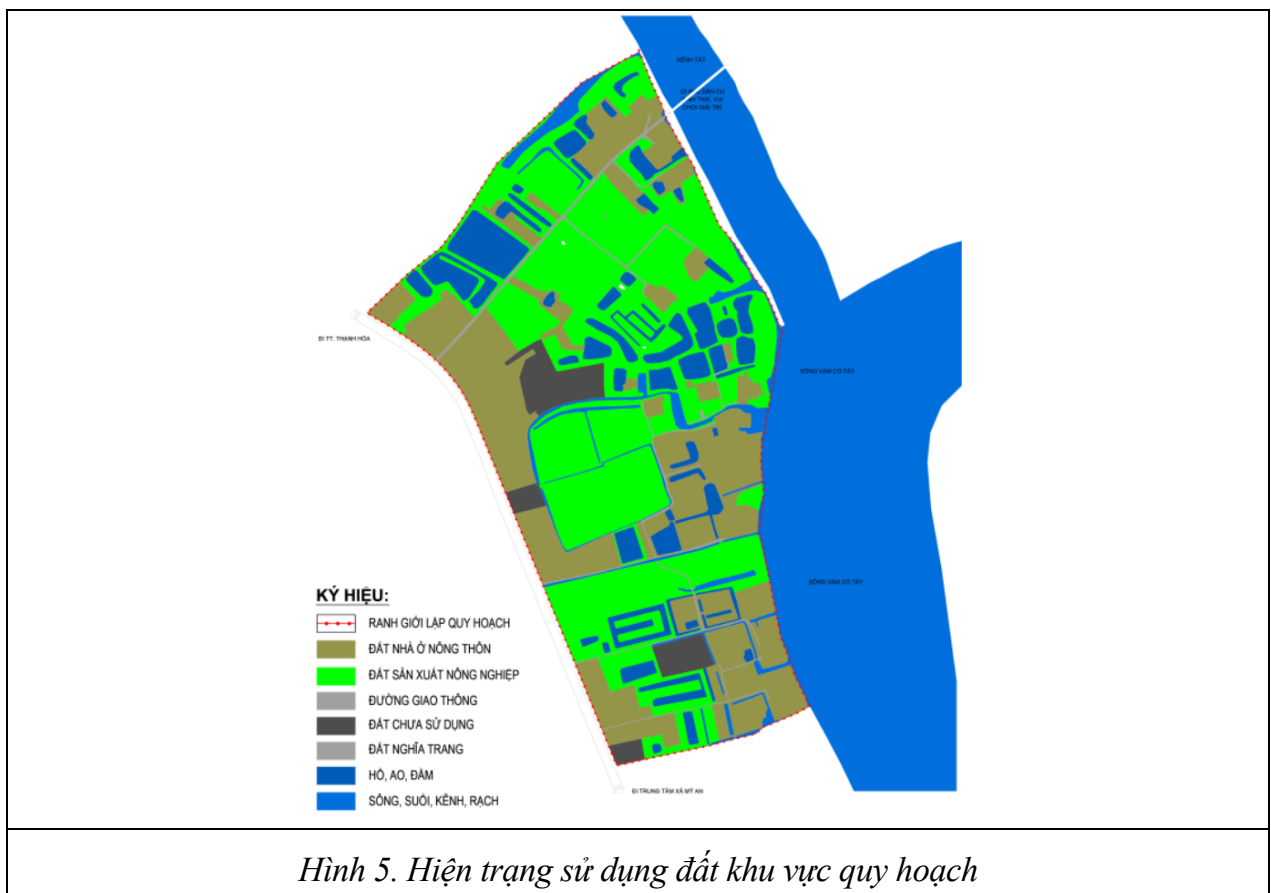
Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch 156.780,0 m².

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
-----	----------	-----------------------------	-----------

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH	156.780,00	100,00
1	Đất nhà ở nông thôn	48.443,32	30,90
2	Đất sản xuất nông nghiệp	70.906,57	45,23
3	Đất nghĩa trang	70,93	0,05
4	Đất chưa sử dụng	6.558,02	4,18
5	Hồ, ao, đầm	20.966,08	13,37
6	Sông, suối, kênh, rạch	7.334,34	4,68
7	Đường giao thông	2.500,75	1,60

Tổng diện tích khu vực quy hoạch 156.780,0 m² bao gồm đất nhà ở nông thôn chiếm 30,9%, đất sản xuất nông nghiệp chiếm 45,23%, đất nghĩa trang chiếm 0,05%, đất chưa sử dụng chiếm 4,18%, hồ, ao, đầm chiếm 13,37%, sông, suối, kênh, rạch chiếm 4,68% và đất giao thông chiếm 1,6%.



3.2.2. Hiện trạng đặc điểm xây dựng nhà ở

Khu vực lập quy hoạch có mật độ xây dựng thấp, chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp. Các cụm nhà ở hiện hữu phân bố rải rác dọc theo các tuyến đường giao thông chính, mật độ dày tập trung bám dọc Quốc lộ 62. Một số khu vực đất trống đang được san lấp, chuẩn bị triển khai xây dựng.



Hình 6. Ảnh chụp hiện trạng khu dân cư và trục Quốc lộ 62

Loại hình nhà ở phổ biến gồm có 02 loại chính:

+ Nhà ở riêng lẻ, nhà vườn dạng nhà cấp 4 thấp tầng với diện tích rộng, gắn với mô hình vườn ao chuồng phân bố rải rác bám theo các trục đường nội khu và các kênh mương hiện hữu để dễ dàng phục vụ tưới tiêu sản xuất nông nghiệp;

+ Nhà ở liền kề theo dạng hình ống, tuy nhiên chủ yếu là nhà cấp 4 thấp tầng bám dọc trục quốc lộ 62. Một số khu vực xen lẫn nhà xưởng, cơ sở sản xuất, một số công trình phục vụ nông nghiệp và thương mại nhỏ lẻ.

3.2.3. Hiện trạng giao thông



Hình 7. Lối vào Cù, Lao Mỹ Phước từ QL62



Hình 8. Cầu Treo Mỹ An Phước



Hình 9. Đường giao thông nội khu

- Khu quy hoạch nằm cạnh QL62, có 2 mặt tiếp xúc với sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt có thủy giới lớn (sông Vàm Cỏ Tây: 120-140m; Kênh Tắt: 70-80m) rất thuận lợi cho việc tiếp cận khu vực bằng đường thủy.

- Hiện trạng giao thông đường bộ trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là đường giao thông nội đồng bằng bê tông, bề rộng nền đường từ 2÷4m.

3.2.4. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

- *Cao độ nền*: Địa hình tự nhiên khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khá bằng phẳng. Cao độ địa hình nhìn chung thấp hơn cao độ tuyến đường QL62 hiện trạng, hướng dốc chung từ Tây sang Đông, dốc dần về phía kênh Tắt. Khu vực đã khai thác

xây dựng ở cao độ nền trên 2,0m. Trục quốc lộ 62 cao độ tim đường trên 2,8m. Các khu vực còn lại là ao và ruộng thấp trũng cao độ dưới 1,5m.

- *Thoát nước mưa*: Khu vực chưa được đầu tư hệ thống thoát nước hoàn chỉnh, nước mưa chảy tràn theo địa hình ra khu vực trũng thấp gần nhất.

- *Đánh giá đất xây dựng*: Căn cứ vào bản đồ khảo sát nền địa hình, chế độ thủy văn, hải văn khu vực dự án sơ bộ đánh giá và phân loại hiện trạng đất xây dựng thành 05 loại chính cụ thể như sau:

+ *Đất đã xây dựng*: bao gồm khu vực dân cư hiện hữu, các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng.

+ *Đất thuận lợi xây dựng*: là khu vực bằng phẳng và không bị ngập có cao độ nền trung bình trên 2,0m.

+ *Đất ít thuận lợi do ngập* là khu vực nền thấp có nguy cơ bị ngập trung bình từ 0,5m – 1,5m khi mưa lớn kéo dài.

+ *Đất không thuận lợi xây dựng* là khu vực nền trũng thấp và có nguy cơ bị ngập sâu trên 1,5m khi có mưa lớn kéo dài.

+ *Đất mặt nước* gồm ao hồ, kênh hiện có.

Bảng tổng hợp đánh giá hiện trạng đất xây dựng

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đã xây dựng	50,944.07	32.49
2	Đất thuận lợi xây dựng	8,979.72	5.73
3	Đất ít thuận lợi do ngập	45,457.23	28.99
4	Đất không thuận lợi do ngập sâu	30,432.90	19.41
5	Mặt nước	20,966.08	13.37
6	Tổng	156,780.00	100.00

3.2.5. Hiện trạng cấp nước:

Hiện tại khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống cấp nước sạch. Nguồn nước sinh hoạt do người dân tự khai thác bằng giếng khoan hoặc khai thác trực tiếp từ sông Vàm Cỏ Tây, kênh Tát.

3.2.6. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- *Thoát nước thải*: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu vực xây dựng hiện hữu chủ yếu tự thấm và xả thẳng ra môi trường xung quanh, tiềm ẩn nguy cơ ô nhiễm môi trường.

- *Chất thải rắn*: hiện tại rác thải trên địa bàn chưa được phân loại và thu gom theo quy định, chủ yếu là xử lý cục bộ bằng đốt hoặc chôn lấp quy mô nhỏ.

3.2.7. Hiện trạng cấp điện - chiếu sáng

- Nguồn điện cung cấp chính cho khu vực nghiên cứu được lấy từ trạm 35(22)kV kéo dọc theo trục đường dây QL62 vào khu vực. Hiện tại nguồn và lưới điện đủ khả năng cung cấp điện sinh hoạt cho khu vực.

- Hệ thống đường dây cấp điện sinh hoạt còn thô sơ, cần được kiểm tra rà soát, nâng cấp, cải tạo, ngầm hóa để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng điện trong tương lai của khu vực quy hoạch.

- Hệ thống chiếu sáng chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ. Đường ngõ xóm chủ yếu đang được thắp sáng bởi đèn công suất thấp do người dân tự lắp.

3.2.8. Hiện trạng thông tin liên lạc

Hiện tại khu vực chưa xây dựng hệ thống thông tin liên lạc.

3.2.9. Đánh giá chung về hiện trạng

- Kết nối giao thông thuận tiện với đường QL62, có cầu Mỹ An Phước kết nối với khu Cù Lao.

- Hạ tầng cấp điện, cấp nước tương đối thuận lợi.

- Dự án tiếp xúc trực tiếp với kênh Tắt thuận lợi cho việc tiêu thoát nước cho dự án và tăng giá trị cảnh quan ven kênh.

IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

4.1. Dự báo về quy mô, chức năng sử dụng đất quy hoạch

4.1.1. Quy mô dân số

Dự kiến dân số trong khu vực: khoảng 2.192 người.

4.1.2. Các chức năng sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 156.780,0 m². Trong đó có các chức năng như sau:

- + Đất nhà ở liền kề;
- + Đất giáo dục (trường mầm non);
- + Đất giáo dục (trường tiểu học);
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng;
- + Đất văn hóa;
- + Đất y tế;
- + Đất thương mại;
- + Đất cây xanh chuyên dụng
- + Đất giao thông (bao gồm bãi đỗ xe và đường giao thông);
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác.
- + Sông, suối, kênh, rạch

4.1.3. Các chỉ tiêu Kinh tế - Kỹ thuật của đồ án

- **Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu**

- Đất nhà ở bao gồm đất nhà ở liền kề: 25,19 m²/người.
- Đất công trình công cộng, gồm:
 - + Đất giáo dục (Trường mầm non: 110 chỗ): 16,86 m²/cháu;
 - + Đất giáo dục (Trường tiểu học : 143 chỗ): 15,58 m²/cháu.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm ở: 5,85 m²/người.
- Đất đường giao thông: 23,02 m²/người.

- **Chỉ tiêu diện tích đất ở**

- Đất xây dựng nhà phố liền kề, diện tích: 70,09 – 242,63 (m²/lô);

- **Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**

- **Giao thông:**

- + Chiều rộng thiết kế cho một làn xe : $\geq 3,5\text{m}$
- + Chiều rộng thiết kế cho hè đường : $\geq 3,0\text{m}$

- **Cấp nước:**

- + Nước sinh hoạt : 80 lít/ người-ngđ
- + Nước công trình công cộng, DV : 2 lít/m² sàn-ngđ
- + Nước trường mẫu giáo : 75 lít/cháu-ngđ
- + Nước trường tiểu học : 15 lít/cháu-ngđ
- + Nước rửa đường : 0,4 lít/m²-ngđ
- + Nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m²-ngđ
- + Nước rò rỉ, dự phòng : 15 % ΣQ

+ Lưu lượng nước chữa cháy: nước cấp cho một đám cháy phải đảm bảo 10l/s; số lượng đám cháy đồng thời cần được tính toán ≥ 1 đám cháy; áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $\geq 10\text{m}$

- **Cấp điện:**

- + Nhà ở : 1,25 kW/người.ngđ
- + Trường mẫu giáo : 0,25kW/cháu
- + Trường tiểu học : 0,15kW/học sinh

- + Công trình công cộng, thương mại : 0.03kW/m²sàn
- + Chiếu sáng đường phố : 1,00W/m²
- + Chiếu sáng công viên, vườn hoa : 0,5W/m²
- **Thoát nước thải:** Lưu lượng nước thải 100% lưu lượng nước cấp nước sinh hoạt và các công trình công cộng
- **Chất thải rắn** : 1,0 kg/người-ngày
- **Thông tin liên lạc:**
- + Thuê bao sinh hoạt : 01 thuê bao/hộ
- + Công cộng, thương mại : 01 thuê bao/ 100 m² sàn

V. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH

5.1. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc

5.1.1. Định hướng phát triển quy hoạch

- Khu tái định cư đầy đủ các tiện ích về hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật giải quyết nhu cầu bố trí tái định cư cho dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí tại xã Mỹ An và các hộ dân thuộc khu tái định cư tại chỗ.

- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian, kiến trúc, cảnh quan, cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn kết chung tại khu vực.

- Tận dụng phát triển tối đa yếu tố cảnh quan, địa hình khu vực, phát triển khu dân cư song song với duy trì môi trường thiên nhiên hiện có;

- Các khu vực phát triển không gian ở liên hệ chặt chẽ với khu vực lân cận, làm tiền đề cho sự phát triển khu dân cư hiện đại cao cấp;

5.1.2. Nguyên tắc tổ chức cơ cấu quy hoạch

a. Nguyên tắc chung

- Dựa trên định hướng phát triển của tỉnh Long An trong tương lai.

- Khớp nối đồng bộ với các dự án đã đầu tư xung quanh khu vực nghiên cứu quy hoạch đã được phê duyệt. Kết nối với các khu vực xung quanh (dân cư hiện hữu) đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong vùng quy hoạch.

- Đảm bảo các nhu cầu về hạ tầng xã hội: công trình công cộng, hạ tầng xã hội, các khu công viên, cây xanh, mặt nước... tạo nên một khu vực có chất lượng cao về môi trường, cảnh quan.

b. Về sử dụng đất:

- Tính toán đủ các nhu cầu các công trình đáp ứng quy mô, định hướng phát triển khu tái định cư tạo nên một khu vực đồng bộ, có chất lượng cao về môi trường sống.

- Đề xuất theo mô hình phát triển khu tái định cư đồng bộ hiện đại, có tính khả thi cao trên cơ sở kết hợp hài hoà các khu vực lân cận nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân.

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tạo các trục không gian liên kết khu tái định cư, nâng cao giá trị cảnh quan khu vực.
- Công trình kiến trúc được xây dựng mới hiện đại có tiện nghi cao;
- Tổ chức điểm nhấn kiến trúc kết hợp tổ chức các trục không gian, các khu công viên cây xanh vườn hoa tạo không gian kiến trúc đẹp và hiện đại.

d. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xây dựng mới đồng bộ hệ thống đường giao thông trong khu vực nghiên cứu kết nối với hệ thống giao thông khu vực, đảm bảo yêu cầu và bán kính đi lại phù hợp quy chuẩn và tiêu chuẩn.
- Có các giải pháp kết hợp các tuyến đường nhánh linh hoạt đảm bảo khoảng cách đi bộ và yêu cầu phòng hoả, cứu thương.
- Hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện được xây dựng mới và đấu nối hoàn chỉnh với hạ tầng chung khu vực.

5.1.3. Cơ cấu phân khu chức năng

Dựa trên nghiên cứu, đánh giá các điều kiện tự nhiên, điều kiện hiện trạng; tận dụng tối đa địa hình, địa mạo tự nhiên để chọn mô hình quy hoạch hợp lý nhằm hình thành một khu tái định cư hiện đại, đồng bộ và tiện nghi. Dựa theo quỹ đất xây dựng và các mối liên hệ với các khu chức năng xung quanh đề xuất phương án nghiên cứu cơ cấu quy hoạch như sau:

- Nhà ở liền kề là loại hình chủ đạo trong khu tái định cư, được bố trí thành các lô quy chuẩn có hạ tầng kết nối hoàn chỉnh.
- Bố trí đường gom song song với tuyến giao thông đối ngoại Quốc Lộ 62 để tiếp cận vào khu vực dự án.
- Đảm bảo tính kết nối với các khu vực dân cư lân cận, cụ thể là phía Tây Bắc có dự án dân cư Mỹ An và phía Đông Bắc có dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí.
- Nhà ở được quy hoạch theo cụm với trục giao thông nội khu như đường số 1, số 2, số 3,... giúp đảm bảo khả năng tiếp cận và đồng bộ hạ tầng. Tại khu vực lõi các cụm nhà ở liền kề bố trí tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, cây xanh phục vụ đủ chỉ tiêu và bán kính theo quy chuẩn hiện hành.

5.2. Giải pháp quy hoạch sử dụng đất

5.2.1. Nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch các khu đất chức năng.

- Đảm bảo quỹ đất phát triển các không gian xanh cho khu tái định cư đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn hiện hành chính là giải pháp chiến lược để nâng cao giá trị sống, phát triển khu dân cư sinh thái, và tạo bản sắc riêng cho khu vực.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật... phù hợp với các yêu cầu quy hoạch của địa phương.

5.2.2. Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Phương án đề xuất các giải pháp thiết kế cảnh quan trong dự án theo đặc tính từng nhóm nhà, tận dụng phát triển những lợi thế về điều kiện địa hình hiện trạng khu vực để đề xuất phương án quy hoạch phù hợp với môi trường cảnh quan chung.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)
	Tổng cộng	156.780,00	100,00	2.192	609
1	Đất giáo dục	4.068,91	2,60		
1.1	<i>Trường mầm non</i>	<i>1.848,55</i>	<i>1,18</i>		
1.2	<i>Trường tiểu học</i>	<i>2.220,36</i>	<i>1,42</i>		
2	Đất y tế	516,92	0,33		
3	Đất văn hóa	501,02	0,32		
4	Đất thương mại	6.075,19	3,87		
5	Đất cây xanh	39.359,66	25,11		
5.1	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	<i>12.815,80</i>	<i>8,17</i>		
5.2	<i>Đất cây xanh chuyên dụng</i>	<i>26.543,86</i>	<i>16,93</i>		
6	Đất nhà ở liền kề	55.225,00	35,22	2.192	609
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	563,91	0,36		
8	Đất giao thông	50.469,42	32,19		
8.1	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>2.108,47</i>	<i>1,34</i>		
8.2	<i>Đường giao thông</i>	<i>48.360,95</i>	<i>30,85</i>		

Bảng thống kê lô đất chi tiết quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	DTXD Tối đa (m ²)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	MDXD Tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	Số học sinh
	Tổng cộng		156.780,00	52.313,18	240.849,52	5	1,5	33	100,00	2.192	609	253
1	Đất giáo dục		4.068,91	1.627,56	4.143,27	3	1,0	40	2,60			253
1.1	Trường mầm non		1.848,55	739,42	1.478,84	2	0,8	40	1,18			110
		MN	1.848,55	739,42	1.478,84	2	0,8	40				
1.2	Trường tiểu học		2.220,36	888,14	2.664,43	3	1,2	40	1,42			143
		TH	2.220,36	888,14	2.664,43	3	1,2	40				
2	Đất y tế	YT	516,92	206,77	413,54	2	0,8	40	0,33			
		YT	516,92	206,77	413,54	2	0,8	40				
3	Đất văn hóa	VH	501,02	200,41	400,82	2	0,8	40	0,32			
		VH	501,02	200,41	400,82	2	0,8	40				
4	Đất thương mại	TM	6.075,19	4252,63	8.505,27	2	1,4	70	3,87			
		TM-01	2.129,20	1490,44	2980,88	2	1,4	70				
		TM-02	3.945,99	2762,19	5524,39	2	1,4	70				
5	Đất cây xanh		39.359,66	659,99	659,99	1	0,1	5	25,11			
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	12.815,80	659,99	659,99	1	0,05	5	8,17			
		CX-01	474,44	23,72	23,72	1	0,05	5				
		CX-02	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-03	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-04	890,93	44,55	44,55	1	0,05	5				
		CX-05	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-06	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-07	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-08	735,95	56,00	56,00	1	0,08	5				
		CX-09	325,24	16,26	16,26	1	0,05	5				

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	DTXD Tối đa (m ²)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	MDXD Tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	Số học sinh
		CX-10	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-11	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-12	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-13	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-14	5.015,90	250,80	250,80	1	0,05	5				
		CX-15	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-16	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-17	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-18	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-19	874,41	43,72	43,72	1	0,05	5				
		CX-20	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-21	203,19	10,16	10,16	1	0,05	5				
		CX-22	96,78	4,84	4,84	1	0,05	5				
		CX-23	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-24	229,78	11,49	11,49	1	0,05	5				
		CX-25	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-26	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-27	411,79	20,59	20,59	1	0,05	5				
		CX-29	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-30	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-31	591,95	29,60	29,60	1	0,05	5				
		CX-32	80	4,00	4,00	1	0,05	5				

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	DTXD Tối đa (m ²)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	MDXD Tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	Số học sinh
		CX-33	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-34	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-35	165,44	8,27	8,27	1	0,05	5				
5.2	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCL	26.543,86						16,93			
		CXCL-01	1.339,52									
		CXCL-02	23.633,25									
		CXCL-03	1.571,09									
6	Đất nhà ở liền kề		55.225,00	45.442,00	227.210,00				35,22	2.192	609	
		LK	55.225,00	45.442,00	227.210,00	5	4,1	95	35,22	2.192	609	
		LK-01	2.517,53	1954,00	9770,00	5	3,9	78		94	26	
		LK-02	1.698,24	1357,00	6785,00	5	4,0	80		65	18	
		LK-03	2.000,00	1600,00	8000,00	5	4,0	80		79	22	
		LK-04	1.400,00	1120,00	5600,00	5	4,0	80		54	15	
		LK-05	2.400,00	1920,00	9600,00	5	4,0	80		97	27	
		LK-06	1.750,90	1340,00	6700,00	5	3,8	77		65	18	
		LK-07	960	816,00	4080,00	5	4,3	85		43	12	
		LK-08	2.405,97	2008,00	10040,00	5	4,2	83		97	27	
		LK-09	784	640,00	3200,00	5	4,1	82		22	6	
		LK-10	400	380,00	1900,00	5	4,8	95		18	5	
		LK-11	784	640,00	3200,00	5	4,1	82		22	6	
		LK-12	286,2	227,00	1135,00	5	4,0	79		7	2	
		LK-13	710,51	587,00	2935,00	5	4,1	83		29	8	

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	DTXD Tối đa (m ²)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	MDXD Tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	Số học sinh
		LK-14	1.368,33	1131,00	5655,00	5	4,1	83		54	15	
		LK-15	900	720,00	3600,00	5	4,0	80		32	9	
		LK-16	600	480,00	2400,00	5	4,0	80		22	6	
		LK-17	1.000,00	800,00	4000,00	5	4,0	80		36	10	
		LK-18	1.000,00	800,00	4000,00	5	4,0	80		36	10	
		LK-19	1.100,00	880,00	4400,00	5	4,0	80		40	11	
		LK-20	2.384,00	1994,00	9970,00	5	4,2	84		101	28	
		LK-21	2.312,22	1931,00	9655,00	5	4,2	84		94	26	
		LK-22	1.200,00	1140,00	5700,00	5	4,8	95		54	15	
		LK-23	1.000,00	800,00	4000,00	5	4,0	80		36	10	
		LK-24	1.200,00	960,00	4800,00	5	4,0	80		43	12	
		LK-25	1.997,24	1659,00	8295,00	5	4,2	83		79	22	
		LK-26	1.442,63	1154,00	5770,00	5	4,0	80		47	13	
		LK-27	1.000,00	800,00	4000,00	5	4,0	80		36	10	
		LK-28	800	640,00	3200,00	5	4,0	80		29	8	
		LK-29	2.366,16	1979,00	9895,00	5	4,2	84		97	27	
		LK-30	2.384,00	1996,00	9980,00	5	4,2	84		101	28	
		LK-31	2.400,00	2040,00	10200,00	5	4,3	85		108	30	
		LK-32	800	680,00	3400,00	5	4,3	85		36	10	
		LK-33	1.911,59	1532,00	7660,00	5	4,0	80		76	21	
		LK-34	2.400,00	2040,00	10200,00	5	4,3	85		108	30	
		LK-35	2.400,00	2040,00	10200,00	5	4,3	85		108	30	

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	DTXD Tối đa (m ²)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	MDXD Tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	Số học sinh
		LK-36	960	816,00	4080,00	5	4,3	85		43	12	
		LK-37	960	816,00	4080,00	5	4,3	85		43	12	
		LK-38	457,48	385,00	1925,00	5	4,2	84		22	6	
		LK-39	784	640,00	3200,00	5	4,1	82		22	6	
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	563,91	225,56	225,56	1	0,4	40	0,36			
8	Đất giao thông		50.469,42	105,42	105,42				32,19			
8.1	Bãi đỗ xe	BDX	2.108,47	105,42	105,42	1	0,05	5	1,34			
		BDX-01	718,44	35,92	35,92	1	0,05	5				
		BDX-02	937,82	46,89	46,89	1	0,05	5				
		BDX-03	452,21	22,61	22,61	1	0,05	5				
8.2	Đường giao thông		48.360,95						30,85			

5.2.3. Phân bổ quỹ đất xây dựng

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch có quy mô 156.780,0 m², bao gồm:

1. Đất công trình mầm non (MN):

- Diện tích 1.848,55 m², chiếm 1,18%;

- Mật độ xây dựng tối đa 40%;

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

2. Đất công trình trường tiểu học (TH):

- Diện tích 2.220,36 m², chiếm 1,42%;

- Mật độ xây dựng tối đa 40%;

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

3. Đất công trình y tế:

- Diện tích 516,92m² (kí hiệu YT) chiếm 0.33%;

- Mật độ xây dựng tối đa 40%;

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

4. Đất công trình văn hóa:

- Diện tích 501,02m² (kí hiệu VH) chiếm 0.32%;

- Mật độ xây dựng tối đa 40%;

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

5. Đất Thương mại dịch vụ (ký hiệu TM):

- Tổng diện tích 6.075,19 m², chiếm 3,87%;

- Mật độ xây dựng tối đa: 70% ;

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

6. Đất cây xanh: tổng diện tích 39.359,66 m² chiếm 25,11% bao gồm:

- Đất cây xanh nhóm ở (từ CX-01 đến CX-35):

+ Diện tích 12.815,8 m², chiếm 8,17%;

+ Mật độ xây dựng tối đa 5%;

+ Tầng cao tối đa: 1 tầng.

- Đất cây xanh chuyên dụng (từ CXCL-01 đến CXCL-03):

+ Diện tích 26.543,86 m², chiếm 16,93%.

7. Đất ở: tổng diện tích 55.225,0 m², chiếm 35,22% bao gồm:

- Đất nhà ở liền kề kết hợp dịch vụ thương mại (từ ô đất LK-01 đến LK-39):

+ Tổng diện tích 55.225,0 m², chiếm 35,22%;

+ Mật độ xây dựng tối đa : 77% - 95% (Mật độ xây dựng tối đa cụ thể của từng ô đất được xác định rõ trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD).

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

8. Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT):

- Tổng diện tích 563,91m², chiếm 0,36%;

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao tối đa: 1 tầng.

9. Đất bãi đỗ xe (từ BDX-01 đến BDX-03) có diện tích 2.108,47 m², chiếm 1,34%.

10. Đất đường giao thông: Tổng diện tích 48.360,95 m², chiếm 30,85%.

5.2.4. Yêu cầu về kiến trúc xây dựng và chỉ tiêu lô đất

Tổng diện tích đất khu dân cư khoảng 156.780,0 m², được chia thành các ô quy hoạch để kiểm soát phát triển, các ô quy hoạch được giới hạn bằng hệ thống đường nhóm nhà ở và hệ thống cây xanh vườn hoa, các tuyến đường nội bộ. Mỗi ô quy hoạch được phân chia thành các lô quy hoạch với các chức năng sử dụng đất khác nhau.

Với nguyên tắc tổ chức cơ cấu và quy hoạch sử dụng đất nêu trên, căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng các lô đất được không chế các chỉ tiêu về kiến trúc quy hoạch xây dựng.

Yêu cầu chung của quy hoạch đối với các chức năng sử dụng đất trong các ô quy hoạch:

- Việc tính toán các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cũng được nghiên cứu đến từng ô quy hoạch, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Quá trình lập đề án quy hoạch cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch xây dựng, Luật Nhà ở, Luật đất đai... lấy ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành có liên quan và các quy định hiện hành.

- Trong quá trình triển khai lập quy hoạch hoặc dự án đầu tư ở giai đoạn sau, việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để phù hợp với điều kiện thực tế (nếu có), hoặc trường hợp sử dụng các tiêu chuẩn nước ngoài, phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Đối với đất ở nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực dân cư lân cận, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng, phù hợp với tính chất tại khu vực.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng cụ thể, triển khai thi công xây dựng, các chủ đầu tư cần tiến hành đo đạc, khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất và các công trình hiện có trong khu vực để có phương án giải phóng mặt bằng, đền bù theo quy định của nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực.

5.3. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

5.3.1. Giải pháp chung

- Ý tưởng chính trong việc tổ chức không gian là tạo lập một khu tái định cư hiện đại, sinh thái hài hòa với thiên nhiên và có mạng lưới giao thông mạch lạc, các công trình sử dụng trong đồ án ưu tiên các công trình thiết kế xanh, tận dụng tối đa yếu tố cây xanh và tự nhiên.

- Tổ chức không gian dựa trên các trục giao thông chính, tuyến cảnh quan ven sông và các lối không gian xanh nhằm đảm bảo tính liên kết, đồng bộ và thẩm mỹ cho khu vực.

- Tổ chức không gian các khu nhà ở liền kề hiện đại đồng bộ, gắn với không gian cây xanh, sân vườn cảnh quan, không gian vui chơi, nghỉ ngơi, tiện ích cộng đồng... tạo môi trường sống có chất lượng cao cho người dân.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được xác lập theo tiêu chí: Hình thành các không gian cây xanh, công cộng, bãi đỗ xe nằm tại vị trí lõi các dãy nhà ở để tối đa hoá tiện ích và đảm bảo nhu cầu sử dụng cho người dân; Tổ chức các công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở liền kề với mật độ xây dựng phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, song vẫn đảm bảo mật độ xây dựng của toàn khu, mật độ xây dựng nhóm ở, phù hợp với định hướng; Thiết kế các công trình được kết hợp giải pháp kiến trúc theo hướng sinh thái (sử dụng vật liệu, tiết kiệm năng lượng, tận dụng không gian mái công trình bố trí cây xanh, thảm cỏ ...) cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường, gắn kết với không gian xanh; tạo lập môi trường sống chất lượng cao, hài hòa với thiên nhiên.

5.3.2. Giải pháp cụ thể

Tổ chức không gian được phân thành 4 nhóm công trình chính:

- Khu nhà ở liền kề: Được bố trí theo dãy, vuông góc hoặc song song với trục giao thông chính. Chiều cao 5 tầng, mặt tiền được thiết kế hiện đại, đồng bộ với khoảng lùi phù hợp theo quy chuẩn hiện hành.

- Công trình công cộng phân bố đều trong khu ở như trường tiểu học, trường mầm non, trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng. Các công trình hạ tầng xã hội được thiết kế theo hướng mở, thân thiện, kết nối với các trục cây xanh.

- Cây xanh công viên: Tổ chức các công viên trung tâm, công viên quy mô vừa và nhỏ phân tán để đảm bảo bán kính phục vụ . Kết nối hệ thống cây xanh vỉa hè tạo thành mạng lưới xanh liên tục.

- Cảnh quan ven sông: Phát triển trục cảnh quan sinh thái ven sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt. Quy hoạch công viên ven sông, tuyến đường dạo đi bộ, không gian thư giãn cộng đồng.



Hình 10: Phối cảnh tổng thể

5.3.3. Các yêu cầu về tổ chức cảnh quan và thiết kế công trình cụ thể

Đối với các ô đất xây dựng, các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, thể loại công trình được quy định cho từng ô đất trên “Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất”, cần được tuân thủ khi thiết kế công trình. Hình dáng, kích thước của các công trình kiến trúc trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án sau này với điều kiện:

- Công trình xây dựng cần tuân thủ mọi quy định quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành khác.

- Công trình cần đảm bảo chỉ giới xây dựng đã xác định.

- Hình thức kiến trúc các công trình trong toàn khu cần có sự hài hòa theo phong cách thống nhất, thể hiện được bản sắc riêng.

- Đối với công trình công cộng cần có hình thức kiến trúc hiện đại tạo được nhịp điệu. Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao hài hòa về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rỗng.

- Các công trình công cộng xây dựng thấp tầng, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát. Tổ chức vườn, cây xanh và sân chơi đủ diện tích theo quy định.

- Công trình thương mại dịch vụ có kiến trúc đảm bảo phù hợp và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Hàng rào có hình thức xanh, nhẹ.

- Bãi đỗ xe trong khu dân cư sử dụng thiết kế bãi đỗ xe kết hợp với công viên cây xanh để tăng mật độ cây xanh trong thực tế và đảm bảo mỹ quan.

5.3.4. Đánh giá đặc trưng về môi trường và cảnh quan kiến trúc

- Khu vực nghiên cứu nằm giáp ranh sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt là không gian cảnh quan thiên nhiên có giá trị sẽ là cơ sở để tạo lập không gian cây xanh mặt nước, cải tạo môi trường cho khu dân cư.

5.3.5. Công trình điểm nhấn:

Trên cơ sở ranh giới nghiên cứu với các không gian cảnh quan tự nhiên, các tuyến đường giao thông chính đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất để xác định các khu chức năng, các ô quy hoạch, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn. Cụ thể như sau:

- Trục tuyến chính: tuyến đường số 1 là tuyến đường kết nối từ QL62 qua khu dân cư đến cầu Mỹ An Phước để tiếp cận vào khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí. Khu vực này chính là khu vực cửa ngõ quan trọng để tiếp cận vào khu vực sinh thái năng động bên sông. Vì vậy, định hướng bố trí các công trình thương mại dịch vụ 2 bên tuyến đường để tạo điểm nhấn về kiến trúc mang tính biểu tượng cũng như chức năng thương mại cho khu vực cửa ngõ.



Hình 11: Minh họa công trình thương mại dịch vụ

- Điểm nhấn về không gian toàn khu chính là khu vực lõi trung tâm với tổ hợp cụm công trình hạ tầng xã hội cùng với công viên cây xanh trung tâm. Công viên cây xanh trung tâm được thiết kế không gian mở hài hòa với các công trình biểu tượng và các vườn hoa công viên phục vụ người dân.



Hình 12: Minh họa công viên trung tâm và cụm công trình hạ tầng xã hội

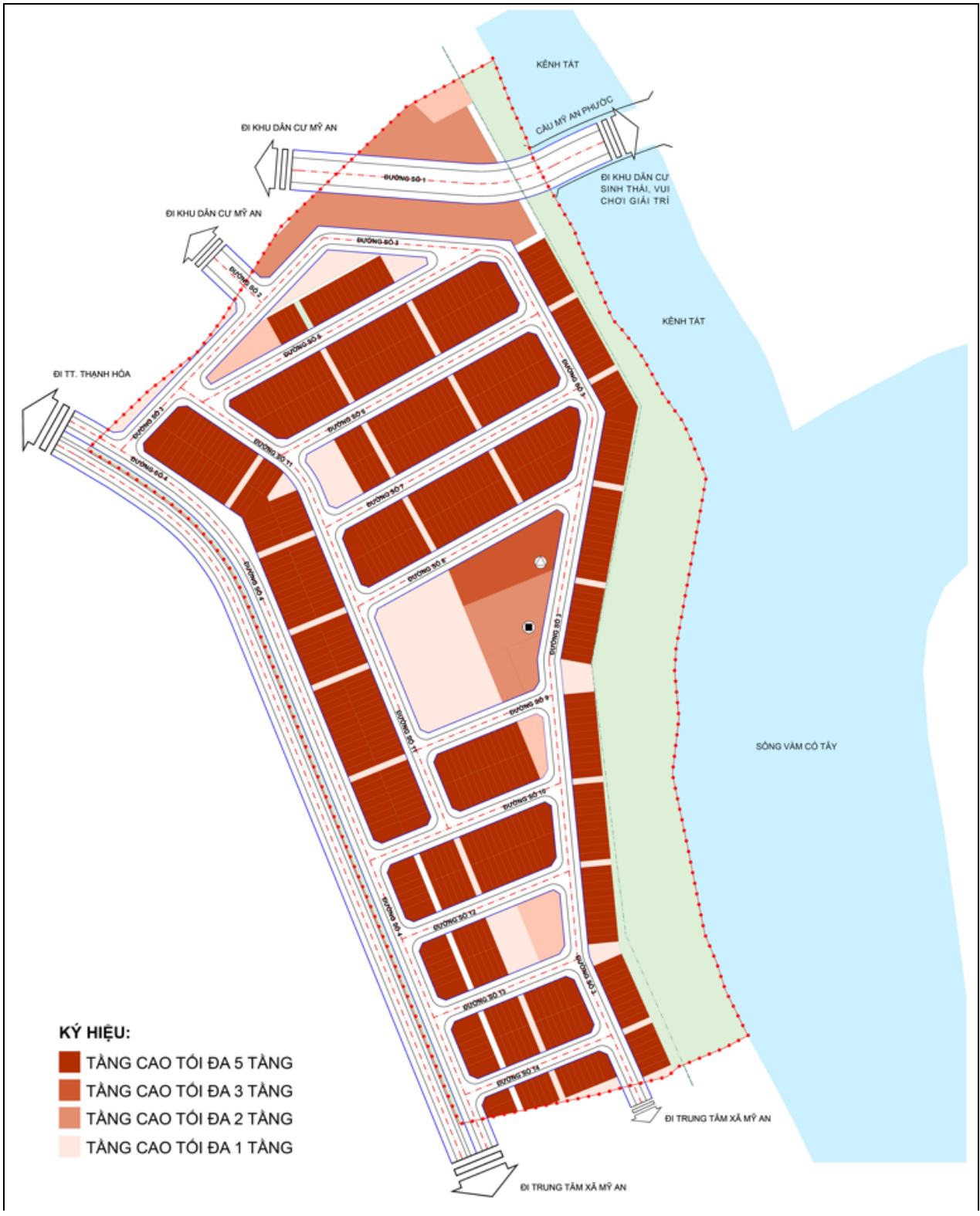
5.3.6. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc của các công trình kiến trúc

- Các công trình trong khu vực bao gồm: công trình công cộng nhóm ở, công trình trường học, công trình nhà ở liền kề, công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh...

- Các công trình với các chức năng khác nhau cần được thiết kế đảm bảo tính thống nhất trong không gian tổng thể. Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ

môi trường. Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam đối với các chức năng thành phần.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.



Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí

Hình 14: Sơ đồ quy định về tầng cao công trình

Công trình nhà ở liền kề được định hướng thiết kế với hình khối kiến trúc đơn giản, hiện đại. Các dãy liền kề bố trí sát nhau, tạo thành tổng thể gọn gàng, đều đặn theo tuyến đường nội bộ.

Dãy liền kề có mặt tiền tiếp giáp với đường gom Quốc lộ 62 và tuyến nằm ven mặt nước được thiết kế với kích thước 5x20m, các khu vực còn lại được định hướng thiết kế với kích thước lô 4x20m.

Tầng cao tối đa 5 tầng. Tầng 1 có thể tận dụng làm không gian thương mại hoặc gara, các tầng trên bố trí sinh hoạt.

Màu sắc chủ đạo của công trình liền kề là màu trung tính, hiện đại như trắng, ghi, xám nhạt, be sáng, nâu gỗ...Khuyến khích phối màu đồng bộ theo tuyến phố để tạo sự thống nhất mặt tiền toàn khu.

Khuyến khích bố trí mảng xanh ban công, giếng trời, sân trong hoặc mái xanh nhằm tăng cường thông thoáng và vi khí hậu. Vĩa hè trước nhà trồng cây bóng mát đồng bộ theo tuyến để tăng sự mạch lạc không gian.



Hình 15: Minh họa công trình nhà ở liền kề

5.3.7. Hệ thống cây xanh mặt nước

- Cây xanh phải thoả mãn yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ vận động viên và người tham gia thể thao.

- Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Tổ chức không gian xanh tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

- Khi thiết kế vườn hoa lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Về phối kết các loại cây, hoa nên: Nhiều loại cây, loại hoa; Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa; Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.

- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hoà, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.



Hình 16: Minh họa không gian xanh ven mặt nước

5.3.8. Trang thiết bị

- Các kiến trúc nhỏ và thiết bị kỹ thuật trên đường: cột đèn, buồng điện thoại, sông báo, quảng cáo... các thiết bị này cần có hình thức đơn giản, hiện đại, hình dáng gọn gàng không che khuất tầm nhìn.

- Hệ thống chiếu sáng: bảo đảm chiếu sáng phục vụ giao thông đi lại, chiếu sáng trang trí, tạo điểm nhấn trên đường.

- Lối vào chính của các khu ở là nơi tiếp cận đầu tiên và là bộ mặt của khu dân cư do vậy cần được tổ chức theo bố cục không gian tạo sự độc đáo và thẩm mỹ. Ở đây có thể bố trí các vườn hoa, công viên nhỏ với tổ hợp cây xanh có hình dáng và màu sắc đa dạng, phong phú. Ngoài ra có thể kết hợp với không gian mặt nước, kiến trúc nhỏ, các tác phẩm nghệ thuật tạo hình để tạo điểm nhấn.

- Khu vực nghỉ ngơi kết hợp cây xanh – mặt nước bao gồm: Khu nghỉ tĩnh và khu nghỉ động. Tại khu nghỉ tĩnh cần được bố trí đường dạo với những điểm nghỉ được bố trí ghế ngồi xen kẽ cây xanh tạo cảm giác yên tĩnh dễ chịu, thoải mái. Đối với khu động bố trí sân chơi thể dục thể thao, các trang thiết bị vui chơi, giải trí phù hợp với các lứa tuổi khác nhau. với các hình dáng và màu sắc khác nhau tạo không gian sinh động. Trong khu vực nghỉ ngơi tổ chức nhiều cây xanh với nhiều màu sắc và hình thức để lấy bóng mát, tạo cảnh và kết hợp các thiết bị chiếu sáng trang trí và phục vụ vui chơi vào ban đêm. Ngoài ra cần chú ý các yếu tố tạo cảnh trang trí như kiến trúc nhỏ, tác phẩm kiến trúc tạo hình để tạo cảnh quan sinh động, thoải mái.

- Hệ thống chiếu sáng cần phân bố đều trên các tuyến đường giao thông và phục vụ trang trí. Đối với các tuyến đường dạo hệ thống chiếu sáng tập trung tại các điểm nhấn như chòi nghỉ, nơi có kiến trúc nhỏ, các tác phẩm nghệ thuật tạo hình, các sông báo chỉ dẫn trên đường.

VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Quy hoạch giao thông

6.1.1 Cơ sở thiết kế

- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỉ lệ 1/500;
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông”: QCVN 07-4:2023/BXD;
- Đường ô tô yêu cầu thiết kế TCVN 4054:2005;
- Áo đường mềm - các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế 22TCN 211-06;
- Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu nghiên cứu;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Các tài liệu khác có liên quan.

6.1.2 Nguyên tắc và mục tiêu thiết kế

- Tuân thủ định hướng quy hoạch giao thông kết nối theo QH 1/2000 được duyệt;
- Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ bên ngoài dự án và khu vực xây mới; và giữa các dự án đang và sẽ triển khai.
- Quy hoạch giao thông phù hợp điều kiện địa hình tự nhiên để giảm khối lượng đào đắp và hạn chế tác động đến cảnh quan môi trường, thuận lợi cho sử dụng các loại phương tiện giao thông cá nhân và công cộng.

6.1.3 Giao thông đối ngoại

Giao thông đường bộ

- Đường số 1 hướng Đông Nam - Tây Bắc kết nối quốc lộ 62 đi Cù lao Mỹ An. Quy mô mặt cắt 26m gồm 16m lòng đường, 10m vỉa hè;
- Giao thông ngoài ranh giới: tuyến đường Quốc lộ 62 nằm giáp ranh giới phía Tây mặt cắt lộ giới 12m. Trong đó lòng đường 7m, lề đường 2x2,5m;

6.1.4 Giao thông khu vực

Giao thông cấp khu vực

- Tuyến đường mặt cắt 2-2: Quy mô mặt cắt 23,00m , gồm 14,00m lòng đường, 4,50m vỉa hè;
- Tuyến đường mặt cắt 3-3: Quy mô mặt cắt 15,00m, gồm 7,00m lòng đường, 5,00m vỉa hè.

Giao thông nội bộ

- Tuyến đường mặt cắt 3-3: Quy mô mặt cắt 15,00m, gồm 7,00m lòng đường, 5,00m vỉa hè.
- Tuyến đường mặt cắt 4-4: Quy mô mặt cắt 13,00m, gồm 7,00m lòng đường, 3,00m vỉa hè.

- Tuyến đường mặt cắt 4B-4B: Quy mô mặt cắt 15,00m, gồm 7,00m lòng đường, 4,00m vỉa hè;

Bảng tổng hợp khối lượng giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG								
St t	Tên đường	Mặt cắt ngang	Lộ giới (m)	Bề rộng(m)			Chiề u dài(m)	Diện tích(m ²)
				Mặt đườn g	Vỉa hè trái, phải	Giải phâ n các h		
1	Đường số 1	1-1	26	16	5+5	-	133	3458
2	Đường số 2	2-2	23	14	4,5+4, 5	-	15	345
3	Đường số 3	3-3	15	7	4+4	-	875	13125
4	Đường số 4	4B-4B	15	7	4+4	-	503	7545
5	Đường số 5	3-3	15	7	4+4	-	235	3525
6	Đường số 6	3-3	15	7	4+4	-	178	2670
7	Đường số 7	3-3	15	7	4+4	-	169	2535
8	Đường số 8	3-3	15	7	4+4	-	165	2475
9	Đường số 9	3-3	15	7	4+4	-	96	1440
10	Đường số 10	3-3	15	7	4+4	-	122	1830
11	Đường số 11	3-3	15	7	4+4	-	307	4605
12	Đường số 12	3-3	15	7	4+4	-	122	1830
13	Đường số 13	3-3	15	7	4+4	-	108	1620
14	Đường số 14	3-3	13	7	3+3	-	105	1365
Tổng							3133	48.360,95
11	Bãi đỗ xe							
	P1							718,44
	P2							452,21
	P3							937,82
Tổng diện tích đất giao thông								50.469,42

*Bãi đỗ xe

- Xây dựng 3 bãi đỗ xe tập chung với tổng diện tích đất khoảng 2.108m², phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực.

Chỉ tiêu kỹ thuật đường nội bộ:

Bảng thống kê thông số kỹ thuật chính

TT	Hạng mục	Đơn vị	Đường chính	Đường nhóm nhà ở, đường nội bộ
I	Vận tốc thiết kế	km/h	30-40	15-20
II	Loại tầng mặt	Cấp cao	A1	A1 hoặc A2
III	Bình diện tuyến			
1	Bán kính cong nằm tối thiểu giới hạn	m	30	15
2	Bán kính cong nằm tối thiểu thông thường	m	50	50
3	Bán kính cong nằm tối thiểu không siêu cao	m	350	250
4	Tầm nhìn dừng xe tối thiểu	m	30	20
5	Tầm nhìn ngược chiều tối thiểu	m	60	20
6	Tầm nhìn vượt xe tối thiểu	m	150	100
IV	Các yếu tố mặt cắt ngang, cắt dọc			
1	Chiều rộng một làn xe cơ giới	m	3	2.75
2	Độ dốc ngang mặt đường thông thường	%	2	2
3	Độ dốc ngang hè	%	1.5	1.5
4	Dốc dọc max	%	10	10
V	Tải trọng – tần suất			
1	Tần suất thiết kế cầu	%	1	1
2	Tần suất thiết kế công bản	%	4	4
3	Môđun đàn hồi yêu cầu (Eyc)	Mpa	≥150	≥100

- Tổng chiều dài đường trong khu vực dự án: 3,1km.
- Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực dự án: 5,04 ha.
- Tỷ lệ đất giao thông (không tính giao thông tĩnh) trong khu vực dự án chiếm: ≈ 32,16 % (tính trên tổng diện tích 15,67ha).
- Bán kính rẽ tại nút (mục 12.7.2 TCXDVN 104-2007):
- Đối với các ngõ giao với đường phố, đường nội bộ có vận tốc thiết kế ≤ 20km/h, bán kính bó vỉa $R = 3 \div 10m$ hoặc bằng chiều rộng hè đường;
- Đối với đường có vận tốc $V > 20km/h$ bán kính bó vỉa tối thiểu $R = 8m$;

- Các chỉ tiêu kỹ thuật khác đáp ứng tiêu chuẩn về thiết kế đường, xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế tiếp theo.

- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo TCXDVN 353-2005.

6.1.5 Kết cấu mặt đường đề xuất

- Đối với các tuyến đường, bãi đậu xe trong khu vực thiết kế:

- Mặt đường được chọn là mặt đường bê tông nhựa hoặc bê tông xi măng, cấu tạo mặt đường theo thứ tự từ dưới lên:

- + Lu lèn chặt nền $K \geq 0.95$;

- + Lớp cấp phối đá dăm, $K \geq 0.98$;

- + Kết cấu mặt đường

- Hệ đường: lát gạch Block:

- + Lớp cát hạt trung đầm chặt $K > 0.95$

- + Nền đất đầm chặt $K > 0.90$.

- + Đối với các tuyến đường đi bộ trong công trình, mặt đường được làm bằng bê tông xi măng.

6.1.6 Cắm mốc, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

- Cắm mốc đường:

- + Các tuyến đường được thiết kế cắm mốc tại điểm giao của tim tuyến tại các điểm giao nhau trong hồ sơ lộ giới xây dựng tỷ lệ 1/500.

- + Tọa độ X(m) và Y(m) của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2000 dùng theo hệ tọa độ quốc gia VN2000.

- Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- + Chỉ giới đường đỏ: Xác định chỉ giới đường đỏ được xác định trên mặt cắt cụ thể từng tuyến, được minh họa theo mặt cắt ngang điển hình. Chi tiết xem trên bản vẽ “Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật”;

- + Chỉ giới xây dựng: được xác định bằng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ. Trị số khoảng lùi phụ thuộc vào cấp đường, tính chất đường, công trình dọc trên đường.

6.1.7 Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật

Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật được thể hiện trên bản đồ đo đạc bản đồ tỷ lệ 1/500 xác định:

- Vị trí các tuyến đường ống kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa và nước thải...) trên mặt bằng và khoảng cách ngang giữa các tuyến.

- Vị trí các công trình đầu mối của các hệ thống kỹ thuật (Trạm điện, trạm bơm và trạm xử lý nước thải...)

- Độ sâu chôn ống và khoảng cách đứng giữa các tuyến tại các điểm giao cắt.
- Các khoảng cách đứng, khoảng cách ngang giữa các đường.

6.2. Quy hoạch cao độ nền

6.2.1. Cơ sở thiết kế

- QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch Xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật”;
- Số liệu mực nước đặc trưng năm (từ năm 2000-2019) tại Trạm Tân An trên sông Vàm Cỏ Tây của đài khí tượng thủy văn khu vực Nam Bộ.

6.2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Thiết kế san nền đảm bảo phù hợp với cao độ quy hoạch phân khu và các khu vực lân cận;
- Kết hợp hài hoà cao độ nền khu vực hiện hữu và cao độ nền của khu đất quy hoạch xây dựng mới đảm bảo thoát nước mặt tốt, chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc, cảnh quan và đặc thù của dự án;
- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế tối thiểu khối lượng thi công san đắp nền khu vực, nhằm hạn chế tối đa khối lượng đào đắp nền thiết kế.

6.2.3. Giải pháp thiết kế san nền

a. Giải pháp thiết kế

- Cao độ nền xây dựng tim đường là: $H_{xd} \geq +2,5m$. (Tuân thủ theo quy hoạch vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050).
- Thiết kế cao độ san nền lô đất theo phương pháp đường đồng mức với chênh cao độ đường đồng mức là $h=0,05m$.
- Cao độ san nền thiết kế cho lô đất: $H_{xd} \geq +2,6m$.
- Vật liệu đắp nền bằng đất hoặc cát đầm chặt $k=0.90$;
- Các khu vực giáp bờ kênh Tắt gia cố mái dốc bằng kè hoặc taluy (sẽ được cụ thể hoá ở giai đoạn lập dự án đầu tư).

b. Khối lượng san nền:

- Tính toán khối lượng công tác đất theo phương pháp chiều cao đào đắp trung bình, chiều cao bóc lớp đất bùn khu vực hồ, kênh mương là $h = 0,5$ (m).
- Công thức tính toán khối lượng lô nền như sau: $V=H_{tb} \times F$
- Trong đó: V: Khối lượng (m³)
H_{tb}: Chiều cao trung bình đào, đắp (m)
F: Diện tích lô đất tính toán (m²)

Bảng tổng hợp khối lượng thi công san nền lô xây dựng công trình

STT	Tên lô nền	Diện tích (m ²)	Chiều cao đắp nền trung bình (m)	Khối lượng đắp nền (m ³)
1	Lô 1	11.767	1,5	17.650
2	Lô 2	3.460	1,6	5.535
3	Lô 3	7.172	1,7	12.192
4	Lô 4	6.475	1,6	10.360
5	Lô 5	6.309	1,3	8.202
6	Lô 6	10103	1,6	16.165
7	Lô 7	2.836	1,7	4.821
8	Lô 8	4.056	1,6	6.490
9	Lô 9	3.556	1,2	4.267
10	Lô 10	3.272	1,1	3.599
11	Lô 11	1.737	1,3	2.258
12	Lô 12	10.684	1,5	16.026
13	Lô 13	3.946	1,4	5.524
14	Lô 14	2.693	1,6	4.309
15	Tổng	84.852		117.399

Ghi chú: khối lượng chi tiết sẽ được tính toán chính xác trong giai đoạn lập dự án.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

6.3.1. Cơ sở thiết kế

- QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch Xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật”;
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế;
- Số liệu mực nước đặc trưng năm (từ năm 2000-2019) tại Trạm Tân An trên sông Vàm Cỏ Tây của đài khí tượng thủy văn khu vực Nam Bộ.

6.3.2. Nguyên tắc thiết kế

- Thoát nước mưa nhanh chóng đảm bảo không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực; cân đối hài hoà với các khu vực lân cận.
- Thực hiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng hiện trạng với hạ tầng mới;
- Nước mặt phải được thu gom triệt để, đảm bảo thoát nước tốt, không bị úng ngập cục bộ.

6.3.3. Giải pháp thiết kế

a. Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống: Sử dụng cống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải.
- Hướng thoát nước: Thoát theo mạng lưới đường cống, sau xả trực tiếp ra kênh Tắt.

- Lưu vực: toàn bộ khu vực dự án thuộc 01 lưu vực thoát nước chính được dẫn thoát ra kênh Tắt.

- Mạng lưới: Dùng kết cấu cống tròn BTCT đi ngầm dưới lòng đường dọc theo các trục giao thông của dự án. Kích thước từ $\Phi 400\text{mm} \div \Phi 1200\text{mm}$, mương BTCT đổ tại chỗ dẫn xả ra kênh Tắt có nắp BTCT kích thước $1500 \times 1500\text{mm}$, giếng thu, giếng thu thăm kết hợp và cửa xả BTCT.

b. Một số chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu

- Độ dốc thủy lực cống tối thiểu $I_{\text{cống}} \geq I_{\text{min}}$ ($I_{\text{min}} = 1/D$).
- Độ sâu chôn cống tối thiểu (khoảng cách đỉnh cống đến cốt san nền hoàn thiện) $\geq 0,7\text{m}$ đối với cống bố trí dưới lòng đường.
- Hệ thống giếng thu có lưới chắn rác được bố trí với khoảng cách trung bình từ $(25,0 \div 40,0)\text{m}$ /giếng.

6.3.4. Tính toán thủy lực

- Công thức tính toán thủy lực hệ thống thoát nước, sử dụng công thức cường độ giới hạn (TCVN 7957:2023) :

- $Q = \varphi \times q \times F$ (l/s)
- Trong đó:
 - + Q: lưu lượng tính toán của đoạn cống thoát nước đang xét (l/s)
 - + F : Diện tích lưu vực (ha)
 - + φ : hệ số dòng chảy, đặc trưng cho tính thấm nước của bề mặt khu vực thoát nước, có giá trị thay đổi tùy theo loại mặt phủ
- Các khu vực xây dựng dày đặc (trung tâm thành phố, trung tâm hành chính, chính trị tỉnh...): $\varphi = 0,8$
- Các khu vực xây dựng mật độ trung bình: $\varphi = 0,6$
- Các khu vực xây dựng nhà vườn và cây xanh $\varphi = 0,4$
- q : Cường độ mưa tính toán (l/s-ha): được tính toán theo công thức:
- $q = A(1 + ClgP) / (t + b)n$
- Trong đó:
 - + P: chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (chu kỳ tràn cống) tính bằng năm ($P = 2\%$)
 - + T: Thời gian tập trung dòng chảy (phút)

+ Các hằng số khí hậu A, C, b, n lấy theo thông số của vùng lân cận là Tp.HCM

+ $A = 7290, C = 0,59, b = 32, n = 0,88.$

6.4. Quy hoạch cấp nước

6.4.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch Xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Đảm bảo không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực; cân đối hài hoà với các khu vực lân cận;

- Thực hiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng hiện trạng với hạ tầng mới;

- Các tài liệu khác có liên quan.

6.4.2. Tiêu chuẩn, quy phạm phục vụ thiết kế

TT	Tiêu chuẩn	
1	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch Xây dựng	QCXDVN 01:2021/BXD
2	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình cấp nước	QCVN 07-1:2023/BXD
3	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.	QCVN 06:2010/BXD
4	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt bảo vệ đời sống thủy sinh	QCVN 38:2011/BTNMT
5	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dùng cho tưới tiêu	QCVN 39:2011/BTNMT
6	QCVN về Chất lượng nước ăn uống	QCVN 01:2009/BYT
7	QCVN về Chất lượng nước sinh hoạt	QCVN 02:2009/BYT
8	Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam về Cấp nước Mạng lưới Đường ống và Công trình.	TCXDVN 33: 2006
9	Luật phòng cháy chữa cháy	27/2001/QH10
10	Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật phòng cháy chữa cháy, ngày 22/11/2013	Luật số: 40/2013/QH13

6.4.3. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

a. Tiêu chuẩn cấp nước:

Chức năng	Tiêu chuẩn dùng nước
Nước sinh hoạt	80l/người
Nước công trình công cộng, thương mại	2l/m ² sàn

Mẫu giáo	75l/cháu
Tiểu học	15l/học sinh
Tưới cây	3l/m ²
Rửa đường	0.4l/m ²

b. Nhu cầu cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước cho khu vực làm tròn: 621 m³/ng.đ.
- Chi tiết xem Phụ lục tính toán nhu cầu cấp nước.

6.4.4. Nguồn nước

- Nguồn nước cấp cho dự án: đầu nối từ nguồn nước hiện hữu chạy dọc đường Quốc lộ 62 cung cấp cho toàn khu quy hoạch.
- Nước cấp cho dự án thông qua 1 điểm đầu nối tại Đường số 2(Chi tiết được thể hiện trên bản vẽ).

6.4.5. Giải pháp cấp nước

a. Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới đường ống phân phối có đường kính từ D110-D200 được thiết kế là mạng lưới vòng cấp nước cho toàn bộ dự án;
- Mạng lưới đường ống dịch vụ cung cấp nước trực tiếp đến từng lô đất có đường kính từ D50-D63 được thiết kế là mạng lưới cụt;
- Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq \Phi 100\text{mm}$. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính nên đặt các van xả cạn và các van xả khí.
- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.
- Mạng lưới đường ống phân phối sử dụng ống HDPE.
- Đường ống được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m. Đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 1,0m (tính đến đỉnh ống).

b. Cấp nước chữa cháy ngoài nhà:

Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001. Trong từng công trình cao tầng phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy chuyên ngành. Trên các tuyến ống $\geq \Phi 100\text{mm}$, 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 như sau:

- Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa không quá 150m.
- Khoảng cách tối thiểu giữa họng cứu hỏa và tường các ngôi nhà là 5m.

- Khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường (trường hợp họng cứu hỏa được bố trí ở bên đường, không nằm dưới lòng đường) là 2,5m.

- Họng chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố.

- Khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường (trường hợp họng cứu hỏa được bố trí ở bên đường, không nằm dưới lòng đường) là 2,5m.

- Họng chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố.

6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

6.5.1. Cơ sở thiết kế

- QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch Xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật”;

- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế.

6.5.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu thoát nước thải

a. Tiêu chuẩn:

- Nhu cầu xử lý nước thải tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt, công trình công cộng...;

b. Tính toán nhu cầu thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải ngày dùng nước lớn nhất khu vực nghiên cứu, làm tròn khoảng: 270 m³/ngày đêm.

- Chi tiết xem Phụ lục tính toán nhu cầu thoát nước thải.

6.5.3. Giải pháp thiết kế

- Hệ thống thoát nước sử dụng thoát nước riêng, hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn B của tiêu chuẩn QCVN08-2008/BTNMT, TCVN 7222-2002 trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Mạng lưới: bao gồm tuyến cống tròn thoát nước thải bằng nhựa uPVC hoặc HDPE kích thước D300, hố ga thoát nước thải, trạm xử lý thoát nước thải tập trung.

- Mạng lưới đường cống đặt phía trên vỉa hè, hoặc đặt trong khoảng đường dạo của dãy biệt thự ở giữa lô đất.

- Khoảng cách trung bình các hố ga thoát nước thải là 30m. Hố ga có kích thước 1000x1000mm và có độ sâu tối thiểu là 1m.

- Độ sâu chôn cống: Khoảng cách từ đỉnh cống đến mặt ga lấy tối thiểu bằng 0,5m. Khoảng cách từ mặt đất đến đáy cống tối thiểu h= 0,8m.

- Cổng khi dẫn qua đường giao thông phải sử dụng cổng bằng thép hoặc có tấm đan BTCT để bảo vệ cổng.

- Lưu vực thoát nước thải: Toàn bộ dự án thuộc 01 lưu vực thoát nước thải, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung cho dự án công suất $Q = 300\text{m}^3/\text{ngđ}$. Vị trí đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Nam dự án.

- Trong giai đoạn sau cần lưu ý: khi phân kỳ đầu tư xây dựng, nếu TXL tập trung chưa đầu tư thì từng dự án thành phần phải có giải pháp xử lý nước thải phù hợp đảm bảo chất lượng nước đầu ra trước khi thoát ra bên ngoài.

6.5.4. Quản lý chất thải rắn (CTR)

a. Chỉ tiêu tính toán, nhu cầu xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1.0 kg/người/ngày
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1.0 kg/người/ngày

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Chỉ tiêu tính toán	Nhu cầu xử lý (tấn)
1	Số dân	người	2192	1 kg/người/ngày	2,19
2	Công cộng dịch vụ	%	20%		0,44
	Tổng cộng				2,63

Tổng nhu cầu xử lý CTR trong 1 ngày là: $Q = 2,63$ tấn/ngđ.

b. Thu gom và xử lý CTR

- Phân loại CTR: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại CTR ngay từ phát thải. Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Dự kiến quy hoạch 1 điểm tập kết CTR thuộc phân đất hạ tầng kỹ thuật cạnh trạm xử lý nước thải tập trung của dự án. Bố trí dải cây xanh chuyên dụng (cách ly) xung quanh khu vực xây dựng điểm tập kết với chiều rộng tối thiểu 5,0m.

- CTR sau khi được tập trung tại điểm tập kết sẽ được xe chuyên dụng vận chuyển đến khu xử lý CTR tập trung. Trước mắt giai đoạn đầu sẽ thu gom và xử lý tại khu Nhà máy xử lý rác Tâm Sinh Nghĩa (ấp 3, xã Tân Đông, Huyện Thanh Hóa); về lâu dài sẽ chuyển về Khu Công nghệ môi trường Xanh.

6.6. Quy hoạch cấp điện

6.6.1. Cơ sở thiết kế

- Luật điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30/11/2025.
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Điện Lực ngày 20/11/2012
- Luật sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả ngày 17/6/2010
- Nghị định số 137/2013/NĐ-CP ngày 21/10/2013 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều luật điện lực và luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật điện lực.

- Nghị định 14/2004/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.
- Nghị định số 21/2011/NĐ-CP ngày 29/3/2011 của Chính Phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành luật sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.
- Quy phạm trang bị điện 11TCN-18-21-2006.
- Cơ sở pháp lý về thiết kế hệ thống điện và chiếu sáng đường
- Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01: 2021/BXD.
- QCVN 09:2005 - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả.
- TCXDVN 333: 2005. Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Quy hoạch phân khu Khu du lịch, dân cư sinh thái Mỹ An tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt;
- Đảm bảo không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực; cân đối hài hoà với các khu vực lân cận.
- Thực hiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng hiện trạng với hạ tầng mới;
- Các tài liệu khác có liên quan;

6.6.2. Chỉ tiêu cấp điện

Chỉ tiêu cấp điện cho các hạng mục thành phần trong dự án sử dụng chỉ tiêu theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN: 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng và tham khảo các DA có quy mô tương tự. Cụ thể:

Bảng chỉ tiêu cấp điện

TT	Tên hộ sử dụng điện	Đơn vị tính	Giá trị
1	Đất công trình công cộng	kW/m ² sàn	0.03
2	Đất thương mại	kW/m ² sàn	0.03
3	Trường học	kW/học sinh	0.15
4	Nhà trẻ	kW/cháu	0.25
5	Đất ở	kW/người.ngđ	1.2
6	Đất cây xanh	W/m ²	0.5
7	Chiếu sáng giao thông	w/m ²	1
8	Hệ số công suất		1

9	Hệ số đồng thời	0,7
		1
10	Hệ số phát triển phụ tải	0,9

- Tổng công suất tính toán của toàn khu vực khoảng: 2.707 kVA
- Chi tiết xem Phụ lục tính toán nhu cầu phụ tải sử dụng điện.

6.6.3. Nguồn điện

- Dự án được cấp điện từ đường dây 22kV đầu nối với đường dây trung áp chạy dọc theo Quốc lộ 62 cấp điện cho toàn khu quy hoạch.
- Cấp điện cho dự án thông qua 1 điểm đầu nối tại Đường số 2(Chi tiết được thể hiện trên bản vẽ).

6.6.4. Lưới điện trung thế

- Hiện trạng: Cắt ngang qua dự án có tuyến đường dây 35kV
- Giải pháp di chuyển: Dỡ bỏ, thu hồi các đoạn tuyến đường dây đi nối 35kV đi qua dự án. Di chuyển hoàn trả bằng cách xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22kV đi trong dự án theo quy hoạch sử dụng đất và giao thông nhằm đảm bảo sự liên tục cung cấp điện cũng như các yêu cầu kỹ thuật của ngành điện (Chi tiết xem bản đồ quy hoạch cấp điện).

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết.

- Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế có tiết diện tiêu chuẩn từ 120mm² đến 240mm², sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng XLPE/PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Toàn bộ mạng cáp trung thế hoặc được luồn trong ống của hệ thống hào kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp trong đất. Những đoạn cáp chôn trực tiếp trong đất đặt ở độ sâu 0,8m so với cốt qui hoạch, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch chỉ để bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới ny lông bảo hiệu cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m.

6.6.5. Trạm biến áp phân phối

- Dự kiến bố trí 4 trạm biến áp cấp điện áp 22/0,4kV, công suất từ 560kVA đến 630kVA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án.

- Các trạm biến áp cấp điện cho các công trình thấp tầng dự kiến sử dụng loại trạm kios hợp bộ. Đối với các toà nhà cao tầng có phụ tải lớn các trạm biến áp dự kiến sẽ được đặt ngay trong tầng 1 của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện cho các phụ tải của toà nhà.

- Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300-500m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công.

- Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ chỉ là định hướng, việc xác định cụ thể sẽ được thực hiện ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công.

- Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống điện và việc cung cấp điện cho các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết tại từng trạm biến áp trong giai đoạn thiết kế sau.

6.6.6. Lưới điện hạ thế

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà.

- Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.

- Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bê tông đặt trên hè.

- Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC - 0,6/1kV - hoặc được luồn trong ống của hệ thống hào kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp trong đất. Những đoạn cáp chôn trực tiếp trong đất đặt ở độ sâu 0,8m so với cốt qui hoạch, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới ny lông bảo hiệu cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m. Ở những nơi có số lượng cáp đi trên cùng 1 tuyến > 6 sợi cáp được đặt trong mương cáp xây kỹ thuật.

- Tuyến cáp hạ thế đi dọc theo các tuyến đường phố. Các nhà ở liền kề và các hộ tiêu thụ điện có các công tơ đo điện riêng, được lắp tập trung tại các tủ điện bố trí trên vỉa hè tại đầu lô của mỗi khu lô nhà.

- Đường cáp cấp điện từ sau công tơ (tủ phân phối điện) đến các hộ tiêu thụ sẽ được thiết kế ở giai đoạn thiết kế chi tiết và phụ thuộc vào thiết kế điện cụ thể bên trong từng công trình.

6.6.7. Chiếu sáng

- Chiếu sáng đường phố dùng đèn thủy ngân cao áp loại 150W đến 250W - 220V hoặc tương đương làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ...

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp lân cận. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

- Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu và kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Cột chiếu sáng là cột thép, mạ kẽm nhúng nóng.

- Độ chói tối thiểu trên đường phố được lấy theo bảng dưới đây:

Độ chói tối thiểu trên đường phố

Phân cấp	Độ đồng đều chung U_0	Độ đồng đều dọc trục U_1	Độ chói trung bình (Cd/m^2)
Cấp A (Đường phố chính)	0,4	0,7	1,2
Cấp B (Đường phố khu vực)	0,4	0,7	1,0
Cấp C (Đường nội bộ)	0,4	0,7	0,4

6.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

6.7.1. Cơ sở thiết kế

- QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch Xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật”.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam do Bộ Xây Dựng ban hành.
- Các tiêu chuẩn do Bộ Bưu chính viễn thông Việt Nam ban hành.

6.7.2. Dự báo kiểu dịch vụ

Dựa trên kết quả dự báo đối tượng khách hàng, dựa trên hiện trạng phát triển viễn thông ở Việt Nam và Chiến lược phát triển Bưu chính Viễn thông ở Việt Nam, nhóm Tư vấn đưa ra các dịch vụ thích hợp cho từng đối tượng người sử dụng như sau:

- Khu vực thương mại, dịch vụ
- Khối thương mại: thoại (POTS, VoIP), fax G3, hội nghị từ xa, truy nhập Internet, truyền số liệu, VoD.
- Khối sản xuất: thoại (POTS, VoIP), fax G3, truy nhập Internet.
- Kết luận: Kiểu dịch vụ cần cung cấp trong khu vực đầu tư bao gồm hai nhóm dịch vụ cơ bản: dịch vụ băng hẹp truyền thống (thoại, fax G3) và dịch vụ băng rộng (hội nghị từ xa, truy nhập Internet, truyền số liệu, VoD, IPTV/CATV).

6.7.3. Nhu cầu sử dụng thông tin

- Nhà ở liền kề: 1-2 Lines/hộ.
- Thương mại: 1Lines/100m² sàn.

6.7.4. Dự báo số lượng thuê bao

- Đối với việc đầu tư hệ thống hạ tầng khung, mỗi công trình trong dự án là một thuê bao chính. Đầu tư hệ thống hạ tầng thông tin đến chân công trình. Nhu cầu sử dụng thuê bao khoảng 752 thuê bao.

(Chi tiết xem Phụ lục tính toán nhu cầu thông tin liên lạc.)

6.7.5. Phương án thiết kế

- Nguồn cấp: Nguồn cấp cho khu vực thiết kế từ tuyến cáp thông tin nằm trên trục đường Quốc lộ 62 đầu nối về.
- Dung lượng các hộp cáp được lắp đặt theo các dãy nhà và công trình công cộng.
- Đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện dự án nói trên, nên lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng NGN.
- Việc đầu tư vào hệ thống thiết bị có thể được Chủ đầu tư thực hiện. Tuy nhiên, cần xây dựng một hệ thống ống dẫn, công, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu tái định cư dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của VNPT, EVN, VietTel...
- Trong phạm vi Quy hoạch dự án chỉ đề xuất hệ thống hạ tầng thông tin bao gồm hệ thống ống luôn cáp và ga kéo cáp. Việc đầu tư hệ thống cáp và thiết bị đầu cuối do Chủ đầu tư hoặc nhà cung cấp dịch vụ thực hiện.

VII. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

7.1. Căn cứ pháp lý và phương pháp đề xuất áp dụng

7.1.1. Căn cứ pháp lý

- Luật tài nguyên, môi trường sông và hải đảo số 82/2015/QH13 ngày 25/06/2015;
- Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ điều chỉnh lập Đánh giá môi trường chiến lược cho đồ án quy hoạch phân khu ;
- Nghị định số 40/2016/NĐ-CP ngày 15/05/2016 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật tài nguyên, môi trường sông và hải đảo.
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Quyết định số 13/2024/QĐ-TTg về việc cập nhật danh mục lĩnh vực, cơ sở phát thải khí nhà kính phải thực hiện kiểm kê khí nhà kính.

7.1.2. Phương pháp đề xuất áp dụng

- Phương pháp so sánh đánh giá.
- Phương pháp tham vấn cộng đồng.
- Phương pháp thống kê.
- Phương pháp điều tra khảo sát hiện trường.

7.2. Mục tiêu và vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng

– Xây dựng khu vực phát triển mới với các thiết kế mẫu về về tính ổn định và thích nghi với khí hậu của vùng đồng bằng sông nước miền Nam đặc trưng ngay từ khâu thiết kế, lựa chọn số liệu khí hậu thích hợp về bức xạ mặt trời, nhiệt độ không khí, độ ẩm, gió trên cơ sở tận dụng tối đa điều kiện tự nhiên và cảnh quan.

– Tái tạo lại không gian xanh bằng việc bổ sung nhiều cây xanh cảnh quan bao bọc các công trình và các tuyến giao thông, khu công viên...để làm giảm nhiệt độ mặt đệm và làm sạch không khí, tăng tính thẩm mỹ cho các công trình

– Phân đấu trong giai đoạn 2021-2030 khu vực phát triển mới đạt các tiêu chí: đảm bảo tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải đạt 100%; hoàn thiện hệ thống thoát nước tách riêng nước thải với nước mưa.

– Sử dụng tài nguyên hợp lý trên cơ sở phân bổ quỹ đất đầu tư hợp lý có hiệu quả và các giải pháp tái tạo lại chất lượng cũng như tài nguyên hiện có.

7.3. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu quy hoạch với các mục tiêu môi trường

Quan điểm	Mục tiêu môi trường
<p>Quan điểm phát triển khu vực hiện trạng chưa có giá trị về sử dụng đất trở thành trở thành khu dân cư, dịch vụ mới với hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội hoàn thiện, sử dụng tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường.</p> <p>Quan điểm phát triển dựa trên nguyên tắc tôn trọng địa hình tự nhiên, san gạt ở mức thấp nhất, hạn chế các tác động tới môi trường xung quanh, tổ chức không gian phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên, khí hậu cũng như cảnh quan sẵn có của khu vực.</p> <p>Trong quy hoạch sử dụng đất đã được xem xét và điều chỉnh nhằm giải quyết các tác động đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực. Trên cơ sở đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý và đảm bảo phát triển bền vững.</p> <p>Quan điểm phát triển cùng với việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (điểm tập kết chất thải rắn, trạm xử lý nước thải, các công trình giao thông... với hệ thống hạ tầng xã hội đầy đủ tiện nghi</p>	<p>Quy hoạch và quản lý theo quy hoạch trên địa bàn góp phần đảm bảo trật tự an toàn xã hội, tạo thêm các không gian xanh bảo vệ môi trường, hành lang cách ly đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>Giảm thiểu tai biến môi trường: các sự cố môi trường, ngập úng cục bộ, sạt lở đất trong quá trình thi công xây dựng.</p> <p>Giải quyết các vấn đề xã hội (tổ chức tái định cư; Chính sách giải phóng mặt bằng cũng cần có cơ chế ưu tiên hỗ trợ công tác giải phóng mặt bằng các ô đất của các dự án nhà ở cao tầng, thấp tầng, nhà ở xã hội... để đảm bảo tổng thể cảnh quan văn minh, tạo nên vùng không gian cao tầng hay điểm nhấn với khoảng không gian và cảnh quan tương xứng)</p> <p>Nâng cao chất lượng môi trường, hình thành môi trường sống tốt cho cư dân; Cải thiện đời sống tinh thần trên cơ sở xây dựng các công trình phúc lợi xã hội.</p>

7.4. Đánh giá tác động của các định hướng quy hoạch

a. Tầm nhìn

Là khu vực phát triển mới năng động với nguồn lực dồi dào và hệ thống không gian cảnh quan hấp dẫn phù hợp với kiến trúc và cảnh quan vùng ven sông nước và các khu vực phụ cận

b. Chiến lược

– Phát triển dựa trên kết cấu phân bổ các khu chức năng giúp khu vực trở nên hấp dẫn với quy mô sử dụng đất hợp lý trong cách đề xuất mô hình nhà ở mới sinh thái với các ưu tiên hạng mục thi công về vật liệu và sử dụng tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải khí nhà kính giúp giảm nhiệt độ đối với khu vực có khí hậu khô nóng và tạo cảnh quan điều hòa vì khí hậu công trình

- Thiết kế gắn với việc duy trì các yếu tố tự nhiên, văn hóa và bảo đảm tỷ lệ không gian xanh, yêu cầu về cảnh quan, vệ sinh môi trường theo quy hoạch.
- Kết cấu hạ tầng đồng bộ về kỹ thuật và xã hội theo hướng phát triển bền vững
- Khống chế và quản lý dân số theo quy hoạch đảm bảo không gây quá tải sức ép với môi trường và cảnh quan khu vực

Bảng: Các tác động và ảnh hưởng chính

TT	Hoạt động xây dựng	Ảnh hưởng đến môi trường ở các khía cạnh chính
	Triển khai dự án xây dựng các công trình nhà ở (biệt thự, liền kề, dịch vụ thương mại..., công trình giao thông	<ul style="list-style-type: none"> - Gia tăng lượng chất thải, nước thải sinh hoạt - Tài nguyên thiên nhiên bị khai thác nhiều hơn - Gia tăng ô nhiễm môi trường không khí – tiếng ồn, khói bụi - Tăng nồng độ một số thành phần khí độc (bụi, SO₂, NOX, CO...) - Giảm chất lượng nước do các chất độc hại: bụi kim loại và cao su, sản phẩm dầu mỡ (nhiên liệu và dầu mỡ bôi trơn) phát sinh trong quá trình vận chuyển - Tăng mức độ rung do các phương tiện vận chuyển trên đường
	Thay đổi cơ cấu sử dụng đất từ nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản sang xây dựng các công trình	<ul style="list-style-type: none"> - Ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn và bụi từ các hoạt động san nền - Mất đất, thay đổi cơ cấu và chất lượng đất, xói mòn và ô nhiễm đất bởi các loại chất thải sinh hoạt và phế thải xây dựng
	Cấp nước	- Lượng nước thải tăng lên do nhu cầu sử dụng nước cấp tăng; thách thức trong việc cấp nước sinh hoạt và sản xuất
	Thoát nước và xử lý nước thải	- Nguy cơ suy thoái chất lượng nước nếu như việc xử lý nước thải chưa đạt quy chuẩn trước khi xả thải hoặc các sự cố môi trường trong quá trình vận hành như rò rỉ vỡ đường ống...
	Thu gom và xử lý chất thải rắn	- Gây ô nhiễm môi trường sức khỏe cho khu vực nghiên cứu và các vùng lân cận do mùi hôi thối, nước rỉ rác, chất thải. Nguy cơ gây bệnh tật lan truyền đối với cộng đồng từ mùi, khói đốt, các loài côn trùng...

5.1. Dự báo xu thế diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch

a. Xu thế diễn biến môi trường nước

– Trong quá trình thực hiện quy hoạch thì lượng nước thải từ việc xây dựng các khu nhà ở liền kề, biệt thự..., các công trình giao thông mở rộng; các công trình hạ tầng như trạm xử lý nước thải, điểm tập kết chất thải rắn tại khu vực. Nguồn nước thải sinh hoạt chứa cặn bã, các chất rắn lơ lửng (SS), các chất hữu cơ (BOD/COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh vật gây bệnh. Căn cứ vào các tải lượng ô nhiễm tính toán nhanh nêu tại bảng dưới, dự báo tải lượng các chất ô nhiễm sinh ra từ nước thải sinh hoạt của phân khu theo bảng dưới đây.

Bảng 19. Tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

Chất ô nhiễm	Chỉ tiêu phát thải (*) (g/người/ngày)	Tải lượng chất ô nhiễm (g/ngày)
BOD5	35	626.115
COD	50	894.45
SS	65	1,162.785
Nitrat (tính theo N2)	8	143,112
Phốtphat	1,7	30.4113

Nguồn: (*) Rapid Environmental Assessment, WHO, 1993

Bảng 20. Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trước khi xử lý

TT	Chất thải	Nồng độ các chất ô nhiễm (mg/l)	QCVN 14:2008 (cột A)
1	Nhu cầu oxy sinh hoá (BOD5)	38	30
2	Nhu cầu oxy hoá học (COD)	55	-
3	Chất rắn lơ lửng (SS)	71	50
4	Tổng nitơ	8.8	30
5	Tổng phốt pho	1,8	10

– Theo bảng trên trước khi xử lý ta so sánh với QCVN 14:2008/BTNMT- mức A thì chỉ một số các chỉ tiêu trong nước thải sinh hoạt trước khi xử lý qua bể tự hoại vượt tiêu chuẩn không nhiều.

b. Xu thế diễn biến môi trường đất

– Đất khu quy hoạch chủ yếu trên nền đất nông nghiệp, quỹ đất mới được sử dụng làm gia tăng giá trị đất với cách phân bổ hợp lý song đã làm mất đi sinh kế của cư dân sinh sống gắn bó với nghề nông, mất đi nơi tiêu trữ thoát nước và hệ sinh thái nông nghiệp sinh kế

– Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở mới (liền kề, biệt thự, thương mại, dịch vụ, đất hạ tầng kỹ thuật... Môi trường đất đã mất đi mất đi nơi giữ nước và độ ẩm cho nước, đất đặc biệt với các hoạt động san lấp nền đất trong thời gian dài thì đây sẽ là nguy cơ gây làm mất đi lớp phủ thảm bề mặt thay vào đó là bê

tông hóa bề mặt các công trình không chỉ gây xói mòn đất (lớp đất mặt bị mang đi nơi khác do các yếu tố vật lý như nước và gió...phá vỡ hệ sinh thái, các yếu tố này làm giảm độ phì của tầng đất mặt)

– Ngoài ra, môi trường đất còn chịu ảnh hưởng bởi chất thải sinh hoạt như rác thải, đồ ăn, túi nilon, chai nhựa, nước thải sinh hoạt,... nếu không được thu gom và đưa đến trạm trung chuyển chất thải rắn trong ngày mà xả trực tiếp lên mặt đất sẽ khiến cho môi trường đất bị ô nhiễm nhiều hơn cùng với các hoạt động xây dựng các công trình.

c. Xu thế diễn biến môi trường không khí

– Nguồn khí thải gây ô nhiễm trong khu vực chủ yếu từ hoạt động giao thông, sinh hoạt và một số từ nguồn khác (điểm tập kết rác, bãi đỗ xe, hệ thống xử lý nước thải). Thành phần chủ yếu là bụi, CO, CO₂, SO_x, NO_x, CH₄, H₂S, vv.

Bảng 21. Đánh giá các nguồn và thành phần các chất ô nhiễm không khí

TT	Nguồn ô nhiễm	Khu vực ô nhiễm	Thành phần, mức ô nhiễm
1	Hoạt động giao thông (Đường bộ)	Nút giao điểm đầu nối với tuyến quốc lộ 62 và trên các tuyến giao thông nội khu, trục chính giao thông khu vực	Bụi, CO, CO ₂ , C _m H _n , SO _x , NO _x , R – COOH, R – CHO, Muối (C), Chì (Pb). Nguồn ô nhiễm cục bộ.
2	Hoạt động sinh hoạt của cư dân và các khu vực dịch vụ	Phát sinh các chất ô nhiễm cục bộ do sử dụng hóa chất bay hơi, khí gas, phục vụ ăn uống.	Khí thải là bụi, SO ₂ , CO, CO ₂ , NO, NO ₂ do hoạt động sinh hoạt.
3	Trạm xử lý nước thải tập trung dự án; điểm tập kết CTR của dự án	Khu vực xử lý và vùng lân cận. Mức độ ô nhiễm cao, tại các khu vực này cần bố trí cây xanh cách ly tối thiểu 5m.	Mùi, khí thải từ quá trình phân hủy chất thải rắn, bùn thải như SO ₂ , CH ₄ , H ₂ S, mecaptan, vv

– Tuy nhiên, việc mở rộng các tuyến đường giao thông nội khu, các khu ở được xây dựng, đầu nối với tuyến giao thông đối ngoại đã giúp giao thông thuận tiện, đi lại đảm bảo sự gắn kết giữa khu vực phát triển mới và các vùng phụ cận và các khu dân cư bên giảm nguy cơ ùn tắc, cùng với việc trồng cây xanh cảnh quan trên các tuyến đường có thể coi là giải pháp ngăn chặn nguy cơ các chất gây ô nhiễm và giảm nguồn ồn, cải thiện chất lượng môi trường không khí cho các khu ở.

d. Xu thế diễn biến môi trường sinh thái

– Khu vực hệ thống mặt nước dồi dào với sông Vàm Cỏ Tây và Kênh Tắt đã góp phần lớn tạo nên cảnh quan sinh thái tự nhiên giúp điều hòa vi khí hậu, làm sạch bầu không khí và nguồn nước, làm dịu các đảo nhiệt và hỗ trợ sức khỏe của cư dân, nâng cao đời sống tinh thần tạo nhiều cơ hội để nghỉ ngơi và vui chơi.

– Các hệ sinh thái đại diện cho sự thay đổi căn bản của những khu vực tự nhiên bị thay thế. Hoạt động quy hoạch xây dựng thay thế dần đất cảnh quan nông nghiệp nên sẽ chỉ tồn tại một diện tích nhỏ cho thảm thực vật giữa khu vực phần lớn bị bê tông hóa.

Chất thải và khí thải từ hoạt động giao thông và các khu vực dân cư tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm đất đai và không khí.

e. Các sự cố và rủi ro khác

– Quá trình thi công san lấp – xây dựng các hạng mục công trình, mật độ giao thông trong tuyến đường sẽ gia tăng dẫn đến cản trở nhu cầu đi lại của dân cư trong khu vực, gia tăng áp lực lên kết cấu đường, trong thời gian dài gây nên các biến dạng về kết cấu làm yếu nền đường, sụt lún nứt vỡ... làm giảm tốc độ lưu thông trên đường, gây bụi làm giảm khả năng quan sát đường khi tham gia giao thông.

– Sự cố về rò rỉ vỡ đường ống và các sự cố trong việc vận hành hệ thống xử lý nước thải, khí thải. Sự cố về cháy nổ chập điện.

5.2. Các giải pháp nhằm giảm thiểu, khắc phục các tác động đến môi trường quy hoạch

– Thiết lập không gian cây xanh bao bọc các khu ở, tuyến giao thông nội khu, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật như các bãi đỗ xe, điểm tập kết chất thải rắn, trạm xử lý nước thải.

– Khu vực công viên, cây xanh, cảnh quan ven sông, các hệ sinh thái tự nhiên khác phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo và phát huy, đáp ứng yêu cầu về mỹ quan, điều hòa vi khí hậu và cân bằng môi trường sinh thái và không được lấn chiếm, san lấp, sử dụng sai mục đích. Nếu có thể nên tăng cường trồng thêm cây xanh hơn tiêu chuẩn cho phép giúp cho khu vực giảm bớt được khí hậu khô nóng.

+ Phục hồi hệ sinh thái:

– Thiết kế cảnh quan là một bộ phận của hệ sinh thái tự nhiên nhưng lại được quy hoạch có hệ thống trong khu tái định cư nhằm đáp ứng các nhu cầu của cư dân, góp phần làm hệ sinh thái đó vận hành thông suốt và cân bằng giống như hệ sinh thái vốn tồn tại trong tự nhiên.

– Quy trình thiết kế cảnh quan khu tái định cư phải tôn trọng những quy luật của hệ sinh thái tự nhiên. Hệ thống cảnh quan nhân tạo phải được thiết lập sao cho gần gũi thiên nhiên, nhằm mục tiêu đảm bảo môi trường sống lành mạnh, hài hòa với thiên nhiên và dựa vào thiên nhiên, được bổ sung bằng những kết nối hoặc thành tuyến như các dải cây xanh dọc theo đường phố, nút giao cắt, mặt đứng xanh, mái xanh, sân trong của các tòa nhà, những diện tích mặt nước dù nhỏ như bể cảnh trong sân vườn nhà...

+ Phục hồi và tái tạo môi trường đất-CTR

– Đối với chất thải rắn sinh hoạt có thành phần hữu cơ chiếm tỷ lệ lớn được tận dụng để sản xuất phân hữu cơ phải được phân loại rác đồng bộ; các thành phần khó phân huỷ sinh học nhưng dễ cháy như giấy vụn, giẻ rách, nhựa, túi nilon... không còn khả năng tái chế thì có thể áp dụng phương pháp đốt để giảm thể tích.

– Không chế ô nhiễm môi trường đất bởi chất thải rắn: yêu cầu phân loại rõ từng loại chất thải, thùng rác có thể được đặt cách nhau từ 30 đến 50 mét tùy vào địa hình. Tại các khu tập trung dân cư, nghỉ dưỡng như công viên, phố đi bộ thương mại... thùng rác sẽ được đặt gần nhau hơn tiện phân loại. Màu sắc và kích thước tiêu chuẩn sẽ được thống nhất, màu sẽ được chọn là màu xanh lá cây hoặc màu da cam để thu hút sự chú ý và nâng cao ý thức của cư dân vứt rác đúng nơi quy định. Thùng rác công cộng sẽ có dung tích 160 lít, phù hợp cho một ngày đựng trong phạm vi 30 đến 50 mét đó trước khi được xe chở đến vận chuyển đến nơi xử lý.

+ Phục hồi môi trường không khí: ô nhiễm không khí do các hoạt động giao thông vận tải chiếm 70% nên việc nhận thức được những ảnh hưởng của việc sử dụng phương tiện giao thông cơ giới đến chất lượng môi trường trong tương lai gần là điều rất quan trọng

– Giảm thiểu ô nhiễm do xây dựng: các dự án đầu tư phải thực hiện đúng các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí trong giai đoạn xây dựng như: Che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn; Phun nước quét đường thường xuyên; Điều phối xe hợp lý tránh ảnh hưởng gây ùn tắc giao thông; Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn; Hạn chế thi công vào ban đêm ở các khu vực đông dân cư sinh sống.

5.3. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường

– Quan trắc môi trường định kỳ hàng năm về môi trường nước, không khí, tiếng ồn, chất thải rắn, đất tại các điểm có khả năng gây ra các sự cố môi trường, các khu vực nhạy cảm về môi trường...để có thể dự đoán trước mức độ ô nhiễm và đề xuất các biện pháp xử lý hợp lý ngay trong trường hợp xảy ra các biến cố có liên quan đến đối tượng cần quan trắc nhằm giảm bớt các chi phí khấu hao về nhiên liệu cũng như chi phí vận hành. Các vị trí quan trắc môi trường hiện nay đều được gắn kết chặt chẽ với việc phân vùng môi trường nhằm đưa ra mật độ quan trắc, giám sát phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và các định hướng phát triển phù hợp với mức độ tác động đến môi trường của các hoạt động phát triển trong hành lang các yêu cầu về tiêu chuẩn, quy chuẩn được áp dụng cho từng phân vùng môi trường và đảm bảo các mục tiêu đặt ra trong quy hoạch BVMT

– Giám sát môi trường không khí : Quan trắc tại các ô quy hoạch theo hướng gió chủ đạo Tần số quan trắc: 02 lần/năm. Các thông số khảo sát: Nhiệt độ, Độ ẩm, Tốc độ gió, Độ ồn, VOC, Bụi, SO₂, NO₂, CO

– Quan trắc chất lượng nước thải: tại các điểm xả sau hệ thống xử lý nước thải trước khi thoát nước ra môi trường biển. Tần số quan trắc: 04 lần/năm Thông số đo đạc: pH, EC, DO, độ đục, TSS, BOD₅, COD, độ kiềm, tổng N, tổng P, Coli và Coliform và giám sát tự động liên tục (thiết bị quan trắc tự động) Kết quả giám sát tự động sẽ được truyền tự động online về Sở Tài nguyên và Môi trường để giám sát và kiểm tra.

– Giám sát môi trường chất thải rắn:

– Các vấn đề cần giám sát: Cách thức phân loại rác trong khu nhà ở. Ngoài ra, trong giai đoạn thực hiện quy hoạch, từng dự án đầu tư có kế hoạch giám sát môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án.

– Giám sát môi trường đất: gắn với mục đích sử dụng đất để có kế hoạch sử dụng đất, bảo vệ môi trường với các thông số như nhiệt độ, tỷ trọng của đất, độ pH...

VIII. KINH TẾ XÂY DỰNG

8.1. Khái toán tổng mức đầu tư

8.1.1. Tổng mức đầu tư dự án

Theo "Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024" (kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD). Khi lập dự án cần thay đổi cho phù hợp.

Khái toán kinh phí xây dựng các công trình công cộng và cây xanh

TT	Danh mục	Đơn vị	Khối lượng	Suất vốn đầu tư (1000đ/đơn vị)	Thành tiền (tỷ đồng)
	TỔNG				119,6
1	Công trình công cộng				115,1
-	Trường mầm non	cháu	110	104.962	11,5
-	Trường tiểu học	học sinh	143	89.278	12,7
-	Công trình công cộng dịch vụ khác (Trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng, công trình thương mại, dịch vụ)	m ² sàn	9.319,62	9.753	90,9
2	Cây xanh sử dụng công cộng				4,5
-	Cây xanh sử dụng công cộng	ha	1.28	3.500.000	4,5

(Đơn giá khái toán chỉ mang tính ước tính sơ bộ đối với đồ án quy hoạch. Kinh phí chính xác sẽ được cụ thể hóa tại giai đoạn tiếp theo Lập dự án đầu tư).

8.1.2. Khái toán kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật

Để đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ về hệ thống giao thông, cao độ nền, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước, CTR và nghĩa trang, với quy mô khu quy hoạch là 156.780,0m². Cần phải đầu tư kinh phí xây dựng khoảng 43,6 (tỷ đồng) cụ thể bảng sau:

STT	Nội dung	Quy mô (ha)	Suất vốn đầu tư (triệu đồng/ha)	Tổng nhu cầu vốn đầu tư (tỷ đồng)
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	5,10	8.549	43,6

(Đơn giá khái toán chỉ mang tính ước tính sơ bộ đối với đồ án quy hoạch. Kinh phí chính xác sẽ được cụ thể hóa tại giai đoạn tiếp theo Lập dự án đầu tư).

8.1.3. Tổng hợp khái toán nhu cầu vốn đầu tư

TT	Danh mục	Nhu cầu vốn đầu tư (tỷ đồng)
I	Tổng kinh phí đầu tư xây lắp (1+2)	163,2
1	Công trình công cộng và cây xanh	119,6
2	Hạ tầng kỹ thuật	43,6
II	Kinh phí chuẩn bị đầu tư xây lắp (2% tổng chi phí)	3,3
III	Chi phí khác và chi phí dự phòng (10% tổng chi phí)	16,3
	<u>Tổng cộng kinh phí đầu tư và tính toán suất đầu tư xây dựng (I+II+III)</u>	<u>182,8</u>

(Đơn giá khái toán chỉ mang tính ước tính sơ bộ đối với đồ án quy hoạch. Kinh phí chính xác sẽ được cụ thể hóa tại giai đoạn tiếp theo Lập dự án đầu tư).

8.2. Hiệu quả dự án

Đầu tư vào dự án sẽ xây dựng được một khu tái định cư với hàng nghìn m² sàn nhà ở và các công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh, trường học và các công trình hạ tầng xã hội khác.

Giải quyết nhu cầu bố trí tái định cư cho dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí tại xã Mỹ An và các hộ dân thuộc khu tái định cư tại chỗ

Xây dựng được một khu ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân.

Tăng cường hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho huyện và khu vực.

Cải thiện môi trường, đóng góp cho bộ mặt cũng như cảnh quan chung của khu vực.

IX. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

9.1. Kết luận

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí đã xác định những định hướng quy hoạch không gian chính và những nội dung cụ thể về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu, làm cơ sở phục vụ công tác quản lý đầu tư xây dựng.

Đồ án quy hoạch góp phần tạo dựng một khu vực tái định cư đầy đủ các tiện ích về hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật giải quyết nhu cầu bố trí tái định cư cho dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí tại xã Mỹ An và các hộ dân thuộc khu tái định cư tại chỗ.

9.2. Kiến nghị

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Thủ Thừa kính trình UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành.

X. PHỤ LỤC

Phụ lục 01: Tính toán nhu cầu cấp nước:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	CÔNG TRÌNH KHÁC	QUY MÔ		Chỉ tiêu		Lưu lượng (m ³ /ng. đêm)
				Diện tích sàn tối đa (m ²)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	P0	Đơn vị	
	Tổng cộng		156.780,00	149.946,32	2.192	609			
1	Đất giáo dục		4.068,91	4.143,27					
1.1	<i>Trường mầm non</i>		<i>1.848,55</i>	<i>1.478,84</i>					
		MN	1.848,55	1.478,84	110		75	lít/cháu	8,25
1.2	<i>Trường tiểu học</i>		<i>2.220,36</i>	<i>2.664,43</i>					
		TH	2.220,36	2.664,43	143		15	l/học sinh	2,15
2	Đất y tế	YT	516,92	413,54					
		YT	516,92	413,54			2	lít/m ² .sàn	0,83
3	Đất văn hóa	VH	501,02	400,82					
		VH	501,02	400,82			2	lít/m ² .sàn	0,80
4	Đất thương mại	TM	6.075,19	8.505,27					
		TM-01	2.129,20	2980,88			2	lít/m ² .sàn	5,96
		TM-02	3.945,99	5524,39			2	lít/m ² .sàn	11,05
5	Đất cây xanh		39.359,66	640,79					
5.1	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	<i>CX</i>	<i>12.815,80</i>	<i>640,79</i>					

		CX-01	474,44	23,72			3	lít/m2	1,42
		CX-02	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-03	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-04	890,93	44,55			3	lít/m2	2,67
		CX-05	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-06	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-07	80	4,00			3	lít/m2	0,24
		CX-08	735,95	36,80			3	lít/m2	2,21
		CX-09	325,24	16,26			3	lít/m2	0,98
		CX-10	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-11	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-12	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-13	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-14	5.015,90	250,80			3	lít/m2	15,05
		CX-15	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-16	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-17	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-18	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-19	874,41	43,72			3	lít/m2	2,62
		CX-20	160	8,00			3	lít/m2	0,48
		CX-21	203,19	10,16			3	lít/m2	0,61
		CX-22	96,78	4,84			3	lít/m2	0,29
		CX-23	80	4,00			3	lít/m2	0,24
		CX-24	229,78	11,49			3	lít/m2	0,69
		CX-25	80	4,00			3	lít/m2	0,24
		CX-26	80	4,00			3	lít/m2	0,24
		CX-27	411,79	20,59			3	lít/m2	1,24
		CX-29	80	4,00			3	lít/m2	0,24
		CX-30	80	4,00			3	lít/m2	0,24

		CX-31	591,95	29,60			3	lít/m2	1,78
		CX-32	80	4,00			3	lít/m2	0,24
		CX-33	80	4,00			3	lít/m2	0,24
		CX-34	80	4,00			3	lít/m2	0,24
		CX-35	165,44	8,27			3	lít/m2	0,50
5.2	<i>Đất cây xanh chuyên dụng</i>	<i>CXCL</i>	26.543,86						
		CXCL-01	1.339,52				3	lít/m2	4,02
		CXCL-02	23.633,25				3	lít/m2	70,90
		CXCL-03	1.571,09				3	lít/m2	4,71
6	Đất nhà ở liền kề		55.225,00	136.326,00	2.192	609			
		LK	55.225,00	136.326,00	2.192	609			
		LK-01	2.517,53	5862,00	94	26	80	lít/người/ngày đêm	7,49
		LK-02	1.698,24	4071,00	65	18	80	lít/người/ngày đêm	5,18
		LK-03	2.000,00	4800,00	79	22	80	lít/người/ngày đêm	6,34
		LK-04	1.400,00	3360,00	54	15	80	lít/người/ngày đêm	4,32
		LK-05	2.400,00	5760,00	97	27	80	lít/người/ngày đêm	7,78

		LK-06	1.750,90	4020,00	65	18	80	lít/người/ngày đêm	5,18
		LK-07	960	2448,00	43	12	80	lít/người/ngày đêm	3,46
		LK-08	2.405,97	6024,00	97	27	80	lít/người/ngày đêm	7,78
		LK-09	784	1920,00	22	6	80	lít/người/ngày đêm	1,73
		LK-10	400	1140,00	18	5	80	lít/người/ngày đêm	1,44
		LK-11	784	1920,00	22	6	80	lít/người/ngày đêm	1,73
		LK-12	286,2	681,00	7	2	80	lít/người/ngày đêm	0,58
		LK-13	710,51	1761,00	29	8	80	lít/người/ngày đêm	2,30
		LK-14	1.368,33	3393,00	54	15	80	lít/người/ngày đêm	4,32
		LK-15	900	2160,00	32	9	80	lít/người/ngày đêm	2,59

		LK-16	600	1440,00	22	6	80	lít/người/ngày đêm	1,73
		LK-17	1.000,00	2400,00	36	10	80	lít/người/ngày đêm	2,88
		LK-18	1.000,00	2400,00	36	10	80	lít/người/ngày đêm	2,88
		LK-19	1.100,00	2640,00	40	11	80	lít/người/ngày đêm	3,17
		LK-20	2.384,00	5982,00	101	28	80	lít/người/ngày đêm	8,06
		LK-21	2.312,22	5793,00	94	26	80	lít/người/ngày đêm	7,49
		LK-22	1.200,00	3420,00	54	15	80	lít/người/ngày đêm	4,32
		LK-23	1.000,00	2400,00	36	10	80	lít/người/ngày đêm	2,88
		LK-24	1.200,00	2880,00	43	12	80	lít/người/ngày đêm	3,46
		LK-25	1.997,24	4977,00	79	22	80	lít/người/ngày đêm	6,34

		LK-26	1.442,63	3462,00	47	13	80	lít/người/ngày đêm	3,74
		LK-27	1.000,00	2400,00	36	10	80	lít/người/ngày đêm	2,88
		LK-28	800	1920,00	29	8	80	lít/người/ngày đêm	2,30
		LK-29	2.366,16	5937,00	97	27	80	lít/người/ngày đêm	7,78
		LK-30	2.384,00	5988,00	101	28	80	lít/người/ngày đêm	8,06
		LK-31	2.400,00	6120,00	108	30	80	lít/người/ngày đêm	8,64
		LK-32	800	2040,00	36	10	80	lít/người/ngày đêm	2,88
		LK-33	1.911,59	4596,00	76	21	80	lít/người/ngày đêm	6,05
		LK-34	2.400,00	6120,00	108	30	80	lít/người/ngày đêm	8,64
		LK-35	2.400,00	6120,00	108	30	80	lít/người/ngày đêm	8,64

		LK-36	960	2448,00	43	12	80	lít/người/ngày đêm	3,46
		LK-37	960	2448,00	43	12	80	lít/người/ngày đêm	3,46
		LK-38	457,48	1155,00	22	6	80	lít/người/ngày đêm	1,73
		LK-39	784	1920,00	22	6	80	lít/người/ngày đêm	1,73
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	563,91	225,56			2	lít/m ² .sàn	0,45
8	Đất giao thông		50.469,42	105,42					
8.1	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>BDX</i>	<i>2.108,47</i>	<i>105,42</i>					
		BDX- 01	718,44	35,92			0,4	lít/m ²	0,29
		BDX- 02	937,82	46,89			0,4	lít/m ²	0,38
		BDX- 03	452,21	22,61			0,4	lít/m ²	0,18
8.2	<i>Đường giao thông</i>		<i>48.360,95</i>				0,4	lít/m ²	19,34
Tổng lưu lượng dùng nước sinh hoạt ngày trung bình $Q_{tb} =$									343,14
Hệ số điều hòa ngày $K_{ng} =$									1,3
Tổng lưu lượng dùng nước ngày dùng nước lớn nhất $Q_{ngmax} = Q_{tb} \times K_{ng}$									446,08735
Dự phòng + Rò rỉ = 15%Q									66,913102
Cấp nước chữa cháy									

	Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy	10	lít/s						
	Số đám cháy xảy ra đồng thời	1	Đám cháy						
	Thời gian đám cháy	3	Giờ						
	Nhu cầu cấp nước chữa cháy								
	$Q_{cc} = (10 \times 1 \times 3 \times 3600) / 1000$	108	m ³ /Đám cháy						108
Tổng nhu cầu dùng nước trong dự án: $Q = Q_{ngmax} + Q_{rr} + dp + Q_{cc}$									621,00
Làm tròn: 621m³/ngđ									

Phụ lục 02: Tính toán nhu cầu tiêu thụ điện:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	CÔNG TRÌNH KHÁC	QUY MÔ		Chỉ tiêu		Hệ số đồng thời (Kđt)	Công suất tính toán (kW)	Công suất thực (kVA) (Cos φ=0,90)
				Diện tích sàn tối đa (m ²)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	P0	Đơn vị			
	Tổng cộng		156.780,00	149.946,32	2.192	609					
1	Đất giáo dục		4.068,91	4.143,27							
<i>1.1</i>	<i>Trường mầm non</i>		<i>1.848,55</i>	<i>1.478,84</i>							
		MN	1.848,55	1.478,84	110		0,25	kw/ cháu	0,7	19,18	21,32

1.2	Trường tiểu học		2.220,36	2.664,43							
		TH	2.220,36	2.664,43	143		0,15	kw/m2sàn	0,7	14,96	16,63
2	Đất y tế	YT	516,92	413,54							
		YT	516,92	413,54			0,03	kw/m2sàn	0,7	8,68	9,65
3	Đất văn hóa	VH	501,02	400,82							
		VH	501,02	400,82			0,03	kw/m2sàn	0,7	8,42	9,35
4	Đất thương mại	TM	6.075,19	8.505,27							
		TM-01	2.129,20	2980,88			0,03	kw/m2sàn	0,7	62,60	69,55
		TM-02	3.945,99	5524,39			0,03	kw/m2sàn	0,7	116,01	128,90
5	Đất cây xanh		39.359,66	640,79							
6	Đất nhà ở liền kề		55.225,00	136.326,00	2.192	609					
		LK	55.225,00	136.326,00	2.192	609					

		LK-01	2.517,53	5862,00	94	26	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>91,00</i>	101,11
		LK-02	1.698,24	4071,00	65	18	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>63,00</i>	70,00
		LK-03	2.000,00	4800,00	79	22	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>77,00</i>	85,56
		LK-04	1.400,00	3360,00	54	15	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>52,50</i>	58,33
		LK-05	2.400,00	5760,00	97	27	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>94,50</i>	105,00
		LK-06	1.750,90	4020,00	65	18	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>63,00</i>	70,00
		LK-07	960	2448,00	43	12	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>42,00</i>	46,67
		LK-08	2.405,97	6024,00	97	27	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>94,50</i>	105,00
		LK-09	784	1920,00	22	6	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>21,00</i>	23,33
		LK-10	400	1140,00	18	5	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>17,50</i>	19,44

		LK-11	784	1920,00	22	6	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>21,00</i>	23,33
		LK-12	286,2	681,00	7	2	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>7,00</i>	7,78
		LK-13	710,51	1761,00	29	8	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>28,00</i>	31,11
		LK-14	1.368,33	3393,00	54	15	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>52,50</i>	58,33
		LK-15	900	2160,00	32	9	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>31,50</i>	35,00
		LK-16	600	1440,00	22	6	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>21,00</i>	23,33
		LK-17	1.000,00	2400,00	36	10	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>35,00</i>	38,89
		LK-18	1.000,00	2400,00	36	10	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>35,00</i>	38,89
		LK-19	1.100,00	2640,00	40	11	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>38,50</i>	42,78
		LK-20	2.384,00	5982,00	101	28	5	<i>kw/lô</i>	<i>0,7</i>	<i>98,00</i>	108,89

		LK-21	2.312,22	5793,00	94	26	5	kw/lô	0,7	91,00	101,11
		LK-22	1.200,00	3420,00	54	15	5	kw/lô	0,7	52,50	58,33
		LK-23	1.000,00	2400,00	36	10	5	kw/lô	0,7	35,00	38,89
		LK-24	1.200,00	2880,00	43	12	5	kw/lô	0,7	42,00	46,67
		LK-25	1.997,24	4977,00	79	22	5	kw/lô	0,7	77,00	85,56
		LK-26	1.442,63	3462,00	47	13	5	kw/lô	0,7	45,50	50,56
		LK-27	1.000,00	2400,00	36	10	5	kw/lô	0,7	35,00	38,89
		LK-28	800	1920,00	29	8	5	kw/lô	0,7	28,00	31,11
		LK-29	2.366,16	5937,00	97	27	5	kw/lô	0,7	94,50	105,00
		LK-30	2.384,00	5988,00	101	28	5	kw/lô	0,7	98,00	108,89

		LK-31	2.400,00	6120,00	108	30	5	kw/lô	0,7	105,00	116,67
		LK-32	800	2040,00	36	10	5	kw/lô	0,7	35,00	38,89
		LK-33	1.911,59	4596,00	76	21	5	kw/lô	0,7	73,50	81,67
		LK-34	2.400,00	6120,00	108	30	5	kw/lô	0,7	105,00	116,67
		LK-35	2.400,00	6120,00	108	30	5	kw/lô	0,7	105,00	116,67
		LK-36	960	2448,00	43	12	5	kw/lô	0,7	42,00	46,67
		LK-37	960	2448,00	43	12	5	kw/lô	0,7	42,00	46,67
		LK-38	457,48	1155,00	22	6	5	kw/lô	0,7	21,00	23,33
		LK-39	784	1920,00	22	6	5	kw/lô	0,7	21,00	23,33
7	Đất công trình hạ tầng	HTKT	563,91	225,56			0,03	kw/m2sàn	0,7	4,74	5,26

	kỹ thuật khác										
8	Đất giao thông		50.469,42	105,42							
8.1	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>BDX</i>	<i>2.108,47</i>	<i>105,42</i>							
		BDX-01	718,44	35,92			1	w/m2	1	0,72	0,85
		BDX-02	937,82	46,89			1	w/m2	1	0,94	1,10
		BDX-03	452,21	22,61			1	w/m2	1	0,45	0,53
8.2	<i>Đường giao thông</i>		<i>48.360,95</i>				1	w/m2	1	48,36	56,90
Tổng										2.436,24	2.706,94

Phụ lục 03: Tính toán nhu cầu thông tin liên lạc:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	CÔNG TRÌNH KHÁC	QUY MÔ		Chỉ tiêu		Số thuê bao
				Diện tích sàn tối đa (m ²)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	P0	Đơn vị	
	Tổng cộng		156.780,00	149.946,32	2.192	609			
1	Đất giáo dục								

			4.068,91	4.143,27					
1.1	<i>Trường mầm non</i>		1.848,55	1.478,84					
		MN	1.848,55	1.478,84	110		1	lines/100m2 sàn	15
1.2	<i>Trường tiểu học</i>		2.220,36	2.664,43					
		TH	2.220,36	2.664,43	143		1	lines/100m2 sàn	27
2	Đất y tế	YT	516,92	413,54					
		YT	516,92	413,54			1	lines/100m2 sàn	4
3	Đất văn hóa	VH	501,02	400,82					
		VH	501,02	400,82			1	lines/100m2 sàn	4
4	Đất thương mại	TM	6.075,19	8.505,27					
		TM-01	2.129,20	2980,88			1	lines/100m2 sàn	30
		TM-02	3.945,99	5524,39			1	lines/100m2 sàn	55
5	Đất cây xanh		39.359,66	640,79					
6	Đất nhà ở liền kề		55.225,00	136.326,00	2.192	609			

		LK	55.225,00	136.326,00	2.192	609			
		LK-01	2.517,53	5862,00	94	26	1	thuê bao/ lô	26
		LK-02	1.698,24	4071,00	65	18	1	thuê bao/ lô	18
		LK-03	2.000,00	4800,00	79	22	1	thuê bao/ lô	22
		LK-04	1.400,00	3360,00	54	15	1	thuê bao/ lô	15
		LK-05	2.400,00	5760,00	97	27	1	thuê bao/ lô	27
		LK-06	1.750,90	4020,00	65	18	1	thuê bao/ lô	18
		LK-07	960	2448,00	43	12	1	thuê bao/ lô	12
		LK-08	2.405,97	6024,00	97	27	1	thuê bao/ lô	27
		LK-09	784	1920,00	22	6	1	thuê bao/ lô	6

		LK-10	400	1140,00	18	5	1	thuê bao/ lô	5
		LK-11	784	1920,00	22	6	1	thuê bao/ lô	6
		LK-12	286,2	681,00	7	2	1	thuê bao/ lô	2
		LK-13	710,51	1761,00	29	8	1	thuê bao/ lô	8
		LK-14	1.368,33	3393,00	54	15	1	thuê bao/ lô	15
		LK-15	900	2160,00	32	9	1	thuê bao/ lô	9
		LK-16	600	1440,00	22	6	1	thuê bao/ lô	6
		LK-17	1.000,00	2400,00	36	10	1	thuê bao/ lô	10
		LK-18	1.000,00	2400,00	36	10	1	thuê bao/ lô	10
		LK-19	1.100,00	2640,00	40	11	1	thuê bao/ lô	11

		LK-20	2.384,00	5982,00	101	28	1	thuê bao/ lô	28
		LK-21	2.312,22	5793,00	94	26	1	thuê bao/ lô	26
		LK-22	1.200,00	3420,00	54	15	1	thuê bao/ lô	15
		LK-23	1.000,00	2400,00	36	10	1	thuê bao/ lô	10
		LK-24	1.200,00	2880,00	43	12	1	thuê bao/ lô	12
		LK-25	1.997,24	4977,00	79	22	1	thuê bao/ lô	22
		LK-26	1.442,63	3462,00	47	13	1	thuê bao/ lô	13
		LK-27	1.000,00	2400,00	36	10	1	thuê bao/ lô	10
		LK-28	800	1920,00	29	8	1	thuê bao/ lô	8
		LK-29	2.366,16	5937,00	97	27	1	thuê bao/ lô	27

		LK-30	2.384,00	5988,00	101	28	1	thuê bao/ lô	28
		LK-31	2.400,00	6120,00	108	30	1	thuê bao/ lô	30
		LK-32	800	2040,00	36	10	1	thuê bao/ lô	10
		LK-33	1.911,59	4596,00	76	21	1	thuê bao/ lô	21
		LK-34	2.400,00	6120,00	108	30	1	thuê bao/ lô	30
		LK-35	2.400,00	6120,00	108	30	1	thuê bao/ lô	30
		LK-36	960	2448,00	43	12	1	thuê bao/ lô	12
		LK-37	960	2448,00	43	12	1	thuê bao/ lô	12
		LK-38	457,48	1155,00	22	6	1	thuê bao/ lô	6
		LK-39	784	1920,00	22	6	1	thuê bao/ lô	6

7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	563,91	225,56			2	thuê bao/ công trình	2
8	Đất giao thông		50.469,42	105,42					
8.1	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>BDX</i>	<i>2.108,47</i>	<i>105,42</i>					
		BDX-01	718,44	35,92			2	thuê bao/ công trình	2
		BDX-02	937,82	46,89			2	thuê bao/ công trình	2
		BDX-03	452,21	22,61			2	thuê bao/ công trình	2
8.2	<i>Đường giao thông</i>		<i>48.360,95</i>						
Tổng									752

Phụ lục 04: Tính toán nhu cầu thoát nước thải

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số Dân (người)	Chỉ tiêu		Lưu lượng (m ³ /ngđ)
						P0	Đơn vị	
	Tổng cộng		156.780,00	149.946,32	2.192			
1	Đất giáo dục		4.068,91	4.143,27				
1.1	<i>Trường mầm non</i>		<i>1.848,55</i>	<i>1.478,84</i>				
		MN	1.848,55	1.478,84	110	75	lít/cháu	8,25

1.2	Trường tiểu học		2.220,36	2.664,43				
		TH	2.220,36	2.664,43	143	15	l/học sinh	2,15
2	Đất y tế	YT	516,92	413,54				
		YT	516,92	413,54		2	lít/m2.sàn	0,83
3	Đất văn hóa	VH	501,02	400,82				
		VH	501,02	400,82		2	lít/m2.sàn	0,80
4	Đất thương mại	TM	6.075,19	8.505,27				
		TM-01	2.129,20	2980,88		2	lít/m2.sàn	5,96
		TM-02	3.945,99	5524,39		2	lít/m2.sàn	11,05
5	Đất cây xanh		39.359,66	640,79				
6	Đất nhà ở liền kề		55.225,00	136.326,00	2.192			
		LK	55.225,00	136.326,00	2.192			
		LK-01	2.517,53	5862,00	94	80	lít/ng.ngđ	7,49
		LK-02	1.698,24	4071,00	65	80	lít/ng.ngđ	5,18
		LK-03	2.000,00	4800,00	79	80	lít/ng.ngđ	6,34
		LK-04	1.400,00	3360,00	54	80	lít/ng.ngđ	4,32
		LK-05	2.400,00	5760,00	97	80	lít/ng.ngđ	7,78
		LK-06	1.750,90	4020,00	65	80	lít/ng.ngđ	5,18
		LK-07	960	2448,00	43	80	lít/ng.ngđ	3,46
		LK-08	2.405,97	6024,00	97	80	lít/ng.ngđ	7,78
		LK-09	784	1920,00	22	80	lít/ng.ngđ	1,73
		LK-10	400	1140,00	18	80	lít/ng.ngđ	1,44
		LK-11	784	1920,00	22	80	lít/ng.ngđ	1,73
		LK-12	286,2	681,00	7	80	lít/ng.ngđ	0,58
		LK-13	710,51	1761,00	29	80	lít/ng.ngđ	2,30
		LK-14	1.368,33	3393,00	54	80	lít/ng.ngđ	4,32

		LK-15	900	2160,00	32	80	lít/ng.ngđ	2,59
		LK-16	600	1440,00	22	80	lít/ng.ngđ	1,73
		LK-17	1.000,00	2400,00	36	80	lít/ng.ngđ	2,88
		LK-18	1.000,00	2400,00	36	80	lít/ng.ngđ	2,88
		LK-19	1.100,00	2640,00	40	80	lít/ng.ngđ	3,17
		LK-20	2.384,00	5982,00	101	80	lít/ng.ngđ	8,06
		LK-21	2.312,22	5793,00	94	80	lít/ng.ngđ	7,49
		LK-22	1.200,00	3420,00	54	80	lít/ng.ngđ	4,32
		LK-23	1.000,00	2400,00	36	80	lít/ng.ngđ	2,88
		LK-24	1.200,00	2880,00	43	80	lít/ng.ngđ	3,46
		LK-25	1.997,24	4977,00	79	80	lít/ng.ngđ	6,34
		LK-26	1.442,63	3462,00	47	80	lít/ng.ngđ	3,74
		LK-27	1.000,00	2400,00	36	80	lít/ng.ngđ	2,88
		LK-28	800	1920,00	29	80	lít/ng.ngđ	2,30
		LK-29	2.366,16	5937,00	97	80	lít/ng.ngđ	7,78
		LK-30	2.384,00	5988,00	101	80	lít/ng.ngđ	8,06
		LK-31	2.400,00	6120,00	108	80	lít/ng.ngđ	8,64
		LK-32	800	2040,00	36	80	lít/ng.ngđ	2,88
		LK-33	1.911,59	4596,00	76	80	lít/ng.ngđ	6,05
		LK-34	2.400,00	6120,00	108	80	lít/ng.ngđ	8,64
		LK-35	2.400,00	6120,00	108	80	lít/ng.ngđ	8,64
		LK-36	960	2448,00	43	80	lít/ng.ngđ	3,46
		LK-37	960	2448,00	43	80	lít/ng.ngđ	3,46
		LK-38	457,48	1155,00	22	80	lít/ng.ngđ	1,73
		LK-39	784	1920,00	22	80	lít/ng.ngđ	1,73
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	563,91	225,56		2	lít/m2.sàn	0,45
8	Đất giao thông		50.469,42	105,42				

Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt ngày trung bình $Q_{tb} =$			204,88
Hệ số điều hòa ngày $K_{ng} =$			1,3
Tổng lưu lượng nước thải ngày dùng nước lớn nhất $Q_{ngmax} = Q_{tb} \times K_{ng}$			266,340573
			Làm tròn: 300m³/ngđ

Phụ lục 05: Bảng thống kê chi tiết lô đất

TT	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	DTXD Tối đa (m ²)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	MD XD Tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Loại hình (Nhà liền kề)	Số Dân (Ngư ời)	Số lô (căn)
A	Đất nhà ở liền kề		55225,00	45.442,00	136.326,00					2.192	609
		LK-01	2517,53	1954,00	5862,00	78	3	2,3		94	26
		LK01-01	185,26	135,24	405,72	73	3	2,2	Nhà liền kề	4	1
		LK01-02	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-03	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-04	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-05	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-06	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-07	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-08	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-09	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-10	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-11	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-12	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-13	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-14	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK01-15	192,27	140,36	421,07	73	3	2,2	Nhà liền kề	4	1

		LK01-16	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK01-17	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK01-18	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK01-19	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK01-20	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK01-21	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK01-22	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK01-23	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK01-24	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK01-25	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK01-26	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK-02	1698,24	1357,00	4071,00	80	3	2,4		65	18
		LK02-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-03	79,58	67,64	202,93	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-04	77,95	66,26	198,77	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-05	79,29	67,40	202,19	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-06	79,97	67,97	203,92	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK02-12	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK02-13	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK02-14	221,45	150,59	451,76	68	3	2,0	Nhà liền kề	4	1
		LK02-15	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK02-16	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1

		LK02-17	100,00	78,00	234,00	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK02-18	100,00	78,00	234,00	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK-03	2000,00	1600,00	4800,00	80	3	2,4		79	22
		LK03-01	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK03-02	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK03-03	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK03-04	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK03-05	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK03-06	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK03-07	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK03-08	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK03-09	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK03-10	100,00	76,00	228,00	76	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK03-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-13	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-14	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-15	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-16	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-17	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-18	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-19	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-20	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-21	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK03-22	120,00	92,40	277,20	77	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK-04	1400,00	1120,00	3360,00	80	3	2,4		54	15
		LK04-01	100,00	78,00	234,00	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK04-02	100,00	78,00	234,00	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1

		LK04-03	100,00	78,00	234,00	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK04-04	100,00	78,00	234,00	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK04-05	100,00	78,00	234,00	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK04-06	100,00	78,00	234,00	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK04-07	100,00	78,00	234,00	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK04-08	140,00	109,20	327,60	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK04-09	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK04-10	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK04-11	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK04-12	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK04-13	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK04-14	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK04-15	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK-05	2400,00	1920,00	5760,00	80	3	2,4		97	27
		LK05-01	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-02	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-03	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-04	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-05	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-06	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-07	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-08	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-09	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-10	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-11	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-12	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-13	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-14	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1

		LK05-15	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-16	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-17	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-18	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-19	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-20	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-21	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-22	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-23	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-24	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-25	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-26	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK05-27	80,00	64,00	192,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-06	1750,90	1340,00	4020,00	77	3	2,3		65	18
		LK06-01	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-02	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-03	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-04	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-05	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-06	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-07	100,00	75,00	225,00	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-08	175,45	131,59	394,76	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-09	80,00	62,40	187,20	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-10	80,00	62,40	187,20	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-11	80,00	62,40	187,20	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-12	80,00	62,40	187,20	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-13	80,00	62,40	187,20	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-14	80,00	62,40	187,20	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1

		LK06-15	80,00	62,40	187,20	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-16	80,00	62,40	187,20	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-17	80,00	62,40	187,20	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK06-18	155,45	121,25	363,75	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK-07	960,00	816,00	2448,00	85	3	2,6		43	12
		LK07-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK07-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK-08	2405,97	2008,00	6024,00	83	3	2,5		97	27
		LK08-01	184,92	134,99	404,97	73	3	2,2	Nhà liền kề	4	1
		LK08-02	80,00	72,00	216,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK08-03	80,00	72,00	216,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK08-04	80,00	72,00	216,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK08-05	80,00	72,00	216,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK08-06	80,00	72,00	216,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK08-07	80,00	70,40	211,20	88	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK08-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-13	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-14	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-15	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-16	221,05	150,31	450,94	68	3	2,0	Nhà liền kề	4	1
		LK08-17	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-18	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-19	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-20	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-21	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-22	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-23	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-24	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-25	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-26	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK08-27	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK-09	784,00	640,00	1920,00	82	3	2,4		22	6
		LK09-01	192,00	138,24	414,72	72	3	2,2	Nhà liền kề	4	1
		LK09-02	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK09-03	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK09-04	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK09-05	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK09-06	192,00	138,24	414,72	72	3	2,2	Nhà liền kề	4	1
		LK-10	400,00	380,00	1140,00	95	3	2,9		18	5
		LK10-01	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK10-02	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK10-03	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1

		LK10-04	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK10-05	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK-11	784,00	640,00	1920,00	82	3	2,4		22	6
		LK11-01	192,00	138,24	414,72	72	3	2,2	Nhà liền kề	4	1
		LK11-02	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK11-03	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK11-04	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK11-05	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK11-06	192,00	138,24	414,72	72	3	2,2	Nhà liền kề	4	1
		LK-12	286,20	227,00	681,00	79	3	2,4		7	2
		LK12-01	151,01	113,26	339,77	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK12-02	135,19	112,21	336,62	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK-13	710,51	587,00	1761,00	83	3	2,5		29	8
		LK13-01	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK13-02	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK13-03	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK13-04	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK13-05	80,00	66,40	199,20	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK13-06	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK13-07	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK13-08	150,51	120,41	361,22	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-14	1368,33	1131,00	3393,00	83	3	2,5		54	15
		LK14-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK14-07	198,04	138,63	415,88	70	3	2,1	Nhà liền kề	4	1
		LK14-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-13	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK14-14	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK14-15	130,29	109,44	328,33	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK-15	900,00	720,00	2160,00	80	3	2,4		32	9
		LK15-01	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK15-02	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK15-03	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK15-04	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK15-05	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK15-06	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK15-07	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK15-08	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK15-09	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-16	600,00	480,00	1440,00	80	3	2,4		22	6
		LK16-01	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK16-02	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK16-03	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK16-04	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK16-05	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK16-06	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-17	1000,00	800,00	2400,00	80	3	2,4		36	10
		LK17-01	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1

		LK17-02	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK17-03	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK17-04	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK17-05	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK17-06	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK17-07	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK17-08	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK17-09	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK17-10	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-18	1000,00	800,00	2400,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	36	10
		LK18-01	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK18-02	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK18-03	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK18-04	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK18-05	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK18-06	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK18-07	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK18-08	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK18-09	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK18-10	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-19	1100,00	880,00	2640,00	80	3	2,4		40	11
		LK19-01	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK19-02	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK19-03	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK19-04	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK19-05	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK19-06	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK19-07	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1

		LK19-08	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK19-09	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK19-10	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK19-11	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-20	2384,00	1994,00	5982,00	84	3	2,5		101	28
		LK20-01	152,00	124,64	373,92	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-02	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-03	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-04	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-05	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-06	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-07	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-08	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-09	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-10	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-11	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-12	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-13	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-14	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-15	152,00	121,60	364,80	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK20-16	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-17	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-18	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-19	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-20	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-21	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-22	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-23	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1

		LK20-24	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-25	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-26	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-27	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK20-28	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK-21	2312,22	1931,00	5793,00	84	3	2,5		94	26
		LK21-01	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-02	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-03	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-04	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-05	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-06	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-07	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-08	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-09	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-10	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-11	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-12	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-13	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-14	176,11	132,08	396,25	75	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK21-15	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-16	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-17	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-18	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-19	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-20	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-21	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-22	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK21-23	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-24	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-25	80,00	68,80	206,40	86	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK21-26	216,11	146,95	440,86	68	3	2,0	Nhà liền kề	4	1
		LK-22	1200,00	1140,00	3420,00	95	3	2,9		54	15
		LK22-01	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-02	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-03	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-04	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-05	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-06	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-07	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-08	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-09	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-10	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-11	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-12	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-13	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-14	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK22-15	80,00	76,00	228,00	95	3	2,9	Nhà liền kề	4	1
		LK-23	1000,00	800,00	2400,00	80	3	2,4		36	10
		LK23-01	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK23-02	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK23-03	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK23-04	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK23-05	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK23-06	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1

		LK23-07	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK23-08	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK23-09	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK23-10	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-24	1200,00	960,00	2880,00	80	3	2,4		43	12
		LK24-01	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-02	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-03	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-04	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-05	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-06	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-07	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-08	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-09	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-10	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-11	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK24-12	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-25	1997,24	1659,00	4977,00	83	3	2,5		79	22
		LK25-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK25-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK25-13	180,70	133,72	401,15	74	3	2,2	Nhà liền kề	4	1
		LK25-14	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK25-15	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK25-16	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK25-17	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK25-18	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK25-19	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK25-20	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK25-21	136,23	113,07	339,21	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK25-22	160,31	125,04	375,13	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK-26	1442,63	1154,00	3462,00	80	3	2,4		47	13
		LK26-01	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-02	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-03	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-04	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-05	242,63	157,71	473,13	65	3	2,0	Nhà liền kề	4	1
		LK26-06	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-07	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-08	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-09	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-10	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-11	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-12	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK26-13	100,00	83,00	249,00	83	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK-27	1000,00	800,00	2400,00	80	3	2,4		36	10
		LK27-01	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1

		LK27-02	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK27-03	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK27-04	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK27-05	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK27-06	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK27-07	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK27-08	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK27-09	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK27-10	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-28	800,00	640,00	1920,00	80	3	2,4		29	8
		LK28-01	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK28-02	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK28-03	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK28-04	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK28-05	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK28-06	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK28-07	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK28-08	100,00	80,00	240,00	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK-29	2366,16	1979,00	5937,00	84	3	2,5		97	27
		LK29-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK29-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-13	214,16	149,91	449,74	70	3	2,1	Nhà liền kề	4	1
		LK29-14	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-15	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-16	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-17	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-18	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-19	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-20	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-21	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-22	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-23	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-24	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-25	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-26	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK29-27	152,00	129,20	387,60	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK-30	2384,00	1996,00	5988,00	84	3	2,5		101	28
		LK30-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK30-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-13	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-14	152,00	121,60	364,80	80	3	2,4	Nhà liền kề	4	1
		LK30-15	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-16	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-17	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-18	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-19	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-20	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-21	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-22	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-23	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-24	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-25	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-26	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-27	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK30-28	152,00	106,40	319,20	70	3	2,1	Nhà liền kề	4	1
		LK-31	2400,00	2040,00	6120,00	85	3	2,6		108	30
		LK31-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK31-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-13	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-14	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-15	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-16	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-17	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-18	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-19	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-20	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-21	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-22	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-23	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-24	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-25	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-26	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-27	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-28	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-29	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK31-30	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK-32	800,00	680,00	2040,00	85	3	2,6		36	10
		LK32-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK32-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK32-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK32-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK32-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK32-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK32-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK32-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK32-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK32-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK-33	1911,59	1532,00	4596,00	80	3	2,4		76	21
		LK33-01	212,04	146,31	438,92	69	3	2,1	Nhà liền kề	4	1
		LK33-02	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-03	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-04	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-05	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-06	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-07	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-08	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-09	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-10	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-11	179,55	139,33	417,99	78	3	2,3	Nhà liền kề	4	1
		LK33-12	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-13	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-14	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-15	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-16	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-17	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-18	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-19	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK33-20	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1

		LK33-21	80,00	65,60	196,80	82	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK-34	2400,00	2040,00	6120,00	85	3	2,6		108	30
		LK34-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-13	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-14	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-15	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-16	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-17	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-18	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-19	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-20	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-21	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-22	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-23	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-24	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-25	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-26	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK34-27	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-28	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-29	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK34-30	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK-35	2400,00	2040,00	6120,00	85	3	2,6		108	30
		LK35-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-13	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-14	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-15	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-16	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-17	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-18	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-19	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-20	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-21	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-22	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-23	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK35-24	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-25	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-26	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-27	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-28	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-29	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK35-30	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK-36	960,00	816,00	2448,00	85	3	2,6		43	12
		LK36-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK36-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK-37	960,00	816,00	2448,00	85	3	2,6		43	12
		LK37-01	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK37-02	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK37-03	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK37-04	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK37-05	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK37-06	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK37-07	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1

		LK37-08	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK37-09	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK37-10	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK37-11	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK37-12	80,00	68,00	204,00	85	3	2,6	Nhà liền kề	4	1
		LK-38	457,48	385,00	1155,00	84	3	2,5		22	6
		LK38-01	70,10	58,88	176,65	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK38-02	72,93	61,26	183,78	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK38-03	75,79	63,66	190,99	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK38-04	78,65	66,07	198,20	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK38-05	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK38-06	80,00	67,20	201,60	84	3	2,5	Nhà liền kề	4	1
		LK-39	784,00	640,00	1920,00	82	3	2,4		22	6
		LK39-01	192,00	140,16	420,48	73	3	2,2	Nhà liền kề	4	1
		LK39-02	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK39-03	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK39-04	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK39-05	100,00	90,00	270,00	90	3	2,7	Nhà liền kề	4	1
		LK39-06	192,00	140,16	420,48	73	3	2,2	Nhà liền kề	4	1