

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---o0o---

**THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

Dự án:

**KHU NHÀ Ở THƯỜNG MẠI-DỊCH VỤ
PHƯỜNG 1 VÀ PHƯỜNG 2, THỊ XÃ VĨNH CHÂU,
TỈNH SÓC TRĂNG**

(Quy mô 47,51 ha)

Địa điểm

Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC PI**



Năm 2025

Cơ quan phê duyệt
UBND THỊ XÃ VĨNH CHÂU

Cơ quan thẩm định
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

Đơn vị tư vấn lập
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC PI

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC PI

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ PHƯỜNG 1 VÀ
PHƯỜNG 2, THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG, TỶ
LỆ 1/500**

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU NHÀ Ở THƯỜNG MẠI-DỊCH VỤ PHƯỜNG 1 VÀ PHƯỜNG 2,
THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG, TỶ LỆ 1/500

Tổ chức thực hiện	GD	KTS. Trần Trung Vương
Chủ nhiệm đồ án	KTS	Huỳnh Kim Đệ
Tham gia thiết kế:		
Kiến trúc	KTS.	Trần Trung Vương
	KTS.	Vũ Nguyễn Thành Nhân
Giao thông	KS.	Nguyễn Duy Tùng
Chuẩn bị kỹ thuật	KS	Nguyễn Duy Tùng
Cấp nước	KS.	Nguyễn Anh Quân
Cấp điện	KS.	Trần Văn Thời
Thoát nước bản & VSMT	KS	Nguyễn Anh Quân
Thông tin liên lạc	KS	Trần Văn Thời
Quản lý kỹ thuật phần kiến trúc:	KTS.	Vũ Nguyễn Thành Nhân
Quản lý kỹ thuật phần hạ tầng:	KS	Nguyễn Anh Quân

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 11 năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC PI
GIÁM ĐỐC

MỤC LỤC

CHƯƠNG I	6
PHẦN MỞ ĐẦU	6
1.1. Lý do, sự cần thiết và mục tiêu điều chỉnh quy hoạch chi tiết:	6
1.1.1. Lý do điều chỉnh quy hoạch	6
1.1.2. Sự cần thiết	7
1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết:	7
1.2.1. Mục tiêu:	7
1.2.2. Nhiệm vụ:	8
1.3. Căn cứ lập quy hoạch chi tiết:.....	9
1.3.1. Hệ thống văn bản pháp quy:.....	9
1.3.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:	11
1.3.3. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:	12
CHƯƠNG II.....	13
ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG.....	13
2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu, tính chất khu vực lập quy hoạch:.....	13
2.1.1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:.....	13
2.1.2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:	13
2.1.3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:	13
2.2. Điều kiện tự nhiên khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:	14
2.2.1. Địa hình:	14
2.2.2. Khí hậu:.....	14
2.2.3. Thủy văn.....	14
2.2.4. Đánh giá điều kiện tự nhiên:	15
2.3. Hiện trạng sử dụng đất, dân cư và công trình xây dựng:.....	15
2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất:	15
2.3.2. Hiện trạng dân cư, lao động:	20
2.3.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:	20
2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:.....	20
2.4.1. Giao thông:.....	20
2.4.2. Hiện trạng hệ thống thoát nước mưa:.....	21

2.4.3. Hiện trạng cấp nước:	21
2.4.4. Hiện trạng cấp điện, thông tin liên lạc:	21
2.4.5. Thoát nước mưa.....	22
2.4.6. Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường	22
2.5. Đánh giá hiện trạng quỹ đất xây dựng trong phạm vi nghiên cứu	22
2.6. Phân tích và đánh giá những vấn đề chủ chốt đồ án quy hoạch cần giải quyết	22
2.6.1. Phân tích SWOT:.....	22
2.6.2. Những vấn đề chủ chốt cần giải quyết:.....	23
CHƯƠNG III	24
CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	24
3.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất:	24
3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:	25
3.2.1. Giao thông:	25
3.2.2. Cấp nước:	25
3.2.3. Cấp điện và thông tin liên lạc:	25
3.2.4. Thoát nước thải và VSMT:.....	25
CHƯƠNG IV	26
GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KIẾN TRÚC	26
4.1. Các nguyên tắc phát triển áp dụng trong quy hoạch	26
4.2. Quan điểm lập quy hoạch	26
4.3. Quy hoạch cấu trúc đô thị:.....	27
4.3.1. Các khu chức năng chính:	27
4.3.2. Trục chính phát triển không gian đô thị:	27
4.4. Quy hoạch sử dụng đất:.....	27
4.4.1. Nguyên tắc chung:.....	27
4.4.2. Tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất:	28
4.4.3. Chỉ tiêu sử dụng đất các khu chức năng:	28
4.6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị: ..	37
4.6.1. Tổ chức không gian:.....	37
4.6.2. Các giải pháp thiết kế đô thị:.....	38
4.6.3. Chỉ tiêu kiến trúc cảnh quan lô đất	39
4.6.4. Các khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn trong không gian đô thị: .	44

4.6.5. Chiều cao, mật độ cây xanh và mật độ xây dựng:	44
4.6.6. Định hướng kiến trúc công trình:.....	45
4.6.7. Thiết kế đô thị đối với các không gian mở, cây xanh.....	48
4.6.8. Các tiện ích công cộng và yêu cầu các công trình hạ tầng kỹ thuật khác:	49
CHƯƠNG V.....	51
QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	51
5.1. Giao thông.	51
5.1.1. Nguyên tắc và giải pháp thiết kế.	51
5.1.2. Nội dung thiết kế.....	51
5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:	55
5.2.1. Quy hoạch thoát nước mưa:	55
5.2.2. Quy hoạch san nền.	59
5.3. Quy hoạch cấp nước	64
5.4. Quy hoạch cấp điện:.....	68
5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:.....	70
5.5.1. Thoát nước thải:	70
5.5.2. Quy hoạch thu gom chất thải rắn:	72
5.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:	73
5.6.1. Cơ sở pháp lý.....	73
5.6.2. Chỉ tiêu thông tin liên lạc.....	73
5.6.3. Nhu cầu thông tin liên lạc.....	73
5.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT:	74
CHƯƠNG VI	76
ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	76
6.1. Mục tiêu và nội dung đánh giá môi trường chiến lược:	76
6.2. Phạm vi, giới hạn đánh giá và định hướng quy hoạch:.....	76
6.3. Hiện trạng các vấn đề môi trường chính:.....	77
6.4. Dự báo các tác động tới môi trường của đồ án quy hoạch:.....	77
6.5. Kết luận:.....	83
CHƯƠNG VII.....	84
TỔNG HỢP KINH PHÍ VÀ DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN	84
7.1. Tổng hợp kinh phí đầu tư.....	84

7.2 Danh mục các dự án đầu tư và nguồn lực thực hiện.....	84
7.2.1. Các nhóm dự án:	84
7.2.2 Những hạng mục đầu tư và nguồn lực thực hiện:	85
CHƯƠNG VIII	86
QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT	86
8.1. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch:	86
8.2. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch:86	
8.2.1. Đất công trình thương mại dịch vụ:	86
8.2.2. Đất Trung tâm văn hóa-thể dục thể thao:.....	87
8.2.3. Đất công trình nhà ở thương mại:	88
8.2.4. Đất công trình biệt thự:.....	88
8.2.5. Công trình công cộng, công trình kiến trúc nhỏ; kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:.....	89
8.3. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm:	92
8.4. Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường:	94
CHƯƠNG IX	95
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	95
9.1. Kết luận.....	95
9.2. Kiến nghị.....	95

CHƯƠNG I

PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do, sự cần thiết và mục tiêu điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

1.1.1. Lý do điều chỉnh quy hoạch

Thị xã Vĩnh Châu có địa thế tiếp giáp với Biển Đông, với chiều dài 43 km trong tổng số 72 km bờ biển toàn tỉnh và nằm trong hành lang kinh tế biển của vùng Đồng bằng Sông Cửu Long, có nền văn hóa đặc trưng của 3 dân tộc Kinh, Hoa, Khmer. Với những tiềm năng và thuận lợi to lớn, thị xã đang không ngừng phát triển trở thành một đô thị động lực quan trọng của tỉnh Sóc Trăng. Trong những năm qua, quá trình đô thị hóa đã diễn ra nhanh chóng trên địa bàn, thể hiện ở việc các cơ sở hạ tầng, các cơ sở công nghiệp, thương mại dịch vụ, các khu vực dân cư,... được tăng cường đầu tư, đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy nền kinh tế. Giai đoạn đến năm 2035, việc định hướng phát triển các khu đô thị mới, hướng phát triển tập trung về phía Nam của thị xã đã được cụ thể hóa trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng, tạo ra cơ hội mới để phát triển khu vực.

Nhằm cụ thể hóa dự án theo Quyết định số 3662/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Danh mục dự án ưu tiên thu hút đầu tư giai đoạn 2017 – 2020.

Dự án Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3205/QĐ-UBND ngày 27/12/2021. Trong quá trình kêu gọi đầu tư dự án, nhận thấy một số nội dung còn chưa phù hợp, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả kinh tế, cũng như chưa đáp ứng được nhu cầu, yêu cầu thực tiễn để kêu gọi đầu tư, các lý do chính như sau:

- Việc bố trí các khu đất du lịch, khách sạn, nghỉ dưỡng, đất vui chơi giải trí của dự án không còn phù hợp với thực tế thị trường hiện nay và cơ cấu diện tích các khu đất này cũng khá lớn, chiếm ~11% diện tích đất dự án, phần nào ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, chưa thu hút và thuyết phục cho việc mời gọi đầu tư dự án.

- Quy mô diện tích dự án là đất công do Nhà nước quản lý nên việc bố trí quỹ đất tái định cư còn chưa phù hợp với điều kiện phát triển của dự án. Bên cạnh đó, quỹ đất dành cho giáo dục chưa đáp ứng nhu cầu quy mô dân số tương đối lớn tại vị trí dự án cũng như định hướng phát triển khu vực hiện tại về sau.

- Vị trí khu đất nằm liền kề đường đê biển (đường tỉnh 936C) dẫn đến phải cập nhật lại phạm vi bảo vệ đê biển theo hiện trạng và quy định, đồng thời cập nhật lại ranh mốc đất dự án thuộc Phường 1 và Phường 2 do có sự sai lệch về diện tích, vị trí ranh mốc so với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 3205/QĐ-UBND.

Từ các bất cập nêu trên, việc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và bổ sung thêm các chức năng, tiện ích xã hội cho Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ

Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng là phù hợp, giải quyết kịp thời các nhu cầu đầu tư phát triển của địa phương, ổn định và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

Với những tiềm năng và thuận lợi to lớn, thị xã Vĩnh Châu đang không ngừng phát triển trở thành một đô thị động lực quan trọng của tỉnh Sóc Trăng và các vùng lân cận. Việc hình thành khu nhà ở thương mại, dịch vụ là điều kiện cần thiết, phù hợp với xu hướng chung và tiềm lực của địa phương nhằm thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế xã hội, định hướng, quản lý phát triển đô thị, phát huy vai trò, thế mạnh của thị xã trong giao thương, phát triển sản xuất, khai thác tiềm năng và động lực phát triển. Điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhằm tạo cơ sở pháp lý và nền tảng cho việc tiến hành thu hút các nhà đầu tư có năng lực thực hiện các dự án phát triển đô thị đối với thị xã Vĩnh Châu.

1.1.2. Sự cần thiết

Nhằm cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu số 4, thị xã Vĩnh Châu, bố trí các khu vực hợp lý với tốc độ phát triển của đô thị, đảm bảo nhu cầu ở, kinh doanh, giao thông thông suốt... đảm bảo các tiêu chí của đô thị loại III.

Là cơ sở cho việc quản lý quy hoạch, xây dựng phù hợp với phát triển đô thị trong tương lai. Đáp ứng vai trò là khu đô thị mới phù hợp với định hướng phát triển quy hoạch chung.

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 để phù hợp với định hướng phát triển của thị xã. Đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan và vệ sinh môi trường, phát triển đô thị trên địa, hướng tới phát triển thành đô thị loại III là phù hợp với tình hình và mục tiêu phát triển đô thị với chiến lược phát triển kinh tế biển, đáp ứng nhu cầu nguyện vọng của các tầng lớp nhân dân, xứng với tiềm năng thế mạnh của đô thị thị xã Vĩnh Châu.

1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

1.2.1. Mục tiêu:

- Điều chỉnh đồ án để phù hợp với định hướng phát triển của thị xã. Đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan và vệ sinh môi trường, phát triển đô thị trên địa phương hướng tới tiêu chí đô thị loại III.

- Là cơ sở cho việc quản lý quy hoạch, xây dựng phù hợp với phát triển đô thị trong tương lai.

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Tạo động lực phát triển kinh tế, xã hội, nhằm đảm bảo đẩy mạnh phát triển theo hướng đầu tư xây dựng mới, đồng bộ. Hình thành khu vực quy hoạch cùng với các công trình điểm nhấn mang tính đặc trưng để tạo ra những thay đổi về không gian kiến trúc, cảnh quan cho khu vực.

- Là cơ sở cho việc lập các dự án và thu hút đầu tư xây dựng, đồng thời là cơ sở pháp lý cho các cấp chính quyền quản lý xây dựng trên khu vực quy hoạch. Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật theo các quy định hiện hành của nhà nước về công tác quy hoạch.

1.2.2. Nhiệm vụ:

- Xác định rõ ranh giới, tính chất, quy mô các công trình trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, làm căn cứ cho việc quản lý quy hoạch xây dựng;

- Rà soát, đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, các thế mạnh và các hạn chế của khu đất thiết kế quy hoạch;

- Xác định nhu cầu sử dụng đất đối với khu vực để đề ra phương án điều chỉnh quy hoạch phù hợp với từng đối tượng;

- Xác định quy mô dân số phù hợp với quy hoạch chi tiết khu vực, tạo quỹ nhà ở, đất ở mới đáp ứng nhu cầu cho khu vực.

- Xác định cơ cấu chức năng, quy hoạch sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng ô đất phù hợp với QHCT của khu vực và quy chuẩn xây dựng. Bố trí đồng bộ các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ đời sống kinh tế xã hội, văn hóa của nhân dân địa phương.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy hoạch được duyệt, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực cải tạo, khớp nối với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực.

- Xác định yêu cầu và điều kiện khống chế, hành lang bảo vệ và cách ly các công trình HTKT trong khu vực, đảm bảo các công trình xây dựng tuân thủ pháp luật và các quy định xây dựng hiện hành.

- Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch, làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Khớp nối được các Dự án liên quan đã và đang triển khai trong khu vực, kết nối các không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh để tạo lập sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho khu vực.

- Quy hoạch sử dụng đất đai hợp lý, tổ chức không gian đô thị hiện đại văn minh, đáp ứng được tiêu chuẩn khu ở của đô thị đặc biệt và đảm bảo về môi trường cảnh quan không bị xâm hại;

- Xác lập các giai đoạn đầu tư xây dựng, xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị và hình thành các cơ sở để lập các dự án đầu tư xây dựng.

1.3. Căn cứ lập quy hoạch chi tiết:

1.3.1. Hệ thống văn bản pháp quy:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 16 tháng 8 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

- Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

- Luật đấu thầu số 43/2013/HQ13 ngày 26/11/2013;

- Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định một số điều của luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- Nghị định số 14/2014/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện;

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

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị Quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 13 về việc phân loại đô thị.

- Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 13 về việc phân loại đô thị.

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

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 3662/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung danh mục dự án ưu tiên thu hút đầu tư giai đoạn 2017-2020;

- Quyết định số 3470/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035; Quyết định số 2667/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035.

- Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 02 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu số 4, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2.000;

- Thông báo số 1124-TB/TU ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Ban Thường vụ Thị ủy về chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 3205/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

- Công văn số 2193/UBND-KT ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Căn cứ Công văn số 2672/SXD-QHKT ngày 06/11/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 2861/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thị xã Vĩnh Châu về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Thương mại-dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ Công văn số 1009/SXD-QHKT ngày 04/05/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ Công văn số 1544/SCT-QLTM ngày 13/09/2024 của Sở Công thương tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ Công văn số 1945/CAT-PV01 ngày 30/09/2024 của Công an tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ Công văn số 5650/PCST-KHVT ngày 18/09/2024 của Công ty Điện lực tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ Công văn số 3005/STNMT-CCQLĐĐ ngày 14/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ Công văn số 121/BCH-TM ngày 14/01/2025 của Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ Công văn số 261/BCH-TM ngày 14/01/2025 của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Các văn bản pháp quy có liên quan khác.

1.3.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD về Các công trình hạ tầng kỹ thuật (ban hành kèm Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng);

- Tiêu chuẩn TCVN 4601:2012 Công sở cơ quan hành chính nhà nước – Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 4451:2012 Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 3907:2011 Trường mầm non – Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 9411:2012 Nhà ở Liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 8793:2011 Trường tiểu học -Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 8794:2011 Trường trung học – Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 9365:2012 Nhà văn hóa thể thao – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 4592:2012 Công trình thể thao - Nhà thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 4205:2012 Công trình thể thao - Sân thể thao – Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 5056:1990 Khách sạn – Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 4391:2015 Khách sạn – Xếp hạng;

- Tiêu chuẩn TCVN 7022:2002 Trạm y tế cơ sở - Yêu cầu thiết kế;

- Quyết định số 1371/2004/QĐ-BTM về việc ban hành Quy chế siêu thị, trung tâm thương mại;

- Các tiêu chuẩn xây dựng chuyên ngành khác có liên quan.

1.3.3. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035 được UBND thị xã Vĩnh Châu phê duyệt tại Quyết định số 2667/QĐ-UBND ngày 30/9/2020;

- Đồ án Quy hoạch phân khu số 4, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã được phê duyệt;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500 phù hợp theo quy định;

- Căn cứ kết quả điều tra, khảo sát, và các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất tại khu vực nghiên cứu.

- Các số liệu, tài liệu, đồ án, dự án, bản đồ khác có liên quan.

CHƯƠNG II

ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

2.1.1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Khu vực nghiên cứu nằm trong Quy hoạch phân khu số 4.

b) Ranh giới khu đất nghiên cứu:

- + Phía Đông: giáp đất nuôi trồng thủy sản.
- + Phía Nam: giáp đường tỉnh 936C.
- + Phía Tây: giáp đường Lê Lai.
- + Phía Bắc: giáp đất dân cư hiện hữu.

2.1.2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 47,51 ha.
- Dân số: Quy mô dân số dự kiến khoảng **6.684** người.

+ Dân số đất ở là: ~ **6.588** người (~1.647 lô đất).

+ Dân số quy đổi từ lĩnh vực Thương mại dịch vụ : **96** người

$N_0 = 2N_t * m / 365 = 2 * 8760 * 2 / 365 \sim 96$ người, trong đó:

- $N_t = \sim 8760$ người (Khu thương mại – dịch vụ).
- $m = 2$ (số ngày tạm trú trung bình).

- Tổng diện tích đất dân dụng khoảng 452.815 m². Căn cứ theo đồ án quy hoạch phân khu số 4 đã được phê duyệt đất dân dụng bình quân từ 61 -78m²/người, phù hợp với Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, đối với đô thị loại III đất dân dụng bình quân từ 50-80m²/người.

→ Từ đó chọn đất dân dụng bình quân từ 61 -78m²/người để làm cơ sở tính toán quy mô dân số. Dân số dự kiến toàn khu vực lập quy hoạch vào khoảng từ 7.423 người đến 5.805 người. Như vậy quy mô dân số tính toán là ~**6.684** người đã phù hợp với chỉ tiêu của QHPK số 4.

2.1.3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu chức năng đô thị, có sức lan tỏa thúc đẩy đô thị phát triển, gồm tổ hợp các công trình nhà ở thương mại, dịch vụ, công trình công cộng, văn hóa, công viên cây xanh...

2.2. Điều kiện tự nhiên khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:

2.2.1. Địa hình:

- Địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính từ Bắc xuống Nam. Cao độ hiện trạng cao nhất: +4,42 (vị trí nằm trên đường tỉnh lộ 936C - đường đê biển và vị trí cống xã); cao độ hiện trạng thấp nhất: -3,73 (vị trí các hồ nuôi trồng thủy sản); cao độ hiện trạng trung bình khoảng: +2,25m.

- Nhìn chung đặc điểm địa hình địa mạo của khu vực thuận lợi cho công tác quy hoạch và xây dựng đô thị.

2.2.2. Khí hậu:

- Thị xã Vĩnh Châu nằm trong vùng chịu ảnh hưởng của các yếu tố khí hậu nhiệt đới gió mùa, quanh năm nóng ẩm, có chế độ nhiệt cao. Khí hậu chia thành 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

- Nhiệt độ không khí trung bình phụ thuộc vào các mùa, nhất là vào các tháng mùa khô, trung bình từ 27 - 28°C, cao nhất là 28,5°C vào các tháng 4, 5. Nhiệt độ cao tuyệt đối là 37,8°C và nhiệt độ thấp tuyệt đối là 16,2°C. Biên độ nhiệt độ dao động giữa các tháng khoảng 2 - 3°C. Độ ẩm thay đổi và phụ thuộc theo mùa, trung bình năm khoảng 84 - 85%.

- Tổng số giờ nắng cả năm 2400 - 2500 giờ, tổng lượng bức xạ trung bình đạt 140 - 150 Kcal/năm.

- Lượng mưa trung bình hàng năm đạt 2100 - 2200mm.

- Khu vực thị xã Vĩnh Châu nằm gần biển Đông nên chịu sự chi phối của gió mùa, hướng gió thịnh hành theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, tốc độ gió trung bình khoảng 3 - 6m/s, nhiều cơn gió mạnh trong mưa có thể đạt 25 - 35m/s, nhìn chung Thành phố ít chịu ảnh hưởng của gió bão.

2.2.3. Thủy văn

- Chế độ thủy văn của thị xã chịu ảnh hưởng của 2 con sông chính là sông Mỹ Thanh và sông Cổ Cò. Phần lớn diện tích đất đai của thị xã Vĩnh Châu chịu ảnh hưởng mạnh của chế độ bán nhật triều không đều của biển Đông có biên độ lớn. Hướng xâm nhập triều từ biển Đông chủ yếu thông qua cửa sông Mỹ Thanh và sông Cổ Cò đi Bạc Liêu.

- Xâm nhập mặn là đặc điểm quan trọng của chế độ thủy văn trong vùng, vào các tháng mùa khô (từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau) lượng nước xâm nhập vào sâu trong sông và kênh rạch. Nguồn nước mặn theo thủy triều xâm nhập vào nội đồng chủ yếu qua sông Mỹ Thanh.

2.2.4. Đánh giá điều kiện tự nhiên:

- Hạn chế:

Hiện trạng khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cao độ trung bình thấp.

- Lợi thế:

Địa hình tương đối bằng phẳng, chủ yếu là đất nông nghiệp, mặt nước nên công tác giải phóng mặt bằng có nhiều thuận lợi.

2.3. Hiện trạng sử dụng đất, dân cư và công trình xây dựng:

2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng sử dụng đất bao gồm đất nuôi trồng thủy sản và mặt nước, các khu vực có nhà tạm có dân cư phía Tây Bắc dự án.

- Mặt nước khu vực chủ yếu là các kênh rạch nhỏ, các ao vuông, đầm chứa nước phục vụ nuôi trồng, sản xuất.

- Không có các công trình công cộng, hạ tầng xã hội.

Bảng 1: Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở	1.075,00	0,23
2	ĐẤT NÔNG NGHIỆP-NUÔI TRỒNG THỦY SẢN	463.848,95	97,60
3	KÊNH THỦY LỢI	7.436,00	1,60
4	ĐẤT GIAO THÔNG	2.794,50	0,60
TỔNG CỘNG		475.154,45	100,00

Khu đất được giới hạn bởi các điểm tọa độ sau

**BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
(Theo VN2000)**

Số hiệu điểm	Tọa độ	
	X (m)	Y (m)
1	1,029,560.08	553,809.29
2	1,029,549.27	553,811.36
3	1,029,547.20	553,800.56
4	1,029,558.01	553,798.49
5	1,029,478.59	553,382.33
6	1,029,471.12	553,383.76
7	1,029,469.69	553,376.29
8	1,029,477.16	553,374.86
9	1,029,433.89	553,143.03

10	1,029,426.42	553,144.46
11	1,029,424.99	553,137.00
12	1,029,432.46	553,135.57
13	1,029,578.05	553,850.84
14	1,029,564.61	553,867.00
15	1,029,558.19	553,874.72
16	1,029,552.48	553,879.48
17	1,029,530.21	553,898.00
18	1,029,519.47	553,907.46
19	1,029,495.49	553,928.08
20	1,029,462.71	553,957.52
21	1,029,438.60	553,978.95
22	1,029,426.77	553,989.71
23	1,029,420.85	553,995.21
24	1,029,397.57	554,015.96
25	1,029,387.75	554,023.08
26	1,029,357.13	554,036.11
27	1,029,271.21	554,067.94
28	1,029,232.16	554,082.38
29	1,029,211.08	554,089.49
30	1,029,199.48	554,094.14
31	1,029,193.20	554,096.65
32	1,029,189.11	554,098.29
33	1,029,180.60	554,101.21
34	1,029,175.87	554,102.84
35	1,029,171.87	554,092.50
36	1,029,164.92	554,074.21
37	1,029,157.29	554,054.22
38	1,029,151.17	554,038.54
39	1,029,136.78	554,001.71
40	1,029,093.58	553,891.81
41	1,029,069.57	553,830.49
42	1,029,062.62	553,812.76
43	1,029,063.46	553,779.81
44	1,029,061.33	553,774.56
45	1,029,059.89	553,771.01
46	1,029,129.08	553,749.98

47	1,029,197.02	553,729.34
48	1,029,197.95	553,729.06
49	1,029,267.68	553,697.50
50	1,029,375.87	553,655.23
51	1,029,506.53	553,603.07
52	1,029,508.16	553,602.22
53	1,029,512.94	553,599.72
54	1,029,514.27	553,599.46
55	1,029,526.12	553,638.12
56	1,029,533.07	553,663.10
57	1,029,538.21	553,681.59
58	1,029,551.92	553,731.01
59	1,029,562.51	553,776.28
60	1,029,577.22	553,846.19
61	1,029,465.93	553,102.66
62	1,029,430.52	553,110.41
63	1,029,417.82	553,113.19
64	1,029,369.49	553,123.77
65	1,029,329.97	553,132.42
66	1,029,302.09	553,137.48
67	1,029,095.48	553,180.37
68	1,029,094.57	553,180.55
69	1,029,093.64	553,174.98
70	1,029,088.01	553,141.14
71	1,029,086.56	553,132.42
72	1,029,320.67	553,084.16
73	1,029,360.09	553,075.77
74	1,029,408.97	553,065.85
75	1,029,421.72	553,063.27
76	1,029,459.19	553,055.66
77	1,029,460.03	553,061.53
78	1,029,460.46	553,064.55
79	1,029,460.47	553,064.61
80	1,029,464.21	553,090.65
81	1,029,520.62	553,561.87
82	1,029,515.36	553,564.61
83	1,029,503.31	553,570.90

84	1,029,493.99	553,575.77
85	1,029,364.85	553,627.33
86	1,029,256.03	553,669.85
87	1,029,187.36	553,700.92
88	1,029,096.59	553,728.50
89	1,029,041.63	553,745.21
90	1,029,034.13	553,738.97
91	1,029,032.03	553,734.41
92	1,029,028.55	553,725.41
93	1,029,024.47	553,714.90
94	1,029,023.59	553,712.67
95	1,029,021.66	553,707.80
96	1,029,016.82	553,695.04
97	1,029,012.90	553,683.87
98	1,029,009.73	553,674.85
99	1,029,005.02	553,661.21
100	1,029,000.10	553,646.71
101	1,028,995.33	553,632.65
102	1,028,989.58	553,616.03
103	1,028,983.25	553,597.92
104	1,028,976.58	553,578.63
105	1,028,972.17	553,565.98
106	1,028,967.14	553,551.67
107	1,028,961.34	553,535.11
108	1,028,954.02	553,513.83
109	1,028,949.92	553,501.68
110	1,028,945.10	553,487.15
111	1,028,941.23	553,475.50
112	1,028,935.76	553,458.75
113	1,028,932.15	553,447.55
114	1,028,929.25	553,438.54
115	1,028,925.61	553,427.27
116	1,028,923.63	553,421.17
117	1,028,918.90	553,406.20
118	1,028,916.05	553,396.68
119	1,028,912.82	553,385.95
120	1,028,909.49	553,375.40

121	1,028,904.92	553,360.88
122	1,028,901.97	553,351.45
123	1,028,900.43	553,346.33
124	1,028,904.88	553,343.75
125	1,028,913.33	553,338.85
126	1,028,920.35	553,334.78
127	1,028,921.92	553,331.10
128	1,028,931.39	553,318.22
129	1,028,956.83	553,281.04
130	1,028,957.93	553,279.58
131	1,028,983.01	553,246.31
132	1,028,990.56	553,237.27
133	1,029,013.08	553,208.88
134	1,029,019.16	553,197.67
135	1,029,022.33	553,194.87
136	1,029,022.90	553,194.71
137	1,029,031.02	553,192.50
138	1,029,031.06	553,192.49
139	1,029,042.27	553,190.45
140	1,029,057.77	553,187.63
141	1,029,060.37	553,187.21
142	1,029,065.23	553,186.38
143	1,029,077.99	553,183.90
144	1,029,466.05	553,103.47
145	1,029,477.41	553,182.66
146	1,029,480.01	553,200.77
147	1,029,480.76	553,206.05
148	1,029,482.48	553,234.07
149	1,029,493.97	553,307.98
150	1,029,494.08	553,308.69
151	1,029,493.60	553,308.78
152	1,029,498.50	553,342.51
153	1,029,503.10	553,374.17
154	1,029,506.66	553,408.84
155	1,029,515.62	553,479.83
TỌA ĐỘ TÌM ĐƯỜNG LÊ LAI		
1	1,029,458.75	553,052.65

2	1,029,432.66	553,058.06
3	1,029,400.05	553,064.81
4	1,029,350.38	553,075.10
5	1,029,308.39	553,083.75
6	1,029,274.85	553,090.63
7	1,029,243.71	553,097.03
8	1,029,182.60	553,109.58
9	1,029,151.05	553,116.06
10	1,029,121.23	553,122.17
11	1,029,086.04	553,129.30
TỌA ĐỘ TIM ĐƯỜNG ĐÊ BIỂN (ĐƯỜNG 936C)		
12	1,028,893.76	553,350.20
13	1,028,908.27	553,396.87
14	1,028,923.43	553,444.94
15	1,028,944.02	553,507.65
16	1,028,961.99	553,559.64
17	1,028,980.87	553,613.83
18	1,029,005.26	553,684.75
19	1,029,020.55	553,725.54
20	1,029,036.19	553,761.51
21	1,029,040.39	553,773.83
22	1,029,050.50	553,802.05
23	1,029,104.78	553,940.83
24	1,029,149.78	554,055.60
25	1,029,168.77	554,105.28

2.3.2. Hiện trạng dân cư, lao động:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có một số căn nhà tạm được xây để quản lý việc sản xuất, nuôi trồng thủy sản.

2.3.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

Cảnh quan khu vực chủ yếu là cảnh quan ao mương, canh tác nuôi trồng thủy sản. Hệ thống mương nước trong khu vực là mương nước tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp.

2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

2.4.1. Giao thông:

Đường bộ:

+ Khu vực có ranh giới tiếp giáp các tuyến đường quy hoạch quan trọng ở hai phía Tây và phía Nam.

+ Hiện trạng phía Tây khu vực quy hoạch tiếp giáp tuyến đường Lê Lai, có bề rộng khoảng 6 m, lán nhựa.

+ Phía Nam khu vực quy hoạch tiếp giáp tuyến đường hiện trạng đê biển Đông (đường đất) là đường tỉnh 936C, tuyến đê bao ven biển quan trọng.

+ Các tuyến đường còn lại chủ yếu là đường bờ thửa, ruộng.

Đường thủy: Không có tuyến vận tải đường thủy kết nối trực tiếp vào khu đất quy hoạch.

Thủy lợi:

Hiện trạng có tuyến kênh thủy lợi rộng 6 – 8m theo ranh giới Phường 1 và Phường 2 trong khu đất quy hoạch, qua đường đê biển (đường tỉnh 936C) bằng cống số 10 ra kênh khu vực rừng phòng hộ, phục vụ lấy nước sản xuất nuôi trồng và tiêu thoát nước mặt tự nhiên cho khu vực.

* Nhận xét: Khu vực quy hoạch hầu hết đang là sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, rất thuận lợi cho việc thiết kế xây dựng mới đồng bộ và hiện đại mạng lưới giao thông.

2.4.2. Hiện trạng hệ thống thoát nước mưa:

Cao độ nền:

- Địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính từ Bắc xuống Nam. Cao độ hiện trạng cao nhất: +4,42 (vị trí nằm trên đường tỉnh lộ 936C-đường đê biển và cống xã); cao độ hiện trạng thấp nhất: -3,73 (vị trí các hồ nuôi trồng thủy sản); cao độ hiện trạng trung bình: +2,25m.

Nhận xét chung: Khu vực lập quy hoạch hiện tại chủ yếu là đất canh tác chưa có hệ thống thoát nước mặt hoàn chỉnh. Do vậy, cần xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, tuân thủ quy hoạch thoát nước, san nền chung của khu vực đáp ứng được yêu cầu của một khu đô thị hiện đại.

2.4.3. Hiện trạng cấp nước:

- Hệ thống cấp nước: hiện trạng nguồn cấp nước từ hệ thống đường ống cấp nước đi dọc theo tuyến đường Lê Lai.

2.4.4. Hiện trạng cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến hiện hữu trên đường Lê Lai, đường dây đi nổi.

- Các tuyến đường điện hạ thế dọc theo các đường hiện hữu phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân quanh khu vực.

- Tuyến điện cao thế thuộc dự án điện gió số 5, nằm dọc theo ranh phía Bắc khu đất quy hoạch.

- Hiện trạng khu đất quy hoạch nằm trong vùng phủ sóng của hệ thống điện thoại di động Mobiphone, Vinaphone, Viettel và các mạng di động khác do vậy có thể đáp ứng mọi nhu cầu về thông tin liên lạc.

2.4.5. Thoát nước mưa

- Hiện trạng trong khu đất quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước. Nước mặt thoát tự nhiên về phía kênh thủy lợi trong khu đất.

2.4.6. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

- Nước bản sinh hoạt của khu vực hiện trạng được chưa xử lý, thoát theo nước mặt về phía kênh thủy lợi.

- Hiện trạng trong khu đất quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước. Nước mặt thoát tự nhiên về phía kênh thủy lợi trong khu đất.

2.5. Đánh giá hiện trạng quỹ đất xây dựng trong phạm vi nghiên cứu

Tổng hợp đánh giá quỹ đất xây dựng:

A. Đất thuận lợi cho đầu tư xây dựng công trình : 452.815 m²

B. Đất ít thuận lợi cho đầu tư xây dựng công trình : không.

C. Đất không thuận lợi có mức độ cho đầu tư xây dựng công trình: không.

2.6. Phân tích và đánh giá những vấn đề chủ chốt đồ án quy hoạch cần giải quyết

2.6.1. Phân tích SWOT:

a) Điểm mạnh:

- Thu hút đầu tư do nằm liền kề các trọng điểm kinh tế lớn như TP Cần Thơ, Bạc Liêu và Trà Vinh.

- Phát triển theo hướng khu đô thị mới tiện nghi, hiện đại do tác động của các dự án lân cận

- Vị trí thuận lợi nằm gần các khu vực dự án trọng điểm về kinh tế, chính trị, văn hóa của thị xã Vĩnh Châu.

- Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng thuận lợi cho xây dựng.

- Phát triển kinh tế, thay đổi cơ cấu kinh tế của khu vực rõ rệt. Phần lớn diện tích khu vực là đất nuôi trồng thủy sản, không hiệu quả được quyền chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất phát triển đô thị.

- Chi phí giải phóng mặt bằng thấp do chủ yếu là đất cơ quan nhà nước quản lý.

- Lực lượng lao động tại các khu vực lân cận dồi dào.

b) Điểm yếu:

- Khu vực lập quy hoạch có khả năng bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật gần như chưa có, khó khăn trong việc đầu tư hạ tầng dự án với hệ thống hạ tầng chung.

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị lớn.

- Các dự án trọng điểm phải sau nhiều năm mới phát huy vai trò thu hút đầu tư và đóng góp cho sự phát triển hạ tầng xã hội.

c) Cơ hội:

- Thu hút các nhà đầu tư do nằm liền kề khu vực trọng điểm như Khu hành chính tập trung thị xã Vĩnh Châu, Khu đô thị mới đường 30 tháng 4.

- Cơ hội phát triển các khu thương mại dịch vụ, lưu trú lớn do nằm gần các khu định hướng phát triển điện gió trên địa bàn tỉnh và khu du lịch sinh thái nằm cấp đường tỉnh 936C phía Tây-Nam khu vực lập quy hoạch.

- Hình thành khu đô thị mới theo hướng đô thị phức hợp tiện nghi, hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ.

- Tạo tiền đề chuyển dịch phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của khu vực.

- Nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người dân.

d) Thách thức:

- Có sự cạnh tranh của các dự án đầu tư xây dựng về nhà ở và dịch vụ khác trên địa bàn thị xã.

- Cần sự thay đổi và đòi hỏi tính thích nghi về lối sống của các đối tượng nhân dân.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh đòi hỏi nguồn kinh phí đầu tư lớn và thời gian thực hiện kéo dài.

- Mô hình khu đô thị mới hiện đại, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nên đòi hỏi nguồn lực thực hiện lớn.

- Về kinh tế xã hội: nguồn nhân lực tại chỗ chưa qua đào tạo, chưa hình thành các loại hình du lịch, dịch vụ, lao động có tay nghề cao vì vậy không đáp ứng đủ kể cả về số lượng và chất lượng. Đây là một khó khăn lớn cho việc thu hút các dự án đầu tư, các hoạt động kinh tế xã hội tại khu vực.

2.6.2. Những vấn đề chủ chốt cần giải quyết:

- Điều tra, tổng hợp và phân tích đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, xã hội trong khu vực, phân tích đánh giá quỹ đất để trên cơ sở đó đề xuất quy hoạch sử dụng đất phù hợp với định hướng Quy chung và các đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

- Kế thừa những quy hoạch đã được phê duyệt.

- Xác định chức năng các ô đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch cho từng ô đất xây dựng trong phạm vi quy hoạch.

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho khu đất xây dựng trên cơ sở gắn kết hài hoà với cảnh quan chung của khu vực và trục đường chính vào trung tâm thành phố.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong khu vực nghiên cứu dự án, và đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Đánh giá môi trường chiến lược của khu vực quy hoạch.

CHƯƠNG III

CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD về Các công trình hạ tầng kỹ thuật (ban hành kèm Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng);

Quyết định số 3470/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035.

Quyết định số 2667/QĐ-UBND ngày 30/9/2020 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;

Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND thị xã Vĩnh Châu về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu số 4, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng theo đô thị loại III. Dự kiến quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất dự án như sau:

3.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất ở: 28 – 45 m²/người.
- + Cây xanh: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.
- + Công trình công cộng: 1,5m²/người.
- + Bãi xe: 2,5 m²/người.
- Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:
 - + Công trình trường Mầm non: 50 cháu/1.000 người; 12 m²/1 cháu;
 - + Công trình trường Tiểu học: 65 học sinh/1.000 người; 10 m²/1 học sinh;
 - + Công trình trường Trung học cơ sở: 55 học sinh /1.000 người; 10 m²/1 học sinh;
 - + Công trình y tế: Tối thiểu 500 m²;
 - + Công trình văn-hóa thể thao: Tối thiểu 5.000 m²;
 - + Chợ hoặc siêu thị thương mại dịch vụ: Đảm bảo tối thiểu 01 công trình, với quy mô tối thiểu 2.000 m².

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

3.2.1. Giao thông:

Diện tích đất giao thông đến cấp đường phân khu vực $\geq 18\%$ diện tích khu quy hoạch.

3.2.2. Cấp nước:

+ Nước sinh hoạt:	150 lít/người/ngày đêm
+ Nước phục vụ trường học (TH, THCS):	15 lít/học sinh/ngày đêm.
+ Nước phục vụ trường mầm non:	75 lít/học sinh/ngày đêm
+ Nước công cộng, dịch vụ:	2 lít/m ² sàn/ngày đêm.
+ Nước tưới cây:	≥ 3 lít/m ² /ngày đêm.
+ Nước rửa đường:	$\geq 0,4$ lít/m ² /ngày đêm.
+ Nước rò rỉ:	15% Q cấp.
+ Nước cho trạm xử lý nước thải:	8% Q cấp.
+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy:	15 lít/s x 3h.

3.2.3. Cấp điện và thông tin liên lạc:

Cấp điện sinh hoạt:

+ Điện năng:	1.500 kWh/người.năm.
+ Phụ tải:	500 W/người.
+ Cấp điện chiếu sáng công viên:	0,5 W/m ² .
+ Cấp điện đất công cộng:	30 W/m ² sàn .
+ Cấp điện chiếu sáng giao thông:	1 W/m ² .
+ Cấp điện chiếu sáng công viên:	0,5W/m ² .
- Trường học:	
+ Tiểu học và Trung học:	0,15 kW/học sinh.

Viễn thông:

1 máy/ 2 người.

3.2.4. Thoát nước thải và VSMT:

+ Thoát nước:	100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
+ Vệ sinh môi trường:	1 kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom $\geq 90\%$.

CHƯƠNG IV

GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

4.1. Các nguyên tắc phát triển áp dụng trong quy hoạch

- Phát triển đô thị bền vững sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất, dành ra nhiều quỹ đất cho không gian cây xanh cảnh quan làm tăng giá trị và chất lượng đô thị.

- Không gian đô thị phải có sự gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan của các dự án lân cận, tạo được dấu ấn riêng cho khu vực thông qua một số công trình kiến trúc tiêu biểu, đặc trưng...

- Phát triển đô thị có chất lượng sống tốt, cấu trúc chặt chẽ, đa dạng, phục vụ cho nhiều đối tượng khác nhau. Tránh hình thành các khu đô thị có hàng rào bao quanh tạo ra các cộng đồng biệt lập trong đô thị. Một khu đô thị bền vững phải bao gồm nhiều loại đối tượng sử dụng khác nhau, nhiều loại quy mô sử dụng khác nhau.

- Sử dụng hỗn hợp đa chức năng một cách hợp lý ở mọi cấp độ có thể được, từ một công trình, một nhóm công trình, một khu phố đến một khu đô thị. Cấu trúc đô thị cần chú trọng đến các không gian mở công cộng, nhưng cần đảm bảo tỷ lệ thân thiện với con người, có các khu trung tâm rõ rệt (có sức hút đô thị dựa trên các giá trị cảnh quan, giao thông và các giá trị đô thị khác).

- Quy hoạch đô thị, đặc biệt là bố cục công trình cần tận dụng lợi thế và hạn chế các bất lợi của khí hậu (thông gió, chiếu sáng...) để giảm thiểu nhu cầu sử dụng năng lượng là vấn đề lớn của thế kỷ 21.

4.2. Quan điểm lập quy hoạch

- Phân chia không gian các khu chức năng một cách rõ ràng, phù hợp với chủ trương của địa phương về phương thức quản lý và sử dụng đất, bao gồm: không gian đô thị với phần mặt nước, cây xanh công cộng nhưng vẫn đảm bảo sự hài hòa, thống nhất trong toàn bộ tổng thể.

- Tổ chức phân vùng sử dụng đất mạch lạc, rõ ràng, tạo ra nhiều khu chức năng khác nhau với những không gian đặc trưng riêng.

- Ngoài các khu cây xanh tập trung, cây xanh công cộng còn được phân bố rải rác theo từng nhóm nhà nhằm mang lại môi trường sống có chất lượng cao cho từng khu vực.

- Tuyến giao thông chính đi qua khu đất tạo ra sự kết nối giữa các khu chức năng một cách xuyên suốt, mạch lạc. Giải pháp phân chia một cách rõ ràng các khu chức năng tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý cũng như khai thác và sử dụng đất theo các giải pháp khác nhau.

4.3. Quy hoạch cấu trúc đô thị:

4.3.1. Các khu chức năng chính:

Trên cơ sở định hướng phát triển của tổng thể đô thị, phân tích điều kiện hiện trạng xây dựng và quan điểm phát triển của khu vực, đề xuất các khu chức năng chính trong dự án bao gồm:

- Khu nhà ở thương mại - biệt thự.
- Khu thương mại, dịch vụ, công trình công cộng, giáo dục, y tế...
- Khu công viên, vui chơi giải trí.
- Đường giao thông, sân bãi, v.v...

4.3.2. Trục chính phát triển không gian đô thị:

Khu quy hoạch bố trí các trục chính. Đường X1 kết nối đường Lê Lai ra đường đê biển 936C. Trục đường N6 kết nối trục X1 và đường QHPK D18 tạo thành trục chính cho toàn dự án. Dọc theo tuyến đường bố trí các công trình Thương mại-Dịch vụ, khu nhà ở thương mại, điểm kết của trục là Khu trung tâm thương mại cao tầng và công viên, tạo thành trục chính Thương mại-Cảnh quan của khu đô thị.

Các nhóm ở được bố trí trên cơ sở khung phát triển của đô thị; các công trình và không gian tiện ích được bố trí phân tán, xen kẽ với bán kính phục vụ phù hợp tạo thành các khu vực không gian ở tiện nghi; đảm bảo tính gắn kết với tổng thể, vừa đáp ứng yêu cầu môi trường sống hiện đại, thân thiện với môi trường, cảnh quan và tiện nghi.

Tất cả các khu chức năng đều được liên kết với nhau bằng các trục hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan, đảm bảo nhu cầu sử dụng trong và ngoài dự án.

4.4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.4.1. Nguyên tắc chung:

- Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035 và Quy hoạch phân khu số 4, thị xã Vĩnh Châu, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Cập nhật các dự án đang triển khai trong khu vực.

- Cơ cấu quy hoạch được tổ chức trên nguyên tắc tầng bậc, trong đó xác định vị trí các chức năng chính như mạng lưới giao thông của khu vực, công trình công cộng, đất ở, cây xanh, hồ nước v.v.. về cơ bản phù hợp với các quy hoạch được duyệt.

- Khớp nối, đảm bảo cân bằng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Đồ án quy hoạch bố trí đủ chỉ tiêu quy mô đất công trình dịch vụ - công cộng, các công trình giáo dục, y tế dùng chung các công trình đã có bố trí các dự

án lân cận xung quanh đảm bảo bán kính phục vụ và quy mô trong tương lai gần, như trường mẫu giáo hiện trạng tại Khu Tái định cư Hải Ngư, trường học tại Khu đô thị mới đường 30 Tháng 4.

4.4.2. Tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất được nghiên cứu trên cơ sở cơ cấu quy hoạch. Trong ranh giới nghiên cứu Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thương mại-dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích khoảng 475.154 m².

Bảng 3. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH		475,154.45	
B	DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO THÔNG THUỘC QHPK 4 TỶ LỆ 1-2000		22,338.51	
C	DIỆN TÍCH ĐẤT PHÙ HỢP QUY HOẠCH (A-B)		452,815.94	100.00
I	Đất ở		195,941.93	43.27
1	Đất XD nhà liên kế	LK	158,771.68	35.06
2	Đất XD biệt thự	BT	37,170.25	8.21
II	Đất thương mại - dịch vụ	TMDV	11,152.72	2.46
III	Đất giáo dục	GD	15,787.48	3.49
IV	Đất trung tâm văn hóa - thể dục thể thao	VH	5,000.15	1.10
V	Đất Y tế	YT	870.71	0.19
VI	Đất Trụ sở Cảnh sát PCCC	TSPC	584.00	0.13
VII	Đất bãi xe	BX	17,332.55	3.83
VIII	Đất đầu mối HTKT	HTKT	5,005.94	1.11
IX	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	57,435.24	12.68
X	Đất giao thông		143,705.22	31.74

4.4.3. Chỉ tiêu sử dụng đất các khu chức năng:

4.4.3.1. Đất công trình trường học:

Trường học được bố trí trên các trục đường thuận tiện cho việc đi lại và đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu.

- Trường Mầm non, Tiểu học-trung học cơ sở ký hiệu GD-01 và GD-02 với diện tích 15.787,48 m². Nằm giáp các trục đường QHPK D18 và đường quy hoạch D8.

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: tối đa là 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,7 lần
- Hình thức kiến trúc công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với đường D18 (QHPK): khoảng lùi là 10m.
 - + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, nhà xe,..) là 1m.
 - + Các ranh còn lại lùi 6m.
 - + Đối với khu đất Mầm non: Khoảng lùi 3m đối với công trình chính, lùi. Công trình phụ là 1m.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình giáo dục là 30%.

4.4.3.2. Đất công viên cây xanh-mặt nước:

Bao gồm các khu công viên trung tâm và các công viên khu ở (ký hiệu CX-01, CX-02,...) và một phần mặt nước (ký hiệu là MN) là mương thủy lợi với tổng diện tích 57.435,24 m². Các khu công viên được bố trí đều, phân tán trong khu vực lập quy hoạch nhằm đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí cho toàn bộ người dân trong khu vực, tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu.

Đối với công viên trung tâm ký hiệu CX-09, CX-03 đây là 2 công viên đi liền với Thương mại, dịch vụ, là điểm kết của trục Thương mại-Cảnh quan, là công trình công cộng tạo điểm nhấn của đô thị. Do đó, các chỉ tiêu xây dựng và hình thức kiến trúc được xác định phù hợp theo quy định và đáp ứng yêu cầu phát triển không gian của thị xã. Các chỉ tiêu cụ thể được triển khai trong các dự án chi tiết và do cấp thẩm quyền quyết định.

Mương thủy lợi hiện hữu được cải tạo, mở rộng, chỉnh trang và thiết kế cảnh quan trở thành điểm nhấn cũng như không gian tiện ích cho cư dân.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 5\%$;
 - + Đối với khu công viên cây xanh cho phép xây dựng các công trình chòi nghỉ, nhà điều hành-quản lý, nhà bảo vệ, trạm hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng phục vụ công cộng với mật độ xây dựng gộp không vượt quá 5%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với công viên giáp tuyến đường trục chính (LG>15m), đường QHPK: khoảng lùi là 6m.

+ Các tuyến đường còn lại, khoảng lùi xây các công trình phụ (nhà bảo vệ, chòi nghỉ,...): khoảng lùi là 2m

4.4.3.3. Đất công trình thương mại:

- Đất thương mại dịch vụ bao gồm các khu đất có ký hiệu TMDV, với tổng diện tích 11.152,72 m².

Các công trình thương mại-dịch vụ cao tầng được bố trí tại vị trí cửa ngõ, trục chính X1 nối đường Lê Lai và đường đê biển 936C, khai thác tối đa lợi thế về vị trí giao thông, cũng như tạo thành điểm nhấn chính cho khu đô thị. Khu TMDV 2 được bố trí nằm trên trục nội khu dự án, cộng hưởng với khu TMDV 01 tạo thành trục thương mại cho dự án; Các khu thương mại dịch vụ này không chỉ đáp ứng nhu cầu cho khu vực lập quy hoạch mà còn đáp ứng nhu cầu cho toàn bộ đô thị mới Vĩnh Châu.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa áp dụng theo bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Mật độ xây dựng thuần được xét riêng đối với phần đế và phần tháp cao của công trình.

- Mật độ cây xanh tối thiểu: 20%;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7,2 lần.
- Tầng cao xây dựng tối đa 10 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 2m.
- Tầng hầm công trình được bố trí từ 01 tầng đến 03 tầng tùy quy mô thiết kế.

4.4.3.4. Đất Trung tâm văn hóa-thể dục thể thao

- Bao gồm khu đất có ký hiệu VH, với diện tích 5.000,15 m². Nằm giáp các trục đường N2, đường D3 và đường N4.

- Bao gồm xây dựng các công trình như: Clubhouse (nhà sinh hoạt cộng đồng) phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cho dân cư như: cafe, spa, fitness,..Các sân thể thao, hồ bơi và khu vui chơi cho trẻ em,...

- Mật độ xây dựng thuần tối đa áp dụng theo bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Mật độ xây dựng thuần được xét riêng đối với phần đế và phần tháp cao của công trình.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 70\%$;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,7 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với mặt tiếp giáp đường: khoảng lùi là 3m.
 - + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, nhà xe,..) là 1m.

+ Các ranh còn lại lùi 2m

4.4.3.5. Đất công trình nhà ở thương mại:

- Đất nhà ở thương mại bao gồm các khu đất có ký hiệu LK...với tổng diện tích là 158.771,68 m². Đây là loại hình nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: Xem phụ lục 01 kèm theo thuyết minh
- Tầng cao xây dựng: tối đa 5 tầng
- Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi trước 1.2m, lùi sau 2m.
- Tầng hầm công trình được bố trí 01 tầng (nếu có).

4.4.3.6. Đất công trình nhà ở biệt thự:

- Đất nhà ở biệt thự bao gồm các khu đất có ký hiệu BT...với tổng diện tích là 37.170,25 m². Đất nhà ở biệt thự bao gồm 2 thể loại: Biệt thự đơn lập và song lập (được bố trí cụ thể trên bản vẽ QHCT).

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: Xem phụ lục 01 kèm theo thuyết minh
- Tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng
- Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi trước 3m, lùi sau 2m.
- Tầng hầm công trình được bố trí 01 tầng (nếu có).

4.4.3.7. Đất Y tế:

Tổng diện tích đất là 870,71m², chiếm 0,19% tổng diện tích đất toàn khu. Đáp ứng nhu chăm sóc sức khỏe người dân sinh sống tại dự án và khu vực xung quanh. Mật độ xây dựng tối đa là **40%**, tầng cao **01~ 03** tầng

4.4.3.8. Đất Trụ sở cảnh sát PCCC:

Theo quy định của Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 và Quy chuẩn 01:2021/BXD, bố trí địa điểm, quỹ đất xây dựng Trụ sở Cảnh sát PCCC, đảm bảo bán kính phục vụ, thuận tiện cho lực lượng, phương tiện chữa cháy hoạt động nhanh chóng.

Tổng diện tích đất là 548,00m², chiếm 0,13% tổng diện tích đất toàn khu. Đáp ứng quy mô, cũng như yêu cầu về bán kính phục vụ, quy chuẩn hiện hành về PCCC cho dự án. Mật độ xây dựng tối đa là **50%**, tầng cao **01~ 03** tầng

4.4.3.9. Đất Bãi xe:

Bao gồm các khu đất có ký hiệu BX..., có tổng diện tích là 17.332,55 m². Được bố trí dọc công viên cây xanh cách lý đường đê biển 936C, cạnh công viên CX-04 và phía Bắc dự án.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 5%
- Tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi trước 2m, các ranh còn lại 1m.

4.4.3.10. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Bao gồm công trình kỹ thuật phụ trợ như: trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước, cấp điện,... với diện tích 5.005,94 m². Nằm giáp các tuyến đường N2 và 1 phần nằm phía Đông dự án, giáp tuyến đường D8.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 70%
- Tầng cao xây dựng không quá 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,5 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình: tối thiểu 2m

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất-Ký hiệu	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ %	Số lô (Số hộ)	DTTB mỗi lô (m ²)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH		475,154.45					
B	ĐẤT GIAO THÔNG NẪM TRONG QHPK 1-2000		22,338.51					
C	ĐẤT PHÙ HỢP QUY HOẠCH		452,815.94	100.00	1,647	288.50	6588	68.7
I	ĐẤT XD NHÀ LIÊN KẾ	LK	158,771.68	35.06	1,490	106.56	5960	26.6
1	Đất ở liên kế	LK-01	3,845.12	0.85	36	106.81	144	26.7
2	Đất ở liên kế	LK-02	6,342.70	1.40	58	109.36	232	27.3
3	Đất ở liên kế	LK-03	3,730.83	0.82	36	103.63	144	25.9
4	Đất ở liên kế	LK-04	7,122.49	1.57	68	104.74	272	26.2
5	Đất ở liên kế	LK-05	3,968.00	0.88	38	104.42	152	26.1
6	Đất ở liên kế	LK-06	3,968.00	0.88	38	104.42	152	26.1
7	Đất ở liên kế	LK-07	5,809.67	1.28	53	109.62	212	27.4
8	Đất ở liên kế	LK-08	3,845.12	0.85	36	106.81	144	26.7
9	Đất ở liên kế	LK-09	3,180.35	0.70	29	109.67	116	27.4
10	Đất ở liên kế	LK-10	3,797.00	0.84	36	105.47	144	26.4
11	Đất ở liên kế	LK-11	3,469.92	0.77	32	108.44	128	27.1
12	Đất ở liên kế	LK-12	5,107.43	1.13	47	108.67	188	27.2
13	Đất ở liên kế	LK-13	3,507.20	0.77	34	103.15	136	25.8
14	Đất ở liên kế	LK-14	3,507.20	0.77	34	103.15	136	25.8
15	Đất ở liên kế	LK-15	3,507.20	0.77	34	103.15	136	25.8

16	Đất ở liên kế	LK-16	5,182.70	1.14	50	103.65	200	25.9
17	Đất ở liên kế	LK-17	5,140.53	1.14	50	102.81	200	25.7
18	Đất ở liên kế	LK-18	1,764.52	0.39	16	110.28	64	27.6
19	Đất ở liên kế	LK-19	3,447.64	0.76	32	107.74	128	26.9
20	Đất ở liên kế	LK-20	5,225.98	1.15	50	104.52	200	26.1
21	Đất ở liên kế	LK-21	2,738.38	0.60	26	105.32	104	26.3
22	Đất ở liên kế	LK-22	2,827.85	0.62	26	108.76	104	27.2
23	Đất ở liên kế	LK-23	5,295.60	1.17	52	101.84	208	25.5
24	Đất ở liên kế	LK-24	9,337.29	2.06	88	106.11	352	26.5
25	Đất ở liên kế	LK-25	4,984.63	1.10	48	103.85	192	26.0
26	Đất ở liên kế	LK-26	5,958.17	1.32	54	110.34	216	27.6
27	Đất ở liên kế	LK-27	4,821.32	1.06	44	109.58	176	27.4
28	Đất ở liên kế	LK-28	3,422.79	0.76	30	114.09	120	28.5
29	Đất ở liên kế	LK-29	2,122.68	0.47	17	124.86	68	31.2
30	Đất ở liên kế	LK-30	5,149.96	1.14	48	107.29	192	26.8
31	Đất ở liên kế	LK-31	3,904.84	0.86	36	108.47	144	27.1
32	Đất ở liên kế	LK-32	3,906.88	0.86	36	108.52	144	27.1
33	Đất ở liên kế	LK-33	3,896.33	0.86	36	108.23	144	27.1
34	Đất ở liên kế	LK-34	3,687.96	0.81	36	102.44	144	25.6
35	Đất ở liên kế	LK-35	6,264.12	1.38	57	109.90	228	27.5
36	Đất ở liên kế	LK-38	4,983.28	1.10	49	101.70	196	25.4
II	ĐẤT XD BIỆT THỰ	BT	37,170.25	8.21	157	236.75	628	59.2
1	Đất ở biệt thự	BT-01	5,187.77	1.15	22	235.81	88	59.0
2	Đất ở biệt thự	BT-02	5,276.30	1.17	22	239.83	88	60.0
3	Đất ở biệt thự	BT-03	5,383.34	1.19	22	244.70	88	61.2
4	Đất ở biệt thự	BT-04	5,600.76	1.24	24	233.37	96	58.3

5	Đất ở biệt thự	BT-05	5,937.40	1.31	26	228.36	104	57.1
6	Đất ở biệt thự	BT-06	6,207.71	1.37	25	248.31	100	62.1
7	Đất ở biệt thự	BT-07	3,576.97	0.79	16	223.56	64	55.9
III	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	TMDV	11,152.72	2.46				1.7
1	Đất thương mại-dịch vụ 01	TMDV-01	7,645.52	1.69				
2	Đất thương mại-dịch vụ 02	TMDV-02	3,507.20	0.77				
IV	ĐẤT GIÁO DỤC	GD	15,787.48	3.49				-
1	Đất giáo dục 01	GD-01	11,799.85	2.61				
2	Đất giáo dục 02	GD-02	3,987.63	0.88				
V	ĐẤT VĂN HÓA-THỂ DỤC THỂ THAO	VH	5,000.15	1.10				-
VI	ĐẤT Y TẾ	YT	870.71	0.19				-
VII	ĐẤT TRỤ SỞ CẢNH SÁT PCCC	TSPC	584.00	0.13				-
VIII	ĐẤT BÃI XE	BX	17,332.55	3.83				2.6
1	Đất bãi xe	BX-01	4,676.64	1.03				
2	Đất bãi xe	BX-02	2,024.06	0.45				
3	Đất bãi xe	BX-03	2,451.90	0.54				
4	Đất bãi xe	BX-04	5,947.42	1.31				
5	Đất bãi xe	BX-05	1,651.30	0.36				
6	Đất bãi xe	BX-06	581.23	0.13				
IX	ĐẤT ĐẦU MỐI HTKT	HTKT	5,005.94	1.11				
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	2,926.43	0.65				
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-02	564.98	0.12				
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	1,514.53	0.33				
X	ĐẤT CÂY XANH-MẶT NƯỚC	CX-MN	58,019.24	12.81				8.8
1	Đất cây xanh-cảnh quan	CX-01	3,279.06	0.72				
2	Đất cây xanh-cảnh quan	CX-02	2,093.39	0.46				

3	<i>Đất cây xanh-cảnh quan</i>	CX-03	5,526.12	1.22				
4	<i>Đất mặt nước (Mương thủy lợi)</i>	MN	13,217.64	2.92				
5	<i>Đất cây xanh-cảnh quan</i>	CX-04	4,891.87	1.08				
6	<i>Đất cây xanh-cảnh quan</i>	CX-05	4,060.05	0.90				
7	<i>Đất cây xanh-cảnh quan</i>	CX-06	8,899.95	1.97				
8	<i>Đất cây xanh-cảnh quan</i>	CX-07	2,582.88	0.57				
9	<i>Đất cây xanh-cảnh quan</i>	CX-08	2,739.02	0.60				
10	<i>Đất cây xanh-cảnh quan</i>	CX-09	6,586.07	1.45				
11	<i>Đất cây xanh-cảnh quan</i>	CX-10	2,666.64	0.59				
12	<i>Đất cây xanh-cảnh quan</i>	CX-11	892.55	0.20				
XI	ĐẤT GIAO THÔNG		143,705.22	31.74				21.8

4.5. Luận chứng về quy hoạch sử dụng đất:

4.5.1. Quy mô dân số:

Tổng diện tích đất dân dụng khoảng 452.815 m². Căn cứ theo đồ án quy hoạch phân khu số 4 đã được phê duyệt đất dân dụng bình quân từ 61 - 78m²/người, phù hợp với bảng 2.1 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, đối với đô thị loại III đất dân dụng bình quân từ 50-80m²/người. Từ đó chọn đất dân dụng bình quân từ 61 -78m²/người để làm cơ sở tính toán quy mô dân số. Dân số dự kiến toàn khu vực lập quy hoạch vào khoảng từ 7.423 người đến 5.805 người. Quy mô dân số tính toán là **6.684** người

4.5.2. Quy mô công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:

Đồ án quy hoạch bố trí đủ quy mô sử dụng đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở về giáo dục, văn hóa thể thao, thương mại-dịch vụ,... theo quy mô dân số..

Công trình thương mại được quy hoạch theo hướng thương mại hiện đại, với hệ thống trung tâm thương mại và siêu thị trong các khu đất công trình hỗn hợp.

Trung tâm văn hóa - thể thao, công viên cây xanh, bãi đậu xe được lồng ghép trong xen kẽ, đảm bảo bán kính phục vụ thuận lợi cho cư dân dự án.

4.6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

4.6.1. Tổ chức không gian:

Đồ án quy hoạch hướng đến việc xây dựng mô hình khu đô thị xanh, tiện nghi và đồng bộ. Ý tưởng thực hiện xuất phát từ mong muốn xây dựng khu đô thị gắn kết với thiên nhiên và các không gian đô thị hiện đại, tạo môi trường sống tốt đẹp.

Khai thác các giá trị cảnh quan xanh, không gian mở, kết hợp với hệ thống giao thông để tạo khung liên kết, kết nối các không gian trong khu nhà ở và các công trình chức năng. Trên cơ sở đó, tạo các điểm nhìn, hướng nhìn, khai thác được tối đa giá trị cảnh quan của hệ thống không gian mở, của cảnh quan thiên nhiên.

Tạo trục có tính dẫn hướng đến các công trình quan trọng như công trình dịch vụ đô thị, các trung tâm hoạt động đông người. Các trục giao thông chính được xác định là các trục tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Trong đó, khai thác hệ thống giao thông đối ngoại như đường tỉnh 936C, đường Lê Lai và nghiên cứu kết nối hài hòa về không gian với các dự án lân cận; đáp ứng định hướng phát triển đô thị của thị xã.

Trên cơ sở đó, khu đô thị được quy hoạch với trọng tâm hạt nhân là khu công viên trung tâm, tạo sự gắn kết các không gian bên trong và bên ngoài; liên kết các khu chức năng của các khu đô thị lân cận. Với hệ thống không gian xanh, không gian công cộng lớn tạo các không gian mở; tạo tầm nhìn, hình ảnh và cải thiện đáng kể vi khí hậu cho khu đô thị.

Các nhóm nhà ở được liên kết các khu vực không gian công viên cây xanh; được gắn kết với các công trình công cộng; nhà ở hình thành chuỗi hoạt động khép kín, phục vụ nhu cầu sống và làm việc của cư dân.

Các không gian xanh được phân bố hợp lý trong toàn bộ khu vực lập quy hoạch tạo sự đồng đều về chất lượng không gian sống và được kết nối với trục giao thông, trục cảnh quan của các khu vực lân cận tạo sự liên kết gắn bó. Giải pháp cũng tạo ra được tính “mở” của không gian này với khu vực xung quanh. Tạo được chuỗi không gian xanh xuyên suốt khu đô thị. Khu trung tâm Thương mại-dịch vụ nằm trên tuyến X1 được định hướng là công trình điểm nhấn cho khu đô thị, địa điểm phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, thương mại, lưu trú,...cho cư dân trong và ngoài khu quy hoạch.

Phát triển hình thức kiến trúc công trình kiến trúc có phong cách hiện đại mới, được tổ hợp khối đơn giản và có màu sắc sáng, hài hòa với thiên nhiên, có sự liên mạch theo các thủ pháp tạo tuyến, điểm, diện, công trình điểm nhấn.

4.6.2. Các giải pháp thiết kế đô thị:

Không gian đô thị được hình thành bởi các vùng cảnh quan chính và các cấu trúc đặc trưng sau:

Khu vực công viên cây xanh-mặt nước :

- Công viên trong dự án được định hướng bố trí phân tán, tạo thành một mạng lưới không gian xanh, nhằm đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt văn hóa, vui chơi giải trí, thể dục,...của cư dân trong và ngoài dự án.

- Trong các khu vực công viên cây xanh có thể bố trí một số các công trình dịch vụ quy mô nhỏ dạng lắp ghép nhằm phát triển kinh doanh và cung cấp dịch vụ nghỉ chân, giải khát.

- Các khu vực vườn hoa, công viên nhỏ trong các nhóm nhà được tổ chức cảnh quan hiện đại, có thể kết hợp bố trí một số sân thể thao nhỏ như cầu lông, tennis phục vụ cho sinh hoạt của khu đô thị.

- Khu vực đường dạo xung quanh nương thủy lợi khuyến khích cải tạo, thiết kế đường dạo, chỗ ngồi, có thể xây dựng cầu đi bộ, chòi nghỉ để tăng tiện ích cũng như tận dụng được lợi thế thiên nhiên sẵn có của vị trí dự án.

Khu vực văn hóa-thể dục thể thao:

- Khu vực quy hoạch công trình thể dục thể thao đây là công trình cấp đơn vị ở được quy hoạch phục vụ cho nhu cầu thể dục thể thao của Khu đô thị

- Khu đất văn hóa-thể dục thể thao được tích hợp các chức năng phục vụ các nhu cầu về vui chơi-giải trí, học tập của cộng đồng: thư viện, spa, gym-fitness, cafe, khu vui chơi trẻ em, hồ bơi,...

- Công trình văn hóa-thể thao được quy hoạch tại vị trí phù hợp nhằm phát huy hết vai trò, chức năng của mình.

Khu công trình thương mại – dịch vụ:

Đây là công trình điểm nhấn trong khu vực, nằm trên trục đường X1; là nơi diễn ra các hoạt động kinh doanh, thương mại. Với quy mô tầng cao tối đa là 10 tầng.

Khi đi vào hoạt động và kết hợp với khu thương mại lân cận là khu đô thị mới đường 30 tháng 4 sẽ tạo nên không gian mua sắm sôi động trong khu vực.

Khu công trình nhà ở thương mại và biệt thự:

Là các công trình nhà ở kết hợp thương mại, có quy mô tầng cao tối thiểu là 03 tầng, đây là các công trình tạo cảnh quan cho khu vực lập quy hoạch, tầng cao khuyến khích xây dựng tối thiểu 02 tầng mục đích chính là tạo ra sự đa dạng trong các loại hình nhà ở trong đô thị.

Tất cả các mẫu nhà và chiều cao tầng, số tầng,...phải thống nhất theo từng cụm nhà, tuyến phố, nhằm tạo không gian đô thị hoàn chỉnh.

Công trình công cộng đơn vị ở:

- Cụm công trình công cộng đơn vị ở là các công trình trường học. Khu đất giáo dục được quy hoạch tại vị trí đường QHPK D18 và đường D8, đường D3-D3A và N11 là vị trí đất dành cho trường mầm non. Vị trí thuận lợi về giao thông, cũng như giảm được mức độ ồn của đô thị, qua đó nâng cao chất lượng và sự tập trung của học sinh.

- Công trình được thiết kế có chiều cao và mật độ xây dựng thấp, phù hợp với tính chất sử dụng, đặc điểm của công trình.

- Đối với các công trình nằm dưới đường dây trung thế 110kV, cho phép xây dựng công trình và công trình cần đáp ứng các điều kiện theo Nghị định 14:2014/NĐ-CP – Nhà ở và công trình có người làm việc trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không. Trong phạm vi dự án, chỉ bố trí các công trình Hạ tầng kỹ thuật và chiều cao tối đa 2 tầng. Khi thiết kế giai đoạn sau, cần đối chiếu với các quy định trên để xác định chiều cao phù hợp.

4.6.3. Chỉ tiêu kiến trúc cảnh quan lô đất

a. Đất công trình thương mại - dịch vụ:

- Ký hiệu: TMDV
- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 70\%$;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7,2 lần.

- Tầng cao xây dựng tối đa 10 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 02m.
- Tầng hầm công trình được bố trí từ 01 tầng đến 03 tầng.
- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

b. Đất công trình trường học:

- Ký hiệu: GD
- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: tối đa là 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,7 lần
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với đường D18 (QHPK): khoảng lùi là 10m.
 - + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, nhà xe,..) là 1m.
 - + Các ranh còn lại lùi 6m.
 - + Đối với khu đất Mầm non: Khoảng lùi 3m đối với công trình chính, lùi. Công trình phụ là 1m.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình giáo dục là 30%.
- Hình thức kiến trúc công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.
- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Khu vực cổng và các lối đi chính phải bố trí khoảng lùi tạo vịnh dừng - đỗ của phương tiện giao thông. Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

c. Đất công trình nhà ở thương mại:

- Ký hiệu: LK
- Mật độ xây dựng thuần tối đa: Xem phụ lục 01 kèm theo thuyết minh
- Tầng cao xây dựng: tối đa 5 tầng
 - + Đối với Nhà ở thương mại cao tầng tối đa 05 tầng;
 - + Đối với Nhà ở thương mại thấp tầng tối đa 03 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi trước 1,2m, lùi sau là 2m.
- Tầng hầm công trình được bố trí 01 tầng (nếu có).
- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
 - Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
 - Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;
- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,8\text{m}$.
- Đối với khoảng lùi sau 2m, chỉ được xây dựng tường rào với hình thức và kiến trúc thống nhất theo từng dãy.

d. Đất công trình nhà ở biệt thự:

- Ký hiệu: BT
- Mật độ xây dựng thuần tối đa: Xem phụ lục 01 kèm theo thuyết minh
- Tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng
- Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi trước 3m, lùi sau là 2m.
- Tầng hầm công trình được bố trí 01 tầng (nếu có).
- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
 - Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
 - Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;
- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,8\text{m}$.

e. Đất Trung tâm văn hóa - Thể dục thể thao:

- Ký hiệu: VH
- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 70%
- Tầng cao xây dựng tối đa 06 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,7 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với mặt tiếp giáp đường: khoảng lùi là 3m.
 - + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, nhà xe,..) là 2m.
 - + Các ranh còn lại lùi 2m
- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
 - Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
 - Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

f. Đất Y tế

- Ký hiệu: YT
- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40%
- Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,3 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với mặt tiếp giáp đường: khoảng lùi là 3m.
 - + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, nhà xe,..) là 1m.
- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
 - Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
 - Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

g. Đất Trụ sở Cảnh sát PCCC

- Ký hiệu: TSPC
- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 50%
- Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với mặt tiếp giáp đường: khoảng lùi là 3m.
 - + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, nhà xe,..) là 1m.
- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
 - Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
 - Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

h. Đất Bãi xe:

- Ký hiệu: BX
- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 5%
- Tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi trước 2m, lùi sau 1m

i. Đất công viên cây xanh-mặt nước:

- Ký hiệu: CX-MN
- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 5\%$;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với công viên giáp tuyến đường trục chính (LG>15m), đường QHPK: khoảng lùi là 6m.
 - + Các tuyến đường còn lại, khoảng lùi xây các công trình phụ (nhà bảo vệ, chòi nghỉ,..): khoảng lùi là 2m

j. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 70%

- Tầng cao xây dựng không quá 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,5 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình: tối thiểu 2m
- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.
- Chiều cao công trình cần tuân thủ quy định về an toàn điện theo Nghị định 14:2014/NĐ-CP về quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

4.6.4. Các khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn trong không gian đô thị:

Tuyến, trục và không gian chủ đạo:

Khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn của khu quy hoạch là tổ hợp các công trình Thương mại-dịch vụ; hệ thống công viên cây xanh trung tâm. Các khu vực các công trình Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao, giáo dục, công viên cây xanh kết hợp với các trục giao thông chủ đạo trong khu đô thị là tuyến đường X1, N6, D18 hình thành các trục không gian chủ đạo của đô thị.

Không gian mở gồm quảng trường và các khu vực công viên là điểm nhấn về không gian và là không gian chủ đạo của khu đô thị; tạo bản sắc riêng cho khu đô thị mới.

Công trình điểm nhấn, tầm nhìn và hướng nhìn:

Các công trình thương mại-dịch vụ là điểm nhấn chủ đạo về khoảng không gian.

Các mảng xanh và không gian mở tạo tầm nhìn cho khu đô thị với các hướng mở phân bố theo các trục đô thị chủ đạo.

Các công trình xây dựng còn lại trong khu đô thị được quy hoạch với chiều cao trung bình từ 03 đến 05 tầng; đan xem trong các khu vực cây xanh và không gian mở; tạo sự thông thoáng; đồng thời nhấn mạnh lối xanh. Hình thành hình ảnh đặc trưng; điểm nhấn kiến trúc cảnh quan; tạo sự gần gũi, thân thiện; hài hoà về chức năng, quy mô và không gian sử dụng.

4.6.5. Chiều cao, mật độ cây xanh và mật độ xây dựng:

- Về chiều cao: chiều cao xây dựng được khống chế trung bình trong khoảng 21,0m (05 tầng); ngoại trừ công trình điểm nhấn có số tầng cao 10 tầng.

- Về mật độ cây xanh: khu quy hoạch có mật độ cây xanh cao. Đất dành cho công viên cây xanh tập trung và đất văn hóa thể dục thể thao chiếm tỷ lệ cao. Trong các công trình công cộng, công trình hỗn hợp quy định tỷ lệ diện tích dành cho cây xanh từ 20% đến 30%; và các công trình nhà ở dạng liên kế và biệt thự có diện tích đất dành cho sân, cây xanh (trong phạm vi khoảng lùi xây dựng) góp phần tạo tỷ lệ diện tích cây xanh toàn khu cao.

- Về mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng toàn khu được khống chế trung bình trong khoảng 40% đến 80%, đảm bảo mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu thấp hơn 60% theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

4.6.6. Định hướng kiến trúc công trình:

a) Hình thức kiến trúc chủ đạo:

Giải pháp kiến trúc cho các công trình phải phù hợp với các công trình lân cận về chỉ giới, nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng, chiều cao và hình thức mái, vật liệu xây dựng... Phù hợp hình thái kết cấu không gian khu vực về mạng đường, ô đất, kiến trúc. Hình thức kiến trúc chủ đạo toàn khu vực được xác định là kiến trúc hiện đại kết hợp với truyền thống, biểu cảm bằng hình khối mới hoặc theo cách thức kiến trúc truyền thống kết hợp với kiến trúc sinh thái xanh và thông minh và chất liệu hoàn thiện với công nghệ sản xuất hiện đại, thân thiện với môi trường.

- Khu ở hỗn hợp thương mại dịch vụ có hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với các công trình lân cận về chỉ giới, nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng, chiều cao và hình thức mái, vật liệu xây dựng ...

- Các công trình công cộng: Các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở, đáp ứng yêu cầu theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

- Các khu nhà ở hỗn hợp: bao gồm các khu nhà ở cao tầng và thấp tầng cần tuân thủ các quy định về tầng cao và khoảng lùi.

b) Hình khối, hình thái kiến trúc cơ bản:

Hình khối kiến trúc cơ bản là dạng hình hộp, tổ hợp theo nguyên tắc cân bằng, ổn định, vừa có tính thống nhất vừa có tính biến hoá để tạo điểm nhấn. Các công trình có chi tiết kiến trúc đặc trưng, vật liệu địa phương,... tạo mặt đứng kiến trúc phong phú về chi tiết khi ở các cự ly khác nhau, nhấn mạnh nhịp điệu kiến trúc theo phương đứng và các công trình luôn được quan tâm cả 4 mặt, tránh phô diễn những mảng tường trống. Tạo nhịp điệu kiến trúc hợp lý thông qua việc thiết kế kích thước các cửa sổ, hiên, ban công, lôgia cho cả tuyến phố.

c) Quy định về phần nhà được phép nhô quá các chỉ giới (đối với nhà ở liên kế, nhà phố thương mại):

*** Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:**

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ. Riêng các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí từ độ cao 1m trở lên được vượt quá chỉ giới đường đỏ không quá 0,3m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m trở lên, các bộ phận của nhà được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn ở bảng bên dưới; đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1m; phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện.

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể khu vực.

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 5	0
5÷7	0,5
>7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

- Phần ngằm dưới mặt đất, mọi bộ phận ngằm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

*** Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:**

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thềm, vệt dặt xe, bậc cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà;

+ Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m; các bộ phận chi tiết khác không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

* Tất cả các bộ phận của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của thửa đất khác.

d) Quy định về các hạng mục kiến trúc nhỏ:

- Biển quảng cáo cố định gắn với công trình chỉ được phép bố trí trong phạm vi phần nhà được phép nhô ra như quy định bên trên và đảm bảo các điều kiện sau:

+ Đối với các công trình nhà ở: Chỉ gắn biển quảng cáo với chiều cao tối đa 1,4m; không che chắn các cửa sổ và cửa đi của công trình.

+ Đối với các công trình khác: Kích thước biển tên, quảng cáo phải phù hợp với kiến trúc công trình; không che chắn những yếu tố kiến trúc trung tâm của công trình hoặc có yếu tố gây cản trở giao thông.

- Với những dãy phố có hướng bất lợi (hướng Tây, Tây - Bắc) cần có hướng dẫn sử dụng vật liệu che chắn, giải pháp sử dụng cây xanh để đảm bảo

mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng đồng bộ một kiểu mái che, tấm che trên một tuyến phố, khu phố để nhấn mạnh đặc trưng nhân tạo của khu vực.

e) Hàng rào, cổng:

Các công trình dịch vụ - công cộng: Phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt. Cổng và hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng cổng. Cổng vào tạo thành điểm nhấn, có phong cách riêng đối với từng loại công trình. Hàng rào trong khu vực không được quá cao, hình thức phù hợp với cảnh quan xung quanh. Khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ, có thể bằng cây xanh cắt xén, không liên tục hoặc bằng bồn cây hoa kết hợp với hàng rào hoa sắt thấp để không tạo cảm giác ngăn cách không gian. Không được sử dụng các loại vật liệu thô sơ như tranh, tre, nứa, lá cho hàng rào. Riêng đối với các công trình Trường học, hàng rào và cổng có thể có hình thức và chiều cao riêng biệt, phù hợp với nhu cầu bảo vệ, ngăn cách với đường phố và hoạt động giáo dục của trường.

Các công trình nhà ở: Công trình nhà ở (nhà ở hỗn hợp, biệt thự) trong khu vực quy hoạch được phép xây dựng hàng rào trong khuôn viên lô đất, khuyến khích hàng rào mặt tiền có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, thống nhất theo từng dãy nhà hoặc khu phố. Trong đó, lưu ý phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Chiều cao tối đa của hàng rào so với vỉa hè là 2,6m. Trong đó, phần tường xây kín giữa hai lô đất cho phép cao tối đa là 1,8m (phần từ cao độ 1,8m trở lên là hàng rào thoáng như: khung kim loại hoặc kính; khung, giàn hoa, cây xanh; các loại vật liệu khác có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan hoặc tường xây kết hợp vật liệu khác có tỷ lệ xây kín không quá 30%). Ranh giới phía sau giữa hai dãy nhà có thể xây tường kín cao trên 2m.

- Đối với hàng rào dọc theo mặt tiền của dãy nhà liên kế, nếu mặt tiền dãy nhà cách chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 2,4m thì chỉ được xây hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2m hoặc xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới. Nếu mặt tiền dãy nhà cách chỉ giới đường đỏ từ 2,4m trở lên thì chỉ được xây dựng hàng rào thoáng, có chiều cao không quá 1,8m, phần xây kín cao không quá 0,6m (phần từ cao độ 0,6m trở lên là hàng rào thoáng như: khung kim loại hoặc kính; khung, giàn hoa, cây xanh; các loại vật liệu khác có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan hoặc tường xây kết hợp vật liệu khác có tỷ lệ xây kín không quá 30%).

f) Màu sắc chủ đạo:

Màu sắc chủ đạo của các công trình mới sẽ là các màu trắng, vàng nhạt, xám nhạt, xanh xám, màu đá tự nhiên... đối với công trình thương mại, công cộng và nhà ở. Nhà trẻ có thể màu sắc vui nhộn và đa dạng hơn. Các màu sắc

chủ đạo sẽ được xem xét cùng với thiết kế cơ sở nhằm hài hòa với các màu sắc chủ đạo trên.

4.6.7. Thiết kế đô thị đối với các không gian mở, cây xanh

Công viên trung tâm và quảng trường được xây dựng tuân thủ quy định liên quan và định hướng phát triển đô thị, đáp ứng các yêu cầu về văn hóa - chính trị.

Không gian mở trong các nhóm ở được thiết kế chi tiết từ không gian lớn đến không gian nhỏ, từ những không gian cây xanh tập trung, không gian trong công trình hỗn hợp thương mại cho tới những không gian mở trước từng ngôi nhà, những không gian này đều phải được quản lý và thiết kế tạo nên không gian mở hữu ích:

- Tại khu vườn hoa cây xanh tập trung của khu nhà ở, cây cối và hoa cỏ được trồng với mật độ cao, đa dạng nhiều chủng loại và màu sắc. Sử dụng lối đi bộ kết nối các không gian tạo thành hệ thống liên hoàn, bố trí các mảng hoa màu sắc khác nhau, các ghế nghỉ, tượng, phù điêu tạo điểm nhấn, điểm nhìn và kết hợp các trang thiết bị tiện ích phục vụ nhu cầu người dân.

- Sân bãi phục vụ vui chơi, thể dục thể thao tại khu vườn hoa cây xanh tập trung không thể thiếu những không gian dành cho hoạt động trẻ em. Những không gian mở này được đặt thành các khu vui chơi giải trí, ví dụ như sân bóng bóng rổ, sân cầu lông, sân chơi trẻ em...

- Khu vực sân phía trước công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng được thiết kế với khoảng lùi thích hợp tạo nơi giao lưu đi lại; được trang trí bằng các tiểu cảnh, đài phun nước, tượng đài và hệ thống chiếu sáng tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Hệ thống cây xanh vườn hoa: trồng các loại cây bóng mát rộng, cây bụi, cây giàn, cỏ xen kẽ lẫn nhau. Tại đây ngoài tổ chức trồng cây xanh cần kết hợp bố trí các sân nghỉ, sân chơi, tượng đài, vòi phun nước,... tổ chức thành các tiểu cảnh, tăng phần hấp dẫn và phong phú cho không gian, tạo nơi nghỉ ngơi, sinh hoạt cho người dân.

- Cây xanh đường phố: Cây xanh trên vỉa hè các đường giao thông, khuyến khích trồng các loại cây bản địa. Riêng đối với đường giao thông với chiều rộng dưới 7,5m, cây xanh đường phố trồng sát chỉ giới đường đỏ, so le hai bên đường trong các hố trồng cây rộng tối đa 0,5 x 0,5m. Đối với những trục đường chính cần trồng những loại cây thân thẳng, tán đẹp có đường kính tán rộng <6m, khoảng cách cây từ 6-8m/cây, rễ cọc, gỗ tốt, ít gây đổ bất thường, ít sâu bệnh, hoa đẹp, hương thơm và ít rụng lá, màu sắc hoa chủ đạo tạo điểm nhấn cho khu ở như cây muôm, bằng lăng, lim xẹt, giáng hương, sao đen, kèn hồng,... Ngoài ra kết hợp bồn hoa di động đặt bên lề đường, trang trí vào những ngày có sự kiện trọng đại, lễ, tết,...

- Vật thể kiến trúc trong không gian cây xanh và công cộng bao gồm các công trình phụ trợ có tác dụng làm phong phú không gian khu vực như: Cổng chào, sân chơi, đường dạo, chòi nghỉ, kiot, tượng đài, đài phun nước, ghế đá, một số công trình phục vụ khác. Các công trình vật thể kiến trúc này sẽ góp một phần không nhỏ trong việc tạo đặc trưng cho một địa điểm và thu hút mọi người đến chơi và ghé thăm nơi đó. Do vậy các công trình này cần được thiết kế cần mang tính đặc trưng và nghệ thuật cao nhưng vẫn phù hợp với tính chất sử dụng theo từng ô đất, đảm bảo các yêu cầu an toàn, mỹ quan và được các cơ quan thẩm quyền chấp thuận.

- Sân chơi, đường dạo cần thiết kế thu hút bằng việc phối kết hợp với các trang thiết bị tiện ích khác làm phong phú các tiểu cảnh không gian, sử dụng các loại gạch, đá lát không trơn trượt, có nhiều màu sắc kết hợp với thảm cỏ, hệ thống đèn ngầm, ... để tạo hình thẩm mỹ.

- Các công trình như chòi nghỉ, kiot cần thiết kế mang tính biểu tượng tạo hình kiến trúc cao, sử dụng kết cấu nhẹ, thông thoáng, không cản trở tầm nhìn, màu sắc bắt mắt.

- Các công trình tượng nghệ thuật, đài phun nước, được đặt ở vị trí dễ nhìn thấy từ mọi hướng, nơi mọi người có thể gặp gỡ giao lưu, làm điểm nhấn cảnh quan cho không gian. Kích thước và màu sắc phải phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Các công trình phụ trợ khác cho tiện ích đô thị như ghế ngồi, chậu rửa tay,... cần thiết kế đơn giản, dễ kê, gắn, phản ánh tính đương đại, hài hòa với cảnh quan xung quanh, tạo ấn tượng cho từng khu vực. Chất liệu bền và vật liệu phù hợp với tính năng, tùy theo chức năng mà bố trí khoảng cách và sử dụng phù hợp.

4.6.8. Các tiện ích công cộng và yêu cầu các công trình hạ tầng kỹ thuật khác:

Tiện ích công cộng bao gồm: Hệ thống chiếu sáng đô thị, thùng rác, biển chỉ dẫn, biển hiệu, biển quảng cáo, các công trình kỹ thuật hỗ trợ... được thiết kế với hình thức hiện đại, hình thức mang tính thẩm mỹ, phù hợp với cảnh quan đô thị chung.

- Chiếu sáng đô thị: Thiết kế chi tiết hệ thống đèn chiếu sáng đường và các công trình có hình thức hiện đại. Đèn đường chiếu sáng bằng cột thép mạ hình côn hoặc đa giác liền cần (có thể thiết kế kiểu dáng riêng đặc trưng), sử dụng loại bóng có ánh sáng vàng nhạt hoặc trắng có tuổi thọ và hiệu suất chiếu sáng cao, có thể kết hợp đèn trang trí chung với cột đèn đường. Thiết kế dây đèn trang trí chằng qua đường với các biểu tượng và lời chào đón của khu vực dự án ở những điểm trung tâm. Thiết kế đèn trong khu cây xanh, sân vườn như các cột đèn vừa chiếu sáng vừa trang trí, các cột đèn thấp, các đèn hắt, đèn đặc biệt

chiếu cây xanh... tạo ra ánh sáng gây hiệu quả khối ba chiều, biến đổi cảm nhận về không gian, góp phần trang hoàng cho cảnh quan đêm của khu vực.

- Biển chỉ dẫn: Thiết kế thống nhất và phối hợp hệ thống biển hiệu trên một phạm vi lớn. Có thể dẫn hướng người đi bộ thông qua kiểu cách lát đường, đặt các biểu tượng nghệ thuật trên mặt đường, vỉa hè và sử dụng các cách sáng tạo khác để giúp tìm hướng.

- Biển hiệu, biển quảng cáo: Thông tin về văn hóa, xã hội, lịch sử, thông tin quảng cáo, thông tin đặc biệt....thường được đặt ở những nơi ra vào chính, hướng chính; Các loại biển hiệu đều không sử dụng chất liệu phản quang.

- Hạ ngầm toàn bộ hệ thống dây điện, điện chiếu sáng, cáp thông tin liên lạc

- Các trạm điện sử dụng trạm Kios, cần được chú trọng về hình thức khi thiết kế và có khoảng lưu thông, trong đó có tổ chức cây xanh. Các đường ống cấp nước cho công trình chạy ngầm, không lộ trên mặt đứng.

- Thiết kế các hòng cứu hỏa đảm bảo tính thẩm mỹ, đảm bảo được đặt đúng theo quy phạm thiết kế và không bị mất tầm nhìn từ phía công trình kiến trúc.

CHƯƠNG V

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.1. Giao thông.

5.1.1. Nguyên tắc và giải pháp thiết kế.

- Hệ thống giao thông khu vực phải đáp ứng nhu cầu đi lại của các phương tiện giao thông, đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch với các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất.

- Hệ thống các công trình phục vụ giao thông trong khu vực phải đáp ứng nhu cầu phát triển, đảm bảo thuận tiện cho các đối tượng tham gia giao thông; phải đáp ứng các yêu cầu nêu trong Quy chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng.

- Vị trí các điểm đầu nối từ các đường nội bộ ra các tuyến đường xung quanh phải đảm bảo không gây ảnh hưởng nhiều đến dòng giao thông trên các tuyến đường này.

- Trong khu vực quy hoạch, mạng lưới giao thông được thiết kế đến cấp hạng đường vào nhà.

- Mạng lưới đường được thiết kế theo nguyên tắc tốc độ và lưu lượng xe trên đường càng vào sâu khu quy hoạch càng giảm và ngược lại.

- Hệ thống giao thông trong khu vực lập quy hoạch tuân thủ theo các đồ án quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt.

5.1.2. Nội dung thiết kế.

a) Cơ sở thiết kế

- Căn cứ một số quy chuẩn xây dựng hiện hành của Nhà nước.

- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực phục vụ thuận lợi, đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan và phù hợp với các tiêu chuẩn về kinh tế, kỹ thuật.

b) Các tiêu chuẩn kỹ thuật:

- Độ dốc ngang 2%.

- Bán kính cong bó vỉa tại các vị trí giao nhau:

+ Đường phố cấp khu vực: $\geq 12\text{m}$.

+ Đường phố cấp nội bộ: $\geq 8\text{m}$.

- Chiều cao bó vỉa $\geq 0,12\text{m}$.

- Kết cấu mặt đường Bê tông nhựa nóng hoặc BTCT đổ tại chỗ (có thể xem xét sử dụng các phương án khác cho các đoạn đường nội bộ nhóm nhà ở, phù hợp với nhu cầu và khả năng thực tiễn đầu tư), vỉa hè lát gạch tự chèn, bó vỉa bằng bê tông có tạo dốc 60% để xe 2 bánh lên xuống thuận tiện.

- Chiều cao thông thủy của đường giao thông đảm bảo theo quy định tại Điều 6.2.1.3 và Điều 6.2.7. Tải trọng mặt đường giao thông đảm bảo theo quy định tại Điều 6.2.9 QCVN 6:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Tốc độ thiết kế:

+ Đường cấp khu vực: 40 – 60 km/h.

+ Đường nội bộ: 20 – 40km/h.

b) Thống kê đường trong khu quy hoạch:

** Đường đối ngoại*

- Tuyến đường Lê Lai theo quy hoạch chung, là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 24m, lòng đường rộng 14m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè mỗi bên 4m, khoảng lùi 2m.

- Tuyến đường tỉnh 936C theo quy hoạch chung, là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 44m. Gồm phần lòng đường chính mỗi bên rộng 8m, lòng đường gom mỗi bên rộng 7m, 3 dải phân cách mỗi dải rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, khoảng lùi 2m.

- Tuyến đường D18 theo quy hoạch chung, lộ giới 16m lòng, đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên 4m.

** Các tuyến đường nội bộ*

Các tuyến đường nội bộ khu vực lập quy hoạch là các trục giao thông kết nối đến từng khu chức năng, các nhóm ở trong khu quy hoạch; mạng lưới đường cấp nội bộ được bố trí dựa trên khung giao thông đối ngoại và các trục đường cấp khu vực kết hợp với bố cục toàn khu quy hoạch. Mặt cắt ngang của các tuyến đường được đề xuất phù hợp với ý đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của từng khu chức năng:

- Đường X1, lộ giới 25m, dải phân cách rộng 2m, lòng đường mỗi bên rộng 7m, vỉa hè rộng 4m và 5m.

- Đường N6, lộ giới rộng 24m, dải phân cách rộng 2m, lòng đường mỗi bên rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Các tuyến đường nội bộ quy hoạch còn lại có lộ giới từ 13 – 15 m, lòng đường rộng từ 7m, vỉa hè mỗi bên rộng từ 3 - 5m.

Mặt cắt chi tiết xem bảng thống kê chi tiết.

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối Lượng	Đơn giá (Đồng)	Thành tiền (Đồng)
1	Mặt đường	M ²	106.377,06	1.500.000	159.565.594.500
2	Vỉa hè	M ²	37.328,16	700.000	26.129.708.500
TỔNG CỘNG					185.695.303.000

BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG								
STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	MẶT CẮT	BỀ RỘNG (m)				GHI CHÚ
				MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	DẢI PHÂN CÁCH	LỘ GIỚI	
A	ĐƯỜNG THEO QUY HOẠCH CHUNG-QUY HOẠCH PHÂN KHU							
1	ĐƯỜNG LÊ LAI	380.50	MẶT CẮT G-G	7+7	4+4	2	24	Đường chính khu vực-QHPK 4
2	ĐƯỜNG TỈNH 936C	803.95	MẶT CẮT H-H	7+8+8+7	4+4	2+2+2	44	Đường trục chính đô thị theo QHPK 4
3	ĐƯỜNG D18	487.59	MẶT CẮT E-E	8	4+4	-	16	Đường chính khu vực-QHPK 4
B	ĐƯỜNG QUY HOẠCH MỚI							
1	ĐƯỜNG D1	106.00	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
2	ĐƯỜNG D2	518.19	MẶT CẮT A-A (D-D)	7(10)	3+3	-	13 (16)	Đường cấp khu vực
3	ĐƯỜNG D3	435.00	MẶT CẮT A-A (B-B) (C-C)	7	3+3 (3+4) (3+5)	-	13 (14)(15)	Đường nội bộ
4	ĐƯỜNG D3A	106.00	MẶT CẮT B-B	7	3+4	-	14	Đường nội bộ
5	ĐƯỜNG D4	104.69	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
6	ĐƯỜNG D5	547.43	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
7	ĐƯỜNG D6	642.22	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
8	ĐƯỜNG D7	285.37	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
9	ĐƯỜNG D8	864.51	MẶT CẮT A-A (B-B)	7	3+3 (3+4)	-	13 (14)	Đường nội bộ
10	ĐƯỜNG X1	439.39	MẶT CẮT F-F	7+7	5+4	2	25	Đường cấp khu vực
11	ĐƯỜNG X1A	56.87	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
12	ĐƯỜNG X1B	84.12	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
13	ĐƯỜNG X2	553.56	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
14	ĐƯỜNG X3	305.35	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ

15	ĐƯỜNG N1	222.97	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
16	ĐƯỜNG N2	407.92	MẶT CẮT A-A (C-C)	7	3+3 (3+5)	-	13 (15)	Đường nội bộ
17	ĐƯỜNG N3	381.40	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
18	ĐƯỜNG N4	476.07	MẶT CẮT A-A (C-C)	7	3+3 (3+5)	-	13 (15)	Đường nội bộ
19	ĐƯỜNG N5	249.90	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
20	ĐƯỜNG N6	643.30	MẶT CẮT G-G	7+7	4+4	2	24	Đường cấp khu vực
21	ĐƯỜNG N7	111.50	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
22	ĐƯỜNG N8	136.65	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
23	ĐƯỜNG N9	303.42	MẶT CẮT A-A (B-B)	7	3+3 (3+4)	-	13 (14)	Đường nội bộ
24	ĐƯỜNG N10	121.57	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
25	ĐƯỜNG N10A	84.11	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
26	ĐƯỜNG N11	276.09	MẶT CẮT A-A (B-B)	7	3+3 (3+4)	-	13 (14)	Đường nội bộ
27	ĐƯỜNG N12	344.62	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
28	ĐƯỜNG N13	259.40	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
29	ĐƯỜNG N14	311.37	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
30	ĐƯỜNG N15	258.45	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ
31	ĐƯỜNG N16	168.16	MẶT CẮT A-A	7	3+3	-	13	Đường nội bộ

d) Các nút giao thông:

- Các nút giao thông trong khu vực lập quy hoạch là các nút giao cùng mức.
- Cần đảm bảo an toàn vị trí các nút giao cắt giữa các tuyến đường cấp liên khu vực với các tuyến đường cấp thấp hơn khác, quy định tốc độ kết hợp biển báo, sơn kẻ phân luồng.

e) Giao thông tĩnh:

Nhu cầu bãi đỗ xe công cộng cho khu vực nghiên cứu được xác định trên nguyên tắc đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho nhu cầu bản thân cho của từng loại công trình như công cộng, nhà ở chung cư, nhà ở biệt thự... và nhu cầu vãng lai từ nơi khác đến với thời gian ngắn.

Bãi đỗ xe công trình:

Các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở... phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hướng dẫn của Bộ Xây Dựng tại công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 và Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam - TCXDVN 323:2004 (tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng) tại tầng hầm, tầng một và sân vườn của mỗi công trình. Ngoài ra từng công trình phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe của khách vãng lai chiếm khoảng 15% nhu cầu bản thân từng công trình.

Khu nhà ở thấp tầng, nhà trẻ, khu dân cư hiện có bãi đỗ xe được bố trí trong từng công trình.

Giao thông công cộng:

Mạng lưới xe buýt công cộng: Dọc theo các tuyến đường cấp khu vực trở lên lâu dài sẽ bố trí tuyến xe buýt. Các trạm dừng xe buýt theo nguyên tắc: không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

5.2.1. Quy hoạch thoát nước mưa:

a) Các tiêu chuẩn kỹ thuật tính toán:

- Căn cứ một số tài liệu khí tượng thủy văn, địa chất công trình...
- Căn cứ một số quy chuẩn xây dựng hiện hành của Nhà nước;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

b) Giải pháp thoát nước:

Trong khu quy hoạch hiện tại chưa có hệ thống thoát nước mưa, dự kiến xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải sinh hoạt.

Nguyên tắc thiết kế: phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình san nền, kết hợp với cống thoát nước dọc đường đảm bảo thoát nước dễ dàng, không gây ứ đọng úng ngập cục bộ.

Hướng thoát nước chính: thoát về phía Đường D5, D6 sau đó đổ về kênh thủy lợi ở nằm ở giữa khu đất quy hoạch.

Toàn bộ khu quy hoạch được chia làm 2 lưu vực thoát nước mưa:

+ Lưu vực 1: phạm vi phía Bắc là ranh giới quy hoạch, phía Tây là đường Lê Lai (phần trong ranh giới quy hoạch), phía Nam là ranh giới quy hoạch, phía Đông là đường D5, nước mưa thoát theo hướng từ Tây sang Đông sau đó thoát ra kênh thủy lợi phía Đông theo các cửa xả.

+ Lưu vực 2 : phạm vi phía Bắc là ranh giới quy hoạch, phía Tây là đường D6 (phần trong ranh giới quy hoạch), phía Nam là ranh giới quy hoạch, phía Đông là đường D8, nước mưa thoát theo hướng từ Đông sang Tây sau đó thoát ra kênh thủy lợi phía Tây theo các cửa xả.

Nước mưa mặt đường và từ các công trình được thu vào các giếng thu nước đặt ở trên vỉa hè, các tuyến cống được bố trí dọc theo hai bên các tuyến đường của khu quy hoạch.

c) Xác định lưu lượng thoát nước mưa cho khu quy hoạch:

Tính toán mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn, trong đó chọn chu kỳ tràn công $T=2$ năm đối với đô thị loại III

- Lưu lượng tính toán nước mưa $Q(l/s)$ xác định theo phương pháp cường độ giới hạn và tính theo công thức sau:

$$\begin{aligned} Q &= q * C * F \\ &= 331,89 * 0,66 * 42,09 \text{ ha} \\ &= 9.219.71(\text{lít/s}). \end{aligned}$$

*Trong đó:

- + Q: Lưu lượng mưa (lít/s).
- + q: Cường độ mưa(lít/s/ha) lấy bằng 331,89 lít/s/ha.
- + F: Diện tích lưu vực: 42,09ha.
- + C: Hệ số mặt phủ lấy bằng 0,66.
- + Vận tốc dòng chảy trong ống $V_{\min} \geq 7$ (vận tốc làm sạch).
- + Độ dốc đặt ống $I = I_{\min} = 1/D$ (D đường kính ống mm).

d) Tính toán thủy lực:

Tiết diện cống thoát nước tính toán được tính toán theo diện tích và điều kiện mặt phủ lưu vực, cụ thể công thức tính toán như sau:

Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống (l/s) được xác định theo công thức:

$$Q = q \times C \times F (n)$$

*Trong đó:

- + q: cường độ mưa tính toán (l/s.ha)
- + C: hệ số dòng chảy (đặt trung cho tính thấm của mặt đất)
- + F: diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha)
- + n: hệ số phân bố mưa rào (chọn bằng 1)

Cách xác định, tính toán các thông số trên:

Hệ số dòng chảy C: vì diện tích bề mặt có nhiều loại mặt phủ nên hệ số C trung bình xác định theo bình quân diện tích

$$C = \frac{C_1 F_1 + C_2 F_2 + C_3 F_3}{F_1 + F_2 + F_3}$$

* Trong đó:

+ C₁, 2, 3: hệ số dòng chảy lần lượt theo tính chất mặt thấm : mái nhà mặt phủ BT; mặt cỏ vườn, công viên; mặt đường atphan với chu kì lặp lại trận mưa P=1

+ F₁, 2, 3: diện tích tương ứng của các mặt phủ trên.

+ Cường độ mưa tính toán q được tính toán theo công thức:

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

*Trong đó:

+ P: chu kì lặp lại trận mưa tính toán (năm)

+ A, C, b, n: tham số khí tượng phụ thuộc vào từng địa phương ,

+ t: thời gian mưa tính toán (phút) được tính toán theo công thức:

$$t = t_0 + t_1$$

*Trong đó

+ t₀: thời gian nước mưa chảy từ bề mặt đến rãnh đường

+ t₁: thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu được tính theo công thức:

$$t_1 = 0.017 + \frac{L_1}{V_1}$$

*Trong đó:

+ L₁: chiều dài rãnh đường (m)

+ V₁: vận tốc nước chảy ở cuối rãnh đường (m/s)

Áp dụng công thức của viện sĩ M.N. Paolovski để xác định khả năng chuyển tải của cống, với công thức Q và v lần lượt là:

$$Q = \omega \times v (l/s)$$

* Trong đó:

$$+ \omega = \pi \times D^2 / 4$$

$$+ v = C\sqrt{R \times i} \text{ (m/s)}$$

$$+ R = \frac{\omega}{x} = \frac{\omega}{\pi \times D} = \frac{D}{4}$$

+ i – độ dốc thủy lực

$$+ C - \text{hệ số Sêzi: } C = (1/n) \times R^{\frac{1}{6}}$$

+ n– hệ số nhám, chọn 0.013

Lượng nước đến cống phụ thuộc vào thời gian tập trung dòng chảy, có nghĩa là phụ thuộc vào lưu tốc dòng chảy trong cống. Tuy nhiên lưu tốc dòng chảy lại phụ thuộc vào tiết diện cống. Do đó, việc tính toán kích thước cống là một bài toán thử dần: giả thiết độ dốc dọc cống, đường kính cống thiết kế để tính lượng nước đến rồi so sánh với khả năng tiêu thoát của cống thiết kế để chọn kích thước cống phù hợp nhất.

Chỉ tiêu và nguyên tắc thiết kế đường cống thoát nước dựa vào các tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành của Việt Nam.

+ Vận tốc thiết kế nước chảy trong cống:

$$D400-D500, V_{\min} = 0,9 \text{ m/s}$$

$$D600-D1200, V_{\min} = 1 \text{ m/s}$$

+ Yêu cầu độ dốc thiết kế nước chảy trong cống: phải đảm bảo tốc độ chảy nhỏ nhất, không gây đóng cặn, tắc nghẽn trên đường cống $I_{\min} \geq 1/D$.

+ Vạch tuyến: vị trí tuyến cống trên mạng lưới được xác định hợp lý và kinh tế, thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tuyến cống đơn giản, kết hợp tận dụng tận dụng triệt để độ dốc mặt đất tự nhiên, mặt đường tạo thành mạng đảm bảo thoát nước nhanh nhất.

- Tuyến cống đặt trong vùng đất có địa chất ổn định nhằm giảm chi phí gia cố nền móng, tạo điều kiện thuận lợi cho thi công.

e) *Phương án thiết kế:*

Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c = 0,3\text{m}$ trên vỉa hè và $0,5\text{m}$ dưới lòng đường, độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống.

Thiết kế nổi cống ngang mực nước.

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng cống tròn đặt ngầm BTCT D400-D1200.

Giếng thu nước bằng BTCT có cửa thu theo kiểu cửa thu mặt đường. Khoảng cách các giếng thu đảm bảo theo quy chuẩn QCVN 07-1:2016, và tiêu chuẩn TCVN 7957:2006.

+ Khoảng cách các giếng thu không quá 40m.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Cống BTCT D400	Md	5.665	1.000.000	5.665.000.000
2	Cống BTCT D600	Md	6.095	1.200.000	7.314.000.000
3	Cống BTCT D800	Md	139	1.600.000	222.400.000
4	Cống BTCT D1200	Md	141	2.000.000	282.000.000
5	Giếng thu D400	Cái	231	5.000.000	1.155.000.000
6	Giếng thu D600	Cái	273	7.000.000	1.911.000.000
7	Giếng thu D800	Cái	11	9.000.000	99.000.000
8	Giếng thu D1200	Cái	8	10.000.000	80.000.000
9	Cửa xả D800	Cái	7	8.000.000	56.000.000
10	Cửa xả D1200	Cái	6	10.000.000	60.000.000
TỔNG:					16.844.400.000

5.2.2. Quy hoạch san nền.

a) Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ một số tài liệu khí tượng thủy văn, địa chất công trình...
- Căn cứ một số quy chuẩn xây dựng hiện hành của Nhà nước.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

b) Phương án thiết kế:

Về cao độ tìm đường được xác định căn cứ theo các quy hoạch đã được duyệt, tình hình hiện trạng khu vực.

Cao độ nền ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tìm đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, khối lượng đào đắp ít, bảo đảm tính kinh tế.

Đảm bảo các khu đất nằm trong quy hoạch không bị ngập lụt, thoát nước nhanh.

Cao độ xây dựng: cập nhật sự biến động cao độ của khu vực trong 5 năm gần đây, chế độ thủy văn và các tuyến đường hiện trạng gần khu vực lập quy hoạch không bị ngập úng (Cote đường Lê Lai 2,00-2,04 (mức cao độ quốc gia)) cao độ quy hoạch phân khu của thị xã Vĩnh Châu (+2,00m mức cao độ quốc gia và áp dụng công thức thủy văn học truyền cao độ mực nước max của trạm Mỹ Thanh về đến khu vực nghiên cứu quy hoạch, mực nước cao nhất của kênh Vĩnh

Châu năm 2011 (+1.65m số liệu Trung tâm Khí tượng thủy văn), hệ số vượt lũ +30cm, chọn cốt san lấp thiết kế trung bình: $H_{sl} = +2,20m$ (mức cao độ quốc gia)

Cao độ xây dựng công trình cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m

Giải pháp san nền: do địa hình khu vực tương đối thấp nên phải tiến hành đắp nền đến cao độ xây dựng.

Cao độ thiết kế san nền tính cho khu vực: +2,20m.

Cao độ hiện trạng bình quân: +0.80m đến +1,50m.

Chiều cao san lấp trung bình: +0,50 m đến +1,20m.

Hệ số đầm chặt: $k = 1,22$.

Đối với khu vực công viên cảnh quan ven kênh thủy lợi cần làm kè kết hợp với các giải pháp bố trí cảnh quan cho khu vực.

c) Tính toán khối lượng san nền:

Khối lượng đắp nền được tính toán theo phương pháp sử dụng lưới ô vuông để tính toán khối lượng cho các ô đất.

BẢNG THỐNG KÊ TỔNG KHỐI LƯỢNG SAN NỀN

STT	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (M ²)	CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)	CAO ĐỘ TỰ NHIÊN TRUNG BÌNH (M)	CAO ĐỘ SAN LẤP TRUNG BÌNH (M)	KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẮP (M ³)
1	H0;C0	2.349	2,20	0,16	2,04	4.792
2	H0;C1	2.415	2,20	-0,09	2,29	5.530
3	H0;C2	2.400	2,20	0,10	2,10	5.040
4	H0;C3	2.395	2,20	0,47	1,73	4.143
5	H0;C4	1.728	2,20	0,75	1,45	2.506
6	H0;C5	773	2,20	0,95	1,25	966
7	H1;C0	2.463	2,20	-0,88	3,08	7.585
8	H1;C1	2.500	2,20	-0,80	3,00	7.500
9	H1;C2	2.500	2,20	-0,44	2,64	6.600
10	H1;C3	2.500	2,20	0,30	1,90	4.750
11	H1;C4	2.500	2,20	0,84	1,36	3.400
12	H1;C5	2.500	2,20	0,64	1,56	3.900
13	H1;C6	2.336	2,20	0,45	1,75	4.088
14	H1;C7	1.429	2,20	0,69	1,51	2.158
15	H1;C8	327	2,20	1,08	1,13	368
16	H2;C0	2.435	2,20	0,06	2,14	5.212
17	H2;C1	2.500	2,20	0,11	2,09	5.225
18	H2;C2	2.500	2,20	0,18	2,02	5.050
19	H2;C3	2.500	2,20	0,90	1,30	3.250
20	H2;C4	2.500	2,20	1,32	0,88	2.200
21	H2;C5	2.500	2,20	0,24	1,96	4.900
22	H2;C6	2.500	2,20	-0,24	2,44	6.100
23	H2;C7	2.500	2,20	-0,23	2,43	6.075

24	H2;C8	1.526	2,20	-0,06	2,26	3.449
25	H3;C0	2.408	2,20	0,71	1,49	3.588
26	H3;C1	2.500	2,20	0,54	1,66	4.150
27	H3;C2	2.500	2,20	0,46	1,74	4.350
28	H3;C3	2.500	2,20	0,56	1,64	4.100
29	H3;C4	2.500	2,20	0,71	1,49	3.725
30	H3;C5	2.500	2,20	0,02	2,18	5.450
31	H3;C6	2.500	2,20	-0,13	2,33	5.825
32	H3;C7	2.500	2,20	-0,18	2,38	5.950
33	H3;C8	1.905	2,20	-0,49	2,69	5.124
34	H6;C7	2.500	2,20	0,96	1,24	3.100
35	H6;C8	2.500	2,20	0,71	1,49	3.725
36	H6;C9	208	2,20	0,85	1,35	281
37	H7;C0	771	2,20	0,92	1,28	987
38	H7;C1	883	2,20	0,18	2,02	1.783
39	H7;C2	925	2,20	-0,17	2,37	2.192
40	H7;C3	967	2,20	0,05	2,15	2.079
41	H7;C4	1.009	2,20	0,42	1,78	1.797
42	H7;C5	1.052	2,20	0,23	1,97	2.072
43	H7;C6	1.094	2,20	0,12	2,08	2.276
44	H7;C7	1.136	2,20	0,22	1,98	2.250
45	H7;C8	1.179	2,20	0,39	1,81	2.133
46	H7;C9	625	2,20	1,25	0,95	594
47	H8;C0	2.271	2,20	-0,06	2,26	5.133
48	H8;C1	2.500	2,20	-0,79	2,99	7.475
49	H8;C2	2.500	2,20	-1,04	3,24	8.100
50	H8;C3	2.500	2,20	-0,88	3,08	7.700
51	H8;C4	2.500	2,20	-0,72	2,92	7.300
52	H8;C5	2.500	2,20	-0,94	3,14	7.850
53	H8;C6	2.500	2,20	-0,36	2,56	6.400
54	H8;C7	2.500	2,20	0,15	2,05	5.125
55	H8;C8	2.500	2,20	-0,40	2,60	6.500
56	H8;C9	1.902	2,20	0,20	2,00	3.804
57	H9;C0	2.244	2,20	0,04	2,16	4.847
58	H9;C1	2.500	2,20	-0,13	2,33	5.825
59	H9;C2	2.500	2,20	-0,42	2,62	6.550
60	H9;C3	2.500	2,20	-0,29	2,49	6.225
61	H9;C4	2.500	2,20	-0,35	2,55	6.375
62	H9;C5	2.500	2,20	-0,44	2,64	6.600
63	H9;C6	2.500	2,20	0,26	1,94	4.850
64	H9;C7	2.500	2,20	0,65	1,55	3.875
65	H9;C8	2.500	2,20	-0,12	2,32	5.800
66	H9;C9	2.472	2,20	0,32	1,88	4.647
67	H9;C10	157	2,20	1,20	1,00	157
68	H10;C0	2.217	2,20	0,84	1,36	3.015
69	H10;C1	2.500	2,20	0,26	1,94	4.850

70	H10;C2	2.500	2,20	0,15	2,05	5.125
71	H10;C3	2.500	2,20	0,15	2,05	5.125
72	H10;C4	2.500	2,20	0,58	1,62	4.050
73	H10;C5	2.500	2,20	0,58	1,62	4.050
74	H10;C6	2.500	2,20	0,15	2,05	5.125
75	H10;C7	2.500	2,20	0,01	2,19	5.475
76	H10;C8	2.500	2,20	-0,22	2,42	6.050
77	H10;C9	2.500	2,20	-0,02	2,22	5.550
78	H10;C10	740	2,20	0,91	1,29	955
79	H4;C0	2.381	2,20	-0,17	2,37	5.642
80	H4;C1	2.500	2,20	-0,03	2,23	5.575
81	H4;C2	2.500	2,20	0,32	1,88	4.700
82	H4;C3	2.500	2,20	0,59	1,61	4.025
83	H4;C4	2.500	2,20	1,10	1,10	2.750
84	H4;C5	2.500	2,20	0,96	1,24	3.100
85	H4;C6	2.500	2,20	0,54	1,66	4.150
86	H4;C7	2.500	2,20	0,12	2,08	5.200
87	H4;C8	2.234	2,20	-0,21	2,41	5.384
88	H5;C0	2.353	2,20	-0,76	2,96	6.966
89	H5;C1	2.500	2,20	-0,18	2,38	5.950
90	H5;C2	2.500	2,20	0,38	1,82	4.550
91	H5;C3	2.500	2,20	0,88	1,32	3.300
92	H5;C4	2.500	2,20	1,70	0,50	1.250
93	H5;C5	2.500	2,20	1,48	0,72	1.800
94	H5;C6	2.500	2,20	0,94	1,26	3.150
95	H5;C7	2.500	2,20	0,51	1,69	4.225
96	H5;C8	2.500	2,20	0,09	2,11	5.275
97	H6;C0	2.326	2,20	0,60	1,60	3.722
98	H6;C1	2.500	2,20	0,59	1,61	4.025
99	H6;C2	2.500	2,20	0,63	1,57	3.925
100	H6;C3	2.500	2,20	1,00	1,20	3.000
101	H6;C4	2.489	2,20	1,34	0,86	2.140
102	H6;C5	2.484	2,20	1,08	1,12	2.782
103	H6;C6	2.500	2,20	1,01	1,19	2.975
104	H13;C9	2.500	2,20	-0,19	2,39	5.975
105	H13;C10	2.422	2,20	0,47	1,73	4.190
106	H14;C0	2.107	2,20	0,08	2,12	4.468
107	H14;C1	2.500	2,20	0,07	2,13	5.325
108	H14;C2	2.500	2,20	0,49	1,71	4.275
109	H14;C3	2.500	2,20	0,50	1,70	4.250
110	H14;C4	2.500	2,20	0,59	1,61	4.025
111	H14;C5	2.500	2,20	0,20	2,00	5.000
112	H14;C6	2.500	2,20	-0,12	2,32	5.800
113	H14;C7	2.500	2,20	0,12	2,08	5.200
114	H14;C8	2.500	2,20	-0,01	2,21	5.525
115	H14;C9	2.500	2,20	0,37	1,83	4.575

116	H14;C10	2.500	2,20	0,55	1,65	4.125
117	H14;C11	663	2,20	0,83	1,37	908
118	H15;C0	2.048	2,20	-0,05	2,25	4.607
119	H15;C1	2.500	2,20	0,08	2,12	5.300
120	H15;C2	2.500	2,20	0,60	1,60	4.000
121	H15;C3	2.456	2,20	1,25	0,95	2.333
122	H15;C4	2.475	2,20	1,01	1,19	2.945
123	H15;C5	2.500	2,20	-0,14	2,34	5.850
124	H15;C6	2.500	2,20	-0,14	2,34	5.850
125	H15;C7	2.500	2,20	0,26	1,94	4.850
126	H15;C8	2.500	2,20	0,03	2,17	5.425
127	H15;C9	2.500	2,20	0,36	1,84	4.600
128	H15;C10	2.500	2,20	0,67	1,53	3.825
129	H15;C11	1.190	2,20	0,84	1,36	1.618
130	H11;C0	2.189	2,20	1,42	0,78	1.708
131	H11;C1	2.500	2,20	0,37	1,83	4.575
132	H11;C2	2.500	2,20	0,11	2,09	5.225
133	H11;C3	2.500	2,20	0,11	2,09	5.225
134	H11;C4	2.438	2,20	1,33	0,87	2.121
135	H11;C5	2.438	2,20	1,33	0,87	2.121
136	H11;C6	2.500	2,20	0,53	1,67	4.175
137	H11;C7	2.500	2,20	0,46	1,74	4.350
138	H11;C8	2.500	2,20	0,41	1,79	4.475
139	H11;C9	2.500	2,20	0,19	2,01	5.025
140	H11;C10	1.313	2,20	0,91	1,29	1.694
141	H12;C0	2.162	2,20	1,02	1,18	2.551
142	H12;C1	2.500	2,20	0,40	1,80	4.500
143	H12;C2	2.500	2,20	0,27	1,93	4.825
144	H12;C3	2.500	2,20	0,77	1,43	3.575
145	H12;C4	2.485	2,20	1,36	0,84	2.088
146	H12;C5	153	2,20	2,20	-	-
147	H12;C5	2.485	2,20	0,98	1,22	3.032
148	H12;C6	2.500	2,20	0,44	1,76	4.400
149	H12;C7	2.500	2,20	0,44	1,76	4.400
150	H12;C8	2.500	2,20	0,39	1,81	4.525
151	H12;C9	2.500	2,20	0,32	1,88	4.700
152	H12;C10	1.895	2,20	0,80	1,40	2.653
153	H13;C0	2.135	2,20	0,34	1,86	3.971
154	H13;C1	2.500	2,20	0,06	2,14	5.350
155	H13;C2	2.500	2,20	0,47	1,73	4.325
156	H13;C3	2.500	2,20	0,97	1,23	3.075
157	H13;C4	2.500	2,20	0,92	1,28	3.200
158	H13;C5	2.500	2,20	0,25	1,95	4.875
159	H13;C6	2.500	2,20	-0,25	2,45	6.125
160	H13;C7	2.500	2,20	-0,26	2,46	6.150
161	H13;C8	2.500	2,20	-0,22	2,42	6.050

162	H16;C0	1.491	2,20	0,50	1,70	2.534
163	H16;C1	2.500	2,20	0,26	1,94	4.850
164	H16;C2	2.500	2,20	0,29	1,91	4.775
165	H16;C3	2.474	2,20	0,82	1,38	3.414
166	H16;C4	110	2,20	2,20	-	-
167	H16;C4	2.485	2,20	0,45	1,75	4.349
168	H16;C5	2.500	2,20	-0,29	2,49	6.225
169	H16;C6	2.492	2,20	0,86	1,34	3.340
170	H16;C7	2.473	2,20	1,25	0,95	2.349
171	H16;C8	2.500	2,20	0,52	1,68	4.200
172	H16;C9	2.500	2,20	0,44	1,76	4.400
173	H16;C10	2.500	2,20	1,02	1,18	2.950
174	H16;C11	1.788	2,20	1,44	0,76	1.359
175	H17;C0	4	2,20	0,89	1,31	5
176	H17;C1	943	2,20	0,75	1,45	1.367
177	H17;C2	2.338	2,20	0,56	1,64	3.835
178	H17;C3	2.500	2,20	0,21	1,99	4.975
179	H17;C4	2.500	2,20	0,19	2,01	5.025
180	H17;C5	2.500	2,20	0,31	1,89	4.725
181	H17;C6	2.487	2,20	1,29	0,91	2.264
182	H17;C7	91	2,20	2,20	-	-
183	H17;C7	2.456	2,20	1,51	0,69	1.695
184	H17;C8	2.500	2,20	1,10	1,10	2.750
185	H17;C9	2.500	2,20	1,31	0,89	2.225
186	H17;C10	2.369	2,20	1,65	0,55	1.303
187	H17;C11	1.819	2,20	1,73	0,47	855
188	H17;C12	0	2,20	1,90	0,30	-
189	H18;C3	615	2,20	1,39	0,81	498
190	H18;C4	1.392	2,20	1,66	0,54	751
191	H18;C5	1.963	2,20	1,41	0,79	1.551
192	H18;C6	1.546	2,20	1,42	0,78	1.206
193	H18;C7	1.129	2,20	1,33	0,87	982
194	H18;C9	1.007	2,20	1,48	0,72	725
195	H18;C10	9	2,20	1,64	0,56	5
196	H7;C4	372	2,20	1,30	0,90	335
TỔNG						764.117

Khái toán kinh phí:

$$764.117 \text{ m}^3 * 330.000 \text{ đồng/ m}^3 = 252.158.610.000 \text{ (đồng)}.$$

5.3. Quy hoạch cấp nước

a) Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ một số quy chuẩn xây dựng hiện hành của Nhà nước.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Căn cứ tiêu chuẩn hiện hành TCXDVN 33-2006: Cấp nước mạng lưới đường ống bên ngoài và công trình, TCVN 2622:1995.

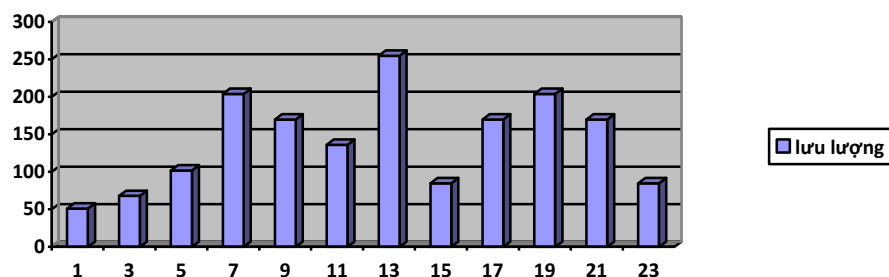
b) *Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước:*

+ Nước sinh hoạt:	150 lít/người/ngày đêm
+ Nước phục vụ trường học (TH, THCS):	15 lít/học sinh/ngày đêm.
+ Nước phục vụ trường mầm non:	75 lít/học sinh/ngày đêm
+ Nước phục vụ trạm y tế:	250 lít/giường/ngày đêm
+ Nước công cộng, dịch vụ:	2 lít/m ² sàn/ngày đêm.
+ Nước tưới cây:	≥ 3 lít/m ² /ngày đêm.
+ Nước rửa đường:	≥ 0,4 lít/m ² /ngày đêm.
+ Nước rò rỉ:	15% Q cấp.
+ Nước cho trạm xử lý nước thải:	8% Q cấp.

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s x 3h x 2 đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc

BẢNG THỐNG KÊ NHU CẦU DÙNG NƯỚC

STT	Đối tượng sử dụng	Quy mô	Đơn vị tính	Chỉ tiêu (m³/ng. Ngày)	Nhu cầu (m³ /ngày)
A	Sinh hoạt	6.588	Người	0,15	988,00
B	Thương mại - dịch vụ				182,00
1	Thương mại dịch vụ 1,2	70.111	M² sàn	0,002	140,00
2	Trung tâm văn hoá	21.001	M² sàn	0,002	42,00
C	Giáo dục	1120	Cháu	-	36,00
1	Mầm non	330	Cháu	0,075	25,00
2	Tiểu học	428	Học sinh	0,015	6,00
3	Trung học cơ sở	362	Học sinh	0,015	5,00
D	Y tế	10	Giường	0,25	2.5
E	Trụ sở CSPC	935	M² sàn	0.002	1,86
F	Công viên cây xanh	58.019,24	M²	0,003	174,00
G	Bãi xe	17.332,55	M²	0,0005	9,00
H	Giao thông	143.705,22	M²	0,0005	72,00
I	Hạ tầng kỹ thuật	5.005,94	M²	0,003	15,00
J	Nước dự phòng - rò rỉ	15%			222,90
		(A+B+C+D+E+F+G)			
TỔNG					1.695,10



BIỂU ĐỒ PHÂN BỐ LƯU LƯỢNG

c) *Tính toán thủy lực:*

Xác định lưu lượng đơn vị, lưu lượng dọc đường và lưu lượng tập trung:

$$q_{\text{đơn vị}} = \frac{Q_{\text{vào}} - \sum Q_{\text{tập trung}}}{\sum L_{\text{tt}}}$$

*Trong đó:

+ $Q_{\text{vào}}$: tổng lưu lượng nước cấp cho toàn khu quy hoạch.

+ $Q_{\text{tập trung}}$: lưu lượng tập trung tại từng nút.

+ L_{tt} : tổng chiều dài toàn bộ mạng lưới cấp nước.

Khi đó $q_{\text{đđ}}$ được tính theo công thức : $q_{\text{đđ}} = q_{\text{đơn vị}} \times L_{\text{tt}} (l/s)$

Trong đó L_{tt} lấy theo chiều dài từng đoạn ống

Lưu lượng nút: Áp dụng công thức:

$$q_{\text{nút}} = \frac{\sum q_{\text{đđ}}}{2}$$

+ Với $\sum q_{\text{đđ}}$ là tổng lưu lượng dọc đường của các đoạn công có nút tính toán.

Đưa về phương trình $\sum q = 0$ để tính toán tiết diện ống cấp nước.

Tính toán thủy lực cho mạng lưới cấp nước trong giờ dùng nước lớn nhất, và kiểm tra lại thủy lực trong giờ dùng nước lớn nhất có cháy.

d) *Giải pháp cấp nước:*

* Nguồn cấp nước

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ tuyến ống cấp nước theo quy hoạch phân khu nằm trên đường Lê Lai dẫn về khu quy hoạch. Khi lập dự án đầu tư cho đồ án đề nghị chủ đầu tư liên hệ với công ty cấp nước để nâng cấp tuyến ống cấp nước đảm bảo nhu cầu cung cấp nước cho khu quy hoạch.

* Phương án thiết kế

Mạng lưới cấp nước được sử dụng là mạng vòng để đảm bảo cấp nước đến các lô đất.

Lựa chọn tiết diện ống theo công thức : $D = \sqrt{4Q/\pi v}$

Trong đó :

D: đường kính ống (mm); Q: Lưu lượng nước (l/s);

v: vận tốc nước trong ống (m/s).

Vì tính chất là khu ở kết hợp thương mại dịch vụ, nên bố trí mạng lưới cấp nước dạng vòng có rẽ nhánh đến từng lô đất ở để thuận lợi cấp nước cho người dân.

Ở mỗi lô thương mại dịch vụ đề xuất bố trí bể chứa nước ngầm hoặc nổi kết hợp với bơm chìm nhằm đảm bảo áp lực nước đến các tầng trên cùng của các khu thương mại dịch vụ, đồng thời cũng giảm tải cho mạng lưới cấp nước vào giờ cao điểm.

*** Hình thức bố trí**

Từ tuyến ống uPVC Ø300 dẫn từ đường Lê Lai theo trục đường D2 và D5 tạo thành mạng vòng khép kín bao quanh khu quy hoạch. Từ mạng vòng rẽ nhánh dọc theo các trục đường quy hoạch cấp nước đến từng hộ dân trong khu quy hoạch.

Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước sinh hoạt của khu dân cư, tại điểm lấy nước vào nhà, tính từ mặt đất không được < 10 m.

Đối với các tuyến ống đi trên vỉa hè độ sâu chôn ống tối thiểu 300mm.

Các đoạn ống băng đường có độ sâu chôn cống tối thiểu 1000mm, được luồn trong ống bê tông ly tâm.

Đối với các khu thương mại dịch vụ đường ống cấp nước dẫn đến bể chứa nước của khu sau đó sử dụng bơm chìm bơm nước từ bể chứa đến nơi sử dụng

Các trụ cứu hỏa Ø114 được lắp đặt với khoảng cách giữa 2 trụ là 150m. Khoảng cách tối thiểu giữa hòng và tường các ngôi nhà là 5 m. Hòng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa hòng và mép đường là 2,5 m Tổng cộng có 32 trụ cứu hỏa.

Ống cấp nước dự kiến dùng ống nhựa uPVC đặt song song với nền đất thiết kế với độ sâu chôn ống tối thiểu đến đỉnh là 0,5m. Trên mạng lưới bố trí các thiết bị van xả khí, van xả cạn,... Tại một số vị trí ống cụt, có bố trí hố van chờ để dự phòng cho việc mở rộng khu quy hoạch sau này.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Ống uPVC Ø110	Md	7.011	300.000	2.103.300.000
2	Ống uPVC Ø200	Md	2.100	600.000	1.260.000.000
3	Ống uPVC Ø300	Md	3.200	1.000.000	3.200.000.000
4	Trụ cứu hỏa	Bộ	32	20.000.000	640.000.000
TỔNG:					7.203.300.000

5.4. Quy hoạch cấp điện:

a) Cơ sở pháp lý:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD.
- Quy phạm trang bị điện 11TCN-18-2006, phần I “Quy định chung”.
- Quy phạm trang bị điện 11TCN-19-2006, phần II “Hệ thống đường dẫn điện”.
- Tiêu chuẩn 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”.
- Tiêu chuẩn TCVN 4756:1989 “Quy phạm nổi đất và nổi không các thiết bị điện”.

b) Chỉ tiêu cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt: 500W/người
- Cấp điện đất thương mại - dịch vụ : 30 W/m² sàn.
- Chiếu sáng đèn đường: 1 W/m².
- Chiếu sáng sân bãi, công viên: 0,5 W/m²;

c) Dự báo nhu cầu sử dụng điện:

BẢNG THỐNG KÊ NHU CẦU CẤP ĐIỆN

STT	Phụ tải	Quy mô	Đơn vị tính	Chỉ tiêu (kw)	Nhu cầu (kw)
A	Sinh hoạt	6.588	Người /ngđêm	0,5000	3.294,00
B	Thương mại dịch vụ	70.111	M ² sàn	0,0300	2.103,33
C	Trung tâm văn hoá	21.001	M ² sàn	0,0200	420,02
D	Giáo dục	1120	Cháu(hs)	-	184,5
1	Mầm non	330	Cháu	0,200	65,9
2	Tiểu học	428	Hs	0,150	64,2
3	Trung học	362	Hs	0,150	54,3
E	Y tế	10	Giường	1,5000	15,00
F	Trụ sở CSPC	935	M ² sàn	0,0300	28,00
G	Công viên cây xanh	57.435,24	M ² sàn	0,0005	28,71
H	Chiếu sáng bãi xe	17.332,55	M ²	0,0005	8,67
I	Chiếu sáng giao thông	143.705,31	M ²	0,0005	71,85
J	Chiếu sáng đất kỹ thuật	5.005,94	M ²	0,0010	5,01
TỔNG					6,159.00

d) Phương án cấp điện:

* Tuyến trung thế:

Dây trung thế lấy từ tuyến dây trung thế nằm trên đường Lê Lai dẫn vào khu quy hoạch đến các trạm biến áp tạo thành mạch vòng.

Cáp ngầm trung thế chọn cáp 3x240mm.

* Tuyến hạ thế 0,4kV:

Các tuyến cáp ngầm sẽ đặt trong ống HDPE đặt trong hào kỹ thuật

Cáp ngầm hạ thế đầu vào tủ điện phân phối bằng các đầu cáp thích hợp.

Tại tủ phân phối hạ thế lắp 1 bộ chống sét lan truyền và 1 bộ tiếp địa cho tủ.

Mỗi bộ tiếp địa gồm ít nhất 3 cọc. Cọc tiếp địa sử dụng loại thép mạ kẽm D16, dài 2,4m đóng sâu cách mặt đất trên 0,5m, mỗi cọc cách nhau trên 3m, đảm bảo điện trở tiếp đất không lớn hơn 1 Ω m. Dây tiếp địa sử dụng dây đồng trần 25mm².

Các tủ điện phân phối hạ thế, đặt ngoài trời làm bằng nhôm để đảm bảo an toàn.

* Hệ thống chiếu sáng công cộng:

Cấp điện áp vận hành mạch chiếu sáng là 220V.

Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng tủ điện riêng.

Dây dẫn được chọn là loại cáp CXV/DSTA-2Cx16mm² rải dọc tuyến.

Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luồn trong ống HDPE đi trong hào kỹ thuật

Trụ đèn chiếu sáng được chọn là trụ liền cần, bằng vật liệu sắt tráng kẽm. Khoảng cách các cột đèn nằm trong khoảng từ 30-35 mét tùy theo bố vỉa quy hoạch.

Cột đèn bao gồm cả cần đèn, dây dẫn từ hộp nối cáp domino lên đèn là loại cáp đồng bọc PVC 600V-2x2,5mm². Mỗi đèn có 1 cầu chì 5A bảo vệ sơ cấp.

Chiều cao trụ đèn đề xuất tùy theo mặt cắt của các tuyến giao thông trong khu quy hoạch nhưng phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng bề rộng lòng đường nơi bố trí

Tại mỗi vị trí trụ đèn chiếu sáng lắp 1 bộ tiếp địa cho chân cột.

* Trạm biến áp:

Trạm biến áp chọn loại trạm treo để dễ dàng vận hành và sửa chữa.

Công suất trạm biến áp tính theo phương pháp quá tải 3%:

BẢNG THÔNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				(ĐỒNG)	(ĐỒNG)
1	Cáp ngầm trung thế 22KV	Md	3.778	2.500.000	9.445.000.000
2	Cáp ngầm hạ thế 0,4KV	Md	15.000	900.000	13.500.000.000
3	Trạm biến áp 560KVA	Trạm	1	900.000.000	900.000.000
4	Trạm biến áp 320KVA	Trạm	4	600.000.000	2.400.000.000
5	Trạm biến áp 400KVA	Trạm	4	700.000.000	2.800.000.000
5	Trạm biến áp 450KVA	Trạm	3	750.000.000	2.250.000.000
6	Trạm biến áp 500KVA	Trạm	5	800.000.000	4.000.000.000
7	Cáp chiếu sáng 0,4KV-16mm ²	Md	12.000	200.000	2.400.000.000
8	Trụ đèn cần đơn	Trụ	292	8.000.000	2.336.000.000
TỔNG:					40.031.000.000

5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

5.5.1. Thoát nước thải:

a) Căn cứ thiết kế:

- Căn cứ tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 51:1984 – Thoát nước mạng lưới bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các tiêu chuẩn và tài liệu liên quan khác.

b) Chỉ tiêu tính toán:

- Nước thải sinh hoạt: 100% Lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

- Chất thải rắn: 0,9 Kg/ng.ngày tỷ lệ thu gom đạt 90% trở lên

c) Nhu cầu thoát nước thải:

BẢNG TÍNH NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI

STT	Đối tượng	Lưu lượng nước cấp(M ³)	Tỷ lệ thu gom (%)	Lưu lượng nước thải (M ³)
A	Sinh hoạt	988	100%	988
B	Thương mại dịch vụ 1,2	182	100%	182
C	Giáo dục	36.6	100%	36.6
D	Y tế	2.5	100%	2.5
E	Trụ sở CSPC	1,8	100%	1,8
TỔNG				1212

d) Giải pháp:

- Hệ thống cống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước thải bao gồm 2 phần:

+ Bể lắng sơ bộ và bể tự hoại xử lý nước thải sơ bộ.

+ Hệ thống cống BTCT D300 dẫn nước thải về trạm xử lý nước thải công suất $1.250\text{m}^3/\text{ng-đêm}$ nằm tại góc giao đường N2 và đường D5 có diện tích 1.500m^2 . Nước thải sau khi xử lý đạt cột B bảng 1 QCVN 14-2008 sẽ thoát ra kênh thủy lợi phía Đông Nam khu quy hoạch

e) Mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt:

Khu vực thiết kế có địa hình tương đối bằng phẳng. Sử dụng hệ thống cống BTCT D300 thu gom và dẫn nước về trạm xử lý nước thải công suất $1.250\text{m}^3/\text{ng-đêm}$ nằm tại góc giao đường N2 và Đường D5. Nước thải sau khi xử lý đạt cột B bảng 1 QCVN 14-2008 sẽ thoát ra kênh thủy lợi phía Đông Nam khu quy hoạch

Mạng lưới thoát nước thải được chia thành 2 lưu vực thu gom về nhà máy xử lý:

+ Lưu vực 1: từ đường D8 đến đường D6 sau khi nước thải được thu gom về tuyến cống trên đường N6 sau đó sử dụng bơm qua kênh thủy lợi đưa về hồ ga dẫn về trạm xử lý nước thải

+ Lưu vực 2: từ ranh phía tây khu quy hoạch đến hết đường D5 thu gom theo các tuyến đường đưa về trạm xử lý.

Cống thoát nước thải dùng cống BTCT. Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c=0,3\text{m}$ trên vỉa hè và $0,5\text{m}$ dưới lòng đường độ dốc cống tối thiểu $1/D$ đảm bảo khả năng tự làm sạch cống. Đoạn cống qua kênh thủy lợi sử dụng trạm bơm để đưa nước thải về trạm xử lý

Thiết kế cống theo nguyên tắc nổi ngang mực nước.

Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nước thải, khoảng cách các hố ga từ 25 – 30 m để thuận lợi cho việc nạo vét.

f) Công nghệ xử lý nước thải:

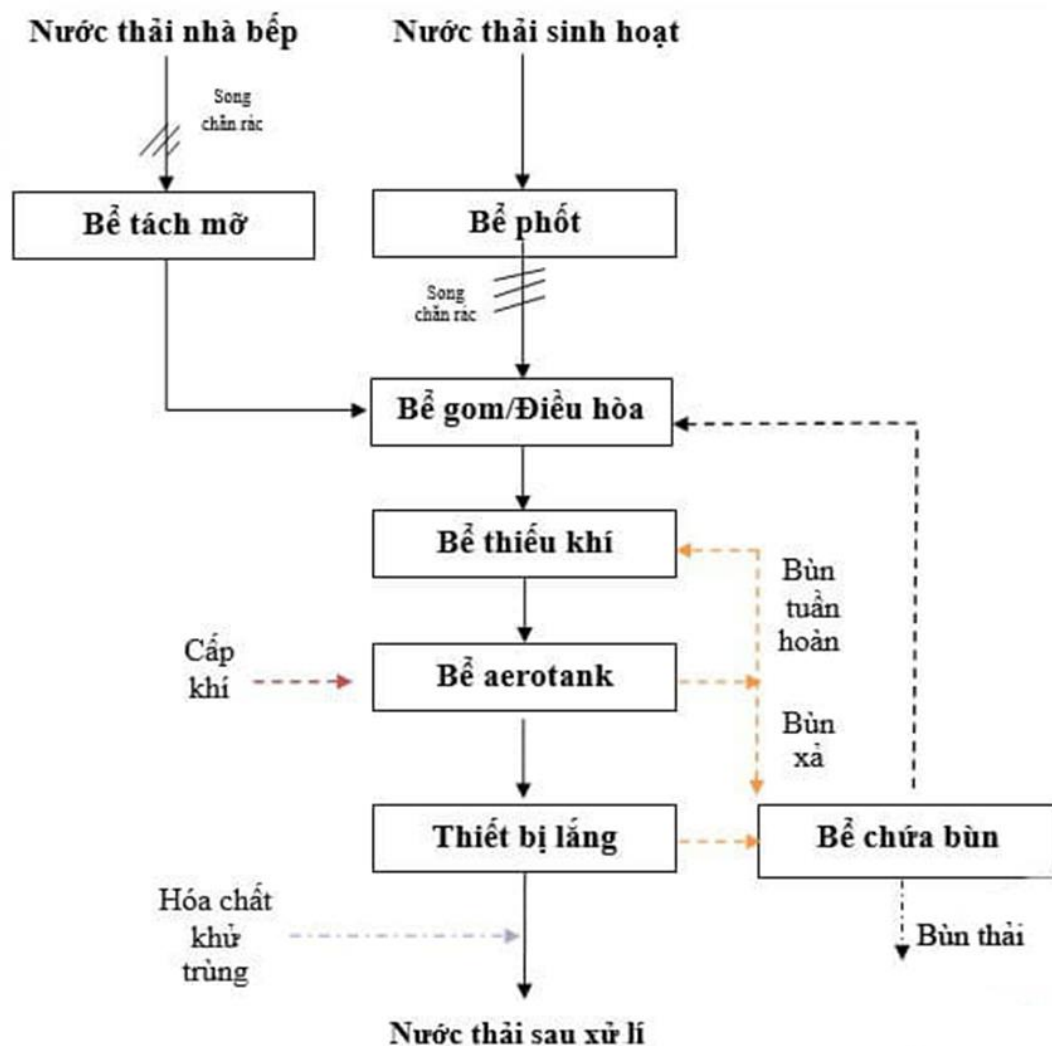
Đề xuất sử dụng công nghệ sinh học xử lý nước thải bao gồm các bước sau:

Bước 1: Điều hoà lưu lượng và ổn định nồng độ pH ở giá trị thích hợp tạo điều kiện thuận lợi cho các quá trình xử lý vi sinh tiếp theo.

Bước 2: Xử lý BOD, COD bằng phương pháp oxy hoá sinh học, các vi sinh vật sử dụng các chất hữu cơ trong nước thải làm nguồn thức ăn (đồng thời với quá trình tiêu thụ oxy không khí và nito, photpho).

Bước 3: Loại bỏ các chất lơ lửng, các chất ô nhiễm còn lại trong nước thải bằng biện pháp cơ học.

Bước 4: Tiêu diệt các vi khuẩn có hại bằng phương pháp khử trùng, điều chỉnh pH;



BẢNG THỐNG KẾ KHỐI LƯỢNG VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Cống BTCT D300	Md	15.000	1.000.000	15.000.000.000
2	Hố ga	Cái	654	4.000.000	2.616.000.000
3	Cửa xả	Cái	1	5.000.000	5.000.000
4	Trạm xử lý nước thải	Trạm	1.250m ² /Ng-đêm	25.551.000	31.938.750.000
TỔNG:					49.559.750.000

5.5.2. Quy hoạch thu gom chất thải rắn:

Đảm bảo tối thiểu 90% lượng chất thải sinh hoạt phát sinh được thu gom và xử lý đảm bảo môi trường.

Dọc theo các tuyến đường nội bộ trồng cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan phục vụ dân cư, các điểm thu gom rác công cộng dùng giải pháp thùng kín, khoảng cách 100m/thùng.

Rác thải sinh hoạt từ hộ gia đình, công trình công cộng và dịch vụ,... được bỏ tại các thùng nhựa kín chuyên dụng (các thùng nhựa kín chuyên dụng được bố trí trên các trục đường của toàn khu với khoảng cách nhất định). Hàng ngày xe chuyên dụng của công trình đô thị sẽ thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung.

Dự báo tổng lượng rác thải sinh hoạt thu gom với quy mô dân số 6.000 người:

$$0.9\text{kg} * 90\% * 6.684 \text{ người} = \sim 5415 \text{ (kg/ngày)}$$

Khái toán kinh phí:

$$106 \text{ thùng rác} * 1.000.000 \text{ đồng/thùng rác} = 106.000.000 \text{ (Đồng)}.$$

5.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

5.6.1. Cơ sở pháp lý

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 33:2011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- TCVN 8665:2011: Sợi quang dùng cho mạng viễn thông.

- TCVN 8700:2011: Cổng, bề, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông.

- Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020.

5.6.2. Chỉ tiêu thông tin liên lạc

- Nhà ở: 20-25 thuê bao/100 dân.

- Hành chính, thương mại, dịch vụ: 50 thuê bao/ha sàn.

5.6.3. Nhu cầu thông tin liên lạc

BẢNG THỐNG KÊ NHU CẦU THÔNG TIN LIÊN LẠC

STT	Đối tượng sử dụng	Quy mô	Đơn vị tính	Chỉ tiêu (tb)	Số thuê bao
A	Sinh hoạt	6.588	Người	5TB /100NG	1.647
B	Thương mại dịch vụ	70.111,10	M ² sàn	0,005	351
C	Trung tâm văn hoá	21.000,63	M ² sàn	0,005	105
D	Y tế	1.149,34	M ² sàn	0,005	6
E	Giáo dục	1120	Cháu(hs)	-	6
F	Trụ sở CSPC	935	M ² sàn	0,005	5
1	Mầm non	330	Cháu	0,005	2
2	Tiểu học	428	Hs	0,005	2
3	Trung học cơ sở	362	Hs	0,005	2
TỔNG					2.120

Phương án lắp đặt:

- Tủ cáp quang FDH đặt tại công viên. Đường dây thông tin liên lạc được lấy nguồn từ bưu điện Thị trấn Đại Ngãi theo tuyến đường Lê Lai đưa về khu quy hoạch tại tủ cáp FDH với dung lượng 3x48FO
- Tuyến cáp chính kéo từ tủ cáp 1 đến phân phối cho tủ cáp 2, phục vụ cho nhu cầu quy hoạch.
- Sử dụng giải pháp lắp đặt splitter cho 2 cấp, splitter cấp 1 bố trí trong các tủ cáp 1, splitter cấp 2 được bố trí tại vị trí tập điểm.
- Các bộ chia được lắp đặt về phía thuê bao gần nhất có thể nhằm giảm khối lượng cáp thuê bao. Đồng thời giảm hệ số suy hao.
- Các tuyến cáp được cân nhắc bố trí sao cho hạn chế khối lượng thi công, thuận tiện cho việc kéo cáp.
- Hệ thống truyền hình: hệ thống tín hiệu truyền hình trong các khối công trình, tùy theo nhu cầu cụ thể của từng công trình sẽ được thiết kế độc lập. Khi có nhu cầu sử dụng truyền hình cáp sẽ được đấu nối vào hệ thống truyền hình cáp chung của Thành phố.
- Phương án đi dây: toàn bộ mạng cáp thông tin sử dụng cáp quang ngầm được gia cường lực kéo đi trong ống PVC đi trong hào cáp kỹ thuật.
- Việc lắp đặt, vận hành, quản lý sẽ do ngành Bưu chính Viễn thông thực hiện. Hệ thống mạng điện thoại sẽ được thi công đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Hộp cáp FTTH	Bộ	808
2	Bộ chia 1:16	Bộ	808
3	Cáp FO02	Md	64.939

* Lưu ý: Tại thời điểm lập đồ án này, chưa có các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định cụ thể về chỉ tiêu tính toán nhu cầu thông tin liên lạc. Do đó các tính toán về nhu cầu thông tin liên lạc trong hồ sơ này chỉ xác định sơ bộ dựa trên định hướng quy hoạch chung của tỉnh Sóc Trăng. Chi tiết sẽ được nghiên cứu cụ thể ở giai đoạn sau.

5.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT:

Để triển khai việc xác định mạng đường ngoài thực địa, cùng bản vẽ quy hoạch giao thông, bản vẽ chỉ giới đường đỏ nhằm mục đích: hướng dẫn việc chuyển chỉ giới đường đỏ các tuyến đường trong bản vẽ ra ngoài thực địa, trên cơ sở tọa độ các điểm làm cơ sở xác định tim đường và các điều kiện khống chế, kết hợp với mặt cắt ngang đường.

Nguyên tắc định vị:

- Định vị mạng lưới đường từ đường chính đến đường nhánh, từ đường lớn đến đường nhỏ.
- Đảm bảo khớp nối các chỉ giới đường đỏ đã xác định trong các hồ sơ khác.

Định vị tìm đường:

- Tìm các tuyến đường được định vị bằng tọa độ kết hợp với các thông số kỹ thuật được ghi trên bản vẽ.
- Tại bản vẽ tỷ lệ 1/500 này xác định tọa độ tìm các đường đô thị, đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường cấp khu vực và đường cấp nội bộ (phân khu vực).

Chỉ giới đường đỏ:

Trên cơ sở các tìm đường đã được định vị, kết hợp các mặt cắt ngang đường áp dụng cho từng tuyến đường để xác định chỉ giới đường đỏ.

Chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới xây dựng xác định trên cơ sở chiều rộng của đường và chiều cao công trình xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Khoảng lùi xây dựng công trình cụ thể xem trên bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

CHƯƠNG VI

ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

6.1. Mục tiêu và nội dung đánh giá môi trường chiến lược:

****Mục tiêu:***

Nhằm đạt được sự phát triển bền vững thông qua lồng ghép các vấn đề về mục tiêu môi trường, kinh tế và xã hội trong quá trình lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thương mại-dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

****Nội dung:***

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm và vệ sinh môi trường
- Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường của phương án quy hoạch.
- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch.

6.2. Phạm vi, giới hạn đánh giá và định hướng quy hoạch:

**** Phạm vi ranh giới nghiên cứu:***

- Phạm vi về không gian:
 - + Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Khu vực nghiên cứu nằm phía Nam phân khu số 4 và phía Tây giáp ranh dự án Khu đô thị mới đường 30/4.
- Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch được xác định như sau:
 - + Phía Đông: giáp đất nuôi trồng thủy sản.
 - + Phía Tây: giáp đường Lê Lai và dự án KĐT mới đường 30/4.
 - + Phía Nam: giáp đường đê biển (Đường tỉnh 936C).
 - + Phía Bắc: giáp đất dân cư hiện hữu.

**** Định hướng quy hoạch:***

Theo đồ án quy hoạch chung điều chỉnh của thị xã Vĩnh Châu và đồ án quy hoạch phân khu số 4 đã được phê duyệt. Là khu đô thị mới nằm trên địa bàn Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu. Được định hướng quy hoạch đáp ứng tiêu chí đô thị loại III trở lên; đây là khu vực được thị xã lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở. Các chức năng chính của khu đô thị mới bao gồm tổ hợp các công trình công cộng, thương mại dịch vụ hỗn hợp, văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, công viên cây xanh và các công trình nhà ở.

6.3. Hiện trạng các vấn đề môi trường chính:

Hiện trạng khu vực lập nghiên cứu không có dân cư hiện hữu, chỉ có vài hộ dân cư ngụ phục vụ canh tác nuôi trồng thủy sản, phần còn lại đa phần là đất nông nghiệp, nên vấn đề môi trường ở đây khi phát triển đô thị cần được quan tâm đúng mức.

**** Địa hình, địa mạo:***

- Địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính từ Bắc xuống Nam. Cao độ hiện trạng cao nhất: +4,42 (vị trí nằm trên đường tỉnh lộ 936C - đường đê biển và vị trí cống xã); cao độ hiện trạng thấp nhất: -3,73 (vị trí các hồ nuôi trồng thủy sản); cao độ hiện trạng trung bình: +2,25m.

- Nhìn chung đặc điểm địa hình địa mạo của khu vực thuận lợi cho công tác quy hoạch và xây dựng đô thị.

**** Hiện trạng chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn, đất, nước ngầm, nước mặt, cây xanh, vệ sinh môi trường:***

- Môi trường không khí tương đối trong lành do có nhiều cây xanh nông nghiệp.

- Tuy nhiên, xu thế diễn biến môi trường khi không có quy hoạch phát triển đô thị, với hiện trạng khu vực nghiên cứu có hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật thiếu thốn không đồng bộ như:

+ Mạng lưới đường giao thông chưa được hoàn chỉnh, tỷ lệ đất giao thông thấp.

+ Hệ thống thoát nước chung giữa nước thải với nước mưa vào ao hồ kênh mương thủy nông, việc sử dụng phân bón, thuốc bảo vệ thực vật và một số nghĩa trang tồn tại lâu đời hiện vẫn nhận mai táng cho dân địa phương, nguồn cấp nước sạch còn thiếu.

6.4. Dự báo các tác động tới môi trường của đồ án quy hoạch:

Việc thực hiện quy hoạch chi tiết, chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đô thị hóa có thể ảnh hưởng tới môi trường tự nhiên, ảnh hưởng đến cuộc sống, việc làm của dân cư sử dụng đất nông nghiệp. Đồng thời, việc triển khai xây dựng các khu nhà ở cao tầng, thấp tầng, các công trình công cộng, các dự án đường bộ sẽ gây ô nhiễm không khí, đất, nước, tạo nên tiếng ồn và độ chấn động cho khu vực xung quanh.

a) Trong quá trình thi công xây dựng

**** Dự báo tác động tới môi trường trong quá trình thi công xây dựng:***

Quá trình thi công xây dựng công trình do có nhiều xe ô tô vận chuyển nguyên vật liệu tới chân công trình như: gạch, đá, cát, sỏi, sắt thép, xi măng...sẽ gây bụi, gây tiếng ồn tới môi trường khu vực. Nước thải xả vào môi trường khu vực gây ô nhiễm môi trường nước mặt và thậm chí gây ảnh hưởng tới hệ thống thoát nước khu vực vào những ngày mưa to, đồng thời việc lưu giữ cát, đá sỏi trên mặt bằng công trình cũng góp phần gây tắc các đường thoát nước khu vực và gây bụi khi có mưa to, gió lớn. Các chất thải rắn trong quá trình xây dựng thường chiếm diện tích lưu thông khu vực, các chất thải trong quá trình sinh hoạt của CBCNV trong quá trình xây dựng như: nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt...cũng đều gây cho môi trường khu vực bị ô nhiễm. Cụ thể:

**Tác động tới môi trường không khí:*

Khi xây dựng các công trình sẽ làm tăng lượng khói bụi do các hoạt động vận chuyển nguyên liệu, do các máy móc thi công. Đây là nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí.

** Tác động tới môi trường nước:*

Nước mưa, nước thải sinh hoạt... không được tách riêng để thu gom và xử lý sẽ mang theo khối lượng bùn đất lớn bị cuốn trôi sẽ làm tăng hàm lượng các chất lơ lửng, đồng thời khi chảy qua khu vực chứa chất thải rắn sinh hoạt không được che, chắn sẽ cuốn theo các chất ô nhiễm. Trong quá trình thi công, nước mưa còn nhiễm các loại dầu mỡ thải ra từ các động cơ của xe, máy sẽ làm giảm khả năng tự làm sạch, gây ô nhiễm môi trường nước mặt cũng như nước ngầm.

** Tác động tới môi trường đất:*

Môi trường đất sẽ bị ảnh hưởng nhẹ về chất lượng do chất thải phát sinh trong quá trình xây dựng gây ra, việc san ủi cũng là ảnh hưởng đến chế độ chảy của nước mặt.

Việc di chuyển nghĩa trang hiện có khi triển khai quy hoạch tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường do chất thải rắn.

** Tác động tới môi trường sống:*

- Chất thải rắn phát sinh trong các hoạt động thi công nếu không được thu gom triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường ảnh hưởng đến sức khỏe con người.
- Tiếng ồn của các phương tiện, khói bụi của các phương tiện thi công ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân xung quanh khu vực.

Nhìn chung, trong giai đoạn xây dựng các nguồn gây ô nhiễm mang tính chất tạm thời, không liên tục và sẽ chấm dứt khi hoàn thành giai đoạn xây dựng.

** Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm khi thi công xây dựng:*

- Giảm thiểu ô nhiễm môi không khí:

+ Trang bị đầy đủ các phương tiện thi công hiện đại để hạn chế ô nhiễm tiếng ồn, khí thải, căng bạt che chắn xung quanh công trình; Có kế hoạch cung cấp vật tư hợp lý, hạn chế việc tập kết vật tư tại công trường trong cùng một thời điểm. Thường xuyên tưới nước định kỳ tại các địa điểm đang xây dựng; Các xe tải chuyên chở vật liệu xây dựng phải che bạt trong quá trình vận chuyển, tránh tình trạng rơi vãi nguyên vật liệu, công nhân bốc xếp vật liệu phải có trang bị bảo hộ lao động để hạn chế ảnh hưởng trực tiếp.

+ Giảm thiểu tiếng ồn, rung: Các xe tải chuyên chở vật liệu phải hạn chế tốc độ khi đi qua khu vực dân cư. Các dụng cụ gây nên những âm thanh có cường độ cao như máy ủi, búa đóng cọc, thi công tránh những giờ nghỉ ngơi của dân cư trong khu vực. Các công đoạn gây tiếng ồn lớn sẽ được tập trung vào ban ngày và được thông báo trước tới dân cư khu vực được biết. Tổ chức quản lý tốt công nhân vận hành máy móc thiết bị và thi công đồng thời trong quá trình thi công nên có đầy đủ các trang thiết bị an toàn lao động để hạn chế khả năng phát sinh tai nạn lao động.

- Hệ thống thoát nước:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước tạm thời để đưa nước thải ra khỏi khu vực dự án. Cụ thể: nước mưa cuốn theo đất, cát, xi măng...rơi vãi trên mặt đất cần phải được thu gom về hồ lắng trước khi thải ra mương, bùn lắng sẽ được nạo vét vào cuối giai đoạn thi công hoặc khi bị ứ đầy.

+ Xây dựng hệ thống nhà vệ sinh công cộng trên công trường, chất thải của nhà VSCC được hợp đồng với cơ quan chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo định kỳ. Nước thải sinh hoạt của CBCNV lao động trên công trường phải được thu gom và xử lý riêng.

- Xử lý rác thải:

+ Việc vận chuyển chất thải phải sử dụng các hộp gen, thùng chứa có nắp đậy kín, và phải được vận chuyển về nơi quy định của Thành phố, tránh tồn đọng trên công trường làm rơi vãi vào ao mương thủy lợi gây tắc nghẽn dòng chảy.

+ Chất thải rắn xây dựng và bùn thải được thu gom và vận chuyển về nơi quy định của thành phố để đổ thải, đất thải có thể sử dụng làm vật liệu san lấp; Mọi vấn đề quản lý chất thải trong quá trình vận chuyển sẽ được hợp đồng và yêu cầu trách nhiệm đối với đơn vị vận chuyển và lái xe.

+ Chất thải rắn sinh hoạt của công nhân được đổ thải đúng nơi quy định và được hợp đồng với công ty môi trường đô thị thu gom và xử lý.

- Xử lý tai nạn rủi ro: Tổ chức quản lý tốt công nhân vận hành máy móc thiết bị và thi công, đồng thời trong quá trình thi công nên có đầy đủ các trang thiết bị an toàn lao động, cung cấp các khoá tập huấn và bảo đảm những chính sách an toàn cho công nhân để hạn chế khả năng phát sinh tai nạn lao động; Có bảng chỉ dẫn cho biết vị trí công trường đang xây dựng.

b) Trong quá trình sử dụng

**** Dự báo tác động tới môi trường khi đi vào sử dụng:***

- Môi trường không khí: Khi đồ án quy hoạch xây dựng hoàn thành đi vào khai thác, sử dụng thì hầu như không có nguồn gây ô nhiễm đáng kể đến môi trường không khí, chỉ có một số hoạt động cũng có khả năng gây ô nhiễm đến không khí nhưng ở mức thấp do hoạt động của các phương tiện giao thông của dân cư sống trong khu vực sinh ra khói bụi.

- Môi trường nước: Các nguồn có khả năng sinh ra các loại nước thải được đánh giá là khu vực có mức độ nguy cơ ô nhiễm môi trường nước gồm có:

- + Nước thải từ khu nhà ở;
- + Nước thải từ hoạt động của khu dịch vụ thương mại;
- + Nước thải từ khu trường học, nhà trẻ mầm non.

- Chất thải rắn chủ yếu từ sinh hoạt của người dân sống trong khu vực nhà ở, từ đội ngũ cán bộ làm việc trong khu văn phòng, từ nhân viên phục vụ trong khu thương mại...

**** Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm khi đi vào sử dụng:***

- Khi quy hoạch xây dựng hoàn thành đi vào khai thác, sử dụng thì các tác động như trong quá trình xây dựng không còn nữa. Đem lại cho khu vực môi trường sống tốt hơn, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được cải thiện.

- Bố trí trồng cây xanh sân vườn và hè phố, kết nối hệ thống cây xanh giữa các công trình cao tầng và thấp tầng, để tạo môi trường cảnh quan, đồng thời làm giảm tiếng ồn và khói bụi từ các phương tiện giao thông gây ra. Xác định hành lang cách ly, bảo vệ các công trình hạ tầng theo quy định hiện hành.

- Thiết kế quy hoạch giao thông có mạng lưới đường theo cấp hạng đúng quy chuẩn, đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật và nhu cầu sử dụng về giao thông và bãi đỗ, kết nối tốt với giao thông khu vực, tạo điều kiện giao thông thuận lợi, thông suốt.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải được thu gom, xử lý triệt để từ khu nhà ở, khu dịch vụ, công cộng... đạt tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường được cơ quan có thẩm quyền cho phép mới được

thoát vào hệ thống nước thoát nước khu vực. Việc xây dựng hệ thống thoát nước thải phải đảm bảo chất lượng tránh gây rò rỉ nước thải ra môi trường, thu gom triệt để về trạm bơm có khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường theo quy chuẩn.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ và khớp nối quy hoạch thoát nước, san nền chung của khu vực, đồng thời đảm bảo việc tiêu thoát nhanh, tránh gây ngập úng cho khu vực lân cận.

- Bố trí các thùng rác công cộng trong khu vực dịch vụ thương mại, công viên cây xanh, tại các công trình cao tầng phải có bể thu gom rác... Lượng rác thải này sẽ được thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom rác thải của khu vực thông qua hợp đồng với đơn vị có chức năng vệ sinh môi trường để thu gom và vận chuyển rác theo đúng quy định.

- Nhà vệ sinh công cộng được xác định theo quy định về quản lý bùn cặn và nhà vệ sinh công cộng trong quy chuẩn xây dựng đô thị. Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn.

- Phun nước rửa đường hàng ngày để giảm bụi.

*** Các biện pháp khác:**

- Có chính sách và chương trình cụ thể tuyên truyền, vận động, giáo dục ý thức cho người dân về bảo vệ môi trường và giữ gìn cảnh quan chung, có chính sách khuyến khích người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm bớt sử dụng các phương tiện giao thông cá nhân.

- Thành lập tổ thanh tra môi trường, theo dõi và xử lý các yếu tố tác động tiêu cực đến môi trường khi triển khai đồ án cũng như khi đồ án đi vào sử dụng.

- Thông tin về dự án cần được công bố tới dân cư trong khu vực và các cơ quan có liên quan đến hạ tầng kỹ thuật, có thể tổ chức tham vấn với dân cư khu vực và các cơ quan hữu quan.

*** Các vấn đề về môi trường đã được giải quyết:**

Các vấn đề môi trường đã được giải quyết được thể hiện đồng bộ trong hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Thương mại-dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500. Trên cơ sở tổ chức khai thác sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với các số liệu, chỉ tiêu, quy định hoặc chú thích có liên quan.

Vấn đề cơ bản nhất để giảm thiểu ô nhiễm môi trường mà đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 này đã giải quyết được đó là việc tổ chức được kết nối với hệ thống cây xanh giữa các công trình. Ngoài ra các vấn đề về môi trường đã được giải quyết cụ thể đối với từng nguồn có khả năng gây ô nhiễm môi trường như sau:

- Về môi trường không khí:

Đối với quy hoạch giao thông, trong đồ án đã lựa chọn giải pháp mạng giao thông hợp lý đảm bảo giao thông liên tục, thông suốt thì để giảm thiểu ô nhiễm không khí, trồng cây xanh dọc theo các tuyến đường có hè phố rộng $\geq 3\text{m}$ và thực hiện đúng quy định tại Thông tư 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị, nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường do khí thải và tiếng ồn của các phương tiện giao thông hoạt động trên đường. (Việc trồng cây xanh dọc theo các tuyến đường sẽ được xác định cụ thể trong dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền xem xét phê duyệt)

- Về môi trường nước:

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước sạch lấy nước từ mạng lưới cấp nước của Thành phố sẽ góp phần giảm thiểu việc khai thác nước ngầm trái phép ảnh hưởng đến mực nước ngầm của khu vực.

+ Đối với quy hoạch thoát nước bản, đồ án đã xác định rõ hệ thống thoát nước bản phải được xây dựng là hệ thống cống riêng giữa nước mưa và nước thải bao gồm: Nước bản của công trình phải được xử lý sơ bộ bên trong ô đất đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường sau đó theo các tuyến cống thoát nước bản về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực lập quy hoạch.

- Về các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn:

+ Đối với tiếng ồn do các hoạt động giao thông: việc thiết kế mạng lưới giao thông hợp lý đảm bảo giao thông thông suốt và hệ thống cây xanh bên đường sẽ làm giảm đáng kể nguồn ô nhiễm tiếng ồn.

Ngoài ra trong đồ án đã quy định rõ về việc thu gom, xử lý chất thải rắn như sau: Rác được phân loại tại nguồn, thu gom triệt và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của Thị xã.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng các công trình phục vụ công cộng như khu Trung tâm thương mại, vui chơi, giải trí... Chủ đầu tư cần có giải pháp xây dựng các khu nhà vệ sinh công cộng. Đặt các thùng rác công cộng để đảm bảo vệ sinh môi trường.

6.5. Kết luận:

Phần đánh giá môi trường chiến lược của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Thương mại-dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 đã xác định được các vấn đề môi trường chính. Đánh giá diễn biến môi trường của đồ án quy hoạch, đưa ra biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu và cải thiện các vấn đề môi trường.

Cụ thể sẽ được đánh giá tác động môi trường theo quy định kèm theo dự án đầu tư xây dựng trong khu vực.

CHƯƠNG VII

TỔNG HỢP KINH PHÍ VÀ DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

7.1. Tổng hợp kinh phí đầu tư

Tổng chi phí đầu tư xây dựng bao gồm:

- Tổng hợp chi phí xây dựng hệ thống đường giao thông (kể cả nền đường) và các hạng mục phải thi công đồng bộ theo đường, như hệ thống thoát nước mưa, hệ thống đường ống thu gom nước thải, hệ thống chiếu sáng theo đường.
- Chi phí san nền.
- Chi phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa.
- Chi phí xây dựng hệ thống thoát nước thải (Bao gồm chi phí xây dựng nhà máy xử lý nước thải).
- Chi phí vệ sinh môi trường.
- Chi phí xây dựng hệ thống cấp nước .
- Chi phí xây dựng hệ thống cấp điện.

BẢNG TỔNG HỢP KHÁI TOÁN KINH PHÍ ĐẦU TƯ

STT	HẠNG MỤC	KINH PHÍ (Đồng)
1	Giao thông	185.695.303.000
2	San nền	252.158.610.000
3	Thoát nước mưa	16.844.400.000
4	Thoát nước thải, trạm xử lý nước thải	49.559.750.000
5	Vệ sinh môi trường	106.000.000
6	Cấp nước	7.023.300.000
7	Cấp điện	40.031.000.000
TỔNG		551.418.363.000

7.2 Danh mục các dự án đầu tư và nguồn lực thực hiện

7.2.1. Các nhóm dự án:

a. Nhóm các dự án hạ tầng xã hội:

- Dự án công trình Thể dục Thể thao, Văn hóa, Y tế;
- Khu công trình thương mại – dịch vụ;
- Dự án trường Mầm non, liên cấp Tiểu học-Trung học cơ sở;

- Khu công viên cây xanh.

b. Nhóm các dự án hạ tầng kỹ thuật:

- Đường giao thông nâng cấp, mở rộng và giao thông quy hoạch mới;
- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước,...

7.2.2 Những hạng mục đầu tư và nguồn lực thực hiện:

Trong quá trình thực hiện dự án, trình tự ưu tiên có thể thay đổi tùy theo khả năng kêu gọi đầu tư và phân bổ ngân sách của địa phương.

a. Giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật, bến bãi:

* Ưu tiên đầu tư các trục chính trong khu vực trước để đảm bảo khung giao thông chính. Sau đó đầu tư đến các đường nội bộ để đảm bảo tính kết nối giao thông trong toàn khu.

- Đường Lê Lai: Sử dụng vốn ngân sách;
- Đường tỉnh 936C (đường đê biển): Sử dụng vốn ngân sách;
- Đường D18 (QHPK): Sử dụng vốn ngân sách;
- Các tuyến giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Nguồn vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư;

b. Các khu chức năng:

- Khu Văn hóa, Thể dục thể thao, Y tế, trụ sở PCCC: Sử dụng vốn ngân sách;
- Khu thương mại, dịch vụ, khách sạn: Sử dụng vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư;
- Nhà máy cấp nước-trạm xử lý nước thải: Sử dụng vốn ngân sách, kêu gọi đầu tư và các nguồn vốn kết hợp khác;
- Khu nhà ở thương mại: Nguồn vốn kêu gọi đầu tư và các nguồn vốn kết hợp khác;
- Khu giáo dục liên cấp: Nguồn vốn kêu gọi đầu tư và các nguồn vốn kết hợp khác.

CHƯƠNG VIII

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

8.1. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Khu vực nghiên cứu nằm phía Nam phân khu số 4 và phía Tây giáp Dự án khu đô thị mới đường 30/4.

- Phía Đông: giáp đất nuôi trồng thủy sản.
- Phía Tây: giáp đường Lê Lai và dự án KĐT mới đường 30/4.
- Phía Nam: giáp đường đê biển (Đường tỉnh 936C).
- Phía Bắc: giáp đất dân cư hiện hữu.

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 47,51 ha.

8.2. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch:

8.2.1. Đất công trình thương mại dịch vụ:

- Đất thương mại dịch vụ bao gồm các khu đất có ký hiệu TMDV, với tổng diện tích 11.152,72m².

+ Khu thương mại dịch vụ 01 ký hiệu TMDV-01 với diện tích 7.645,52m² nằm giáp trực đường X1, đối diện trực đường N6.

+ Khu thương mại dịch vụ 02 ký hiệu TMDV-02 với diện tích 3.507,20m² nằm giáp các trục đường D2, D3, N5 và N6.

Các công trình thương mại cao tầng được bố trí tại vị trí cửa ngõ phía Tây. Các khu TMDV 1, 2 là một phần trong quần thể khu thương mại dịch vụ trung tâm thị xã, kết hợp với các tiện ích của các dự án lân cận; Các khu thương mại dịch vụ này không chỉ đáp ứng nhu cầu cho khu vực lập quy hoạch mà còn đáp ứng nhu cầu cho toàn bộ đô thị mới Vĩnh Châu.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa áp dụng theo bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Mật độ xây dựng thuần được xét riêng đối với phần đế và phần tháp cao của công trình.

- Mật độ cây xanh tối thiểu: 20%;
- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 70\%$;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7,2 lần.
- Tầng cao xây dựng tối đa 10 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 2m.

- Tầng hầm công trình được bố trí từ 01 tầng đến 02 tầng tùy quy mô thiết kế ở các bước tiếp theo.

- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;

- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

8.2.2. Đất Trung tâm văn hóa-thể dục thể thao:

- Bao gồm khu đất có ký hiệu VH, với diện tích 5.000,15m². Nằm giáp các trục đường N2, đường D3 và đường N4.

- Bao gồm xây dựng các công trình như: Clubhouse (nhà sinh hoạt cộng đồng) phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cho dân cư như: cafe, spa, fitness,..Các sân thể thao, hồ bơi và khu vui chơi cho trẻ em,...

- Mật độ xây dựng thuần tối đa áp dụng theo bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Mật độ xây dựng thuần được xét riêng đối với phần đế và phần tháp cao của công trình.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 70\%$;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,7 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

- + Đối với mặt tiếp giáp đường: khoảng lùi là 3m.

- + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, nhà xe,..) là 2m.

- + Các ranh còn lại lùi 2m

- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;

- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

8.2.3. Đất công trình nhà ở thương mại:

- Đất nhà ở thương mại bao gồm các khu đất có ký hiệu LK...với tổng diện tích là 158.771,68m². Các định hướng chia nhóm nhà cao tầng hay thấp tầng, nhà ở thuần hay thương mại sẽ được cụ thể trong các giai đoạn sau theo định hướng kinh doanh của Chủ đầu tư.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: Xem phụ lục 01 kèm theo thuyết minh
- Tầng cao xây dựng:
 - + Đối với Nhà ở thương mại cao tầng tối đa 05 tầng;
 - + Đối với Nhà ở thương mại thấp tầng tối đa 03 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi trước 1,2m, lùi sau là 2m.
- Tầng hầm công trình được bố trí 01 tầng (nếu có).
- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;
- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,8\text{m}$.

8.2.4. Đất công trình biệt thự:

- Đất nhà ở Biệt thự bao gồm các khu đất có ký hiệu BT...với tổng diện tích là 37.170,25m². Đất nhà ở biệt thự bà gồm 2 thể loại: Biệt thự đơn lập và song lập (được bố trí cụ thể trên bản vẽ QHCT)..

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: Xem phụ lục 01 kèm theo thuyết minh
- Tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng
- Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi trước 3m, lùi sau là 2m.
- Tầng hầm công trình được bố trí 01 tầng (nếu có).
- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;
- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,8\text{m}$.

8.2.5. Công trình công cộng, công trình kiến trúc nhỏ; kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a. Đất công trình trường học:

Trường học được bố trí trên các trục đường thuận tiện cho việc đi lại và đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu.

- Trường tiểu học-trung học cơ sở ký hiệu GD-01 với diện tích 11.799,85m². Nằm giáp các trục đường QHPK D18 và đường D8.

- Trường Mầm non ký hiệu GD-02 với diện tích 3.987,63m². Nằm giáp các trục đường D3, D3A và đường N11.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: tối đa 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,7 lần

- Hình thức kiến trúc công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

 - + Đối với đường D18 (QHPK): khoảng lùi là 10m.

 - + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, nhà xe,..) là 2m.

 - + Các ranh còn lại lùi 6m.

 - + Khoảng lùi cụ thể xem trên bản vẽ Chỉ giới xây dựng

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình giáo dục là 30%.

- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, tạo điểm nhấn và hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị;

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Khu vực cổng và các lối đi chính phải bố trí khoảng lùi tạo vịnh dừng - đỗ của phương tiện giao thông. Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;

- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

b. Đất Y tế

- Bao gồm khu đất có ký hiệu YT, với diện tích 870,71m². Nằm giáp các trục đường N11, đường D3 và D3A.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1.3 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

- + Đối với mặt tiếp giáp đường: khoảng lùi là 3m.
- + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, nhà xe,..) là 1m.
- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

c. Đất Trụ sở Cảnh sát PCCC

- Bao gồm khu đất có ký hiệu TSPC, với diện tích 584,00m². Nằm giáp các trục đường D3, đường N10 và N11.
- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 50\%$;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1.6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
- + Đối với mặt tiếp giáp đường: khoảng lùi là 3m.
- + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, nhà xe,..) là 1m.
- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu đô thị, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền và chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

d. Đất Bãi xe:

- Bao gồm các khu đất có ký hiệu BX..., có tổng diện tích là 17.332,55m². Được bố trí dọc công viên cây xanh cách lý đường đê biển 936C, cạnh công viên CX-04 và phía Bắc dự án.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 5%
- Tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi trước 2m, các ranh còn lại 1m.

e. Đất công viên cây xanh-mặt nước:

Bao gồm các khu công viên trung tâm và các công viên khu ở (ký hiệu CX-01, CX-02,...), mặt nước (ký hiệu MN) với tổng diện tích 57.435,24 m². Các khu công viên được bố trí đều, phân tán trong khu vực lập quy hoạch nhằm đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí cho toàn bộ người dân trong khu vực, tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu.

Đối với công viên trung tâm ký hiệu CX-10, CX-02 đây là 2 công viên đi liền với Thương mại, dịch vụ, là điểm kết của trục Thương mại-Cảnh quan, là công trình công cộng tạo điểm nhấn của đô thị. Do đó, các chỉ tiêu xây dựng và hình thức kiến trúc được xác định phù hợp theo quy định và đáp ứng yêu cầu phát triển không gian của thị xã. Các chỉ tiêu cụ thể được triển khai trong các dự án chi tiết và do cấp thẩm quyền quyết định.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 5\%$;

+ Đối với khu công viên cây xanh cho phép xây dựng các công trình chòi nghỉ, nhà điều hành-quản lý, nhà bảo vệ, trạm hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng phục vụ công cộng với mật độ xây dựng gộp không vượt quá 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với công viên giáp tuyến đường trục chính (LG>15m), đường QHPK: khoảng lùi là 6m.

+ Các tuyến đường còn lại, khoảng lùi xây các công trình phụ (nhà bảo vệ, chòi nghỉ,..): khoảng lùi là 2m.

f. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Bao gồm công trình kỹ thuật phụ trợ như: trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước, cấp điện,... với diện tích 5.005,94 m². Nằm giáp các tuyến đường N2 và 1 phần nằm phía Đông dự án, giáp tuyến đường D8.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 70%

- Tầng cao xây dựng không quá 02 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,5 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: tối thiểu 2m

Công trình nằm dưới đường dây 110KV phải tuân thủ quy định về chiều cao cũng như các quy định khác của Nghị định 14:2014/NĐ-CP như đã nêu ở trên.

g. Công trình kiến trúc nhỏ:

Công trình kiến trúc nhỏ bao gồm: các tiểu cảnh trong công viên, vườn hoa; trong khuôn viên các công trình; các ki-ốt, biển bảng trên hè phố. Các công

trình xây dựng không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông; Đảm bảo mỹ quan đô thị.

h. Kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm được bố trí tuân thủ quy định ngành. Các bộ phận nổi trên mặt đất phải đảm bảo yếu tố kỹ thuật và thẩm mỹ.

Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phải bố trí cây xanh cách ly, kết hợp với các biện pháp bao che vừa đảm bảo an toàn, an ninh vừa đảm bảo không phá vỡ mỹ quan chung đô thị.

8.3. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm:

Hạ tầng kỹ thuật ngầm được bố trí dọc trên vỉa hè các tuyến đường giao thông; phù hợp với xu hướng phát triển lâu dài của đô thị. Khoảng cách đường ống, đường dây ngầm không ảnh hưởng lẫn nhau; an toàn trong quá trình quản lý, khai thác và sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm và các công trình trên mặt đất có liên quan; thuận tiện an toàn và đáp các yêu cầu kỹ thuật trong việc đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và với các công trình ngầm khác.

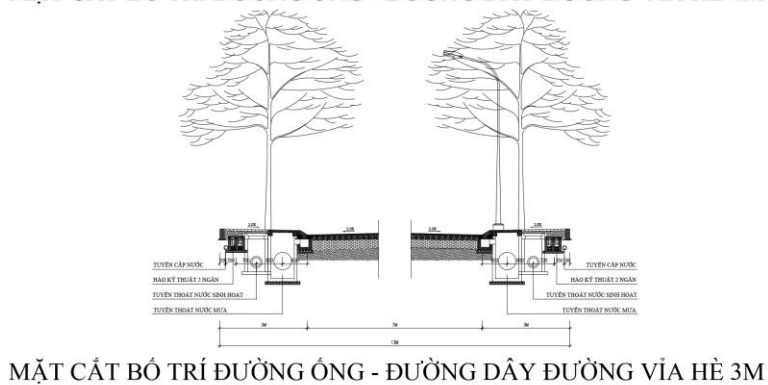
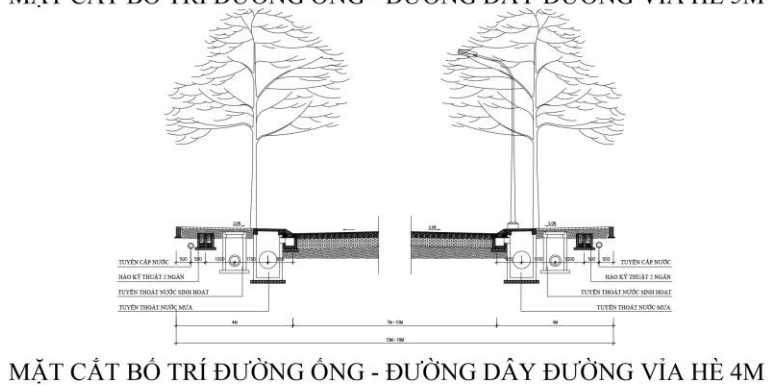
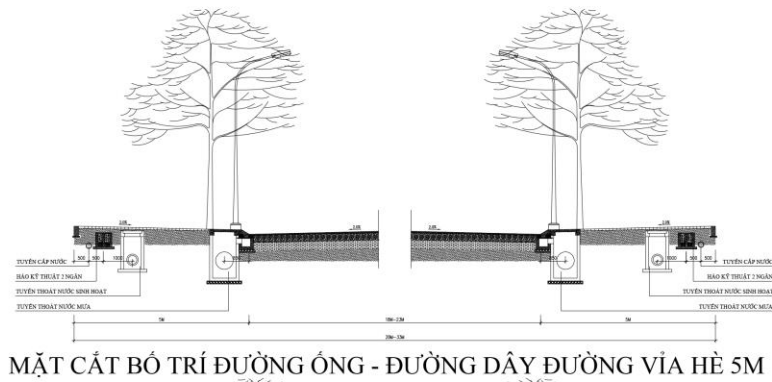
Đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ, liên hoàn, kết nối về không gian thuận tiện, an toàn với giao thông trên mặt đất và với các công trình công cộng ngầm, công trình công cộng trên mặt đất liền kề. Phù hợp với quy hoạch tổ chức không gian và hệ thống dịch vụ công cộng của đô thị. Đảm bảo kết nối không gian thuận tiện và an toàn với các công trình giao thông ngầm, các công trình công cộng trên mặt đất và các công trình công cộng ngầm liền kề và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm chung của đô thị.

Khi bố trí đường ống cấp nước sinh hoạt song song với đường ống thoát nước bẩn, khoảng cách giữa các đường ống không được nhỏ hơn 1,5m, khi đường kính ống cấp nước 200mm khoảng cách đó không được nhỏ hơn 3m và khi đường kính ống cấp nước lớn hơn 200mm thì trên đoạn ống đi song song đường ống cấp nước phải làm bằng kim loại. Khoảng cách giữa các đường ống cấp nước có đường kính lớn hơn 300mm và với cáp thông tin không được nhỏ hơn 1m.

Nếu bố trí một số đường ống cấp nước song song với nhau khoảng cách giữa chúng không được nhỏ hơn 0,7m khi đường kính ống 300mm; không được nhỏ hơn 1m khi đường ống 400÷1.000mm; không được nhỏ hơn 1,5m khi đường kính ống trên 1.000mm. Khoảng cách giữa các đường ống có áp lực khác cũng áp dụng tiêu chuẩn tương tự. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ

tầng ngầm khác tuân thủ quy chuẩn xây dựng các công trình ngầm đô thị; cụ thể như sau:

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin	Kênh mương thoát nước, tuy-nen
Khoảng cách theo chiều ngang						
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5	1,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	2,0
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1,0
Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1	-
Khoảng cách theo chiều đứng						
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5	
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5	
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5	
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	



8.4. Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường:

Trong phạm vi quy hoạch không có các công trình di tích lịch sử, văn hóa cần bảo tồn, cải tạo và chỉnh trang.

Đối với khu vực công viên trung tâm, quảng trường và các vườn hoa nhóm ở gần trung tâm trong quá trình thiết kế cảnh quan để hình thành không gian mở và cây xanh tạo cảnh quan đô thị và góp phần cải thiện môi trường.

Giải pháp chủ đạo trong quá trình thiết kế bao gồm:

- Tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch; tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan;
- Thiết kế sử dụng tối đa các chủng loại cây xanh mang đặc trưng của địa phương; khai thác hiệu quả không gian mặt nước; gắn kết với các hoạt động của cộng đồng dân cư.
- Thiết kế các công trình hài hòa với không gian chung.

CHƯƠNG IX

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

9.1. Kết luận

Việc xây dựng một Khu đô thị mới khang trang hiện đại đáp ứng nhu cầu ở của người dân địa phương và các tỉnh thành lân cận là chủ trương đúng đắn, phù hợp. Hơn thế nữa, việc hình thành một Khu đô thị mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cũng là động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và gia tăng giá trị đất đai của khu vực quy hoạch.

9.2. Kiến nghị

Để có cơ sở pháp lý cho công tác kêu gọi đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thương mại-dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu theo quy định và đảm bảo tiến độ được giao, Công ty cổ phần Kiến trúc Pi kiến nghị phòng Quản lý đô thị xem xét thẩm định và trình UBND thị xã Vĩnh Châu phê duyệt nội dung đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Xây dựng Khu nhà ở Thương mại-dịch vụ Phường 1 và Phường 2, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

PHỤ LỤC 1: THỐNG KÊ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

PHỤ LỤC 1: THỐNG KÊ QUY HOẠCH XÂY DỰNG							
STT	Loại đất - Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Khoảng lùi XD trước (m)	Khoảng lùi XD phía sau (m)
I	NHÀ Ở THƯƠNG MẠI VÀ BIỆT THỰ	195,941.93					
1	LK-01-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-01-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-01-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-01-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-01-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-01-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-01-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-01-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-01-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-01-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-01-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-01-12	149.23	80.2	5	4.2	1.2	2
13	LK-01-13	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-01-14	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-01-15	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-01-16	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-01-17	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-01-18	149.23	80.2	5	4.2	1.2	2
19	LK-01-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-01-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-01-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-01-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-01-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-01-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-01-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-01-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-01-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-01-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-01-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-01-30	149.23	80.2	5	4.2	1.2	2
31	LK-01-31	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-01-32	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-01-33	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-01-34	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-01-35	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-01-36	149.23	80.2	5	4.2	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-01		3,845.12					
1	LK-02-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-02-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-02-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

4	LK-02-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-02-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-02-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-02-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-02-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-02-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-02-10	163.45	77.3	5	4.1	1.2	2
11	LK-02-11	148.27	80.4	5	4.2	1.2	2
12	LK-02-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-02-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-02-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-02-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-02-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-02-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-02-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-02-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-02-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-02-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-02-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-02-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-02-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-02-25	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
26	LK-02-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-02-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-02-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-02-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-02-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-02-31	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
32	LK-02-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-02-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-02-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-02-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-02-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-02-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-02-38	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-02-39	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
40	LK-02-40	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
41	LK-02-41	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-02-42	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
43	LK-02-43	219.70	68.0	5	3.6	1.2	2
44	LK-02-44	178.02	74.4	5	3.9	1.2	2
45	LK-02-45	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
46	LK-02-46	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
47	LK-02-47	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
48	LK-02-48	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
49	LK-02-49	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
50	LK-02-50	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
51	LK-02-51	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

52	LK-02-52	168.78	76.2	5	4.0	1.2	2
53	LK-02-53	115.98	86.8	5	4.6	1.2	2
54	LK-02-54	112.13	87.6	5	4.6	1.2	2
55	LK-02-55	108.27	88.4	5	4.7	1.2	2
56	LK-02-56	104.42	89.1	5	4.7	1.2	2
57	LK-02-57	100.56	89.9	5	4.7	1.2	2
58	LK-02-58	139.12	82.2	5	4.3	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-02		6,342.70					
1	LK-03-01	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-03-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-03-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-03-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-03-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-03-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-03-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-03-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-03-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-03-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-03-11	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-03-12	156.72	78.8	5	4.1	1.2	2
13	LK-03-13	107.13	88.6	5	4.7	1.2	2
14	LK-03-14	103.29	89.4	5	4.7	1.2	2
15	LK-03-15	99.45	90.5	5	4.8	1.2	2
16	LK-03-16	95.61	94.4	5	5.0	1.2	2
17	LK-03-17	91.77	98.0	5	5.2	1.2	2
18	LK-03-18	125.82	84.8	5	4.5	1.2	2
19	LK-03-19	99.99	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-03-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-03-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-03-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-03-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-03-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-03-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-03-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-03-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-03-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-03-29	99.97	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-03-30	149.91	80.0	5	4.2	1.2	2
31	LK-03-31	103.69	89.2	5	4.7	1.2	2
32	LK-03-32	99.85	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-03-33	96.01	94.0	5	4.9	1.2	2
34	LK-03-34	92.16	98.0	5	5.2	1.2	2
35	LK-03-35	88.32	100.0	5	5.3	1.2	2
36	LK-03-36	121.10	85.8	5	4.5	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-03		3,730.83					
1	LK-04-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-04-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-04-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

4	LK-04-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-04-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-04-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-04-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-04-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-04-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-04-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-04-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-04-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-04-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-04-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-04-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-04-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-04-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-04-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-04-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-04-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-04-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-04-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-04-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-04-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-04-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-04-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	3
27	LK-04-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	4
28	LK-04-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	5
29	LK-04-29	142.02	81.6	5	4.3	1.2	6
30	LK-04-30	100.01	90.0	5	4.7	1.2	7
31	LK-04-31	100.01	90.0	5	4.7	1.2	8
32	LK-04-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	9
33	LK-04-33	167.50	76.5	5	4.0	1.2	10
34	LK-04-34	76.07	100.0	5	5.3	1.2	11
35	LK-04-35	84.32	100.0	5	5.3	1.2	12
36	LK-04-36	92.57	97.4	5	5.1	1.2	13
37	LK-04-37	99.34	91.0	5	4.8	1.2	14
38	LK-04-38	100.00	90.0	5	4.7	1.2	15
39	LK-04-39	100.00	90.0	5	4.7	1.2	16
40	LK-04-40	100.00	90.0	5	4.7	1.2	17
41	LK-04-41	100.00	90.0	5	4.7	1.2	18
42	LK-04-42	100.00	90.0	5	4.7	1.2	19
43	LK-04-43	100.00	90.0	5	4.7	1.2	20
44	LK-04-44	100.00	90.0	5	4.7	1.2	21
45	LK-04-45	100.00	90.0	5	4.7	1.2	22
46	LK-04-46	100.00	90.0	5	4.7	1.2	23
47	LK-04-47	100.00	90.0	5	4.7	1.2	24
48	LK-04-48	100.00	90.0	5	4.7	1.2	25
49	LK-04-49	100.00	90.0	5	4.7	1.2	26
50	LK-04-50	100.00	90.0	5	4.7	1.2	27
51	LK-04-51	100.00	90.0	5	4.7	1.2	28

52	LK-04-52	100.00	90.0	5	4.7	1.2	29
53	LK-04-53	100.00	90.0	5	4.7	1.2	30
54	LK-04-54	100.00	90.0	5	4.7	1.2	31
55	LK-04-55	100.00	90.0	5	4.7	1.2	32
56	LK-04-56	100.00	90.0	5	4.7	1.2	33
57	LK-04-57	100.00	90.0	5	4.7	1.2	34
58	LK-04-58	100.00	90.0	5	4.7	1.2	35
59	LK-04-59	100.00	90.0	5	4.7	1.2	36
60	LK-04-60	100.00	90.0	5	4.7	1.2	37
61	LK-04-61	100.00	90.0	5	4.7	1.2	38
62	LK-04-62	160.23	78.0	5	4.1	1.2	39
63	LK-04-63	114.55	87.1	5	4.6	1.2	40
64	LK-04-64	118.36	86.3	5	4.5	1.2	41
65	LK-04-65	122.18	85.6	5	4.5	1.2	42
66	LK-04-66	125.99	84.8	5	4.5	1.2	43
67	LK-04-67	129.80	84.0	5	4.4	1.2	44
68	LK-04-68	189.54	72.1	5	3.8	1.2	45
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-04		7,122.49					
1	LK-05-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-05-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-05-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-05-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-05-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-05-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-05-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-05-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-05-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-05-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-05-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-05-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-05-13	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
14	LK-05-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-05-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-05-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-05-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-05-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-05-19	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
20	LK-05-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-05-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-05-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-05-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-05-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-05-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-05-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-05-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-05-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-05-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-05-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

31	LK-05-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-05-32	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
33	LK-05-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-05-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-05-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-05-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-05-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-05-38	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-05		3,968.00					
1	LK-06-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-06-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-06-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-06-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-06-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-06-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-06-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-06-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-06-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-06-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-06-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-06-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-06-13	142.01	81.6	5	4.3	1.2	2
14	LK-06-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-06-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-06-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-06-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-06-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-06-19	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
20	LK-06-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-06-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-06-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-06-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-06-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-06-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-06-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-06-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-06-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-06-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-06-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-06-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-06-32	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
33	LK-06-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-06-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-06-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-06-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-06-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-06-38	141.99	81.6	5	4.3	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-06		3,968.00					

1	LK-07-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-07-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-07-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-07-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-07-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-07-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-07-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-07-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-07-09	188.63	72.3	5	3.8	1.2	2
10	LK-07-10	158.61	78.3	5	4.1	1.2	2
11	LK-07-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-07-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-07-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-07-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-07-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-07-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-07-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-07-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-07-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-07-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-07-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-07-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-07-23	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
24	LK-07-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-07-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-07-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-07-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-07-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-07-29	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
30	LK-07-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-07-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-07-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-07-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-07-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-07-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-07-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-07-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-07-38	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-07-39	220.07	68.0	5	3.6	1.2	2
40	LK-07-40	206.36	69.4	5	3.7	1.2	2
41	LK-07-41	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-07-42	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
43	LK-07-43	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
44	LK-07-44	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
45	LK-07-45	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
46	LK-07-46	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
47	LK-07-47	136.00	82.8	5	4.4	1.2	2
48	LK-07-48	96.00	94.0	5	4.9	1.2	2

49	LK-07-49	96.00	94.0	5	4.9	1.2	2
50	LK-07-50	96.00	94.0	5	4.9	1.2	2
51	LK-07-51	96.00	94.0	5	4.9	1.2	2
52	LK-07-52	96.00	94.0	5	4.9	1.2	2
53	LK-07-53	136.00	82.8	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-07		5,809.67					
1	LK-08-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-08-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-08-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-08-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-08-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-08-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-08-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-08-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-08-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-08-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-08-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-08-12	149.23	80.2	5	4.2	1.2	2
13	LK-08-13	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-08-14	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-08-15	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-08-16	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-08-17	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-08-18	149.23	80.2	5	4.2	1.2	2
19	LK-08-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-08-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-08-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-08-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-08-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-08-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-08-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-08-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-08-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-08-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-08-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-08-30	149.23	80.2	5	4.2	1.2	2
31	LK-08-31	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-08-32	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-08-33	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-08-34	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-08-35	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-08-36	149.23	80.2	5	4.2	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-08		3,845.12					
1	LK-09-01	176.09	74.8	5	3.9	1.2	2
2	LK-09-02	99.98	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-09-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-09-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-09-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

6	LK-09-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-09-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-09-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-09-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-09-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-09-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-09-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-09-13	149.23	80.2	5	4.2	1.2	2
14	LK-09-14	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-09-15	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-09-16	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-09-17	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-09-18	104.82	89.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-09-19	149.23	80.2	5	4.2	1.2	2
20	LK-09-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-09-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-09-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-09-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-09-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-09-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-09-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-09-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-09-28	99.93	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-09-29	181.79	73.6	5	3.9	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-09		3,180.35					
1	LK-10-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-10-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-10-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-10-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-10-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-10-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-10-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-10-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-10-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-10-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-10-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-10-12	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
13	LK-10-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-10-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-10-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-10-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-10-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-10-18	141.99	81.6	5	4.3	1.2	2
19	LK-10-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-10-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-10-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-10-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-10-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

24	LK-10-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-10-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-10-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-10-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-10-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-10-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-10-30	132.37	83.6	5	4.4	1.2	2
31	LK-10-31	96.02	94.0	5	4.9	1.2	2
32	LK-10-32	99.87	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-10-33	103.73	89.4	5	4.7	1.2	2
34	LK-10-34	107.58	88.6	5	4.7	1.2	2
35	LK-10-35	111.43	87.8	5	4.6	1.2	2
36	LK-10-36	162.01	77.6	5	4.1	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-10		3,797.00					
1	LK-11-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-11-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-11-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-11-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-11-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-11-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-11-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-11-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-11-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-11-10	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
11	LK-11-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-11-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-11-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-11-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-11-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-11-16	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
17	LK-11-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-11-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-11-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-11-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-11-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-11-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-11-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-11-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-11-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-11-26	146.06	80.8	5	4.3	1.2	2
27	LK-11-27	105.14	89.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-11-28	108.98	88.2	5	4.6	1.2	2
29	LK-11-29	112.82	87.4	5	4.6	1.2	2
30	LK-11-30	116.68	86.6	5	4.6	1.2	2
31	LK-11-31	120.54	86.0	5	4.5	1.2	2
32	LK-11-32	175.70	74.8	5	3.9	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-11		3,469.92					
1	LK-12-01	141.22	81.8	5	4.3	1.2	2

2	LK-12-02	125.22	85.0	5	4.5	1.2	2
3	LK-12-03	158.33	78.4	5	4.1	1.2	2
4	LK-12-04	103.83	89.2	5	4.7	1.2	2
5	LK-12-05	104.10	89.2	5	4.7	1.2	2
6	LK-12-06	104.37	89.2	5	4.7	1.2	2
7	LK-12-07	104.64	89.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-12-08	104.92	89.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-12-09	105.19	89.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-12-10	105.46	89.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-12-11	105.73	88.8	5	4.7	1.2	2
12	LK-12-12	106.01	88.8	5	4.7	1.2	2
13	LK-12-13	106.28	89.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-12-14	106.55	88.6	5	4.7	1.2	2
15	LK-12-15	106.82	88.6	5	4.7	1.2	2
16	LK-12-16	107.30	88.6	5	4.7	1.2	2
17	LK-12-17	107.58	88.4	5	4.7	1.2	2
18	LK-12-18	107.85	88.4	5	4.7	1.2	2
19	LK-12-19	108.12	88.4	5	4.7	1.2	2
20	LK-12-20	108.39	88.4	5	4.7	1.2	2
21	LK-12-21	108.66	88.2	5	4.6	1.2	2
22	LK-12-22	108.93	88.2	5	4.6	1.2	2
23	LK-12-23	109.20	88.2	5	4.6	1.2	2
24	LK-12-24	109.47	88.2	5	4.6	1.2	2
25	LK-12-25	109.75	88.0	5	4.6	1.2	2
26	LK-12-26	110.01	88.0	5	4.6	1.2	2
27	LK-12-27	109.98	88.0	5	4.6	1.2	2
28	LK-12-28	107.03	88.6	5	4.7	1.2	2
29	LK-12-29	105.27	89.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-12-30	103.51	89.4	5	4.7	1.2	2
31	LK-12-31	101.75	89.8	5	4.7	1.2	2
32	LK-12-32	100.60	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-12-33	101.07	89.8	5	4.7	1.2	2
34	LK-12-34	101.64	89.6	5	4.7	1.2	2
35	LK-12-35	102.20	89.6	5	4.7	1.2	2
36	LK-12-36	102.77	89.4	5	4.7	1.2	2
37	LK-12-37	103.33	89.4	5	4.7	1.2	2
38	LK-12-38	103.89	89.2	5	4.7	1.2	2
39	LK-12-39	104.46	89.2	5	4.7	1.2	2
40	LK-12-40	105.47	89.0	5	4.7	1.2	2
41	LK-12-41	106.04	88.8	5	4.7	1.2	2
42	LK-12-42	106.60	88.6	5	4.7	1.2	2
43	LK-12-43	107.17	88.6	5	4.7	1.2	2
44	LK-12-44	107.73	88.4	5	4.7	1.2	2
45	LK-12-45	108.30	88.4	5	4.7	1.2	2
46	LK-12-46	107.80	88.4	5	4.7	1.2	2
47	LK-12-47	126.89	84.6	5	4.5	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-12		5,107.43					
1	LK-13-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

2	LK-13-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-13-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-13-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-13-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-13-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-13-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-13-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-13-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-13-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-13-11	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
12	LK-13-12	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
13	LK-13-13	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
14	LK-13-14	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
15	LK-13-15	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
16	LK-13-16	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
17	LK-13-17	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
18	LK-13-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-13-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-13-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-13-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-13-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-13-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-13-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-13-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-13-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-13-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-13-28	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
29	LK-13-29	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
30	LK-13-30	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
31	LK-13-31	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
32	LK-13-32	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
33	LK-13-33	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
34	LK-13-34	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-13		3,507.20					
1	LK-14-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-14-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-14-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-14-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-14-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-14-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-14-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-14-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-14-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-14-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-14-11	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
12	LK-14-12	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
13	LK-14-13	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
14	LK-14-14	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2

15	LK-14-15	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
16	LK-14-16	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
17	LK-14-17	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
18	LK-14-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-14-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-14-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-14-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-14-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-14-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-14-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-14-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-14-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-14-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-14-28	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
29	LK-14-29	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
30	LK-14-30	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
31	LK-14-31	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
32	LK-14-32	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
33	LK-14-33	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
34	LK-14-34	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-14		3,507.20					
1	LK-15-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-15-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-15-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-15-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-15-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-15-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-15-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-15-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-15-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-15-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-15-11	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
12	LK-15-12	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
13	LK-15-13	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
14	LK-15-14	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
15	LK-15-15	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
16	LK-15-16	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
17	LK-15-17	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
18	LK-15-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-15-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-15-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-15-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-15-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-15-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-15-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-15-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-15-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-15-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

28	LK-15-28	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
29	LK-15-29	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
30	LK-15-30	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
31	LK-15-31	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
32	LK-15-32	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
33	LK-15-33	96.20	94.0	5	4.9	1.2	2
34	LK-15-34	136.30	82.8	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-15		3,507.20					
1	LK-16-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-16-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-16-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-16-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-16-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-16-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-16-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-16-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-16-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-16-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-16-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-16-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-16-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-16-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-16-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-16-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-16-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-16-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-16-19	156.27	78.8	5	4.1	1.2	2
20	LK-16-20	108.98	88.4	5	4.7	1.2	2
21	LK-16-21	108.56	88.4	5	4.7	1.2	2
22	LK-16-22	108.14	88.4	5	4.7	1.2	2
23	LK-16-23	107.71	88.4	5	4.7	1.2	2
24	LK-16-24	107.29	88.6	5	4.7	1.2	2
25	LK-16-25	152.15	79.6	5	4.2	1.2	2
26	LK-16-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-16-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-16-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-16-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-16-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-16-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-16-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-16-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-16-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-16-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-16-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-16-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-16-38	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-16-39	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
40	LK-16-40	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

41	LK-16-41	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-16-42	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
43	LK-16-43	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
44	LK-16-44	132.55	83.4	5	4.4	1.2	2
45	LK-16-45	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
46	LK-16-46	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
47	LK-16-47	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
48	LK-16-48	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
49	LK-16-49	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
50	LK-16-50	132.55	83.4	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-16		5,182.70					
1	LK-17-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-17-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-17-03	100.07	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-17-04	99.93	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-17-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-17-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-17-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-17-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-17-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-17-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-17-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-17-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-17-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-17-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-17-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-17-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-17-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-17-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-17-19	149.26	80.2	5	4.2	1.2	2
20	LK-17-20	104.08	89.2	5	4.7	1.2	2
21	LK-17-21	103.47	89.4	5	4.7	1.2	2
22	LK-17-22	102.87	89.6	5	4.7	1.2	2
23	LK-17-23	102.26	89.6	5	4.7	1.2	2
24	LK-17-24	101.65	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-17-25	143.34	81.4	5	4.3	1.2	2
26	LK-17-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-17-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-17-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-17-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-17-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-17-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-17-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-17-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-17-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-17-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-17-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-17-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

38	LK-17-38	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-17-39	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
40	LK-17-40	99.93	90.0	5	4.7	1.2	2
41	LK-17-41	100.07	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-17-42	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
43	LK-17-43	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
44	LK-17-44	132.55	83.4	5	4.4	1.2	2
45	LK-17-45	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
46	LK-17-46	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
47	LK-17-47	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
48	LK-17-48	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
49	LK-17-49	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
50	LK-17-50	132.55	83.4	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-17		5,140.53					
1	LK-18-01	144.94	81.0	5	4.3	1.2	2
2	LK-18-02	115.72	87.0	5	4.6	1.2	2
3	LK-18-03	116.60	86.6	5	4.6	1.2	2
4	LK-18-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-18-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-18-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-18-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-18-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-18-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-18-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-18-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-18-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-18-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-18-14	117.56	86.6	5	4.6	1.2	2
15	LK-18-15	118.43	86.4	5	4.5	1.2	2
16	LK-18-16	151.27	80.0	5	4.2	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-18		1,764.52					
1	LK-19-01	102.66	89.6	5	4.7	1.2	2
2	LK-19-02	109.80	88.0	5	4.6	1.2	2
3	LK-19-03	145.23	81.0	5	4.3	1.2	2
4	LK-19-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-19-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-19-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-19-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-19-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-19-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-19-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-19-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-19-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-19-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-19-14	142.73	81.4	5	4.3	1.2	2
15	LK-19-15	101.24	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-19-16	101.85	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-19-17	102.46	89.6	5	4.7	1.2	2

18	LK-19-18	103.06	89.4	5	4.7	1.2	2
19	LK-19-19	103.67	89.2	5	4.7	1.2	2
20	LK-19-20	148.65	80.2	5	4.2	1.2	2
21	LK-19-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-19-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-19-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-19-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-19-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-19-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-19-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-19-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-19-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-19-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-19-31	120.00	86.0	5	4.5	1.2	2
32	LK-19-32	166.29	76.8	5	4.0	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-19		3,447.64					
1	LK-20-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-20-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-20-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-20-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-20-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-20-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-20-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-20-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-20-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-20-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-20-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-20-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-20-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-20-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-20-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-20-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-20-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-20-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-20-19	164.38	77.2	5	4.1	1.2	2
20	LK-20-20	114.39	87.2	5	4.6	1.2	2
21	LK-20-21	113.97	87.2	5	4.6	1.2	2
22	LK-20-22	113.55	87.3	5	4.6	1.2	2
23	LK-20-23	113.13	87.4	5	4.6	1.2	2
24	LK-20-24	112.70	87.4	5	4.6	1.2	2
25	LK-20-25	160.26	78.0	5	4.1	1.2	2
26	LK-20-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-20-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-20-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-20-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-20-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-20-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-20-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

33	LK-20-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-20-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-20-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-20-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-20-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-20-38	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-20-39	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
40	LK-20-40	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
41	LK-20-41	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-20-42	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
43	LK-20-43	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
44	LK-20-44	132.55	83.4	5	4.4	1.2	2
45	LK-20-45	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
46	LK-20-46	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
47	LK-20-47	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
48	LK-20-48	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
49	LK-20-49	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
50	LK-20-50	132.55	83.4	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-20		5,225.98					
1	LK-21-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-21-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-21-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-21-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-21-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-21-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-21-07	152.42	79.5	5	4.2	1.2	2
8	LK-21-08	104.76	89.1	5	4.7	1.2	2
9	LK-21-09	103.03	89.4	5	4.7	1.2	2
10	LK-21-10	101.29	89.7	5	4.7	1.2	2
11	LK-21-11	99.56	90.4	5	4.8	1.2	2
12	LK-21-12	97.82	92.2	5	4.9	1.2	2
13	LK-21-13	135.50	82.9	5	4.4	1.2	2
14	LK-21-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-21-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-21-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-21-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-21-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-21-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-21-20	134.50	83.1	5	4.4	1.2	2
21	LK-21-21	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
22	LK-21-22	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
23	LK-21-23	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
24	LK-21-24	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
25	LK-21-25	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
26	LK-21-26	134.50	83.1	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-21		2,738.38					
1	LK-22-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-22-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

3	LK-22-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-22-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-22-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-22-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-22-07	154.58	79.1	5	4.2	1.2	2
8	LK-22-08	110.27	88.0	5	4.6	1.2	2
9	LK-22-09	111.79	87.6	5	4.6	1.2	2
10	LK-22-10	113.31	87.3	5	4.6	1.2	2
11	LK-22-11	114.82	87.0	5	4.6	1.2	2
12	LK-22-12	115.86	86.8	5	4.6	1.2	2
13	LK-22-13	163.06	77.4	5	4.1	1.2	2
14	LK-22-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-22-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-22-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-22-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-22-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-22-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-22-20	134.53	83.1	5	4.4	1.2	2
21	LK-22-21	95.02	95.0	5	5.0	1.2	2
22	LK-22-22	95.02	95.0	5	5.0	1.2	2
23	LK-22-23	95.02	95.0	5	5.0	1.2	2
24	LK-22-24	95.02	95.0	5	5.0	1.2	2
25	LK-22-25	95.02	95.0	5	5.0	1.2	2
26	LK-22-26	134.53	83.1	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-22		2,827.85					
1	LK-23-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-23-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-23-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-23-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-23-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-23-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-23-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-23-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-23-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-23-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-23-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-23-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-23-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-23-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-23-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-23-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-23-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-23-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-23-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-23-20	130.49	84.0	5	4.4	1.2	2
21	LK-23-21	94.21	96.0	5	5.1	1.2	2
22	LK-23-22	95.73	94.3	5	5.0	1.2	2
23	LK-23-23	97.25	93.0	5	4.9	1.2	2

24	LK-23-24	98.76	91.3	5	4.8	1.2	2
25	LK-23-25	100.28	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-23-26	145.28	81.0	5	4.3	1.2	2
27	LK-23-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-23-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-23-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-23-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-23-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-23-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-23-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-23-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-23-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-23-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-23-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-23-38	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-23-39	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
40	LK-23-40	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
41	LK-23-41	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-23-42	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
43	LK-23-43	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
44	LK-23-44	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
45	LK-23-45	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
46	LK-23-46	132.55	83.4	5	4.4	1.2	2
47	LK-23-47	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
48	LK-23-48	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
49	LK-23-49	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
50	LK-23-50	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
51	LK-23-51	93.70	96.0	5	5.1	1.2	2
52	LK-23-52	132.55	83.4	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-23		5,295.60					
1	LK-24-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-24-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-24-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-24-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-24-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-24-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-24-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-24-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-24-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-24-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-24-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-24-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-24-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-24-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-24-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-24-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-24-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-24-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

19	LK-24-19	120.00	86.0	5	4.5	1.2	2
20	LK-24-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-24-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-24-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-24-23	126.04	84.8	5	4.5	1.2	2
24	LK-24-24	149.01	80.2	5	4.2	1.2	2
25	LK-24-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-24-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-24-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-24-28	120.00	86.0	5	4.5	1.2	2
29	LK-24-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-24-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-24-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-24-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-24-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-24-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-24-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-24-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-24-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-24-38	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-24-39	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
40	LK-24-40	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
41	LK-24-41	134.50	83.1	5	4.4	1.2	2
42	LK-24-42	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
43	LK-24-43	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
44	LK-24-44	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
45	LK-24-45	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
46	LK-24-46	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
47	LK-24-47	134.50	83.1	5	4.4	1.2	2
48	LK-24-48	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
49	LK-24-49	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
50	LK-24-50	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
51	LK-24-51	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
52	LK-24-52	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
53	LK-24-53	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
54	LK-24-54	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
55	LK-24-55	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
56	LK-24-56	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
57	LK-24-57	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
58	LK-24-58	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
59	LK-24-59	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
60	LK-24-60	120.00	86.0	5	4.5	1.2	2
61	LK-24-61	210.47	67.9	5	3.6	1.2	2
62	LK-24-62	243.77	61.3	5	3.2	1.2	2
63	LK-24-63	120.00	86.0	5	4.5	1.2	2
64	LK-24-64	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
65	LK-24-65	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
66	LK-24-66	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

67	LK-24-67	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
68	LK-24-68	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
69	LK-24-69	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
70	LK-24-70	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
71	LK-24-71	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
72	LK-24-72	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
73	LK-24-73	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
74	LK-24-74	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
75	LK-24-75	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
76	LK-24-76	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
77	LK-24-77	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
78	LK-24-78	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
79	LK-24-79	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
80	LK-24-80	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
81	LK-24-81	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
82	LK-24-82	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
83	LK-24-83	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
84	LK-24-84	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
85	LK-24-85	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
86	LK-24-86	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
87	LK-24-87	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
88	LK-24-88	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-24		9,337.29					
1	LK-25-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-25-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-25-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-25-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-25-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-25-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-25-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-25-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-25-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-25-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-25-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-25-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-25-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-25-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-25-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-25-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-25-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-25-18	99.84	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-25-19	176.49	74.8	5	3.9	1.2	2
20	LK-25-20	124.30	85.2	5	4.5	1.2	2
21	LK-25-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-25-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-25-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-25-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-25-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

26	LK-25-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-25-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-25-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-25-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-25-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-25-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-25-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-25-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-25-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-25-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-25-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-25-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-25-38	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-25-39	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
40	LK-25-40	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
41	LK-25-41	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-25-42	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
43	LK-25-43	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
44	LK-25-44	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
45	LK-25-45	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
46	LK-25-46	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
47	LK-25-47	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
48	LK-25-48	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-25		4,984.63					
1	LK-26-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-26-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-26-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-26-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-26-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-26-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-26-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-26-08	243.28	65.7	5	3.5	1.2	2
9	LK-26-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-26-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-26-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-26-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-26-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-26-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-26-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-26-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-26-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-26-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-26-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-26-20	153.53	79.3	5	4.2	1.2	2
21	LK-26-21	107.69	88.5	5	4.7	1.2	2
22	LK-26-22	107.69	88.5	5	4.7	1.2	2
23	LK-26-23	107.69	88.5	5	4.7	1.2	2
24	LK-26-24	107.69	88.5	5	4.7	1.2	2

25	LK-26-25	107.69	88.5	5	4.7	1.2	2
26	LK-26-26	153.53	79.3	5	4.2	1.2	2
27	LK-26-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-26-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-26-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-26-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-26-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-26-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-26-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-26-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-26-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-26-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-26-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-26-38	182.37	73.5	5	3.9	1.2	2
39	LK-26-39	163.01	77.4	5	4.1	1.2	2
40	LK-26-40	140.00	82.0	5	4.3	1.2	2
41	LK-26-41	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-26-42	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
43	LK-26-43	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
44	LK-26-44	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
45	LK-26-45	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
46	LK-26-46	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
47	LK-26-47	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
48	LK-26-48	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
49	LK-26-49	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
50	LK-26-50	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
51	LK-26-51	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
52	LK-26-52	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
53	LK-26-53	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
54	LK-26-54	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-26		5,958.17					
1	LK-27-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-27-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-27-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-27-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-27-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-27-06	151.32	79.8	5	4.2	1.2	2
7	LK-27-07	167.06	76.6	5	4.0	1.2	2
8	LK-27-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-27-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-27-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-27-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-27-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-27-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-27-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-27-15	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
16	LK-27-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-27-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

18	LK-27-18	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-27-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-27-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-27-21	142.00	81.6	5	4.3	1.2	2
22	LK-27-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-27-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-27-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-27-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-27-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-27-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-27-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-27-29	140.00	82.0	5	4.3	1.2	2
30	LK-27-30	149.71	80.1	5	4.2	1.2	2
31	LK-27-31	153.96	79.2	5	4.2	1.2	2
32	LK-27-32	120.00	86.0	5	4.5	1.2	2
33	LK-27-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-27-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-27-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-27-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-27-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-27-38	136.61	82.7	5	4.4	1.2	2
39	LK-27-39	96.41	94.0	5	4.9	1.2	2
40	LK-27-40	96.41	94.0	5	4.9	1.2	2
41	LK-27-41	96.41	94.0	5	4.9	1.2	2
42	LK-27-42	96.41	94.0	5	4.9	1.2	2
43	LK-27-43	96.41	94.0	5	4.9	1.2	2
44	LK-27-44	136.61	82.7	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-27		4,821.32					
1	LK-28-01	205.46	69.5	5	3.7	1.2	2
2	LK-28-02	120.00	86.0	5	4.5	1.2	2
3	LK-28-03	120.00	86.0	5	4.5	1.2	2
4	LK-28-04	120.00	86.0	5	4.5	1.2	2
5	LK-28-05	120.00	86.0	5	4.5	1.2	2
6	LK-28-06	130.00	84.0	5	4.4	1.2	2
7	LK-28-07	130.00	84.0	5	4.4	1.2	2
8	LK-28-08	132.00	83.6	5	4.4	1.2	2
9	LK-28-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-28-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-28-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-28-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-28-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-28-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-28-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-28-16	101.02	89.8	5	4.7	1.2	2
17	LK-28-17	110.68	87.8	5	4.6	1.2	2
18	LK-28-18	151.63	79.6	5	4.2	1.2	2
19	LK-28-19	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
20	LK-28-20	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2

21	LK-28-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-28-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-28-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-28-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-28-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-28-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-28-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-28-28	132.00	83.6	5	4.4	1.2	2
29	LK-28-29	130.00	84.0	5	4.4	1.2	2
30	LK-28-30	130.00	84.0	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-28		3,422.79					
1	LK-29-01	123.50	85.4	5	4.5	1.2	2
2	LK-29-02	123.50	85.4	5	4.5	1.2	2
3	LK-29-03	125.00	85.4	5	4.5	1.2	2
4	LK-29-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-29-05	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
6	LK-29-06	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
7	LK-29-07	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
8	LK-29-08	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
9	LK-29-09	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
10	LK-29-10	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
11	LK-29-11	240.50	66.0	5	3.5	1.2	2
12	LK-29-12	211.93	69.0	5	3.6	1.2	2
13	LK-29-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-29-14	125.00	85.0	5	4.5	1.2	2
15	LK-29-15	123.50	85.4	5	4.5	1.2	2
16	LK-29-16	123.50	85.4	5	4.5	1.2	2
17	LK-29-17	156.25	78.8	5	4.1	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-29		2,122.68					
1	LK-30-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-30-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-30-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-30-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-30-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-30-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-30-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-30-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-30-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-30-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-30-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-30-12	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-30-13	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-30-14	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-30-15	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-30-16	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-30-17	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-30-18	141.02	82.0	5	4.3	1.2	2
19	LK-30-19	99.35	91.0	5	4.8	1.2	2

20	LK-30-20	99.35	91.0	5	4.8	1.2	2
21	LK-30-21	99.35	91.0	5	4.8	1.2	2
22	LK-30-22	99.35	91.0	5	4.8	1.2	2
23	LK-30-23	99.35	91.0	5	4.8	1.2	2
24	LK-30-24	141.02	82.0	5	4.3	1.2	2
25	LK-30-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-30-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-30-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-30-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-30-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-30-30	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-30-31	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-30-32	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-30-33	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-30-34	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-30-35	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-30-36	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-30-37	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-30-38	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-30-39	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
40	LK-30-40	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
41	LK-30-41	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-30-42	169.71	76.0	5	4.0	1.2	2
43	LK-30-43	120.36	86.0	5	4.5	1.2	2
44	LK-30-44	121.87	85.8	5	4.5	1.2	2
45	LK-30-45	123.39	85.4	5	4.5	1.2	2
46	LK-30-46	124.91	85.0	5	4.5	1.2	2
47	LK-30-47	126.43	84.8	5	4.5	1.2	2
48	LK-30-48	184.50	73.0	5	3.8	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-30		5,149.96					
1	LK-31-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-31-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-31-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-31-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-31-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-31-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-31-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-31-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-31-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-31-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-31-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-31-12	155.34	79.0	5	4.2	1.2	2
13	LK-31-13	108.93	88.2	5	4.6	1.2	2
14	LK-31-14	108.97	88.2	5	4.6	1.2	2
15	LK-31-15	109.00	88.2	5	4.6	1.2	2
16	LK-31-16	109.04	88.2	5	4.6	1.2	2
17	LK-31-17	109.07	88.2	5	4.6	1.2	2
18	LK-31-18	155.69	79.0	5	4.2	1.2	2

19	LK-31-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-31-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-31-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-31-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-31-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-31-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-31-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-31-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-31-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-31-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-31-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-31-30	154.15	79.2	5	4.2	1.2	2
31	LK-31-31	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
32	LK-31-32	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
33	LK-31-33	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
34	LK-31-34	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
35	LK-31-35	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
36	LK-31-36	154.15	79.2	5	4.2	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-31		3,904.84					
1	LK-32-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-32-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-32-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-32-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-32-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-32-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-32-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-32-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-32-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-32-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-32-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-32-12	155.79	79.0	5	4.2	1.2	2
13	LK-32-13	109.22	88.2	5	4.6	1.2	2
14	LK-32-14	109.24	88.2	5	4.6	1.2	2
15	LK-32-15	109.26	88.2	5	4.6	1.2	2
16	LK-32-16	109.28	88.2	5	4.6	1.2	2
17	LK-32-17	109.30	88.2	5	4.6	1.2	2
18	LK-32-18	155.99	79.0	5	4.2	1.2	2
19	LK-32-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-32-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-32-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-32-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-32-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-32-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-32-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-32-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-32-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-32-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-32-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

30	LK-32-30	154.15	79.2	5	4.2	1.2	2
31	LK-32-31	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
32	LK-32-32	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
33	LK-32-33	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
34	LK-32-34	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
35	LK-32-35	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
36	LK-32-36	154.15	79.2	5	4.2	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-32		3,906.88					
1	LK-33-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-33-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-33-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-33-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-33-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-33-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-33-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-33-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-33-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-33-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-33-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-33-12	156.11	78.8	5	4.1	1.2	2
13	LK-33-13	109.43	88.2	5	4.6	1.2	2
14	LK-33-14	109.45	88.2	5	4.6	1.2	2
15	LK-33-15	108.83	88.2	5	4.6	1.2	2
16	LK-33-16	107.66	88.6	5	4.7	1.2	2
17	LK-33-17	106.49	88.8	5	4.7	1.2	2
18	LK-33-18	149.56	80.0	5	4.2	1.2	2
19	LK-33-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-33-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-33-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-33-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-33-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-33-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-33-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-33-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-33-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-33-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-33-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-33-30	154.15	79.2	5	4.2	1.2	2
31	LK-33-31	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
32	LK-33-32	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
33	LK-33-33	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
34	LK-33-34	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
35	LK-33-35	108.10	88.4	5	4.7	1.2	2
36	LK-33-36	154.15	79.2	5	4.2	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-33		3,896.33					
1	LK-34-01	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-34-02	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-34-03	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2

4	LK-34-04	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-34-05	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-34-06	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-34-07	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-34-08	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-34-09	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-34-10	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-34-11	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-34-12	134.54	83.2	5	4.4	1.2	2
13	LK-34-13	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
14	LK-34-14	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
15	LK-34-15	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
16	LK-34-16	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
17	LK-34-17	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
18	LK-34-18	134.42	83.2	5	4.4	1.2	2
19	LK-34-19	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
20	LK-34-20	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
21	LK-34-21	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-34-22	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-34-23	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-34-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-34-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-34-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-34-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-34-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-34-29	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-34-30	134.50	83.2	5	4.4	1.2	2
31	LK-34-31	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
32	LK-34-32	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
33	LK-34-33	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
34	LK-34-34	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
35	LK-34-35	95.00	95.0	5	5.0	1.2	2
36	LK-34-36	134.50	83.2	5	4.4	1.2	2
CỤM NHÀ LIÊN KẾ LK-34		3,687.96					
1	LK-35-01	100.31	89.9	5	4.7	1.2	2
2	LK-35-02	100.18	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-35-03	100.05	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-35-04	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
5	LK-35-05	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-35-06	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-35-07	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-35-08	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-35-09	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-35-10	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-35-11	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-35-12	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-35-13	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-35-14	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2

15	LK-35-15	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-35-16	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-35-17	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-35-18	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-35-19	186.10	72.8	5	3.8	1.2	2
20	LK-35-20	105.33	88.9	5	4.7	1.2	2
21	LK-35-21	100.11	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-35-22	100.11	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-35-23	140.46	81.9	5	4.3	1.2	2
24	LK-35-24	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-35-25	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-35-26	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-35-27	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-35-28	100.00	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-35-29	143.62	81.3	5	4.3	1.2	2
30	LK-35-30	100.11	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-35-31	100.11	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-35-32	111.72	87.7	5	4.6	1.2	2
33	LK-35-33	120.06	86.0	5	4.5	1.2	2
34	LK-35-34	202.54	69.8	5	3.7	1.2	2
35	LK-35-35	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-35-36	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-35-37	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-35-38	100.13	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-35-39	100.37	89.9	5	4.7	1.2	2
40	LK-35-40	100.26	90.0	5	4.7	1.2	2
41	LK-35-41	100.05	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-35-42	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
43	LK-35-43	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
44	LK-35-44	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
45	LK-35-45	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
46	LK-35-46	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
47	LK-35-47	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
48	LK-35-48	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
49	LK-35-49	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
50	LK-35-50	99.98	90.0	5	4.7	1.2	2
51	LK-35-51	99.85	90.0	5	4.7	1.2	2
52	LK-35-52	139.36	82.1	5	4.3	1.2	2
53	LK-35-53	124.54	85.1	5	4.5	1.2	2
54	LK-35-54	138.09	82.4	5	4.3	1.2	2
55	LK-35-55	121.63	85.7	5	4.5	1.2	2
56	LK-35-56	135.17	83.0	5	4.4	1.2	2
57	LK-35-57	193.46	71.3	5	3.8	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-35		6,264.12					
1	LK-36-01	100.02	90.0	5	4.7	1.2	2
2	LK-36-02	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
3	LK-36-03	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
4	LK-36-04	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2

5	LK-36-05	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
6	LK-36-06	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
7	LK-36-07	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
8	LK-36-08	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
9	LK-36-09	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
10	LK-36-10	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
11	LK-36-11	100.03	90.0	5	4.7	1.2	2
12	LK-36-12	100.06	90.0	5	4.7	1.2	2
13	LK-36-13	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
14	LK-36-14	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
15	LK-36-15	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
16	LK-36-16	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
17	LK-36-17	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
18	LK-36-18	100.02	90.0	5	4.7	1.2	2
19	LK-36-19	135.95	82.8	5	4.4	1.2	2
20	LK-36-20	146.47	80.8	5	4.3	1.2	2
21	LK-36-21	100.05	90.0	5	4.7	1.2	2
22	LK-36-22	100.05	90.0	5	4.7	1.2	2
23	LK-36-23	100.05	90.0	5	4.7	1.2	2
24	LK-36-24	100.05	90.0	5	4.7	1.2	2
25	LK-36-25	100.05	90.0	5	4.7	1.2	2
26	LK-36-26	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
27	LK-36-27	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
28	LK-36-28	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
29	LK-36-29	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
30	LK-36-30	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
31	LK-36-31	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
32	LK-36-32	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
33	LK-36-33	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
34	LK-36-34	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
35	LK-36-35	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
36	LK-36-36	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
37	LK-36-37	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
38	LK-36-38	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
39	LK-36-39	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
40	LK-36-40	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
41	LK-36-41	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
42	LK-36-42	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
43	LK-36-43	100.01	90.0	5	4.7	1.2	2
44	LK-36-44	100.02	90.0	5	4.7	1.2	2
45	LK-36-45	100.02	90.0	5	4.7	1.2	2
46	LK-36-46	100.02	90.0	5	4.7	1.2	2
47	LK-36-47	100.02	90.0	5	4.7	1.2	2
48	LK-36-48	100.02	90.0	5	4.7	1.2	2
49	LK-36-49	100.02	90.0	5	4.7	1.2	2
CỤM NHÀ LIỀN KẾ LK-36		4,983.28					
1	BT-01-01	393.01	55.4	3	1.8	3	2
2	BT-01-02	410.76	54.5	3	1.8	3	2

3	BT-01-03	200.00	70.0	3	2.3	3	2
4	BT-01-04	200.00	70.0	3	2.3	3	2
5	BT-01-05	200.00	70.0	3	2.3	3	2
6	BT-01-06	200.00	70.0	3	2.3	3	2
7	BT-01-07	200.00	70.0	3	2.3	3	2
8	BT-01-08	200.00	70.0	3	2.3	3	2
9	BT-01-09	200.00	70.0	3	2.3	3	2
10	BT-01-10	200.00	70.0	3	2.3	3	2
11	BT-01-11	240.00	66.0	3	2.2	3	2
12	BT-01-12	352.00	57.4	3	1.9	3	2
13	BT-01-13	352.00	57.4	3	1.9	3	2
14	BT-01-14	240.00	66.0	3	2.2	3	2
15	BT-01-15	200.00	70.0	3	2.3	3	2
16	BT-01-16	200.00	70.0	3	2.3	3	2
17	BT-01-17	200.00	70.0	3	2.3	3	2
18	BT-01-18	200.00	70.0	3	2.3	3	2
19	BT-01-19	200.00	70.0	3	2.3	3	2
20	BT-01-20	200.00	70.0	3	2.3	3	2
21	BT-01-21	200.00	70.0	3	2.3	3	2
22	BT-01-22	200.00	70.0	3	2.3	3	2
CỤM BIỆT THỰ BT-01		5,187.77					
1	BT-02-01	460.06	52.0	3	1.7	3	2
2	BT-02-02	432.24	53.4	3	1.8	3	2
3	BT-02-03	200.00	70.0	3	2.3	3	2
4	BT-02-04	200.00	70.0	3	2.3	3	2
5	BT-02-05	200.00	70.0	3	2.3	3	2
6	BT-02-06	200.00	70.0	3	2.3	3	2
7	BT-02-07	200.00	70.0	3	2.3	3	2
8	BT-02-08	200.00	70.0	3	2.3	3	2
9	BT-02-09	200.00	70.0	3	2.3	3	2
10	BT-02-10	200.00	70.0	3	2.3	3	2
11	BT-02-11	240.00	66.0	3	2.2	3	2
12	BT-02-12	352.00	57.4	3	1.9	3	2
13	BT-02-13	352.00	57.4	3	1.9	3	2
14	BT-02-14	240.00	66.0	3	2.2	3	2
15	BT-02-15	200.00	70.0	3	2.3	3	2
16	BT-02-16	200.00	70.0	3	2.3	3	2
17	BT-02-17	200.00	70.0	3	2.3	3	2
18	BT-02-18	200.00	70.0	3	2.3	3	2
19	BT-02-19	200.00	70.0	3	2.3	3	2
20	BT-02-20	200.00	70.0	3	2.3	3	2
21	BT-02-21	200.00	70.0	3	2.3	3	2
22	BT-02-22	200.00	70.0	3	2.3	3	2
CỤM BIỆT THỰ BT-02		5,276.30					
1	BT-03-01	503.09	49.9	3	1.7	3	2
2	BT-03-02	496.25	50.2	3	1.7	3	2
3	BT-03-03	200.00	70.0	3	2.3	3	2
4	BT-03-04	200.00	70.0	3	2.3	3	2

5	BT-03-05	200.00	70.0	3	2.3	3	2
6	BT-03-06	200.00	70.0	3	2.3	3	2
7	BT-03-07	200.00	70.0	3	2.3	3	2
8	BT-03-08	200.00	70.0	3	2.3	3	2
9	BT-03-09	200.00	70.0	3	2.3	3	2
10	BT-03-10	200.00	70.0	3	2.3	3	2
11	BT-03-11	240.00	66.0	3	2.2	3	2
12	BT-03-12	352.00	57.4	3	1.9	3	2
13	BT-03-13	352.00	57.4	3	1.9	3	2
14	BT-03-14	240.00	66.0	3	2.2	3	2
15	BT-03-15	200.00	70.0	3	2.3	3	2
16	BT-03-16	200.00	70.0	3	2.3	3	2
17	BT-03-17	200.00	70.0	3	2.3	3	2
18	BT-03-18	200.00	70.0	3	2.3	3	2
19	BT-03-19	200.00	70.0	3	2.3	3	2
20	BT-03-20	200.00	70.0	3	2.3	3	2
21	BT-03-21	200.00	70.0	3	2.3	3	2
22	BT-03-22	200.00	70.0	3	2.3	3	2
CỤM BIỆT THỰ BT-03		5,383.34					
1	BT-04-01	384.69	55.8	3	1.9	3	2
2	BT-04-02	377.94	56.1	3	1.9	3	2
3	BT-04-03	200.00	70.0	3	2.3	3	2
4	BT-04-04	200.00	70.0	3	2.3	3	2
5	BT-04-05	200.00	70.0	3	2.3	3	2
6	BT-04-06	200.00	70.0	3	2.3	3	2
7	BT-04-07	200.00	70.0	3	2.3	3	2
8	BT-04-08	200.00	70.0	3	2.3	3	2
9	BT-04-09	200.00	70.0	3	2.3	3	2
10	BT-04-10	200.00	70.0	3	2.3	3	2
11	BT-04-11	200.00	70.0	3	2.3	3	2
12	BT-04-12	200.00	70.0	3	2.3	3	2
13	BT-04-13	395.21	55.3	3	1.8	3	2
14	BT-04-14	442.92	52.9	3	1.8	3	2
15	BT-04-15	200.00	70.0	3	2.3	3	2
16	BT-04-16	200.00	70.0	3	2.3	3	2
17	BT-04-17	200.00	70.0	3	2.3	3	2
18	BT-04-18	200.00	70.0	3	2.3	3	2
19	BT-04-19	200.00	70.0	3	2.3	3	2
20	BT-04-20	200.00	70.0	3	2.3	3	2
21	BT-04-21	200.00	70.0	3	2.3	3	2
22	BT-04-22	200.00	70.0	3	2.3	3	2
23	BT-04-23	200.00	70.0	3	2.3	3	2
24	BT-04-24	200.00	70.0	3	2.3	3	2
CỤM BIỆT THỰ BT-04		5,600.76					
1	BT-05-01	334.59	58.3	3	1.9	3	2
2	BT-05-02	324.90	58.8	3	2.0	3	2
3	BT-05-03	200.00	70.0	3	2.3	3	2
4	BT-05-04	200.00	70.0	3	2.3	3	2

5	BT-05-05	200.00	70.0	3	2.3	3	2
6	BT-05-06	200.00	70.0	3	2.3	3	2
7	BT-05-07	200.00	70.0	3	2.3	3	2
8	BT-05-08	200.00	70.0	3	2.3	3	2
9	BT-05-09	200.00	70.0	3	2.3	3	2
10	BT-05-10	200.00	70.0	3	2.3	3	2
11	BT-05-11	200.00	70.0	3	2.3	3	2
12	BT-05-12	200.00	70.0	3	2.3	3	2
13	BT-05-13	240.00	66.0	3	2.2	3	2
14	BT-05-14	375.10	56.3	3	1.9	3	2
15	BT-05-15	422.81	53.9	3	1.8	3	2
16	BT-05-16	240.00	66.0	3	2.2	3	2
17	BT-05-17	200.00	70.0	3	2.3	3	2
18	BT-05-18	200.00	70.0	3	2.3	3	2
19	BT-05-19	200.00	70.0	3	2.3	3	2
20	BT-05-20	200.00	70.0	3	2.3	3	2
21	BT-05-21	200.00	70.0	3	2.3	3	2
22	BT-05-22	200.00	70.0	3	2.3	3	2
23	BT-05-23	200.00	70.0	3	2.3	3	2
24	BT-05-24	200.00	70.0	3	2.3	3	2
25	BT-05-25	200.00	70.0	3	2.3	3	2
26	BT-05-26	200.00	70.0	3	2.3	3	2
CỤM BIỆT THỰ BT-05		5,937.40					
1	BT-06-01	348.09	57.6	3	1.9	3	2
2	BT-06-02	274.44	62.6	3	2.1	3	2
3	BT-06-03	305.29	59.8	3	2.0	3	2
4	BT-06-04	250.00	65.0	3	2.2	3	2
5	BT-06-05	250.00	65.0	3	2.2	3	2
6	BT-06-06	220.00	67.5	3	2.3	3	2
7	BT-06-07	220.00	67.5	3	2.3	3	2
8	BT-06-08	200.00	70.0	3	2.3	3	2
9	BT-06-09	200.00	70.0	3	2.3	3	2
10	BT-06-10	180.00	74.0	3	2.5	3	2
11	BT-06-11	180.00	74.0	3	2.5	3	2
12	BT-06-12	360.00	57.0	3	1.9	3	2
13	BT-06-13	320.00	59.0	3	2.0	3	2
14	BT-06-14	246.55	65.3	3	2.2	3	2
15	BT-06-15	262.21	63.8	3	2.1	3	2
16	BT-06-16	302.49	59.9	3	2.0	3	2
17	BT-06-17	331.57	58.4	3	1.9	3	2
18	BT-06-18	191.69	71.6	3	2.4	3	2
19	BT-06-19	208.96	69.1	3	2.3	3	2
20	BT-06-20	206.23	69.4	3	2.3	3	2
21	BT-06-21	223.50	67.6	3	2.3	3	2
22	BT-06-22	220.77	68.5	3	2.3	3	2
23	BT-06-23	238.04	66.7	3	2.2	3	2
24	BT-06-24	225.31	67.5	3	2.3	3	2
25	BT-06-25	242.57	65.7	3	2.2	3	2

CỤM BIỆT THỰ BT-06		6,207.71					
1	BT-07-01	392.62	55.4	3	1.8	3	2
2	BT-07-02	197.53	70.5	3	2.4	3	2
3	BT-07-03	198.01	70.4	3	2.3	3	2
4	BT-07-04	198.49	70.3	3	2.3	3	2
5	BT-07-05	198.97	70.2	3	2.3	3	2
6	BT-07-06	199.45	70.1	3	2.3	3	2
7	BT-07-07	199.93	70.0	3	2.3	3	2
8	BT-07-08	200.42	70.0	3	2.3	3	2
9	BT-07-09	200.90	69.9	3	2.3	3	2
10	BT-07-10	201.38	69.9	3	2.3	3	2
11	BT-07-11	201.86	69.8	3	2.3	3	2
12	BT-07-12	202.34	69.8	3	2.3	3	2
13	BT-07-13	202.82	69.8	3	2.3	3	2
14	BT-07-14	203.31	69.7	3	2.3	3	2
15	BT-07-15	203.79	69.6	3	2.3	3	2
16	BT-07-16	375.15	56.3	3	1.9	3	2
CỤM BIỆT THỰ BT-07		3,576.97					
II	THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ (KHU PHỨC HỢP)	11,152.72					
1	TMDV 01	7,645.52	65.0	10	7.2	10	6
2	TMDV 02	3,507.20	70.0	8	6.2	6	4
III	Y TẾ	870.71	40.0	3	1.3	+ Đối với đường D9, đường D3A, đường D3: khoảng lùi là 3m. + Các ranh còn lại lùi 1m.	
IV	TRỤ SỞ CẢNH SÁT PCCC	584.00	50.0	3	1.6	+ Đối với đường N10, đường N11, đường D3: khoảng lùi là 3m. + Các ranh còn lại lùi 1m.	
V	GIÁO DỤC	15,787.48	40.0	4	1.7	+ Đối với đường D18 (QHPK): khoảng lùi là 10m. + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, trạm biến áp,..) là 1m. + Các ranh còn lại lùi 6m. + Khoảng lùi khu GD-02 là 3m cho tất cả các ranh đối với công trình chính.	

VI	TRUNG TÂM VĂN HOÁ - THỂ DỤC THỂ THAO	5,000.15	70.0	6	4.7	+ Đối với mặt tiếp giáp đường: khoảng lùi là 3m. + Khoảng lùi cho các công trình phụ (nhà bảo vệ, trạm biến áp,..) là 1m. + Các ranh còn lại lùi 2m.	
VII	BÃI XE	17,332.55					
1	BX-01	4,676.64	5.0	2	0.1	2	1
2	BX-02	2,024.06	5.0	2	0.1	2	1
3	BX-03	2,451.90	5.0	2	0.1	2	1
4	BX-04	5,947.42	5.0	2	0.1	2	1
5	BX-05	1,651.30	5.0	2	0.1	2	1
6	BX-06	581.23	5.0	2	0.1	2	1
VIII	CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HTKT	5,005.94					
1	HTKT-01	2,926.43	70.0	2	1.5	6	2
2	HTKT-02	564.98	70.0	2	1.5	3	2
3	HTKT-03	1,514.53	70.0	2	1.5	3	2
IX	CÔNG VIÊN CÂY XANH- MẶT NƯỚC	57,435.24					
1	CX-01	3,279.06	5.0	1	0.1	+ Đối với công viên giáp tuyến đường trục chính (LG>15m), đường QHPK: khoảng lùi là 6m. + Các tuyến đường còn lại, khoảng lùi xây các công trình phụ (nhà bảo vệ, chòi nghỉ,...): khoảng lùi là 2m	
2	CX-02	2,093.39	5.0	1	0.1		
4	CX-03	5,526.12	5.0	1	0.1		
5	CX-04	4,891.87	5.0	1	0.1		
6	CX-05	4,060.05	5.0	1	0.1		
7	CX-06	8,899.95	5.0	1	0.1		
8	CX-07	2,582.88	5.0	1	0.1		
9	CX-08	2,739.02	5.0	1	0.1		
10	CX-09	6,586.07	5.0	1	0.1		
11	CX-10	2,666.64	5.0	1	0.1		
12	CX-11	892.55	5.0	1	0.1		
13	MN	13,217.64	5.0	1	0.1		