

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	2
1. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch	2
2. Mục tiêu và yêu cầu lập quy hoạch	2
3. Cơ sở pháp lý.....	3
CHƯƠNG II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	5
2.1. Điều kiện tự nhiên	5
2.2. Đặc điểm hiện trạng.....	8
2.3. Đánh giá chung.....	11
CHƯƠNG III: ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH KHÔNG GIAN VÀ SỬ DỤNG ĐẤT	14
3.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	14
3.2. Quy hoạch sử dụng đất	15
CHƯƠNG IV. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	21
4.1. Căn cứ pháp lý.....	21
4.2. Quy hoạch giao thông.....	21
4.3. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.....	23
CHƯƠNG V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	33
5.1. Lý do và sự cần thiết lập thiết kế đô thị.....	33
5.2. Mục tiêu & Nhiệm vụ:.....	33
5.3. Nguyên tắc thiết kế đô thị:.....	34
5.4. Những nét đặc trưng về không gian cảnh quan đô thị:.....	35
5.5. Giải pháp thiết kế đô thị cho các khu vực quan trọng:	35
5.6. Quy định về mật độ xây dựng - tầng cao xây dựng.....	36
CHƯƠNG VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	38
6.1. Mở đầu.....	38
6.2. Các vấn đề môi trường chính trong khu vực	41
6.3. Đánh giá và dự báo tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch.....	43
6.4. Đánh giá tác động môi trường	45
6.5. Các giải pháp tổng thể giải quyết các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch.....	51
CHƯƠNG VII: DỰ KIẾN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN	53
7.1. Tổng mức đầu tư.....	53
7.2. Nguồn vốn	53
CHƯƠNG VIII - KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	54
I. KẾT LUẬN.....	54
II. KIẾN NGHỊ.....	54

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch

Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/2/2019;

Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2019; Đồ án đã báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy xác định: Huyện Đông Sơn trở thành đô thị cùng với thị trấn Rừng Thông; khu vực lập quy hoạch là một khu đô thị trung tâm phía Tây đô thị Thanh Hóa trong tương lai. Do đó, việc xây dựng khu đất nghiên cứu các khu dân cư sẽ tạo một đô thị hiện đại khang trang đáp ứng cho việc đánh giá tiêu chí đạt tiêu chuẩn đô thị loại I.

Hiện tại, trong phạm vi nghiên cứu có các dự án đang triển khai như đường trục chính đô thị kết nối với đường Đại lộ Đông Tây Thị trấn Rừng Thông; Trục nối đường BT đến đường Thành phố Thanh Hóa đi đường "Cảng hàng không Thọ Xuân - Khu Kinh tế Nghi Sơn", đường nối tỉnh lộ 517 đi Quảng Yên, huyện Quảng Xương, đường bộ cao tốc Bắc Nam đã và đang dần hình thành, tạo động lực mạnh mẽ thúc đẩy phát triển cho thị trấn Rừng Thông, xã Đông Tiến, huyện Đông Sơn; Nhằm cụ thể hóa các đồ án quy hoạch cấp trên, khai thác quỹ đất có hiệu quả, đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng chỉnh trang đô thị nhằm đáp ứng nhu cầu về phát triển đô thị khu vực dự án đồng thời cải tạo môi trường cảnh quan khu vực phía Tây thị trấn Rừng Thông, Dự án góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội khu vực thị trấn Rừng Thông, Đông Sơn nói riêng và, đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa nói chung.

Đồ án được phê duyệt sẽ tạo cơ sở pháp lý quan trọng đảm bảo việc quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng với quy hoạch, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn mới, khai thác, định hướng phát triển đô thị theo hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa và phát triển bền vững.

Với những lý do nêu trên việc nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn là rất cần thiết, nhằm từng bước đưa quy hoạch vào cuộc sống, đáp ứng nhu cầu đời sống tinh thần vật chất của người dân đô thị và khu vực.

2. Mục tiêu và yêu cầu lập quy hoạch

2.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/2/2019; Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ; đã báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng;

- Khớp nối các quy hoạch chi tiết và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo sự đồng bộ, hoàn thiện về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng

kỹ thuật đảm bảo sự kết nối hạ tầng kỹ thuật với bên ngoài khu quy hoạch có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại;

- Hình thành khu ở mới có không gian kiến trúc hiện đại, hài hoà giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện trạng, tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu ở của nhân dân trong khu vực và vùng phụ cận đồng thời tạo nguồn thu cho ngân sách từ việc khai thác quỹ đất;

- Nghiên cứu quy hoạch tổ chức không gian, xác định vị trí, tính chất, quy mô các công trình, xác định các chỉ tiêu cho từng công trình về diện tích, tầng cao, phong cách kiến trúc và đề xuất các định hướng kiến trúc cảnh quan cho khu vực nghiên cứu và bảo vệ môi trường tự nhiên, các loại cây xanh phù hợp để tạo cảnh quan đồng thời thích nghi với đặc điểm khí hậu. Phân kỳ đầu tư xây dựng phù hợp với nguồn vốn và định hướng phát triển.

2.2. Quan điểm lập quy hoạch

- Tuân thủ Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/2/2019; Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ; đã báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

- Cấu trúc quy hoạch cần rõ ràng và linh hoạt nhằm đáp ứng cho hiện tại cũng như tương lai lâu dài;

- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh;

- Phương án thiết kế không ảnh hưởng xấu đến các khu vực đang khai thác sử dụng, các khu dân cư hiện trạng.

3. Cơ sở pháp lý

3.1. Các cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch số: 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc: Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày 15/09/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/2/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040;
- Căn cứ Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung Đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 và phương án QHC đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông qua và được Ủy ban nhân dân tỉnh trình Chính Phủ phê duyệt.
- Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/20223 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040.
- Căn cứ Quyết định số 8664/QĐ-UBND ngày 22/10/2021 của Ủy ban nhân dân huyện về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, Thị trấn Rừng Thông, Huyện Đông Sơn.

3.2. Các nguồn tài liệu, số liệu

- Các nguồn số liệu, tài liệu điều tra về kinh tế, xã hội, tự nhiên trong khu vực;
- Các quy hoạch chuyên ngành, tài liệu số liệu liên quan khác.

3.3. Các cơ sở bản đồ

- Bản đồ địa chính thị trấn Rừng Thông đo vẽ năm 2021;
- Bản đồ địa hình khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500;
- Quy hoạch vùng huyện Đông sơn đến năm 2040;
- Quy hoạch chung Đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;
- Các bản đồ có liên quan.

CHƯƠNG II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

2.1. Điều kiện tự nhiên

2.1.1. Vị trí, giới hạn và quy mô khu đất

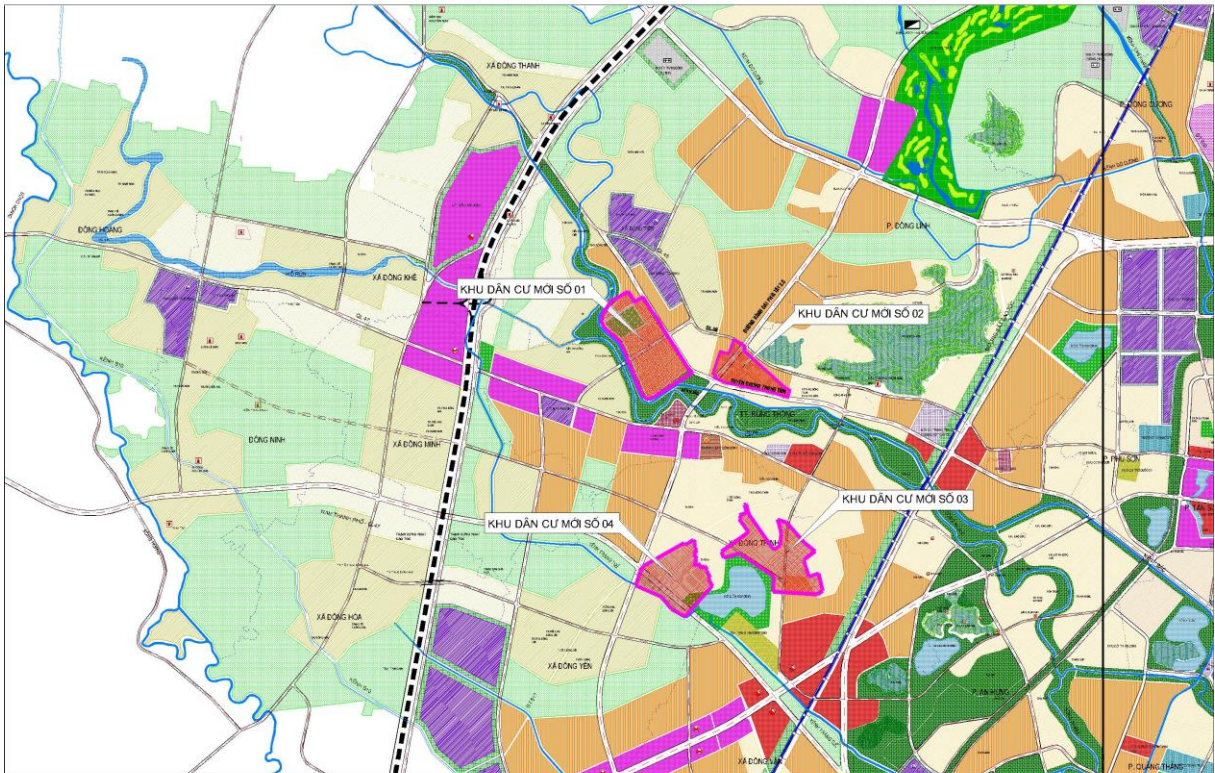
a. Vị trí:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông và xã Đông Tiên, huyện Đông Sơn.

b. Giới hạn như sau:

- + Phía Đông Bắc : giáp đường trục chính đô thị;
- + Phía Tây Bắc : giáp đường Quy hoạch;
- + Phía Đông Nam và Tây Nam : giáp Kênh Bắc.

c. Quy mô diện tích khu đất xây dựng khoảng: 55ha.



Sơ đồ vị trí khu vực nghiên cứu

2.1.2. Địa hình, địa mạo

Địa hình hiện trạng chủ yếu là ruộng, cao độ nền từ +2,5m÷3,5m; khu vực trũng hơn là các ao hồ, kênh mương có cao độ từ +1,75÷2,5m. Một số khu vực đang thi công và các tuyến đường nội đồng cao độ trung bình từ +4,5÷7,5m; khu vực tiếp giáp đường giao thông phía Đông Bắc ranh giới quy hoạch có cao độ từ +3,0÷4,0m.

Hướng dốc chung của khu vực có cao độ giảm dần từ Đông sang Tây.

Nhận xét: Nhìn chung đặc điểm địa hình địa mạo của khu vực tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho công tác hạ tầng kỹ thuật.

2.1.3. Khí hậu

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông, tỉnh Thanh Hóa. Nằm trong vùng khí hậu Bắc Trung Bộ, mang đặc trưng của khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm, mang nhiều tính chất của miền khí hậu cận Trung du bởi tác dụng của địa hình và hoàn lưu khí quyển. Đặc biệt các tháng 5 - 8 chịu ảnh hưởng của khí hậu Đông Trường Sơn với đặc điểm rõ nét là nóng khô của gió phơn.

Mùa Đông: Lạnh, khô hanh từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau. Nhiệt độ thấp cuối mùa Đông (là 9°C vào tháng 1), có mưa phùn và ẩm ướt, có sương mù. Đặc điểm khí hậu mùa Đông tương đối ẩm, duy trì tình trạng khô hanh điển hình của khí hậu gió mùa.

Mùa Hạ: Nóng, nhiệt độ cao có khi lên tới 39° - 41°C (trung bình 30° - 35°C vào tháng 4 và tháng 7); Có chịu ảnh hưởng của bão. Thời gian mùa Hạ từ tháng 4 đến tháng 10.

- Nhiệt độ: Tổng nhiệt trung bình hàng năm là 8500°C - 8600°C.
- + Nhiệt độ trung bình năm 23°C (mùa hè 27,4°C, mùa đông 19,2°C).
- + Nhiệt độ trung bình cao nhất 35°C (tháng 7).
- + Nhiệt độ trung bình thấp nhất 15°C (tháng 1).
- + Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối 41°C.
- + Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối 9°C.

- Gió:

- + Hướng gió chủ đạo mùa Hạ là Tây Nam (Nam) và gió Đông Nam, trong đó gió Tây Nam khô nóng, gió Đông Nam từ tháng 4 đến tháng 9 (nóng và ẩm). Gió Tây Nam xuất hiện vào tháng 6 - 8 thành từng đợt ngắn từ 3-5 ngày, hàng năm có khoảng 20 ngày. Tốc độ gió trung bình 4 - 5m/s mang theo không khí khô và nóng, gây hại cho cây trồng.
- + Hướng gió chủ đạo mùa Đông là gió Đông Bắc. Gió Đông Bắc từ tháng 10 đến tháng 4 (lạnh và khô) năm sau. Có mang theo mưa phùn, nhiệt độ thấp, gió rét ảnh hưởng đến đời sống nhân dân. Mùa hè gió chính là gió Đông Nam tháng 4 - 10.

- Mưa:

- + Lượng mưa phùn phân bố không đều theo các tháng trong năm. Chủ yếu tập trung vào mùa Hạ từ tháng 4 đến tháng 10. Nhiều nhất vào tháng 8 và 9. Tháng mưa ít nhất là tháng 12 và tháng 1.
- + Lượng mưa trung bình năm: 1900mm (thấp nhất 1400mm, cao nhất 2200mm).
- + Lượng mưa ngày lớn nhất: 333,1mm.
- + Số ngày mưa trung bình trong năm là 132 ngày.

- Độ ẩm:

- + Độ ẩm tương đối trung bình: 85% - 86%.
- + Độ ẩm tương đối thấp nhất: 50% (tháng 12) - hanh khô
- + Độ ẩm tương đối cao nhất: 90% (tháng 2, tháng 3) - ẩm ướt .
- Nắng: Số giờ nắng trung bình năm: 103 ngày.
- Bốc hơi: Lượng bốc hơi trung bình năm 889,6mm.
- Những hiện tượng khí hậu đặc biệt:

- + Sương muối: Thông thường cứ 2 đến 4 năm có một trận sương muối nhẹ, 20 đến 30 năm có một trận nặng.
- + Bão, giông: Thường xuất hiện từ tháng 8 đến tháng 10 kèm theo mưa to gây ngập úng. Giông thường xuất hiện nhiều nhất vào tháng 7 kèm theo gió xoáy.
- + Sương mù: Trung bình mỗi năm có khoảng 60 ngày có sương mù, thường vào tháng 10, 11, 12 nhiều năm vào tháng 12.

2.1.4. Thủy văn

Thị trấn huyện lỵ huyện Đông Sơn chịu ảnh hưởng chủ yếu của chế độ thủy văn sông Chu, sông Hoàng. Các cửa xả nước ra sông chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Chu. Theo khảo sát sơ bộ thủy văn Sông Chu, quy đổi ra hệ cao độ quốc gia như sau:

- Mức nước cao nhất: $H_{\max} = +4,0\text{m}$
- Mức nước trung bình : $H_{\text{Tb}} = +0,84\text{m}$
- Mức nước thấp nhất: $H_{\min} = -0,74\text{m}$
- Mức nước báo động cấp III: $+3,5\text{m}$
- Vận tốc dòng chảy lớn nhất thực đo: $V_{\max} = 2,81\text{m/s}$
- Vận tốc trung bình mùa kiệt : $V_{\text{Tb}} = 0,6\text{m/s}$
- Lưu lượng trung bình mùa kiệt: $Q = 130-150 \text{ m}^3/\text{s}$
- Lưu lượng trung bình nhiều năm : $Q = 450 \text{ m}^3/\text{s}$
- Lưu lượng lũ lớn nhất thực đo 1971 là: $Q = 2.300 \text{ m}^3/\text{s}$

2.1.4. Địa chất thủy văn, địa chất công trình

a. Đặc điểm địa chất thủy văn

Mức nước ngầm trong khu vực phụ thuộc mức nước sông, thay đổi theo mùa. Theo điều tra sơ bộ địa chất thủy văn vùng Đông Sơn - Thanh Hóa có nước ngầm phong phú.

b. Địa chất công trình:

Qua tài liệu thăm dò của một số lỗ khoan cho thấy:

- Lớp đất sét hoặc á sét trạng thái dẻo mềm bề dày khoảng 1,3m
- Lớp đất sét hoặc á sét trạng thái dẻo nhão có bề dày khoảng 1m
- Lớp bùn á sét, bề dày $>3\text{m}$, chủ yếu ở các khu vực ao hồ đầm lầy là lớp bùn nhão tàn tích thực vật
- Khu vực bờ sông Nhà Lê: Lớp cát mịn, đồng nhất có lẫn mi ca và tàn tích thực vật, chiều dày 10-12m. Cường độ chịu tải khu vực này $>1,25\text{kg/cm}^2$.

c. Đặc điểm địa chất vật lý

Thị trấn huyện lỵ huyện Đông Sơn nằm trong vùng dự báo có động đất cấp

VIII (theo tài liệu dự báo của Viện Vật lý địa cầu).

2.1.5. Cảnh quan thiên nhiên

Là vùng địa hình đa dạng, có núi đồi, sông suối và đồng bằng lúa nước.

- Vùng địa hình đồng bằng thấp trũng ven sông Nhà Lê chiếm diện tích lớn, gồm các vùng ruộng trũng và dân cư bị chia cắt bởi hệ thống ao hồ thoát thủy ra sông Nhà Lê thành hai lưu vực.



2.2. Đặc điểm hiện trạng

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 558.642,89m² trong đó chủ yếu là đất trồng lúa với tổng diện tích 498.748,1m² chiếm 89,28% tổng diện tích;

Trong ranh giới lập quy hoạch có một phần đất dân cư hiện trạng với diện tích khoảng 325,4m² chiếm 0,06% tổng diện tích;

Diện tích mặt nước là các ao, mương nằm phân bố rải rác trong khu vực nghiên cứu khoảng 25.518,9m² chiếm 4,57%;

Đất giao thông bao gồm các tuyến đường nhựa, đường bê tông và các tuyến nội đồng với diện tích khoảng 23.292,56m² chiếm 4,17%; Đất còn lại là một số loại đất khác như đất đang san lấp, đất nghĩa trang, ...

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở dân cư hiện trạng	ONT	325,4	0,06%
2	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	498.748,10	89,28%
3	Đất mặt nước chuyên dùng	MNC	25.518,90	4,57%
4	Đất nghĩa trang	NTD	204,1	0,04%
5	Đất công trình năng lượng	DNL	4.789,90	0,86%
6	Đất giao thông	DGT	23.292,56	4,17%
7	Bờ đất	BDA	5.763,93	1,03%
	Tổng		558.642,89	100,00%



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

Nhìn chung, khu vực quy hoạch có quỹ đất xây dựng tương đối thuận lợi.

Hiện trạng sử dụng đất khu vực quy hoạch cho thấy việc lựa chọn khu đất này để đầu tư xây dựng mới là rất hiệu quả và hợp lí.

Đất nông nghiệp chiếm phần lớn diện tích là phần đất có năng suất thấp do đó việc chuyển đổi mục đích sử dụng sẽ mang lại hiệu quả tốt hơn, thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng.

2.2.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Phía Bắc, phía Đông Nam ranh giới quy hoạch tiếp giáp với các khu dân cư hiện trạng; các công trình nhà ở khu vực này chủ yếu là các nhà ở dân cư dạng 1÷3 tầng kiên cố giáp tuyến QL45.



Phía Đông Bắc khu đất giáp tuyến đường QL45 cải dịch (Đường trục trung tâm).

Trong ranh giới dự án có khu đất của Điện lực Đông Sơn được giữ lại.

Không có đất dân cư hiện trạng trong ranh giới.



Cảnh quan tổng thể khu vực quy hoạch

2.2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. Giao thông:

- + Tuyến đường nhựa phía Đông Bắc dự án (QL45 điều chỉnh), mặt đường 10,5mx2; Phân cách 3m; vỉa hè 5x2m;
- + Tuyến đường nhựa qua trung tâm khu đất (Nối QL45 với QL47), mặt đường 7,5mx2; phân cách 3m; vỉa hè 1,5mx2;
- + Tuyến đường nhựa phía Tây Bắc chạy qua khu đất, mặt đường 10,5m; lề đường 2 bên từ 4m-7m;
- + Tuyến đường nhựa giáp ranh giới phía Đông Bắc khu đất (vừa hoàn thành) có mặt đường 7,5m; vỉa hè 4-5mx2;
- + Còn lại là các tuyến đường nội đồng, có bề rộng từ 1,0-2,0m.

b. San nền, thoát nước:

Khu vực chủ yếu là đất trồng lúa, cao độ mặt từ 3,0m đến 4,0m. Thấp hơn đường nhựa hiện trạng từ 1,0m÷2,0m;

Khi có mưa lớn, nước chủ yếu tự chảy, ngấm vào đất và đổ ra Sông nhà Lê.

c. Cấp điện:

Trong khu đất lập quy hoạch có các hệ thống đường dây cấp điện 110kV từ trạm điện 220kV Ba Chè đi trạm 110 Núi 1 qua phía Đông Bắc ranh giới khu đất; Tuy nhiên căn cứ Quyết định số 1772/QĐ-EVNNPC ngày 14/7/2021 của Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình: nâng cao khả năng truyền tải ĐZ 110kV Ba Chè – Núi Một – Thành phố, hệ thống đường dây cấp điện 110kV hiện trạng sẽ được thu hồi và cải tạo tuyến vào giải phân cách giữa của đường trục chính đô thị huyện Đông Sơn (khu vực nằm ngoài phạm vi ranh giới của dự án).

Ngoài ra còn một số tuyến 10kV, 22kV và 35kV đi qua khu đất. Khi quy hoạch sẽ được hạ ngầm theo các tuyến giao thông và hoàn tuyến tại các vị trí ngoài ranh giới của dự án và cần bố trí các trạm biến áp mới.

d. Cấp nước:

Nguồn cấp nước cho khu vực trung tâm huyện lỵ Đông Sơn lấy từ nhà máy nước Hàm Rồng qua trạm tăng áp Đông Lĩnh công suất **5.000 m³/ngđ** tại xã Đông Lĩnh.

e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Hiện tại khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải, thu gom xử lý chất thải rắn.

- Nghĩa trang, nghĩa địa: trong khu quy hoạch có 1 khu nghĩa địa nằm ở giữa khu đất, diện tích khoảng 200m², được giữ nguyên và cải tạo trở thành khu đất cây xanh trong quy hoạch.

2.3. Đánh giá chung

2.3.1. Điểm mạnh

- Về vị trí: Khu đất nằm ở vị trí giao thông thuận lợi, sẽ là khu vực tăng trưởng mạnh về kinh tế trong tương lai.

- Về địa hình địa mạo: Khu vực có địa hình bằng phẳng, chênh lệch cốt địa hình giữa các khu vực không lớn, thuận tiện cho việc bố trí, quy hoạch xây dựng phù hợp với việc bố trí các khu chức năng của khu ở.

- Về phân bố dân cư: Hiện tại, trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch diện tích chủ yếu là đất khai thác nông nghiệp năng suất thấp, do đó thuận tiện cho công tác đền bù, giảm thiểu chi phí giải phóng mặt bằng khi dự án đi vào triển khai thực hiện.

- Về môi trường cảnh quan : khu vực quy hoạch có hệ cảnh quan đa dạng đặc trưng và hết sức phong phú rất thuận lợi cho việc kiến tạo không gian kiến

trúc cảnh quan của một khu ở mới tiện nghi, hiện đại.

- Được sự đồng thuận của các cấp các ngành và người dân địa phương trong việc triển khai lập quy hoạch chi tiết làm tiền đề cho việc xây dựng dự án đầu tư và thu hút đầu tư xây dựng đô thị.

2.3.2. Điểm yếu

- Hiện nay toàn bộ khu vực chưa có hệ thống thoát nước, nước thải chủ yếu tự ngấm gây mất vệ sinh trong khu vực.

- Về địa chất công trình: Nền đất khu vực nhìn chung là trung bình, việc thực hiện các dự án xây dựng đòi hỏi công tác xử lý nền móng phức tạp, do đó chi phí sẽ lớn.

2.3.3. Các dự án có liên quan đến quy hoạch.

- Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ; đã báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

- Khu dân cư OM 11; Khu dân cư – vị trí số 03;
- Khu dân cư mới OM 42,43,44;
- Khu dân cư mới OM 13 và các dự án liên quan.

2.3.4. Các vấn đề cần giải quyết trong đồ án

Những vấn đề chính yếu cần giải quyết trong đồ án như sau:

a. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

e. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

CHƯƠNG III: ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH KHÔNG GIAN VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

3.1.1. Nguyên tắc tổ chức:

- Tuân thủ Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/2/2019; Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ; đã báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy và khớp nội đồng bộ với các quy hoạch có liên quan, thiết kế hiện đại với cơ sở hạ tầng đồng bộ, phân khu chức năng hợp lý.

- Rà soát, đánh giá chi tiết lại quỹ đất giáp khu dân cư mới hiện trạng và các đường quy hoạch xung quanh khu vực lập quy hoạch, từ đó đề xuất các giải pháp sử dụng, hình dáng kiến trúc và chức năng công trình cho phù hợp với quy hoạch phân khu và nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

- Chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Xây dựng bổ sung các khu dân cư mới và đảm bảo nhu cầu sử dụng hệ thống HTXH theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

3.1.2. Tính chất, chức năng:

- Có chức năng là đất ở mới, có vai trò quan trọng trong việc thay đổi cảnh quan kiến trúc khu vực phía Tây thành phố Thanh Hoá;

- Hình thành khu vực phát triển đô thị đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với các chỉ tiêu phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch đã được phê duyệt.

3.1.3. Định hướng phát triển không gian, phân khu chức năng chính

a. Định hướng phát triển không gian:

Để đảm bảo kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực, thông thoáng về tầm nhìn, đặc biệt là từ hướng các trục giao thông chính, đề xuất quy hoạch các khu chức năng chính trong khu đất đa số là các dạng nhà ở thấp tầng và trung bình, riêng công trình nhà ở xã hội định hướng cao tầng để tiết kiệm quỹ đất.

b. Các chức năng chính bao gồm:

- Đất ở đô thị:

+ Đất dân cư phát triển dạng thấp tầng: Nhà ở liền kề, biệt thự, nhà ở thương mại;

+ Đất nhà ở xã hội dạng cao tầng;

- Đất khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe;
- Đất công trình công cộng:
 - + Đất chợ;
 - + Đất nhà văn hoá;
 - + Đất thương mại – Dịch vụ;
 - + Đất sân vận động.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị.

c. Hình thức tổ chức không gian phương án chọn:

- **Khu ở:** Bố trí các khu ở mới khang trang với hình thức kiến trúc hiện đại dọc các tuyến đường.

- **Các công trình công cộng trong khu ở:**

+ Công trình công cộng, dịch vụ được bố trí tại vị trí đầu mỗi, các tuyến giao thông quan trọng (QL45 điều chỉnh), đảm bảo phục vụ dân cư cũ và mới thuận tiện.

+ Khuôn viên cây xanh trong khu vực lập quy hoạch được bố trí tập trung tại phía Đông Nam khu đất, tạo lập khu công viên kết hợp quảng trường có diện tích rộng, sử dụng hiệu quả; và bố trí phân tán tại các khu vực tạo mỹ quan cho đô thị.

3.2. Quy hoạch sử dụng đất

3.2.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ (%)	Số Lô
I	ĐẤT Ở		161.580,27				28,9	928
1	Đất ở biệt thự	BT	37.810,00	40-65	2-4	0,8-2,6	6,8	92
1.1	Đất ở biệt thự lô A	BT-A	8.536,00	55-60	2-4	1,1-2,4	1,5	24
1.2	Đất ở biệt thự lô B	BT-B	6.996,00	40-45	2-4	0,8-1,8	1,3	14
1.3	Đất ở biệt thự lô C	BT-C	14.496,00	40-45	2-4	0,8-1,8	2,6	28
1.4	Đất ở biệt thự lô D	BT-D	3.036,00	55-60	2-4	1,1-2,4	0,5	10
1.5	Đất ở biệt thự lô E	BT-E	4.746,00	55-60	2-4	1,1-2,4	0,8	16
2	Đất ở liền kề	LK	84.345,78	80-90	3-5	2,4-4,5	15,1	772
2.1	Đất ở liền kề 01	LK-01	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
2.2	Đất ở liền kề 02	LK-02	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
2.3	Đất ở liền kề 03	LK-03	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.4	Đất ở liền kề 04	LK-04	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.5	Đất ở liền kề 05	LK-05	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.6	Đất ở liền kề 06	LK-06	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.7	Đất ở liền kề 07	LK-07	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22

2.8	Đất ở liền kề 08	LK-08	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.9	Đất ở liền kề 09	LK-09	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.10	Đất ở liền kề 10	LK-10	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.11	Đất ở liền kề 11	LK-11	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.12	Đất ở liền kề 12	LK-12	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.13	Đất ở liền kề 13	LK-13	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.14	Đất ở liền kề 14	LK-14	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.15	Đất ở liền kề 15	LK-15	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.16	Đất ở liền kề 16	LK-16	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.17	Đất ở liền kề 17	LK-17	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.18	Đất ở liền kề 18	LK-18	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.19	Đất ở liền kề 19	LK-19	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
2.20	Đất ở liền kề 20	LK-20	756,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,1	7
2.21	Đất ở liền kề 21	LK-21	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
2.22	Đất ở liền kề 22	LK-22	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.23	Đất ở liền kề 23	LK-23	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.24	Đất ở liền kề 24	LK-24	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.25	Đất ở liền kề 25	LK-25	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.26	Đất ở liền kề 26	LK-26	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.27	Đất ở liền kề 27	LK-27	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.28	Đất ở liền kề 28	LK-28	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.29	Đất ở liền kề 29	LK-29	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.30	Đất ở liền kề 30	LK-30	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.31	Đất ở liền kề 31	LK-31	2.223,12	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.32	Đất ở liền kề 32	LK-32	2.440,20	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	26
2.33	Đất ở liền kề 33	LK-33	1.708,76	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.34	Đất ở liền kề 34	LK-34	1.724,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.35	Đất ở liền kề 35	LK-35	1.078,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
2.36	Đất ở liền kề 36	LK-36	1.078,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
2.37	Đất ở liền kề 38	LK-38	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.38	Đất ở liền kề 39	LK-39	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.39	Đất ở liền kề 40	LK-40	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.40	Đất ở liền kề 41	LK-41	2.156,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
2.41	Đất ở liền kề 42	LK-42	1.364,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	12
2.42	Đất ở liền kề 43	LK-43	2.156,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
2.43	Đất ở liền kề 44	LK-44	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.44	Đất ở liền kề 45	LK-45	2.156,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
2.45	Đất ở liền kề 46	LK-46	2.228,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
2.46	Đất ở liền kề 47	LK-47	2.012,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	18
2.47	Đất ở liền kề 48	LK-48	2.228,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
2.48	Đất ở liền kề 49	LK-49	1.006,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	9
2.49	Đất ở liền kề 50	LK-50	1.114,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
2.50	Đất ở liền kề 51	LK-51	1.001,70	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
3	Đất nhà ở thương mại	SH	7.116,00	80-90	3-5	2,4-4,5	1,3	64
3.1	Đất nhà ở thương mại 01	SH-01	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
3.2	Đất nhà ở thương mại 02	SH-02	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
3.3	Đất nhà ở thương mại 03	SH-03	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8

3.4	Đất nhà ở thương mại 04	SH-04	756,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,1	7
3.5	Đất nhà ở thương mại 05	SH-05	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
3.6	Đất nhà ở thương mại 06	SH-06	1.006,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	9
3.7	Đất nhà ở thương mại 07	SH-07	1.114,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
4	Đất nhà ở xã hội	NOXH	32.308,49	30-35	15-25 (01-02 tầng hầm)	4,5-8,75	5,8	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG		95.767,08	20-40	1-5	0,2-2,0	17,1	
1	Đất nhà văn hoá 01	NVH-01	2.276,00	40	1-2	0,4-0,8	0,4	
2	Đất nhà văn hoá 02	NVH-02	1.140,00	40	1-2	0,4-0,8	0,2	
3	Đất trường học	GD	19.808,04	30-40	1-5	0,3-2,0	3,5	
4	Đất chợ	CC	30.677,95	30-40	1-4 (1 tầng hầm)	0,3-2,0	5,5	
5	Đất sân vận động	SVĐ	41.865,09	20-25	1-5	0,2-1,25	7,5	
V	ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	DVTM	7.441,00	50-60	1-5	0,5-3,0	1,3	
1	Đất Dịch vụ thương mại 01	DVTM-01	7.441,00	50-60	0,0	0,0	1,3	
IV	ĐẤT CÔNG TRÌNH HTKT		28.976,58	-	-	-	5,2	
1	Đất bãi đỗ xe 01	P-01	2.086,00	-	-	-		
2	Đất bãi đỗ xe 02	P-02	1.326,00	-	-	-		
3	Đất bãi đỗ xe 03	P-03	1.120,00	-	-	-		
4	Đất bãi đỗ xe 04	P-04	6.788,68	-	-	-		
5	Đất bãi đỗ xe 05	P-05	2.144,58	-	-	-		
6	Đất bãi đỗ xe 06	P-06	5.600,00	-	-	-		
7	Đất trạm trung chuyển rác	HTKT-01	855,07					
8	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT-02	3.390,79					
9	Đất chi nhánh điện lực	ĐL	5.665,46	-	-	-		
V	ĐẤT CÂY XANH-TDĐT	CX	55.662,99	5	1	0,1	10,0	
1	Đất cây xanh TDĐT 01	CXTT-01	2.333,00	5	1	0,1		
2	Đất cây xanh TDĐT 02	CXTT-02	2.280,00	5	1	0,1		
3	Đất cây xanh TDĐT 03	CXTT-03	1.202,89	5	1	0,1		
4	Đất cây xanh TDĐT 04	CXTT-04	4.279,07	5	1	0,1		
5	Công viên, hồ nước, quảng trường	CXCQ-01	33.978,53	5	1	0,1		
6	Đất cây xanh cảnh quan 02	CXCQ-02	3.532,06	5	1	0,1		
7	Đất cây xanh cảnh quan 03	CXCQ-03	3.685,06	-	-	-		
8	Đất cây xanh cách ly	CXCL-01	4.372,38	-	-	-		
VI	ĐẤT GIAO THÔNG		209.214,97				37,5	
	TỔNG DIỆN TÍCH		558.642,89				100,0	

Trong đó:

a. Đất ở mới: 161.580,27 m².

- Đất nhà ở liền kề: Bao gồm các lô đất LK-01 đến LK-51; Tổng diện tích nhà ở chia lô là: 84.345,78 m²; đề xuất chia lô đa dạng phù hợp với vị trí từng ô

đất, mật độ xây dựng $80 \div 90\%$; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần; Tầng cao trung bình từ 3 đến 5 tầng. Tổng số lô đất ở mới theo quy hoạch: 772 lô.

- Đất nhà ở biệt thự: Bao gồm các lô đất BT-A đến BT-E; Tổng diện tích nhà ở biệt thự là: 37.810,00 m²; đề xuất hình thức đa dạng phù hợp với vị trí từng ô đất, mật độ xây dựng $40 \div 65\%$; Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,6 lần; Tầng cao trung bình từ 2 đến 4 tầng. Tổng số lô đất ở mới theo quy hoạch: 92 lô.

- Đất nhà ở thương mại: Bao gồm các lô đất SH-01 đến SH-07; Tổng diện tích nhà shophouse là: 7.116,00 m²; đề xuất chia lô đa dạng phù hợp với vị trí từng ô đất, mật độ xây dựng $80 \div 90\%$; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần; Tầng cao trung bình từ 3 đến 5 tầng. Tổng số lô đất theo quy hoạch: 64 lô.

- Nhà ở xã hội: Bố trí tại 02 lô đất có ký hiệu NOXH-01 và NOXH-02; Tổng diện tích nhà ở xã hội là: 32.308,49 m²; Chiếm tỷ lệ 5,8% đất ở mới; mật độ xây dựng tối đa 35%; Tầng cao 15-25 tầng nổi và 01- 02 tầng hầm. (Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư và Công văn số 1598/UBND-CN ngày 28/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa để áp dụng chỗ để xe cho nhà ở xã hội).

b. Đất công trình công cộng:

- Đất chợ với diện tích 30.677,95 m²; tầng cao 01 - 04 tầng nổi và 01 tầng hầm, mật độ xây dựng $30 \div 40\%$, vị trí phía Tây Bắc dự án, tiếp giáp với tuyến đường trung tâm và trường học, bố trí khoảng cây xanh cách ly 20m (CXCL-01; diện tích 4.372,38 m²) với khu đất trường học (căn cứ Điểm 6.1.5 Quy định về vị trí của chợ TCVN9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế: Vị trí của chợ phải thỏa mãn các khoảng cách về an toàn phòng cháy chữa cháy và điều kiện an toàn vệ sinh môi trường);

- Đất trường học với diện tích: 19.808,04 m²; tầng cao 01 - 05 tầng, mật độ xây dựng $30 \div 40\%$, vị trí tại phía Tây Bắc dự án, ngăn cách khu đất chợ bằng dải cây xanh cách ly;

- Đất không gian văn hóa cộng đồng: Vị trí quy hoạch tại trung tâm nhóm ở đảm bảo bán kính (500m) phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt văn hóa cộng đồng của người dân trong khu vực lập quy hoạch; có kí hiệu NVH-01; NVH-02. Tổng diện tích 3.416,0 m²; mật độ xây dựng 40%.

- Đất sân vận động: Vị trí tại phía Tây Bắc dự án; có kí hiệu SVD có tổng diện tích 41.865,09 m²; mật độ xây dựng $20 \div 25\%$; ; Tầng cao 01 đến 05 tầng.

c. Đất dịch vụ - Thương mại:

- Khu Thương mại – Dịch vụ 01 nằm tại phía Đông Nam dự án, giáp khu khuôn viên Cây xanh-Mặt nước-Quảng trường với diện tích: 7.441,0 m²; Tầng cao 01-05 tầng; Mật độ xây dựng $50 \div 60\%$, hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

d. Đất khuôn viên cây xanh - mặt nước:

Bao gồm khu khuôn viên Cây xanh – Mặt nước – Quảng trường trung tâm có diện tích 33,978,53 m² và các khuôn viên Cây xanh, thể dục thể thao khác được bố trí phù hợp theo nhu cầu; Tổng diện tích: 66.574,20 m²; chiếm tỷ lệ 11,9% tổng diện tích dự án. Mật độ xây dựng 5%, hệ số sử dụng đất là 0,1 lần.

e. Đất giao thông, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Đất bãi đỗ xe có tổng diện tích: 19.065,26 m²; phân bố đều trong tổng thể dự án, đảm bảo bán kính phục vụ.

- Đất trạm xử lý nước thải có diện tích 3.390,79 m².

- Đất trạm trung chuyển rác có diện tích 855,07 m².

- Đất chi nhánh điện lực hiện có tổng diện tích 5.665,46 m².

- Đất giao thông có tổng diện tích đất giao thông là: 209.214,97 m²; chiếm 37,5% tổng diện tích dự án.

3.2.2. Dự báo quy mô diện tích, dân số:

- Theo phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch, quỹ đất dành cho phát triển khu dân cư là: 48,5ha; Tuy nhiên, để đảm bảo tính kết nối của khu dân cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa nên điều chỉnh ranh giới dự án thành 55,8ha.

- Dự báo quy mô dân số: khoảng 12.100 người, trong đó:

+ Dân số sử dụng nhà ở thấp tầng: Với 879 lô đất nhà ở thấp tầng, tính toán dựa theo dự báo trung bình 4 người/lô đất, dân số nhà ở thấp tầng khoảng 3.500 người;

+ Dân số sử dụng nhà ở xã hội: Với tổng diện tích nhà ở xã hội khoảng 34.511,50m², mật độ xây dựng 35% vậy diện tích 1 sàn sử dụng khoảng 12.079,0m²; Diện tích sử dụng thực tế (trừ diện tích hành lang, sinh hoạt chung,...) có tỷ lệ 50% diện tích 1 sàn, khoảng 6.039,5m². Tầng cao tối đa 25 tầng, tổng diện tích sử dụng thực tế sẽ khoảng 150.987,8m²; Dự kiến diện tích trung bình 1 căn hộ khoảng 70m², tổng số căn hộ sẽ khoảng 2.157 căn. Tính toán dựa theo dự báo trung bình 4 người/căn hộ, dân số nhà ở xã hội sẽ khoảng 8.600 người.

3.2.3. Cơ cấu chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án:

STT	Tên lô đất	Diện tích(m ²)	Chỉ tiêu
1	Đất ở mới (thấp tầng: liền kề, biệt thự)	129.271,78	36,9 m ² /người
2	Đất vườn hoa cây xanh trung tâm	38.990,69	≥5.000m ²
3	Đất nhà ở xã hội	32.308,49	20,0% đất ở mới
4	Đất thương mại - Dịch vụ (DVTM-02, diện tích công trình tối thiểu)	7.441,00	≥2000m ² / Công trình
5	Đất nhà văn hoá	2.276,00	≥500m ² / 1 Công trình
6	Đất thể dục thể thao	41.865,09	3,5 m ² /người
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	55.662,99	4,6 m ² /người
8	Bãi đỗ xe	19.065,26	5,5 m ² /người

3.2.4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị.

a) Bố cục không gian quy hoạch - kiến trúc:

Khu dân cư mới số 01, thị trấn Rừng Thông được tổ chức không gian trên nguyên tắc: Các khu đất chức năng tổ chức hiện đại, hài hoà hợp lý, gắn kết đồng bộ với nhau, đảm bảo sử dụng thuận tiện. Kết nối hài hoà không gian giữa khu dự án và khu vực lân cận, tạo những điểm nhấn cho bộ mặt đô thị phía Tây thành phố Thanh Hoá.

- Các tiểu khu ở được quy hoạch theo hướng nhóm công trình, với không gian xanh được kết nối dàn trải và các công trình công cộng được tổ chức tại trung tâm của nhóm.

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình dịch vụ được tập trung tại tuyến giao thông chính qua dự án tạo cảnh quan đẹp và thuận lợi cho việc phục vụ đến từng cụm công trình.

- Khuôn viên cây xanh trong khu vực lập quy hoạch được bố trí tập trung tại phía Nam khu đất, tạo khu công viên rộng, hiệu quả; và bố trí phân tán tại các khu vực tạo mỹ quan cho đô thị.

b) Các khu vực trọng tâm, tuyến, điểm nhấn và tầm nhìn quan trọng:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên nguyên tắc chính là không gian nhà ở xã hội cao tầng nằm tại phía Tây Bắc khu vực, kết hợp với khu vực sân vận động, đất trường học và đất dịch vụ - Thương mại tạo thành một tổ hợp công trình cao tầng kết hợp các công trình công cộng - Dịch vụ của đô thị; Khu khuôn viên cây xanh - mặt nước tập trung tại cuối tuyến giao thông trục chính Tây Bắc – Đông Nam khu vực quy hoạch, bao quanh bởi các dạng nhà ở thấp tầng (chia lô, Biệt thự) tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho toàn dự án cũng như đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

CHƯƠNG IV. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1. Căn cứ pháp lý

a) Các căn cứ chung

- QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình HTKT.

b) Giao thông

- TCXDVN 104-2007: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 4054-2005: Đường ô tô, yêu cầu thiết kế;
- 22TCN 211- 06: Quy trình thiết kế áo đường mềm.

c) Cấp nước

- TCXDVN 33-2006: Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 4513-1988: Cấp nước bên trong. Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2262-1995: Phòng cháy và chống cháy cho nhà và công trình.

Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước, phần mềm tính toán Epanet v2.0
- Thông số kỹ thuật vật liệu ống cấp nước và phụ tùng cấp nước, các thiết bị liên quan tới mạng lưới cấp nước do nhà sản xuất cung cấp.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- TCXDVN 7957-2008: Thoát nước – mạng lưới bên ngoài và công trình.

Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 4474-1987: Thoát nước bên trong. Tiêu chuẩn thiết kế;
- Quyết định 1592/QĐ-UBND ngày 08/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt phương án xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.

- Thông số kỹ thuật vật liệu cống thoát nước và phụ kiện mối nối cống, gờ cống, các thiết bị liên quan tới mạng lưới thoát nước do nhà sản xuất cung cấp.

e) Cấp điện - chiếu sáng

- 11 TCN 2006 – Quy phạm trang bị điện.
- QCVN QTĐ/BCT – Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện.
- Tiêu chuẩn thiết kế lưới điện phân phối – lưới điện ngầm.
- TCXDVN 259-2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường đô thị;
- Quy hoạch mạng lưới cấp điện thị xã Nghi Sơn được phê duyệt.

4.2. Quy hoạch giao thông

a) Nguyên tắc tổ chức mạng lưới giao thông

- Trên cơ sở mạng lưới giao thông hiện có, khung giao thông được xác định

theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/2/2019; Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ; đã báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

Tổ chức mạng lưới dạng ô bàn cờ để đảm bảo tiếp cận vào công trình thuận tiện và nhanh chóng.

- Tổ chức các trục đường phù hợp với lô đất, kết nối với các đường hiện trạng hiện có, khai thác hiệu quả nhất quỹ đất trong quy hoạch.

- Các tuyến đường quy hoạch đảm bảo các thông số chỉ tiêu theo quy định về bề rộng làn đường, bán kính cong bó vỉa, tầm nhìn.

Mạng lưới giao thông cụ thể như sau:

* *Giao thông đối ngoại:*

Là các tuyến đường cấp khu vực trở lên, bao gồm các tuyến đường sau:

- Tuyến đường trục trung tâm (Tuyến N1) tính chất là đường chính đô thị: Tuân thủ hướng tuyến quy hoạch chung; Mặt cắt ngang 55m bao gồm: mặt đường 10,5mx2; giải phân cách 3m, giải phân cách với đường gom 1,5mx2; đường gom 7,5mx2; vỉa hè phía Tây mặt đường 5m; vỉa hè phía Đông trong ranh giới quy hoạch là 8m.

- Tuyến đường nối QL45 với QL47 tính chất là đường chính khu vực: Giữ nguyên hướng tuyến, đề xuất mở rộng mặt cắt đường lên 36m: Lòng đường 10,5mx2; phân cách 3m; vỉa hè 6mx2;

- Tuyến T1 tính chất là đường chính khu vực: Định hướng mở rộng Mặt cắt đường lên 34m: Lòng đường 10,5mx2; phân cách 3m; vỉa hè 5mx2;

* *Giao thông đối nội:*

- Tuyến trục cảnh quan chính trong khu vực bao gồm 2 tuyến đường N6 + N7: Mặt đường 10,5m; vỉa hè tiếp giáp các lô đất ở mới có chiều rộng 6,0m; vỉa hè phía còn lại rộng 5,0m; đoạn từ Tuyến nối QL45 với QL47 tới quảng trường bố trí dải cây xanh cảnh quan chiều rộng 17,0 m.

- Các tuyến nội bộ khai thác quỹ đất và kết nối các khu vực dân khác đề xuất mặt cắt ngang có mặt đường 7,5m và 10,5m; vỉa hè 5mx2, 6mx2 và 6m-8m.

b) Cắm mốc tọa độ, chỉ giới xây dựng

Tại vị trí các điểm giao tim đường cắm mốc tọa độ X, Y theo hệ tọa độ nhà nước VN2000 để xác định điểm đầu và điểm cuối các tuyến đường.

Khoảng lùi các tuyến đường chính đô thị phụ thuộc vào từng đoạn bố trí không gian hai bên tuyến đường.

c) Tính toán bán kính cong bó vỉa và vát góc đường đờ ở ngã giao nhau đường nội bộ khu.

- *Lựa chọn bán kính cong bó vỉa*

Căn cứ QCVN 01:2019/BXD, đối với các mạng lưới đường giao thông trong khu vực quy hoạch, lựa chọn bán kính cong bó vỉa như sau:

+ Các nút giao: Bán kính cong bó vỉa tối thiểu $R = 8,0m$

- *Tính toán vát góc đường đờ.*

Cơ sở tính toán vát góc đường đờ là tầm nhìn tại ngã giao nhau.

Tiến hành tính toán vát góc cho ngã giao nhau điển hình giữa 2 đường chính khu vực (mặt đường $2 \times 3,75m$; mặt cắt ngang $17,5m$). Với hai đường giao nhau cùng cấp hạng, nguyên tắc xe chạy vào nút phải nhường xe bên phải.

Công thức tính toán tầm nhìn 1 chiều:

$$S_1 = \frac{V.t}{3,6} + \frac{k.V^2}{254(\varphi \pm i + f)} + l_0$$

Với:

V: tốc độ tính toán cho xe đi thẳng ở ngã giao nhau là $30km/h$

t: thời gian phản ứng của người lái xe lấy $= 1s$

k: hệ số sử dụng phanh lấy $= 1,2$

φ : hệ số bám lấy $= 0,4$

i: độ dốc dọc đường lấy $= 0$

f: hệ số cản lăn lấy $= 0,02$

l_0 : khoảng cách an toàn lấy $= 4m$

(Các giá trị phần lớn là giá trị biên để đạt được S_1 nhỏ nhất)

Thiết kế vát góc như sau:

+ Đối với đường trong khu dân cư mới: Thiết kế vát góc $L = 2$ hoặc $3m$

+ Các khu vực giao với đường vành đai 03: Thiết kế vát góc $L = 5,0m$

e) *Tổ chức giao thông*

Để đảm bảo vận hành giao thông trong khu cần kẻ vạch sơn phân luồng, đặt biển báo, biển hạn chế tốc độ tại các nút giao cắt và tại các vị trí có mái dốc nguy hiểm.

Vị trí, quy cách, màu sơn, cột của biển báo được thiết kế theo điều lệ báo hiệu đường bộ số 22TCN 237-01.

4.3. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

4.3.1. Nguyên tắc thiết kế

- Chọn cao độ thiết kế bám sát địa hình tự nhiên, đảm bảo thoát nước bề mặt tốt, giảm thiểu khối lượng san lấp mặt bằng, đảm bảo cảnh quan không gian xây dựng hợp lý, hài hòa;

- Đảm bảo khả năng tiêu thoát nước cho khu vực lập quy hoạch cũng như khu vực dân cư hiện trạng không bị ảnh hưởng bởi việc lập quy hoạch.

- Đảm bảo đấu nối về cao độ san nền và thoát nước dự kiến xây dựng mới và hiện trạng và các dự án đã thực hiện.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng, tự chảy, đảm bảo việc thu gom toàn bộ nguồn nước mặt trong khu vực lập quy hoạch, xả vào nguồn tiếp nhận.

4.3.2. Giải pháp quy hoạch cao độ nền

- Do địa hình hiện trạng có cao độ thấp, nền địa hình tương đối bằng phẳng do vậy san lấp bám sát địa hình tự nhiên, đặc biệt bám sát theo cao độ hiện trạng các tuyến đường xung quanh khu vực. Đồng thời phù hợp Quy hoạch chung được duyệt.

- Việc quy hoạch cao độ nền khu vực tránh ảnh hưởng đến việc thoát nước mặt của các khu vực xung quanh.

Lựa chọn cao độ nền khu vực như sau:

+ Cao độ san nền thấp nhất là: 4,5 m;

+ Cao độ san nền lớn nhất là: 5,1m.

- San nền với độ dốc nền tối thiểu 0%, tối đa 0,15% đảm bảo thoát nước mặt theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh cao giữa hai đường đồng mức là 0,05 nhằm giảm khối lượng san lấp;

* Tính toán khối lượng san nền:

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh lệch cao giữa hai đường đồng mức $\Delta h = 0,05m$ bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc $i \geq 0,001$.

Đường đồng mức thiết kế được thiết kế với chênh cao giữa hai đường đồng mức là 0,05m.

Khối lượng san lấp được tính toán theo phương pháp lưới ô vuông, ô lưới được chia theo kích thước cơ bản là 20x20m.

Đối với khu vực lập quy hoạch, do nền đất hiện tại chủ yếu là đất canh tác hoa màu, nền đất tương đối tốt, không có khu vực ngập nước, do vậy không phải tiến hành bóc tách hữu cơ bề mặt.

- Vật liệu đắp nền: sử dụng đất đắp nền, hệ số đầm chặt $K \geq 95$

4.3.3. Thoát nước mưa

* Nguyên tắc thiết kế:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống nước thải.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa đồng bộ và khớp nối với hệ thống thoát nước khu vực xung quanh đã có.

* Phương án thoát nước:

Hướng thoát chính của khu phù hợp theo hiện trạng của khu dân cư và tuân

thủ theo xây dựng vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040 và Quy hoạch chung Thành phố Thanh Hoá.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch sử dụng công tròn BTCT ly tâm D1200 bố trí đi ngầm dưới mặt đường. Hệ thống giếng thăm bố trí giữa đường, giếng thu nước mưa bố trí hai bên vỉa hè thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực.

- Nước mặt được thu gom qua hệ thống giếng thu, giếng thăm, công thoát nước sau đó thoát về nguồn tiếp nhận.

- Tại khu vực cây xanh mặt nước, hồ điều hòa: Bố trí một cửa phai để đầu nối với đường ống thoát nước mưa trên tuyến đường T07 của dự án đồng thời nâng cấp đường kính của công thoát nước mưa lên D1800 để đảm bảo yêu cầu thoát nước mưa.

4.4. Quy hoạch cấp nước sạch

a. Tính toán nhu cầu cấp nước

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: 120 l/người/ngđ

+ Công trình công cộng, dịch vụ : 2l/m² sàn

+ Nước tưới cây : 3 l/m²/ngđ

+ Nước rửa đường : 0,4 l/m²/ngđ

- Cấp nước chữa cháy: Theo TCVN 2262:1995, đối với Khu dân cư dưới 25.000 dân, tính toán cho 2 họng chữa cháy với lưu lượng 10 l/s trong 3 giờ.

- Lưu lượng nước thất thoát: Lấy bằng 15% tổng lưu lượng nước sinh hoạt và sản xuất, phục vụ công cộng.

Ta có bảng tính toán nhu cầu dùng nước như sau:

Bảng 8: Tổng nhu cầu cấp nước cho khu vực

Stt	Hạng mục	Quy mô	Đơn vị	Q cấp	Đơn vị tính	Qtt (m ³ /ng.đêm)
I	Cấp nước sinh hoạt	12100.00	người	120	l/người/ng.đêm	1452.00
	Đất nhà văn hoá	2732.80	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ng.đêm	5.47
	Đất chợ	73627.08	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ng.đêm	147.25
	Đất sân vận động	52331.3625	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ng.đêm	104.66
	Đất trường học	39616.08	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ng.đêm	79.23
	Đất nhà ở thương mại	32022.00	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ng.đêm	64.04
	Đất dịch vụ thương mại 01	22323.00	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ng.đêm	44.65

	Đất bãi đỗ xe	19065.26	m ²	0.4	l/m ² /ng.đêm	7.63
	Đất trạm trung chuyển rác	855.07	m ²	0.4	l/m ² /ng.đêm	0.34
	Đất trạm xử lý nước thải	3,390.79	m ²	0.4	l/m ² /ng.đêm	1.36
	Đất chi nhánh điện lực	5665.46	m ²	0.4	l/m ² /ng.đêm	2.27
	Đất cây xanh TDTT	10094.96	m ²	3	l/m ² /ng.đêm	30.28
	Đất cây xanh cảnh quan 01	3397.85	m ²	3	l/m ² /ng.đêm	10.19
	Đất cây xanh cảnh quan 02	353.21	m ²	3	l/m ² /ng.đêm	1.06
	Đất cây xanh cảnh quan 03	368.51	m ²	3	l/m ² /ng.đêm	1.11
	Đất giao thông	209214.97	m ²	0.4	l/m ² /ng.đêm	83.69
II	Tổng nhu cầu cấp nước trung bình (Q_{tb})					2035.22
III	Nước thất thoát (Q_{tt} = 15%*Q_{tb})					305.28
IV	Hệ số dùng nước không điều hoà (K_{ngày max})					1.25
V	Tổng nhu cầu sử dụng nước : Q = (Q_{tb}+Q_{tt})*K_{ngày max}					2925.64

$K_{ngày.max}$: hệ số dùng nước không điều hoà ngày. $K_{ngày.max} = 1,2 \div 1,4$. Đối với khu vực thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa, chọn $K_{ngày.max} = 1,25$.

+ Tổng nhu cầu nước trong ngày dùng nước lớn nhất: 2930 m³/ngđ.

- Lưu lượng nước chữa cháy: $Q_{CC} = 2 \times 10 \times 3 \times 3,6 = 216 \text{ m}^3$

b. Nguồn cấp nước

- Giai đoạn trước mắt: Nguồn nước cấp cho Khu dân cư mới số 01, thị trấn Rừng Thông, tỉnh Thanh Hoá được lấy từ đường ống cấp nước hiện trạng.

c. Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước

- Mạng lưới cấp nước là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy. Giải pháp mạng lưới được chọn kết nối với hệ thống đường ống theo điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Thành phố Thanh Hoá tạo thành mạng vòng.

- Mạng lưới gồm các đường ống bố trí ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông bao gồm ống cấp nước phân phối và ống cấp nước dịch vụ.

- Chiều sâu chôn ống cấp nước trung bình tối thiểu 0,7 m so với mặt hè tính đến đỉnh ống (Theo QCVN 07-01:2016/BXD).

- Trên mạng lưới cấp nước, lắp đặt các hố van chặn tại các vị trí đầu nối để phục vụ công tác quản lý, kiểm tra bảo trì, đầu nối và sửa chữa sau này. Vị trí các hố van này thể hiện trên bản vẽ. Tại các vị trí cuối mạng lưới lắp đặt các van xả cặn để xả cặn khi thau rửa đường ống.

- Trụ nước cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường trong khu vực với bán kính phục vụ của mỗi trụ chữa cháy là 100-150m. Trụ chữa cháy sử dụng loại trụ thép, đường kính ống nước cấp vào DN100. Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hỏa là mạng lưới chung kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

Chi tiết mạng lưới cấp nước thể hiện trên bản vẽ.

d. Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước.

Đối với mạng lưới cấp nước, tính toán thủy lực trong 2 trường hợp:

- + Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước trong giờ dùng nước lớn nhất.
- + Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước trong giờ dùng nước lớn nhất có cháy với 2 đám cháy xảy ra và lưu lượng nước chữa cháy là 10 (l/s).

4.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

a. Tính toán lưu lượng thoát nước

Lưu lượng nước thải lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt:

$$Q_T = 80\% \times Q_{sh} = 80\% \times 2930 = 2344 \text{ m}^3/\text{ngđ}$$

b. Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải

Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống BTCT D300, D400 bố trí ngầm trên vỉa hè các tuyến giao thông thu gom toàn bộ nước thải sau đó dẫn vào hệ thống xử lý nước thải. Hệ thống xử lý nước thải vị trí phía Tây bắc dự án, tại lô đất có ký hiệu HTKT-02, diện tích khoảng 3.390.79m², là vị trí cuối hướng gió chính của đô thị. Bố trí dải cây xanh cách ly và đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định tại Bảng 2.22 QCVN 01:2021/BXD. Sau đó nước thải đã qua xử lý được thoát vào mạng lưới thoát nước chung theo điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Thành phố Thanh Hoá.

c. Thu gom, xử lý chất thải rắn

Chất thải rắn của khu vực bao gồm rác thải rắn sinh hoạt.

- + Chỉ tiêu phát sinh chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người.ngđ
- + Chỉ tiêu thu gom: 100%

Tính toán lượng chất thải rắn phát sinh:

$$\text{+ Chất thải rắn sinh hoạt: } 12.100 \text{ người} \times 1,3 \text{ kg/người/ngđ} = 15.730 \text{ kg/ngđ}$$

Chất thải rắn được thu gom về trạm trung chuyển rác thải tại lô đất có ký hiệu HTKT-01, vị trí phía Tây bắc của dự án sau đó vận chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của thành phố Thanh Hoá.

4.6. Quy hoạch cấp điện

a. *Tính toán nhu cầu cấp điện*

Chỉ tiêu cấp điện: Chỉ tiêu cấp điện cho khu vực được lấy như sau:

- Sinh hoạt: 500 W/người
- Công trình công cộng, dịch vụ : 30 W/m² sàn
- Chiếu sáng: 1 W/m²
- Hệ số đồng thời:
 - + Điện sinh hoạt: $K_{dt} = 0,9$
 - + Chiếu sáng: $K_{dt} = 1$
 - + Chợ: $K_{dt} = 0,8$
- Hệ số công suất: $\text{Cos}\phi = 0,9$

Ta có bảng tính toán nhu cầu cấp điện như sau:

Tổng công suất biểu kiến: $S_{tt} = 12503 \text{ KVA}$

STT	HẠNG MỤC	QUY MÔ	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	K _{dt}	COS ϕ	STT (KVA)
I	TRẠM BIẾN ÁP 01: 560KVA - 35/0.4KV							539.37
1	SHOPHOUSE 06, 07	9540	M2	30	W/M2	0.9	0.9	286.20
2	LIÊN KÈ 47, 48, 49, 50, 51	272	NGƯỜI	500	W/NGƯỜI	0.9	0.9	136.01
3	BIỆT THỰ D, C, E	219	NGƯỜI	500	W/NGƯỜI	0.9	0.9	109.62
4	P 04	6788.68	M2	1	W/M2	1	0.9	7.54
II	TRẠM BIẾN ÁP 02: 750KVA - 35/0.4KV							669.69
	DVTM 01	22323	M2	30	W/M2	0.9	0.9	669.69
II	TRẠM BIẾN ÁP 03: 400KVA - 35/0.4KV							383.95
1	BIỆT THỰ A, B	154	NGƯỜI	500	W/NGƯỜI	0.9	0.9	77.14
	LIÊN KÈ 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46	609	NGƯỜI	500	W/NGƯỜI	0.9	0.9	304.50
2	CXCQ 01, CXTT 04	1912.88	M2	0.5	W/M2	1	0.9	1.06
3	P 03	1120	M2	1	W/M2	1	0.9	1.24
III	TRẠM BIẾN ÁP 04: 560KVA - 35/0.4KV							541.43
1	SHOPHOUSE 03, 04, 05	11484	M2	30	W/M2	0.9	0.9	344.52
2	LIÊN KÈ 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24	394	NGƯỜI	500	W/NGƯỜI	0.9	0.9	196.91
	TRẠM BIẾN ÁP 05: 560KVA 35/0.4KV							435.56

1	LIÊN KÈ 16, 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 30	536	NGƯỜI	500	W/NGƯỜI	0.9	0.9	268.00
2	NHÀ VĂN HOÁ 01	1820.8	M2	30	W/M2	0.9	0.9	54.62
3	CXTT 02, CXCQ 03	298.253	M2	0.5	W/M2	1	0.9	0.17
4	P02	1326	M2	1	W/M2	1	0.9	1.47
5	ĐẤT GIAO THÔNG	100167	M2	1		1	0.9	111.30
V	TRẠM BIẾN ÁP 06: 560KVA - 35/0.4KV							520.76
1	SHOPHOUSE 01, 02	10998	M2	30	W/M2	0.9	0.9	329.94
2	LIÊN KÈ 01, 02, 03, 04, 09, 10	382	NGƯỜI	500	W/NGƯỜI	0.9	0.9	190.82
VI	TRẠM BIẾN ÁP 07: 560KVA - 35/0.4KV							461.73
1	LIÊN KÈ 05, 06, 07, 08, 35, 36, 11, 12, 13	609	NGƯỜI	500	W/NGƯỜI	0.9	0.9	304.50
2	P 06	5600	M2	1	W/M2	1	0.9	6.22
3	CXCQ 02, CXTT 01	293.253	M2	0.5	W/M2	1	0.9	0.16
4	NHÀ VĂN HOÁ 02	912	M2	30	W/M2	0.9	0.9	27.36
5	P 01	2086	M2	1	W/M2	1	0.9	2.32
6	ĐẤT GIAO THÔNG	109048	M2	1	W/M2	1	0.9	121.16
VII	TRẠM BIẾN ÁP 08: 2500KVA - 35/0.4KV							2150.00
1	NOXH 02	4300	NGƯỜI	500	W/NGƯỜI	0.9	0.9	2150.00
VIII	TRẠM BIẾN ÁP 09: 2000KVA - 35/0.4KV							1708.15
1	CHỢ	64055.56	M2	30	W/M2	0.8	0.9	1708.15
IX	TRẠM BIẾN ÁP 10: 1250KVA - 35/0.4KV							1188.48
1	TRƯỜNG HỌC	39616.08	M2	30	W/M2	0.9	0.9	1188.48
X	TRẠM BIẾN ÁP 11: 2x750KVA - 35/0.4KV							1569.94
1	SÂN VẬN ĐỘNG	52331.36	M2	30	W/M2	0.9	0.9	1569.94
XI	TRẠM BIẾN ÁP 12: 2500KVA - 35/0.4KV							2150.00
1	NOXH 01	4300	NGƯỜI	500	NGƯỜI	0.9	0.9	2150.00
XII	TRẠM BIẾN ÁP 13: 250KVA - 35/0.4KV							183.78
1	LIÊN KÈ 31, 32, 33, 34	325	NGƯỜI	500	W/NGƯỜI	0.9	0.9	162.40
2	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	3390.79	M2	50	KW/HA	1	0.9	18.84

3	P 05	2144.58	M2	1	W/M2	1	0.9	2.38
4	CXTT 03, CXCL	278.7635	M2	0.5	W/M2	1	0.9	0.15

b. Nguồn điện

- Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ đường dây 10(22)KV và 35KV hiện hữu đi qua khu dân cư được nâng cấp và cải dịch ngầm.

Quy hoạch mạng lưới cấp điện

- Trạm biến áp phân phối: Căn cứ vào nhu cầu tiêu thụ điện bố trí mới các trạm biến áp 35/0,4kV, hoàn trả trạm biến áp hiện trạng.

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện 0.4 KV là lưới điện cấp từ trạm biến áp phân phối cấp cho các đối tượng tiêu thụ. Lưới điện 0.4KV được quy hoạch ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông.

c. Quy hoạch chiếu sáng

Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp

Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép bố trí trên vỉa hè, bóng cao áp Led cấp công suất 120-150W.

4.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

a. Tính toán nhu cầu viễn thông

Chỉ tiêu nhu cầu viễn thông: 25 đường dây thuê bao/100 dân

Tổng nhu cầu viễn thông trong khu vực: 3025 thuê bao.

b. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông

* Giải pháp mạng thông tin

- Nguồn cấp thông tin: Từ tuyến cáp viễn thông theo theo điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Thành phố Thanh Hoá.

- Căn cứ trên nhu cầu bố trí 51 hộp phối quang cấp cho khu nhà liền kề và biệt thự, 5 tủ phối quang cho công trình công cộng, dịch vụ và nhà ở xã hội.

* Các giải pháp trên mạng

- Toàn bộ cáp viễn thông được luồn trong ống nhựa PVC đi ngầm dưới vỉa hè: cáp viễn thông trong khu vực là cáp phối luồn trong ống thép D32.

- Trên mạng lưới thông tin bố trí hệ thống bể cáp tại các vị trí rẽ nhánh, đầu nối cáp chính và cáp phối...

- Độ sâu chôn cáp tính từ đỉnh ống luồn cáp trên cùng đến mặt đất: Tối thiểu 0,7m đối với các đoạn cáp qua đường; 0,5m đối với cáp đi ngầm dưới vỉa hè hoặc dải phân cách.

- Hộp phối quang: Bố trí trên vỉa hè các tuyến giao thông, đảm bảo bán

kinh phục vụ.

4.8. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật.

Hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực được bố trí phải đảm bảo khoảng cách theo chiều ngang và chiều đứng được quy định tại bảng 2.31 QCVN 01:2019/QCVN.

Thứ tự bố trí đường dây đường ống như sau (tính từ tim đường vào chỉ giới đường đỏ) như sau:

- Mạng lưới cống thoát nước mưa: Bố trí giữa đường. Hệ thống giếng thu bố trí hai bên vỉa hè, sát mép bó vỉa.
- Hệ thống chiếu sáng: Trụ chiếu sáng và dây chiếu sáng
- Hệ thống thoát nước thải: Cống thoát nước thải, giếng thăm, cống gom (uPVC) và hệ thống giếng kiểm tra (nếu có).
- Hệ thống cấp điện: Cấp điện trung thế, hạ thế, tủ điện.
- Hệ thống: Cáp viễn thông, tủ cáp, hộp cáp.
- Hệ thống cấp nước: Đường ống cấp nước, hệ thống van chặn, van quản lý, trụ cứu hỏa.

CHƯƠNG V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

5.1. Lý do và sự cần thiết lập thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch là công cụ giúp các cơ quan quản lý Nhà nước (sở Xây dựng, UBND thành phố Thanh Hóa) quản lý, kiểm soát xây dựng, quản lý đất đai và các công trình trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

Thiết kế đô thị hướng dẫn các chủ đầu tư xây dựng công trình với mục đích tạo ra được tính đặc trưng, thống nhất chung, tạo ra sự hấp dẫn và hoàn thiện cho đô thị, giúp cho những nhà đầu tư hình dung được tương lai của các khu đất có tiềm năng khai thác trong sự thống nhất chung của đô thị.

Khai thác, xây dựng nhằm đảm bảo các thiết kế chung trong không gian cảnh quan, cấu trúc đô thị theo quy hoạch để thiết kế kiến trúc công trình và nâng cao tính đặc thù của đô thị.

Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng hướng tới các mục tiêu chính là xây dựng một môi trường thẩm mỹ, tiện nghi cho không gian đô thị, góp phần hoàn thiện, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân; bảo đảm tính công bằng trong phát triển đô thị để bảo vệ các lợi ích chung của toàn xã hội. Ngoài việc xác lập và kiểm soát không gian phát triển ở các khu vực xây dựng mới, TKĐT còn là công cụ để hỗ trợ giải quyết một số vấn đề của đô thị nảy sinh trong quá trình cải tạo và phát triển.

Khi đã có TKĐT, định hướng cải tạo và phát triển không gian của toàn đô thị hay từng khu vực trong đô thị sẽ được nghiên cứu, cân nhắc và hoạch định sẵn. Chức năng sử dụng, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao... của các khu vực, các tuyến đường, điểm nhấn, khoảng lùi của các công trình, các trang thiết bị đô thị được xác định một cách rõ ràng.

Cùng với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, các quy định quản lý, Thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tạo lập một công cụ quản lý hướng dẫn cho các cơ quan chức năng. Đây là căn cứ để triển khai các dự án, kêu gọi đầu tư cũng như là công cụ quản lý hữu hiệu sau quy hoạch.

Như vậy, sự cần thiết phải có một thiết kế đô thị nhằm đem lại cho đô thị một hình ảnh năng động, đặc trưng hướng phát triển chủ động có tính chất bền vững.

5.2. Mục tiêu & Nhiệm vụ:

Thiết lập một số không gian ấn tượng cho đô thị bằng việc bố trí sắp đặt chiều cao cũng như khối tích, hình dạng công trình tạo được mặt đứng cũng như nhịp điệu công trình kiến trúc.

Thể hiện đặc trưng cảnh quan tự nhiên của khu vực, các hệ thống HTKT và các khu vực chức năng của đô thị. Gắn kết các hệ thống giao thông đối ngoại và khu vực, kết nối hệ giao thông, các nút giao cắt, các điểm cửa ngõ và các tuyến chính, phụ trong khu vực được nghiên cứu. Nâng cao được chất lượng môi trường sống cho người dân trong khu vực.

Kiến nghị các giải pháp và các quy định cụ thể chế độ quản lý không gian kiến trúc - cảnh quan, tạo lập hình ảnh đô thị có chất lượng thẩm mỹ, thể hiện được bản sắc văn hoá riêng. Tạo bộ mặt đô thị phù hợp với cảnh quan chung, xứng tầm với bộ mặt của một đô thị lớn.

Khung quy hoạch thiết kế đô thị sẽ được xây dựng trên cơ sở tạo một hình ảnh đặc thù về cấu trúc không gian các khu chức năng, gắn kết hài hoà các yếu tố tự nhiên và yếu tố chủ quan của con người. Tôn vinh yếu tố cảnh quan thiên nhiên, đề cao yếu tố nhân tạo. Kiến trúc của đô thị mang tính chất hiện đại trên cơ sở kế thừa và phát huy được các đặc điểm văn hoá, địa hình tự nhiên khu vực.

Tạo các mô hình không gian trực cảnh quan, trực đô thị, không gian cửa ngõ. Tạo các công trình với tính chất là điểm nhấn thị giác. Sử dụng đa dạng chức năng các lô đất, tạo không gian, hình dạng, diện mạo điển hình cho từng khu vực, trên cơ sở khai thác triệt để quỹ đất có giá trị phục vụ các hoạt động của đô thị nhưng vẫn đảm bảo cân bằng tự nhiên.

Kết nối các không gian xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng và không gian dân dụng đô thị. Liên kết các khu chức năng đảm bảo hoạt động riêng của đô thị. Xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch, tầng cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất từng lô đất và cho toàn đô thị.

Xây dựng tính đặc thù “nơi chốn”. Tạo sự thuận tiện, hấp dẫn và dễ nhận biết cho những người đang làm việc, khách vãng lai và cho các phương tiện giao thông.

5.3. Nguyên tắc thiết kế đô thị:

Bộ cục kiến trúc cảnh quan phải không được phá vỡ hình thái không gian mà phải tạo ra sự hài hoà các yếu tố tự nhiên - nhân tạo. Việc xác định các trục, tuyến, điểm mốc không gian chủ đạo của toàn khu cũng như từng công trình xác định trên cơ sở các mốc, đường trực cảnh quan tự nhiên hiện có khu vực.

Nghiên cứu các khu vực điểm nhấn, cửa ngõ, xây dựng các công trình biểu tượng v.v...Khống chế các điểm cao, khai thác các điểm nhìn, quy hoạch chiều cao san nền, bảo tồn các giá trị cảnh quan địa hình tự nhiên, phát huy giá trị

cảnh quan nhân tạo.

Quy hoạch không gian chức năng đô thị được bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với bố cục kiến trúc và các không gian mặt nước không gian xanh trong đô thị. Các trung tâm dịch vụ công cộng, trung tâm thương mại tại các điểm cửa ngõ, thiết kế đô thị cần tạo sự đa dạng về kiến trúc cảnh quan cho đô thị.

Bố trí các trung tâm đa chức năng và nơi có địa hình đặc thù phù hợp với môi trường sinh thái. Tạo lập hệ thực vật đa dạng phong phú, các không gian mở, kết hợp hài hoà về không gian, khối tích và phân cấp theo quy mô và tính chất chức năng hoạt động, đặc điểm địa hình, khí hậu tự nhiên mang tính chất vùng miền.

Nghiên cứu các khu vực chức năng của đô thị được thiết kế với đặc thù riêng từng khu vực, toát lên yếu tố công năng hài hoà với cảnh quan thiên nhiên. Đảm bảo các khu vực đều được trang trí bằng thiết kế ánh sáng đô thị, thông gió tự nhiên. Quản lý lưu thông cho đô thị, các bến bãi đỗ xe, các điểm giao cắt cần được thiết kế an toàn. Tạo thẩm mỹ là điểm nhấn trong tổng thể không gian đô thị.

5.4. Những nét đặc trưng về không gian cảnh quan đô thị:

Là khu dân cư mới của đô thị với những chức năng:

- + Nhà ở thấp tầng: liền kề, biệt thự;
- + Nhà ở cao tầng dạng chung cư: nhà ở xã hội;
- + Công trình công cộng, thương mại - dịch vụ;
- + Đất cây xanh, thể thao, phục vụ cho các nhóm ở.

Các dãy nhà chia lô bám sát các trục giao thông. Do vậy hình thức kiến trúc khu vực này cần phải đẹp, hiện đại nhưng không mất đi khả năng khai thác lợi thế các dịch vụ thương mại tại các tuyến đường này.

Gắn kết hệ thống cây xanh, cảnh quan được bố trí trong khu vực tạo các khoảng mở, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí. Tạo lập một đô thị hiện đại đồng bộ, hài hòa với hệ khung tự nhiên, phát triển bền vững. Một hình ảnh đô thị có sức hấp dẫn cho hiện tại và trong tương lai.

5.5. Giải pháp thiết kế đô thị cho các khu vực quan trọng:

Trên cơ sở các chức năng đã được xác định, ý tưởng thiết kế đô thị sẽ hình thành được các vùng cảnh quan, các trục, tuyến & điểm nhấn cảnh quan trên mặt bằng, về không gian chiều cao không có nhiều sự lựa chọn do đây là khu dân cư mới đô thị nên việc thiết kế chiều sâu trong các khoảng không gian mở, không

gian xanh sẽ là trọng tâm, các độ cao của các công trình cho toàn khu cơ bản thống nhất theo quy hoạch sử dụng đất, phương án tổ chức trồng cây xanh, công viên, mặt nước, các khoảng trống quảng trường sân bãi...vv sẽ đem lại khu đô thị tiện nghi và “đáng sống”

Mục đích cuối cùng là tạo lập hình ảnh đô thị có chất lượng thẩm mỹ, thể hiện được bản sắc văn hoá của địa phương.

Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bổ sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết, phát triển các loại hình giao thông bộ, xe đạp.

Bố cục không gian kiến trúc có nhịp điệu, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc, giữa công trình thấp tầng và cao tầng.

Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm trong tổng thể của đô thị hoàn chỉnh được đầu tư xây dựng, vì vậy không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu chức năng kề cận.

Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các công trình kiến trúc đều được bố trí với hướng chính tránh được sự ảnh hưởng của thời tiết vào mùa hè. Tổng thể hình khối kiến trúc toàn bộ khu dân cư mới được chú trọng đặc biệt, các khối kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao. Thiết kế, bố trí các lô đất, công trình trong đô thị phải hợp lý và chính xác về hướng gió năng lượng mặt trời, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững.

Với các công trình kiến trúc, vẻ đẹp kiến trúc sẽ không thể hiện ở các chi tiết kiến trúc trang trí mà thể hiện ở hình khối kiến trúc đơn giản, sự kết hợp giữa chúng ở các tỷ lệ thích hợp để tạo ra các công trình đẹp. Các chi tiết như mái đua, chỉ gờ và mái hiên sẽ được thiết kế đơn giản và được sử dụng trong một số trường hợp để nhấn mạnh lối vào hoặc ban công, tạo bóng đổ và khoảng tối cũng như nhấn mạnh các khối lớn khi cần thiết.

Các bãi đậu xe được bố trí ở khu vực các tuyến giao thông theo quy hoạch đảm bảo đủ nhu cầu giao thông tĩnh.

5.6. Quy định về mật độ xây dựng - tầng cao xây dựng

5.6.1. Quy định đối với tầng cao xây dựng:

Đảm bảo những thiết kế mang lại hiệu quả dài hạn cho hình thái đô thị, nghiên cứu về nhịp điệu tầng cao công trình làm điểm nhấn trọng tâm cho đô thị.

Nghiên cứu tạo sự tương phản về màu sắc, hình khối và các đặc trưng khác cho các khu xây dựng mới, hình dạng công trình phải hài hoà với các không gian xanh, không gian địa hình cảnh quan xung quanh.

Chiều cao các công trình phù hợp với mô hình tuyến trục với chiều cao và các công trình xung quanh nó theo các quy chuẩn xây dựng.

5.6.2. Quy định đối với mật độ xây dựng:

Đề ra quy định mối quan hệ giữa kích thước xây dựng và hình khối công trình kiến trúc, giữa mật độ xây dựng với chiều cao theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành để tạo hiệu quả cảnh quan kiến trúc và hình ảnh đặc trưng cho không gian đô thị. Công trình cao tầng, thấp tầng, trung bình kết nối và hợp khối tạo thành quần thể hài hoà, phù hợp không gian xung quanh, qua đó nâng cao hiệu quả tầm nhìn cho các tổ hợp công trình nghiên cứu.

Các khu chức năng có công trình to lớn có sự chuyển tiếp với các khu xây dựng thấp tầng mật độ cao.

Các công trình tạo điểm nhấn đô thị, việc sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho các khu chức năng.

Chú ý các vùng đệm là các nút giao thông có diện tích lớn, tại đây ngoài các không gian cây xanh, bãi đỗ xe... cần nghiên cứu các công trình nhà ở chi lô có hình thái kiến trúc ăn nhập kể cả về chiều cao và độ lớn phù hợp với không gian xung quanh, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện tham gia giao thông.

CHƯƠNG VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

6.1. Mở đầu

6.1.1. Tổ chức thực hiện đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC)

Đánh giá môi trường chiến lược cho khu vực nghiên cứu quy hoạch được thực hiện theo định hướng quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư mới số 01, thị trấn Rừng Thông, tỉnh Thanh Hóa.

6.1.2. Căn cứ pháp lý, mục tiêu, phạm vi, và nội dung các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch

a. Căn cứ pháp lý đánh giá môi trường chiến lược

a.1. Các văn bản pháp lý

- Chiến lược quản lý CTR ở khu đô thị và KCN Việt Nam đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 152/1999/QĐ-TTg ngày 10/07/1999.

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014.

- Chiến lược BVMT quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 “đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 256/2003/QĐ-TTg ngày 2/12/2003.

- Luật BVMT số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014.

- Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 9/4/2007 của Chính phủ về việc quản lý chất thải rắn.

- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

a.2. Các tiêu chuẩn Việt Nam

- Các tiêu chuẩn môi trường Việt Nam ban hành theo Quyết định số 35/2002/QĐ-BKHCMNT ngày 25/6/2002 của Bộ trưởng Bộ KH&MT.

- Các tiêu chuẩn môi trường Việt Nam ban hành theo Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18/12/2006 của Bộ trưởng Bộ TN&MT.

- Các tiêu chuẩn vệ sinh lao động ban hành theo Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ trưởng Bộ Y tế

- QCVN 05:2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

- QCVN 06:2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh;

- QCVN 03:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn của kim loại nặng trong đất

- QCVN 15:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về dư lượng hóa chất bảo vệ thực vật trong đất;

- QCVN 08:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước mặt;

- QCVN 09:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước ngầm;

- QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- QCVN 26:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn.

b. Mục tiêu của ĐMC

- Nhằm đạt được sự phát triển bền vững thông qua lồng ghép các vấn đề môi trường trong quá trình lập quy hoạch cụ thể:

- ĐMC được thành lập nhằm đánh giá được thực trạng môi trường khu vực, các vấn đề môi trường bức xúc cần giải quyết trong quy hoạch.

- Lồng ghép các mục tiêu môi trường vào quy hoạch đảm bảo sự thống nhất giữa các mục tiêu môi trường và các mục tiêu quy hoạch.

Mục tiêu quy hoạch	Mục tiêu môi trường
<p>Xây dựng khu dân cư mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa điều chỉnh, Mở rộng Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ; đã báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã mở ra hướng phát triển phù hợp trong thời kỳ mới.</p>	<p>- Phù hợp với mục tiêu môi trường - Bảo vệ và phát huy tiềm năng giá trị cảnh quan trong khu vực.</p>
<p>Tạo quỹ đất ở mới, đất xen cư đáp ứng nhu cầu tách hộ cho nhân dân xã Hải Nhân và các phường lân cận, nâng cao đời sống tinh thần vật chất của người</p>	<p>- Phù hợp với mục tiêu môi trường - Bảo vệ và phát huy tiềm năng giá trị cảnh quan trong khu vực.</p>

dân khu vực và lân cận; phục vụ các dự án phát triển hạ tầng và các chức năng của xã, phường;	
Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch;	<ul style="list-style-type: none"> - Phù hợp với mục tiêu môi trường - Việc xây dựng công trình công cộng ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường trong quá trình xây dựng và hoạt động. Các ảnh hưởng gồm: <ul style="list-style-type: none"> + Nước thải và CTR nếu không được thu gom xử lý. + Ô nhiễm bụi trong quá trình thi công xây dựng. - Bảo vệ môi trường cảnh quan thiên nhiên trong khu vực.
Tăng hiệu quả sử dụng đất trên địa bàn, khai thác quỹ đất tạo nguồn thu cho Ngân sách;	<ul style="list-style-type: none"> - Phù hợp với mục tiêu môi trường - Việc xây dựng hệ thống thương mại, dịch vụ du lịch ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường trong quá trình hoạt động. Các ảnh hưởng gồm: <ul style="list-style-type: none"> + Nước thải và CTR nếu không được thu gom xử lý.

- Đề xuất các giải pháp chiến lược bảo vệ môi trường
- Đề xuất chương trình quản lý môi trường trong quá trình thực hiện.

c. Phạm vi

- Không gian gián tiếp: Nghiên cứu vai trò của khu vực quy hoạch Khu dân cư mới số 01 với không gian chung Thành phố Thanh Hoá.

- Không gian trực tiếp: Toàn bộ khu vực lập quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới số 01 thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông. Ranh giới nghiên cứu cụ thể:

- + Phía Đông Bắc : giáp đường trục chính đô thị;
- + Phía Tây Bắc : giáp đường Quy hoạch
- + Phía Đông Nam và Tây Nam : giáp Kênh Bắc.

d. Nội dung nghiên cứu ĐMC

Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, CTR.

Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án quy hoạch.

Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

e. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp khảo sát hiện trường
- Phương pháp thống kê
- Phương pháp nhận dạng
- Phương pháp đánh giá nhanh

6.2. Các vấn đề môi trường chính trong khu vực

6.2.1. Môi trường đất

Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất cát và pha cát, diện tích đất ao hồ, đồng ruộng trũng là chủ yếu chiếm khoảng 79,1%. Theo kết quả của báo cáo hiện trạng môi trường tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2011- 2015 thì môi trường đất ở đây chưa bị ảnh hưởng bởi dư lượng chất bảo vệ thực vật nằm trong QCCP so với QCVN 15:2008/BTNMT và kim loại nặng (As, Cd, Cu, Pd, Zn) nằm trong QCCP so với QCVN 03:2008/BTNMT.

Hàm lượng NH₄⁺, NO₃⁻, SO₄²⁻ đều xuất hiện tại các vị trí quan trắc và ít biến động qua các năm. Năm 2011, hàm lượng NH₄⁺, NO₃⁻ có giá trị thấp hơn so với năm 2010. Năm 2012, hàm lượng NH₄⁺ có giá trị từ 0.0001 – 0.0038%, hàm lượng NO₃⁻ có giá trị từ 0.0008-0.02% và hàm lượng SO₄²⁻ có giá trị từ 0.02-0.15%, so với năm 2011, hàm lượng NH₄⁺ và NO₃⁻ tăng nhẹ, SO₄²⁻ không có biến động nhiều. Năm 2013 hàm lượng NH₄⁺ có giá trị từ 0.006 - 0.0044%, hàm lượng NO₃⁻ có giá trị từ 0.0008-0.0108% và hàm lượng SO₄²⁻ có giá trị từ 0.004-0.18%. So với kết quả quan trắc năm 2012, hàm lượng NH₄⁺ và SO₄²⁻ tăng nhưng không đáng kể, NO₃⁻ không có biến động nhiều. Năm 2014 hàm lượng NH₄⁺ có giá trị từ 0,0012 – 0,0031%, hàm lượng NO₃⁻ có giá trị từ 0,0019 – 0,0105%, hàm lượng SO₄²⁻ có giá trị từ 0,006 – 0,16%.

Độ mặn hầu như ít biến động giữa các năm và kết quả cho thấy đất đã có dấu hiệu nhiễm mặn ở mức độ nhẹ nguyên nhân là do thủy triều hoặc do nước mạch mặn di chuyển từ dưới lên trên mặt đất, hơn nữa nước biển xâm nhập sâu vào đất liền làm tăng diện tích đất mặn. Việc đào kênh, mương dẫn nước mặn vào đồng, khoét sâu mặt ruộng chuyển từ trồng lúa sang nuôi trồng thủy sản nước lợ cũng góp phần làm tăng diện tích đất mặn và mức độ mặn trong đất.

6.2.2. Môi trường nước

a) Nước mặt

Nguồn nước mặt ở khu vực quy hoạch, theo kết quả báo cáo hiện trạng môi trường tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2011 – 2015, cho thấy rằng, bị ô nhiễm các

thông số BOD5 và COD vượt QCCP ở mức A2 so với QCVN 08:2008/BTNMT. Đặc biệt, là hàm lượng Coliform ở mức cao vượt QCCP từ 9-10 lần. Nguyên nhân chính của hiện tượng này là do việc xả thải trực tiếp nước thải sinh hoạt, và nước thải từ các hoạt động nuôi trồng thủy sản vào nguồn nước mặt trong khu vực, hơn nữa ở đây hệ thống thoát nước thải, nước mưa chưa được đầu tư hầu như được thấm ngầm tại chỗ, thoát ra theo độ dốc địa hình tự nhiên và hệ thống kênh mương tiêu nông nghiệp ra các hệ thống nước mặt trong khu vực.

b) Nước ngầm

Theo báo cáo hiện trạng môi trường tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2011-2015 thì môi trường nước ngầm trong khu vực đã bị ô nhiễm các chỉ số COD, Mn, Coliform, Pb, As, Fe, Amoni đều vượt QCCP so sánh với QCVN 09:2008/BTNMT. Nguyên nhân chủ yếu là do nước rò rỉ từ các bể vệ sinh tự hoại thấm qua các lớp đất có khả năng bảo vệ nước ngầm kém, hoặc thấm theo các lỗ giếng khoan nước, thấm theo cọc bê tông, cọc khoan nhồi của công trình xây dựng, thông qua các lớp đất và thâm nhập vào tầng nước ngầm.

c) Môi trường không khí và tiếng ồn

Theo báo cáo hiện trạng môi trường tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2011 – 2015, thì môi trường không khí ô nhiễm chủ yếu do bụi và tiếng ồn, tuy nhiên mức độ ô nhiễm nhẹ, và tùy vào từng thời điểm khác nhau. Các khí độc hại như NO₂, SO₂, CO, vv... có giá trị trung bình nằm trong QCCP so với QCVN 05:2013/BTNMT. Tiếng ồn trung bình qua các năm vượt QCCP ở mức độ nhẹ, mức vượt cao nhất là 6,1 dBA.

6.2.3. Quản lý, thu gom và xử lý chất thải

a) Nước thải

Trong khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải, nước mưa riêng biệt, chưa được đầu tư một cách hợp lý, nước thải một số khu vực được đổ trực tiếp xuống mặt đất và thấm ngầm vào hệ thống nước mặt không qua xử lý. Tất cả các nguồn nước thải đều không qua xử lý và xả trực tiếp vào nguồn tiếp nhận.

b) Chất thải rắn

CTR sinh hoạt được thu gom từ các hộ dân, công trình công cộng về điểm tập kết rác, sau đó vận chuyển về khu xử lý. Được xử lý tại KXL CTR thành phố Thanh Hóa và vùng phụ cận tại Đông Nam thành phố Thanh Hóa. Đến năm 2040 quy mô dự kiến 65,0ha, sử dụng công nghệ hỗn hợp, tiên tiến, thân thiện với môi trường.

Thành phần chất thải rắn của khu vực khá đa dạng, nhưng nhìn chung thành phần hữu cơ chiếm tỷ lệ cao hơn cả, phần còn lại là các tạp chất khác.

Bảng tỷ lệ % các thành phần trong rác thải của khu vực

TT	Thành phần	% theo trọng lượng
1	Chất hữu cơ (rau, quả, xác thịt, phân động vật, lông thú,...)	76,6
2	Da, nhựa, cao su	11,1
3	Giấy, carton, vải, giẻ vụn	4,7
4	Gỗ, thủy tinh, gốm, sứ	2,4
5	Kim loại	3,1
6	Các loại khác	3,4

(Nguồn: Báo cáo quy hoạch quản lý chất thải rắn toàn tỉnh đến năm 2020)

6.3. Đánh giá và dự báo tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch

6.3.1. Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường tự nhiên

a) Môi trường đất

Toàn bộ đất nông nghiệp và đất mặt nước ao hồ sẽ được chuyển qua đất chuyên dùng và xây dựng cơ bản như: giao thông, thủy lợi, xây dựng làm ảnh hưởng lớn đến ngành nông nghiệp dẫn đến tình trạng mất dần nguồn thu nhập như lương thực và thực phẩm cũng như sự phân bố đất theo vùng.

Trong thi công các công trình như giao thông, xây dựng nhà ở, các công trình công cộng... thì việc san nền, xây dựng nền móng sẽ phải diễn ra và chiếm một diện tích khá rộng và khối lượng đất cần di chuyển rất lớn. Tất cả những công việc này có thể làm môi trường đất thay đổi.

Nước thải sinh hoạt được hình thành trong quá trình sinh hoạt của con người nếu không qua xử lý có thể ngấm trực tiếp xuống đất cũng là một trong những nguyên nhân gây cho đất bị ô nhiễm.

Mật độ dân cư cao do quá trình đô thị hóa, nhiều khu dân cư mới được hình thành, các cơ sở dịch vụ du lịch được hình thành nên số lượng dân số tăng nhanh dẫn đến môi trường đất bị thu hẹp và bị bê tông hóa.

Ngoài tác động tiêu cực, nhiều tác động tích cực sẽ mang lại như: việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất làm gia tăng giá trị sử dụng đất, sự phát triển của đời sống kinh tế người dân và giúp cho họ có nhiều cơ hội trong việc cải thiện điều kiện nhà ở.

b) Môi trường nước

Tác động lớn nhất đến môi trường nước trong quá trình phát triển khu vực chính là làm tăng một khối lượng lớn nước sạch sinh hoạt được tiêu thụ hàng ngày và kéo theo tương ứng là lượng nước thải cần được xử lý phát thải từ các trung tâm thương mại và dịch vụ của khu vực.

Quá trình thi công các công trình đường giao thông trong khu vực chiếm khối lượng công việc rất lớn. Các hoạt động của quá trình xây dựng các công trình giao thông diễn ra trên một phạm vi rộng sẽ có tác động tới môi trường

nước như làm thay đổi mặt đệm tự nhiên của những nơi tuyến đường mới sẽ được xây dựng (thay đổi lớp che phủ, thay đổi hệ số thấm) dẫn tới sự thay đổi quá trình hình thành dòng chảy mặt cũng như thay đổi chế độ bổ cập nước ngầm trong khu vực. Và nước mưa sẽ mang theo lượng bùn đất, ngoài ra còn dầu mỡ rò rỉ từ động cơ xe và các phương tiện thi công trong quá trình thi công gây ra hiện tượng ô nhiễm nguồn nước mặt.

c) Môi trường không khí và tiếng ồn

Giai đoạn thi công: phát thải bụi và tiếng ồn từ các nguồn phát sinh sau:

+ Từ các xe máy, phương tiện vận chuyển, thiết bị thi công

+ Từ các xe vận chuyển nguyên vật liệu và phế thải xây dựng

+ Bụi thải và tiếng ồn ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân và dân cư khu vực quanh dự án.

Giai đoạn đi vào hoạt động các dự án theo quy hoạch: trong quá trình hoạt động của đô thị sau này, các hoạt động của con người sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới môi trường không khí và tiếng ồn. Môi trường không khí và tiếng ồn sẽ có xu hướng gia tăng ô nhiễm bởi các hoạt động đi lại trong khu đất, đặc biệt là vào mùa cao điểm của du lịch, do lượng du khách tập trung đông đúc hơn vào Thành phố, các phương tiện giao thông tham gia nhiều hơn.

6.3.2. Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường kinh tế xã hội

Quy hoạch tạo ra một khu trung tâm hành chính – chính trị mới, giúp các dịch vụ hành chính công của Thành phố hoạt động trơn tru, thông suốt hơn. Các cơ quan quản lý được tập trung gần nhau giúp nâng cao hiệu quả, hiệu lực hoạt động hành chính chính trị của Thành phố.

Quy hoạch sẽ ảnh hưởng đến nghề nghiệp, đời sống người dân trong khu vực: Về mặt tích cực là gia tăng các hoạt động nói chung trong khu vực, là tiền đề để tạo nên một khu vực sầm uất xung quanh trung tâm hành chính.

Quy hoạch giữ lại và mở rộng khu vực dân cư hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật phục vụ chung cho khu vực có tác động tích cực tới các vấn đề đảm bảo an ninh và dịch vụ hỗ trợ tốt hơn cho các hoạt động chính của khu hành chính chính trị.

Khu nông nghiệp hiện trạng không còn, vì vậy cần đảm bảo cuộc sống của người dân chuyển đổi nghề nghiệp từ nông nghiệp sang thương mại, dịch vụ.

Quy hoạch được thực hiện sẽ tạo cơ sở hạ tầng đồng bộ thuận lợi, cơ sở hạ tầng xã hội cũng được nâng lên nhờ hình thành các khu chức năng đa dạng.

Thúc đẩy kinh tế phát triển với cơ hội việc làm trong các hoạt động thương mại, dịch vụ và du lịch.

Nâng cao đời sống, tạo cơ hội giao lưu văn hóa và nâng cao nhận thức – cộng đồng dân cư xung quanh.

6.4. Đánh giá tác động môi trường

6.4.1. Hiện trạng điều kiện tự nhiên

Như đã phân tích trong phần quy hoạch, khu đất có điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch thuận lợi để xây dựng khu ở. Tuy nhiên đối với vấn đề môi trường cũng như công tác quản lý môi trường đối với khu vực quy hoạch cần lưu ý một số đặc điểm sau:

Khu vực lập quy hoạch có điều kiện khí hậu điều kiện địa chất khá ổn định, không xảy ra những biến động lớn cho xây dựng.

6.4.2. Hiện trạng kinh tế - văn hóa xã hội khu vực

Khu vực hiện nay chủ yếu là đất canh tác, khi triển khai dự án một số hộ dân sẽ bị mất đất canh tác. Do vậy dự án cần nghiên cứu bố trí đất dịch vụ liền kề một cách hợp lý tránh sự biến động lớn về dân cư đất đai cũng như tạo điều kiện chuyển đổi cơ cấu lao động cho địa phương sau này.

6.4.3. Hiện trạng môi trường và các yếu tố gây ô nhiễm môi trường đô thị

* Thu gom xử lý rác thải rắn:

- Rác sinh hoạt, rác xây dựng... chưa được thu gom hoặc thu gom chưa triệt để. Chưa có điểm tập kết và xử lý rác tập trung.

* Nước thải sinh hoạt:

- Tỷ lệ hố xí thùng, hoặc hố xí tự hoại xây dựng chưa đúng qui cách cao.

- Nước thải sinh hoạt chủ yếu chảy tự do, thấm thấu hoặc chảy tràn.

- Hệ thống mương thoát nước, bể xử lý nước thải chưa được đầu tư.

* Hiện trạng không khí (bụi, khói, hơi độc)

- Bụi: phát sinh từ các nguồn vật liệu xây dựng và do các phương tiện cơ giới tham gia giao thông.

- Hơi khí độc: mùi hôi từ chất thải sinh hoạt, cống rãnh v.v..., khí thải từ các động cơ, các phương tiện thi công cơ giới.

* Yếu tố quản lý - ý thức cộng đồng.

- Chưa có một tổ chức chuyên trách quản lý, bảo vệ môi trường đô thị.

- Một số công trình đầu mối nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường chưa được đầu tư thoả đáng: (khu xử lý rác, xử lý nước thải, nghĩa địa, mương rãnh v.vv..)

- Trâu bò, gia súc, gia cầm còn thả ra đường phố.

- Hệ thống công viên cây xanh cấp khu ở, hoặc cấp đô thị chưa có.

*** Nhận xét chung**

Môi trường tuy chưa có vấn đề gì lớn. Song đây là khu vực đô thị đang

trong quá trình hình thành và phát triển. Vấn đề tác động môi trường (xử lý rác thải, nước thải, không khí, quản lý đô thị và ý thức của cộng đồng v.v...) phải được quan tâm đúng mức và đầy đủ làm cơ sở tạo dựng một đô thị có môi trường trong lành, phát triển bền vững, trường tồn, đáp ứng cho yêu cầu CNH - HĐH đất nước.

6.4.4. Đánh giá về tác động môi trường

a. Cơ sở, phạm vi đánh giá môi trường

Khu vực thực hiện dự án quy hoạch chủ yếu là đất canh tác nông nghiệp và đất thổ cư, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu thì đây cũng là một khối lượng lớn công việc có tác động lớn đến đời sống dân cư và môi trường của khu vực và vùng xung quanh. Vì những lý do trên, báo cáo đánh giá tác động môi trường được lập bao gồm những nội dung cơ bản sau:

b. Nội dung

- Vị trí khu đất trong quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu có vị trí thuận lợi để xây dựng đô thị với không gian cảnh quan và môi trường tốt cho khu vực.

- Dự báo tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng dự án

Trong quá trình xây dựng, cả công trình kiến trúc và công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ ít nhiều có tác động ảnh hưởng tới môi trường khu vực. Tuy nhiên ảnh hưởng do các hoạt động này chỉ ở mức độ nhẹ, có thể giảm thiểu được. Trong quá trình xây dựng phát triển đô thị sẽ diễn ra các hoạt động chủ yếu sau :

* Thu hồi đất, đền bù và giải phóng mặt bằng

* Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như điện, đường, cấp thoát nước và các công trình kiến trúc trên đất.

- Ô nhiễm không khí :

+ Nguồn gây ra ô nhiễm không khí chủ yếu từ các nguồn sau:

Hoạt động của các phương tiện giao thông thải ra khí độc hại từ việc đốt cháy nhiên liệu, nguyên liệu như xăng, dầu, than, các chất thải gây ô nhiễm không khí chủ yếu là CO₂, NO₂, XxHy. Bụi cát, đất đá rơi vãi và phát sinh do xe cộ vận động cũng là nguồn ô nhiễm xấu.

Từ lượng xăng dầu tiêu thụ của phương tiện giao thông người ta cũng có thể tính ra được các chất ô nhiễm trong khói thải ra dựa vào chỉ số ô nhiễm.

Nguồn ô nhiễm gây ra trong không khí do sinh hoạt của con người chủ yếu là từ các công trường đang thi công, sinh hoạt thường ngày của con người như bếp đun than, củi, ga dầu... gây ra các chất thải chủ yếu như SO₂, CO₂, CO, H₂S... Tuy nhiên, các nguồn ô nhiễm này cũng không lớn và chủ yếu là gây ra ô nhiễm cục bộ do công tác xây dựng rải rác trong toàn khu đô thị.

- Ô nhiễm do tiếng ồn :

Tiếng ồn do hoạt động của động cơ xe, của ống khói, tiếng phanh xe, đóng mở xe, do va chạm hoặc hoạt động của xe đi lại. Tiếng ồn thuộc loại này có mức ồn từ 75 đến 95 dB.

Tiếng ồn trong quá trình thi công xây dựng thường gây ra nhiều và có tác động xấu hơn các so với các loại tiếng búa máy hoạt động, máy trộn bê tông.

Nguồn nhiệt gây ô nhiễm do các hoạt động của các loại máy móc, đốt nhiên liệu, ăn uống sinh hoạt của con người.

- Dự báo tác động của ô nhiễm không khí, tiếng ồn và nhiệt :

Các nguồn ô nhiễm trên tùy mức độ nhiều hay ít đều gây ra những tác động không tốt đối với sức khỏe con người, động thực vật xung quanh.

- Các chất khí SO₂, CO₂, NO₂ khi có nồng độ cao đều có tác động xấu đến hệ hô hấp, hệ tiêu hoá, hệ thần kinh, tim mạch cho con người và cả các loại động thực vật nuôi.

Các chất độc trên cũng có tác động xấu đến phát triển của các loài cây trồng. Bụi bẩn bám trên bề mặt lá làm giảm khả năng hô hấp và quang hợp của cây.

Các chất thải CO_x, NO_x, SO_x... khi gặp trời ẩm, gặp nước tạo nên các loại axit có khả năng xâm hại đến kết cấu công trình và thiết bị máy móc.

Những tác động do ô nhiễm nhiệt, tiếng ồn, độ rung cũng có những tác động xấu đến con người, động thực vật.

Tuy nhiên, đối với khu dân cư mới, quá trình xây dựng có gây nên ô nhiễm nhưng những tác hại cũng ở mức có thể chấp nhận được.

- Môi trường đất :

Môi trường đất sẽ được cải thiện đáng kể do được san lấp những khu vực trũng thấp, tạo môi trường bề mặt tốt cho toàn khu vực.

Tác động tới môi trường xã hội :

Vấn đề di dân và tái định cư là một vấn đề quan trọng cần được xem xét, phân tích, tuy chỉ ở mức độ khái quát nhưng có thể đưa ra những nhận xét :

- Cần phải tuyên truyền và giải thích cho nhân dân nhận thức được sự cần thiết phải lập, thực hiện và quản lý xây dựng theo quy hoạch nhằm thúc đẩy quá trình đô thị hoá, tạo tiền đề cho sự phát triển đô thị, nâng cao đời sống của đại bộ phận dân cư.

- Nhà nước phải có chính sách đền bù thiệt hại phù hợp, xây dựng các khu tái định cư mới cho nhân dân.

- Cần cung cấp cho người dân các thông tin cơ bản về khu vực phải di

chuyên, vị trí dự kiến tái định cư, các chính sách đền bù và hỗ trợ di chuyển,...

- Dự báo TĐMT khi khu đô thị đi vào hoạt động

Khi dự án xây dựng hoàn thành sẽ đảm bảo các điều kiện HT kỹ thuật và hạ tầng xã hội tốt đảm bảo cuộc sống tiện nghi của người dân. Môi trường sống và chất lượng sống của người dân được cải thiện và ngày càng hoàn thiện.

- Các biện pháp khống chế, bảo vệ giảm thiểu những tác động xấu ảnh hưởng đến môi trường :

Giải phóng mặt bằng

Việc chuyển đổi đất canh tác thành đất xây dựng khu dân cư mới có tác động trực tiếp đến đời sống của người dân. Các biện pháp được thực hiện :

- Có chính sách ưu tiên và đền bù thoả đáng, hợp lý đất đai được chuyển đổi mục đích sử dụng.

- Hỗ trợ kinh phí và tạo điều kiện thuận lợi cho hộ phải di chuyển có chỗ ở mới ổn định cuộc sống.

- Các chính sách ưu đãi trong việc định hướng đào tạo nghề nghiệp, chuyển đổi nghề nghiệp cho những người khó khăn không có đất canh tác.

- Lập quy hoạch và phân đợt xây dựng cùng với việc bố trí nhân lực hợp lý, giải phóng mặt bằng đến đâu, thi công xây dựng đến đó, làm đâu gọn đó, thi công xây dựng gắn liền với hoàn thiện công trình, sớm đưa công trình vào sử dụng, hạn chế ảnh hưởng xấu đến môi trường.

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các quá trình thi công, xây lắp đến mức tối đa.

- Sử dụng các phương tiện vận tải, cơ giới có chỉ số kỹ thuật cao, đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường.

- Tổ chức thi công hợp lý, có các biện pháp bảo vệ, an toàn lao động, bảo vệ sức khoẻ con người và vệ sinh môi trường.

- Thi công theo đúng trình tự xây dựng, công trình ngầm làm trước, phần nổi làm sau, công trình hạ tầng kỹ thuật chính làm trước, công trình kiến trúc làm sau.

- Bố trí các nhà vệ sinh lưu động tạm thời ở các vị trí thích hợp trong các công trường ngay từ khi bắt đầu thực hiện dự án nhằm bảo đảm các yêu cầu tối thiểu cho công nhân, hạn chế sự xâm nhập các chất thải hữu cơ vào môi trường nước mặt và nước ngầm gây ô nhiễm.

- Quy định về lán trại, nhà vệ sinh cho cán bộ và công nhân trên công trường ở vị trí hợp lý, nghiêm cấm đổ chất thải bừa bãi trên công trường. Giáo dục công nhân có ý thức giữ gìn VSMT, đặt các thùng rác đúng nơi quy định.

- Giai đoạn vào hoạt động

Nước thải phải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn cho phép mới được thải ra hệ thống cống chung của khu vực.

Chất thải rắn được thu gom, chuyên đi bằng các xe chuyên dụng đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh, chuyển đến bãi rác chung của đô thị để xử lý và chôn lấp.

Cần xây dựng những quy định, các chương trình quản lý và bảo vệ môi trường, có thể kiểm soát quan trắc, phòng chống các nguy cơ ô nhiễm và làm suy thoái môi trường, có kế hoạch đào tạo và nâng cao nhận thức của người dân đối với công tác bảo vệ môi trường.

- Giải pháp quy hoạch không gian và cảnh quan:

Với cách bố cục được tổ chức và xây dựng với nhiều khoảng trống và diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ lại có các khu cây xanh mặt nước xen kẽ thì đây sẽ là một khu vực khá đẹp và hạn chế ô nhiễm, lọc sạch không khí, hạn chế bụi, tạo môi trường vui chơi giải trí trong lành, hiện đại, tiện nghi. Hi vọng đây sẽ là khu hiện đại xanh, sạch, đẹp, một khu điển hình về sự trong lành môi trường đô thị./.

- Đánh giá chung:

Qua những đánh giá và dự báo có thể thấy được những tác động tích cực và tiêu cực, các tác động này ở các mức độ khác nhau. Các tác động tích cực nhất đó là làm thay đổi diện mạo của một khu dân cư mới thuần nông và đem lại cho người dân một điều kiện sống tốt hơn, như cơ sở hạ tầng hoàn thiện, đường giao thông thuận tiện và cảnh quan môi trường sống mang tính sinh thái, đây là một điểm mà các đô thị khác đang mong đợi, tuy nhiên không phải đâu cũng có thể thực hiện được.

Việc xây dựng dự án đầu tư cho khu vực nhất thiết phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường cụ thể. Đánh giá công tác xó hội giải phóng đền bù cho các hộ dân cư và khu vực nghĩa trang, cũng như diện tích nông nghiệp trong khu vực.

Trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên (sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường; xử lý CTR hữu cơ làm phân vi sinh...).

Các biện pháp giảm nhẹ tác động

Xây dựng phát triển đô thị theo đúng quy hoạch phê duyệt. Đảm bảo các khoảng cách ly về giao thông để hạn chế tối đa ô nhiễm bụi và tiếng ồn.

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải hoàn thiện tính toán cho cả đô thị và xử lý nước thải cho các khu dân cư mới lân cận nhằm đảm bảo chất lượng nước đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào tự nhiên.

Một trong những biện pháp môi trường khuyến cáo sử dụng trong khu vực là việc sử dụng nước mưa trong các khu dân cư mới, việc tái sử dụng nước mưa trong để rửa đường hoặc tưới cây trong các khu biệt thự sinh thái sẽ hạn chế được lượng nước.

Đối với công tác thu gom chất thải rắn cần nâng cao ý thức của cộng đồng cũng như sự tham gia của cộng đồng trong công tác quy hoạch. Khuyến khích các mô hình xử lý chất thải rắn tại nguồn

6.4.5. Tác động tới chất lượng môi trường

Việc xây dựng hệ thống thoát nước thải xuống hồ điều hòa nếu không kiểm soát chất lượng nước trước khi xả sẽ là nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường nước của khu vực.

Với khối lượng chất thải rắn lớn trong khi hạ tầng ngoài đô thị chưa hoàn thiện, việc thu gom sẽ khó khăn do đó cần khuyến cáo và huy động sự tham gia xã hội hóa công tác xử lý thu gom CTR. Đặc biệt việc thu gom CTR trong đô thị phụ thuộc nhiều vào tiến độ xây dựng mạng lưới thu gom và xử lý CTR của toàn bộ trung tâm xã Hoàng Đại.

Trong quá trình thực hiện quy hoạch và triển khai xây dựng đô thị sẽ ảnh hưởng đến hệ sinh thái do việc thi công xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà ở dẫn đến việc tác động mức độ đến hệ sinh thái khu vực. Tuy nhiên khu vực chỉ là khu rộng nên việc thi công không ảnh hưởng nhiều đến đa dạng sinh thái khu vực

- Môi trường kinh tế - xã hội

Việc thực hiện dự án có tác động tích cực đến kinh tế - xã hội như sau:

- Khu vực nghiên cứu trong quá trình thực hiện cũng như khi hình thành sẽ giải quyết nhiều vấn đề cơ bản của trung tâm xã Hoàng Đại như: chỗ ở, việc làm, môi trường sinh thái tạo điều kiện cho bước đột phá mạnh mẽ về kinh tế - xã hội của thị trấn trong các giai đoạn tiếp theo.

- Tận dụng tài nguyên, sức lao động của địa phương.

- Tăng nguồn đóng góp cho ngân sách địa phương.

- Tạo thêm nhiều khả năng, cơ hội việc làm cho dân cư địa phương.

Về tổng quan dự án triển khai sẽ mang lại lợi ích lớn về kinh tế xã hội cho người dân lân cận thông quan việc bổ sung hệ thống hạ tầng cơ sở chất lượng cao. Đô thị phát triển cũng khiến người dân chuyển đổi cơ cấu lao động một cách tích cực theo hướng từ nông nghiệp sang dịch vụ. Tuy nhiên khi bắt đầu thực hiện đô thị một số hộ dân sẽ bị mất đất canh tác và chưa thể nhanh chóng hòa nhập với môi trường sống mới.

Môi trường sinh thái

Trong quá trình thực hiện dự án, cần theo đúng yêu cầu quy hoạch để tránh

làm ảnh hưởng tới cấu trúc của khu vực.

Các dự kiến quy hoạch thiết kế cây xanh cảnh quan, các công viên... ngoài mục đích phục vụ dân chúng nghỉ ngơi, giải trí còn làm phong phú đa dạng thêm hệ sinh thái của khu vực.

6.5. Các giải pháp tổng thể giải quyết các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch

6.5.1. Giải pháp kỹ thuật

a) Giải pháp sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất

Để sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất, trước hết phải lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở để giao đất cho đối tượng sử dụng đất trong khu vực cụ thể. Đồng thời cần thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường sau:

+ Cải tạo đất và ngăn ngừa ô nhiễm đất: Các khu xử lý nước thải và khu tập kết rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh ô nhiễm đất và nước ngầm.

+ Các giải pháp ưu tiên đối với từng khu vực: Khu công trình hợp khối được ưu tiên xây dựng trước, cần có hệ thống thu gom nước thải, rác thải riêng, phải xây dựng dựng hoàn trả các tuyến nung cấp, thoát nước để trước mắt nhân dân vẫn có thể sử dụng diện tích đất nông nghiệp chưa bị thu hồi.

Khu dân cư mới: cần có hệ thống thoát nước thải sinh hoạt riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và thu gom và phân loại chất thải rắn sinh hoạt.

b) Giải pháp sử dụng hợp lý tài nguyên nước và bảo vệ môi trường nước

Để sử dụng hợp lý tài nguyên nước và bảo vệ môi trường nước, trước hết phải lập quy hoạch cho việc giữ nước vào mùa khô và tiêu nước vào mùa lũ để tránh hiện tượng ngập úng trong khu vực. Để thực hiện được mục tiêu này thì cần phải cải tạo và hình thành hệ thống thoát nước nước mặt đô thị. Hệ thống nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý sơ bộ tại mỗi công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước về trạm xử lý nước thải, được xử lý đảm bảo đạt QCVN 14:2008 và được tái sử dụng một phần theo hướng tuần hoàn, giảm lượng thải ra môi trường. Chú ý đến hiện tượng triều cường, lũ khu vực sông Mã, sông Đơ đặc biệt cần quan tâm đến hiện tượng nguồn nước tù đọng ven sông. Cần xây dựng hệ thống lưu thông nước mặt tránh việc tù đọng, và phải kết nối giữa các mặt nước trong khu vực.

Ở các khu vực công trình công cộng và dân cư thì nước thải phải được xử lý qua hệ thống xử lý nước thải đảm bảo tiêu chuẩn nước thải loại B trước khi vào mạng thoát nước chung.

c) Giải pháp bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn

+ Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí do hoạt động giao thông

Phát triển giao thông khu vực để tạo ra một hệ thống giao thông thông suốt, an toàn và thuận lợi.

Thực hiện các tiêu chuẩn môi trường đối với động cơ ô tô, xe máy, khuyến khích sử dụng các nguồn năng lượng ít độc hại.

+ Giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn.

d) Giải pháp quy hoạch quản lý chất thải và vệ sinh môi trường

Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, tăng cường tái chế, tái sử dụng các chất vô cơ nhằm giảm khối lượng thải cần vận chuyển đi chôn lấp hoặc đốt, theo quy hoạch quản lý chất thải rắn của Tỉnh.

e) Giải pháp quản lý

Các dự án đầu tư xây dựng thành phần trong quy hoạch có quy mô nhỏ nên không cần thực hiện các đánh giá tác động môi trường.

Chương trình quan trắc, và giám sát môi trường.

CHƯƠNG VII: DỰ KIẾN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN

7.1. Tổng mức đầu tư

**Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư khu đất theo quy hoạch khoảng
512.647.000.000 đồng (Giá trị sau thuế)**

(Bảng chữ: Năm trăm mười hai tỷ sáu trăm bốn mươi bảy triệu đồng chẵn)

Trong đó :

- Chi phí xây dựng: 345.447.000.000 đồng;
- Chi phí thiết bị: 18.424.000.000 đồng;
- Chi phí đền bù GPMB: 83.700.000.000 đồng;
- Chi phí QLDA : 4.976.000.000 đồng;
- Chi phí tư vấn : 12.862.000.000 đồng;
- Chi phí khác : 16.829.000.000 đồng;
- Chi phí dự phòng : 30.409.000.000 đồng.

(Có bảng phụ lục kèm theo)

7.2. Nguồn vốn

Nguồn vốn thực hiện dự án từ nguồn ngân sách phường thông qua việc đấu giá đất và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

CHƯƠNG VIII - KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư mới số 01, thị trấn Rừng Thông, tỉnh Thanh Hoá là việc làm cần thiết và cấp bách đáp ứng cho yêu cầu xây dựng và phát triển của thành phố Thanh Hóa.

- Việc quy hoạch chi tiết khu vực này sẽ góp phần thúc đẩy mạnh mẽ tới quá trình phát triển, quản lý và đầu tư xây dựng tại khu vực thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn theo định hướng của Quy hoạch chung đã được duyệt. Là một bước cần thiết để tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu dân cư mới.

- Quá trình nghiên cứu và hoàn thiện đồ án đã có sự hợp tác chặt chẽ giữa nhà tư vấn, chủ đầu tư và các cấp các ngành, để cùng đạt được những giải pháp hợp lý và có chất lượng.

II. KIẾN NGHỊ.

- Đề nghị các cơ quan có thẩm quyền sớm phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá làm cơ sở thực hiện những bước đầu tư tiếp theo đối với khu vực đã được quy hoạch.

- Quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai không để tư nhân, cơ quan và các doanh nghiệp tự do lấn chiếm.

- Cấm mốc chỉ giới các tuyến đường theo quy hoạch và thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.

- Sớm bồi thường giải phóng mặt bằng và phương án tái định cư làm cơ sở cho dự án được triển khai thuận lợi.

PHỤ LỤC 1
TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ (%)	Số lô
I	ĐẤT Ở		161.580,27				28,9	928
1	Đất ở biệt thự	BT	37.810,00	40-65	2-4	0,8-2,6	6,8	92
1.1	Đất ở biệt thự lô A	BT-A	8.536,00	55-60	2-4	1,1-2,4	1,5	24
1	Đất ở biệt thự lô A-01	BT-A:01	460,00					
2	Đất ở biệt thự lô A-02	BT-A:02	330,00					
3	Đất ở biệt thự lô A-03	BT-A:03	330,00					
4	Đất ở biệt thự lô A-04	BT-A:04	330,00					
5	Đất ở biệt thự lô A-05	BT-A:05	330,00					
6	Đất ở biệt thự lô A-06	BT-A:06	330,00					
7	Đất ở biệt thự lô A-07	BT-A:07	330,00					
8	Đất ở biệt thự lô A-08	BT-A:08	330,00					
9	Đất ở biệt thự lô A-09	BT-A:09	330,00					
10	Đất ở biệt thự lô A-10	BT-A:10	330,00					
11	Đất ở biệt thự lô A-11	BT-A:11	330,00					
12	Đất ở biệt thự lô A-12	BT-A:12	460,00					
13	Đất ở biệt thự lô A-13	BT-A:13	470,50					
14	Đất ở biệt thự lô A-14	BT-A:14	337,50					
15	Đất ở biệt thự lô A-15	BT-A:15	337,50					
16	Đất ở biệt thự lô A-16	BT-A:16	337,50					
17	Đất ở biệt thự lô A-17	BT-A:17	337,50					
18	Đất ở biệt thự lô A-18	BT-A:18	337,50					
19	Đất ở biệt thự lô A-19	BT-A:19	337,50					
20	Đất ở biệt thự lô A-20	BT-A:20	337,50					
21	Đất ở biệt thự lô A-21	BT-A:21	337,50					
22	Đất ở biệt thự lô A-22	BT-A:22	337,50					
23	Đất ở biệt thự lô A-23	BT-A:23	337,50					
24	Đất ở biệt thự lô A-24	BT-A:24	470,50					
1.2	Đất ở biệt thự lô B	BT-B	6.996,00	40-45	2-4	0,8-1,8	1,3	14
1	Đất ở biệt thự lô B-01	BT-B:01	498,00					
2	Đất ở biệt thự lô B-02	BT-B:02	500,00					
3	Đất ở biệt thự lô B-03	BT-B:03	500,00					
4	Đất ở biệt thự lô B-04	BT-B:04	500,00					
5	Đất ở biệt thự lô B-05	BT-B:05	500,00					
6	Đất ở biệt thự lô B-06	BT-B:06	500,00					
7	Đất ở biệt thự lô B-07	BT-B:07	500,00					
8	Đất ở biệt thự lô B-08	BT-B:08	498,00					
9	Đất ở biệt thự lô B-09	BT-B:09	500,00					
10	Đất ở biệt thự lô B-10	BT-B:10	500,00					

11	Đất ở biệt thự lô B-11	BT-B:11	500,00					
12	Đất ở biệt thự lô B-12	BT-B:12	500,00					
13	Đất ở biệt thự lô B-13	BT-B:13	500,00					
14	Đất ở biệt thự lô B-14	BT-B:14	500,00					
1.3	Đất ở biệt thự lô C	BT-C	14.496,00	40-45	2-4	0,8-1,8	2,6	28
1	Đất ở biệt thự lô C-01	BT-C:01	625,00					
2	Đất ở biệt thự lô C-02	BT-C:02	500,00					
3	Đất ở biệt thự lô C-03	BT-C:03	500,00					
4	Đất ở biệt thự lô C-04	BT-C:04	500,00					
5	Đất ở biệt thự lô C-05	BT-C:05	500,00					
6	Đất ở biệt thự lô C-06	BT-C:06	500,00					
7	Đất ở biệt thự lô C-07	BT-C:07	500,00					
8	Đất ở biệt thự lô C-08	BT-C:08	500,00					
9	Đất ở biệt thự lô C-09	BT-C:09	500,00					
10	Đất ở biệt thự lô C-10	BT-C:10	500,00					
11	Đất ở biệt thự lô C-11	BT-C:11	500,00					
12	Đất ở biệt thự lô C-12	BT-C:12	500,00					
13	Đất ở biệt thự lô C-13	BT-C:13	500,00					
14	Đất ở biệt thự lô C-14	BT-C:14	623,00					
15	Đất ở biệt thự lô C-15	BT-C:15	625,00					
16	Đất ở biệt thự lô C-16	BT-C:16	500,00					
17	Đất ở biệt thự lô C-17	BT-C:17	500,00					
18	Đất ở biệt thự lô C-18	BT-C:18	500,00					
19	Đất ở biệt thự lô C-19	BT-C:19	500,00					
20	Đất ở biệt thự lô C-20	BT-C:20	500,00					
21	Đất ở biệt thự lô C-21	BT-C:21	500,00					
22	Đất ở biệt thự lô C-22	BT-C:22	500,00					
23	Đất ở biệt thự lô C-23	BT-C:23	500,00					
24	Đất ở biệt thự lô C-24	BT-C:24	500,00					
25	Đất ở biệt thự lô C-25	BT-C:25	500,00					
26	Đất ở biệt thự lô C-26	BT-C:26	500,00					
27	Đất ở biệt thự lô C-27	BT-C:27	500,00					
28	Đất ở biệt thự lô C-28	BT-C:28	623,00					
1.4	Đất ở biệt thự lô D	BT-D	3.036,00	55-60	2-4	1,1-2,4	0,5	10
1	Đất ở biệt thự lô D-01	BT-D:01	378,00					
2	Đất ở biệt thự lô D-02	BT-D:02	285,00					
3	Đất ở biệt thự lô D-03	BT-D:03	285,00					
4	Đất ở biệt thự lô D-04	BT-D:04	285,00					
5	Đất ở biệt thự lô D-05	BT-D:05	285,00					
6	Đất ở biệt thự lô D-06	BT-D:06	378,00					
7	Đất ở biệt thự lô D-07	BT-D:07	285,00					
8	Đất ở biệt thự lô D-08	BT-D:08	285,00					
9	Đất ở biệt thự lô D-09	BT-D:09	285,00					
10	Đất ở biệt thự lô D-10	BT-D:10	285,00					

1.5	Đất ở biệt thự lô E	BT-E	4.746,00	55-60	2-4	1,1-2,4	0,8	16
1	Đất ở biệt thự lô E-01	BT-E:01	285,00					
2	Đất ở biệt thự lô E-02	BT-E:02	285,00					
3	Đất ở biệt thự lô E-03	BT-E:03	285,00					
4	Đất ở biệt thự lô E-04	BT-E:04	285,00					
5	Đất ở biệt thự lô E-05	BT-E:05	285,00					
6	Đất ở biệt thự lô E-06	BT-E:06	285,00					
7	Đất ở biệt thự lô E-07	BT-E:07	285,00					
8	Đất ở biệt thự lô E-08	BT-E:08	378,00					
9	Đất ở biệt thự lô E-09	BT-E:09	285,00					
10	Đất ở biệt thự lô E-10	BT-E:10	285,00					
11	Đất ở biệt thự lô E-11	BT-E:11	285,00					
12	Đất ở biệt thự lô E-12	BT-E:12	285,00					
13	Đất ở biệt thự lô E-13	BT-E:13	285,00					
14	Đất ở biệt thự lô E-14	BT-E:14	285,00					
15	Đất ở biệt thự lô E-15	BT-E:15	285,00					
16	Đất ở biệt thự lô E-16	BT-E:16	378,00					
2	Đất ở liền kề	LK	84.345,78	80-90	3-5	2,4-4,5	15,1	772
2.1	Đất ở liền kề 01	LK-01	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
1	Đất ở liền kề 01-01	LK-01:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 01-02	LK-01:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 01-03	LK-01:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 01-04	LK-01:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 01-05	LK-01:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 01-06	LK-01:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 01-07	LK-01:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 01-08	LK-01:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 01-09	LK-01:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 01-10	LK-01:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 01-11	LK-01:11	108,00					
2.2	Đất ở liền kề 02	LK-02	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
1	Đất ở liền kề 02-01	LK-02:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 02-02	LK-02:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 02-03	LK-02:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 02-04	LK-02:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 02-05	LK-02:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 02-06	LK-02:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 02-07	LK-02:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 02-08	LK-02:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 02-09	LK-02:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 02-10	LK-02:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 02-11	LK-02:11	142,00					
2.3	Đất ở liền kề 03	LK-03	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
1	Đất ở liền kề 03-01	LK-03:01	142,00					

2	Đất ở liền kề 03-02	LK-03:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 03-03	LK-03:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 03-04	LK-03:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 03-05	LK-03:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 03-06	LK-03:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 03-07	LK-03:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 03-08	LK-03:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 03-09	LK-03:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 03-10	LK-03:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 03-11	LK-03:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 03-12	LK-03:12	142,00					
13	Đất ở liền kề 03-13	LK-03:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 03-14	LK-03:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 03-15	LK-03:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 03-16	LK-03:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 03-17	LK-03:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 03-18	LK-03:18	108,00					
19	Đất ở liền kề 03-19	LK-03:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 03-20	LK-03:20	108,00					
21	Đất ở liền kề 03-21	LK-03:21	108,00					
22	Đất ở liền kề 03-22	LK-03:22	108,00					
2.4	Đất ở liền kề 04	LK-04	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
1	Đất ở liền kề 04-01	LK-04:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 04-02	LK-04:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 04-03	LK-04:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 04-04	LK-04:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 04-05	LK-04:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 04-06	LK-04:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 04-07	LK-04:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 04-08	LK-04:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 04-09	LK-04:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 04-10	LK-04:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 04-11	LK-04:11	142,00					
12	Đất ở liền kề 04-12	LK-04:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 04-13	LK-04:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 04-14	LK-04:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 04-15	LK-04:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 04-16	LK-04:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 04-17	LK-04:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 04-18	LK-04:18	108,00					
19	Đất ở liền kề 04-19	LK-04:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 04-20	LK-04:20	108,00					
21	Đất ở liền kề 04-21	LK-04:21	108,00					
22	Đất ở liền kề 04-22	LK-04:22	142,00					

2.5	Đất ở liền kề 05	LK-05	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
1	Đất ở liền kề 05-01	LK-05:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 05-02	LK-05:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 05-03	LK-05:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 05-04	LK-05:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 05-05	LK-05:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 05-06	LK-05:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 05-07	LK-05:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 05-08	LK-05:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 05-09	LK-05:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 05-10	LK-05:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 05-11	LK-05:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 05-12	LK-05:12	142,00					
13	Đất ở liền kề 05-13	LK-05:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 05-14	LK-05:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 05-15	LK-05:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 05-16	LK-05:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 05-17	LK-05:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 05-18	LK-05:18	108,00					
19	Đất ở liền kề 05-19	LK-05:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 05-20	LK-05:20	108,00					
21	Đất ở liền kề 05-21	LK-05:21	108,00					
22	Đất ở liền kề 05-22	LK-05:22	108,00					
2.6	Đất ở liền kề 06	LK-06	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
1	Đất ở liền kề 06-01	LK-06:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 06-02	LK-06:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 06-03	LK-06:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 06-04	LK-06:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 06-05	LK-06:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 06-06	LK-06:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 06-07	LK-06:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 06-08	LK-06:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 06-09	LK-06:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 06-10	LK-06:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 06-11	LK-06:11	142,00					
12	Đất ở liền kề 06-12	LK-06:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 06-13	LK-06:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 06-14	LK-06:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 06-15	LK-06:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 06-16	LK-06:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 06-17	LK-06:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 06-18	LK-06:18	108,00					
19	Đất ở liền kề 06-19	LK-06:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 06-20	LK-06:20	108,00					

21	Đất ở liền kề 06-21	LK-06:21	108,00					
22	Đất ở liền kề 06-22	LK-06:22	142,00					
2.7	Đất ở liền kề 07	LK-07	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
1	Đất ở liền kề 07-01	LK-7:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 07-02	LK-7:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 07-03	LK-7:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 07-04	LK-7:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 07-05	LK-7:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 07-06	LK-7:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 07-07	LK-7:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 07-08	LK-7:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 07-09	LK-7:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 07-10	LK-7:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 07-11	LK-7:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 07-12	LK-7:12	142,00					
13	Đất ở liền kề 07-13	LK-7:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 07-14	LK-7:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 07-15	LK-7:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 07-16	LK-7:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 07-17	LK-7:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 07-18	LK-7:18	108,00					
19	Đất ở liền kề 07-19	LK-7:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 07-20	LK-7:20	108,00					
21	Đất ở liền kề 07-21	LK-7:21	108,00					
22	Đất ở liền kề 07-22	LK-7:22	108,00					
2.8	Đất ở liền kề 08	LK-08	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
1	Đất ở liền kề 08-01	LK-08:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 08-02	LK-08:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 08-03	LK-08:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 08-04	LK-08:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 08-05	LK-08:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 08-06	LK-08:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 08-07	LK-08:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 08-08	LK-08:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 08-09	LK-08:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 08-10	LK-08:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 08-11	LK-08:11	142,00					
12	Đất ở liền kề 08-12	LK-08:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 08-13	LK-08:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 08-14	LK-08:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 08-15	LK-08:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 08-16	LK-08:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 08-17	LK-08:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 08-18	LK-08:18	108,00					

19	Đất ở liền kề 08-19	LK-08:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 08-20	LK-08:20	108,00					
21	Đất ở liền kề 08-21	LK-08:21	108,00					
22	Đất ở liền kề 08-22	LK-08:22	142,00					
2.9	Đất ở liền kề 09	LK-09	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 09-01	LK-09:01	106,00					
2	Đất ở liền kề 09-02	LK-09:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 09-03	LK-09:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 09-04	LK-09:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 09-05	LK-09:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 09-06	LK-09:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 09-07	LK-09:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 09-08	LK-09:08	106,00					
9	Đất ở liền kề 09-09	LK-09:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 09-10	LK-09:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 09-11	LK-09:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 09-12	LK-09:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 09-13	LK-09:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 09-14	LK-09:14	108,00					
2.10	Đất ở liền kề 10	LK-10	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 10-01	LK-10:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 10-02	LK-10:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 10-03	LK-10:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 10-04	LK-10:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 10-05	LK-10:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 10-06	LK-10:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 10-07	LK-10:07	106,00					
8	Đất ở liền kề 10-08	LK-10:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 10-09	LK-10:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 10-10	LK-10:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 10-11	LK-10:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 10-12	LK-10:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 10-13	LK-10:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 10-14	LK-10:14	106,00					
2.11	Đất ở liền kề 11	LK-11	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 11-01	LK-11:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 11-02	LK-11:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 11-03	LK-11:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 11-04	LK-11:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 11-05	LK-11:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 11-06	LK-11:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 11-07	LK-11:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 11-08	LK-11:08	142,00					
9	Đất ở liền kề 11-09	LK-11:09	108,00					

10	Đất ở liền kề 11-10	LK-11:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 11-11	LK-11:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 11-12	LK-11:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 11-13	LK-11:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 11-14	LK-11:14	108,00					
2.12	Đất ở liền kề 12	LK-12	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 12-01	LK-12:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 12-02	LK-12:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 12-03	LK-12:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 12-04	LK-12:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 12-05	LK-12:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 12-06	LK-12:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 12-07	LK-12:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 12-08	LK-12:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 12-09	LK-12:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 12-10	LK-12:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 12-11	LK-12:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 12-12	LK-12:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 12-13	LK-12:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 12-14	LK-12:14	108,00					
2.13	Đất ở liền kề 13	LK-13	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 13-01	LK-13:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 13-02	LK-13:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 13-03	LK-13:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 13-04	LK-13:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 13-05	LK-13:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 13-06	LK-13:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 13-07	LK-13:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 13-08	LK-13:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 13-09	LK-13:09	106,00					
10	Đất ở liền kề 13-10	LK-13:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 13-11	LK-13:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 13-12	LK-13:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 13-13	LK-13:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 13-14	LK-13:14	106,00					
2.14	Đất ở liền kề 14	LK-14	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 14-01	LK-14:01	106,00					
2	Đất ở liền kề 14-02	LK-14:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 14-03	LK-14:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 14-04	LK-14:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 14-05	LK-14:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 14-06	LK-14:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 14-07	LK-14:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 14-08	LK-14:08	106,00					

9	Đất ở liền kề 14-09	LK-14:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 14-10	LK-14:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 14-11	LK-14:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 14-12	LK-14:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 14-13	LK-14:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 14-14	LK-14:14	108,00					
2.15	Đất ở liền kề 15	LK-15	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 15-01	LK-15:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 15-02	LK-15:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 15-03	LK-15:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 15-04	LK-15:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 15-05	LK-15:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 15-06	LK-15:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 15-07	LK-15:07	106,00					
8	Đất ở liền kề 15-08	LK-15:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 15-09	LK-15:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 15-10	LK-15:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 15-11	LK-15:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 15-12	LK-15:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 15-13	LK-15:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 15-14	LK-15:14	106,00					
2.16	Đất ở liền kề 16	LK-16	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 16-01	LK-16:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 16-02	LK-16:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 16-03	LK-16:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 16-04	LK-16:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 16-05	LK-16:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 16-06	LK-16:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 16-07	LK-16:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 16-08	LK-16:08	142,00					
9	Đất ở liền kề 16-09	LK-16:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 16-10	LK-16:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 16-11	LK-16:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 16-12	LK-16:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 16-13	LK-16:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 16-14	LK-16:14	108,00					
2.17	Đất ở liền kề 17	LK-17	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 17-01	LK-17:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 17-02	LK-17:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 17-03	LK-17:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 17-04	LK-17:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 17-05	LK-17:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 17-06	LK-17:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 17-07	LK-17:07	108,00					

8	Đất ở liền kề 17-08	LK-17:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 17-09	LK-17:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 17-10	LK-17:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 17-11	LK-17:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 17-12	LK-17:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 17-13	LK-17:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 17-14	LK-17:14	108,00					
2.18	Đất ở liền kề 18	LK-18	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 18-01	LK-18:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 18-02	LK-18:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 18-03	LK-18:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 18-04	LK-18:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 18-05	LK-18:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 18-06	LK-18:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 18-07	LK-18:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 18-08	LK-18:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 18-09	LK-18:09	106,00					
10	Đất ở liền kề 18-10	LK-18:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 18-11	LK-18:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 18-12	LK-18:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 18-13	LK-18:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 18-14	LK-18:14	106,00					
2.19	Đất ở liền kề 19	LK-19	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
1	Đất ở liền kề 19-01	LK-19:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 19-02	LK-19:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 19-03	LK-19:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 19-04	LK-19:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 19-05	LK-19:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 19-06	LK-19:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 19-07	LK-19:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 19-08	LK-19:08	108,00					
2.20	Đất ở liền kề 20	LK-20	756,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,1	7
1	Đất ở liền kề 20-01	LK-20:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 20-02	LK-20:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 20-03	LK-20:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 20-04	LK-20:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 20-05	LK-20:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 20-06	LK-20:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 20-07	LK-20:07	108,00					
2.21	Đất ở liền kề 21	LK-21	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
1	Đất ở liền kề 21-01	LK-21:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 21-02	LK-21:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 21-03	LK-21:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 21-04	LK-21:04	108,00					

5	Đất ở liền kề 21-05	LK-21:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 21-06	LK-21:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 21-07	LK-21:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 21-08	LK-21:08	142,00					
2.22	Đất ở liền kề 22	LK-22	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
1	Đất ở liền kề 22-01	LK-22:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 22-02	LK-22:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 22-03	LK-22:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 22-04	LK-22:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 22-05	LK-22:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 22-06	LK-22:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 22-07	LK-22:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 22-08	LK-22:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 22-09	LK-22:09	142,00					
10	Đất ở liền kề 22-10	LK-22:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 22-11	LK-22:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 22-12	LK-22:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 22-13	LK-22:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 22-14	LK-22:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 22-15	LK-22:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 22-16	LK-22:16	108,00					
2.23	Đất ở liền kề 23	LK-23	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 23-01	LK-23:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 23-02	LK-23:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 23-03	LK-23:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 23-04	LK-23:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 23-05	LK-23:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 23-06	LK-23:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 23-07	LK-23:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 23-08	LK-23:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 23-09	LK-23:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 23-10	LK-23:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 23-11	LK-23:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 23-12	LK-23:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 23-13	LK-23:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 23-14	LK-23:14	108,00					
2.24	Đất ở liền kề 24	LK-24	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
1	Đất ở liền kề 24-01	LK-24:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 24-02	LK-24:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 24-03	LK-24:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 24-04	LK-24:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 24-05	LK-24:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 24-06	LK-24:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 24-07	LK-24:07	108,00					

8	Đất ở liền kề 24-08	LK-24:08	142,00					
9	Đất ở liền kề 24-09	LK-24:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 24-10	LK-24:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 24-11	LK-24:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 24-12	LK-24:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 24-13	LK-24:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 24-14	LK-24:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 24-15	LK-24:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 24-16	LK-24:16	142,00					
2.25	Đất ở liền kề 25	LK-25	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
1	Đất ở liền kề 25-01	LK-25:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 25-02	LK-25:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 25-03	LK-25:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 25-04	LK-25:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 25-05	LK-25:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 25-06	LK-25:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 25-07	LK-25:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 25-08	LK-25:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 25-09	LK-25:09	142,00					
10	Đất ở liền kề 25-10	LK-25:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 25-11	LK-25:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 25-12	LK-25:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 25-13	LK-25:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 25-14	LK-25:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 25-15	LK-25:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 25-16	LK-25:16	108,00					
2.26	Đất ở liền kề 26	LK-26	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 26-01	LK-26:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 26-02	LK-26:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 26-03	LK-26:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 26-04	LK-26:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 26-05	LK-26:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 26-06	LK-26:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 26-07	LK-26:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 26-08	LK-26:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 26-09	LK-26:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 26-10	LK-26:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 26-11	LK-26:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 26-12	LK-26:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 26-13	LK-26:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 26-14	LK-26:14	108,00					
2.27	Đất ở liền kề 27	LK-27	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
1	Đất ở liền kề 27-01	LK-27:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 27-02	LK-27:02	108,00					

3	Đất ở liền kề 27-03	LK-27:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 27-04	LK-27:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 27-05	LK-27:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 27-06	LK-27:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 27-07	LK-27:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 27-08	LK-27:08	142,00					
9	Đất ở liền kề 27-09	LK-27:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 27-10	LK-27:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 27-11	LK-27:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 27-12	LK-27:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 27-13	LK-27:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 27-14	LK-27:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 27-15	LK-27:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 27-16	LK-27:16	142,00					
2.28	Đất ở liền kề 28	LK-28	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
1	Đất ở liền kề 28-01	LK-28:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 28-02	LK-28:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 28-03	LK-28:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 28-04	LK-28:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 28-05	LK-28:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 28-06	LK-28:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 28-07	LK-28:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 28-08	LK-28:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 28-09	LK-28:09	142,00					
10	Đất ở liền kề 28-10	LK-28:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 28-11	LK-28:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 28-12	LK-28:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 28-13	LK-28:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 28-14	LK-28:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 28-15	LK-28:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 28-16	LK-28:16	108,00					
2.29	Đất ở liền kề 29	LK-29	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 29-01	LK-29:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 29-02	LK-29:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 29-03	LK-29:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 29-04	LK-29:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 29-05	LK-29:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 29-06	LK-29:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 29-07	LK-29:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 29-08	LK-29:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 29-09	LK-29:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 29-10	LK-29:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 29-11	LK-29:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 29-12	LK-29:12	108,00					

13	Đất ở liền kề 29-13	LK-29:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 29-14	LK-29:14	108,00					
2.30	Đất ở liền kề 30	LK-30	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
1	Đất ở liền kề 30-01	LK-30:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 30-02	LK-30:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 30-03	LK-30:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 30-04	LK-30:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 30-05	LK-30:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 30-06	LK-30:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 30-07	LK-30:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 30-08	LK-30:08	142,00					
9	Đất ở liền kề 30-09	LK-30:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 30-10	LK-30:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 30-11	LK-30:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 30-12	LK-30:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 30-13	LK-30:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 30-14	LK-30:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 30-15	LK-30:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 30-16	LK-30:16	142,00					
2.31	Đất ở liền kề 31	LK-31	2.223,12	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
1	Đất ở liền kề 31-01	LK-31:01	103,50					
2	Đất ở liền kề 31-02	LK-31:02	99,30					
3	Đất ở liền kề 31-03	LK-31:03	99,58					
4	Đất ở liền kề 31-04	LK-31:04	102,00					
5	Đất ở liền kề 31-05	LK-31:05	102,00					
6	Đất ở liền kề 31-06	LK-31:06	102,00					
7	Đất ở liền kề 31-07	LK-31:07	102,00					
8	Đất ở liền kề 31-08	LK-31:08	102,00					
9	Đất ở liền kề 31-09	LK-31:09	102,00					
10	Đất ở liền kề 31-10	LK-31:10	102,00					
11	Đất ở liền kề 31-11	LK-31:11	102,00					
12	Đất ở liền kề 31-12	LK-31:12	102,00					
13	Đất ở liền kề 31-13	LK-31:13	102,00					
14	Đất ở liền kề 31-14	LK-31:14	102,00					
15	Đất ở liền kề 31-15	LK-31:15	102,00					
16	Đất ở liền kề 31-16	LK-31:16	102,00					
17	Đất ở liền kề 31-17	LK-31:17	102,00					
18	Đất ở liền kề 31-18	LK-31:18	102,00					
19	Đất ở liền kề 31-19	LK-31:19	102,00					
20	Đất ở liền kề 31-20	LK-31:20	102,00					
21	Đất ở liền kề 31-21	LK-31:21	102,00					
22	Đất ở liền kề 31-22	LK-31:22	84,74					
2.32	Đất ở liền kề 32	LK-32	2.440,20	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	26
1	Đất ở liền kề 32-01	LK-32:01	115,32					

2	Đất ở liền kề 32-02	LK-32:02	89,95					
3	Đất ở liền kề 32-03	LK-32:03	89,95					
4	Đất ở liền kề 32-04	LK-32:04	89,95					
5	Đất ở liền kề 32-05	LK-32:05	89,95					
6	Đất ở liền kề 32-06	LK-32:06	89,95					
7	Đất ở liền kề 32-07	LK-32:07	89,95					
8	Đất ở liền kề 32-08	LK-32:08	89,95					
9	Đất ở liền kề 32-09	LK-32:09	89,95					
10	Đất ở liền kề 32-10	LK-32:10	89,95					
11	Đất ở liền kề 32-11	LK-32:11	89,95					
12	Đất ở liền kề 32-12	LK-32:12	89,95					
13	Đất ở liền kề 32-13	LK-32:13	89,95					
14	Đất ở liền kề 32-14	LK-32:14	89,95					
15	Đất ở liền kề 32-15	LK-32:15	89,95					
16	Đất ở liền kề 32-16	LK-32:16	89,95					
17	Đất ở liền kề 32-17	LK-32:17	89,95					
18	Đất ở liền kề 32-18	LK-32:18	89,95					
19	Đất ở liền kề 32-19	LK-32:19	89,95					
20	Đất ở liền kề 32-20	LK-32:20	89,95					
21	Đất ở liền kề 32-21	LK-32:21	89,95					
22	Đất ở liền kề 32-22	LK-32:22	89,95					
23	Đất ở liền kề 32-23	LK-32:23	89,95					
24	Đất ở liền kề 32-24	LK-32:24	89,95					
25	Đất ở liền kề 32-25	LK-32:25	89,95					
26	Đất ở liền kề 32-26	LK-32:26	166,08					
2.33	Đất ở liền kề 33	LK-33	1.708,76	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
1	Đất ở liền kề 33-01	LK-33:01	106,00					
2	Đất ở liền kề 33-02	LK-33:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 33-03	LK-33:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 33-04	LK-33:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 33-05	LK-33:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 33-06	LK-33:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 33-07	LK-33:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 33-08	LK-33:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 33-09	LK-33:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 33-10	LK-33:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 33-11	LK-33:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 33-12	LK-33:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 33-13	LK-33:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 33-14	LK-33:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 33-15	LK-33:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 33-16	LK-33:16	90,76					
2.34	Đất ở liền kề 34	LK-34	1.724,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
1	Đất ở liền kề 34-01	LK-34:01	108,00					

2	Đất ở liền kề 34-02	LK-34:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 34-03	LK-34:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 34-04	LK-34:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 34-05	LK-34:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 34-06	LK-34:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 34-07	LK-34:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 34-08	LK-34:08	106,00					
9	Đất ở liền kề 34-09	LK-34:09	106,00					
10	Đất ở liền kề 34-10	LK-34:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 34-11	LK-34:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 34-12	LK-34:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 34-13	LK-34:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 34-14	LK-34:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 34-15	LK-34:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 34-16	LK-34:16	108,00					
2.35	Đất ở liền kề 35	LK-35	1.078,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
1	Đất ở liền kề 35-01	LK-35:01	106,00					
2	Đất ở liền kề 35-02	LK-35:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 35-03	LK-35:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 35-04	LK-35:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 35-05	LK-35:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 35-06	LK-35:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 35-07	LK-35:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 35-08	LK-35:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 35-09	LK-35:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 35-10	LK-35:10	108,00					
2.36	Đất ở liền kề 36	LK-36	1.078,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
1	Đất ở liền kề 36-01	LK-36:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 36-02	LK-36:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 36-03	LK-36:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 36-04	LK-36:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 36-05	LK-36:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 36-06	LK-36:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 36-07	LK-36:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 36-08	LK-36:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 36-09	LK-36:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 36-10	LK-36:10	106,00					
2.38	Đất ở liền kề 38	LK-38	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 38-01	LK-38:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 38-02	LK-38:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 38-03	LK-38:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 38-04	LK-38:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 38-05	LK-38:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 38-06	LK-38:06	108,00					

7	Đất ở liền kề 38-07	LK-38:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 38-08	LK-38:08	142,00					
9	Đất ở liền kề 38-09	LK-38:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 38-10	LK-38:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 38-11	LK-38:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 38-12	LK-38:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 38-13	LK-38:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 38-14	LK-38:14	108,00					
2.39	Đất ở liền kề 39	LK-39	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 39-01	LK-09:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 39-02	LK-09:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 39-03	LK-09:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 39-04	LK-09:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 39-05	LK-09:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 39-06	LK-09:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 39-07	LK-09:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 39-08	LK-09:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 39-09	LK-09:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 39-10	LK-09:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 39-11	LK-09:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 39-12	LK-09:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 39-13	LK-09:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 39-14	LK-09:14	108,00					
2.40	Đất ở liền kề 40	LK-40	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
1	Đất ở liền kề 40-01	LK-40:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 40-02	LK-40:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 40-03	LK-40:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 40-04	LK-40:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 40-05	LK-40:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 40-06	LK-40:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 40-07	LK-40:07	142,00					
8	Đất ở liền kề 40-08	LK-40:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 40-09	LK-40:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 40-10	LK-40:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 40-11	LK-40:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 40-12	LK-40:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 40-13	LK-40:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 40-14	LK-40:14	142,00					
2.41	Đất ở liền kề 41	LK-41	2.156,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
1	Đất ở liền kề 41-01	LK-41:01	106,00					
2	Đất ở liền kề 41-02	LK-41:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 41-03	LK-41:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 41-04	LK-41:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 41-05	LK-41:05	108,00					

6	Đất ở liền kề 41-06	LK-41:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 41-07	LK-41:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 41-08	LK-41:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 41-09	LK-41:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 41-10	LK-41:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 41-11	LK-41:11	106,00					
12	Đất ở liền kề 41-12	LK-41:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 41-13	LK-41:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 41-14	LK-41:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 41-15	LK-41:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 41-16	LK-41:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 41-17	LK-41:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 41-18	LK-41:18	108,00					
19	Đất ở liền kề 41-19	LK-41:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 41-20	LK-41:20	108,00					
2.42	Đất ở liền kề 42	LK-42	1.364,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	12
1	Đất ở liền kề 42-01	LK-42:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 42-02	LK-42:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 42-03	LK-42:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 42-04	LK-42:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 42-05	LK-42:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 42-06	LK-42:06	142,00					
7	Đất ở liền kề 42-07	LK-42:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 42-08	LK-42:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 42-09	LK-42:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 42-10	LK-42:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 42-11	LK-42:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 42-12	LK-42:12	142,00					
2.43	Đất ở liền kề 43	LK-43	2.156,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
1	Đất ở liền kề 43-01	LK-43:01	106,00					
2	Đất ở liền kề 43-02	LK-43:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 43-03	LK-43:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 43-04	LK-43:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 43-05	LK-43:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 43-06	LK-43:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 43-07	LK-43:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 43-08	LK-43:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 43-09	LK-43:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 43-10	LK-43:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 43-11	LK-43:11	106,00					
12	Đất ở liền kề 43-12	LK-43:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 43-13	LK-43:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 43-14	LK-43:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 43-15	LK-43:15	108,00					

16	Đất ở liền kề 43-16	LK-43:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 43-17	LK-43:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 43-18	LK-43:18	108,00					
19	Đất ở liền kề 43-19	LK-43:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 43-20	LK-43:20	108,00					
2.44	Đất ở liền kề 44	LK-44	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
1	Đất ở liền kề 44-01	LK-44:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 44-02	LK-44:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 44-03	LK-44:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 44-04	LK-44:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 44-05	LK-44:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 44-06	LK-44:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 44-07	LK-44:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 44-08	LK-44:08	142,00					
9	Đất ở liền kề 44-09	LK-44:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 44-10	LK-44:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 44-11	LK-44:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 44-12	LK-44:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 44-13	LK-44:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 44-14	LK-44:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 44-15	LK-44:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 44-16	LK-44:16	142,00					
2.45	Đất ở liền kề 45	LK-45	2.156,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
1	Đất ở liền kề 45-01	LK-45:01	106,00					
2	Đất ở liền kề 45-02	LK-45:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 45-03	LK-45:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 45-04	LK-45:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 45-05	LK-45:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 45-06	LK-45:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 45-07	LK-45:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 45-08	LK-45:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 45-09	LK-45:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 45-10	LK-45:10	108,00					
11	Đất ở liền kề 45-11	LK-45:11	106,00					
12	Đất ở liền kề 45-12	LK-45:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 45-13	LK-45:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 45-14	LK-45:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 45-15	LK-45:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 45-16	LK-45:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 45-17	LK-45:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 45-18	LK-45:18	108,00					
19	Đất ở liền kề 45-19	LK-45:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 45-20	LK-45:20	108,00					
2.46	Đất ở liền kề 46	LK-46	2.228,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20

1	Đất ở liền kề 46-01	LK-46:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 46-02	LK-46:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 46-03	LK-46:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 46-04	LK-46:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 46-05	LK-46:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 46-06	LK-46:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 46-07	LK-46:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 46-08	LK-46:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 46-09	LK-46:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 46-10	LK-46:10	142,00					
11	Đất ở liền kề 46-11	LK-46:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 46-12	LK-46:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 46-13	LK-46:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 46-14	LK-46:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 46-15	LK-46:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 46-16	LK-46:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 46-17	LK-46:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 46-18	LK-46:18	108,00					
19	Đất ở liền kề 46-19	LK-46:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 46-20	LK-46:20	142,00					
2.47	Đất ở liền kề 47	LK-47	2.012,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	18
1	Đất ở liền kề 47-01	LK-47:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 47-02	LK-47:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 47-03	LK-47:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 47-04	LK-47:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 47-05	LK-47:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 47-06	LK-47:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 47-07	LK-47:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 47-08	LK-47:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 47-09	LK-47:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 47-10	LK-47:10	142,00					
11	Đất ở liền kề 47-11	LK-47:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 47-12	LK-47:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 47-13	LK-47:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 47-14	LK-47:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 47-15	LK-47:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 47-16	LK-47:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 47-17	LK-47:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 47-18	LK-47:18	108,00					
2.48	Đất ở liền kề 48	LK-48	2.228,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
1	Đất ở liền kề 48-01	LK-48:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 48-02	LK-48:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 48-03	LK-48:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 48-04	LK-48:04	108,00					

5	Đất ở liền kề 48-05	LK-48:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 48-06	LK-48:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 48-07	LK-48:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 48-08	LK-48:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 48-09	LK-48:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 48-10	LK-48:10	142,00					
11	Đất ở liền kề 48-11	LK-48:11	108,00					
12	Đất ở liền kề 48-12	LK-48:12	108,00					
13	Đất ở liền kề 48-13	LK-48:13	108,00					
14	Đất ở liền kề 48-14	LK-48:14	108,00					
15	Đất ở liền kề 48-15	LK-48:15	108,00					
16	Đất ở liền kề 48-16	LK-48:16	108,00					
17	Đất ở liền kề 48-17	LK-48:17	108,00					
18	Đất ở liền kề 48-18	LK-48:18	108,00					
19	Đất ở liền kề 48-19	LK-48:19	108,00					
20	Đất ở liền kề 48-20	LK-48:20	142,00					
2.49	Đất ở liền kề 49	LK-49	1.006,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	9
1	Đất ở liền kề 49-01	LK-49:01	142,00					
2	Đất ở liền kề 49-02	LK-49:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 49-03	LK-49:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 49-04	LK-49:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 49-05	LK-49:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 49-06	LK-49:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 49-07	LK-49:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 49-08	LK-49:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 49-09	LK-49:09	108,00					
2.50	Đất ở liền kề 50	LK-50	1.114,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
1	Đất ở liền kề 50-01	LK-50:01	108,00					
2	Đất ở liền kề 50-02	LK-50:02	108,00					
3	Đất ở liền kề 50-03	LK-50:03	108,00					
4	Đất ở liền kề 50-04	LK-50:04	108,00					
5	Đất ở liền kề 50-05	LK-50:05	108,00					
6	Đất ở liền kề 50-06	LK-50:06	108,00					
7	Đất ở liền kề 50-07	LK-50:07	108,00					
8	Đất ở liền kề 50-08	LK-50:08	108,00					
9	Đất ở liền kề 50-09	LK-50:09	108,00					
10	Đất ở liền kề 50-10	LK-50:10	142,00					
2.51	Đất ở liền kề 51	LK-51	1.001,70	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
1	Đất ở liền kề 51-01	LK-51:01	98,57					
2	Đất ở liền kề 51-02	LK-51:02	100,57					
3	Đất ở liền kề 51-03	LK-51:03	100,57					
4	Đất ở liền kề 51-04	LK-51:04	100,57					
5	Đất ở liền kề 51-05	LK-51:05	100,57					
6	Đất ở liền kề 51-06	LK-51:06	100,57					

7	Đất ở liền kề 51-07	LK-51:07	100,57					
8	Đất ở liền kề 51-08	LK-51:08	100,57					
9	Đất ở liền kề 51-09	LK-51:09	100,57					
10	Đất ở liền kề 51-10	LK-51:10	98,57					
3	Đất nhà ở thương mại	SH	7.116,00	80-90	3-5	2,4-4,5	1,3	64
3.1	Đất nhà ở thương mại 01	SH-01	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
1	Đất nhà ở thương mại 01-01	SH-01:01	142,00					
2	Đất nhà ở thương mại 01-02	SH-01:02	108,00					
3	Đất nhà ở thương mại 01-03	SH-01:03	108,00					
4	Đất nhà ở thương mại 01-04	SH-01:04	108,00					
5	Đất nhà ở thương mại 01-05	SH-01:05	108,00					
6	Đất nhà ở thương mại 01-06	SH-01:06	108,00					
7	Đất nhà ở thương mại 01-07	SH-01:07	108,00					
8	Đất nhà ở thương mại 01-08	SH-01:08	108,00					
9	Đất nhà ở thương mại 01-09	SH-01:09	108,00					
10	Đất nhà ở thương mại 01-10	SH-01:10	108,00					
11	Đất nhà ở thương mại 01-11	SH-01:11	108,00					
3.2	Đất nhà ở thương mại 02	SH-02	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
1	Đất nhà ở thương mại 02-01	SH-02:01	108,00					
2	Đất nhà ở thương mại 02-02	SH-02:02	108,00					
3	Đất nhà ở thương mại 02-03	SH-02:03	108,00					
4	Đất nhà ở thương mại 02-04	SH-02:04	108,00					
5	Đất nhà ở thương mại 02-05	SH-02:05	108,00					
6	Đất nhà ở thương mại 02-06	SH-02:06	108,00					
7	Đất nhà ở thương mại 02-07	SH-02:07	108,00					
8	Đất nhà ở thương mại 02-08	SH-02:08	108,00					
9	Đất nhà ở thương mại 02-09	SH-02:09	108,00					
10	Đất nhà ở thương mại 02-10	SH-02:10	108,00					
11	Đất nhà ở thương mại 02-11	SH-02:11	142,00					
3.3	Đất nhà ở thương mại 03	SH-03	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
1	Đất nhà ở thương mại 03-01	SH-03:01	142,00					
2	Đất nhà ở thương mại 03-02	SH-03:02	108,00					
3	Đất nhà ở thương mại 03-03	SH-03:03	108,00					
4	Đất nhà ở thương mại 03-04	SH-03:04	108,00					
5	Đất nhà ở thương mại 03-05	SH-03:05	108,00					
6	Đất nhà ở thương mại 03-06	SH-03:06	108,00					
7	Đất nhà ở thương mại 03-07	SH-03:07	108,00					
8	Đất nhà ở thương mại 03-08	SH-03:08	108,00					
3.4	Đất nhà ở thương mại 04	SH-04	756,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,1	7
1	Đất nhà ở thương mại 04-01	SH-04:01	108,00					
2	Đất nhà ở thương mại 04-02	SH-04:02	108,00					
3	Đất nhà ở thương mại 04-03	SH-04:03	108,00					
4	Đất nhà ở thương mại 04-04	SH-04:04	108,00					
5	Đất nhà ở thương mại 04-05	SH-04:05	108,00					

6	Đất nhà ở thương mại 04-06	SH-04:06	108,00					
7	Đất nhà ở thương mại 04-07	SH-04:07	108,00					
3.5	Đất nhà ở thương mại 05	SH-05	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
1	Đất nhà ở thương mại 05-01	SH-05:01	108,00					
2	Đất nhà ở thương mại 05-02	SH-05:02	108,00					
3	Đất nhà ở thương mại 05-03	SH-05:03	108,00					
4	Đất nhà ở thương mại 05-04	SH-05:04	108,00					
5	Đất nhà ở thương mại 05-05	SH-05:05	108,00					
6	Đất nhà ở thương mại 05-06	SH-05:06	108,00					
7	Đất nhà ở thương mại 05-07	SH-05:07	108,00					
8	Đất nhà ở thương mại 05-08	SH-05:08	142,00					
3.6	Đất nhà ở thương mại 06	SH-06	1.006,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	9
1	Đất nhà ở thương mại 06-01	SH-06:01	142,00					
2	Đất nhà ở thương mại 06-02	SH-06:02	108,00					
3	Đất nhà ở thương mại 06-03	SH-06:03	108,00					
4	Đất nhà ở thương mại 06-04	SH-06:04	108,00					
5	Đất nhà ở thương mại 06-05	SH-06:05	108,00					
6	Đất nhà ở thương mại 06-06	SH-06:06	108,00					
7	Đất nhà ở thương mại 06-07	SH-06:07	108,00					
8	Đất nhà ở thương mại 06-08	SH-06:08	108,00					
9	Đất nhà ở thương mại 06-09	SH-06:09	108,00					
3.7	Đất nhà ở thương mại 07	SH-07	1.114,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
1	Đất nhà ở thương mại 07-01	SH-07:01	108,00					
2	Đất nhà ở thương mại 07-02	SH-07:02	108,00					
3	Đất nhà ở thương mại 07-03	SH-07:03	108,00					
4	Đất nhà ở thương mại 07-04	SH-07:04	108,00					
5	Đất nhà ở thương mại 07-05	SH-07:05	108,00					
6	Đất nhà ở thương mại 07-06	SH-07:06	108,00					
7	Đất nhà ở thương mại 07-07	SH-07:07	108,00					
8	Đất nhà ở thương mại 07-08	SH-07:08	108,00					
9	Đất nhà ở thương mại 07-09	SH-07:09	108,00					
10	Đất nhà ở thương mại 07-10	SH-07:10	142,00					
4	Đất nhà ở xã hội	NOXH	32.308,49	30-35	15-25 (01-02 tầng hầm)	4,5- 8,75	5,8	
1	Đất nhà ở xã hội 01	NOXH-01	12.851,49					
2	Đất nhà ở xã hội 02	NOXH-02	19.457,00					
II	ĐẤT CÔNG CỘNG		94.627,08	20-40	1-5	0,2-2,0	16,9	
1	Đất nhà văn hoá 01	NVH-01	2.276,00	40	1-2	0,4-0,8		
2	Đất nhà văn hoá 02	NVH-02	1.140,00	40	1-2	0,4-0,8		
3	Đất trường học	GD	19.808,04	30-40	1-5	0,3-2,0		

4	Đất chợ	CC	30.677,95	30-40	1-4 (01 tầng hầm)	0,3-1,6		
5	Đất sân vận động	SVĐ	41.865,09	20-25	1-5	0,2-1,25		
V	ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	DVTM	7.441,00	50-60	1-5	0,5-3,0	1,3	
1	Đất Dịch vụ thương mại 01	DVTM-01	7.441,00	50-60				
VI	ĐẤT CÔNG TRÌNH HTKT		28.976,58	-	-	-	5,2	
1	Đất bãi đỗ xe 01	P-01	2.086,00	-	-	-		
2	Đất bãi đỗ xe 02	P-02	1.326,00	-	-	-		
2	Đất bãi đỗ xe 03	P-03	1.120,00	-	-	-		
4	Đất bãi đỗ xe 04	P-04	6.788,68	-	-	-		
5	Đất bãi đỗ xe 05	P-05	2.144,58	-	-	-		
6	Đất bãi đỗ xe 06	P-06	5.600,00	-	-	-		
7	Đất trạm trung chuyển rác	HTKT-01	855,07					
8	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT-02	3.390,79					
9	Đất chi nhánh điện lực	ĐL	5.665,46	-	-	-		
VII	ĐẤT CÂY XANH-TDĐT	CX	55.662,99	5	1	0,05	10,0	
1	Đất cây xanh TDĐT 01	CXTT-01	2.333,00	5	1	0,05		
2	Đất cây xanh TDĐT 02	CXTT-02	2.280,00	5	1	0,05		
3	Đất cây xanh TDĐT 03	CXTT-03	1.202,89	5	1	0,05		
4	Đất cây xanh TDĐT 04	CXTT-04	4.279,07	5	1	0,05		
5	Công viên, hồ nước, quảng trường	CXCQ-01	33.978,53	5	1	0,05		
6	Đất cây xanh cảnh quan 02	CXCQ-02	3.532,06	-	-	-		
7	Đất cây xanh cảnh quan 03	CXCQ-03	3.685,06	-	-	-		
8	Đất cây xanh cách ly	CXCL-01	4.372,38	-	-	-		
VIII	ĐẤT GIAO THÔNG		210.354,97				37,7	
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH		558.642,89				100,0	

PHỤ LỤC 2

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới số 01, thị trấn rừng thông, huyện đông sơn, tỉnh thanh hoá

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	CÁCH TÍNH				GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]				[4]	[5]	[6]	[7]
I	Chi phí xây dựng	(Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2019 của Bộ Xây dựng)				314.042.400.000	31.404.240.000	345.447.000.000	G_{XD}
1.1	Hệ thống HTKT (Bao gồm các công trình: Hệ thống thoát nước; Hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; San nền; Giao thông; Cây xanh...)	Khối lượng	x	Suất đầu tư (13210.01)	Chỉ số giá	314.042.400.000	31.404.240.000	345.446.640.000	
	Khu dân cư mới số 01, TT Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa	55,80 ha	x	6.000,0 triệu/ha	1,0318	314.042.400.000	31.404.240.000	345.446.640.000	
II	Chi phí thiết bị	(Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2019 của Bộ Xây dựng)				16.749.090.909	1.674.909.091	18.424.000.000	G_{TB}
	Chi phí mua sắm thiết bị	55,80 ha	x	320,0 triệu/ha	1,0318	16.749.090.909	1.674.909.091	18.424.000.000	
III	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	Tạm tính						83.700.000.000	G_D
3,1	Chi phí đền bù đất ruộng	Tạm tính						83.700.000.000	
3,2	Chi phí đền bù nhà dân								
3,3	Chi phí đền bù hỗ trợ di dời mộ								
IV	Chi phí quản lý dự án	1,367 % × G_{XD}^{Trước VAT}				4.523.242.847	452.324.284,67	4.976.000.000	G_{QLDA}
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây					9.308.762.861	930.876.286	12.862.000.000	G_{TV}

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, Thị trấn Rừng Thông, tỉnh Thanh Hoá

	dựng					
5.1	Giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500			1.274.446.762	127.444.676	1.401.891.439
a	<i>Chi phí lập nhiệm vụ, QH</i>		<i>Tạm tính</i>	<i>1.059.818.000</i>	<i>105.981.800</i>	<i>1.165.799.800</i>
c	<i>Các chi phí khác</i>		<i>Tạm tính</i>	<i>202.635.455</i>	<i>20.263.545</i>	<i>222.899.000</i>
d	<i>Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán</i>		<i>095% (a+b+c)</i>	<i>11.993.308</i>	<i>1.199.331</i>	<i>13.192.639</i>
5.2	Chi phí khảo sát địa chất			150.000.000	15.000.000	165.000.000
	<i>KSDC cho 2 bước DADT và TKBVTC</i>		<i>Tạm tính</i>	<i>150.000.000</i>	<i>15.000.000</i>	<i>165.000.000</i>
5.3	Chi phí khảo sát địa hình			200.000.000	20.000.000	220.000.000
	<i>KS cho 2 bước DADT và TKBVTC</i>		<i>Tạm tính</i>	<i>200.000.000</i>	<i>20.000.000</i>	<i>220.000.000</i>
5.4	Chi phí lập hồ sơ cắm cọc GPMB bằng (tạm tính 70 mốt)			94.430.000	9.443.000	103.873.000
	<i>Cắm mốt ranh giới quy hoạch, cấp địa hình II</i>	70	x 999.000 đồng/mốt	69.930.000	6.993.000	76.923.000
	<i>Mua mốt bê tông kích thước 20x20x100cm</i>	70	x 350.000 đồng/mốt	24.500.000	2.450.000	26.950.000
5.5	Chi phí lập dự án đầu tư	0,2499	% × $\frac{(G_{XD} + G_{tb})_{\text{Trước VAT}}}{G_{XD}^{\text{Trước VAT}}}$	826.647.936	82.664.794	909.313.000
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	1,3026	% × $G_{XD}^{\text{Trước VAT}}$	4.090.716.302	409.071.630	4.499.788.000
5.7	Chi phí Lập HSYC, đánh giá HSĐX tư vấn khảo sát lập dự án đầu tư		Mức tối thiểu			2.000.000
5.8	Chi phí Lập HSDT, đánh giá HSDT TKBVTC và dự toán		Mức tối thiểu			2.000.000
5.9	Chi phí thẩm tra tính hiệu quả,	0,0175	% × $G_{XD}^{\text{Trước VAT}}$	57.888.511	5.788.851	63.677.362

	khả thi của dự án						
5.10	Chi phí lập HSMT; đánh giá HSDT thi công xây dựng	0,069	%×	$G_{XD}^{Trước VAT}$	216.689.256	21.668.926	238.358.182
5.11	Chi phí giám sát thi công xây dựng	1,055	%×	$G_{XD}^{Trước VAT}$	3.311.891.150	331.189.115	3.643.080.265
5.12	Chi phí Lập HSDT, đánh giá HSDT gói thầu tư vấn giám sát	mức tối thiểu					2.000.000
5.13	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây dựng	mức tối thiểu					2.000.000
5.14	Chi phí giám sát đánh giá dự án đầu tư	20,0	%×	G_{QLDA}	904.648.569	90.464.857	995.113.426
5.15	Lập hồ sơ đánh giá tác động môi trường	55,80 ha	x	10,0000 triệu/ha	558.000.000	55.800.000	613.800.000
VI	Chi phí khác				15.406.991.000	1.411.942.000	16.829.000.000
6.1	Chi phí rà phá bom mìn (146/2007/TT-BQP)	55,80 ha	x	26,3 triệu/ha	1.467.540.000	146.754.000	1.614.294.000
6.2	Chi phí hạng mục chung						10.363.399.200
	Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công	1,000	%×	$G_{XD}^{Trước VAT}$	3.140.424.000	314.042.400	3.454.466.400
	Chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế	2,000	%×	$G_{XD}^{Trước VAT}$	6.280.848.000	628.084.800	6.908.932.800
6.3	Chi phí kiểm tra của cơ quan QLNN (tạm tính)	0,250	%×	G_{XD}	785.106.000	78.510.600	863.616.600
6.4	Chi phí bảo trì công trình (tạm tính)	0,300	%×	G_{XD}	942.127.200	-	942.127.200
6.5	Chi phí thẩm định: HSMT, kết quả lựa chọn nhà thầu XL (Theo ND số 63/2014/NĐ-CP)	0,100	%×	G_{XD}	345.447.000		345.447.000

6.6	Chi phí thẩm định HSYC, kết quả lựa chọn nhà thầu lập dự án	mức tối thiểu			2.000.000	
6.7	Chi phí thẩm định HSMT, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu:	mức tối thiểu			4.000.000	
	- Gói thầu giám sát:	mức tối thiểu			2.000.000	
	- Gói thầu tư vấn thiết kế:	mức tối thiểu			2.000.000	
6.8	Chi phí bảo hiểm công trình (tỉ lệ % Theo QĐ số 1117/QĐ-UBND ngày 05/5/2016)	0,300 %× G _{XD} ^{Trước VAT}	942.127.200	94.212.720	1.036.339.920	
6.9	Chi phí thẩm tra & phê duyệt quyết toán vốn đầu tư (50% khi đã có kiểm toán)	2,381 %× TMDT*0,5	630.631.660	63.063.166	693.694.826	
6.10	Chi phí thẩm tra thiết kế BVTC - thuê tư vấn thẩm tra (Thông tư số 16/2019/TT- BXD)	0,070 %× G _{XD} ^{Trước VAT}	218.259.468	21.825.947	240.085.415	
6.11	Chi phí thẩm tra dự toán thuê tư vấn thẩm tra (Thông tư số 16/2019/TT- BXD)	0,066 %× G _{XD} ^{Trước VAT}	217.991.593	21.799.159	239.790.752	
6.12	Chi phí kiểm toán	0,740 %× TMDT	391.992.800	39.199.280	431.192.080	
6.13	Chi phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 150/2014/TT- BTC)	0,0840 %× TMDT	44.496.480	4.449.648	48.946.128	
VII	Chi phí dự phòng				30.409.000.000	DP
7.1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh (5%)	5%×(I+II+IV+V+VI)			19.005.700.000	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (tính toán theo quy định)	3%×(I+II+IV+V+VI)			11.403.420.000	
	Tổng cộng (I+II+III+IV+V)				512.647.000.000	TMDT
	Tổng cộng (I+II+III+IV+V+VI) đã làm tròn				512.647.000.000	TMDT

Bảng chữ : Năm trăm mười hai tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, đồng chẵn

