

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU.....	1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	1
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH	1
1. Các căn cứ pháp lý:	1
2. Các cơ sở lập quy hoạch:	3
CHƯƠNG II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG	5
I. XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH	5
1. Phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch	5
2. Quy mô khu vực lập quy hoạch.....	7
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	7
1. Khí hậu:	7
2. Đặc điểm khí hậu:	7
2.1. Nhiệt độ và độ ẩm:	8
2.2. Mưa	8
2.3. Gió.....	8
3. Đặc điểm thủy văn	8
3.1. Nước mặt:	8
3.2. Nước ngầm:.....	8
3.3. Đặc điểm địa chất công trình	9
III. HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	10
1. Hiện trạng dân số.....	10
2. Hiện trạng sử dụng đất	10
3. Hiện trạng triển trúc cảnh quan	11
4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng xã hội.....	12
5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	12
5.1. Hiện trạng giao thông	12
5.2. Hiện trạng nền và thoát nước mưa.....	13
5.3. Hiện trạng cấp nước	13
5.4. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường	13
5.5. Hiện trạng cấp điện	13
5.6. Thông tin liên lạc	14
6. Đánh giá hiện trạng:.....	14
IV. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT	14
1. Định hướng chung	14
2. Các nội dung cần thực hiện	14
CHƯƠNG III. CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG LẬP QUY HOẠCH	15
I. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH:	15
II. SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	15



III. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ	15
1. Định hướng về khu chức năng:.....	15
2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:	16
2.1. Khung tổng thể tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:	16
2.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các trục đường chính:	16
2.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các cửa ngõ đô thị:	17
2.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực điểm nhấn đô thị:.....	17
2.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các không gian mở, không gian xanh đô thị:	17
3. Định hướng về thiết kế đô thị (các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch).....	18
3.1. Quy định tầng cao	18
3.2. Quy định mật độ xây dựng:	18
3.3. Khoảng lùi xây dựng:.....	18
IV. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TRONG QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ	18
1. Định hướng chung:	18
2. Cơ cấu chức năng cấp đô thị:	19
V. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TRONG QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ	20
1. Quy định quản lý đối với khu vực đô thị xây dựng mới.....	20
2. Quản lý khu nhà ở trong khu đô thị xây dựng mới	20
3. Quản lý công trình Thương mại - Dịch vụ.....	21
CHƯƠNG IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	22
I. CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ	22
II. CHỈ TIÊU VỀ ĐẤT ĐAI	22
III. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC	22
1. Mật độ xây dựng (theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).....	22
2. Tầng cao (theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).....	24
IV. CÁC CHỈ TIÊU VỀ HẠ TẦNG XÃ HỘI	24
V. CÁC CHỈ TIÊU VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	25
1. Chỉ tiêu về giao thông:.....	25
2. Chỉ tiêu cấp nước:.....	25
3. Thoát nước và xử lý chất thải rắn:	26
4. Cấp điện:.....	26
5. Thông tin liên lạc:.....	26
CHƯƠNG V. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	27
I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	27



1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu	27
2. Các chỉ tiêu đạt được trong đồ án	28
II. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT	29
1. Đất nhà ở	29
2. Đất công trình hạ tầng xã hội	31
3. Đất đường giao thông	33
4. Đất bãi đỗ xe: ký hiệu HT-BX01 và HT-BX02	33
5. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:	33
III. CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	42
CHƯƠNG VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	43
I. YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU QUY HOẠCH	43
II. CÁC YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT	43
1. Đất ở:	44
1.1. Đất ở liền kề	44
1.2. Đất nhà ở xã hội:	44
2. Quy định kiến trúc các công trình công cộng và dịch vụ:	44
2.1. Công trình thương mại dịch vụ:	44
2.2. Công trình giáo dục:	45
2.3. Công trình y tế:	46
2.4. Công trình bãi xe:	46
2.5. Đối với cây xanh sử dụng công cộng	47
III. TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH	47
1. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố trong khu vực quy hoạch	47
1.1. Cây xanh trên giải phân cách	47
1.2. Cây xanh trên vỉa hè	47
1.3. Bảo vệ cây xanh	47
IV. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ VÀ QUY ĐỊNH CÁC ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT:	48
1. Cơ sở kiểm soát:	48
2. Kiểm soát xây dựng các khu chức năng:	48
3. Kiểm soát xây dựng hạ tầng kỹ thuật:	48
CHƯƠNG VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	49
I. NGUYÊN TẮC CHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	49
II. CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN	49
1. Công trình thương mại dịch vụ (TMDV):	50
III. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	50
IV. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH	51



1. Quy định khoảng lùi công trình:.....	51
2. Quy định đối với chỉ giới đường đỏ.....	52
V. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC:	53
1. Công trình nhà ở.....	53
1.1. Hình khối kiến trúc:.....	53
1.2. Hình thức kiến trúc chủ đạo:.....	54
2. Công trình dịch vụ công cộng, giáo dục.....	55
2.1. Hình khối kiến trúc:.....	55
2.2. Hình thức kiến trúc:.....	55
3. Ki -ốt, biển thông báo, biển quảng cáo:.....	56
4. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình ngầm:.....	56
VI. HỆ THỐNG CÂY XANH	57
1. Cây xanh công viên.....	57
2. Cây xanh đường phố.....	58
3. Hệ thống cây xanh.....	59
CHƯƠNG VIII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (DỰ KIẾN).....	61
CHƯƠNG IX. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	62
I. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA	62
1. Quy hoạch cao độ nền.....	62
1.1. Cơ sở thiết kế :.....	62
1.2. Quy hoạch cao độ nền:.....	62
2. Thoát nước mưa:.....	62
2.1. Cơ sở thiết kế.....	62
2.2. Nguyên tắc thiết kế:.....	63
2.3. Giải pháp thiết kế:.....	63
2.5 Phương pháp tính thủy lực cống:.....	65
2.6 Khái toán xây dựng:.....	66
a. San nền:.....	66
II. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG:	88
1. Cơ sở, nguyên tắc và chỉ tiêu thiết kế.....	88
1.1. Cơ sở thiết kế:.....	88
1.2. Nguyên tắc thiết kế:.....	88
1.3. Các chỉ tiêu chính:.....	88
2. Quy hoạch hệ thống giao thông.....	88
2.1. Đường giao thông đối ngoại:.....	93
2.2. Đường giao thông đối nội:.....	94
2.3. Đầu nối giao thông, chỗ quay xe.....	96
2.4. Vận tốc thiết kế và kết cấu mặt đường dự kiến.....	96



2.5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được	96
2.6. Khối lượng xây dựng và khái toán chi phí.....	96
3. Hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	96
4. Quy hoạch bãi đỗ xe	97
III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC:	102
1. Tiêu chuẩn kỹ thuật.....	102
2. Nguyên tắc thiết kế.....	102
3. Tính toán nhu cầu	102
4. Giải pháp thiết kế.....	105
4.1. Nguồn nước.....	105
4.2. Mạng lưới cấp nước	105
4.3. Tính toán thủy lực.....	105
4.4. Hệ thống cấp nước chữa cháy	121
IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG:	121
1. Cơ sở thiết kế	121
2. Các chỉ tiêu thiết kế.....	122
3. Giải pháp xây dựng.....	125
3.1. Nguồn và lưới điện trung thế	125
3.2. Tuyến hạ thế cung cấp điện	125
3.3. Tuyến hạ thế chiếu sáng đường	125
V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG VIỄN THÔNG THU ĐỘNG:	126
1. Tiêu chuẩn áp dụng.....	126
2. Dự kiến nhu cầu	126
3. Nguồn và cơ sở thiết kế.....	127
4. Giải pháp quy hoạch.....	128
4.1. Mục tiêu	128
4.2. Hình thức.....	128
4.3. Quy mô xây dựng hệ thống viễn thông đồng bộ với các quy mô:.....	128
VI. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:	129
1. Thoát nước thải.....	129
1.1. Cơ sở thiết kế	129
1.2. Giải pháp thoát nước thải.....	129
1.3. Phương án quy hoạch.....	133
1.4. Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải:	133
2. Quản lý chất thải rắn.....	134
3. Quy hoạch Quản lý nghĩa trang:	134
CHƯƠNG X. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	135
I. MỤC ĐÍCH, CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ	135
1. Mục đích:	135
2. Căn cứ pháp lý:.....	135



3. Phương pháp đánh giá:	135
3.1. Phương pháp tiếp cận:.....	135
3.2. Công cụ phân tích:	135
II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH	136
III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI KHÔNG THỰC HIỆN QUY HOẠCH	136
1. Hiện trạng môi trường đất:.....	136
2. Suy thoái đa dạng sinh học	136
2.1. Suy thoái đa dạng sinh học do con người	136
2.2. Suy giảm đa dạng sinh học do thiên tai	136
2.3. Hiện trạng ô nhiễm do chất thải rắn, nghĩa trang	136
IV. PHÂN TÍCH DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC VÀ TIÊU CỰC CÓ THỂ TỚI MÔI TRƯỜNG DO THỰC HIỆN QUY HOẠCH	136
1. Tác động từ đầu tư hạ tầng kỹ thuật:.....	136
2. Phân tích dự báo ô nhiễm môi trường không khí	137
2.1. Ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông:	137
3. Phân tích dự báo ô nhiễm môi trường nước (do nước thải).....	137
4. Phân tích dự báo ô nhiễm do chất thải rắn (CTR)	137
5. Phân tích dự báo suy thoái môi trường đất	137
6. Phân tích dự báo sự cố, tai biến môi trường	137
7. Phân tích dự báo biến đổi tài nguyên, cảnh quan	138
8. Tác động đến môi trường kinh tế xã hội.....	138
9. Tác động đến sức khỏe cộng đồng, phát triển kinh tế, xã hội	138
V. PHÂN TÍCH, TÍNH TOÁN, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG TRÊN CƠ SỞ CÁC DỮ LIỆU CỦA CÁC PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG	138
1. Phương án.....	138
2. Phương án quy hoạch:.....	139
VI. CÁC GIẢI PHÁP KIỂM SOÁT Ô NHIỄM, PHÒNG TRÁNH, GIẢM NHẸ THIÊN TAI HAY ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG, KIỂM SOÁT CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG; KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG	140
1. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan khu dân cư.....	140
2. Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị	140
3. Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.....	140
4. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai	140
4.1. Chất lượng môi trường nước.....	140
4.2. Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn	140
4.3. Quản lý chất thải	141
VII. KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG	141



1. Quản lý môi trường.....	141
2. Cam kết thực hiện biện pháp bảo vệ môi trường.....	141
CHƯƠNG XI. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ DỰ ÁN.....	143
I. CƠ SỞ LẬP TÔNG MỨC ĐẦU TƯ	143
II. TÔNG MỨC ĐẦU TƯ	143
III. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN	143
1. Nguồn vốn – phương án huy động vốn	143
2. Tổ chức thực hiện.....	143
CHƯƠNG XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	145
I. KẾT LUẬN:	145
II. KIẾN NGHỊ:	145



DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Sơ đồ vị trí khu dân cư Hiếu Cầm 2 trong tổng thể quy hoạch chung khu công nghiệp và dân cư Becamex – Bình Phước, tỉnh Bình Phước (cũ)5

Hình 2. Vị trí Khu dân cư Hiếu Cầm 2 trong tổng thể Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành (cũ).....6

Hình 3. Sơ đồ phạm vi và giới hạn Khu dân cư Hiếu Cầm 2.....6

Hình 4. Sơ đồ vị trí khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.....7

Hình 5. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch9

Hình 6. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch10

Hình 7. Hiện trạng cảnh quan khu vực nghiên cứu quy hoạch12

Hình 8. Hiện trạng đường giao thông trong khu vực quy hoạch (QL13).....13

Hình 9. Sơ đồ vị trí khu dân cư Hiếu Cầm 2 trong tổng thể quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ).....19

Hình 10. Sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan Khu dân cư Hiếu Cầm 243

Hình 11. Minh họa công trình thương mại dịch vụ.....45

Hình 12. Hình minh họa công trình giáo dục46

Hình 13. Thiết kế đô thị toàn khu.....49

Hình 14. Phối cảnh Khu dân cư Hiếu Cầm 251

Hình 15. Khu nhà ở liền kề55

Hình 16. Không gian trường mầm non56

Hình 17. Không gian công viên, vườn hoa58

Hình 18. Mặt cắt giao thông A-A lộ giới 79m94

Hình 19. Mặt cắt giao thông 1-1 lộ giới 40m.....94

Hình 20. Mặt cắt giao thông 3-3 lộ giới 25m.....95

Hình 21. Mặt cắt giao thông 4-4 lộ giới 22m.....95

Hình 22. Mặt cắt giao thông 6-6 lộ giới 16m.....95



DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Bảng hiện trạng đặc điểm khí hậu	7
Bảng 2. Bảng hiện trạng sử dụng đất	10
Bảng 3. Bảng thống kê diện tích đất đơn vị ở và đất ngoài đơn vị ở	19
Bảng 4. Bảng độ vưon ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng	20
Bảng 5. Bảng quy định tầng cao nhà liên kế, nhà phố	21
Bảng 6. Bảng quy định tầng cao đối với nhà biệt thự	21
Bảng 7. Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị	22
Bảng 8. Bảng mật độ xây dựng nhà ở liền kề theo QCVN 01:2021/BXD	23
Bảng 9. Bảng mật độ xây dựng nhà ở chung cư theo QCVN 01:2021/BXD	23
Bảng 10. Bảng mật độ xây dựng công trình thương mại dịch vụ theo QCVN 01:2021/BXD	23
Bảng 11. Bảng chỉ tiêu đất công trình dịch vụ - công cộng theo QCVN 01:2021/BXD	24
Bảng 12. Bảng cơ cấu sử dụng đất khu dân cư Hiếu Cẩm 2	27
Bảng 13. Bảng so sánh các chỉ tiêu	28
Bảng 14. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất	34
Bảng 15. Quy định khoảng lùi đối với công trình xây dựng mới	42
Bảng 16. Quy định khoảng lùi đối với công trình xây dựng mới	51
Bảng 17. Quy định độ vưon ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng	52
Bảng 18. Quy định các bộ phận nhà được phép nhô ra	53
Bảng 19. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật (m)	56
Bảng 20. Thống kê các loại cây xanh đề xuất	58
Bảng 21. Bảng thống kê công trình ngầm	61
Bảng 22. Thống kê lưu lượng thoát nước mưa	66
Bảng 23. Thống Kê Khối Lượng Giao Thông	89
Bảng 24. Bảng khai toán giao thông	96
Bảng 25. Bảng quy định chỉ giới xây dựng	96
Bảng 26. Bảng so sánh chỉ tiêu bãi đỗ xe	98
Bảng 27. Bảng thống kê nhu cầu sử dụng nước toàn khu	103
Bảng 28. Bảng lưu lượng dùng nước từng giờ trong ngày	104
Bảng 29. Bảng tính lưu lượng các nút chính của mạng lưới cấp nước khu dân cư ..	105
Bảng 30. Bảng tính toán thủy lực các nút chính của mạng lưới cấp nước Khu dân cư Hiếu Cẩm 2 – giờ dùng nước lớn nhất	113
Bảng 31. Bảng tính toán thủy lực các nút chính của mạng lưới cấp nước Khu dân cư Hiếu Cẩm 2 – giờ dùng nước lớn nhất có cháy	117
Bảng 32. Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước	121
Bảng 33. Bảng thống kê chỉ tiêu cấp điện toàn khu dân cư	123
Bảng 34. Bảng khái toán phân điện chung cho toàn khu	126
Bảng 35. Bảng thống kê chi tiết dự kiến số thiết bị trong khu quy hoạch	127



Bảng 36.....	130
Bảng 37.....	131
Bảng 38.....	132
Bảng 39. Bảng khai toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải	133
Bảng 40. Bảng phân tích tác động môi trường của phương án quy hoạch đối với quy hoạch các phân khu chức năng	139
Bảng 41. Bảng khái toán kinh phí đầu tư bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình :.....	143



DANH MỤC VIẾT TẮT

KCN	Khu công nghiệp
TH	Tiểu học
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
PTTH	Phổ thông trung học
TDTT	Thể dục thể thao
TCXDVN	Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam
TCXD	Tiêu chuẩn Xây dựng
CTR	Chất thải rắn
UBND	Ủy ban nhân dân
BXD	Bộ Xây dựng
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
QCXDVN	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam
TCVN	Tiêu chuẩn Việt Nam
QCVN	Quy chuẩn Việt Nam
VBHN	Văn bản hợp nhất
TP	Thành phố
QH	Quy hoạch
QĐ	Quyết định
TX	Thị xã
NĐ	Nghị định
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
ĐT	Đường tỉnh
TTg	Thủ tướng
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
CP	Chính phủ
TT	Thông tư
TMDV	Thương mại dịch vụ
LK	Liên kết
VN	Việt Nam
BTCT	Bê tông cốt thép
CB	Circuit Breaker
PVC	Polyvinyl chloride
DSTA	Double Steel Tape Armoured
XLPE	polyetylen liên kết chéo
PLC	Programmable Logic Controller
HDPE	High Density Polyethylene
WHO	World Health Organization: Tổ chức Y tế Thế giới
ngđ	Ngày đêm



CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- Quy hoạch chung Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước đã được UBND tỉnh Bình Phước (cũ) phê duyệt theo Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 và phê duyệt điều chỉnh theo các Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 20/4/2015 và Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 với quy mô gồm 01 Khu công nghiệp và 12 Khu dân cư. Khu dân cư Hiếu Cầm 2 là một trong 12 Khu dân cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo 2542/QĐ-UBND ngày 03/11/2010 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

- Ngày 24/7/2020 UBND tỉnh Bình Phước ra quyết định số 1695/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước; Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/2/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai). Từ đó hình thành nên một khu vực có các cụm công nghiệp, các đô thị, khu dân cư nông thôn, khu canh tác...với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội từng bước hoàn thiện, chất lượng cuộc sống người dân được nâng cao, tạo diện mạo kiến trúc cảnh quan đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, bền vững.

- Để tạo quỹ đất phát triển thêm khu dân cư mới phục vụ nhu cầu phát triển quỹ đất nhà ở cho người dân trong vùng quy hoạch và các khu vực phục vụ lân cận, tạo quỹ đất phục vụ công tác di dân tái định cư khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước. Đồng thời giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân của khu công nghiệp này và các khu công nghiệp lân cận. Nên từ các cơ sở nêu trên việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cầm 2 thuộc khu đô thị Chơn Thành, Phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai là thực sự cần thiết nhằm cụ thể hóa các định hướng của quy hoạch cấp trên. Đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong việc đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực. Với chức năng: “Tập trung phát triển khu công nghiệp đô thị dịch vụ mới là mô hình sinh thái giữa phát triển công nghiệp với đô thị hóa, đảm bảo sự phát triển bền vững của khu công nghiệp. Trong đó, mô hình phát triển song song giữa khu sản xuất công nghiệp và trung tâm nghiên cứu và phát triển, trung tâm ươm tạo doanh nghiệp, giáo dục, y tế, vui chơi giải trí, ... để tạo nên một môi trường sống và làm việc tốt cho người lao động và chuyên gia. Quỹ đất dự trữ phát triển phía Tây Bắc và phía Nam ưu tiên phát triển đô thị sinh thái mật độ trung bình kết hợp công viên, hồ nước dịch vụ vui chơi giải trí, đảm bảo sự kết nối và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đáp ứng đầy đủ cho các nhu cầu hạ tầng xã hội.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

1. Các căn cứ pháp lý:

- Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 29/6/2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy chữa cháy ngày 22/11/2013;

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/ 2018;

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;



- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về Quản lý không gian ngầm đô thị;
- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính Phủ về quản lý cây xanh đô thị
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính Phủ, về thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số Điều của Luật Bảo vệ Môi trường;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật;
- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; Nghị định số 50/2024-NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;
- Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/03/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;



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

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

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2023/BXD về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Phước (cũ) thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 24/10/2024 của Thủ tướng Chính Phủ về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bình Phước (cũ) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

- Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước; Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/2/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) quyết định ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ) phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ);

- Các tài liệu, số liệu thống kê, các quy hoạch chuyên ngành, dự án khác có liên quan trên địa bàn khu vực nghiên cứu.

2. Các cơ sở lập quy hoạch:

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500.

- Quy hoạch chung Khu công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Khu công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước (cũ) đã được phê duyệt.

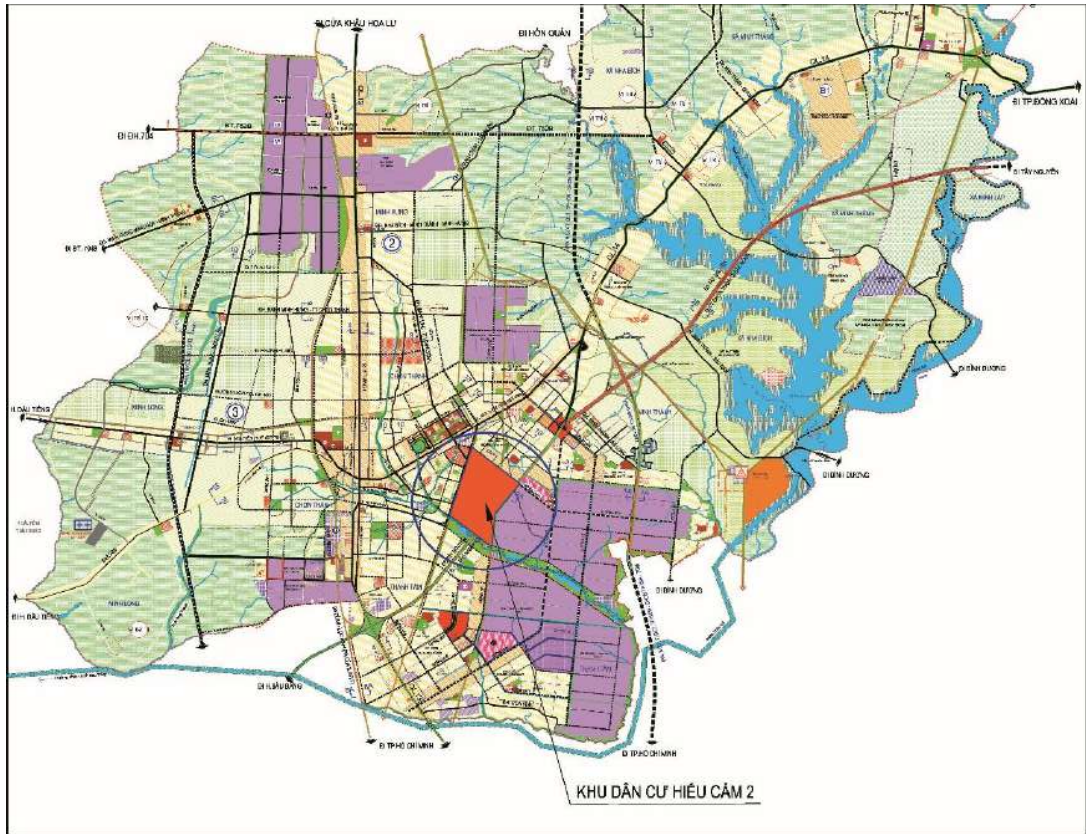
- Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành (cũ) đã được phê duyệt.

- Các nguồn tài liệu, số liệu, dân số, đất đai khu vực quy hoạch.

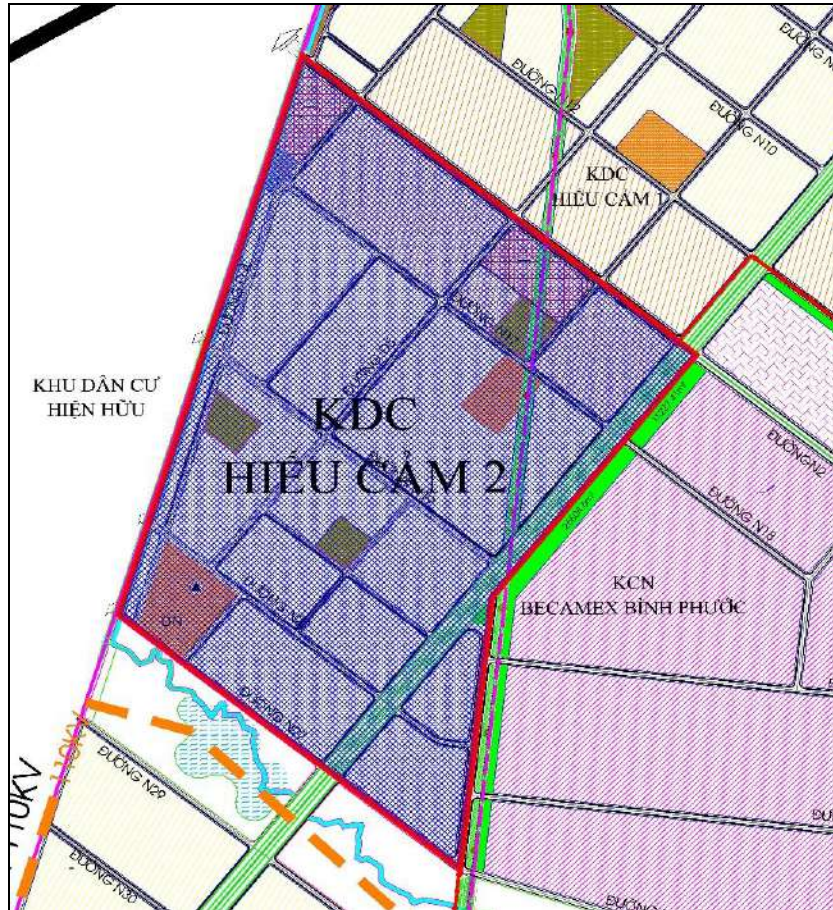
- Các thông tin về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật: Do chủ đầu tư kết hợp các ngành chức năng liên quan cung cấp.



- Cơ sở thiết kế quy hoạch theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và các văn bản quy định liên quan.



Hình 2. Vị trí Khu dân cư Hiếu Cảm 2 trong tổng thể Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành (cũ)



Hình 3. Sơ đồ phạm vi và giới hạn Khu dân cư Hiếu Cảm 2





Hình 4. Sơ đồ vị trí khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch

- Diện tích quy hoạch: 209,94ha.

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Khí hậu:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, có nền nhiệt cao đều quanh năm, ít gió bão.

2. Đặc điểm khí hậu:

Bảng 1. Bảng hiện trạng đặc điểm khí hậu

STT	Chỉ tiêu	Trạm Chơn Thành	Ghi Chú
1	Nhiệt độ (°C)		
	- Nhiệt độ bình quân	26,7	
	- Nhiệt độ bình quân thấp nhất	25,5	Tháng 12
	- Nhiệt độ bình quân cao nhất	28,7	Tháng 4
2	Tổng tích ôn (°C/năm)	9.288	Tháng 1/1963
3	Giờ chiếu sáng (giờ/ng)	6,5	10,7°C
4	Giờ nắng/ năm (giờ)	2.526, khu vực không có sương mù	

STT	Chỉ tiêu	Trạm Chơn Thành	Ghi Chú
5	Lượng mưa (mm)		
	- Bình quân/năm	1.633	
	- Lượng mưa cao nhất (%)	92	Mùa mưa (tháng 5-10)
6	Lượng bốc hơi (mm)		
	- Bình quân năm	1.447	
7	Độ ẩm không khí (%)		
	- Bình quân/năm	82	
	- Thấp nhất/năm	75	Tháng 2
	- Cao nhất/năm	91	Tháng 9

- Thời tiết nóng ẩm: vào khoảng thời gian cuối mùa đông, đầu mùa xuân (tháng 2 - 4) thường có mưa phùn, lạnh và ẩm.

- Nhiệt độ không khí trung bình 26 °C - 28°C và độ ẩm tương đối rất lớn $w > 80\%$, có lúc bão hòa.

- Số giờ nắng bình quân < 2.000h/năm.

2.1. Nhiệt độ và độ ẩm:

- Trung bình trong năm là 25 °C -27 °C. Chênh lệch nhiệt độ giữa các tháng:

+ Nhiệt độ không khí trung bình các tháng nóng nhất: 28,6 °C (tháng 4 và 5);

+ Nhiệt độ không khí trung bình các tháng lạnh nhất: 24,9 °C –25,9 °C (tháng 1 và 2).

2.2. Mưa

- Lượng mưa trung bình trong năm: 1700-1800mm.

- Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, tập trung nhất là 3 tháng (8, 9 và 10), lượng mưa 3 tháng chiếm 60-70% lượng mưa cả năm.

- Lượng mưa trung bình trong năm: 1700-1800mm.

- Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, tập trung nhất là 3 tháng (8, 9 và 10), lượng mưa 3 tháng chiếm 60-70% lượng mưa cả năm.

2.3. Gió

- Mỗi năm có 2 mùa gió theo 2 mùa mưa và khô. Về mùa mưa, gió thịnh hành Tây – Nam. Về mùa khô, gió chính Đông chuyển dần sang Bắc. Chuyển tiếp giữa hai mùa còn có gió Đông và Đông Nam.

- Tốc độ gió trung bình đạt 10 – 15m/s, lớn nhất 25-30 m/s (90 – 110 km/h).

- Khu vực này không chịu ảnh hưởng của gió bão.

3. Đặc điểm thủy văn

3.1. Nước mặt:

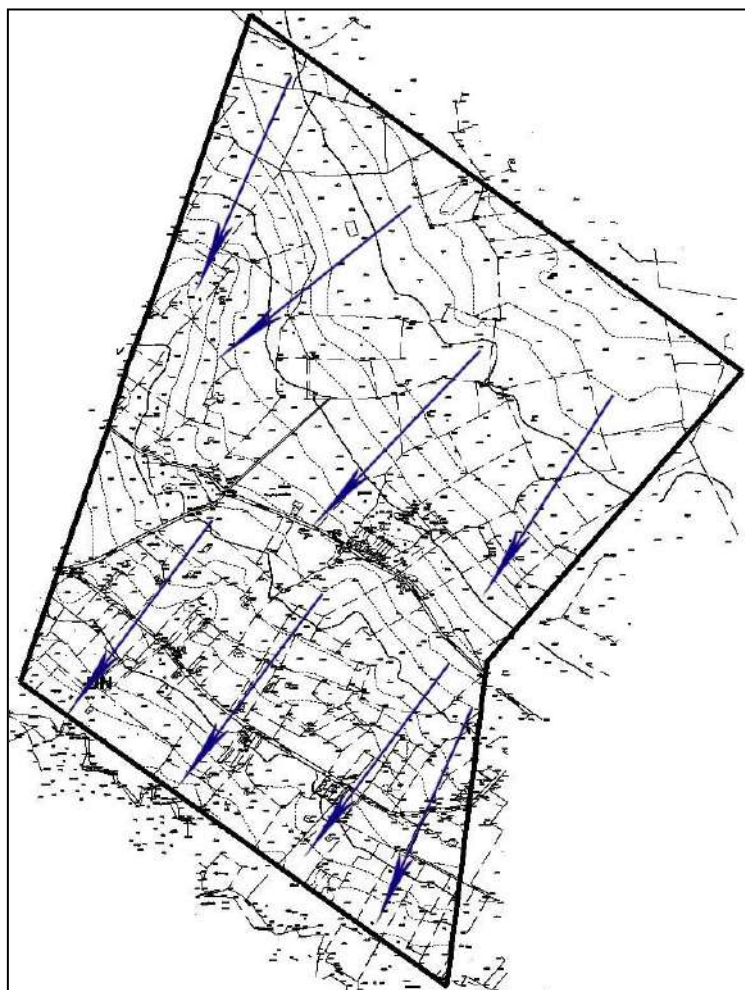
- Trong khu vực chỉ có một phần suối nhỏ nằm ở phía Nam khu đất quy hoạch.

3.2. Nước ngầm:

- Khu vực quy hoạch nằm trong vùng nước ngầm khá dồi dào của tỉnh Bình Phước. Theo tài liệu của TDĐC 802, khả năng khai thác nước ngầm trên địa bàn có thể đạt



15.000 – 20.000 m³/ngày. Nước tồn tại ở 2 dạng có áp và không áp. Tầng khai thác hiện nay của các giếng ở độ sâu 55-90m là tầng nước có áp.



Hình 5. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

3.3. Đặc điểm địa chất công trình

- Lớp 1: Sét pha, trạng thái dẻo cứng - cứng. Thành phần chủ yếu của lớp là sét, bột, cát hạt mịn, màu xám trắng - xám hồng, trạng thái đất từ dẻo cứng đến cứng. Phân bố ở độ sâu trung bình 14,60m.

- Lớp 2: Sét pha lẫn sỏi sạn laterit, trạng thái dẻo cứng – cứng. Thành phần chủ yếu của lớp là sét, cát hạt trung đến thô, sỏi sạn laterit, màu xám hồng - xám vàng - nâu - nâu hồng - nâu đỏ - xám trắng, trạng thái dẻo cứng - cứng. Phân bố ở độ sâu trung bình 5,35m.

- Lớp 3: Cát pha, chặt vừa. Thành phần chủ yếu của lớp là cát hạt mịn đến trung, màu xám trắng - xám vàng - nâu vàng - xám hồng, kết cấu chặt vừa. Phân bố ở độ sâu trung bình 8,36m.

- Lớp 4: Sét, trạng thái dẻo cứng – cứng. Thành phần chủ yếu của lớp là sét, màu xám trắng - nâu vàng sậm - nâu hồng - nâu vàng - xám trắng, trạng thái dẻo cứng - cứng. Phân bố ở độ sâu trung bình 6,42m.

- Lớp 5: Đá phong hoá, màu nâu vàng, xám xanh. Lớp đá phong hoá bắt gặp ở đáy các lỗ khoan khảo sát, là sản phẩm phong hoá của đá gốc bên dưới, màu nâu vàng, xám xanh, trạng thái rất cứng. Phạm vi độ sâu khảo sát tối đa là 30,0m.

- Đa tầng khu vực khảo sát khá tốt có thể xây nhà cao tầng mà giải pháp nền móng lại ít tốn kém. Bên dưới là lớp đá gốc khá nông. Không xuất hiện lớp bùn yếu (địa tầng bất lợi cho xây dựng).

- Khu vực khảo sát có mặt bằng tương đối thuận lợi, có mức độ giao thông thuận tiện cho việc vận chuyển vật liệu và thi công công trình.

III. HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Hiện trạng dân số

- Trong khu vực thực hiện có ít người sinh sống. Tập trung về phía Tây còn lại sống rải rác và chủ yếu làm việc cho các đồn điền cao su. Đời sống còn nhiều khó khăn.

- Điều kiện sống của người dân trong khu vực tuy đã được cải thiện về thu nhập nhưng các điều kiện khác về hạ tầng còn nhiều khó khăn, đặc biệt là đường giao thông, cấp điện, cấp nước,...

- Do sống phân tán trong khu đất nông nghiệp, có nhiều gia đình xa trung tâm 2-3km nên sinh hoạt xã hội gặp khó khăn ví dụ nhiều trẻ em đi học quá xa, người dân khó tiếp cận tới các công trình dịch vụ như chợ, UBND xã, trạm y tế,...



Hình 6. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

2. Hiện trạng sử dụng đất

- Đất trong khu dân cư Hiếu Cảm 2 hiện được sử dụng theo ước tính sơ bộ như sau:

Bảng 2. Bảng hiện trạng sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Loại Đất	Diện Tích (m ²)	Tỷ lệ
1	Đất trồng cây công nghiệp lâu năm	1.500.549	71,47
2	Đất trồng cây công nghiệp lâu năm kết hợp ở	503.579	23,99
3	Đất giao hành lang đường điện	22.479	1,07
4	Đất giao thông	27.435	1,31
5	Đất đường Hồ Chí Minh	45.432	2,16
Tổng Cộng		2.099.474	100

- Đất cây công nghiệp lâu năm có khoảng 1.500.549m² chiếm khoảng 71,47% diện tích khu quy hoạch.

- Đất trồng cây dài ngày kết hợp ở nông thôn có khoảng 503.579m² chiếm khoảng 23,99% diện tích khu quy hoạch.

- Đất giao thông có khoảng 27.435m² chiếm khoảng 1,31% diện tích khu quy hoạch.

- Đất đường dây điện 110KV chiếm khoảng 22.479m² chiếm khoảng 1,07%. diện tích đất đường Hồ Chí Minh chiếm khoảng 45.432m² chiếm khoảng 2,16% diện tích khu quy hoạch.

- **Đánh giá chung:** khu vực quy hoạch chủ yếu là đất trồng cây công nghiệp lâu năm, việc lựa chọn khu vực để đầu tư xây dựng khu dân cư nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu ở của người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực.

3. Hiện trạng triển trúc cảnh quan

- Cảnh quan tự nhiên của khu vực nghiên cứu quy hoạch xanh, đẹp với ấn tượng rừng cây, địa hình bằng phẳng, đây là một lợi thế để xây dựng một Khu dân cư hấp dẫn, đồng thời là bài toán khó cho các nhà quy hoạch tìm được lời giải tốt nhất.

- Phân vùng cảnh quan trong khu vực nghiên cứu tương đối đa dạng với những đặc thù dễ nhận diện, bao gồm: cảnh quan rừng cao su tương đối bằng phẳng; cảnh quan sườn đồi kéo dài dọc giới hạn phía đông và phía tây khu đất;

- *Hiện trạng công trình sản xuất:* Trong khu quy hoạch không có cơ sở sản xuất công nghiệp nào.

- *Hiện trạng xây dựng nhà ở:* Trong khu vực hiện ít nhà ở của dân. Nhà chủ yếu xây dựng theo hình thức nhà ở nông thôn có sân vườn nhà 3- 5 gian, nhà ống 1 mái.

- *Hiện trạng xây dựng công trình công cộng:* Trong khu vực không có công trình công cộng nào.

- Một số hình ảnh hiện trạng:





Hình 7. Hiện trạng cảnh quan khu vực nghiên cứu quy hoạch

4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng xã hội

- Trong khu vực nghiên cứu không có công trình hạ tầng xã hội như: giáo dục, y tế, văn hóa,...

5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

5.1. Hiện trạng giao thông

- **Giao thông đối ngoại:**

+ Phía Đông khu quy hoạch giáp với tuyến đường Hồ Chí Minh kết nối ra QL 13, QL14.





Hình 8. Hiện trạng đường giao thông trong khu vực quy hoạch (QL13)

- Giao thông nội bộ:

- Trong khu vực dự án cơ sở hạ tầng hầu như chưa có gì ngoài các tuyến đường đất đỏ giữa các lô đất.

- Các tuyến trên cho phép xe 4 bánh đi lại vào mùa khô. Vào mùa mưa đường ngập, nhiều hố trũng lớn, xe bốn bánh lưu thông khó khăn.

- Ngoài ra còn có các tuyến đường nội bộ trong các vườn cao su và khu vực sản xuất nông nghiệp. Các đường này có lộ giới khoảng 3-4m.

5.2. Hiện trạng nền và thoát nước mưa

- Hiện tại trong khu vực chưa có mạng lưới thoát nước, chủ yếu nước chảy theo địa hình tự nhiên từ các khu vực cao xuống vùng trũng và thu gom về các mương, suối hiện hữu.

+ Nước mưa trong khu vực chủ yếu tự thấm và thoát theo địa hình tự nhiên sau đó ra suối Cái ở phía Nam khu dân cư.

5.3. Hiện trạng cấp nước

- Trong khu vực hiện chưa được cấp nước sạch bằng hệ thống cấp nước. Nguồn nước sinh hoạt trong khu vực chủ yếu là nước ngầm mạch nông do các gia đình, cơ sở dịch vụ tự khoan, đào giếng để tự cấp riêng. Các giếng đóng gia đình ở độ sâu 30-40m. Nước được bơm trực tiếp và sử dụng mà không qua xử lý.

5.4. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải chủ yếu trong khu vực là nước thải từ nhà dân. Nguồn nước thải sinh hoạt này chủ yếu là tự ngấm, dễ gây ô nhiễm môi trường sinh thái.

- Chưa có hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải.

5.5. Hiện trạng cấp điện

- Tiếp giáp phía Đông có tuyến đường điện 220KV một phần đi qua dự án và phía Tây có tuyến đường điện 110KV đi song song giáp ranh dự án.



- Trong khu vực chưa có hệ thống cấp điện đầy đủ, lưới điện hạ thế cung cấp cho các hộ dân bằng các tuyến đường dây xây dựng tạm ven các tuyến đường đất đỏ.

5.6. Thông tin liên lạc

- Thời điểm hiện tại khu vực nghiên cứu quy hoạch chưa có hệ thống thông tin liên lạc. Tuy nhiên, trong phạm vi quy hoạch nằm trong vùng phủ sóng của hệ thống các mạng điện thoại di động Mobie phone, Vinaphone, Viettel và một số mạng điện thoại khác, do vậy có thể đáp ứng mọi nhu cầu về thông tin liên lạc.

6. Đánh giá hiện trạng:

- Căn cứ vào một số yếu tố tự nhiên, hiện trạng ngập úng, qua điều tra thực tế, sơ bộ đánh giá và phân loại đất xây dựng có địa hình dốc thoải nhẹ, tương đối thuận lợi để phát triển xây dựng, tuy nhiên cần lưu ý độ dốc phải đảm bảo thoát nước tự chảy.

IV. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT

1. Định hướng chung

- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

- Nghiên cứu, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, lựa chọn giải pháp quy hoạch thích hợp nhất.

- Xác định tính chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

2. Các nội dung cần thực hiện

- Quy hoạch mặt bằng cơ cấu sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình v.v...

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống các công trình.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết, hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy.

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

+ Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bản.

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp thông tin liên lạc.

+ Đánh giá môi trường chiến lược.

+ Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

CHƯƠNG III. CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG LẬP QUY HOẠCH

I. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị theo tiêu chuẩn đô thị loại IV và hướng tới tiêu chuẩn đô thị loại III theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành tại Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019; điều chỉnh tại Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

- Xây dựng một khu dân cư mới đa chức năng, đa dạng về kiểu ở, đem lại nhiều sự lựa chọn đáp ứng yêu cầu về tiện nghi sống đa dạng phục vụ nhiều lớp người trong xã hội hiện tại và tương lai. Xây dựng một không gian sống vừa hiện đại vừa truyền thống, theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường, phù hợp khả năng kinh tế địa phương, có chất lượng hạ tầng và dịch vụ tốt, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân trong tương lai, tạo quỹ đất phục vụ công tác di dân tái định cư khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước, đồng thời giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân của khu công nghiệp này và các khu công nghiệp lân cận.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, đầu tư xây dựng hạ tầng, đầu tư xây dựng các công trình trong khu quy hoạch nhằm phát triển khu dân cư,...

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết theo quy hoạch đã được phê duyệt.

II. SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

- Phù hợp với quy hoạch chung đô thị Chơn Thành (cũ) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025;

- Phù hợp với Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ); Theo đó, hình thành một khu vực đô thị với cụm công nghiệp, khu dân cư, hạ tầng kỹ thuật – xã hội hoàn thiện, chất lượng sống nâng cao, cảnh quan kiến trúc văn minh – hiện đại – bền vững;

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2 được lập trên cơ sở vừa có sự chuyển tiếp, kế thừa từ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Bình Phước (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 03/11/2010 và vừa có sự cập nhật điều chỉnh theo các quy chuẩn, quy phạm hiện hành có hiệu lực và các quy định hiện hành của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) cũng như UBND tỉnh Đồng Nai (mới).

III. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ

1. Định hướng về khu chức năng:

Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt theo Quyết định số 2542/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) thì định hướng Khu dân cư Hiếu Cảm 2 là một trong các khu dân cư (Khu đô thị, dịch vụ, công nghiệp Becamex) với chức năng: “Tập trung phát triển khu công nghiệp đô thị dịch vụ mới là mô hình sinh thái giữa phát triển công nghiệp với đô thị hóa, đảm bảo sự phát triển bền vững của khu công nghiệp. Trong đó, mô hình phát triển song song giữa khu sản xuất công nghiệp và trung tâm nghiên cứu và phát triển, trung tâm ương tạo doanh nghiệp, giáo dục, y tế, vui chơi



giải trí, ... để tạo nên một môi trường sống và làm việc tốt cho người lao động và chuyên gia. Quỹ đất dự trữ phát triển phía Tây Bắc và phía Nam ưu tiên phát triển đô thị sinh thái mật độ trung bình kết hợp công viên, hồ nước dịch vụ vui chơi giải trí, đảm bảo sự kết nối và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đáp ứng đầy đủ cho các nhu cầu hạ tầng xã hội.

2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

2.1. Khung tổng thể tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Hình ảnh đặc trưng của khu Thành Tâm (cũ) hướng đến là đô thị - dịch vụ - công nghiệp. Hệ thống công viên cây xanh đóng vai trò làm vùng đệm, cách ly các không gian công nghiệp. Tổ chức không gian là sự kết hợp giữa chuỗi công viên vui chơi giải trí với công trình hỗn hợp dịch vụ tạo nên điểm nhấn đặc trưng hấp dẫn toàn khu vực;

- Các khu chức năng đô thị được tổ chức theo mạng lưới ô cờ liên kết chặt chẽ, bổ trợ lẫn nhau tạo nên sự hài hòa, thân thiện;

- Tại các nút giao, cửa ngõ đô thị, các trục cảnh quan chính... hình thành các không gian trọng tâm và các công trình điểm nhấn tạo không gian hấp dẫn, sinh động cho khu vực đô thị;

- Tổ chức tuyến phố đi bộ tại khu vực trung tâm đô thị kết nối giữa không gian quảng trường với khu vực ga Chơn Thành và trung tâm dịch vụ hỗn hợp, gắn kết các hoạt động giao lưu cộng đồng hấp dẫn cho người dân đô thị;

- Không gian, kiến trúc cảnh quan hệ thống công trình công cộng, hành chính đô thị được tổ chức rõ ràng, mạch lạc, hiện đại đáp ứng theo yêu cầu chức năng của từng loại hình. Các công trình dịch vụ được tổ chức linh hoạt, với kiến trúc đẹp, đa dạng tạo nên các điểm nhấn hấp dẫn trong không gian tổng thể của khu đô thị Chơn Thành (cũ);

- Dọc tuyến đường QL.13, tuyến trục đường chính hướng Bắc Nam kết nối tới trung tâm đô thị Chơn Thành (cũ) tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được chú trọng làm tăng giá trị thẩm mỹ và thu hút các hoạt động của đô thị;

- Khai thác hệ thống suối tự nhiên, kênh nước, cây xanh cảnh quan phía Bắc, phía Đông và phía Nam gắn liền đô thị sinh thái mật độ trung bình tạo nên môi trường ở đa dạng, hấp dẫn đáng sống cho đô thị. Ngoài vai trò đô thị sinh thái còn là vùng đệm chuyển tiếp gắn kết với đô thị sinh thái Minh Thành (cũ).

- Hệ thống không gian mở như quảng trường, công viên cây xanh, khu thể dục thể thao phục vụ khu ở được tổ chức cảnh quan rất đa dạng, gắn kết chặt chẽ với hệ thống cây xanh đô thị. Các khu vực được tổ chức theo cấu trúc không gian mở, tạo nên sự thân thiện và thu hút các hoạt động ngoài trời của người dân đô thị;

- Không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực hiện trạng được chỉnh trang, sắp xếp lại để phù hợp với tiêu chí đô thị. Khai thác các không gian trống, xen kẽ tổ chức các không gian xanh, công trình công cộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

2.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các trục đường chính:

- Trên cơ sở hệ thống mạng khung giao thông chính của đô thị, một số tuyến trục ngoài chức năng đảm bảo về tiêu chuẩn kỹ thuật còn giữ vai trò kết nối không gian kiến trúc cảnh quan thúc đẩy các hoạt động trong đô thị. Tổ chức không gian cảnh các tuyến trục quan trọng trong đô thị Chơn Thành (tuyến đường Quốc lộ 13, tuyến đường bộ và đường sắt phía Tây, tuyến đường trung tâm hướng Bắc Nam, trục cảnh quan hướng Đông Tây...) được kiểm soát hai bên phù hợp với đặc điểm hoạt động đô thị, tạo ra các đặc điểm riêng cho từng đoạn, góp phần tạo hình ảnh chung về không gian đô thị. Dọc tuyến

bố trí cụm công trình dịch vụ kết hợp cây xanh cảnh quan, chiếu sáng, biển quảng cáo tạo điểm nhấn trên toàn trục.

- Trục xây xanh cảnh quan có chức năng là trục kết nối phục vụ các hoạt động đi bộ, thể dục thể thao... cho người dân trong đô thị. Trên tuyến đường kết hợp các giải pháp cây xanh, chiếu sáng, tiện ích công cộng để đem lại cảm giác thoải mái cho người dân đô thị.

2.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các cửa ngõ đô thị:

- Đô thị Chơn Thành (cũ) với hình ảnh đặc trưng đô thị - dịch vụ - công nghiệp. Vì vậy, tại các vị trí đầu mối giao thông quan trọng khuyến khích tổ chức thiết kế các khu biểu tượng, công trình điểm nhấn mang hình ảnh đặc trưng riêng của đô thị Chơn thành (cũ).

- Tại các vườn hoa, cây cảnh dọc các tuyến đường vào đô thị cần xây dựng tạo hình nghệ thuật nhằm mang tới hình ảnh đặc trưng của đô thị. Đây là các điểm cửa ngõ là nơi tạo ấn tượng đầu tiên cũng như phản ánh đậm nét giá trị đặc trưng của đô thị Chơn Thành (cũ). Tại khu vực cửa ngõ phía Bắc và phía Nam của khu vực đô thị Chơn thành (cũ) khuyến khích bố trí tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp cao tầng có chung một ngôn ngữ kiến trúc, kiến trúc hiện đại, ấn tượng với khoảng lùi lớn tạo không gian với góc nhìn rộng. Ưu tiên các khoảng lùi lớn để tổ chức cảnh quan tạo hình thảm cỏ mang tính nghệ thuật tạo dựng hình ảnh cửa ngõ cho đô thị.

2.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực điểm nhấn đô thị:

- Các điểm nhấn được quy hoạch đa dạng tại nhiều vị trí trong đô thị kết hợp với vị trí thuận lợi giao thông, tổ chức cảnh quan... tạo lập nên hình ảnh đặc trưng trong không gian đô thị.

- Hệ thống các công trình điểm nhấn mới trong đô thị Chơn Thành (cũ) được lựa chọn tại các vị trí có lợi thế về giao thông, điểm nhìn đẹp được xây dựng cao tầng, với kiến trúc đặc sắc, ấn tượng như: Công trình hỗn hợp thương mại cửa ngõ phía Nam đô thị.

- Các công trình kiến trúc có giá trị di tích văn hóa lịch sử trong đô thị Chơn Thành (cũ) được bảo vệ, tôn tạo kiến trúc cảnh quan. Đây cũng là một trong những điểm nhấn kiến trúc quan trọng thể hiện mối liên hệ gắn kết giữa các không gian cũ và mới một cách hài hòa.

2.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các không gian mở, không gian xanh đô thị:

- Không gian mở, không gian xanh trong khu đô thị là tổng hợp các hệ thống cây xanh, công viên, mặt nước, quảng trường công cộng, không gian trồng... trong đô thị. Mỗi không gian được quy hoạch trên cơ sở đặc trưng hiện trạng của từng khu vực trong đô thị nhưng vẫn đảm bảo tính thống nhất, kết hợp công trình kiến trúc tạo nên sự thu hút các hoạt động cộng đồng, lễ hội văn hóa, vui chơi ngoài trời của người dân đô thị.

- Các mảng xanh công cộng trong công viên, vườn hoa được tổ chức đa dạng theo công năng sử dụng kết hợp các thảm cỏ tạo cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn. Các khu vực ven kênh, ven hồ nhân tạo cảnh quan trồng các loại cây xanh phù hợp với thổ nhưỡng của khu vực thiết kế và mang lại cảm giác tự nhiên giữa lòng đô thị.

- Xây dựng hệ thống mặt nước khu vực tạo thành đặc trưng của đô thị. Phát triển các trục kênh nước, hồ trung tâm tạo cảnh quan sinh thái hấp dẫn. Tạo cơ hội tiếp cận tới



đa cho cộng đồng với không gian mặt nước bằng hệ thống quảng trường, lối đi bộ, xe đạp tuyến đường cảnh quan...

- Không gian dọc theo trục đường chính, dọc theo các tuyến giao thông đi bộ, xe đạp cần có giải pháp trồng cây xanh tạo bóng mát có thể dùng cây tán lớn. Các công viên trung tâm diện tích lớn phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan theo chủ đề. Các công viên trong khu ở lựa chọn các loại cây phù hợp tạo bóng mát, kết hợp thảm cỏ, vườn hoa tăng tính thẩm mỹ, hấp dẫn các hoạt động.

3. Định hướng về thiết kế đô thị (các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch)

3.1. Quy định tầng cao

Chiều cao xây dựng công trình được không chế theo từng khu chức năng. Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở ý tưởng quy hoạch, chức năng sử dụng đất, vị trí, địa hình để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và không gian. Chiều cao công trình đô thị Chơn Thành được quy định như sau:

- Công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, công cộng đô thị: 5-12 tầng.
- Công trình công cộng đơn vị ở: 3-5 tầng.
- Công trình giáo dục đào tạo: 3-5 tầng.
- Công trình hành chính: 3-5 tầng.
- Công trình nhà ở mật độ trung bình: 3-5 tầng.
- Công trình nhà ở mật độ thấp: 2-3 tầng.

3.2. Quy định mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng được quy định là mật độ xây dựng gộp của từng khu vực chức năng:

- Công trình hỗn hợp: $\leq 60\%$.
- Công trình thương mại dịch vụ, công cộng đô thị: $\leq 40\%$.
- Công trình công cộng đơn vị ở: $\leq 40\%$.
- Công trình giáo dục đào tạo: $\leq 40\%$.
- Công trình hành chính: $\leq 40\%$.
- Công trình nhà ở mật độ trung bình: $\leq 6\%$.
- Công trình nhà ở mật độ thấp: $\leq 40\%$.
- Cây xanh công viên: $\leq 5\%$.

3.3. Khoảng lùi xây dựng:

Khoảng lùi tối thiểu xây dựng công trình phụ thuộc vào bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình, tuân thủ theo bảng 2.7 của QCVN 01:2021/BXD.

IV. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TRONG QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ

1. Định hướng chung:

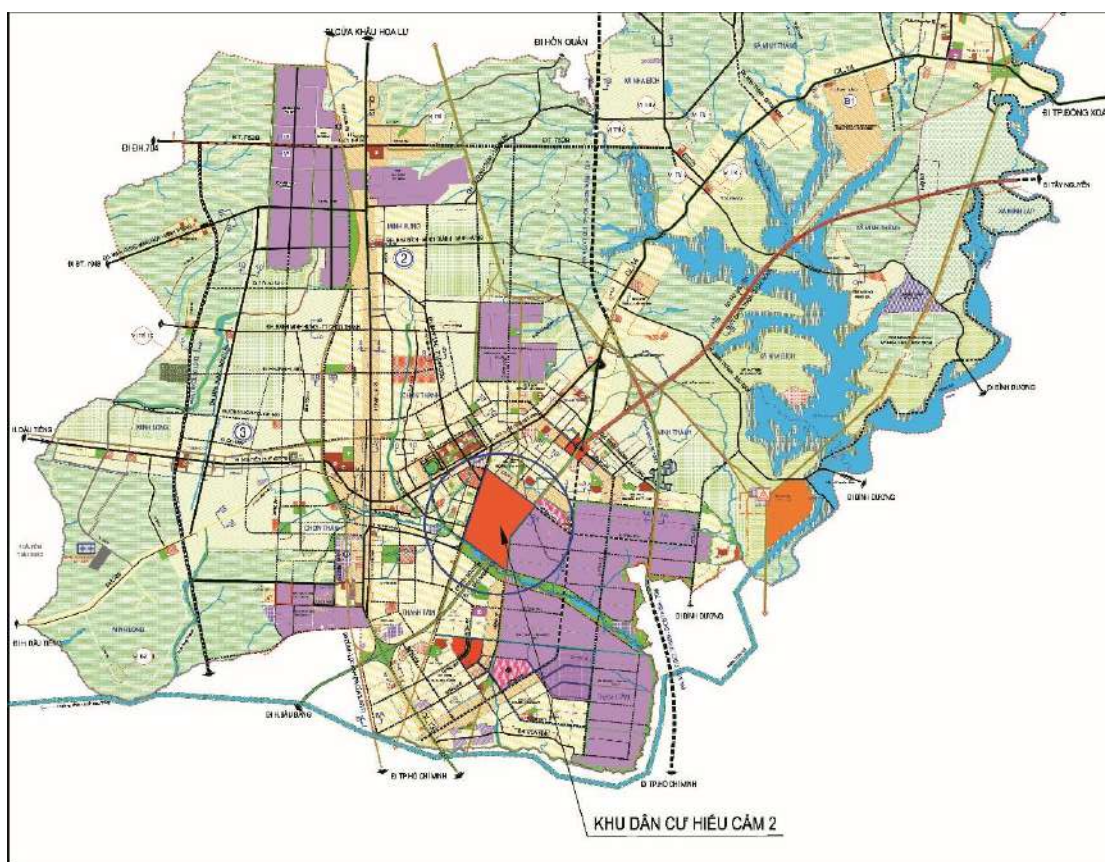
- Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) đã được phê duyệt theo Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 và được phê duyệt điều chỉnh cục bộ theo Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) với tính chất là một trong 4 đô thị kinh tế động lực của tỉnh Bình Phước (cũ). Là cửa ngõ phía Nam, mắt xích quan trọng kết nối tỉnh Bình Phước (cũ) với thành phố Hồ Chí Minh,

Bình Dương (cũ) qua Quốc lộ 13; kết nối với các tỉnh Tây Nguyên và các tỉnh Tây Nam bộ qua Quốc lộ 14 và đường Hồ Chí Minh. Là đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt quan trọng của vùng và quốc gia. Là khu vực phát triển đô thị, công nghiệp tập trung của tỉnh gắn với du lịch. Là khu vực có nhiều tiềm năng phát triển kinh tế rừng, kinh tế trang trại. Là đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại và đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại IV, hướng tới tiêu chuẩn đô thị loại III.

- Dự án Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước thuộc khu đô thị số 4 và số 5 trong tổng thể 5 khu đô thị thuộc Đô thị Chơn Thành (cũ) với chức năng là khu đô thị phía Đông và phía Nam gắn với Khu công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước.

2. Cơ cấu chức năng cấp đô thị:

- Khu dân cư Hiếu Cảm 2 trong tổng thể quy hoạch chung đô thị Chơn Thành (cũ) có vị trí và các chức năng cấp đô thị cụ thể như sau:



Hình 9. Sơ đồ vị trí khu dân cư Hiếu Cảm 2 trong tổng thể quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ)

Bảng 3. Bảng thống kê diện tích đất đơn vị ở và đất ngoài đơn vị ở

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)
A	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ (Ngoài đơn vị ở)	325.740,60
1	Trường dạy nghề	26.650,08
2	Đất thương mại dịch vụ (cấp đô thị)	65.588,71
3	Công viên chuyên đề (cấp đô thị)	58.023,92
4	Đất giao thông đường Hồ Chí Minh (giao thông đối	126.637,40



STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)
	ngoại)	
5	Đất trạm điện	6.227,76
6	Đất kênh tạo lực	24.242,96
7	Đất hành lang đường điện 220kV	22.369,76
B	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	1.773.733,5
	TỔNG	2.099.474,00

V. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TRONG QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành (cũ) đã được phê duyệt theo Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ). Quy chế này quy định phạm vi quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành (cũ) trong ranh giới đô thị Chơn Thành (cũ) theo tại Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

1. Quy định quản lý đối với khu vực đô thị xây dựng mới

- Các khu vực đô thị xây dựng mới phải thực hiện theo Quy hoạch và Quy định quản lý theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình: Màu sắc bên ngoài công trình phải tươi sáng, nổi bật, phong cách kiến trúc hiện đại và mang nét đặc thù của khu vực, mặt tiền công trình, không sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70% diện tích.

- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng:

Bảng 4. Bảng độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng

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

- Đối với công trình có khoảng lùi đảm bảo bố trí tổ chức các hạng mục phụ, cây xanh khuôn viên, chiếu sáng, cổng vào, sân bãi, đường đi lối lại thuận tiện, hợp lý, đảm bảo mỹ quan. Trường hợp có hàng rào phải đảm bảo độ rộng trên 60-70%, chiều cao không quá 2/3 chiều cao tầng nhà tương ứng - tức là khoảng 2,4m (trừ công trình đặc biệt, công trình có tính chất bí mật về an ninh quốc phòng). Cây xanh trong các khuôn viên, sân vườn có diện tích nhỏ không được trồng cây cổ thụ, tán lớn che khuất các công trình lân cận.

2. Quản lý khu nhà ở trong khu đô thị xây dựng mới

- Đối với khu đô thị mới, khu dân cư đã hình thành theo các dự án đầu tư xây dựng đô thị thì thực hiện theo quy hoạch được duyệt. Trường hợp chưa quy định cụ thể thì áp dụng các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch đảm bảo theo QCVN01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Đối với tầng cao xây dựng:

+ Nhà phố, nhà liền kề quy định khoảng lùi và tầng cao như sau:



Bảng 5. Bảng quy định tầng cao nhà liên kế, nhà phố

STT	Loại nhà ở	Lộ giới (đường, đường hẻm)	Tầng cao tối đa cho phép
1	Nhà liên kế	Lộ giới $\geq 12m$	4 tầng
		$12m > \text{Lộ giới} \geq 6m$	3 tầng
		Lộ giới $< 6m$	3 tầng
2	Nhà phố	Lộ giới $\geq 12m$	5 tầng
		$12m > \text{Lộ giới} \geq 6m$	4 tầng
		Lộ giới $< 6m$	3 tầng

+ Nhà biệt thự, nhà vườn:

Bảng 6. Bảng quy định tầng cao đối với nhà biệt thự

STT	Loại nhà ở	Lộ giới (đường, đường hẻm)	Tầng cao tối đa cho phép
1	Nhà biệt thự, nhà vườn	Lộ giới $\geq 12m$	3 tầng
		Lộ giới $< 12m$	2 tầng

Cao trình nền tầng trệt, tầng hầm và tầng bán hầm:

+ Đối với nhà biệt thự, nhà vườn: Cao trình nền tầng trệt chênh lệch không quá 01m so với cao trình đường, đường hẻm.

+ Đối với nhà liên kế, nhà phố: Cao trình nền tầng trệt bình quân +0,3m so với cao trình vỉa hè đường, đường hẻm.

Khoảng lùi:

+ Nhà liên kế: Khoảng lùi tối thiểu 3m, khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất phía sau tối thiểu 1m.

+ Nhà phố: Cho phép chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Nhà biệt thự, nhà vườn: Khoảng lùi tối thiểu 3m, khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất phía sau tối thiểu 2m.

3. Quản lý công trình Thương mại - Dịch vụ.

- Công trình thương mại bao gồm: Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ hiện hữu, cửa hàng dịch vụ thương mại, trạm xăng dầu, khu phức hợp (khách sạn và trung tâm hội nghị) tổ chức quản lý theo các đồ án quy hoạch, dự án đã được phê duyệt.

- Các khu dịch vụ theo dạng nhà phố dọc hai bên trục giao thông chính, loại hình dịch vụ này cần được giữ lại. Tuy nhiên, cần có biện pháp quản lý để không ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, trật tự công cộng và an toàn giao thông.

- Công trình dịch vụ du lịch, khách sạn: bao gồm hệ thống trung tâm dịch vụ du lịch, quảng bá, hệ thống khách sạn, nhà nghỉ...

- Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

+ Về mật độ xây dựng: Thực hiện theo quy chuẩn hiện hành.

+ Về tầng cao xây dựng: Đối với công trình dịch vụ du lịch, khách sạn nằm trên trục giao thông chính đô thị (Quốc lộ 13, đường Nguyễn Huệ) tầng cao tối đa là 12 tầng. Các trục đường khác tối đa 5-7 tầng.

- Về khoảng lùi: Thực hiện theo quy hoạch và quy chuẩn hiện hành.

CHƯƠNG IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

I. CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ

- Việc dự báo dân số phải dựa trên các chỉ tiêu, quy định, khống chế tại quy hoạch cao hơn. Dân số khu dân cư được xác định dựa trên dân số tăng tự nhiên và dân số tăng cơ học đã được tính toán và thể hiện cụ thể trong hồ sơ nhiệm vụ đã được phê duyệt tại Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND thị xã Chơn Thành (cũ).

- Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2 đã được phê duyệt thì dân số là 23.000 người.

II. CHỈ TIÊU VỀ ĐẤT ĐAI

Bảng 7. Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị

Loại đô thị	Đất đơn vị ở (m ² /người)
I – II	15-28
III – IV	28-45
V	45-55

CHÚ THÍCH 1: Chỉ tiêu trong bảng không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở, đất cho các công trình dân dụng cấp đô thị trở lên bố trí trong khu vực đơn vị ở;

CHÚ THÍCH 2: Trong trường hợp quy hoạch đô thị có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại Bảng 2.2 nêu trên nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và phải ≥ 15 m²/người.

- Với định hướng là đô thị loại III, chọn chỉ tiêu đất đơn vị ở 28-45m²/người.
- Đất ở liền kề hoặc liền kề kết hợp dịch vụ: 100-250 m²/hộ.
- Đất nhà ở xã hội: Bố trí 5% trên tổng diện tích đất ở (theo Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 7/11/2024 của UBND tỉnh quyết định ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Phước).
- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: ≥ 2 m²/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000m² và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở (đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em) đảm bảo tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD. Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở với bán kính phục vụ không quá > 300m.

III. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

1. Mật độ xây dựng (theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng)

- Công trình dịch vụ - công cộng, bãi xe, công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật: $\leq 40\%$;
- Công trình hành chính, giáo dục, y tế : $\leq 40\%$.
- Công viên chuyên đề: $\leq 25\%$.
- Cây xanh công viên: $\leq 5\%$.
- Đất nhà ở liền kề : (theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng) :



Bảng 8. Bảng mật độ xây dựng nhà ở liền kề theo QCVN 01:2021/BXD

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Đất nhà ở chung cư: (theo Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng):

Bảng 9. Bảng mật độ xây dựng nhà ở chung cư theo QCVN 01:2021/BXD

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m ²	10 000 m ²	18 000 m ²	≥ 35 000 m ²
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao >46 m đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.

- Công trình thương mại dịch vụ (theo Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng):

Bảng 10. Bảng mật độ xây dựng công trình thương mại dịch vụ theo QCVN 01:2021/BXD

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m ²	10 000 m ²	18 000 m ²	≥ 35 000 m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m ²	10 000 m ²	18 000 m ²	≥ 35 000 m ²
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao > 46 m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

2. Tầng cao (theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng)

- Công trình hành chính: ≤5 tầng.
- Đất ở liền kề: ≤5 tầng.
- Đất ở cao tầng, nhà ở xã hội (chung cư): 5 - 20 tầng, có thể bố trí 1÷2 tầng hầm.
- Đất công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, công cộng đô thị: ≤20 tầng; có thể bố trí 1÷2 tầng hầm.
- Đất giáo dục cấp mầm non, tiểu học, THCS, THPT: ≤3 tầng; Đối với giáo dục đào tạo, dạy nghề: ≤10 tầng, có thể bố trí 1÷2 tầng hầm.
- Đất trung tâm y tế: ≤3 tầng; Đối với bệnh viện đa khoa: ≤10 tầng, có thể bố trí 1÷2 tầng hầm.
- Khu công viên, cây xanh: ≤1 tầng;
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: ≤1 tầng;
- Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe): ≤3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: khoảng: 2,0 ÷ 4,0.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01/2021 về quy hoạch xây dựng.

IV. CÁC CHỈ TIÊU VỀ HẠ TẦNG XÃ HỘI

Các chỉ tiêu khác về đất công trình dịch vụ - công cộng: đảm bảo theo quy định của QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, cụ thể:

Bảng 11. Bảng chỉ tiêu đất công trình dịch vụ - công cộng theo QCVN 01:2021/BXD

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /1 cháu	12

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
2. Trường tiểu học	học sinh/1.000người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người	0,5
			ha/công trình	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2.000
CHÚ THÍCH 1: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa - thể thao tối thiểu là 2500 m ² /công trình.				
CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.				

V. CÁC CHỈ TIÊU VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và QCVN 07:2023-BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; theo đó, các chỉ tiêu kỹ thuật chính như sau:

1. Chỉ tiêu về giao thông:

- Tỷ lệ đất giao thông, khoảng cách đường, mật độ đường, bán kính đường cong bó vỉa đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD - quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Bề rộng làn xe, bề rộng đường, hè phố đảm bảo theo QCVN 07:2023-BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và TCVN 13592:2022 - Đường đô thị - yêu cầu thiết kế.

2. Chỉ tiêu cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt: ≥ 120 lít/người/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước cho trường học:
 - + Trường mầm non: ≥ 75 lít/cháu/ngày đêm;
 - + Trường học khác: ≥ 15 lít/cháu/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước cho công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: ≥ 2 lít/m² sàn/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước tưới cây xanh: ≥ 3 lít/m²/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước tưới đường, sân bãi: $\geq 0,4$ lít/m²/ngày đêm;



- Nước PCCC: Trung bình 30 lít/s cho mỗi đám cháy, với số đám cháy xảy ra đồng thời là 01;

- Nước tổn thất và các nhu cầu khác: $\leq 15\%$ lượng nước sinh hoạt.

3. Thoát nước và xử lý chất thải rắn:

- Thoát nước sinh hoạt: 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt;

- Rác thải: $\geq 0,8\text{kg/người-ngày đêm}$.

4. Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt (đô thị loại II-III): $\geq 500 \text{ W/người}$ (điện năng $\geq 1500\text{kW/người.năm}$);

- Chỉ tiêu cấp điện cho trường học:

+ Trường mầm non: 200 W/cháu.

+ Trường học khác: 150 W/cháu.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: $30 \text{ W/m}^2/\text{sàn}$;

- Chỉ tiêu cấp điện cây xanh, cây xanh thể dục thể thao: $\geq 0,5 \text{ W/m}^2$;

- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng: $\geq 1 \text{ W/m}^2$.

5. Thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc cho sinh hoạt: ≥ 1 thuê bao/hộ;

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: ≥ 1 thuê bao/ 200 m^2 sàn.

CHƯƠNG V. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

- Khu đất có diện tích : 2.099.474,1m² đáp ứng cho 23.000 người.

Trong đó:

- + Đất ở : 949.804,85.m² (chiếm 45,24% tổng diện tích đất)
- + Đất dịch vụ công cộng : 125.910,39m² (chiếm 6,27% tổng diện tích đất);
- + Đất cây xanh : 153.839,24m² (chiếm 7,34,00% tổng diện tích đất);
- + Đất đường giao thông : 678.966,78m² (gồm đất giao thông khu ở và giao thông đối ngoại: chiếm 32,354 tổng diện tích đất);
- + Bãi đỗ xe : 15.986,19m² (chiếm 0.76% tổng diện tích đất);
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: 99.344,25m² (gồm đất bãi xe, hạ tầng kỹ thuật sau dãy nhà, kênh tạo lực, trạm điện, hành lang đường điện; chiếm 3,96% tổng diện tích đất).
- + Đất thương mại dịch vụ (QH chung đô thị Chơn Thành đã phê duyệt) : 64.958,52m² (chiếm 3,09%)

Bảng 12. Bảng cơ cấu sử dụng đất khu dân cư Hiếu Cẩm 2

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất khu ở	1.776.183,21		
1	Đất ở	949.804,85	45,24	41,30
	Đất xây dựng nhà ở liền kề	819.993,15	39,06	35,65
	Đất nhà cao tầng	43.309,13	2,06	1,88
	Đất xây dựng nhà ở xã hội	63.423,92	3,02	2,76
	Đất thương mại +dịch vụ+ở	23.078,65	1,10	1,00
2	Đất cây xanh	99.545,37	4,74	4,33
3	Đất dịch vụ công cộng	125.910,39	6,00	5,47
a	Trường mầm non	18.650,20	0,89	
b	Trường tiểu học	26.427,74	1,26	
c	Trường THCS	19.748,57	0,94	
d	Trường THPT	27.959,95	1,33	
e	Đất y tế	6.561,43	0,31	
f	Văn phòng áp- Nhà văn hóa		0,33	



		6.987,50		
g	Văn hóa - thể thao	9.787,50	0,47	
h	Chợ	9.787,50	0,47	
4	Đất giao thông	568.315,56	27,07	24,71
	Đất giao thông đường	552.329,37	26,31	
	Đất bãi xe	15.986,19	0,76	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	32.607,05	1,55	
	Đất hạ tầng kỹ thuật (dãy nhà)	32.607,05	1,55	
B	Đất ngoài khu ở	323.290,89		
1	Đất thương mại dịch vụ (QH đô thị)	64.958,52	3,09	2,82
2	Cây xanh (QH đô thị)	54.293,87	2,60	2,36
3	Trường dạy nghề	26.650,08	1,27	
4	Đất kênh tạo lực	24.242,96	1,15	
5	Đất trạm điện (QHC)	4.138,29	0,20	
6	Đất hành lang đường điện	22.369,76	1,06	
7	Đất đường Hồ Chí Minh (giao thông đối ngoại)	126.637,40	6,03	
TỔNG CỘNG		2.099.474,10	100,00	

2. Các chỉ tiêu đạt được trong đồ án

Bảng 13. Bảng so sánh các chỉ tiêu

Nội dung	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu đạt được
Đất nhà ở xã hội	5% tổng diện tích đất ở (theo QĐ số 39/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ))	6,68% trên tổng diện tích đất ở
Trường mẫu giáo	50 cháu /1000 người 12 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD) => 12 m ² / cháu	1.150 cháu Đạt 16,21 m ² / 1 cháu
Trường tiểu học	65 cháu /1000 người 10 m ² / 1 cháu	1.495 cháu

	(theo QCVN 01:2021/BXD) => 10 m ² / 1 cháu	Đạt 17,67 m ² / 1 cháu
Trường THCS	55 cháu /1000 người 10 m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD) => 10 m ² / người	1.265 cháu Đạt 15,6m ² / 1 cháu
Trường THPT	40 cháu /1000 người 10m ² / 1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD) => 10 m ² / người	920 cháu Đạt 16 m ² / 1 cháu
Đất cây xanh Đơn vị ở	2 m ² /người (theo QCVN 01:2021/BXD)	4,32m ² /người
Thương mại dịch vụ (khu ở)	2.000m ² / công trình (theo QCVN 01:2021/BXD)	Gồm 2 khu Thương mại dịch vụ 4: 0,6ha Thương mại dịch vụ 5: 1,67ha
Thương mại dịch vụ (Theo QHĐT Chơn thành)		Thương mại dịch vụ 1: 2,2ha Thương mại dịch vụ 2: 1,7ha Thương mại dịch vụ 3: 2,6ha

II. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT

1. Đất nhà ở

Tổng diện tích là 949.804,85m² chiếm tỷ lệ 45,24%, đạt chỉ tiêu 41,30m²/người. Loại hình nhà ở bao gồm nhà ở liền kề, nhà chung cư cao tầng và nhà ở xã hội dạng chung cư, và đất thương mại dịch vụ ở trong đó:

a. Đất ở liền kề: ký hiệu ô đất từ A01 đến A31; B01 đến B15 và Từ C01 đến C22.

- Tổng diện tích là 819.993,15 m² với 5.034 căn có:
- + Diện tích lô đất : từ 148 – 450m².
- + Mật độ xây dựng : 52-80% (tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD).
- + Hệ số sử dụng đất : ≤ 4,0 lần.
- + Tầng cao : tối đa 5 tầng đối với trục đường có lộ giới tối thiểu 40m và tối đa 4 tầng đối với các trục đường còn lại.
- Chiều cao công trình:
- + Cốt nền : ≥ 0,15m so với cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 4,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

+ Chiều cao tầng áp mái (tầng tum): Tối thiểu 2,6m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến đỉnh mái.

- Khoảng lùi trước và sau : Khoảng lùi trước từ 3-5m (tùy từng mặt cắt đường) so với chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi sau 1m so với ranh giới lô đất.

(Chi tiết các lô đất được thể hiện tại Phụ lục 1 đính kèm)

b. Đất nhà ở xã hội: Ký hiệu ô đất NOXH-CC

- Tổng diện tích là 63.423,92m².

+ Mật độ xây dựng tối đa : 35% (theo QCVN 01:2021/BXD).

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 7,0 lần.

+ Tầng cao : 5- 20 tầng.

- Chiều cao công trình.

+ Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

+ Chiều cao tầng áp mái (tầng tum): Tối thiểu 2,6m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến đỉnh mái.

- Khoảng lùi : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

c. Đất nhà ở chung cư: Ký hiệu ô đất CC

- Tổng diện tích là 43.309 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa : 35% (theo QCVN 01:2021/BXD).

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 7,0 lần.

+ Tầng cao : 5- 20 tầng.

- Chiều cao công trình.

+ Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

+ Chiều cao tầng áp mái (tầng tum): Tối thiểu 2,6m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến đỉnh mái.

- Khoảng lùi : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

d. Đất thương mại dịch vụ + ở : Ký hiệu ô đất TMDV04, 05

- Tổng diện tích: 23.078,65m²

+ Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 8,8 lần.

+ Tầng cao : ≤ 20 tầng, có thể bố trí 01-02 tầng hầm.

- Chiều cao công trình:

+ Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

- Khoảng lùi : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

2. Đất công trình hạ tầng xã hội

Đất công cộng hạ tầng xã hội (đất dịch vụ công cộng): Tổng diện tích 125.910,39m² chiếm tỷ lệ 6,00%.

a. Đất y tế: Ký hiệu ô đất YT

- Diện tích lô đất : 6.561,43m².

+ Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 4,0 lần.

+ Tầng cao : ≤ 4 tầng.

- Chiều cao công trình:

+ Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

- Khoảng lùi : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

b. Đất giáo dục: Ký hiệu ô đất GD1-GD7

- Tổng diện tích đất giáo dục 92.786,47m².

+ Đất trường mầm non (GD01) có diện tích: 6.081,30m².

+ Đất trường mầm non (GD03) có diện tích: 6.300,45m².

+ Đất trường mầm non (GD06) có diện tích: 6.268,44m².

+ Đất trường tiểu học (GD02) có diện tích: 15.088,96m².

+ Đất trường tiểu học (GD05) có diện tích: 11.338,78m².

+ Đất trường trung học cơ sở (GD40) có diện tích: 19.748,57m².

+ Đất trường trung học phổ thông (GD07) có diện tích: 27.960m².

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

- Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,2 lần.

- Tầng cao : ≤ 3 tầng.

- Chiều cao công trình:

+ Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.

- Khoảng lùi : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

c. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Cây xanh công cộng đơn vị ở Ký hiệu ô đất CX05-CX09 và cây xanh công cộng cấp đô thị:

- Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng: 99.545,37m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX05 : 3.100m².

+ Diện tích lô đất cây xanh CX06 : 10.417,74m².



- + Diện tích lô đất cây xanh CX07 : 20.546,33m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX08 : 27.945,32m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX09 : 2.685,44m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX10 : 21.137,36m².
- + Diện tích cây xanh cách ly dọc kênh thoát nước: 13.713,18m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 0,05 lần.
- Tầng cao : 1 tầng.
- Chiều cao công trình:
 - + Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- Khoảng lùi : 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tổng diện tích đất cây xanh CX (cấp đô thị) : 54.293,37m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX01 : 6.479,71m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX02 : 15.561,96m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX03 : 14.476,61m².
- + Diện tích lô đất cây xanh CX04 : 17.757,09m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 25%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 0,25 lần.
- Tầng cao : 1 tầng.
- Chiều cao công trình:
 - + Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

d. Đất thương mại dịch vụ (QHC đô thị) : Ký hiệu ô đất TMDV1 ->TMDV3:

- Tổng diện tích thương mại dịch vụ 64.958,53 m².
- + Diện tích lô đất TMDV1 : 22.258,62m²
- + Diện tích lô đất TMDV2 : 17.004,70m²
- + Diện tích lô đất TMDV3 : 25.695,21m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 8,8 lần.
- Tầng cao : ≤ 20 tầng, có thể bố trí 01-02 tầng hầm.
- Chiều cao công trình:
 - + Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
 - + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

e. Đất văn phòng áp, nhà văn hóa áp : Ký hiệu ô đất Nhà VH-VPKP:



- Diện tích lô đất : 6.987,5m².
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
 - + Hệ số sử dụng đất : ≤ 4,0 lần.
 - + Tầng cao : ≤ 4 tầng.
 - Chiều cao công trình:
 - + Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên

f. Đất trung tâm văn hóa thể thao : Ký hiệu ô đất VHTT:

- Diện tích lô đất : 9.787,5m².
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
 - + Hệ số sử dụng đất : ≤ 4,0 lần.
 - + Tầng cao : ≤ 4 tầng.
 - Chiều cao công trình:
 - + Cốt nền : ≥ 0,45m so với cốt vỉa hè.
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên

3. Đất đường giao thông

- Tổng diện tích đất giao thông: 552.329,37m² chiếm tỷ lệ 26,31%.

4. Đất bãi đỗ xe: ký hiệu HT-BX01 và HT-BX02

- Tổng diện tích bãi đỗ xe 15.986,19m².
- + Diện tích lô đất HT-BX01 : 9.775m².
- + Diện tích lô đất HT-BX02 : 12.675,5m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,2 lần.
- Tầng cao : ≤ 3 tầng.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,0m, tối đa 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn hoàn thiện tầng trên.
- Khoảng lùi : 5m so với chỉ giới đường đỏ.

5. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

- Tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật: 85.963,61m².
- + Diện tích lô đất đất hạ tầng kỹ thuật trạm điện : 4.138,29m².
- + Diện tích lô đất đất hành lang đường điện 220kV : 22.369,76m².
- + Diện tích hạ tầng kỹ thuật giữa hai nhà : 32.607,05m².
- + Diện tích đất kênh thoát nước : 24.242,96m².

Bảng 14. Bảng thông kê chi tiết sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT							
1	ĐẤT NHÀ Ở		949.805,30					
1.1	Đất ở liền kề		819.993,15					
	Đất ở liền kề	A01	13.041,98	80	80%	1-4	10.122,14	3,2
	Đất ở liền kề	A02	11.474,95	60	80%	1-5	8.261,18	3,8
	Đất ở liền kề	A03	6.689,40	40	80%	1-4	5.079,19	3,2
	Đất ở liền kề	A04	9.689,40	60	80%	1-4	7.479,19	3,2
	Đất ở liền kề	A05	14.069,40	88	80%	1-5	10.907,21	4,0
	Đất ở liền kề	A06	12.358,00	78	80%	1-4	9.628,35	3,2
	Đất ở liền kề	A07	12.358,00	78	80%	1-4	9.632,56	3,2
	Đất ở liền kề	A08	12.358,00	78	80%	1-4	9.636,59	3,2
	Đất ở liền kề	A09	12.369,55	78	80%	1-5	9.634,52	4,1
	Đất ở liền kề	A10	19.901,00	108	82%	1-5	14.572,53	3,8
	Đất ở liền kề	A11	11.007,07	79	84%	1-4	9.029,21	3,3
	Đất ở liền kề	A12		86	80%	1-4		3,2



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT	(Lô)	(m ²)	(Hộ)	(%)	(Tầng)	(m ²)	(Lần)
			13.816,77				10.681,69	
	Đất ở liền kề	A12-A	12.379,99	77	80%	1-5	9.572,64	3,2
	Đất ở liền kề	A14	11.826,28	74	80%	1-4	8.974,94	4,0
	Đất ở liền kề	A14-A	11.826,28	74	80%	1-5	8.974,94	4,0
	Đất ở liền kề	A15	11.826,29	74	80%	1-5	8.974,94	4,0
	Đất ở liền kề	A15-A	11.826,28	74	80%	1-5	200,25	2,9
	Đất ở liền kề	A16	11.886,29	74	80%	1-5	9.199,49	4,0
	Đất ở liền kề	A17	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2
	Đất ở liền kề	A18	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2
	Đất ở liền kề	A19	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2
	Đất ở liền kề	A20	5.917,09	33	80%	1-4	4.343,35	3,2
	Đất ở liền kề	A21	8.422,46	49	80%	1-5	6.296,96	4,0
	Đất ở liền kề	A22	12.370,00	78	80%	1-5	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	A23	12.370,00	78	80%	1-5	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	A24	6.331,54	35	80%	1-5	4.637,40	4,0
	Đất ở liền kề	A25		71	80%	1-5		4,0



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT	(Lô)	(m ²)	(Hộ)	(%)	(Tầng)	(m ²)	(Lần)
			11.342,56				8.741,35	
	Đất ở liền kề	A26	6.962,56	42	80%	1-4	5.309,68	3,2
	Đất ở liền kề	A27	10.203,24	63	80%	1-4	7.863,38	3,2
	Đất ở liền kề	A28	8.478,63	50	80%	1-4	6.390,81	3,2
	Đất ở liền kề	A29	11.854,31	71	84%	1-4	8.973,79	3,1
	Đất ở liền kề	A30	12.370,00	79	80%	1-5	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	A31	6.197,52	35	84%	1-4	4.618,57	3,1
	Đất ở liền kề	B01	13.435,35	70	80%	1-5	9.646,57	3,7
	Đất ở liền kề	B02	11.413,97	72	80%	1-4	8.889,30	3,2
	Đất ở liền kề	B03	11.477,37	72	80%	1-4	8.915,59	3,2
	Đất ở liền kề	B04	11.103,41	70	80%	1-4	8.643,83	3,2
	Đất ở liền kề	B05	13.715,36	81	80%	1-4	10.374,29	3,2
	Đất ở liền kề	B06	9.499,95	56	80%	1-4	7.183,40	3,2
	Đất ở liền kề	B07	4.407,95	26	80%	1-4	3.337,70	3,2
	Đất ở liền kề	B08	11.826,29	74	80%	1-4	9.175,34	3,2
	Đất ở liền kề	B08-A		46	80%	1-4		3,2



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT	(Lô)	(m ²)	(Hộ)	(%)	(Tầng)	(m ²)	(Lần)
			7.589,07				5.624,13	
	Đất ở liền kề	B09	11.826,29	74	80%	1-4	9.175,34	3,2
	Đất ở liền kề	B10	11.826,28	74	80%	1-5	9.175,33	4,0
	Đất ở liền kề	B11	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2
	Đất ở liền kề	B12	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2
	Đất ở liền kề	B13	11.886,29	74	80%	1-4	9.199,49	3,2
	Đất ở liền kề	B14	8.050,00	49	80%	1-5	6.104,24	4,0
	Đất ở liền kề	B15	15.995,16	102	80%	1-5	12.521,47	4,0
	Đất ở liền kề	C01	16.750,00	106	80%	1-5	13.065,74	4,0
	Đất ở liền kề	C02	16.065,89	102	80%	1-5	12.551,10	4,0
	Đất ở liền kề	C03	9.366,17	52	80%	1-4	6.878,29	3,2
	Đất ở liền kề	C04	11.342,57	70	80%	1-4	8.741,46	3,2
	Đất ở liền kề	C05	11.342,57	70	80%	1-4	8.741,46	3,2
	Đất ở liền kề	C06	11.342,57	70	80%	1-4	8.741,46	3,2
	Đất ở liền kề	C07	12.430,00	78	80%	1-4	9.655,94	3,2
	Đất ở liền kề	C08		70	80%	1-4		4,0



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT	(Lô)	(m ²)	(Hộ)	(%)	(Tầng)	(m ²)	(Lần)
			11.340,77				8.740,73	
	Đất ở liền kề	C09	12.370,00	78	80%	1-5	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	C10	12.430,00	78	80%	1-4	9.655,94	3,2
	Đất ở liền kề	C11	12.430,00	78	80%	1-5	9.655,94	3,2
	Đất ở liền kề	C12	12.430,00	78	80%	1-5	9.655,94	4,0
	Đất ở liền kề	C13	12.370,00	78	80%	1-4	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	C14	12.370,00	78	80%	1-4	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	C15	12.370,00	78	80%	1-4	9.630,89	4,0
	Đất ở liền kề	C16	10.824,65	59	80%	1-4	7.939,15	3,2
	Đất ở liền kề	C17	14.274,02	90	80%	1-5	11.113,81	3,7
	Đất ở liền kề	C18	9.869,70	60	80%	1-4	7.550,91	3,2
	Đất ở liền kề	C19	9.869,70	60	80%	1-5	7.550,91	4,0
	Đất ở liền kề	C20	14.212,02	90	80%	1-5	11.067,65	3,8
	Đất ở liền kề	C21	14.150,02	90	80%	1-5	11.084,39	3,8
	Đất ở liền kề	C22	13.033,51	67	80%	1-4	9.276,46	3,8
1.2	Đất nhà chung cư							

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT							
	Chung cư cao tầng	C23	43.309,13		35%	4-20	15.158,19	7,0
	Đất xây dựng nhà ở xã hội	C24	63.423,92		35%	4-20	22.198,37	7,0
1.3	Đất thương mại +dịch vụ+ở							
	Thương mại dịch vụ ở 04		6.369,10		45,00%	4-20	2.866,10	9,0
	Thương mại dịch vụ ở 05		16.710,00		43,32%	4-20	7.238,77	8,7
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG							
2.1	Đất dịch vụ y tế							
	Y tế		6.561,43		40%	1-3	2.624,57	1,2
2.2	Đất giáo dục							
	Trường mầm non		18.650,20		40%	1-3	7.460,08	1,2
	Trường tiểu học		26.427,74		40%	1-3	10.571,10	1,2
	Trường THCS		19.748,57		40%	1-3	7.899,43	1,2
	Trường THPT		27.959,95		40%	1-3	11.183,98	1,2
	Văn phòng áp – nhà văn hóa		6.987,50		40%	1-3	2.795,00	1,2
	Văn hóa - thể thao		9.787,50		40%	1-3	3.915,00	1,2
	Chợ		9.787,50		40%	1-4	3.915,00	1,6
2.3	Cây xanh đơn vị ở		99.545,37					



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU (Lô)	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN (Hộ)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT		(m ²)		(%)	(Tầng)	(m ²)	(Lần)
	Cây xanh công viên 05		3.100,00		5%	1	155,00	0,1
	Cây xanh công viên 06		10.417,74		5%	1	520,89	0,1
	Cây xanh công viên 07		20.546,33		5%	1	1.027,32	0,1
	Cây xanh công viên 08		27.945,32		5%	1	1.397,27	0,1
	Cây xanh công viên 09		2.685,44		5%	1	134,27	0,1
	Cây xanh công viên 10		21.137,36		5%	1	1.056,87	0,1
	Cây xanh cách ly		13.713,18					
2.4	Đất trường dạy nghề		26.650,08					
3	ĐẤT TMDV ĐÔ THỊ (QHĐT)							
	Đất thương mại dịch vụ 01		22.258,62		42,25%	4-20	9.404,27	8,5
	Đất thương mại dịch vụ 02		17.004,70		43,25%	4-20	7.354,53	8,7
	Đất thương mại dịch vụ 03		25.695,21		40,77%	4-20	10.475,94	8,2
4	ĐẤT CÂY XANH (QHĐT)							
	Cây xanh công viên 01		6.497,71		5%	1	324,89	0,1
	Cây xanh công viên 02		15.561,96		5%	1	778,10	0,1
	Cây xanh công viên 03		14.476,61		5%	1	723,83	0,1

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	SỐ CĂN	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XD	HỆ SỐ SDD
	LÔ ĐẤT		(Lô)		(m ²)	(Hộ)	(%)	(Tầng)
	Cây xanh công viên 04		17.757,09		5%	1	887,85	0,1
5	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG							
	Giao thông khu ở		552.329,37					
	Giao thông ngoài khu ở (đường HCM)		126.637,40					
6	BÃI XE							
	Bãi xe 1		9.775,00		50%	1-3	4.887,50	1,5
	Bãi xe 2		6.211,19		50%	1-3	3.105,60	1,5
7	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT							
	Đất hạ tầng trạm điện		4.138,29					
	Hành lang đường điện		22.369,76					
	Đất HTKT giữa hai dãy nhà		32.607,05					
	Đất kênh thoát nước		24.242,96					
	TỔNG CỘNG		2.099.474,06					

III. CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- Theo hồ sơ quy hoạch của đồ án, mọi lô đất trong khu vực đều được quy định chỉ giới xây dựng công trình lùi vào so với chỉ giới đường đỏ. Tất cả các công trình được xây dựng trên khu đất quy hoạch đảm bảo xây dựng trong giới hạn từ mép chỉ giới xây dựng của các mặt đường trở vào phía trong. Ngoại trừ các công trình kiến trúc nhỏ như kios dịch vụ, bãi xe, nhà xe có chiều cao công trình thấp ($H_{max} = 3,5m$), nhà bảo vệ, đường đi bộ; đường dạo có thể xây dựng ra ngoài mép chỉ giới xây dựng nhưng phải đảm bảo không làm cản tầm nhìn, cản trở lưu thông trên vỉa hè, không che khuất các biển báo, tín hiệu giao thông gây nguy hiểm; không làm che khuất các chi tiết kiến trúc của công trình chính.

- Trên các tuyến đường khu vực tổ chức cây xanh tán lớn tạo bóng mát trên các tuyến đường, tạo lập các không gian công cộng có cảnh quan đẹp, hài hòa theo các khoảng lùi tại vị trí các công trình công cộng có khoảng lùi tối thiểu 6m. Tổ chức các tuyến giao thông kết nối và tạo lập mới tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như sông rạch, công viên, công trình kiến trúc công cộng. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú dọc theo hè phố các tuyến đường, tại các trung tâm giao thông công cộng;

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và theo quy định tại bảng sau:

Bảng 15. Quy định khoảng lùi đối với công trình xây dựng mới

STT	CÔNG TRÌNH	KHOẢNG LÙI (X)			
		Trước nhà	Sau nhà	Bề rộng lô góc	
				$\geq 10m$	$< 10m$
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				
	- Có chiều dài lô nhà $\geq 30m$	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $< 30m$ và $> 20m$	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $\leq 20m$	0m	1m	3m	0m
2	Công trình thương mại - dịch vụ, bãi xe, Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học	6m	-	-	-



CHƯƠNG VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

I. YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU QUY HOẠCH

- Tuân thủ Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Chơn Thành (cũ) đã được phê duyệt và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Thành Tâm (cũ) đã được phê duyệt; Hoàn thiện và khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên kề về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật sao cho khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng đáp ứng nhu cầu phát triển.

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

- Đảm bảo tính tổng thể và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch thống nhất trong từng giai đoạn. Khai thác có hiệu quả các giá trị tiềm năng cảnh quan tự nhiên.

- Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

- Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi cao đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực chức năng rõ ràng, mạch lạc, gắn kết với những giá trị cảnh quan tự nhiên phong phú của khu vực thiết kế.

- Xác định rõ các nguyên tắc rà soát, xử lý các dự án đã và đang triển khai, làm cơ sở xác định dự án đủ điều kiện tiếp tục triển khai, dự án cần hoán đổi, dự án đang thực hiện và các biện pháp xử lý các phát sinh.



Hình 10. Sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

II. CÁC YÊU CẦU VỀ BỘ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT



1. Đất ở:

1.1. Đất ở liền kề

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-4,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên

- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, hài hoà và mái đồng nhất trong khu vực;

Hàng rào:

+ Hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

+ Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình;

+ Tường rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0m;

+ Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

+ Bảo đảm độ rộng tối thiểu 50%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây đặc.

- Màu sắc: Lựa chọn gam màu tươi sáng, thể hiện sự thanh thoát, nhẹ nhàng.

- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.

- Các vật thể kiến trúc khác: Cổng, mái che phải đảm bảo chỉ giới xây dựng, hài hòa với công trình chính.

1.2. Đất nhà ở xã hội:

Xây dựng nhà ở dạng chung cư các thông số về chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo, các vật thể kiến trúc khác đảm bảo tuân thủ QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng.

2. Quy định kiến trúc các công trình công cộng và dịch vụ:

2.1. Công trình thương mại dịch vụ:

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp với tính chất công trình.

- Hàng rào: Lựa chọn phương án không gian mở, có thể trồng cây xanh làm hàng rào, những nơi cần thiết dùng hàng rào cứng lựa chọn hàng rào không nhỏ hơn 1,5m.

- Màu sắc: Chọn gam màu tươi sáng, phù hợp với công trình giáo dục.

- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.



Hình 11. Minh họa công trình thương mại dịch vụ

2.2. Công trình giáo dục:

a. Trường THPT:

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp với tính chất công trình.
- Hàng rào: Chiều cao hàng rào không nhỏ hơn 1,5m.
- Màu sắc: Chọn gam màu tươi sáng, phù hợp với công trình giáo dục.
- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.
- Các vật thể kiến trúc khác: Theo yêu cầu phục vụ cho học tập, nghiên cứu và giảng dạy của trường.

b. Trường trung học cơ sở

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp với tính chất công trình.
- Hàng rào: Chiều cao hàng rào không nhỏ hơn 1,5m.
- Màu sắc: Chọn gam màu tươi sáng, phù hợp với công trình giáo dục.
- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.
- Các vật thể kiến trúc khác: Theo yêu cầu phục vụ cho học tập, nghiên cứu và giảng dạy của trường.

c. Trường tiểu học

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp với tính chất công trình.
- Hàng rào: Chiều cao hàng rào không nhỏ hơn 1,5m.
- Màu sắc: Chọn gam màu tươi sáng, phù hợp với công trình giáo dục.
- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.



- Các vật thể kiến trúc khác: Theo yêu cầu phục vụ cho học tập, nghiên cứu và giảng dạy của trường.

d. Trường mầm non:

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp với tính chất công trình.

- Hàng rào: Chiều cao hàng rào không nhỏ hơn 1,5m.

- Màu sắc: Chọn gam màu tươi sáng, phù hợp với công trình giáo dục.

- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.

- Các vật thể kiến trúc khác: Theo yêu cầu phục vụ cho học tập, nghiên cứu và giảng dạy của trường.



Hình 12. Hình minh họa công trình giáo dục

2.3. Công trình y tế:

- Chiều cao tầng một: từ 3,6-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,0-3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

- Hình thức kiến trúc: Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

- Hàng rào: Giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 75%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây đặc.

- Màu sắc: Chọn gam màu tươi sáng, phù hợp với công trình y tế.

- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.

2.4. Công trình bãi xe:

- Hình thức kiến trúc: Cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của bãi giữ xe.



- Hàng rào: Giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 75%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây đặc.

- Màu sắc: Chọn gam màu tươi sáng, phù hợp với công trình HTKT và bãi giữ xe.

- Vật liệu chủ đạo: Đảm bảo theo yêu cầu của các quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây dựng.

2.5. Đối với cây xanh sử dụng công cộng

- Đất cây xanh sử dụng công cộng bố trí không gian vườn hoa kết hợp với sân chơi cho người dân. Đây là không gian mở, không lấp đất, xây dựng tường rào.

- Hình thức kiến trúc: lắp đặt công trình tiện ích, các công trình điểm nhấn mang ý nghĩa đặc trưng địa phương.

III. TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH

1. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố trong khu vực quy hoạch

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị.

1.1. Cây xanh trên giải phân cách

Trên giải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng $\geq 2m$, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, khuyến khích thiết kế trồng cây xanh bóng mát tán lớn. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí, cây tạo hình.

1.2. Cây xanh trên vỉa hè

- Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường.

- Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường,

- Thiết kế bồn cây, nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè.

- Tại những khu vực công trình lớn, tường rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

- Một số loại cây khuyến khích trồng trên vỉa hè đường phố: Thực hiện theo Quy định quản lý các tuyến đường giao thông trên địa bàn thành phố.

1.3. Bảo vệ cây xanh

- Khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng, duy tu, bảo quản công viên; trồng, chăm sóc, bảo vệ cây xanh đô thị góp phần tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học và ứng phó với biến đổi khí hậu, phát hiện và thông báo kịp thời cho cơ quan quản lý cây xanh xử lý cây nguy hiểm và ngăn chặn các hành vi gây ảnh hưởng tới sự phát triển của cây xanh đô thị, các hành vi chặt phá, chiếm dụng cây xanh phục vụ lợi ích riêng.

- Trong quá trình đầu tư phát triển đô thị cần có giải pháp bảo vệ cây xanh một cách khoa học, không làm ảnh hưởng sự sinh trưởng và phát triển của cây xanh đô thị cũng như tránh gây ảnh hưởng đến kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Nghiêm cấm các hành vi sau đây:

+ Trồng các loại cây trong danh mục cây cấm trồng; trồng các loại cây trong danh mục cây trồng hạn chế quy định.

+ Tự ý trồng cây xanh trên hè, dải phân cách, nút giao thông và các khu vực sở hữu công cộng không đúng quy định.

+ Tự ý chặt hạ, dịch chuyển, chặt nhánh, tía cành, đào gốc, chặt rễ cây xanh khi chưa được cấp phép.

+ Đục khoét, đóng đinh vào cây xanh, lột vỏ thân cây; đổ rác, chất độc hại và vật liệu xây dựng vào gốc cây xanh; phóng uế, đun nấu, đốt gốc, xây bục, bệ quanh gốc cây.

+ Treo, gắn biển quảng cáo, biển hiệu và các vật dụng khác trên cây; giăng dây, giăng đèn trang trí vào cây xanh khi chưa được phép.

+ Lấn chiếm, xây dựng công trình trái phép trên đất cây xanh hiện có hoặc đã được xác định trong quy hoạch đô thị và ngăn cản việc trồng cây xanh theo quy định.

+ Các tổ chức, cá nhân quản lý hoặc được giao quản lý cây xanh đô thị không thực hiện đúng các quy định về quản lý cây xanh đô thị.

+ Các hành vi vi phạm khác theo quy định của pháp luật.

IV. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ VÀ QUY ĐỊNH CÁC ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT:

1. Cơ sở kiểm soát:

- Các quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

2. Kiểm soát xây dựng các khu chức năng:

- Kiểm soát các nhóm nhà ở.

- Kiểm soát các khu vực xây dựng công cộng, công trình dịch vụ, nhà ở, công viên, cây xanh.v.v.. về vị trí, ranh giới, diện tích xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng .v.v....

- Kiểm soát phương án xây dựng nhà ở: mặt bằng, tầng cao, mật độ xây dựng công trình đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

- Kiểm soát trồng cây xanh trong các vườn hòa, công viên và cây xanh đường phố.

3. Kiểm soát xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Kiểm soát xây dựng giao thông đúng vị trí, hướng tuyến, mặt cắt lòng đường và hè đường theo hồ sơ quy hoạch.

- Kiểm soát xây dựng công thoát nước mưa theo đồ án quy hoạch về hướng thoát nước, đường kính cống, độ dốc đặt cống và các tiêu chuẩn khác đảm bảo thu gom hết nước mưa, không gây ngập cục bộ kết nối cống thoát nước mưa về các cửa xả theo các lưu vực thoát nước thoát ra các nguồn đủ tiếp nhận lưu lượng nước mưa của dự án.

- Kiểm soát xây dựng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác theo quy hoạch.

CHƯƠNG VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

I. NGUYÊN TẮC CHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

- Phát triển dựa trên và định hướng phát triển không gian của Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ), quy chế quản lý kiến trúc.
- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể thuộc phân khu; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của địa phương trong kiến trúc, cảnh quan.
- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.
- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch.
- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.
- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình.

II. CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN

- Các công trình điểm nhấn bao gồm các công trình quy mô có sức hút về thị giác, được bố trí tại trung tâm khu vực giao thông quan trọng, trục chính đô thị, các nút giao cắt lớn... Các công trình điểm nhấn trong khu vực lập quy hoạch bao gồm:



Hình 13. Thiết kế đô thị toàn khu

1. Công trình thương mại dịch vụ (TMDV):

- Vị trí:

+ Công trình TMDV có ký hiệu TMDV01 nằm giáp với 3 mặt tiền đường là trục đường chính đường N2 (lộ giới 40m) kết nối khu công nghiệp Becamex – Bình Phước, đường liên khu vực D5 (lộ giới 25m); đường NH15A (lộ giới 16m).

+ Công trình TMDV có ký hiệu TMDV02 nằm giáp với 3 mặt tiền đường là trục chính đường N2 (lộ giới 40m); đường D6 (lộ giới 25m), đường NH15A (lộ giới 16m)..

+ Công trình TMDV có ký hiệu TMDV05 nằm giáp với 4 mặt tiền đường là đường N22 (lộ giới 25m), đường DC23C; đường DC26A; đường NH2 (lộ giới 16m).

- Vai trò: Đây là công trình điểm nhấn quan trọng trong khu vực, là không gian mở kết nối cư dân trong và ngoài khu vực.

- Quy định cụ thể:

+ Tầng cao : ≤ 20 tầng đối với lô đất từ 26000-35000m² và 1-5 tầng đối với lô đất từ 4000-6500m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với lô đất từ 26000-35000m² và 70% đối với lô đất từ 4000-6500m².

- Hình khối kiến trúc: Sử dụng các hình khối đơn giản, kết hợp hài hòa nhưng vẫn đảm bảo thu hút hướng nhìn, dễ dàng tiếp cận đối với các khu vực xung quanh.

- Hình thức chủ đạo: Hình thức kiến trúc chủ đạo: Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích sử dụng mái bằng, bố trí các không gian bãi đỗ xe cũng như lối vào của người dân thuận lợi, an toàn. Ngoài ra, các diện tích cây xanh cần được nghiên cứu hợp lý tạo nên hướng tuyến đến công trình xây dựng và đảm bảo tính thẩm mỹ cho công trình.

- Màu sắc chủ đạo: Hạn chế sử dụng các màu đối lập trong cùng một công trình, khuyến khích sử dụng màu sắc tươi sáng, hoặc sử dụng màu sắc của các vật liệu địa phương hiện hữu.

III. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- Cơ sở bố trí tầng cao:

+ Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành theo Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ);

+ Quy chế quản lý kiến trúc theo Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

- Theo đó tầng cao được bố trí như sau:

+ Tầng cao nhà liền kề: cố định tối đa 5 tầng đối với trục đường có lộ giới ≥ 40 m và tối đa 4 tầng với các trục đường còn lại, chiều cao xây dựng tối đa < 22 m;

+ Tầng cao nhà ở xã hội: Tầng cao tối đa 20 tầng, chiều cao xây dựng tối đa < 73 m;

+ Tầng cao công trình TMDV: Tầng cao tối đa 20 tầng, chiều cao xây dựng tối đa < 73 m; đối với lô đất từ 4000-6500m² tầng cao từ 1 -5 tầng, chiều cao xây dựng tối đa < 20 .

+ Tầng cao các công trình dịch vụ công cộng khác và giáo dục: tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao xây dựng công trình tối đa không quá 12m.





Hình 14. Phối cảnh Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

IV. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH

1. Quy định khoảng lùi công trình:

- Khoảng lùi đối với từng công trình cụ thể phải tuân thủ theo chỉ giới xây dựng từng tuyến đường khác nhau. Nội dung này được quy định trong mục “**III. CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT VÀ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG**” trong “**CHƯƠNG V. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**”

- Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ.

- Trên thực tế các bộ phận của nhà không được vượt khỏi chỉ giới xây dựng nếu chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, nếu chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

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

+ Mái đua, mái đón: thực hiện theo qui định về mái đón, mái hè phố được qui định tại Quy định về mái đón, mái hè phố.

+ Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

- Ngoài ra, khoảng lùi công trình trong dự án sẽ được quy định theo nguyên tắc riêng cho từng tuyến phố để tạo cảnh quan và phù hợp với nhu cầu sử dụng của dự án như sau:

Bảng 16. Quy định khoảng lùi đối với công trình xây dựng mới

STT	CÔNG TRÌNH	KHOẢNG LÙI (X)			
		Trước nhà	Sau nhà	Bề rộng lô góc	
				≥10m	<10m
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				



STT	CÔNG TRÌNH	KHOẢNG LÙI (X)			
		Trước nhà	Sau nhà	Bề rộng lô góc	
				$\geq 10m$	$< 10m$
	- Có chiều dài lô nhà $\geq 30m$	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $< 30m$ và $> 20m$	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà $\leq 20m$	0m	1m	3m	0m
2	Công trình thương mại - dịch vụ, bãi xe,	6m	-	-	-
	Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học				

2. Quy định đối với chỉ giới đường đỏ.

Đối với công trình nhà ở thấp tầng:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng “Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng” dưới đây:

Bảng 17. Quy định độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng

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

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

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng;

+ Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Đối với công trình dịch vụ công cộng, giáo dục và nhà ở xã hội cao tầng:

+ Tất cả các phần của công trình không được ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

+ Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng “Bảng qui định các bộ phận nhà được phép nhô ra” bên dưới.



Bảng 18. Quy định các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2,5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 2,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
≥ 3,5	Kết cấu cố định (<i>phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực</i>):		
	- Ban công mái đua		1,0
	- Mái đón, mái hè phố		0,6

V. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC:

1. Công trình nhà ở

Xây dựng nhà ở kiên cố đảm bảo đầy đủ chức năng cho sinh hoạt gia đình.

1.1. Hình khối kiến trúc:

Hình khối tổng thể:

- Đối với công trình nhà ở liền kề sử dụng hình khối kiến trúc mang tính đơn giản, hạn chế sử dụng các khối nhọn, có tính liên kết trong từng công trình và hài hòa, thống nhất cũng đồng thời tạo nên sức hút năng động cho toàn dãy phố. Không gian khoảng lùi phía trước dãy nhà được khai thác triệt để về công năng đảm bảo hình ảnh đặc thù cho mặt đứng công trình, tuyến phố.

- Đối với khu vực Chung cư và Nhà ở Xã hội có thể khai thác hợp khối đảm bảo mật độ xây dựng không vượt quá mật độ xây dựng cho phép quy định tại “Bảng 2.9 - Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình” của QCVN:1/2021. Đồng thời có thể kết nối các tòa nhà trên cùng một lô đất hoặc các chức năng công cộng được tính toán hợp lý. Tổ chức không gian cảnh quan đa dạng, vừa đảm bảo chỉ tiêu cây xanh, vừa đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật và phòng cháy chữa cháy....

Quy định về mái đón, mái hè phố:

- Khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

- + Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;
- + Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;
- + Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;
- + Tùy trường hợp cụ thể, xét vị trí, tính chất, đặc thù của công trình mà cơ quan cấp giấy phép xây dựng sẽ xem xét cụ thể cho phép vượt quá chỉ giới đường đỏ nhưng phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 01m;

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

* Ghi chú:

Mái đón: là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đưa ra tới cổng vào nhà và hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

Mái hè phố: là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

1.2. Hình thức kiến trúc chủ đạo:

a. Hình thức chung

Có hình thức kiến trúc đồng nhất trên cùng một dãy nhà đối với nhà ở liền kề. Đối với nhà ở xã hội có hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, hạn chế các hình thức kiến trúc có kết cấu phức tạp.

b. Hình thức mái

- Các công trình nhà ở liền kề và công trình nhà ở xã hội nên sử dụng mái bằng, hoặc kết hợp giữa mái bằng và mái dốc.

- Phần nhô ra không cố định:

+ Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Mái hiên di động (mái bạt, mái dù): Việc lắp đặt mái hiên di động phải đảm bảo khi vươn ra phải cao hơn mặt vỉa hè ít nhất 2,5m và cách mép vỉa hè ít nhất 01m; khi xếp lại không được cản trở lối ra vào, đi lại trên vỉa hè.

- Quan hệ với các công trình bên cạnh:

+ Công trình không được vi phạm ranh giới.

+ Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

+ Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.





Hình 15. Khu nhà ở liền kề

c. Màu sắc chủ đạo:

Màu sắc chủ đạo của công trình nhà ở phải phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh. Khuyến khích sử dụng các màu sắc sáng hoặc theo màu sắc của các vật liệu địa phương.

2. Công trình dịch vụ công cộng, giáo dục

2.1. Hình khối kiến trúc:

Bao gồm các hình khối kiến trúc đa dạng, đan xen, gắn kết với nhau tạo nên tổng thể hài hòa, gần gũi.

2.2. Hình thức kiến trúc:

- Thiết kế với kiến trúc sinh thái, mật độ xây dựng thấp, tạo nhiều không gian ngoài trời cho trẻ em đối với công trình giáo dục, cho dân cư đối với các công trình công cộng.

- Sân trường có mật độ cây xanh dày với nhiều cây xanh bóng mát, cây hoa trang trí, thảm cỏ.

- Khuyến khích trồng cây xanh xen lẫn trong công trình và trên mặt đứng để hạn chế nắng nóng.

- Cổng ra vào, sân, chỗ đỗ xe:

+ Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là



vịnh đậu xe); công và phân hàng rào giáp hai bên công lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của công.

+ Có đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn.



Hình 16. Không gian trường mầm non

+ Cao độ nền: +0.15 m đến +0.45 m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1.

+ Chiều cao tầng một: từ 3,2-5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện. Chiều cao các tầng còn lại từ 3,2-4,5m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

+ Công trình giáo dục nên có màu sáng, sử dụng nhiều màu sắc đa dạng, rực rỡ, kết hợp với các hình ảnh trang trí phù hợp lứa tuổi mầm non, học sinh. Công trình thương mại dịch vụ nên mang màu sắc tươi sáng, nhẹ nhàng, hoặc kết hợp các màu sắc cùng tông, hạn chế sử dụng nhiều màu sắc trong một công trình.

3. Ki-ốt, biển thông báo, biển quảng cáo:

- Ki-ốt, biển quảng cáo, thông tin trên hè phố phải đảm bảo:
- Không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông;
- Đảm bảo mỹ quan đô thị.

4. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình ngầm:

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được quy định trong bảng sau:

Bảng 19. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật (m)

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



Bảng 19. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật (m)

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

VI. HỆ THỐNG CÂY XANH

1. Cây xanh công viên

- Đảm bảo sự kết nối của không gian mở đến các khu chức năng khác của khu vực.
- Phục vụ nhu cầu cho tất cả các đối tượng dân cư trong khu vực như chỗ sân vui chơi cho trẻ em, đường đi dạo, thể dục thể thao cho thanh niên, chỗ nghỉ ngơi cho người già... Việc thiết kế nên đáp ứng được cho cả người khuyết tật.
- Các không gian mở và cây xanh đường phố được kết nối với nhau thành một chuỗi liên tục tạo sự thân thiện và vẻ mỹ quan.
- Cây xanh là yếu tố quan trọng trong việc thiết kế cảnh quan. Do khí hậu địa phương khá nóng bức nên ngoài giá trị cảnh quan, cây xanh còn có tác dụng giảm nhiệt cho khu vực.
- Sử dụng một số loài đặc trưng địa phương làm cây chủ đạo cho toàn khu vực đồng thời kết hợp các loài khác cho đa dạng.
- Nên sử dụng cách bố cục cây trồng theo cụm, theo dải, theo lớp với nhiều loại cây đa dạng như cây bóng mát, cây bụi, hoa, thảm cỏ.
- Một số khu vực cây xanh quan trọng, có thể dùng hệ thống chiếu sáng để đánh sáng từ gốc hay đánh sáng tán cây, tạo ấn tượng đặc biệt.
- Các khoảng sân trồng, sân chơi trẻ em, chỗ nghỉ ngơi bố trí các cây bóng mát tán rộng.
- Sử dụng các loại cây rễ cọc, rễ ăn sâu để bộ rễ phát triển ít ảnh hưởng đến kết cấu đường, nhà và sân bãi. Sử dụng các loại cây ít rụng lá không tốn nhiều công sức chăm sóc, bảo dưỡng. Không sử dụng các loại cây có quả thối, gai sắc nhọn, hoa quả có mùi



nồng có thể thu hút côn trùng hoặc gây khó chịu. Không dùng các loài cây gây hại cho đất trồng.

- Sử dụng nhiều loại cây có lá, hoa màu sắc phong phú, cao độ khác nhau, chu kỳ ra hoa khác nhau để tạo sự đa dạng cảnh quan cho các mùa trong năm.



Hình 17. Không gian công viên, vườn hoa

2. Cây xanh đường phố

- Cây xanh đường phố rất cần thiết để tạo nên vẻ đẹp cho cảnh quan và cung cấp các lợi ích bao gồm: cung cấp bóng mát, làm giảm nhiệt độ không khí, giảm bụi và các chất gây ô nhiễm trong không khí, cách ly giao thông cơ giới, tạo nên một không gian đường phố thoải mái, an toàn.

- Đảm bảo cây trồng không bị xung đột, không che khuất các yếu tố cảnh quan khác như đèn đường, biển báo, giao thông.

- Trồng xen cây bụi, cỏ dưới bồn cây để tạo tiểu cảnh đẹp và sinh động.







- Cây bóng mát dọc đường nên có độ cao tán cây tối thiểu là 8m.

- Cây xanh đường phố không được cản trở đến việc lưu thông xe cơ giới đặc biệt là ở góc giao lộ. Một số điểm giao thông đặc biệt như giao lộ và các điểm cần định hướng hướng nhìn, hướng di chuyển, chỉ bố trí các cây bụi thấp dưới 0,5m hoặc thảm cỏ, hoa.

Bảng 20. Thống kê các loại cây xanh đề xuất

Vị trí trồng	Loại cây	Giống cây	Kích thước	Hình ảnh
Cây xanh đường phố	Cây bóng mát	Sao đen	Đường kính tán: 8-10m. Chiều cao: 20-25m	
		Giáng hương	Đường kính tán: 15-25m. Chiều cao: 15-25m	
	Cỏ	Cỏ lông heo		



Vị trí trồng	Loại cây	Giống cây	Kích thước	Hình ảnh
		Mười giờ		
Cây xanh công viên	Cây bóng mát	Cây bằng lăng	Đường kính tán: 8-10m. Chiều cao: 15-20m	
		Cây lim xẹt	Đường kính tán: 25-30m. Chiều cao: 15-25m	
	Cây muồng bò cạp	Đường kính tán: 10m. Chiều cao: 15m		
	Cây bụi	Hoa trang	Cây bụi thấp 0,5m	
		Hoa ngũ sắc	Cây bụi thấp 0,5m	

- Quy cách trồng cây như sau:

+ Tuyến đường liên khu vực có vỉa hè rộng 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 15m.

+ Các tuyến đường khác có vỉa hè rộng 4m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 12m.

+ Tùy theo chủng loại khoảng cách các cây trồng trên đường phố có thể từ 7m đến 10m.

+ Cây trồng phải cách trụ điện 2m, cách miệng hố ga 2m, cách giao lộ 5m, cách đầu giải phân cách. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.

3. Hệ thống cây xanh



- Cây xanh tập trung: tại các khu vực không thể bố trí thành đất nhà ở hoặc dịch vụ. Khu vực này không cho phép xây dựng công trình. Khuyến khích trồng cây xanh tập trung thân cao và có giá trị về kinh tế.

- Cây xanh đường phố : Trồng cây xanh dọc theo các vỉa hè đường phố, tạo bóng mát và môi trường, cảnh quan. Cây xanh đường phố có các tiêu chuẩn sau đây:

+ Cây thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh.

+ Cây đưa ra trồng trên đường phố : cây tiểu mộc có chiều cao tối thiểu từ 1,5m trở lên, đường kính cổ rễ từ 5cm trở lên; đối với cây trung mộc và đại mộc có chiều cao tối thiểu 3m trở lên, đường kính cổ rễ từ 6cm trở lên.

+ Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, ngay thẳng.

+ Cây xanh trồng trên đường phố phải được lắp đặt bó vỉa bảo vệ gốc cây đồng mức với vỉa hè, lề đường.

- Quy cách trồng cây như sau:

+ Tuyến đường liên khu vực có vỉa hè rộng 5 m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 15m.

+ Các tuyến đường khác có vỉa hè rộng 4m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 12m.

+ Tùy theo chủng loại khoảng cách các cây trồng trên đường phố có thể từ 7m đến 10m.

+ Cây trồng phải cách trụ điện 2m, cách miệng hố ga 2m, cách giao lộ 5m, cách đầu giải phân cách. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.



CHƯƠNG VIII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (DỰ KIẾN)

- Đối với các công trình ngầm sẽ tập trung sử dụng vào mục đích phục vụ cho các chức năng cần thiết của công trình đó như bãi đỗ xe, các công trình dịch vụ công cộng... với mục tiêu tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Quy hoạch các công trình có xây dựng tầng hầm: Công trình dịch vụ (nhà thương mại liên kế), công trình dịch vụ, công trình thương mại dịch vụ, chung cư hỗn hợp, bãi đỗ xe ... đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Ranh giới quy hoạch tầng hầm được xác định trùng chỉ giới xây dựng đối với từng đối tượng công trình.

Bảng 21. Bảng thống kê công trình ngầm

STT	Chức năng sử dụng đất	Công trình	Ký hiệu	Diện tích xây dựng	MĐXD tối đa	Số tầng hầm/ bán hầm
				(m ²)	(%)	(tầng)
1	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ 01	TMDV1	22.258,62	100%	2,0
		Đất thương mại dịch vụ 02	TMDV2	17.004,7	100%	2,0
		Đất thương mại dịch vụ 03	TMDV3	25.695,21	100%	1,0
		Đất thương mại dịch vụ 04	TMDV4	6.369,10	100%	0
		Đất thương mại dịch vụ 05	TMDV5	16.710	100%	1
2	Đất nhà ở	Đất nhà ở chung cư	CC	15.158,19	100%	2,0
		Đất nhà ở xã hội	NOXH-CC	22.198,37	100%	2,0

CHƯƠNG IX. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA

1. Quy hoạch cao độ nền

1.1. Cơ sở thiết kế :

- Dựa vào các đồ án quy hoạch chung và dự án trong điểm, các dự án xung quanh như Khu dân cư Hiếu Cảm 1, Khu Công Nghiệp phía Bắc Khu A.

- Bản đồ đo đạc địa hình.
- Quy chuẩn và tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng đô thị Việt Nam.
- Bản đồ đo đạc địa hình hiện trạng khu vực thiết kế tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan.
- Tài liệu hiện trạng tự nhiên tại khu vực thiết kế.

1.2. Quy hoạch cao độ nền:

- Nền được san lấp với hướng dốc về phía kênh. Tại vị trí tiếp giáp, thiết kế mái taluy với độ dốc 1:1, đảm bảo cao độ mặt nền cao hơn cao độ hoàn thiện của kênh 0,3m. Các lô đất tiếp giáp với kênh tạo lực được ngăn cách bằng phạm vi măng xanh rộng 3-5m.

- Thiết kế cao độ của các nút giao sát với cao độ tự nhiên nhất, để hạn chế đào đắp và cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch. Đắp các khu vực trũng để tránh ngập cục bộ.

- Cao độ san nền dự án trong khoảng +42.0 đến +49.0m, hướng dốc san nền phù hợp theo hướng thoát nước, cao độ thiết kế chênh cao khoảng 0.43m so với cao độ tự nhiên.

- Cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để đắp vào các vùng trũng, có cao độ thấp để tiết kiệm kinh phí, giảm khối lượng đất cần bổ sung được vận chuyển từ nơi khác. Đối với khối lượng đất đào dư sẽ được đắp vào các công viên cây xanh có diện tích lớn để tạo cảnh quan.

- Khối lượng đào đắp:

- Chiều cao đất đào = khối lượng đào/ diện tích đào: $-116.895,07\text{m}^3 / 284.323,43\text{m}^2 = 0,41\text{m}$;

- Chiều cao đất đắp = khối lượng đắp/ diện tích đắp: $510.291,48\text{m}^3 / 1.118.051,81\text{m}^2 = 0,46\text{m}$

- Khối lượng chính xác sẽ được cụ thể ở các bước thiết kế chi tiết.

- Về việc cân bằng khối lượng đào đắp: Khu Dân Cư Hiếu Cảm 2 là một trong những dự án do Công ty làm chủ đầu tư nên việc cân bằng khối lượng đào đắp đã được xét đến trong tổng khối lượng đào đắp của tất cả các dự án. Để đảm bảo hài hòa về kết nối các hạ tầng như giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải.

2. Thoát nước mưa:

2.1. Cơ sở thiết kế

- **TCVN 7957:2008:** Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế. (Cung cấp các công thức tính lưu lượng mưa và chu kỳ tràn cống).

- **TCVN 13233:2021:** Quy hoạch xây dựng - Thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Bản vẽ đo đạc địa hình hiện trạng tỷ lệ: 1/500.



- Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ: 1/500.
- Lưu vực thoát nước của dự án và khu vực lân cận.
- Căn cứ các văn bản và tài liệu liên quan khác.

2.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.
- Mạng lưới thoát nước gồm các đường công có chiều dài thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước nhanh nhất.
- Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống công thoát nước mưa với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.
- Độ dốc công thoát nước mưa cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn công, giảm khối lượng đào đắp xây dựng công. Với những đoạn công có độ dốc lớn phải có các biện pháp tiêu năng như: ga chuyên bậc, rãnh tiêu năng để giảm vận tốc dòng chảy.
- Mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch.

2.3. Giải pháp thiết kế:

a. Tính toán thủy lực công thoát nước mưa:

1. Trình tự:

- Thu thập các tài liệu cơ bản có liên quan.
 - Phân chia lưu vực (dựa vào bản đồ quy hoạch, cao độ thiết kế, địa hình, hướng dốc...)
 - Vạch tuyến thoát nước mưa trên bình đồ và bố trí các công trình thuộc hệ thống.
 - Tiến hành tính toán thủy văn, thủy lực công.

2. Các nguyên tắc vạch tuyến

- Nguyên tắc tự chảy. Dựa theo địa hình.
- Chiều dài tuyến công ngắn mà phục vụ được cho diện tích lớn.
- Giảm thiểu các điểm giao tiếp với các công trình khác.
- Đảm bảo khoảng cách tới các công trình khác theo quy định.

2.4. Phương án xác định lưu lượng mưa cho các đoạn công

Việc tính toán thủy văn, thủy lực công cho hệ thống thoát nước mưa được tính theo phương pháp cường độ giới hạn và đảm bảo quy định của TCVN 7957: 2023 do Bộ Xây Dựng ban hành.

Theo đó lưu lượng nước mưa được tính toán bằng công thức sau:

$$Q = q.C.F(l/s)$$

- Trong đó:

+ C là hệ số dòng chảy, đặc trưng cho tính thấm nước của bề mặt khu vực thoát

nước, giá trị thay đổi tùy thuộc loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P được quy định theo bảng sau:

Tính chất bề mặt thoát nước	Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P (năm)				
	2	5	10	25	50
Mặt đường atphan	0,73	0,77	0,81	0,86	0,90
Mái nhà, mặt phủ bê	0,75	0,80	0,81	0,88	0,92

tổng					
Mặt cỏ, vườn, công viên (cỏ chiếm < 50%)					
Độ dốc nhỏ 1-2%	0,32	0,34	0,37	0,40	0,44
Độ dốc trung bình 2-7%	0,37	0,40	0,43	0,46	0,49
Độ dốc lớn	0,40	0,43	0,45	0,49	0,52

(Nếu trong khu vực tính toán có nhiều loại mặt phủ khác nhau thì hệ số C trung bình được tính bằng phương pháp bình quân theo diện tích).

$$\text{Hệ số C} = 0,703$$

+ F là diện tích lưu vực cần thoát nước đổ về đoạn cống tính toán.

+ q là cường độ mưa tính toán (l/s-ha), phụ thuộc vào cơn mưa có chu kỳ tràn cống P (năm) và thời gian T (phút). Được tính theo công thức:

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

Trong đó:

- K hệ số tác động của yếu tố biến đổi khí hậu, K=1,2
- P là chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm)

Đối với đô thị, giá trị P phụ thuộc vào quy mô và tính chất của công trình. Xác định theo bảng sau:

Tính chất đô thị	Quy mô công trình		
	Kênh mương	Cống chính	Cống nhánh khu vực
Thành phố lớn loại I	10	5	2 - 1
Đô thị loại II, III	5	2	1 - 0.5
Các đô thị khác	2	1	0.5 - 0.33

Đối với các khu công nghiệp tập trung, chu kỳ P phụ thuộc vào tính chất khu công nghiệp được xác định theo bảng sau:

Tính chất khu công nghiệp	Giá trị P
Khu công nghiệp có công nghệ bình thường	5 - 10
Khu công nghiệp có các cơ sở sản xuất có yêu cầu đặc biệt	10 - 20

Riêng Tp. HCM, chu kỳ P còn được chọn dựa trên Quyết định 752/QĐ-TTg ngày 19/06/2001.

Khu vực Tp. HCM	Giá trị P
Cống cấp 3, cấp 4	2
Cống cấp 2	3
Kênh rạch	5
Trạm bơm cục bộ	5

- A, C, b, n là các hệ số xác định theo điều kiện mưa của từng địa phương. Có thể chọn theo Phụ lục B của TCVN 7957:2008. Đối với vùng không có thì tham khảo các vùng lân cận.



ST T	Số liệu quan trắc	A	C	b	n
16	Hồ Chí Minh	7290	0,59	32	0,88

- t là thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán (phút), được xác định theo công thức:

$$t = t_1 + mt_2$$

m: hệ số quan hệ đến giảm vận tốc. m=2 đối với cống; m=1,2 đối với mương máng
 t1 : Thời gian nước chảy từ điểm xa nhất đến đoạn cống tính toán, t1=t0+tr,
 chọn = 10 (phút)

$$t_0 = \frac{1,5n^{0,6} \times L^{0,6}}{Z^{0,3} \times i^{0,5} \times I^{0,3}}$$

n - Hệ số nhám Manning

L - Chiều dài dòng chảy (m)

Z - Hệ số mặt phủ, lấy theo Bảng 5

i - Cường độ mưa của trận mưa thiết kế (mm/phút)

I - độ dốc bề mặt

t₁ : Thời gian nước chảy trong cống (rãnh) đến giếng thu nước mưa gần nhất

$$tr = 0.021 \times (L_1/V_1) = 0.021 \times (26/0.6) = 0,91 \text{ phút}$$

L₁ : Chiều dài đoạn rãnh, lấy chiều dài đoạn cống trung bình L₁ = 26m

V₁ : Vận tốc nước chảy trong cống, chọn V₁ = 0.6 m/s

t₂ : Thời gian nước chảy trong cống từ giếng thu đến tiết diện tính toán

$$t_2 = 0.017 \sum \frac{L_2}{V_2}$$

L₂ : Chiều dài đoạn cống tính toán

V₂ : Tốc độ dòng chảy trong cống

2.5 Phương pháp tính thủy lực cống:

- Năng lực cống chuyển tải được tính bằng công thức:

$$Q' = \omega \cdot v$$

Trong đó:

+ V là vận tốc nước chảy trong cống. $v = C\sqrt{R \cdot i}$

Nếu C tính theo Manning: $C = \frac{1}{n} R^{\frac{1}{6}}$

Nếu C tính theo Pavlovski: $C = \frac{1}{n}R^y$

$$y = 2.5\sqrt{n} - 0.13 - 0.75\sqrt{R}(\sqrt{n} - 0.1)$$

R là bán kính thủy lực:

$$R = \frac{\omega}{\lambda}$$

- + ω là diện tích mặt cắt ướt công.
- + λ là chu vi mặt cắt ướt công.
- + n là hệ số nhám Manning's = 0,011 ÷ 0,015

a. Các chỉ tiêu lựa chọn tuân thủ theo tiêu chuẩn TCVN 7957-2023. Hướng thoát nước:

- Hướng thoát nước: theo 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Là lưu vực phía Tây Bắc dự án, có diện tích khoảng 55ha, được thu nước dẫn về kênh nằm phía Bắc của dự án. Lưu vực phía Tây Bắc thoát nước về hướng kênh Tạo Lực. Đây là tuyến kênh được đầu tư xây dựng mới, đóng vai trò tiếp nhận nguồn nước từ Khu dân cư Hiếu Cẩm 1, Khu dân cư Ấp 4 dẫn dòng đầu nối trực tiếp vào Suối Cái.

+ Lưu vực 2: Là lưu vực phía Đông và Đông Nam dự án, có diện tích khoảng 107ha, được thu nước về đường N27 sau đó đổ ra Suối Cái..

b. Mạng lưới cống thoát nước mưa :

- Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép dự kiến D600 – D2000, bố trí sát lề đường thu gom nước của dự án. Cống thoát nước được tính toán lựa chọn đường kính đảm bảo lưu lượng thoát nước và kết cấu chịu tải trọng.

- Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m đối với cống đặt trên vỉa hè và 0,7m đối với cống băng đường. Độ dốc tối thiểu 1/D.

- Ga thu thăm kết hợp bố trí đảm bảo khoảng cách theo tiêu chuẩn, trung bình bố trí khoảng 20-40m/ga sử dụng kết cấu bê tông cốt thép.

2.6 Khái toán xây dựng:

a. San nền:

- Khối lượng đào nền: $116.895,07 \text{ m}^3 \times 40.000\text{đ}/ \text{m}^3 = 4.675.802.800\text{đ}.$

- Khối lượng đắp nền: $510.291,48 \text{ m}^3 \times 20.000\text{đ}/ \text{m}^3 = 10.205.829.600\text{đ}.$

Chi phí khối lượng san nền: 14.881.632.400đ.

b. Thoát nước mưa:

Bảng 22. Thông kê lưu lượng thoát nước mưa

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
-----	----------	--------	------------	---------	------------

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cầm 2

1	D600	m	121.923	865.000	105.463.395.000
2	D800	m	26.101	1.175.000	30.668.675.000
3	D1000	m	8.860	1.839.000	16.293.540.000
4	D1200	m	5.516	2.421.000	13.354.236.000
5	D1500	m	3.215	3.626.000	11.657.590.000
6	D1800	m	3.025	4.955.000	14.988.875.000
7	D2000	m	8.401	5.596.000	47.011.996.000
8	Hố ga D600	cái	1.270	6.425.000	8.159.750.000
9	Hố ga D800	cái	330	9.981.000	3.293.730.000
10	Hố ga D1000	cái	130	13.225.000	1.719.250.000
11	Hố ga D1200	cái	80	14.517.000	1.161.360.000
12	Hố ga D1500	cái	60	19.123.000	1.147.380.000
13	Hố ga D1800	cái	50	22.400.000	1.120.000.000
14	Hố ga D2000	cái	130	24.093.000	3.132.090.000
15	Cửa xả thoát nước	cái	4	20.000.000	80.000.000
	Tổng				259.251.867.000

Tổng khái toán xây dựng hệ thống thoát nước mưa: 259.251.867.000đ



BẢNG TÍNH THỦY LỰC MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC

Từ	Đến	L	Q thoát nước mưa													Thông số công chọn					Hệ số	Kiểm tra		
			L ₁	V ₁	L ₂	V ₂	t ₀	t ₁	t ₂	T	q	F	Q _m _{ua}	Q _{ch}	Q _{tt}	Loại công	C	R	i	v _{tt}			w	Q _{nl}
			m	m/s	m	m/s	phút	phút	phút	phút	l/s.ha	ha	l/s	l/s	l/s		%	m/s	m ²	l/s				
CỬA XÃ 1																								
N2.P.47	N2.P.46	40	35	0,6	40	0,86	10	0,91	0,79	11,70	371	0,26	68	0	68	T600	53,63	0,15	0,17	0,86	0,28	242,16	3,57	Đạt
N2.P.46	N2.P.38	215	35	0,6	215	0,91	10	0,91	4,03	14,95	349	1,06	260	68	328	T800	56,21	0,20	0,13	0,91	0,50	455,58	1,39	Đạt
N2.P.38	N2.P.27	315	35	0,6	315	1,46	10	0,91	3,68	14,59	351	2,28	563	328	890	T1000	58,28	0,25	0,25	1,46	0,79	1144,32	1,29	Đạt
N2.P.27	N2.P.16	321	35	0,6	321	1,47	10	0,91	3,71	14,63	351	1,63	402	890	1293	T1200	60,02	0,30	0,20	1,47	1,13	1662,71	1,29	Đạt
N2.P.16	N2.P.9	190	35	0,6	190	1,80	10	0,91	1,79	12,71	364	0,89	228	1293	1520	T1200	60,02	0,30	0,30	1,80	1,13	2036,39	1,34	Đạt
N2.P.9	N2.P.5	130	35	0,6	130	4,65	10	0,91	0,48	11,39	374	0,27	71	1520	1591	T1200	60,02	0,30	2,00	4,65	1,13	5257,94	3,30	Đạt
N2.P.5	KÊNH	155	35	0,6	155	3,37	10	0,91	0,78	11,70	371	0,76	198	1591	1790	T1200	60,02	0,30	1,05	3,37	1,13	3809,74	2,13	Đạt
CỬA XÃ 2																								
G2.P.1	N17.T.57	300	35	0,6	300	1,39	10	0,91	3,66	14,57	351	1,02	252	0	252	T600	53,63	0,15	0,45	1,39	0,28	393,99	1,57	Đạt
N17.T.57	N17.T.54	80	35	0,6	80	2,10	10	0,91	0,65	11,56	372	0,23	60	252	312	T800	56,21	0,20	0,70	2,10	0,50	1057,16	3,39	Đạt
DC28.T.1	N17.T.54	300	35	0,6	300	1,97	10	0,91	2,59	13,50	358	1,07	269	0	269	T600	53,63	0,15	0,90	1,97	0,28	557,19	2,07	Đạt
DC28.P.10	N17.T.53	55	35	0,6	55	2,71	10	0,91	0,35	11,26	375	0,21	55	0	55	T600	53,63	0,15	1,70	2,71	0,28	765,78	13,83	Đạt
N17.T.54	N17.T.44	210	35	0,6	210	2,06	10	0,91	1,73	12,65	364	0,70	179	636	816	T1000	58,28	0,25	0,50	2,06	0,79	1618,32	1,98	Đạt
DC28.P.1	NH14A.T.7	75	35	0,6	75	1,47	10	0,91	0,87	11,78	371	0,23	60	0	60	T600	53,63	0,15	0,50	1,47	0,28	415,30	6,92	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

NH14A.T .7	D6.T.4	19 3	3 5	0, 6	19 3	1,6 1	10	0,9 1	2,04	12,9 5	362	0,6 7	171	60	230	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,6 0	1,6 1	0,2 8	454,94	1,97	Đạt
NH14A.P .7	D6.T.5	20 1	3 5	0, 6	20 1	0,8 6	10	0,9 1	3,99	14,9 0	349	0,6 8	167	0	167	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	1,45	Đạt
D6.T.1	D6.T.4	73	3 5	0, 6	73	3,2 8	10	0,9 1	0,38	11,2 9	375	0,2 5	66	0	66	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	14,0 9	Đạt
D6.T.4	D6.T.9	66	3 5	0, 6	66	0,9 2	10	0,9 1	1,22	12,1 3	368	0,1 7	44	463	507	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,1 0	0,9 2	0,7 9	723,73	1,43	Đạt
DC28.P.4	NH15A.T .17	60	3 5	0, 6	60	1,7 4	10	0,9 1	0,59	11,5 0	373	0,1 8	47	0	47	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	10,4 1	Đạt
NH15A.T .17	D6.T.9	19 4	3 5	0, 6	19 4	1,3 9	10	0,9 1	2,37	13,2 8	360	0,6 8	172	47	219	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,4 5	1,3 9	0,2 8	393,99	1,80	Đạt
NH15A.P .16	D6.T.10	19 4	3 5	0, 6	19 4	1,4 7	10	0,9 1	2,25	13,1 6	361	0,6 8	173	0	173	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,5 0	1,4 7	0,2 8	415,30	2,41	Đạt
D6.T.9	D6.T.14	10 0	3 5	0, 6	10 0	2,1 6	10	0,9 1	0,79	11,7 0	371	0,1 5	39	899	938	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,5 5	2,1 6	0,7 9	1697,3 0	1,81	Đạt
DC28.P.7	NH16B.T .7	83	3 5	0, 6	83	2,2 8	10	0,9 1	0,62	11,5 4	373	0,2 1	55	0	55	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,2 0	2,2 8	0,2 8	643,39	11,6 8	Đạt
NH16B.T .7	D6.T.14	19 4	3 5	0, 6	19 4	1,1 4	10	0,9 1	2,90	13,8 1	356	0,6 9	173	55	228	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,3 0	1,1 4	0,2 8	321,69	1,41	Đạt
NH16B.P .7	D6.T.15	19 4	3 5	0, 6	19 4	1,3 1	10	0,9 1	2,51	13,4 3	359	0,6 5	164	0	164	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,4 0	1,3 1	0,2 8	371,46	2,26	Đạt
D6.T.14	N17.T.44	70	3 5	0, 6	70	4,0 7	10	0,9 1	0,29	11,2 1	375	0,2 5	66	133 0	139 6	T10 00	58,2 8	0,2 5	1,9 5	4,0 7	0,7 9	3195,9 2	2,29	Đạt
D6.P.7	N17.T.43	13 4	3 5	0, 6	13 4	3,1 5	10	0,9 1	0,72	11,6 4	372	0,6 4	167	0	167	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,3 0	3,1 5	0,2 8	890,73	5,32	Đạt
N17.T.44	N17.T.37	17 3	3 5	0, 6	17 3	1,9 0	10	0,9 1	1,54	12,4 6	366	0,6 4	165	237 9	254 4	T15 00	62,2 0	0,3 8	0,2 5	1,9 0	1,7 7	3365,6 8	1,32	Đạt
NH15A.P .9	DC23.T.1	15 3	3 5	0, 6	15 3	0,8 6	10	0,9 1	3,04	13,9 5	355	0,6 2	155	0	155	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	1,57	Đạt
DC23.T.1	N17.T.37	13 3	3 5	0, 6	13 3	2,9 4	10	0,9 1	0,77	11,6 8	372	0,6 3	165	155	319	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	2,60	Đạt
DC23.P.4	N17.T.36	56	3 5	0, 6	56	4,1 5	10	0,9 1	0,23	11,1 4	376	0,2 0	53	0	53	T60 0	53,6 3	0,1 5	4,0 0	4,1 5	0,2 8	1174,6 6	22,2 2	Đạt
N17.T.37	N17.T.30	14 7	3 5	0, 6	14 7	2,4 1	10	0,9 1	1,04	11,9 5	370	0,4 7	122	291 6	303 8	T15 00	62,2 0	0,3 8	0,4 0	2,4 1	1,7 7	4257,2 9	1,40	Đạt
D6.P.1	D6.P.4	11 6	3 5	0, 6	11 6	2,5 4	10	0,9 1	0,78	11,6 9	371	0,7 0	183	0	183	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	3,94	Đạt
D6.P.4	NH15A.T	50	3	0,	50	0,9	10	0,9	0,94	11,8	370	0,1	36	183	219	T80	56,2	0,2	0,1	0,9	0,5	455,58	2,08	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

	.10		5	6		1		1		5		4			0	1	0	3	1	0				
NH15A.T .10	D5.T.6	29 0	3 5	0, 6	29 0	1,7 8	10	0,9 1	2,77	13,6 9	357	1,7 1	429	219	648	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,5 0	1,7 8	0,5 0	893,46	1,38	Đạt
NH15A.P .4	D5.T.7	13 2	3 5	0, 6	13 2	2,3 7	10	0,9 1	0,95	11,8 6	370	0,4 3	112	0	112	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	5,99	Đạt
D5.T.1	D5.T.6	15 0	3 5	0, 6	15 0	1,6 1	10	0,9 1	1,58	12,5 0	366	0,9 0	232	0	232	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,6 0	1,6 1	0,2 8	454,94	1,96	Đạt
D5.T.6	D5.T.11	80	3 5	0, 6	80	2,0 6	10	0,9 1	0,66	11,5 8	372	0,2 4	63	992	105 4	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,5 0	2,0 6	0,7 9	1618,3 2	1,53	Đạt
DC23.P.1	NH16A.T .5	60	3 5	0, 6	60	2,0 8	10	0,9 1	0,49	11,4 1	374	0,1 6	42	0	42	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	13,9 6	Đạt
NH16A.T .5	D5.T.11	13 3	3 5	0, 6	13 3	2,0 8	10	0,9 1	1,09	12,0 0	369	0,4 3	112	42	154	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	3,82	Đạt
NH16A.P .5	D5.T.12	13 3	3 5	0, 6	13 3	2,3 7	10	0,9 1	0,95	11,8 7	370	0,4 3	112	0	112	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	5,99	Đạt
D5.T.11	N17.T.30	72	3 5	0, 6	72	2,3 5	10	0,9 1	0,52	11,4 4	373	0,2 1	55	132 0	137 5	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,6 5	2,3 5	0,7 9	1845,1 6	1,34	Đạt
D5.P.4	N17.T.29	21 1	3 5	0, 6	21 1	2,5 4	10	0,9 1	1,41	12,3 2	367	0,8 2	212	0	212	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	3,40	Đạt
N17.T.30	N17.T.25	87	3 5	0, 6	87	2,0 6	10	0,9 1	0,72	11,6 3	372	0,2 4	63	462 5	468 7	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,2 0	2,0 6	3,1 4	6468,2 5	1,38	Đạt
NH14.P.1 7	DC21.T.1	60	3 5	0, 6	60	2,0 8	10	0,9 1	0,49	11,4 1	374	0,1 6	42	0	42	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	13,9 6	Đạt
DC21.T.1	N17.T.25	21 0	3 5	0, 6	21 0	1,0 4	10	0,9 1	3,44	14,3 5	353	0,7 4	184	42	226	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,2 5	1,0 4	0,2 8	293,66	1,30	Đạt
DC21.P.1	N17.T.24	21 0	3 5	0, 6	21 0	0,8 6	10	0,9 1	4,17	15,0 8	348	0,7 4	181	0	181	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	1,34	Đạt
N17.T.25	N17.T.20	78 5	3 5	0, 6	78 5	2,0 6	10	0,9 1	0,64	11,5 6	372	0,2 2	58	509 4	515 2	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,2 0	2,0 6	3,1 4	6468,2 5	1,26	Đạt
NH14.P.1 4	DC20.T.1	61	3 5	0, 6	61	2,0 8	10	0,9 1	0,50	11,4 1	374	0,1 5	39	0	39	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	14,8 9	Đạt
DC20.T.1	N17.T.20	21 1	3 5	0, 6	21 1	2,9 4	10	0,9 1	1,22	12,1 4	368	0,7 4	191	39	231	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	3,60	Đạt
DC20.P.1	N17.T.19	21 0	3 5	0, 6	21 0	2,9 4	10	0,9 1	1,22	12,1 3	368	0,7 0	181	0	181	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	4,59	Đạt
N17.T.20	N17.T.15	78 5	3 5	0, 6	78 5	2,3 0	10	0,9 1	0,58	11,4 9	373	0,2 4	63	556 4	562 7	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,2 5	2,3 0	3,1 4	7231,7 2	1,29	Đạt
NH14.P.1 1	DC19.T.1	60	3 5	0, 6	60	2,7 1	10	0,9 1	0,38	11,2 9	375	0,2 4	63	0	63	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	12,1 0	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

DC19.T.1	N17.T.15	21 0	3 5	0, 6	21 0	2,7 1	10	0,9 1	1,32	12,2 3	368	0,7 0	181	63	244	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	3,13	Đạt
DC19.P.1	N17.T.14	21 0	3 5	0, 6	21 0	2,7 5	10	0,9 1	1,30	12,2 1	368	0,7 4	191	0	191	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 5	2,7 5	0,2 8	776,96	4,06	Đạt
N17.T.15	N17.T.10	78 5	3 5	0, 6	78 5	2,5 2	10	0,9 1	0,53	11,4 4	373	0,2 4	63	606 2	612 5	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,3 0	2,5 2	3,1 4	7921,9 5	1,29	Đạt
D5.P.1	NH14.T.1 6	70 5	3 5	0, 6	70 5	0,8 6	10	0,9 1	1,39	12,3 0	367	0,2 8	72	0	72	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	3,35	Đạt
NH14.T.1 6	DC18.T.4	29 0	3 5	0, 6	29 0	2,0 3	10	0,9 1	2,43	13,3 5	360	1,0 2	258	72	330	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,6 5	2,0 3	0,5 0	1018,7 1	3,08	Đạt
NH14.P.8	DC18.T.5	55 5	3 5	0, 6	55 5	2,5 4	10	0,9 1	0,37	11,2 8	375	0,1 6	42	0	42	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	17,0 5	Đạt
DC18.T.1	DC18.T.4	70 5	3 5	0, 6	70 5	3,2 8	10	0,9 1	0,36	11,2 8	375	0,2 6	69	0	69	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	13,5 5	Đạt
DC18.T.4	N17.T.10	23 0	3 5	0, 6	23 0	2,8 7	10	0,9 1	1,36	12,2 8	367	0,7 4	191	441	632	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,3 0	2,8 7	0,5 0	1440,6 7	2,28	Đạt
DC18.P.1 0	N17.T.9	78 5	3 5	0, 6	78 5	3,2 8	10	0,9 1	0,40	11,3 2	374	0,2 4	63	0	63	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	14,7 2	Đạt
N17.T.10	D4.T.11	26 5	3 5	0, 6	26 5	3,2 6	10	0,9 1	1,38	12,3 0	367	0,9 1	235	682 0	705 5	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,5 0	3,2 6	3,1 4	10227, 20	1,45	Đạt
NH16.P.1 0	D4.T.8	25 5	3 5	0, 6	25 5	1,9 7	10	0,9 1	2,20	13,1 1	361	0,8 4	213	0	213	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,9 0	1,9 7	0,2 8	557,19	2,61	Đạt
D4.T.8	D4.T.11	62 5	3 5	0, 6	62 5	3,2 8	10	0,9 1	0,32	11,2 4	375	0,2 0	53	213	266	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	3,49	Đạt
N17.P.8	D4.T.12	24 0	3 5	0, 6	24 0	1,9 7	10	0,9 1	2,07	12,9 9	362	0,9 1	232	0	232	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,9 0	1,9 7	0,2 8	557,19	2,41	Đạt
D4.T.11	D4.T.16	84 5	3 5	0, 6	84 5	5,6 4	10	0,9 1	0,25	11,1 7	375	0,2 2	58	755 3	761 1	T20 00	65,1 1	0,5 0	1,5 0	5,6 4	3,1 4	17714, 03	2,33	Đạt
DC18.P.1 2	NH17.T.8	60 5	3 5	0, 6	60 5	3,2 8	10	0,9 1	0,31	11,2 3	375	0,2 1	55	0	55	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	16,7 7	Đạt
NH17.T.8	D4.T.16	22 8	3 5	0, 6	22 8	1,9 7	10	0,9 1	1,97	12,8 8	363	0,8 1	207	55	262	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,9 0	1,9 7	0,2 8	557,19	2,13	Đạt
NH17.P.8	D4.T.17	22 8	3 5	0, 6	22 8	1,9 7	10	0,9 1	1,97	12,8 8	363	0,7 3	186	0	186	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,9 0	1,9 7	0,2 8	557,19	2,99	Đạt
D4.T.16	D4.T.21	84 5	3 5	0, 6	84 5	6,7 5	10	0,9 1	0,21	11,1 3	376	0,2 3	61	805 9	812 0	T20 00	65,1 1	0,5 0	2,1 5	6,7 5	3,1 4	21207, 57	2,61	Đạt
DC18.P.1 5	NH18.T.7	60 5	3 5	0, 6	60 5	2,9 4	10	0,9 1	0,35	11,2 6	375	0,2 2	58	0	58	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	14,3 2	Đạt
NH18.T.7	D4.T.21	20 3	3 5	0, 6	20 3	2,6	10	0,9	1,33	12,2	367	0,2	62	58	120	T60	53,6	0,1	1,6	2,6	0,2	742,92	6,20	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

		5	5	6	5	3		1		4		4			0	3	5	0	3	8				
NH18.P.7	D4.T.22	20 5	3 5	0, 6	20 5	2,7 1	10	0,9 1	1,29	12,2 0	368	0,9 4	243	0	243	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	3,15	Đạt
D4.T.21	D4.T.27	14 8	3 5	0, 6	14 8	4,3 7	10	0,9 1	0,58	11,4 9	373	0,4 7	123	848 3	860 6	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,9 0	4,3 7	3,1 4	13721, 23	1,59	Đạt
DC18.P.1 9	NH20.T.5	12 0	3 5	0, 6	12 0	2,0 8	10	0,9 1	0,98	11,9 0	370	0,4 3	112	0	112	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	5,25	Đạt
NH20.T.5	D4.T.27	14 3	3 5	0, 6	14 3	2,9 4	10	0,9 1	0,83	11,7 4	371	0,8 3	216	112	328	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	2,53	Đạt
NH20.P.5	D4.T.28	14 3	3 5	0, 6	14 3	3,2 8	10	0,9 1	0,74	11,6 6	372	0,4 4	115	0	115	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	8,07	Đạt
D4.T.27	D4.T.32	85	3 5	0, 6	85	3,4 1	10	0,9 1	0,42	11,3 4	374	0,1 9	50	905 0	909 9	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,5 5	3,4 1	3,1 4	10726, 38	1,18	Đạt
DC18.P.2 3	NH21.T.4	60	3 5	0, 6	60	3,2 8	10	0,9 1	0,31	11,2 3	375	0,1 7	45	0	45	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	20,7 2	Đạt
NH21.T.4	D4.T.32	11 0	3 5	0, 6	11 0	2,9 4	10	0,9 1	0,64	11,5 5	373	0,3 8	100	45	144	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	5,75	Đạt
NH21.P.4	D4.T.33	11 0	3 5	0, 6	11 0	2,9 4	10	0,9 1	0,64	11,5 5	373	0,3 8	100	0	100	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	8,34	Đạt
D4.T.32	D4.T.37	85	3 5	0, 6	85	3,5 7	10	0,9 1	0,41	11,3 2	374	0,1 7	45	934 4	938 8	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,6 0	3,5 7	3,1 4	11203, 33	1,19	Đạt
D5.P.11	NH19.T.8	20 5	3 5	0, 6	20 5	1,4 7	10	0,9 1	2,37	13,2 9	360	0,7 4	187	0	187	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,5 0	1,4 7	0,2 8	415,30	2,22	Đạt
NH19.T.8	DC21.T.1 6	55	3 5	0, 6	55	2,5 4	10	0,9 1	0,37	11,2 8	375	0,2 8	74	187	261	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	2,76	Đạt
NH19.P.8	DC21.T.1 7	55	3 5	0, 6	55	2,9 4	10	0,9 1	0,32	11,2 3	375	0,2 8	74	0	74	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	11,2 5	Đạt
N17.P.20	DC21.T.8	60	3 5	0, 6	60	2,3 7	10	0,9 1	0,43	11,3 5	374	0,1 9	50	0	50	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	13,4 1	Đạt
DC21.T.8	DC21.T.1 6	20 8	3 5	0, 6	20 8	2,5 4	10	0,9 1	1,39	12,3 0	367	0,6 7	173	50	223	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	3,23	Đạt
DC21.T.1 6	NH22.T.2 0	21 6	3 5	0, 6	21 6	2,8 7	10	0,9 1	1,28	12,2 0	368	0,6 0	155	558	713	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,3 0	2,8 7	0,5 0	1440,6 7	2,02	Đạt
D5.P.19	NH22.T.2 3	20 6	3 5	0, 6	20 6	0,8 6	10	0,9 1	4,09	15,0 0	348	0,2 4	59	0	59	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	4,12	Đạt
NH22.T.2 3	NH22.T.2 0	63	3 5	0, 6	63	1,9 2	10	0,9 1	0,56	11,4 7	373	0,3 0	79	59	137	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,8 5	1,9 2	0,2 8	541,49	3,94	Đạt
DC21.P.1 5	NH22.T.1 9	20 0	3 5	0, 6	20 0	2,5 4	10	0,9 1	1,34	12,2 5	367	0,6 1	157	0	157	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	4,57	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

NH22.T.2 0	NH22.T.1 5	78	3 5	0, 6	78	2,0 6	10	0,9 1	0,64	11,5 6	372	0,2 8	73	100 8	108 1	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,5 0	2,0 6	0,7 9	1618,3 2	1,50	Đạt
DC21.P.8	NH19.T.6	20 5	3 5	0, 6	20 5	1,1 4	10	0,9 1	3,06	13,9 8	355	0,6 7	167	0	167	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,3 0	1,1 4	0,2 8	321,69	1,92	Đạt
NH19.T.6	DC20.T.1 5	55	3 5	0, 6	55	2,3 7	10	0,9 1	0,39	11,3 1	374	0,2 4	63	167	230	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	2,91	Đạt
NH19.P.6	DC20.T.1 6	55	3 5	0, 6	55	2,7 1	10	0,9 1	0,35	11,2 6	375	0,2 4	63	0	63	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	12,1 0	Đạt
N17.P.17	DC20.T.8	78	3 5	0, 6	78	2,0 8	10	0,9 1	0,64	11,5 5	373	0,1 9	50	0	50	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	11,7 9	Đạt
DC20.T.8	DC20.T.1 5	20 7	3 5	0, 6	20 7	2,9 4	10	0,9 1	1,20	12,1 1	368	0,6 7	173	50	223	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	3,72	Đạt
DC20.T.1 5	NH22.T.1 5	20 6	3 5	0, 6	20 6	2,5 1	10	0,9 1	1,39	12,3 1	367	0,6 1	157	517	674	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,0 0	2,5 1	0,5 0	1263,5 5	1,87	Đạt
DC20.P.1 6	NH22.T.1 4	20 1	3 5	0, 6	20 1	1,9 7	10	0,9 1	1,73	12,6 5	364	0,6 3	161	0	161	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,9 0	1,9 7	0,2 8	557,19	3,46	Đạt
NH22.T.1 5	NH22.T.1 0	78	3 5	0, 6	78	2,0 6	10	0,9 1	0,64	11,5 6	372	0,2 6	68	124 2	131 0	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,5 0	2,0 6	0,7 9	1618,3 2	1,24	Đạt
DC20.P.8	NH19.T.4	20 5	3 5	0, 6	20 5	0,8 6	10	0,9 1	4,07	14,9 8	349	0,6 9	169	0	169	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	1,43	Đạt
NH19.T.4	DC19.T.1 6	55	3 5	0, 6	55	1,2 3	10	0,9 1	0,76	11,6 8	372	0,2 3	60	169	229	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,3 5	1,2 3	0,2 8	347,47	1,51	Đạt
NH19.P.4	DC19.T.1 7	55	3 5	0, 6	55	2,5 4	10	0,9 1	0,37	11,2 8	375	0,2 3	61	0	61	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	11,8 6	Đạt
N17.P.14	DC19.T.8	60	3 5	0, 6	60	2,9 4	10	0,9 1	0,35	11,2 6	375	0,1 6	42	0	42	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	19,6 9	Đạt
DC19.T.8	DC19.T.1 6	20 7	3 5	0, 6	20 7	0,9 3	10	0,9 1	3,79	14,7 0	350	0,6 9	170	42	212	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,2 0	0,9 3	0,2 8	262,66	1,24	Đạt
DC19.T.1 6	NH22.T.1 0	21 7	3 5	0, 6	21 7	2,5 1	10	0,9 1	1,47	12,3 8	366	0,6 3	162	502	664	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,0 0	2,5 1	0,5 0	1263,5 5	1,90	Đạt
DC19.P.1 6	NH22.T.9	20 1	3 5	0, 6	20 1	2,5 4	10	0,9 1	1,34	12,2 6	367	0,6 5	168	0	168	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	4,29	Đạt
NH22.T.1 0	NH22.T.5	78	3 5	0, 6	78	3,2 9	10	0,9 1	0,40	11,3 2	374	0,2 3	60	214 2	220 2	T12 00	60,0 2	0,3 0	1,0 0	3,2 9	1,1 3	3717,9 2	1,69	Đạt
DC19.P.8	NH19.T.2	20 6	3 5	0, 6	20 6	2,5 4	10	0,9 1	1,38	12,2 9	367	0,6 8	175	0	175	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	4,10	Đạt
NH19.T.2	DC18.T.2 1	55	3 5	0, 6	55	1,1 4	10	0,9 1	0,82	11,7 4	371	0,2 3	60	175	235	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,3 0	1,1 4	0,2 8	321,69	1,37	Đạt
NH19.P.2	DC18.T.2	55	3	0,	55	2,5	10	0,9	0,37	11,2	375	0,2	61	0	61	T60	53,6	0,1	1,5	2,5	0,2	719,33	11,8	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

	2		5	6		4		1		8		3			0	3	5	0	4	8		6		
N17.P.11	DC18.T.1 3	60	3 5	0, 6	60	1,2 3	10	0,9 1	0,83	11,7 4	371	0,2 4	63	0	63	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,3 5	1,2 3	0,2 8	347,47	5,55	Đạt
DC18.T.1 3	DC18.T.2 1	20 7	3 5	0, 6	20 7	2,7 1	10	0,9 1	1,30	12,2 1	368	0,6 8	176	359	535	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	1,43	Đạt
DC18.T.2 1	NH22.T.5	21 7	3 5	0, 6	21 7	2,7 0	10	0,9 1	1,37	12,2 8	367	0,6 5	168	831	998	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,1 5	2,7 0	0,5 0	1355,0 1	1,36	Đạt
DC18.P.2 6	NH22.T.4	55	3 5	0, 6	55	2,3 7	10	0,9 1	0,39	11,3 1	374	0,1 6	42	0	42	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	15,9 2	Đạt
NH22.T.5	D4.T.37	10 0	3 5	0, 6	10 0	4,5 3	10	0,9 1	0,38	11,2 9	375	0,2 7	71	324 3	331 4	T12 00	60,0 2	0,3 0	1,9 0	4,5 3	1,1 3	5124,8 0	1,55	Đạt
NH22.P.5	D4.T.38	15 2	3 5	0, 6	15 2	2,9 4	10	0,9 1	0,88	11,7 9	371	0,4 9	128	0	128	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	6,50	Đạt
D4.T.37	N19.T.3	75	3 5	0, 6	75	4,8 3	10	0,9 1	0,26	11,1 8	375	0,1 7	45	128 30	128 75	T20 00	65,1 1	0,5 0	1,1 0	4,8 3	3,1 4	15169, 39	1,18	Đạt
D5.P.27	N19.T.18	60	3 5	0, 6	60	3,2 8	10	0,9 1	0,31	11,2 3	375	0,2 5	66	0	66	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	14,0 9	Đạt
N19.T.18	N19.T.10	21 5	3 5	0, 6	21 5	1,3 1	10	0,9 1	2,78	13,7 0	357	0,7 8	196	66	262	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,4 0	1,3 1	0,2 8	371,46	1,42	Đạt
NH22.P.1 3	DC19.T.2 5	21 6	3 5	0, 6	21 6	1,3 1	10	0,9 1	2,80	13,7 1	357	0,7 0	176	0	176	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,4 0	1,3 1	0,2 8	371,46	2,11	Đạt
DC19.T.2 5	N19.T.10	55	3 5	0, 6	55	3,8 9	10	0,9 1	0,24	11,1 6	376	0,2 4	63	176	239	T60 0	53,6 3	0,1 5	3,5 0	3,8 9	0,2 8	1098,7 9	4,60	Đạt
DC19.P.2 3	N19.T.9	55	3 5	0, 6	55	4,1 5	10	0,9 1	0,23	11,1 4	376	0,2 1	56	0	56	T60 0	53,6 3	0,1 5	4,0 0	4,1 5	0,2 8	1174,6 6	21,1 6	Đạt
N19.T.10	N19.T.3	78	3 5	0, 6	78	2,5 4	10	0,9 1	0,52	11,4 4	373	0,4 8	126	470	596	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	1,21	Đạt
DC18.P.1	NH14.T.6	70	3 5	0, 6	70	3,2 8	10	0,9 1	0,36	11,2 8	375	0,2 2	58	0	58	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	16,0 1	Đạt
NH14.T.6	DC17.T.4	16 5	3 5	0, 6	16 5	1,4 7	10	0,9 1	1,91	12,8 2	363	0,5 6	143	58	201	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,5 0	1,4 7	0,2 8	415,30	2,07	Đạt
NH14.P.6	DC17.T.5	16 5	3 5	0, 6	16 5	2,0 8	10	0,9 1	1,35	12,2 7	367	0,5 4	139	0	139	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	4,22	Đạt
DC17.T.1	DC17.T.4	70	3 5	0, 6	70	3,2 8	10	0,9 1	0,36	11,2 8	375	0,2 2	58	0	58	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	16,0 1	Đạt
DC17.T.4	DC17.T.9	78	3 5	0, 6	78	2,9 0	10	0,9 1	0,46	11,3 7	374	0,1 9	50	398	448	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,9 5	2,9 0	0,2 8	820,16	1,83	Đạt
DC18.P.4	NH15.T.6	60	3 5	0, 6	60	3,2 8	10	0,9 1	0,31	11,2 3	375	0,1 9	50	0	50	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	18,5 4	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

NH15.T.6	DC17.T.9	16 5	3 5	0, 6	16 5	1,3 1	10	0,9 1	2,14	13,0 5	362	0,5 4	137	50	188	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,4 0	1,3 1	0,2 8	371,46	1,98	Đạt
NH15.P.6	DC17.T.1 0	16 5	3 5	0, 6	16 5	2,0 8	10	0,9 1	1,35	12,2 7	367	0,2 4	62	0	62	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	9,49	Đạt
DC17.T.9	NH16.T.5	70 5	3 5	0, 6	70 5	2,2 5	10	0,9 1	0,53	11,4 4	373	0,1 7	45	698	742	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,8 0	2,2 5	0,5 0	1130,1 5	1,52	Đạt
DC18.P.7	NH16.T.1 2	60 5	3 5	0, 6	60 8	2,0 8	10	0,9 1	0,49	11,4 1	374	0,1 8	47	0	47	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	12,4 1	Đạt
NH16.T.1 2	NH16.T.5	17 0	3 5	0, 6	17 0	2,0 8	10	0,9 1	1,39	12,3 1	367	0,2 4	62	47	109	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	5,38	Đạt
DC17.P.1	NH16.T.4	22 3	3 5	0, 6	22 3	2,9 4	10	0,9 1	1,29	12,2 1	368	0,7 8	202	0	202	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	4,12	Đạt
NH16.T.5	D4.T.7	78 5	3 5	0, 6	78 4	1,8 4	10	0,9 1	0,72	11,6 3	372	0,1 9	50	105 3	110 3	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,4 0	1,8 4	0,7 9	1447,4 7	1,31	Đạt
D4.T.1	D4.T.7	22 0	3 5	0, 6	22 0	3,1 5	10	0,9 1	1,19	12,1 0	368	0,8 4	217	0	217	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,3 0	3,1 5	0,2 8	890,73	4,10	Đạt
D4.P.1	D4.P.9	22 0	3 5	0, 6	22 0	2,7 9	10	0,9 1	1,34	12,2 6	367	1,8 1	467	0	467	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,8 0	2,7 9	0,2 8	787,98	1,69	Đạt
D4.T.7	D4.P.22	40 0	3 5	0, 6	40 0	3,3 9	10	0,9 1	2,01	12,9 2	363	0,6 1	156	178 7	194 3	T10 00	58,2 8	0,2 5	1,3 5	3,3 9	0,7 9	2659,1 7	1,37	Đạt
D4.P.22	N19.T.2	24 0	3 5	0, 6	24 0	3,1 2	10	0,9 1	1,31	12,2 2	368	1,5 3	396	194 3	233 9	T12 00	60,0 2	0,3 0	0,9 0	3,1 2	1,1 3	3527,1 3	1,51	Đạt
N19.T.3	KÊNH	25 5	3 5	0, 6	25 8	6,1 8	10	0,9 1	0,07	10,9 8	377	0,0 0	0	158 10	158 10	T20 00	65,1 1	0,5 0	1,8 0	6,1 8	3,1 4	19404, 75	1,23	Đạt
CỬA XÃ 3																								
G2.P.11	NH19A.T 2	20 7	3 5	0, 6	20 7	1,3 9	10	0,9 1	2,53	13,4 4	359	0,6 7	169	0	169	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,4 5	1,3 9	0,2 8	393,99	2,33	Đạt
NH19A.T 2	DC28.T.1 9	43 5	3 5	0, 6	43 4	2,9 4	10	0,9 1	0,25	11,1 6	376	0,2 1	56	169	225	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	3,70	Đạt
NH19A.P 2	DC28.T.2 1	43 5	3 5	0, 6	43 4	2,9 4	10	0,9 1	0,25	11,1 6	376	0,1 7	45	0	45	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	18,4 8	Đạt
N17.P.43	DC28.T.1 1	48 5	3 5	0, 6	48 4	1,1 4	10	0,9 1	0,72	11,6 3	372	0,1 6	42	0	42	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,3 0	1,1 4	0,2 8	321,69	7,69	Đạt
DC28.T.1 1	DC28.T.1 9	20 6	3 5	0, 6	20 6	2,2 8	10	0,9 1	1,54	12,4 5	366	0,7 0	180	42	222	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,2 0	2,2 8	0,2 8	643,39	2,90	Đạt
G2.P.18	NH22.T.5 7	20 7	3 5	0, 6	20 7	2,2 8	10	0,9 1	1,55	12,4 6	366	0,6 5	167	0	167	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,2 0	2,2 8	0,2 8	643,39	3,85	Đạt
NH22.T.5 7	NH22.T.5 4	50 5	3 5	0, 6	50 5	3,5 5	10	0,9 1	0,24	11,1 5	376	0,2 2	58	167	225	T80 0	56,2 1	0,2 0	2,0 0	3,5 5	0,5 0	1786,9 3	7,93	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

DC28.T.1 9	NH55.T.5 4	21 6	3 5	0, 6	21 6	2,5 9	10	0,9 1	1,42	12,3 3	367	0,6 8	175	491	667	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,0 6	2,5 9	0,5 0	1300,9 0	1,95	Đạt
DC28.P.2 3	NH22.T.5 3	55	3 5	0, 6	55 6	3,6 0	10	0,9 1	0,26	11,1 7	375	0,2 3	61	0	61	T60 0	53,6 3	0,1 5	3,0 0	3,6 0	0,2 8	1017,2 8	16,7 8	Đạt
NH22.T.5 4	NH22.T.4 7	15 4	3 5	0, 6	15 4	2,0 6	10	0,9 1	1,27	12,1 9	368	0,5 3	137	953	109 0	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,5 0	2,0 6	0,7 9	1618,3 2	1,48	Đạt
DC28.P.1 6	NH22A.T .4	27 5	3 5	0, 6	27 5	2,0 8	10	0,9 1	2,25	13,1 7	361	1,4 5	368	0	368	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	1,60	Đạt
NH22A.T .4	DC26.T.1 4	12 8	3 5	0, 6	12 8	1,3 8	10	0,9 1	1,58	12,5 0	366	0,6 6	170	368	538	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,3 0	1,3 8	0,5 0	692,07	1,29	Đạt
NH22A.P .4	DC26.T.1 5	12 8	3 5	0, 6	12 8	2,0 8	10	0,9 1	1,05	11,9 6	369	0,5 3	137	0	137	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	4,27	Đạt
DC28.P.1 2	NH17A.T .4	60	3 5	0, 6	60 6	2,0 8	10	0,9 1	0,49	11,4 1	374	0,1 7	45	0	45	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	13,1 4	Đạt
NH17A.T .4	DC26.T.4	12 6	3 5	0, 6	12 6	1,3 1	10	0,9 1	1,63	12,5 5	365	0,3 9	100	45	145	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,4 0	1,3 1	0,2 8	371,46	2,57	Đạt
NH17A.P .4	DC26.T.5	12 6	3 5	0, 6	12 6	1,4 7	10	0,9 1	1,46	12,3 7	366	0,5 5	142	0	142	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,5 0	1,4 7	0,2 8	415,30	2,93	Đạt
N17.P.40	DC26.T.1	13 0	3 5	0, 6	13 0	0,8 6	10	0,9 1	2,58	13,5 0	358	0,4 2	106	0	106	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	2,29	Đạt
DC26.T.1	DC26.T.4	60	3 5	0, 6	60 4	2,5 4	10	0,9 1	0,40	11,3 2	374	0,2 2	58	106	164	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	4,40	Đạt
DC26.T.4	DC26.T.1 4	29 3	3 5	0, 6	29 3	2,6 2	10	0,9 1	1,90	12,8 1	363	1,4 5	370	450	820	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,0 9	2,6 2	0,5 0	1319,1 8	1,61	Đạt
DC26.T.1 4	NH22.T.4 7	70	3 5	0, 6	70 1	2,9 1	10	0,9 1	0,41	11,3 2	374	0,2 4	63	149 5	155 8	T10 00	58,2 8	0,2 5	1,0 0	2,9 1	0,7 9	2288,6 5	1,47	Đạt
DC26.P.8	NH22.T.4 6	20 2	3 5	0, 6	20 2	2,5 4	10	0,9 1	1,35	12,2 6	367	0,6 6	170	0	170	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	4,22	Đạt
NH22.T.4 7	NH22.T.4 2	78	3 5	0, 6	78 3	2,5 3	10	0,9 1	0,52	11,4 4	373	0,2 5	66	281 9	288 4	T15 00	62,2 0	0,3 8	0,4 4	2,5 3	1,7 7	4465,0 8	1,55	Đạt
NH19.P.1 9	DC25.T.1	62	3 5	0, 6	62 4	1,7 4	10	0,9 1	0,61	11,5 2	373	0,1 7	45	0	45	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	11,0 2	Đạt
DC25.T.1	NH22.T.4 2	20 2	3 5	0, 6	20 2	2,5 4	10	0,9 1	1,35	12,2 6	367	0,6 6	170	45	215	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	3,35	Đạt
DC25.P.1	NH22.T.4 21	20 2	3 5	0, 6	20 2	2,7 1	10	0,9 1	1,27	12,1 8	368	0,6 5	168	0	168	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	4,55	Đạt
NH22.T.4 2	NH22.T.3 7	78	3 5	0, 6	78 8	2,5 8	10	0,9 1	0,51	11,4 3	373	0,2 8	73	326 7	334 1	T15 00	62,2 0	0,3 8	0,4 6	2,5 8	1,7 7	4565,4 4	1,37	Đạt
DC26.P.1	NH19.T.1	20	3	0,	20	1,7	10	0,9	2,02	12,9	362	1,2	308	0	308	T60	53,6	0,1	0,7	1,7	0,2	491,39	1,60	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

	8	6	5	6	6	4		1		3		1			0	3	5	0	4	8				
NH19.T.1 8	DC24.T.9	13 2	3 5	0 6	13 2	1,7 8	10	0,9 1	1,26	12,1 8	368	0,5 5	142	308	450	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,5 0	1,7 8	0,5 0	893,46	1,98	Đạt
NH19.P.1 6	DC24.T.1 1	54	3 5	0 6	54	2,5 4	10	0,9 1	0,36	11,2 8	375	0,1 8	47	0	47	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	15,1 6	Đạt
N17.P.34	DC24.T.1	14 0	3 5	0 6	14 0	1,4 7	10	0,9 1	1,62	12,5 4	365	0,5 9	151	0	151	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,5 0	1,4 7	0,2 8	415,30	2,74	Đạt
DC24.T.1	DC24.T.9	21 0	3 5	0 6	21 0	2,1 8	10	0,9 1	1,64	12,5 5	365	1,2 1	310	151	462	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,1 0	2,1 8	0,2 8	615,99	1,33	Đạt
DC24.T.9	NH22.T.3 7	22 0	3 5	0 6	22 0	3,2 8	10	0,9 1	1,14	12,0 6	369	0,6 5	169	960	112 8	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,7 0	3,2 8	0,5 0	1647,4 7	1,46	Đạt
DC24.P.9	NH22.T.3 6	20 2	3 5	0 6	20 2	2,7 1	10	0,9 1	1,27	12,1 8	368	0,6 4	166	0	166	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	4,63	Đạt
NH22.T.3 7	NH22.T.3 2	78	3 5	0 6	78	2,4 3	10	0,9 1	0,55	11,4 6	373	0,2 0	52	463 4	468 7	T18 00	64,0 3	0,4 5	0,3 2	2,4 3	2,5 4	6183,3 3	1,32	Đạt
DC24.P.1	NH19.T.1 4	20 6	3 5	0 6	20 6	1,7 4	10	0,9 1	2,02	12,9 3	362	0,7 0	178	0	178	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	2,76	Đạt
NH19.T.1 4	DC23.T.1 4	55	3 5	0 6	55	2,7 1	10	0,9 1	0,35	11,2 6	375	0,2 1	55	178	234	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	3,28	Đạt
NH19.P.1 4	DC23.T.1 5	55	3 5	0 6	55	2,9 4	10	0,9 1	0,32	11,2 3	375	0,2 1	55	0	55	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	15,0 0	Đạt
N17.P.29	DC23.T.6	60 5	3 5	0 6	60 8	2,0 8	10	0,9 1	0,49	11,4 1	374	0,1 7	45	0	45	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	13,1 4	Đạt
DC23.T.6	DC23.T.1 4	20 7	3 5	0 6	20 7	2,0 8	10	0,9 1	1,69	12,6 1	365	0,7 0	180	45	224	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	2,62	Đạt
DC23.T.1 4	NH22.T.3 2	21 8	3 5	0 6	21 8	2,9 8	10	0,9 1	1,24	12,1 6	368	0,6 4	166	513	679	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,4 1	2,9 8	0,5 0	1500,3 8	2,21	Đạt
DC23.P.1 4	NH22.T.3 1	20 2	3 5	0 6	20 2	2,9 4	10	0,9 1	1,17	12,0 8	369	0,6 3	163	0	163	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	5,08	Đạt
NH22.T.3 2	NH22.T.2 7	78	3 5	0 6	78	2,8 8	10	0,9 1	0,46	11,3 8	374	0,2 8	74	552 9	560 3	T18 00	64,0 3	0,4 5	0,4 5	2,8 8	2,5 4	7332,5 3	1,31	Đạt
DC23.P.6	NH19.T.1 2	20 6	3 5	0 6	20 6	1,7 4	10	0,9 1	2,02	12,9 3	362	0,7 0	178	0	178	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	2,76	Đạt
NH19.T.1 2	DC22.T.9	55	3 5	0 6	55	2,0 8	10	0,9 1	0,45	11,3 7	374	0,2 2	58	178	236	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	2,49	Đạt
NH19.P.1 2	DC22.T.1 0	55	3 5	0 6	55	2,5 4	10	0,9 1	0,37	11,2 8	375	0,2 2	58	0	58	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	12,4 0	Đạt
N17.P.26	DC22.T.1	60 5	3 5	0 6	60 8	2,0 8	10	0,9 1	0,49	11,4 1	374	0,1 7	45	0	45	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	13,1 4	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cầm 2

DC22.T.1	DC22.T.9	20 8	3 5	0, 6	20 8	2,2 8	10	0,9 1	1,55	12,4 7	366	0,7 0	180	45	225	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,2 0	2,2 8	0,2 8	643,39	2,86	Đạt
DC22.T.9	NH22.T.2 7	21 8	3 5	0, 6	21 8	3,4 4	10	0,9 1	1,08	11,9 9	369	0,6 3	163	519	682	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,8 7	3,4 4	0,5 0	1727,8 8	2,53	Đạt
DC22.P.9	NH22.T.2 6	20 2	3 5	0, 6	20 2	2,9 4	10	0,9 1	1,17	12,0 8	369	0,6 3	163	0	163	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	5,08	Đạt
NH22.T.2 7	D5.T.29	72	3 5	0, 6	72	3,3 3	10	0,9 1	0,37	11,2 8	375	0,3 0	79	644 8	652 7	T18 00	64,0 3	0,4 5	0,6 0	3,3 3	2,5 4	8466,8 7	1,30	Đạt
DC22.P.1	DC22.P.8	20 7	3 5	0, 6	20 7	2,3 7	10	0,9 1	1,49	12,4 0	366	0,6 3	162	0	162	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	4,13	Đạt
DC22.P.8	D5.T.21	55	3 5	0, 6	55	2,7 1	10	0,9 1	0,35	11,2 6	375	0,2 4	63	162	225	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	3,40	Đạt
NH19.P.1 0	D5.T.22	55	3 5	0, 6	55	2,5 4	10	0,9 1	0,37	11,2 8	375	0,2 4	63	0	63	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	11,3 7	Đạt
N17.P.23	D5.T.15	60	3 5	0, 6	60	2,5 4	10	0,9 1	0,40	11,3 2	374	0,1 8	47	0	47	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	15,2 0	Đạt
D5.T.15	D5.T.21	20 7	3 5	0, 6	20 7	2,5 4	10	0,9 1	1,38	12,3 0	367	0,7 6	196	47	243	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	2,96	Đạt
D5.T.21	D5.T.29	22 5	3 5	0, 6	22 5	3,0 8	10	0,9 1	1,24	12,1 6	368	0,7 6	197	532	729	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,5 0	3,0 8	0,5 0	1547,5 3	2,12	Đạt
NH22.P.2 3	D5.T.30	29 0	3 5	0, 6	29 0	1,5 4	10	0,9 1	3,20	14,1 2	354	1,0 2	254	0	254	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,5 5	1,5 4	0,2 8	435,57	1,72	Đạt
D5.T.29	N19.T.19	80	3 5	0, 6	80	4,3 0	10	0,9 1	0,32	11,2 3	375	0,2 3	61	751 0	757 0	T18 00	64,0 3	0,4 5	1,0 0	4,3 0	2,5 4	10930, 68	1,44	Đạt
G2.P.25	N19.T.41	60	3 5	0, 6	60	3,2 8	10	0,9 1	0,31	11,2 3	375	0,2 6	69	0	69	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	13,5 5	Đạt
N19.T.41	N19.T.31	28 0	3 5	0, 6	28 0	0,9 1	10	0,9 1	5,25	16,1 7	341	1,0 6	254	69	323	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,1 3	0,9 1	0,5 0	455,58	1,41	Đạt
NH22.P.3 3	NH22.P.3 0	12 0	3 5	0, 6	12 0	1,3 1	10	0,9 1	1,55	12,4 7	366	0,4 5	116	0	116	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,4 0	1,3 1	0,2 8	371,46	3,21	Đạt
NH22.P.3 0	DC25.T.8	16 0	3 5	0, 6	16 0	1,5 5	10	0,9 1	1,75	12,6 6	364	0,5 0	128	116	244	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,5 6	1,5 5	0,2 8	439,52	1,80	Đạt
DC25.T.8	N19.T.31	56	3 5	0, 6	56	3,6 0	10	0,9 1	0,26	11,1 8	375	0,2 8	74	244	318	T60 0	53,6 3	0,1 5	3,0 0	3,6 0	0,2 8	1017,2 8	3,20	Đạt
DC25.P.8	N19.T.30	56	3 5	0, 6	56	4,1 5	10	0,9 1	0,23	11,1 4	376	0,2 2	58	0	58	T60 0	53,6 3	0,1 5	4,0 0	4,1 5	0,2 8	1174,6 6	20,2 0	Đạt
N19.T.31	N19.T.19	30 8	3 5	0, 6	30 8	1,4 6	10	0,9 1	3,59	14,5 1	352	1,1 4	282	698	980	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,2 5	1,4 6	0,7 9	1144,3 2	1,17	Đạt
N19.P.35	N19.P.31	12	3	0,	12	2,3	10	0,9	0,88	11,7	371	0,5	130	0	130	T60	53,6	0,1	1,3	2,3	0,2	669,66	5,14	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2

		2	5	6	2	7		1		9		0			0	3	5	0	7	8				
N19.P.31	N19.P.26	15 3	3 5	0, 6	15 3	1,2 3	10	0,9 1	2,12	13,0 3	362	0,6 2	158	130	288	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,3 5	1,2 3	0,2 8	347,47	1,21	Đạt
N19.P.26	N19.P.15	31 2	3 5	0, 6	31 2	1,3 8	10	0,9 1	3,85	14,7 7	350	1,1 7	288	288	576	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,3 0	1,3 8	0,5 0	692,07	1,20	Đạt
N19.T.19	N19.P.6	26 8	3 5	0, 6	26 8	3,8 5	10	0,9 1	1,18	12,1 0	368	0,8 2	212	912 7	933 9	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,7 0	3,8 5	3,1 4	12100, 98	1,30	Đạt
N19.P.6	KÊNH	15 0	3 5	0, 6	15 0	5,5 6	10	0,9 1	0,46	11,3 7	374	0,4 0	105	933 9	944 4	T20 00	65,1 1	0,5 0	1,4 6	5,5 6	3,1 4	17476, 24	1,85	Đạt
CỬA XÁ 4																								
G2.P.28	NH23.T.3 8	60	3 5	0, 6	60	3,6 0	10	0,9 1	0,28	11,2 0	366	0,2 3	59	0	59	T60 0	53,6 3	0,1 5	3,0 0	3,6 0	0,2 8	1017,2 8	17,1 9	Đạt
NH23.T.3 8	NH23.T.2 8	28 0	3 5	0, 6	28 0	0,9 1	10	0,9 1	5,25	16,1 7	332	1,0 1	236	59	295	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,1 3	0,9 1	0,5 0	453,17	1,54	Đạt
DC25.T.1 0	NH23.T.2 8	56	3 5	0, 6	56	2,9 4	10	0,9 1	0,32	11,2 4	365	0,1 9	49	0	49	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	17,0 4	Đạt
DC25.P.1 0	NH23.T.2 7	56	3 5	0, 6	56	2,9 4	10	0,9 1	0,32	11,2 4	365	0,1 9	49	0	49	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	17,0 4	Đạt
NH23.T.2 8	NH23.T.1 5	31 4	3 5	0, 6	31 4	1,7 8	10	0,9 1	3,00	13,9 2	347	1,0 5	256	392	649	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,5 0	1,7 8	0,5 0	893,46	1,38	Đạt
D5.T.34	NH23.T.1 5	56	3 5	0, 6	56	4,6 4	10	0,9 1	0,20	11,1 2	366	0,2 0	51	0	51	T60 0	53,6 3	0,1 5	5,0 0	4,6 4	0,2 8	1313,3 0	25,5 2	Đạt
D5.P.30	NH23.T.1 4	56	3 5	0, 6	56	4,6 4	10	0,9 1	0,20	11,1 2	366	0,2 0	51	0	51	T60 0	53,6 3	0,1 5	5,0 0	4,6 4	0,2 8	1313,3 0	25,5 2	Đạt
NH23.T.1 5	NH23.T.5	24 0	3 5	0, 6	24 0	1,7 2	10	0,9 1	2,37	13,2 8	351	0,7 4	183	751	934	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,3 5	1,7 2	0,7 9	1353,9 8	1,45	Đạt
DC19.T.2 7	NH23.T.5	56	3 5	0, 6	56	4,1 5	10	0,9 1	0,23	11,1 4	366	0,2 0	51	0	51	T60 0	53,6 3	0,1 5	4,0 0	4,1 5	0,2 8	1174,6 6	22,8 3	Đạt
DC19.P.2 5	NH23.T.4	56	3 5	0, 6	56	4,1 5	10	0,9 1	0,23	11,1 4	366	0,2 0	51	0	51	T60 0	53,6 3	0,1 5	4,0 0	4,1 5	0,2 8	1174,6 6	22,8 3	Đạt
NH23.T.5	D4.T.44	22 0	3 5	0, 6	22 0	2,6 7	10	0,9 1	1,40	12,3 2	358	0,3 0	76	103 7	111 2	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,8 4	2,6 7	0,7 9	2097,5 8	1,89	Đạt
D4.T.41	D4.T.44	65	3 5	0, 6	65	2,9 4	10	0,9 1	0,38	11,2 9	365	0,1 8	46	0	46	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	17,9 8	Đạt
NH23.P.5	D4.T.45	16 0	3 5	0, 6	16 0	2,7 1	10	0,9 1	1,00	11,9 2	361	0,6 2	157	0	157	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	4,87	Đạt
D4.T.44	D4.T.50	14 8	3 5	0, 6	14 8	1,9 4	10	0,9 1	1,29	12,2 1	358	0,6 0	151	131 6	146 7	T12 00	60,0 2	0,3 0	0,3 5	1,9 4	1,1 3	2199,5 5	1,50	Đạt
DC21A.P	NH24.T.9	22	3	0,	22	2,5	10	0,9	1,47	12,3	357	0,3	98	0	98	T60	53,6	0,1	1,5	2,5	0,2	719,33	7,35	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

.1		0	5	6	0	4		1		9		9				0	3	5	0	4	8			
NH24.T.9	NH24.T.6	60	3 5	0, 6	60	1,8 0	10	0,9 1	0,57	11,4 8	364	0,1 7	44	98	141	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 5	1,8 0	0,2 8	508,64	3,60	Đạt
NH23.P.8	DC20B.T .1	63	3 5	0, 6	63	2,0 8	10	0,9 1	0,52	11,4 3	364	0,1 2	31	0	31	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	19,1 3	Đạt
DC20B.T .1	NH24.T.6	11	3 4	0, 5	11	2,5 4	10	0,9 1	0,76	11,6 8	362	0,3 9	99	31	130	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	5,54	Đạt
DC20B.P. 1	NH24.T.5	11	3 4	0, 5	11	2,5 4	10	0,9 1	0,76	11,6 8	362	0,5 5	140	0	140	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	5,14	Đạt
NH24.T.6	D4.T.50	13	3 5	0, 5	13	2,5 1	10	0,9 1	0,91	11,8 3	361	0,5 1	129	411	541	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,0 0	2,5 1	0,5 0	1263,5 5	2,34	Đạt
NH24.P.6	D4.T.51	18	3 8	0, 5	18	2,7 9	10	0,9 1	1,15	12,0 6	359	0,6 0	151	0	151	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,8 0	2,7 9	0,2 8	787,98	5,20	Đạt
D4.T.50	D4.T.55	86	3 5	0, 5	86	1,9 0	10	0,9 1	0,77	11,6 8	362	0,2 5	64	215 9	222 3	T15 00	62,2 0	0,3 8	0,2 5	1,9 0	1,7 7	3365,6 8	1,51	Đạt
DC21A.P .6	NH25.T.5	60	3 5	0, 5	60	2,3 7	10	0,9 1	0,43	11,3 5	365	0,1 7	44	0	44	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	15,3 5	Đạt
NH25.T.5	D4.T.55	16	3 0	0, 5	16	1,7 4	10	0,9 1	1,57	12,4 8	357	0,5 4	136	44	179	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	2,74	Đạt
NH25.P.5	D4.T.56	15	3 6	0, 5	15	1,7 4	10	0,9 1	1,53	12,4 4	357	0,4 8	120	0	120	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	4,08	Đạt
D4.T.55	D4.T.60	84	3 5	0, 5	84	3,6 1	10	0,9 1	0,40	11,3 1	365	0,2 2	56	252 2	257 9	T15 00	62,2 0	0,3 8	0,9 0	3,6 1	1,7 7	6385,9 4	2,48	Đạt
DC21A.P .9	NH26.T.4	60	3 5	0, 5	60	1,4 7	10	0,9 1	0,69	11,6 1	363	0,2 0	51	0	51	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,5 0	1,4 7	0,2 8	415,30	8,14	Đạt
NH26.T.4	D4.T.60	13	3 0	0, 5	13	1,7 4	10	0,9 1	1,27	12,1 9	359	0,4 2	106	51	157	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	3,13	Đạt
NH26.P.4	D4.T.61	12	3 5	0, 5	12	2,0 8	10	0,9 1	1,02	11,9 4	360	0,3 9	99	0	99	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	5,95	Đạt
D4.T.60	D4.T.65	73	3 5	0, 5	73	3,8 1	10	0,9 1	0,33	11,2 4	365	0,1 0	26	283 5	286 0	T15 00	62,2 0	0,3 8	1,0 0	3,8 1	1,7 7	6731,3 7	2,35	Đạt
DC21A.P .12	NH26C.T .3	50	3 5	0, 5	50	2,9 4	10	0,9 1	0,29	11,2 0	366	0,0 9	23	0	23	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	35,8 7	Đạt
NH26C.T .3	D4.T.65	10	3 3	0, 5	10	1,7 4	10	0,9 1	1,01	11,9 2	361	0,3 7	94	23	117	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	4,20	Đạt
NH26C.P .3	D4.T.66	96	3 5	0, 5	96	2,5 4	10	0,9 1	0,64	11,5 6	363	0,4 3	110	0	110	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	6,56	Đạt
D4.T.65	N22.T.3	86	3 5	0, 5	86	6,0 2	10	0,9 1	0,24	11,1 6	366	0,1 0	26	308 7	311 3	T15 00	62,2 0	0,3 8	2,5 0	6,0 2	1,7 7	10643, 23	3,42	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cầm 2

G2.P.31	NH25.T.2 6	20 0	3 5	0, 6	20 0	2,5 4	10	0,9 1	1,34	12,2 5	358	0,6 8	171	0	171	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	4,20	Đạt
NH25.T.2 6	DC28A.T .9	46	3 5	0, 6	46 6	3,2 8	10	0,9 1	0,24	11,1 5	366	0,1 6	41	171	212	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,7 0	3,2 8	0,5 0	1647,4 7	7,76	Đạt
NH25.P.2 4	DC28A.T .10	46	3 5	0, 6	46 6	0,8 6	10	0,9 1	0,91	11,8 3	361	0,1 6	41	0	41	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	5,96	Đạt
NH23.P.3 4	DC28A.T .1	50	3 5	0, 6	50 6	3,2 8	10	0,9 1	0,26	11,1 7	366	0,1 6	41	0	41	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,5 0	3,2 8	0,2 8	928,65	22,5 6	Đạt
DC28A.T .1	DC28A.T .9	19 8	3 5	0, 6	19 8	1,0 4	10	0,9 1	3,24	14,1 6	345	0,6 8	165	41	206	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,2 5	1,0 4	0,2 8	293,66	1,42	Đạt
DC28A.T .9	N22.T.43	22 5	3 5	0, 6	22 5	1,6 9	10	0,9 1	2,27	13,1 8	352	0,7 7	191	459	650	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,4 5	1,6 9	0,5 0	847,62	1,30	Đạt
G2.P.37	N22.T.46	21 5	3 5	0, 6	21 5	2,2 8	10	0,9 1	1,61	12,5 2	356	0,7 7	193	0	193	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,2 0	2,2 8	0,2 8	643,39	3,34	Đạt
N22.T.46	N22.T.43	55	3 5	0, 6	55 4	2,5 4	10	0,9 1	0,37	11,2 8	365	0,2 3	59	193	252	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	2,86	Đạt
DC28A.P .8	N22.T.42	21 0	3 5	0, 6	21 0	0,8 6	10	0,9 1	4,17	15,0 8	339	0,7 5	179	0	179	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	1,35	Đạt
N22.T.43	N22.T.38	78	3 5	0, 6	78 7	1,2 7	10	0,9 1	1,04	11,9 6	360	0,2 1	53	108 0	113 3	T12 00	60,0 2	0,3 0	0,1 5	1,2 7	1,1 3	1439,9 5	1,27	Đạt
DC28A.P .1	NH25.T.2 4	20 0	3 5	0, 6	20 0	2,0 8	10	0,9 1	1,64	12,5 5	356	0,6 8	170	0	170	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	3,45	Đạt
NH25.T.2 4	DC27.T.8	55	3 5	0, 6	55 1	0,9 1	10	0,9 1	1,03	11,9 5	360	0,1 6	40	170	211	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,1 3	0,9 1	0,5 0	455,58	2,16	Đạt
NH25.P.2 2	DC27.T.9	55	3 5	0, 6	55 4	1,7 4	10	0,9 1	0,54	11,4 5	364	0,1 6	41	0	41	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	12,0 0	Đạt
NH23.P.3 1	DC27.T.1	63	3 5	0, 6	63 4	1,7 4	10	0,9 1	0,62	11,5 3	363	0,1 6	41	0	41	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	12,0 4	Đạt
DC27.T.1	DC27.T.8	19 8	3 5	0, 6	19 8	2,0 8	10	0,9 1	1,62	12,5 4	356	0,6 8	170	41	211	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	2,78	Đạt
DC27.T.8	N22.T.38	22 6	3 5	0, 6	22 6	3,0 8	10	0,9 1	1,25	12,1 6	359	0,7 5	189	463	652	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,5 0	3,0 8	0,5 0	1547,5 3	2,37	Đạt
DC27.P.8	N22.T.37	21 0	3 5	0, 6	21 0	2,7 1	10	0,9 1	1,32	12,2 3	358	0,7 5	189	0	189	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	4,06	Đạt
N22.T.38	N22.T.33	78	3 5	0, 6	78 6	1,6 6	10	0,9 1	0,80	11,7 1	362	0,2 0	51	197 4	202 5	T18 00	64,0 3	0,4 5	0,1 5	1,6 6	2,5 4	4233,4 4	2,09	Đạt
DC27.P.1	NH25.T.2 2	20 0	3 5	0, 6	20 0	1,4 7	10	0,9 1	2,31	13,2 3	351	0,6 9	170	0	170	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,5 0	1,4 7	0,2 8	415,30	2,44	Đạt
NH25.T.2	DC26A.T	56	3	0,	56	2,0	10	0,9	0,46	11,3	365	0,1	41	170	211	T60	53,6	0,1	1,0	2,0	0,2	587,33	2,78	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cầm 2

2	.8		5	6		8		1		7		6			0	3	5	0	8	8				
NH25.P.2 0	DC26A.T .9	56	3 5	0, 6	56	2,9 4	10	0,9 1	0,32	11,2 4	365	0,1 6	41	0	41	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	20,2 3	Đạt
NH23.P.2 8	DC26A.T .1	62	3 5	0, 6	62	2,0 8	10	0,9 1	0,51	11,4 2	364	0,1 6	41	0	41	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	14,3 5	Đạt
DC26A.T .1	DC26A.T .8	20 0	3 5	0, 6	20 0	2,3 7	10	0,9 1	1,44	12,3 5	357	0,6 9	173	41	214	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	3,13	Đạt
DC26A.T .8	N22.T.33	22 5	3 5	0, 6	22 5	2,9 7	10	0,9 1	1,29	12,2 0	358	0,7 5	189	466	655	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,4 0	2,9 7	0,5 0	1495,0 5	2,28	Đạt
DC26A.P .8	N22.T.32	21 1	3 5	0, 6	21 1	2,7 1	10	0,9 1	1,32	12,2 4	358	0,7 6	191	0	191	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	4,00	Đạt
N22.T.33	N22.T.28	78	3 5	0, 6	78	1,3 6	10	0,9 1	0,98	11,8 9	361	0,1 8	46	287 1	291 7	T18 00	64,0 3	0,4 5	0,1 0	1,3 6	2,5 4	3456,5 9	1,19	Đạt
DC26A.P .1	NH25.T.2 0	19 8	3 5	0, 6	19 8	2,5 4	10	0,9 1	1,32	12,2 4	358	0,6 8	171	0	171	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	4,20	Đạt
NH25.T.2 0	DC25.T.1 9	56	3 5	0, 6	56	0,9 1	10	0,9 1	1,05	11,9 7	360	0,1 6	40	171	212	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,1 3	0,9 1	0,5 0	455,58	2,15	Đạt
NH25.P.1 8	DC25.T.2 0	56	3 5	0, 6	56	2,0 8	10	0,9 1	0,46	11,3 7	365	0,1 6	41	0	41	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	14,3 1	Đạt
NH23.P.2 5	DC25.T.1 2	60	3 5	0, 6	60	1,7 4	10	0,9 1	0,59	11,5 0	364	0,1 6	41	0	41	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	12,0 0	Đạt
DC25.T.1 2	DC25.T.1 9	19 5	3 5	0, 6	19 5	2,7 1	10	0,9 1	1,22	12,1 4	359	0,6 8	172	41	213	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	3,60	Đạt
DC25.T.1 9	NH22.T.2 8	22 6	3 5	0, 6	22 6	2,8 7	10	0,9 1	1,34	12,2 6	358	0,7 6	191	465	657	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,3 0	2,8 7	0,5 0	1440,6 7	2,19	Đạt
DC25.P.2 5	NH22.T.2 7	56	3 5	0, 6	56	3,8 9	10	0,9 1	0,24	11,1 6	366	0,2 0	51	0	51	T60 0	53,6 3	0,1 5	3,5 0	3,8 9	0,2 8	1098,7 9	21,3 5	Đạt
N22.T.28	N22.T.18	23 5	3 5	0, 6	23 5	1,7 8	10	0,9 1	2,24	13,1 6	352	0,8 1	200	362 5	382 5	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,1 5	1,7 8	3,1 4	5601,6 7	1,46	Đạt
DC25.P.1 2	NH24A.T .7	60	3 5	0, 6	60	2,3 7	10	0,9 1	0,43	11,3 5	365	0,1 8	46	0	46	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	14,5 0	Đạt
NH24A.T .7	DC22A.T .4	22 0	3 5	0, 6	22 0	1,1 4	10	0,9 1	3,29	14,2 0	345	0,7 4	179	46	226	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,3 0	1,1 4	0,2 8	321,69	1,43	Đạt
NH24A.P .2	DC22A.T .5	76	3 5	0, 6	76	2,0 8	10	0,9 1	0,62	11,5 4	363	0,2 0	51	0	51	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	11,5 1	Đạt
NH23.P.2 2	DC22A.T .1	21 5	3 5	0, 6	21 5	0,9 3	10	0,9 1	3,93	14,8 5	341	0,7 4	177	0	177	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,2 0	0,9 3	0,2 8	262,66	1,48	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

DC22A.T .1	DC22A.T .4	60	3	0,	60	3,2	10	0,9	0,31	11,2	366	0,1	44	177	221	T60 0	53,6	0,1	2,5	3,2	0,2	928,65	4,20	Đạt
DC22A.T .4	DC22A.T .11	14	3	0,	14	2,5	10	0,9	0,95	11,8	361	0,4	114	498	612	T80 0	56,2	0,2	1,0	2,5	0,5	1263,5 5	2,06	Đạt
DC25.P.1 5	NH25.T.1 8	12	3	0,	12	2,3	10	0,9	0,86	11,7	362	0,4	120	0	120	T60 0	53,6	0,1	1,3	2,3	0,2	669,66	5,60	Đạt
NH25.T.1 8	NH25.T.1 4	12	3	0,	12	0,9	10	0,9	2,25	13,1	352	0,4	116	120	236	T80 0	56,2	0,2	0,1	0,9	0,5	455,58	1,93	Đạt
NH24A.P .7	DC23A.T .1	12	3	0,	12	1,3	10	0,9	1,55	12,4	357	0,4	118	0	118	T60 0	53,6	0,1	0,4	1,3	0,2	371,46	3,15	Đạt
DC23A.T .1	NH25.T.1 4	11	3	0,	11	2,0	10	0,9	0,94	11,8	361	0,4	117	118	235	T60 0	53,6	0,1	1,0	2,0	0,2	587,33	2,50	Đạt
DC23A.P .1	NH25.T.1 3	11	3	0,	11	2,2	10	0,9	0,86	11,7	362	0,4	115	0	115	T60 0	53,6	0,1	1,2	2,2	0,2	643,39	5,62	Đạt
NH25.T.1 4	DC22A.T .11	90	3	0,	90	1,7	10	0,9	0,86	11,7	362	0,2	69	585	654	T80 0	56,2	0,2	0,5	1,7	0,5	893,46	1,37	Đạt
NH25.P.1 6	DC22A.T .12	21	3	0,	21	1,4	10	0,9	2,43	13,3	350	0,7	175	0	175	T60 0	53,6	0,1	0,5	1,4	0,2	415,30	2,38	Đạt
DC22A.T .11	DC22A.T .16	78	3	0,	78	3,5	10	0,9	0,37	11,2	365	0,2	54	144	149	T10 00	58,2	0,2	1,5	3,5	0,7	2803,0 1	1,88	Đạt
DC25.P.1 9	NH26A.T .7	60	3	0,	60	2,5	10	0,9	0,40	11,3	365	0,1	49	0	49	T60 0	53,6	0,1	1,5	2,5	0,2	719,33	14,7 5	Đạt
NH26A.T .7	DC22A.T .16	21	3	0,	21	1,3	10	0,9	2,72	13,6	349	0,7	174	49	223	T60 0	53,6	0,1	0,4	1,3	0,2	371,46	1,67	Đạt
NH26A.P .7	DC22A.T .17	21	3	0,	21	1,4	10	0,9	2,43	13,3	350	0,7	177	0	177	T60 0	53,6	0,1	0,5	1,4	0,2	415,30	2,34	Đạt
DC22A.T .16	DC22A.T .21	78	3	0,	78	4,2	10	0,9	0,31	11,2	366	0,1	46	189	194	T12 00	60,0	0,3	1,7	4,2	1,1	4847,5 8	2,50	Đạt
DC25.P.2 2	NH26B.T .7	60	3	0,	60	2,0	10	0,9	0,49	11,4	364	0,2	54	0	54	T60 0	53,6	0,1	1,0	2,0	0,2	587,33	10,9 3	Đạt
NH26B.T .7	DC22A.T .21	21	3	0,	21	1,4	10	0,9	2,43	13,3	350	0,7	177	54	231	T60 0	53,6	0,1	0,5	1,4	0,2	415,30	1,80	Đạt
NH26B.P .7	DC22A.T .22	21	3	0,	21	1,6	10	0,9	2,22	13,1	352	0,7	178	0	178	T60 0	53,6	0,1	0,6	1,6	0,2	454,94	2,55	Đạt
DC22A.T .21	N22.T.18	70	3	0,	70	3,4	10	0,9	0,35	11,2	365	0,1	49	235	239	T12 00	60,0	0,3	1,0	3,4	1,1	3881,6 3	1,62	Đạt
DC22A.P 9	N22.T.17	21	3	0,	21	2,5	10	0,9	1,40	12,3	358	0,7	176	0	176	T60 0	53,6	0,1	1,5	2,5	0,2	719,33	4,08	Đạt
N22.T.18	N22.T.13	80	3	0,	80	2,5	10	0,9	0,54	11,4	364	0,2	64	640	646	T20	65,1	0,5	0,3	2,5	3,1	7921,9	1,23	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cầm 2

			5	6		2		1		5		5		0	4	00	1	0	0	2	4	5		
DC22A.P .1	NH25.T.9	20 0	3 5	0, 6	20 0	2,3 7	10	0,9 1	1,44	12,3 5	357	0,6 5	163	0	163	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	4,11	Đạt
NH25.T.9	D5.T.42	55	3 5	0, 6	55	2,3 7	10	0,9 1	0,39	11,3 1	365	0,2 3	59	163	222	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	3,01	Đạt
NH25.P.9	D5.T.43	55	3 5	0, 6	55	2,9 4	10	0,9 1	0,32	11,2 3	366	0,2 3	59	0	59	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	14,0 4	Đạt
NH23.P.1 4	D5.T.36	60	3 5	0, 6	60	1,7 4	10	0,9 1	0,59	11,5 0	364	0,1 8	46	0	46	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	10,6 7	Đạt
D5.T.36	D5.T.42	20 0	3 5	0, 6	20 0	2,7 9	10	0,9 1	1,22	12,1 3	359	0,7 2	182	46	228	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,8 0	2,7 9	0,2 8	787,98	3,46	Đạt
D5.T.42	N22.T.13	22 0	3 5	0, 6	22 0	3,1 8	10	0,9 1	1,18	12,0 9	359	0,7 8	197	509	706	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,6 0	3,1 8	0,5 0	1598,2 8	2,26	Đạt
D5.P.41	N22.T.12	21 0	3 5	0, 6	21 0	2,9 4	10	0,9 1	1,22	12,1 3	359	0,7 6	192	0	192	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	4,33	Đạt
N22.T.13	N22.T.8	87	3 5	0, 6	87	2,9 1	10	0,9 1	0,51	11,4 2	364	0,2 9	74	736 2	743 6	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,4 0	2,9 1	3,1 4	9147,4 8	1,23	Đạt
D5.P.33	NH25.T.7	20 0	3 5	0, 6	20 0	2,3 7	10	0,9 1	1,44	12,3 5	357	0,7 2	181	0	181	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	3,71	Đạt
NH25.T.7	DC21A.T .9	55	3 5	0, 6	55	1,4 7	10	0,9 1	0,64	11,5 5	363	0,2 3	59	181	239	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,5 0	1,4 7	0,2 8	415,30	1,73	Đạt
NH25.P.7	DC21A.T .10	55	3 5	0, 6	55	2,3 7	10	0,9 1	0,39	11,3 1	365	0,2 3	59	0	59	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	11,3 5	Đạt
NH23.P.1 1	DC21A.T .1	60	3 5	0, 6	60	2,7 1	10	0,9 1	0,38	11,2 9	365	0,1 8	46	0	46	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,7 0	2,7 1	0,2 8	765,78	16,5 8	Đạt
DC21A.T .1	DC21A.T .9	20 0	3 5	0, 6	20 0	2,5 4	10	0,9 1	1,34	12,2 5	358	0,6 4	161	46	207	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	3,47	Đạt
DC21A.T .9	N22.T.8	23 0	3 5	0, 6	23 0	3,4 8	10	0,9 1	1,12	12,0 4	360	0,6 9	175	506	680	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,9 2	3,4 8	0,5 0	1750,8 3	2,57	Đạt
DC21A.P .15	N22.T.7	67	3 5	0, 6	67	4,1 5	10	0,9 1	0,27	11,1 9	366	0,1 0	26	0	26	T60 0	53,6 3	0,1 5	4,0 0	4,1 5	0,2 8	1174,6 6	45,6 5	Đạt
N22.T.8	N22.T.3	95	3 5	0, 6	95	3,2 6	10	0,9 1	0,50	11,4 1	364	0,3 7	95	814 2	823 7	T20 00	65,1 1	0,5 0	0,5 0	3,2 6	3,1 4	10227, 20	1,24	Đạt
D4.P.31	D4.P.36	16 0	3 5	0, 6	16 0	0,8 6	10	0,9 1	3,18	14,0 9	346	0,5 8	141	0	141	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	1,72	Đạt
D4.P.36	N22.T.2	40 0	3 5	0, 6	40 0	2,4 0	10	0,9 1	2,83	13,7 4	348	1,1 6	284	141	425	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 4	2,4 0	0,2 8	679,88	1,60	Đạt
N22.T.3	KÊNH	42	3 5	0, 6	42	4,6 0	10	0,9 1	0,16	11,0 7	367	0,0 0	0	117 74	117 74	T20 00	65,1 1	0,5 0	1,0 0	4,6 0	3,1 4	14463, 44	1,23	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

CỬA XÁ 5

G2.P.44	N27.T.37	25 0	3 5	0, 6	25 0	2,0 8	10	0,9 1	2,05	12,9 6	362	0,9 1	232	0	232	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	2,54	Đạt
N27.T.37	N27.T.34	60	3 5	0, 6	60	2,5 4	10	0,9 1	0,40	11,3 2	374	0,3 0	79	0	79	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	9,12	Đạt
N22.P.30	DC28A.T .18	55	3 5	0, 6	55	2,5 4	10	0,9 1	0,37	11,2 8	375	0,2 0	53	0	53	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	13,6 4	Đạt
DC28A.T .18	N27.T.34	24 2	3 5	0, 6	24 2	2,5 4	10	0,9 1	1,62	12,5 3	365	0,8 4	216	53	268	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	2,68	Đạt
DC28A.P .15	N27.T.33	24 3	3 5	0, 6	24 3	2,6 3	10	0,9 1	1,57	12,4 9	366	0,8 6	221	0	221	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,6 0	2,6 3	0,2 8	742,92	3,36	Đạt
N27.T.34	N27.T.29	78	3 5	0, 6	78	1,4 6	10	0,9 1	0,91	11,8 3	370	0,2 5	65	568	633	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,2 5	1,4 6	0,7 9	1144,3 2	1,81	Đạt
N22.P.27	DC27.T.1 7	60	3 5	0, 6	60	0,8 6	10	0,9 1	1,19	12,1 1	368	0,1 7	44	0	44	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	5,51	Đạt
DC27.T.1 7	N27.T.29	24 3	3 5	0, 6	24 3	2,3 7	10	0,9 1	1,74	12,6 6	364	0,8 6	220	44	264	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	2,54	Đạt
DC27.P.1 5	N27.T.28	24 5	3 5	0, 6	24 5	2,6 3	10	0,9 1	1,59	12,5 0	366	0,8 8	226	0	226	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,6 0	2,6 3	0,2 8	742,92	3,28	Đạt
N27.T.29	N27.T.24	22 0	3 5	0, 6	22 0	2,0 6	10	0,9 1	1,82	12,7 3	364	0,2 1	78	112 4	120 2	T10 00	58,2 8	0,2 5	0,5 0	2,0 6	0,7 9	1618,3 2	1,35	Đạt
N22.P.24	DC26A.T .17	60	3 5	0, 6	60	2,0 8	10	0,9 1	0,49	11,4 1	374	0,1 6	42	0	42	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,0 0	2,0 8	0,2 8	587,33	13,9 6	Đạt
DC26A.T .17	N27.T.24	24 3	3 5	0, 6	24 3	2,7 9	10	0,9 1	1,48	12,4 0	366	0,8 8	226	42	268	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,8 0	2,7 9	0,2 8	787,98	2,93	Đạt
DC26A.P .22	N27.T.23	56	3 5	0, 6	56	2,3 7	10	0,9 1	0,40	11,3 2	374	0,1 9	50	0	50	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,3 0	2,3 7	0,2 8	669,66	13,4 1	Đạt
N27.T.24	N27.T.16	19 0	3 5	0, 6	19 0	1,8 0	10	0,9 1	1,79	12,7 1	364	0,6 1	156	152 0	167 6	T12 00	60,0 2	0,3 0	0,3 0	1,8 0	1,1 3	2036,3 9	1,21	Đạt
DC26A.P .15	NH27.T.6	95	3 5	0, 6	95	2,4 6	10	0,9 1	0,66	11,5 7	372	0,4 2	110	0	110	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,4 0	2,4 6	0,2 8	694,94	6,33	Đạt
NH27.T.6	DC23C.T .5	17 0	3 5	0, 6	17 0	1,3 9	10	0,9 1	2,07	12,9 9	362	0,7 0	178	110	288	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,4 5	1,3 9	0,2 8	393,99	1,37	Đạt
NH27.P.6	DC23C.T .6	17 0	3 5	0, 6	17 0	1,2 3	10	0,9 1	2,35	13,2 7	360	0,5 4	137	0	137	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,3 5	1,2 3	0,2 8	347,47	2,54	Đạt
N22.P.21	DC23C.T .1	17 5	3 5	0, 6	17 5	1,0 4	10	0,9 1	2,86	13,7 8	357	0,7 5	188	0	188	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,2 5	1,0 4	0,2 8	293,66	1,56	Đạt
DC23C.T .1	DC23C.T .5	95	3 5	0, 6	95	2,9 4	10	0,9 1	0,55	11,4 6	373	0,3 5	92	188	280	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	2,97	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

DC23C.T .5	DC23C.T .10	78	3 5	0, 6	78	3,0 8	10	0,9 1	0,43	11,3 5	374	0,2 2	58	705	762	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,5 0	3,0 8	0,5 0	1547,5 3	2,03	Đạt
DC26A.P .19	NH28.T.6	60	3 5	0, 6	60	2,9 4	10	0,9 1	0,35	11,2 6	375	0,2 0	53	0	53	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	15,7 5	Đạt
NH28.T.6	DC23C.T .10	16 8	3 5	0, 6	16 8	0,8 6	10	0,9 1	3,33	14,2 5	353	0,5 4	134	53	187	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	1,30	Đạt
NH28.P.6	DC23C.T .11	16 8	3 5	0, 6	16 8	1,3 9	10	0,9 1	2,05	12,9 6	362	0,5 6	143	0	143	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,4 5	1,3 9	0,2 8	393,99	2,76	Đạt
DC23C.T .10	N27.T.16	72	3 5	0, 6	72	3,5 5	10	0,9 1	0,34	11,2 6	375	0,1 9	50	109 2	114 2	T80 0	56,2 1	0,2 0	2,0 0	3,5 5	0,5 0	1786,9 3	1,56	Đạt
DC23C.P .1	N27.T.15	24 5	3 5	0, 6	24 5	2,9 4	10	0,9 1	1,42	12,3 3	367	0,8 4	217	0	217	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	3,83	Đạt
N27.T.16	N27.T.11	22 0	3 5	0, 6	22 0	1,6 6	10	0,9 1	2,25	13,1 6	361	0,2 8	71	303 5	310 6	T18 00	64,0 3	0,4 5	0,1 5	1,6 6	2,5 4	4233,4 4	1,36	Đạt
N22.P.15	DC23B.T .1	62	3 5	0, 6	62	1,7 4	10	0,9 1	0,61	11,5 2	373	0,2 2	58	0	58	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,7 0	1,7 4	0,2 8	491,39	8,52	Đạt
DC23B.T .1	N27.T.11	24 5	3 5	0, 6	24 5	2,8 6	10	0,9 1	1,45	12,3 7	366	0,9 0	232	58	289	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,9 0	2,8 6	0,2 8	809,58	2,80	Đạt
DC23B.P. 1	N27.T.10	24 5	3 5	0, 6	24 5	2,9 4	10	0,9 1	1,42	12,3 3	367	2,2 1	570	0	570	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	1,46	Đạt
N27.T.11	N27.T.3	18 8	3 5	0, 6	18 8	1,9 2	10	0,9 1	1,66	12,5 8	365	0,6 0	154	396 5	411 9	T18 00	64,0 3	0,4 5	0,2 0	1,9 2	2,5 4	4888,3 5	1,19	Đạt
N22.P.12	N22.P.9	90	3 5	0, 6	90	0,9 3	10	0,9 1	1,65	12,5 6	365	0,4 0	103	0	103	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,2 0	0,9 3	0,2 8	262,66	2,56	Đạt
N22.P.9	D4.T.69	17 3	3 5	0, 6	17 3	0,9 1	10	0,9 1	3,24	14,1 6	354	0,7 6	189	103	292	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,1 3	0,9 1	0,5 0	455,58	1,56	Đạt
D4.T.69	N27.T.3	26 5	3 5	0, 6	26 5	3,5 5	10	0,9 1	1,27	12,1 8	368	2,6 5	686	292	977	T80 0	56,2 1	0,2 0	2,0 0	3,5 5	0,5 0	1786,9 3	1,83	Đạt
N22.P.1	N27.T.2	28 0	3 5	0, 6	28 0	2,9 4	10	0,9 1	1,62	12,5 4	365	0,7 8	200	0	200	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	4,15	Đạt
N27.T.3	KÊNH	45 5	3 5	0, 6	45 4	2,5 4	10	0,9 1	0,30	11,2 2	375	0,0 0	0	529 7	529 7	T18 00	64,0 3	0,4 5	0,3 5	2,5 4	2,5 4	6466,6 8	1,22	Đạt

CỬA XÃ 7

BN2.P.1	BN2.P.12	35 0	3 5	0, 6	35 0	2,5 4	10	0,9 1	2,34	13,2 5	360	1,7 9	453	0	453	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,5 0	2,5 4	0,2 8	719,33	1,59	Đạt
DT35.T.1	BN2.P.12	24 0	3 5	0, 6	24 0	1,4 9	10	0,9 1	2,74	13,6 6	357	2,3 0	577	0	577	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,3 5	1,4 9	0,5 0	747,53	1,30	Đạt
DT35.P.1	BN2.P.13	28 0	3 5	0, 6	28 0	1,5 9	10	0,9 1	2,99	13,9 1	356	1,4 3	358	0	358	T80 0	56,2 1	0,2 0	0,4 0	1,5 9	0,5 0	799,14	2,23	Đạt



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

BN2.P.12	BN2.P.18	14 0	3 5	0, 6	14 0	3,4 6	10	0,9 1	0,69	11,6 0	372	1,2 0	314	138 8	170 2	T10 00	58,2 8	0,2 5	1,4 1	3,4 6	0,7 9	2717,6 2	1,60	Đạt
BN2.T.1	BN2.T.7	18 5	3 5	0, 6	18 5	2,6 3	10	0,9 1	1,20	12,1 1	368	1,5 9	411	0	411	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,6 0	2,6 3	0,2 8	742,92	1,81	Đạt
BN2.T.7	BN2.T.14	24 0	3 5	0, 6	24 0	4,8 9	10	0,9 1	0,83	11,7 5	371	2,4 1	629	700 1	763 0	T15 00	62,2 0	0,3 8	1,6 5	4,8 9	1,7 7	8646,6 0	1,13	Đạt
BN2.T.14	BN2.T.19	42 0	3 5	0, 6	42 0	4,4 8	10	0,9 1	1,59	12,5 1	365	2,4 1	618	763 0	824 8	T18 00	64,0 3	0,4 5	1,0 9	4,4 8	2,5 4	11411, 97	1,38	Đạt
BN2.T.20	N27.T.51	24 0	3 5	0, 6	24 0	6,1 8	10	0,9 1	0,66	11,5 8	372	1,8 5	484	182 40	187 24	T20 00	65,1 1	0,5 0	1,8 0	6,1 8	3,1 4	19404, 75	1,04	Đạt
N27.T.38	N27.T.51	40 0	3 5	0, 6	40 0	2,5 8	10	0,9 1	2,64	13,5 5	358	3,5 0	881	0	881	T80 0	56,2 1	0,2 0	1,0 5	2,5 8	0,5 0	1294,7 5	1,47	Đạt
N27.P.20	N27.P.30	40 0	3 5	0, 6	40 0	2,1 8	10	0,9 1	3,12	14,0 4	355	0,5 6	140	0	140	T60 0	53,6 3	0,1 5	1,1 0	2,1 8	0,2 8	615,99	4,41	Đạt
N27.P.31	N27.P.30	40 5	3 6	0, 6	40 4	2,9 4	10	0,9 1	0,23	11,1 5	376	0,0 2	5	0	5	T60 0	53,6 3	0,1 5	2,0 0	2,9 4	0,2 8	830,61	157, 12	Đạt
N27.T.51	CX	15 0	3 5	0, 6	15 0	6,6 7	10	0,9 1	0,38	11,3 0	374	0,0 0	0	197 50	197 50	T20 00	65,1 1	0,5 0	2,1 0	6,6 7	3,1 4	20959, 52	1,06	Đạt

CỬA XÁ 8

BN2.T.21	BN2.T.28	22 0	3 5	0, 6	22 0	4,6 0	10	0,9 1	0,81	11,7 3	371	2,2 4	584	728 0	786 4	T20 00	65,1 1	0,5 0	1,0 0	4,6 0	3,1 4	14463, 44	1,84	Đạt
BN2.T.28	CX	15 0	3 5	0, 6	15 0	5,2 5	10	0,9 1	0,49	11,4 0	374	0,0 0	0	158 64	158 64	T20 00	65,1 1	0,5 0	1,3 0	5,2 5	3,1 4	16490, 86	1,04	Đạt

CỬA XÁ 6

N27.P.19	KÊNH	73 5	3 5	0, 6	73 5	0,8 6	10	0,9 1	14,5 9	25,5 0	292	0,8 0	164	0	164	T60 0	53,6 3	0,1 5	0,1 7	0,8 6	0,2 8	242,16	1,47	Đạt
----------	------	---------	--------	---------	---------	----------	----	----------	-----------	-----------	-----	----------	-----	---	-----	----------	-----------	----------	----------	----------	----------	--------	------	-----



II. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG:

1. Cơ sở, nguyên tắc và chỉ tiêu thiết kế

1.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỉ lệ 1/500.
- Các điều kiện tự nhiên khu vực thiết kế.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành:
 - + QCVN 01:2021BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng;
 - + QCVN 07:2023BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
 - + TCVN 4054 : 2005 "Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế ";
 - + TCVN 13592 : 2022 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế ".

1.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân trong khu.
- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.
- Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý.
- Tận dụng mạng đường, nền đường hiện có, cải tạo mở rộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

1.3. Các chỉ tiêu chính:

- Chiều rộng làn xe tính toán 3m –3,75m.
- Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.
- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định theo công thức:

$$B = 3,5N + 0,75M + C$$

- Trong đó:
 - + B : bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).
 - + N: Số làn xe cơ giới (phụ thuộc lưu lượng xe, cấp hạng đường).
 - + M: Số làn đi bộ.
 - + C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.
- Độ dốc dọc đường $i_{max}=6\%$.
- Độ dốc ngang mặt đường: 1,5-2%.

2. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch là giao thông nội bộ, phục vụ cho người dân đi lại của dự án. Bảng thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:



Bảng 23. Thống Kê Khối Lượng Giao Thông

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều dài (m) đo	Chiều rộng (m)				Diện tích (m ²)			
				Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dài phân cách	Mặt đường	Via hè	Dài phân cách	Đất giao thông
1	D4	22	1.845,55	5,00	12,00	5,00		22.147	18.456	0	40.602
2	D5	25	1.466,48	5,00	15,00	5,00		21.997	14.665	0	36.662
3	D6	22	394,73	5,00	12,00	5,00		4.737	3.947	0	8.684
4	DC17	16	257,00	4,00	8,00	4,00		2.056	2.056	0	4.112
5	DC18	16	790,87	4,00	8,00	4,00		6.327	6.327	0	12.654
6	DC19	16	854,87	4,00	8,00	4,00		6.839	6.839	0	13.678
7	DC20	16	237,00	4,00	8,00	4,00		1.896	1.896	0	3.792
8	DC20A	16	224,94	4,00	8,00	4,00		1.800	1.800	0	3.599
9	DC20B	16	137,87	4,00	8,00	4,00		1.103	1.103	0	2.206
10	DC20C	16	227,93	4,00	8,00	4,00		1.823	1.823	0	3.647
11	D21	16	689,87	4,00	8,00	4,00		5.519	5.519	0	11.038
12	DC21A	16	454,37					3.635	3.635	0	7.270



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

				4,00	8,00	4,00					
13	DC22	16	452,87	4,00	8,00	4,00		3.623	3.623	0	7.246
14	DC22A	16	454,37	4,00	8,00	4,00		3.635	3.635	0	7.270
15	DC23	16	611,87	4,00	8,00	4,00		4.895	4.895	0	9.790
16	DC23A	16	137,87	4,00	8,00	4,00		1.103	1.103	0	2.206
17	DC23B	16	276,43	5,00	12,00	5,00		3.317	2.764	0	6.081
18	DC23C	16	275,82	4,00	8,00	4,00		2.207	2.207	0	4.413
19	DC24	16	452,87	4,00	8,00	4,00		3.623	3.623	0	7.246
20	DC25	16	844,31	4,00	8,00	4,00		6.754	6.754	0	13.509
21	DC26	16	452,87	4,00	8,00	4,00		3.623	3.623	0	7.246
22	DC26A	16	728,75	4,00	8,00	4,00		5.830	5.830	0	11.660
23	DC27	16	728,16	4,00	8,00	4,00		5.825	5.825	0	11.651
24	DC28	16	790,95	4,00	8,00	4,00		6.328	6.328	0	12.655
25	DC28A	16	727,57	4,00	8,00	4,00		5.821	5.821	0	11.641
26	G2	15	1.683,02	4,00	8,00	3,00		13.464	13.464	0	26.928
27	N2	40	1.477,89	7,00	26,00	7,00	2,00	38.425	20.690	2.956	62.071

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

28	NH14	16	504,82	4,00	8,00	4,00		4.039	4.039	0	8.077
29	NH14A	16	219,53	4,00	8,00	4,00		1.756	1.756	0	3.512
30	NH15	16	188,32	4,00	8,00	4,00		1.507	1.507	0	3.013
31	NH15A	16	540,09	4,00	8,00	4,00		4.321	4.321	0	8.641
32	NH16	16	269,32	4,00	8,00	4,00		2.155	2.155	0	4.309
33	NH16B	16	221,65	4,00	8,00	4,00		1.773	1.773	0	3.546
34	N17	22	1.194,07	5,00	12,00	5,00		14.329	11.941	0	26.270
35	NH17	16	252,60	4,00	8,00	4,00		2.021	2.021	0	4.042
36	NH18	16	221,36	4,00	8,00	4,00		1.771	1.771	0	3.542
37	NH19	16	711,00	4,00	8,00	4,00		5.688	5.688	0	11.376
38	NH19A	16	66,00	4,00	8,00	4,00		528	528	0	1.056
39	NH21	16	134,89	4,00	8,00	4,00		1.079	1.079	0	2.158
40	NH22	16	1.034,54	4,00	8,00	4,00		8.276	8.276	0	16.553
41	NH22A	16	152,83	4,00	8,00	4,00		1.223	1.223	0	2.445
42	N19	25	1.087,23	5,00	15,00	5,00		16.308	10.872	0	27.181
43	NH23	16	970,68					7.765	7.765	0	15.531

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

				4,00	8,00	4,00					
44	NH24	16	216,32	4,00	8,00	4,00		1.731	1.731	0	3.461
45	NH24A	16	234,00	4,00	8,00	4,00		1.872	1.872	0	3.744
46	NH25	16	887,13	4,00	8,00	4,00		7.097	7.097	0	14.194
47	NH26	16	153,84	4,00	8,00	4,00		1.231	1.231	0	2.461
48	NH26A	16	234,00	4,00	8,00	4,00		1.872	1.872	0	3.744
49	NH26B	16	234,00	4,00	8,00	4,00		1.872	1.872	0	3.744
50	NH26C	16	126,60	4,00	8,00	4,00		1.013	1.013	0	2.026
51	N22	25	864,70	5,00	15,00	5,00		12.971	8.647	0	21.618
52	N22A	25	305,52	5,00	15,00	5,00		4.583	3.055	0	7.638
53	NH27	16	191,33	4,00	8,00	4,00		1.531	1.531	0	3.061
54	NH28	16	191,33	4,00	8,00	4,00		1.531	1.531	0	3.061
55	N27	22	1.343,11	5,00	12,00	5,00		16.117	13.431	0	29.548
56	D18	40	896,46	7,00	26,00	7,00	2,00	23.308	12.550	0	35.858
57	Đường HCM	79	1.683,20	3,00	28,00	3,00	35,00	47.130	10.099	58.912	116.141
Tổng								386.746	292.496	61.868	741.110

BẢNG TỔNG HỢP CÁC TUYẾN GIAO THÔNG

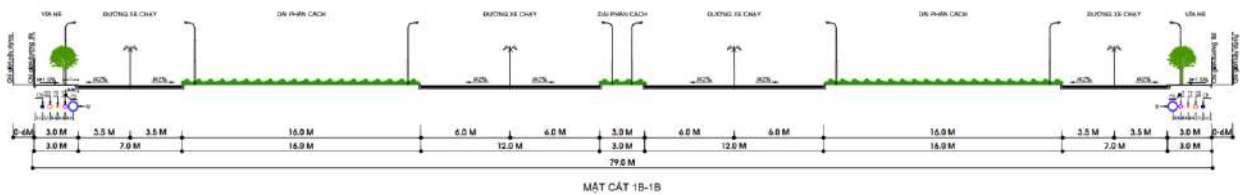
Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	PHÂN CẤP ĐƯỜNG	
			QH ĐÔ THỊ	NỘI BỘ
1	D4	22	Liên khu vực	
2	D5	25	Liên khu vực	
3	D6	22	Liên khu vực	
4	DC17	16		Nội bộ
5	DC18	16		Nội bộ
6	DC19	16		Nội bộ
7	DC20	16		Nội bộ
8	DC20A	16		Nội bộ
9	DC20B	16		Nội bộ
11	D21	16		Nội bộ
12	DC21A	16		Nội bộ
13	DC22	16		Nội bộ
14	DC22A	16		Nội bộ
15	DC23	16		Nội bộ
16	DC23A	16		Nội bộ
17	DC23B	16		Nội bộ
18	DC23C	16		Nội bộ
19	DC24	16		Nội bộ
20	DC25	16	Liên khu vực	
21	DC26	16		Nội bộ
22	DC26A	16		Nội bộ
23	DC27	16		Nội bộ
24	DC28	16		Nội bộ
25	DC28A	16		Nội bộ
26	G2	15		Nội bộ
27	N2	40		Nội bộ
28	NH14	16		Nội bộ
29	NH14A	16		Nội bộ
30	NH15	16		Nội bộ
31	NH15A	16		Nội bộ
32	NH16	16		Nội bộ
33	NH16B	16		Nội bộ
34	N17	22	Liên khu vực	
35	NH17	16		Nội bộ
36	NH18	16		Nội bộ
37	NH19	16		Nội bộ
39	NH21	16		Nội bộ
40	NH22	16		Nội bộ
42	N19	25	Liên khu vực	



Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	PHÂN CẤP ĐƯỜNG	
			QH ĐÔ THỊ	NỘI BỘ
43	NH23	16		Nội bộ
44	NH24	16		Nội bộ
45	NH24A	16		Nội bộ
46	NH25	16	Liên khu vực	
47	NH26	16		Nội bộ
48	NH26A	16		Nội bộ
49	NH26B	16		Nội bộ
51	N22	25	Liên khu vực	
52	N22A	25		Nội bộ
53	NH27	16		Nội bộ
54	NH28	16		Nội bộ
55	N27	22		Nội bộ
56	D18	40	Liên khu vực	
57	Đường HCM	79	GT đôi ngoại	

2.1. Đường giao thông đôi ngoại:

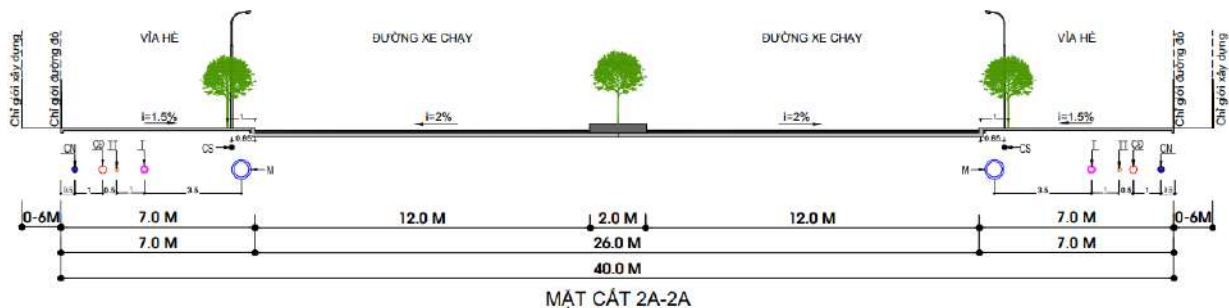
- Đường Hồ Chí Minh: Quy hoạch mặt đường 38,00m, vỉa hè 3,0m x 2, dây phân cách 35,0m, lộ giới 79m, mặt cắt A-A.



Hình 18. Mặt cắt giao thông A-A lộ giới 79m

2.2. Đường giao thông đôi nội:

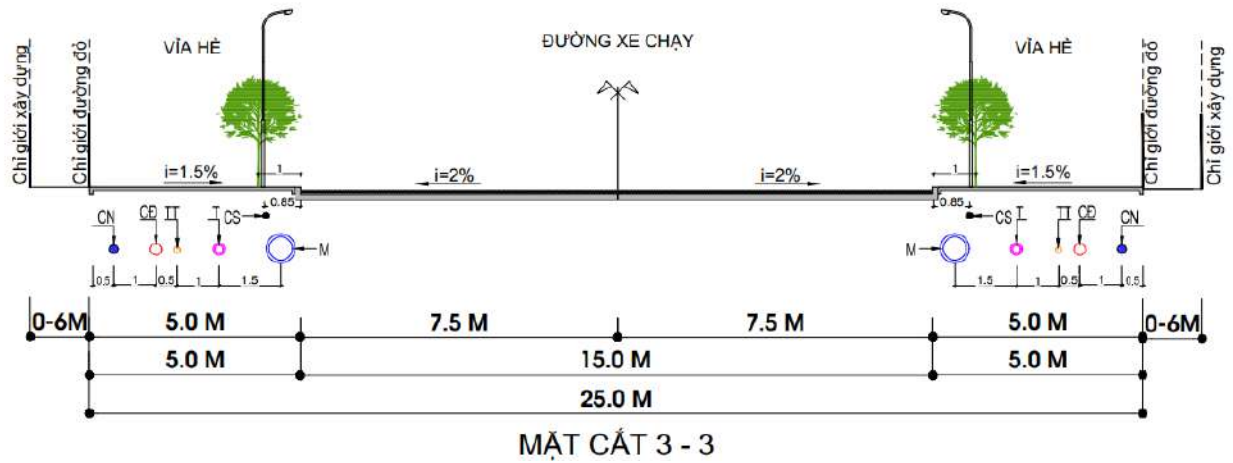
- Đường N2, D18: Quy hoạch mặt đường 24,00m, vỉa hè 7,0m x 2, dây phân cách 2,0m, lộ giới 40m, mặt cắt 1-1.



Hình 19. Mặt cắt giao thông 1-1 lộ giới 40m

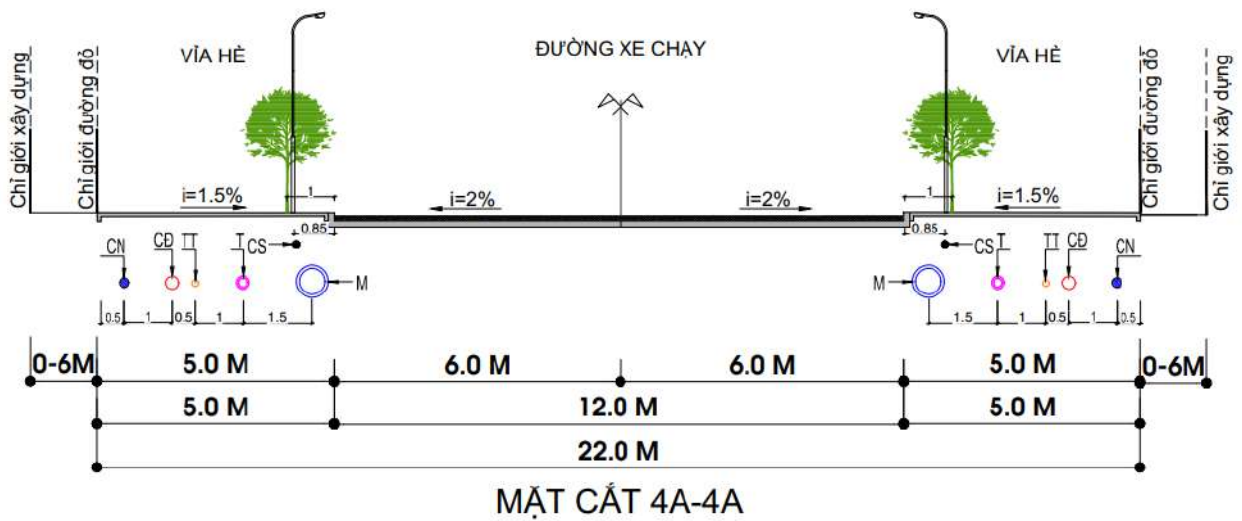
- Quy hoạch mặt đường 15,00m, vỉa hè 5,0m x 2, lộ giới 25m, mặt cắt 3-3.





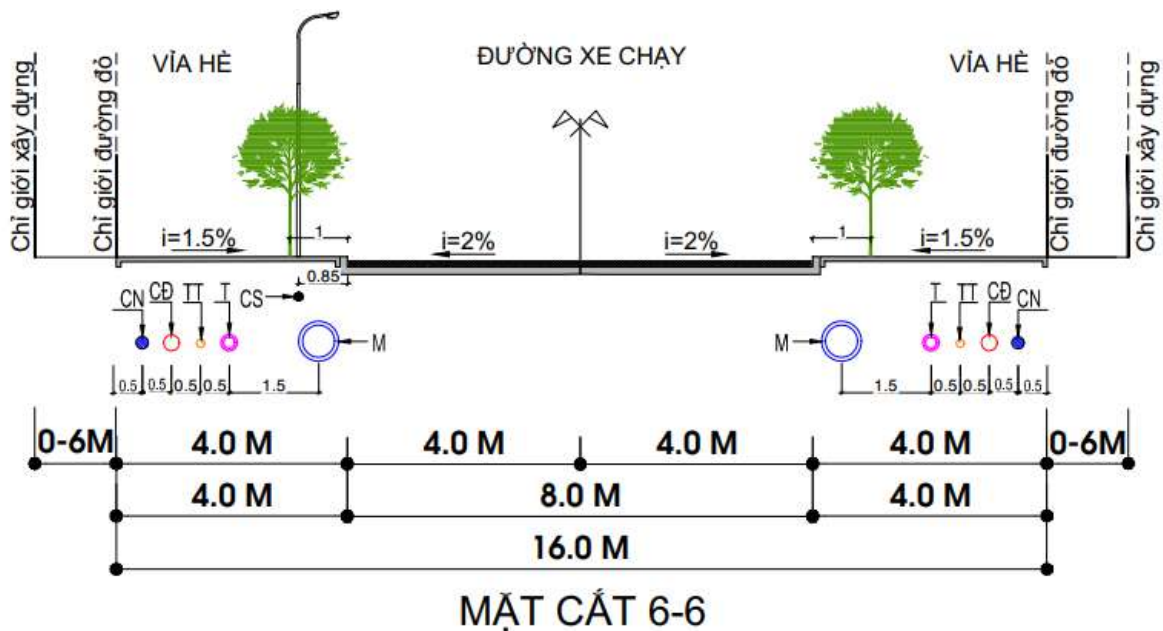
Hình 20. Mặt cắt giao thông 3-3 lộ giới 25m

- Quy hoạch mặt đường 12,00m, vỉa hè 5,0mx2, lộ giới 22m, mặt cắt 4-4.



Hình 21. Mặt cắt giao thông 4-4 lộ giới 22m

- Quy hoạch mặt đường 8,00m, vỉa hè 4,0mx2, lộ giới 16m, mặt cắt 6-6.



Hình 22. Mặt cắt giao thông 6-6 lộ giới 16m



2.3. Đầu nối giao thông, chỗ quay xe

- Nút giao thông: Tại các điểm giao cắt giữa các trục giao thông đối ngoại và các trục đường chính của đô thị được bố trí nút giao đồng mức.

- Bán kính bo bó vỉa đối với các trục đường đối ngoại với trục đường chính là 12m; Các trục còn lại là 10m; Góc vát đảm bảo theo quy định hiện hành và đảm bảo tầm nhìn tại nút.

2.4. Vận tốc thiết kế và kết cấu mặt đường dự kiến

- Vận tốc thiết kế:

+ Đối với các đường phân khu vực trở lên: V_{tk} từ 50-60km/h.

+ Đối với các đường nội bộ: $V_{tk}=30-40$ km/h.

- Mặt đường dự kiến: Mặt bê tông nhựa (chi tiết kết cấu áo đường sẽ được cụ thể trong bước thiết kế chi tiết).

2.5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được

- Tổng diện tích đất giao thông: 569.067,69m².

- Tỷ lệ đất giao thông: 27,10%.

- Tổng chiều dài: 33.007,57 m.

2.6. Khối lượng xây dựng và khái toán chi phí

Bảng 24. Bảng khai toán giao thông

ST T	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Mặt đường	m ²	386.746	1.500.000	580.118.895.000
2	Vỉa hè cây xanh	m ²	292.496	600.000	175.497.540.000
	Tổng cộng				755.616.435.000

3. Hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong

- Bản đồ Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến, khoảng lùi tối thiểu công trình đối với đường quy hoạch được xác định như sau:

Bảng 25. Bảng quy định chỉ giới xây dựng

STT	CÔNG TRÌNH	KHOẢNG LÙI (X)			
		Trước nhà	Sau nhà	Bề rộng lô góc	
				≥10m	<10m
1	Nhà ở liền kề, dịch vụ liền kề				
	- Có chiều dài lô nhà ≥30m	5m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà <30m và >20m	3m	1m	3m	0m
	- Có chiều dài lô nhà ≤ 20m	0m	1m	3m	0m



2	Công trình thương mại - dịch vụ, bãi xe,	6m	-	-	-
	Nhà chung cư, công viên, bệnh viện, trường học				

- Cấm mốc xây dựng: được lập trên bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500 tại khu vực thiết kế.

4. Quy hoạch bãi đỗ xe

Bố trí 02 bãi đỗ xe (kí hiệu BX-01 và BX-02) với tổng diện tích 15.986,19m² đáp ứng một phần cho Khu dân cư. Bên cạnh đó, dựa trên định hướng bố trí các khu chức năng trong khu quy hoạch, bãi đỗ xe được tính toán bố trí cụ thể như sau:



Bảng 26. Bảng so sánh chỉ tiêu bãi đỗ xe

ST T	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH/ SỐ LƯỢNG	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	BÃI ĐỖ XE THEO QCVN			BÃI ĐỖ XE ĐẠT ĐƯỢC		GHI CHÚ
						Quy định	(Chỗ)	(m ²)	(m ²)	(Chỗ)	
	LÔ ĐẤT		(m ²) / (Căn)	(m ²)	(m ²)						
1	Đất nhà ở liền kề										
1.1	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	LK	5.034						125.850	5.034	Tương ứng mỗi nhà liền kề có kích thước 5x30, với khoảng lùi 5m sẽ bố trí được 1 chỗ đỗ xe.
1.2	<i>Đất nhà chung cư</i>										
	<i>Đất nhà chung cư TM</i>	CC	43.309	15.158,2	303.163,9	Tối thiểu là 25 m ² cho 4 căn hộ chung cư hoặc không nhỏ hơn 20m ² cho mỗi 100m ² diện tích sử dụng của căn hộ (bao gồm cả đường nội bộ) (QC04:2021 BXD)	1.819	45.475	41.577	1.891	Bố trí 2 tầng hầm + diện tích đỗ xe trên mặt đất
	<i>Đất ở nhà ở xã hội</i>	NOXH-CC	63.424	22.198,4	443.967,4	Lấy 60% của chỉ tiêu chung cư	1.998	39.957	60.887	2.770	



ST T	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH/ SỐ LƯỢNG	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	BÃI ĐỖ XE THEO QCVN			BÃI ĐỖ XE ĐẠT ĐƯỢC		GHI CHÚ
						Quy định	(Chỗ)	(m ²)	(m ²)	(Chỗ)	
	LÔ ĐẤT		(m ²) / (Căn)	(m ²)	(m ²)						
						thương mại					
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI										
2.1	Đất trạm y tế										
	<i>trạm y tế</i>		6.561	2.624,6	7.873,7	Tạm tính 100m ² sàn sử dụng/ 1 chỗ	59	1.476	5.249	315	Bố trí 2 tầng hầm + diện tích đỗ xe trên mặt đất
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng										
	<i>Đất cây xanh công viên-01</i>	CX-01	6.228	311,4	311,4				1.246	42	Tạm tính 20% diện tích đất bố trí bãi đỗ xe (việc tính toán chi tiết được cụ thể ở bước thiết kế chi tiết)
	<i>Đất cây xanh công viên-02</i>	CX-02	15.562	778,1	778,1				3.112	104	
	<i>Đất cây xanh công viên-03</i>	CX-03	14.477	723,8	723,8				2.895	97	
	<i>Đất cây xanh công viên-04</i>	CX-04	17.757	887,9	887,9				3.551	118	
	<i>Đất cây xanh công viên-05</i>	CX-05	3.100	155,0	155,0				620	21	
	<i>Đất cây xanh công viên-06</i>	CX-06	10.418	520,9	520,9				2.084	69	
	<i>Đất cây xanh</i>	CX-07	20.546								



ST T	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH/ SỐ LƯỢNG	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	BÃI ĐỖ XE THEO QCVN			BÃI ĐỖ XE ĐẠT ĐƯỢC		GHI CHÚ
						Quy định	(Chỗ)	(m ²)	(m ²)	(Chỗ)	
	LÔ ĐẤT		(m ²) / (Căn)	(m ²)	(m ²)						
	<i>công viên-07</i>			1.027,3	1.027,3				4.109	137	
	<i>Đất cây xanh công viên-08</i>	CX-08	27.644	1.382,2	1.382,2				5.529	184	
	<i>Đất cây xanh công viên-09</i>	CX-09	2.685	134,3	134,3				537	18	
	<i>Đất cây xanh công viên-10</i>	CX-10	21.137	1.056,9	1.056,9				4.227	141	
2.4	Đất thương mại dịch vụ										
	<i>Đất thương mại dịch vụ 01</i>	TMDV 1	22.259	9.404,3	188.085,3	100m ² sàn sử dụng/ 1 chỗ	1.411	35.266	18.809	1.112	Bố trí 2 tầng hầm + diện tích đỗ xe trên mặt đất
	<i>Đất thương mại dịch vụ 02</i>	TMDV 2	17.005	7.354,5	147.090,7	100m ² sàn sử dụng/ 1 chỗ	1.103	27.579	14.709	864	Bố trí 2 tầng hầm + diện tích đỗ xe trên mặt đất
	<i>Đất thương mại dịch vụ 03</i>	TMDV 3	26.325	10.732,9	214.657,3	100m ² sàn sử dụng/ 1 chỗ	1.610	40.248	10.733	566	Bố trí 1 tầng hầm + diện tích đỗ xe trên mặt đất
	<i>Đất thương mại dịch vụ 04</i>	TMDV 4	6.369	2.866,1	57.321,9		430	10.748	2.866	142	
	<i>Đất thương mại dịch vụ 05</i>	TMDV 5	16.710	7.238,8	144.775,4		1.086	27.145	7.239	368	
3	BÃI ĐỖ XE										



ST T	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH/ SỐ LƯỢNG	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	BÃI ĐỖ XE THEO QCVN			BÃI ĐỖ XE ĐẠT ĐƯỢC		GHI CHÚ
						Quy định	(Chỗ)	(m ²)	(m ²)	(Chỗ)	
	LÔ ĐẤT		(m ²) / (Căn)	(m ²)	(m ²)						
		HT- BX01	9.775	4.887,5	14.662,5				14.663	1.047	Bố trí bãi xe 3 tầng
		HT- BX02	6.211	3.105,6	9.316,8				9.317	665	Bố trí bãi xe 3 tầng
	TỔNG CỘNG								111.352	15.694	



III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC:

1. Tiêu chuẩn kỹ thuật

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị: QCVN 07-01:2023 BXD.
- Tiêu chuẩn thiết kế Cấp nước-Mạng lưới đường ống và công trình: TCVN 13606:2023.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình: QCVN 06:2022/BXD.

2. Nguyên tắc thiết kế

- Mạng lưới cấp nước đảm bảo phục vụ mọi đối tượng dùng nước.
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh, phân phối nước vào từng lô đất trong khu quy hoạch.

3. Tính toán nhu cầu

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước công trình công cộng, trụ sở cơ quan, hạ tầng kỹ thuật: 2 lít/m² sàn/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước công trình giáo dục: 2 lít/ m² sàn/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước công trình thương mại: 2 lít/ m² sàn/ngày đêm;
- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy là: 35l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02;
- Chỉ tiêu cấp nước cho tưới cây, công viên là: 3 lít/ m²/ngày;
- Chỉ tiêu cấp nước cho rửa đường là: 0,5 lít/ m²/ngày;
- Căn cứ vào phương án quy hoạch, chức năng sử dụng đất chính thì nhu cầu sử dụng nước cho dự án được tổng hợp như sau:



Bảng 27. Bảng thông kê nhu cầu sử dụng nước toàn khu

STT	Mục đích cấp nước	QUY MÔ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHỈ TIÊU			Kngày	NHU CẦU m3/ngày đêm
				QCVN/QH	TCDN	Đơn vị		
1	Cấp nước sinh hoạt (A)	23.000	người		120	l/ng.ngđ	1,2	3.312,00
2	Cấp nước tưới cây (B)	99.545,37	m2		3	l/m2.ng	1,2	302,27
3	Cấp nước rửa đường (C)	552.329,37	m2		0,4	l/m2.ngđ	1,2	265,12
4	Cấp nước dịch vụ (D)	bằng 15% của (A)						496,80
5	Cấp nước công cộng (E)							374,97
5.1	Đất trường TH	26.427,74	m2	10 m2/hs	15	l/hs.ngđ	1,2	47,57
5.2	Đất trường THCS	19.748,57	m2	10 m2/hs	15	l/hs.ngđ	1,2	35,55
5.3	Đất trường THPT	27.959,95	m2	10 m2/hs	15	l/hs.ngđ	1,2	50,33
5.4	Đất trường dạy nghề	26.650,08	m2	10 m2/hs	15	l/hs.ngđ	1,2	47,97
5.5	Đất trường MG	18.650,20	m2	12 m2/hs	75	l/hs.ngđ	1,2	139,88
5.6	Đất Y tế, công trình VH	16.775,00	m2	40% DT*4T	2	l/m2 sàn.ngđ	1,2	53,68
6	Lượng nước dự phòng, rò rỉ (F)	bằng 15% của (A+B+C+D+E)						712,08
7	Nước chữa cháy trong 3 tiếng (G)	2	đám cháy		30	l/s		648,00
8	Q tổng không có cháy (Qt)	(A+B+C+D+E+F)						5.528
9	Q tổng có cháy (Qtch)	(A+B+C+D+E+F+G)						6.176

Nước chữa cháy cho 01 đám cháy ($q_{cc} = 35$ lít/s) số đám cháy đồng thời là 02. (theo QCVN 06:2022/BXD trang 63).



Bảng 28. Bảng lưu lượng dùng nước từng giờ trong ngày

Giờ trong ngày	Nước sinh hoạt		Nước tưới cây		Nước rửa đường		Cấp nước dịch vụ (D)		Cấp nước công cộng (E)		Nước dự phòng, rò rỉ (G)	Tổng nhu cầu Qt	Nước chữa cháy (F)	K
	(A)		(B)		(C)							A+B+C+E+F+G		
	% ngày	m3	%	m3	%	m3	%	m3	%	m3	m3	m3	m3	giờ
0-1	3,58	118,46					3,58	17,77	3,58	11,81	29,55	177,59		0,86
1-2	3,58	118,46					3,58	17,77	3,58	11,81	29,55	177,59		0,86
2-3	3,58	118,46					3,58	17,77	3,58	11,81	29,55	177,59		0,86
3-4	3,58	118,46					3,58	17,77	3,58	11,81	29,55	177,59		0,86
4-5	4,17	138,11					4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	202,15		1,00
5-6	4,17	138,11					4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	202,15		1,00
6-7	4,17	138,11					4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	202,15		1,00
7-8	4,17	138,11					4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	202,15		1,00
8-9	4,17	138,11	10	30,23	10	28,67	4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	261,04		1,00
9-10	4,17	138,11	10	30,23	10	28,67	4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	261,04		1,00
10-11	4,75	157,32	10	30,23	10	28,67	4,75	23,60	4,75	15,68	29,55	285,05		1,14
11-12	4,75	157,32	10	30,23	10	28,67	4,75	23,60	4,75	15,68	29,55	285,05		1,14
12-13	4,75	157,32	10	30,23	10	28,67	4,75	23,60	4,75	15,68	29,55	285,05		1,14
13-14	4,17	138,11	10	30,23	10	28,67	4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	261,04		1,00
14-15	4,17	138,11	10	30,23	10	28,67	4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	261,04		1,00
15-16	4,17	138,11	10	30,23	10	28,67	4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	261,04		1,00
16-17	4,17	138,11	10	30,23	10	28,67	4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	261,04	216	1,00
17-18	4,75	157,32	10	30,23	10	28,67	4,75	23,60	4,75	15,68	29,55	285,05	216	1,14
18-19	4,75	157,32					4,75	23,60	4,75	15,68	29,55	226,15	216	1,14
19-20	4,75	157,32					4,75	23,60	4,75	15,68	29,55	226,15		1,14
20-21	4,17	138,11					4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	202,15		1,00
21-22	4,17	138,11					4,17	20,72	4,17	13,77	29,55	202,15		1,00
22-23	3,58	118,46					3,58	17,77	3,58	11,81	29,55	177,59		0,86
23-24	3,58	118,46					3,58	17,77	3,58	11,81	29,55	177,59		0,86
Tổng	100	3.312,00	100	302,27	100	286,70	100	496,80	100	330,21	709,20	5.437,18	648	24,00



4. Giải pháp thiết kế

4.1. Nguồn nước

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước Chơn Thành nằm ở phía Nam dự án (thuộc khu phố Mỹ Hưng), nguồn nước vào phạm vi dự án thông qua hệ thống đường ống và phân phối cho các khu vực chức năng.

- Nguồn nước cho phòng cháy chữa cháy được lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

4.2. Mạng lưới cấp nước

- Xây dựng tuyến ống cấp nước chính cho khu quy hoạch với đường kính từ Ø160 - Ø300, được đầu nối tạo thành các mạng vòng khép kín cung cấp phân phối nước cho toàn bộ khu quy hoạch, đồng thời xây dựng các tuyến cấp phối đường kính Ø110.

- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE áp lực PN 8 ÷ 12,5, ống đi trên vỉa hè hoặc đi trong hào kỹ thuật với độ sâu tối thiểu 0,5m so với cao độ hoàn thiện. Trường hợp đi trong hào cần tuân thủ QCVN 07-3: 2023/BXD

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng kết hợp: mạng vòng và mạng nhánh kết hợp mạng cụt; để đảm bảo áp lực nước trong ống ổn định trong những giờ cao điểm thì bố trí chủ yếu là tuyến mạch vòng, những khu vực nhỏ và dùng nước ít mới bố trí mạch nhánh.

- Ống cấp nước được ưu tiên bố trí trên vỉa hè và chạy dọc theo các trục đường.

- Mạng lưới ống cấp được bố trí sao cho chiều dài các tuyến ống nhỏ, đảm bảo lưu lượng và áp lực cho tất cả các điểm lấy nước trong khu vực quy hoạch.

- Ống cấp nước từ Ø110 – Ø300 dùng ống HDPE (với đường kính ống quy ước).

- Trên các tuyến ống cấp nước chính bố trí các trụ cứu hỏa theo Mục 2.10.5 trong QCVN 01:2021/BXD, với khoảng cách tối đa 150m.

4.3. Tính toán thủy lực

Bảng 29. Bảng tính lưu lượng các nút chính của mạng lưới cấp nước khu dân cư

STT	Đoạn ống		Chiều dài	Đường kính	$q_{nv}(l/s.m)$	$q_{dn}(l/s)$	Tên nút	$2xq_{nút}(l/s)$	$Q_{nút+Qtập\ trung-}(l/s)$
1	1	2	17,69	144,6	0,0024	0,04	1	0,749	0,37
2	2	3	186	144,6	0,0024	0,44	2	1,189	0,59
3	3	4	79,43	144,6	0,0024	0,19	3	1,282	0,64
4	4	5	190,5	144,6	0,0024	0,45	4	0,796	0,40
5	5	6	66,69	144,6	0,0024	0,16	5	0,767	0,38
6	6	7	77,61	144,6	0,0024	0,18	6	0,986	0,49
7	7	8	75,77	144,6	0,0024	0,18	7	1,007	0,50
8	8	9	252,9	198,2	0,0024	0,60	8	0,776	0,39
9	9	10	19,66	198,2	0,0024	0,05	9	0,854	0,43
10	10	11	70,45	144,6	0,0024	0,17	10	0,741	0,37
11	11	12	77,71	144,6	0,0024	0,18	11	1,523	0,76
12	12	13	66,51	144,6	0,0024	0,16	12	1,514	0,76



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2

STT	Đoạn ống		Chiều dài	Đường kính	$q_{\text{fv}}(\text{l/s.m})$	$q_{\text{đi}}(\text{l/s})$	Tên nút	$2xq_{\text{nút}}(\text{l/s})$	$Q_{\text{nút+Qtập trung}}(\text{l/s})$
13	13	14	77,68	144,6	0,0024	0,18	13	1,177	0,59
14	14	15	114	144,6	0,0024	0,27	14	0,640	0,32
15	15	16	77,91	144,6	0,0024	0,18	15	0,764	0,38
16	16	17	40,1	144,6	0,0024	0,09	16	0,934	0,47
17	17	18	13,74	144,6	0,0024	0,03	17	0,313	0,16
18	18	19	67,54	144,6	0,0024	0,16	18	0,720	0,36
19	19	20	19,32	144,6	0,0024	0,05	19	1,243	0,62
20	20	21	66,55	144,6	0,0024	0,16	20	1,269	0,63
21	21	22	90,48	144,6	0,0024	0,21	21	0,899	0,45
22	22	23	17,44	144,6	0,0024	0,04	22	1,532	0,77
23	23	24	578,7	99,4	0,0024	1,37	23	2,115	1,06
24	24	25	17,1	198,2	0,0024	0,04	24	2,945	1,47
25	25	26	372,1	198,2	0,0024	0,88	25	1,141	0,57
26	26	27	19,66	198,2	0,0024	0,05	26	1,131	0,57
27	27	28	154,7	198,2	0,0024	0,37	27	1,144	0,57
28	28	29	443,1	198,2	0,0024	1,05	28	1,572	0,79
29	1	23	299,2	99,4	0,0024	0,71	29	1,248	0,62
30	22	2	299,7	198,2	0,0024	0,71	30	0,948	0,47
31	3	16	277,3	99,4	0,0024	0,66	31	0,795	0,40
32	15	30	131,6	99,4	0,0024	0,31	32	0,794	0,40
33	30	31	78,34	99,4	0,0024	0,19	33	0,941	0,47
34	31	4	66,88	99,4	0,0024	0,16	34	1,380	0,69
35	5	32	67,3	99,4	0,0024	0,16	35	1,242	0,62
36	32	33	77,33	99,4	0,0024	0,18	36	0,740	0,37
37	33	13	129,9	99,4	0,0024	0,31	37	0,915	0,46
38	30	33	191,2	99,4	0,0024	0,45	38	0,918	0,46
39	32	31	191,4	99,4	0,0024	0,45	39	0,890	0,45
40	12	6	273,1	99,4	0,0024	0,65	40	0,888	0,44
41	7	11	272,8	99,4	0,0024	0,64	41	0,919	0,46
42	13	34	224	99,4	0,0024	0,53	42	1,379	0,69
43	34	35	77,99	99,4	0,0024	0,18	43	1,378	0,69
44	35	36	231,9	99,4	0,0024	0,55	44	1,195	0,60
45	36	37	14,39	99,4	0,0024	0,03	45	4,849	2,42
46	37	18	223,4	99,4	0,0024	0,53	46	0,849	0,42



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2

STT	Đoạn ống		Chiều dài	Đường kính	$q_{\text{nv}}(\text{l/s.m})$	$q_{\text{đi}}(\text{l/s})$	Tên nút	$2xq_{\text{nút}}(\text{l/s})$	$Q_{\text{nút+Qtập trung}}(\text{l/s})$
47	17	38	78,69	99,4	0,0024	0,19	47	0,901	0,45
48	38	39	77,76	99,4	0,0024	0,18	48	1,382	0,69
49	39	36	67,14	99,4	0,0024	0,16	49	1,973	0,99
50	39	40	231,9	99,4	0,0024	0,55	50	0,868	0,43
51	40	35	66,17	99,4	0,0024	0,16	51	0,826	0,41
52	40	41	77,76	99,4	0,0024	0,18	52	1,454	0,73
53	38	41	232	99,4	0,0024	0,55	53	2,142	1,07
54	41	14	79,32	99,4	0,0024	0,19	54	1,578	0,79
55	34	42	66,2	99,4	0,0024	0,16	55	0,742	0,37
56	42	43	77,79	99,4	0,0024	0,18	56	0,966	0,48
57	43	44	66,11	99,4	0,0024	0,16	57	0,861	0,43
58	9	45	89,05	198,2	0,0024	0,21	58	0,868	0,43
59	10	44	223,6	198,2	0,0024	0,53	59	1,725	0,86
60	44	46	216	198,2	0,0024	0,51	60	1,349	0,67
61	46	47	79,38	198,2	0,0024	0,19	61	1,077	0,54
62	47	29	18,32	198,2	0,0024	0,04	62	1,195	0,60
63	29	48	66,97	198,2	0,0024	0,16	63	1,075	0,54
64	48	49	467,3	198,2	0,0024	1,10	64	1,188	0,59
65	49	50	314,4	198,2	0,0024	0,74	65	1,139	0,57
66	50	51	53	198,2	0,0024	0,13	66	1,034	0,52
67	51	52	216,8	198,2	0,0024	0,51	67	1,149	0,57
68	52	53	318,4	198,2	0,0024	0,75	68	1,377	0,69
69	53	54	508,5	198,2	0,0024	1,20	69	1,061	0,53
70	54	55	79,25	198,2	0,0024	0,19	70	0,851	0,43
71	55	56	234,9	198,2	0,0024	0,55	71	0,845	0,42
72	56	57	79,1	198,2	0,0024	0,19	72	1,595	0,80
73	58	59	82,43	198,2	0,0024	0,19	73	1,107	0,55
74	59	60	400,2	198,2	0,0024	0,95	74	1,094	0,55
75	60	25	72,23	198,2	0,0024	0,17	75	0,850	0,42
76	25	61	21,5	198,2	0,0024	0,05	76	1,094	0,55
77	61	62	71,01	198,2	0,0024	0,17	77	0,898	0,45
78	62	63	163,5	198,2	0,0024	0,39	78	1,380	0,69
79	63	64	82,07	198,2	0,0024	0,19	79	0,971	0,49
80	64	22	240,7	198,2	0,0024	0,57	80	1,589	0,79



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2

STT	Đoạn ống		Chiều dài	Đường kính	$q_{nv}(l/s.m)$	$q_{đi}(l/s)$	Tên nút	$2xq_{nút}(l/s)$	$Q_{nút+Qtập\ trung-}(l/s)$
81	21	65	223,5	99,4	0,0024	0,53	81	1,078	0,54
82	65	66	78,49	99,4	0,0024	0,19	82	0,896	0,45
83	66	67	149,4	99,4	0,0024	0,35	83	0,904	0,45
84	67	68	65,46	99,4	0,0024	0,15	84	0,879	0,44
85	68	69	65,88	99,4	0,0024	0,16	85	1,405	0,70
86	69	26	19,89	99,4	0,0024	0,05	86	0,722	0,36
87	69	61	363,5	99,4	0,0024	0,86	87	0,742	0,37
88	62	67	271,5	99,4	0,0024	0,64	88	0,898	0,45
89	66	63	209,6	99,4	0,0024	0,50	89	1,287	0,64
90	64	65	180,1	99,4	0,0024	0,43	90	1,094	0,55
91	20	68	451,4	99,4	0,0024	1,07	91	1,738	0,87
92	12	42	223,6	99,4	0,0024	0,53	92	0,861	0,43
93	42	70	216	99,4	0,0024	0,51	93	0,913	0,46
94	70	71	78,06	99,4	0,0024	0,18	94	0,915	0,46
95	71	46	63,81	99,4	0,0024	0,15	95	0,916	0,46
96	71	43	216	99,4	0,0024	0,51	96	1,664	0,83
97	43	11	223,6	99,4	0,0024	0,53	97	0,861	0,43
98	47	72	283,9	99,4	0,0024	0,67	98	0,552	0,28
99	72	73	77,88	99,4	0,0024	0,18	99	0,792	0,40
100	73	74	66,66	99,4	0,0024	0,16	100	0,956	0,48
101	74	35	149,6	99,4	0,0024	0,35	101	0,798	0,40
102	73	75	77,2	99,4	0,0024	0,18	102	0,894	0,45
103	75	70	66,3	99,4	0,0024	0,16	103	0,923	0,46
104	75	34	216,1	99,4	0,0024	0,51	104	0,924	0,46
105	74	76	247	99,4	0,0024	0,58	105	1,003	0,50
106	76	77	66,7	99,4	0,0024	0,16	106	1,001	0,50
107	77	73	247	99,4	0,0024	0,58	107	0,902	0,45
108	77	78	66,23	99,4	0,0024	0,16	108	0,904	0,45
109	78	79	78,41	198,2	0,0024	0,19	109	0,877	0,44
110	79	27	19,26	198,2	0,0024	0,05	110	0,779	0,39
111	79	72	313,4	99,4	0,0024	0,74	111	0,809	0,40
112	78	19	439,5	198,2	0,0024	1,04	112	0,905	0,45
113	48	80	50,78	99,4	0,0024	0,12	113	0,875	0,44
114	80	81	154,5	99,4	0,0024	0,36	114	0,732	0,37



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2

STT	Đoạn ống		Chiều dài	Đường kính	$q_{\text{fv}}(\text{l/s.m})$	$q_{\text{đi}}(\text{l/s})$	Tên nút	$2xq_{\text{mút}}(\text{l/s})$	$Q_{\text{nút+Qtập trung}}(\text{l/s})$
115	81	82	77,52	99,4	0,0024	0,18	115	0,904	0,45
116	82	83	77,87	99,4	0,0024	0,18	116	1,457	0,73
117	83	84	80,69	99,4	0,0024	0,19	117	1,268	0,63
118	84	28	67,6	99,4	0,0024	0,16	118	1,403	0,70
119	84	85	223,6	99,4	0,0024	0,53	119	1,432	0,72
120	85	86	67,64	99,4	0,0024	0,16	120	1,429	0,71
121	86	87	11,36	99,4	0,0024	0,03	121	1,061	0,53
122	87	83	223,9	99,4	0,0024	0,53	122	1,121	0,56
123	82	88	224,1	99,4	0,0024	0,53	123	0,945	0,47
124	88	89	77,27	99,4	0,0024	0,18	124	0,897	0,45
125	89	81	224,4	99,4	0,0024	0,53	125	0,896	0,45
126	89	90	243	99,4	0,0024	0,57	126	0,867	0,43
127	90	91	148,4	144,6	0,0024	0,35	127	0,844	0,42
128	91	49	53,35	144,6	0,0024	0,13	128	1,306	0,65
129	91	80	467,4	99,4	0,0024	1,10	129	0,448	0,22
130	91	92	66,73	99,4	0,0024	0,16	130	0,758	0,38
131	92	93	77,8	99,4	0,0024	0,18	131	0,896	0,45
132	93	94	90,03	99,4	0,0024	0,21	132	0,923	0,46
133	94	51	79,71	99,4	0,0024	0,19	133	0,922	0,46
134	94	95	217,7	99,4	0,0024	0,51	134	0,814	0,41
135	95	52	80,38	99,4	0,0024	0,19	135	0,820	0,41
136	95	96	89,51	99,4	0,0024	0,21	136	0,814	0,41
137	96	93	218,7	99,4	0,0024	0,52	137	0,816	0,41
138	96	97	78,18	99,4	0,0024	0,18	138	1,788	0,89
139	97	98	66,43	99,4	0,0024	0,16	139	0,214	0,11
140	98	90	71,86	144,6	0,0024	0,17	140	0,815	0,41
141	97	92	219,8	99,4	0,0024	0,52	141	0,813	0,41
142	98	99	95,48	144,6	0,0024	0,23	142	3,003	1,50
143	99	100	223,1	144,6	0,0024	0,53	143	1,911	0,96
144	100	101	19,83	144,6	0,0024	0,05	144	0,183	0,09
145	101	102	66,5	144,6	0,0024	0,16			
146	102	103	77,31	144,6	0,0024	0,18			
147	103	104	78,63	144,6	0,0024	0,19			
148	104	105	77,8	144,6	0,0024	0,18			



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2

STT	Đoạn ống		Chiều dài	Đường kính	$q_{nv}(l/s.m)$	$q_{đn}(l/s)$	Tên nút	$2xq_{nút}(l/s)$	$Q_{nút+Qtập\ trung-}(l/s)$
149	105	57	268	144,6	0,0024	0,63			
150	57	58	17,28	198,2	0,0024	0,04			
151	58	106	267,6	99,4	0,0024	0,63			
152	106	107	77,76	99,4	0,0024	0,18			
153	107	108	77,74	99,4	0,0024	0,18			
154	108	109	78,24	99,4	0,0024	0,18			
155	109	110	66,49	99,4	0,0024	0,16			
156	110	111	19,84	99,4	0,0024	0,05			
157	111	112	79,21	99,4	0,0024	0,19			
158	112	113	77,34	99,4	0,0024	0,18			
159	113	114	66,61	99,4	0,0024	0,16			
160	114	99	16,74	99,4	0,0024	0,04			
161	114	86	226,5	99,4	0,0024	0,54			
162	85	113	226,6	99,4	0,0024	0,54			
163	112	115	226,6	99,4	0,0024	0,54			
164	115	85	77,02	99,4	0,0024	0,18			
165	115	116	79,04	99,4	0,0024	0,19			
166	116	117	20,14	99,4	0,0024	0,05			
167	117	118	66,16	99,4	0,0024	0,16			
168	118	119	77,91	99,4	0,0024	0,18			
169	119	120	78,01	99,4	0,0024	0,18			
170	120	121	77,46	99,4	0,0024	0,18			
171	121	122	148,5	99,4	0,0024	0,35			
172	122	106	78,57	99,4	0,0024	0,19			
173	122	59	247,4	99,4	0,0024	0,58			
174	121	123	223,1	99,4	0,0024	0,53			
175	123	60	98,62	99,4	0,0024	0,23			
176	123	124	78,14	99,4	0,0024	0,18			
177	124	125	78,28	99,4	0,0024	0,18			
178	125	126	77,47	99,4	0,0024	0,18			
179	126	127	66,32	99,4	0,0024	0,16			
180	127	26	67,15	99,4	0,0024	0,16			
181	127	117	223,6	99,4	0,0024	0,53			
182	27	116	290,8	198,2	0,0024	0,69			



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cầm 2

STT	Đoạn ống		Chiều dài	Đường kính	$q_{nv}(l/s.m)$	$q_{dñ}(l/s)$	Tên nút	$2xq_{nút}(l/s)$	$Q_{nút+Qtập\ trung-}(l/s)$
183	116	111	226,6	198,2	0,0024	0,54			
184	111	100	16,89	198,2	0,0024	0,04			
185	100	128	144,8	198,2	0,0024	0,34			
186	128	129	89,82	198,2	0,0024	0,21			
187	129	130	19,88	99,4	0,0024	0,05			
188	130	131	66,38	99,4	0,0024	0,16			
189	131	132	78,31	99,4	0,0024	0,18			
190	132	133	77,84	99,4	0,0024	0,18			
191	133	134	77,77	99,4	0,0024	0,18			
192	134	135	188,6	99,4	0,0024	0,45			
193	135	54	80,02	99,4	0,0024	0,19			
194	135	136	78,52	99,4	0,0024	0,19			
195	136	137	77,4	99,4	0,0024	0,18			
196	137	56	79,32	99,4	0,0024	0,19			
197	56	138	15,52	99,4	0,0024	0,04			
198	138	139	90,44	99,4	0,0024	0,21			
199	138	24	650,9	99,4	0,0024	1,54			
200	137	140	188,7	99,4	0,0024	0,45			
201	140	141	77,37	99,4	0,0024	0,18			
202	141	134	78,14	99,4	0,0024	0,18			
203	141	136	188,7	99,4	0,0024	0,45			
204	140	105	78,89	99,4	0,0024	0,19			
205	104	133	234,8	99,4	0,0024	0,55			
206	132	103	234,6	99,4	0,0024	0,55			
207	102	131	234,5	99,4	0,0024	0,55			
208	130	101	234,7	99,4	0,0024	0,55			
209	101	110	16,73	99,4	0,0024	0,04			
210	110	117	226,8	99,4	0,0024	0,54			
211	96	128	318,2	99,4	0,0024	0,75			
212	45	142	246,6	198,2	0,0024	0,58			
213	142	143	19,56	99,4	0,0024	0,05			
214	143	144	77,45	99,4	0,0024	0,18			
215	143	45	711,9	99,4	0,0024	1,68			
216	45	142	1005	99,4	0,0024	2,37			



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cầm 2

STT	Đoạn ống		Chiều dài	Đường kính	$q_{\text{nv}}(\text{l/s.m})$	$q_{\text{đi}}(\text{l/s})$	Tên nút	$2 \times q_{\text{mút}}(\text{l/s})$	$q_{\text{nút}} + Q_{\text{tập trung}}(\text{l/s})$
217	37	76	149,4	99,4	0,0024	0,35			
218	87	88	78,64	99,4	0,0024	0,19			
219	126	118	223,4	99,4	0,0024	0,53			
220	118	109	226,5	99,4	0,0024	0,54			
221	108	119	226,5	99,4	0,0024	0,54			
222	119	125	223,7	99,4	0,0024	0,53			
223	124	120	223,1	99,4	0,0024	0,53			
224	120	107	226,5	99,4	0,0024	0,54			
225	129	53	80,01	198,2	0,0024	0,19			
			33517,65			79,18			79,18



Bảng 30. Bảng tính toán thủy lực các nút chính của mạng lưới cấp nước Khu dân cư Hiếu Cẩm 2 – giờ dùng nước lớn nhất

Node ID (TÊN NÚT)	Elevation (CAO ĐỘ MẶT ĐẤT)	Demand (LƯU LƯỢNG)	Pressure (ÁP LỰC TỰ DO)
	m	LPS	m
Junc n1	41,5	0,37	37,23
Junc n2	41,5	0,59	37,23
Junc n3	41,5	0,64	37,22
Junc n4	41,5	0,4	37,22
Junc n5	41,5	0,38	37,23
Junc n6	41,5	0,49	37,23
Junc n7	41,8	0,5	36,94
Junc n8	43	0,43	35,75
Junc n9	46	0,43	32,76
Junc n10	46	0,37	32,77
Junc n11	45,5	0,76	33,25
Junc n12	45,35	0,76	33,39
Junc n13	45,5	0,59	33,23
Junc n14	45,5	0,32	33,22
Junc n15	45,2	0,38	33,52
Junc n16	45,5	0,47	33,22
Junc n17	45,5	0,16	33,22
Junc n18	45,5	0,36	33,22
Junc n19	45,5	0,62	33,23
Junc n20	45,5	0,63	33,23
Junc n21	45,55	0,45	33,18
Junc n22	45,6	0,77	33,14
Junc n23	45,6	1,06	33,14
Junc n24	49,2	1,47	31,66
Junc n25	49,2	0,57	29,55
Junc n26	52,5	0,57	26,28
Junc n27	52,5	0,57	26,29
Junc n28	53,9	0,79	25,02
Junc n29	54,4	0,62	24,96
Junc n30	43,5	0,47	35,22
Junc n31	42,3	0,4	36,42
Junc n32	42,7	0,4	36,02
Junc n33	44,1	0,47	34,62

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2

Node ID (TÊN NÚT)	Elevation (CAO ĐỘ MẶT ĐẤT)	Demand (LƯU LƯỢNG)	Pressure (ÁP LỰC TỰ DO)
Junc n34	48,5	0,69	30,24
Junc n35	48,5	0,62	30,22
Junc n36	48,5	0,37	30,22
Junc n37	48,5	0,46	30,22
Junc n38	46	0,46	32,72
Junc n39	46,1	0,45	32,62
Junc n40	47,5	0,44	31,22
Junc n41	46,8	0,46	31,92
Junc n42	48,74	0,69	30,02
Junc n43	48,5	0,69	30,33
Junc n44	49	0,6	29,92
Junc n45	46	2,42	32,75
Junc n46	52,9	0,42	26,26
Junc n47	54,4	0,45	24,91
Junc n48	56	0,69	30,32
Junc n49	60,5	0,99	25,9
Junc n50	62	0,43	24,94
Junc n51	62,6	0,41	24,13
Junc n52	63,6	0,73	22,58
Junc n53	61,3	1,07	24,22
Junc n54	61,2	0,79	24,05
Junc n55	61,1	0,37	24,12
Junc n56	56,6	0,48	28,56
Junc n57	56,2	0,43	28,96
Junc n58	56,2	0,43	28,95
Junc n59	54,7	0,86	30,45
Junc n60	49,5	0,67	35,65
Junc n61	49,2	0,54	29,55
Junc n62	49	0,6	29,74
Junc n63	48,6	0,54	30,14
Junc n64	48	0,59	30,74
Junc n65	48,5	0,57	30,23
Junc n66	49,23	0,52	29,5
Junc n67	51,7	0,57	27,03
Junc n68	51,5	0,69	27,24
Junc n69	52,5	0,53	26,26
Junc n70	51,7	0,43	27,09

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

Node ID (TÊN NÚT)	Elevation (CAO ĐỘ MẶT ĐẤT)	Demand (LƯU LƯỢNG)	Pressure (ÁP LỰC TỰ DO)
Junc n71	51,81	0,42	27,1
Junc n72	52,7	0,8	26,1
Junc n73	51,5	0,55	27,26
Junc n74	50	0,55	28,73
Junc n75	51,5	0,42	27,26
Junc n76	50,33	0,55	28,4
Junc n77	51,5	0,45	27,25
Junc n78	51,5	0,69	27,27
Junc n79	52,5	0,49	26,28
Junc n80	55,2	0,79	30,96
Junc n81	54,5	0,54	31,21
Junc n82	54,5	0,45	31,11
Junc n83	54	0,45	31,56
Junc n84	53,95	0,44	31,58
Junc n85	57,1	0,7	28,4
Junc n86	57,5	0,36	28,05
Junc n87	57,5	0,37	28,05
Junc n88	57,5	0,45	28,11
Junc n89	57,8	0,64	27,88
Junc n90	60	0,55	25,89
Junc n91	60,2	0,87	25,99
Junc n92	61	0,43	25,14
Junc n93	61,5	0,46	24,64
Junc n94	62,1	0,46	24,2
Junc n95	62	0,46	24,13
Junc n96	61,5	0,83	24,46
Junc n97	61	0,43	24,93
Junc n98	59,6	0,28	26,21
Junc n99	59,6	0,4	26
Junc n100	59,3	0,48	26,12
Junc n101	59,3	0,4	26,1
Junc n102	59,3	0,45	26,04
Junc n103	59	0,46	26,28
Junc n104	58	0,46	27,24
Junc n105	57,38	0,5	27,83
Junc n106	57,38	0,5	27,77
Junc n107	58	0,45	27,16

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

Node ID (TÊN NÚT)	Elevation (CAO ĐỘ MẶT ĐẤT)	Demand (LƯU LƯỢNG)	Pressure (ÁP LỰC TỰ DO)
Junc n108	59	0,45	26,19
Junc n109	59,3	0,44	25,96
Junc n110	59,3	0,39	26,09
Junc n111	59,3	0,4	26,12
Junc n112	59,6	0,45	25,84
Junc n113	59,6	0,44	25,9
Junc n114	59,6	0,37	25,97
Junc n115	56,85	0,45	28,59
Junc n116	56,1	0,73	29,3
Junc n117	56,1	0,63	29,24
Junc n118	55,9	0,7	29,34
Junc n119	55	0,72	30,18
Junc n120	54,7	0,71	30,46
Junc n121	53,7	0,53	31,45
Junc n122	56,45	0,56	28,7
Junc n123	51,5	0,47	33,65
Junc n124	52,47	0,45	32,69
Junc n125	52,95	0,45	32,23
Junc n126	53,2	0,43	32,01
Junc n127	53,3	0,42	31,93
Junc n128	61,3	0,65	24,17
Junc n129	61,3	0,22	24,18
Junc n130	61,3	0,38	24,13
Junc n131	62,04	0,45	23,3
Junc n132	61,8	0,46	23,48
Junc n133	61,1	0,46	24,14
Junc n134	60,5	0,41	24,71
Junc n135	59,5	0,41	25,71
Junc n136	58,5	0,41	26,69
Junc n137	57,16	0,41	28,02
Junc n138	56,6	0,89	28,42
Junc n139	57	0,11	28,02
Junc n140	58,7	0,41	26,49
Junc n141	59	0,41	26,19
Junc n142	47,3	1,5	31,44
Junc n143	47,3	0,96	31,43
Junc n144	47	0,09	31,73

Node ID (TÊN NÚT)	Elevation (CAO ĐỘ MẶT ĐẤT)	Demand (LƯU LƯỢNG)	Pressure (ÁP LỰC TỰ DO)
Resvr 1	87	-44,35	0
Resvr 2	79,4	-34,86	0

Bảng 31. Bảng tính toán thủy lực các nút chính của mạng lưới cấp nước Khu dân cư Hiếu Cẩm 2 – giờ dùng nước lớn nhất có cháy

Node ID (TÊN NÚT)	Elevation (CAO ĐỘ MẶT ĐẤT)	Demand (LƯU LƯỢNG)	Pressure (ÁP LỰC TỰ DO)
	m	LPS	m
Junc n1	41,5	0,37	34,88
Junc n2	41,5	0,59	34,88
Junc n3	41,5	0,64	35,25
Junc n4	41,5	0,4	35,37
Junc n5	41,5	0,38	35,55
Junc n6	41,5	0,49	35,66
Junc n7	41,8	0,5	35,47
Junc n8	43	0,43	34,36
Junc n9	46	0,43	31,44
Junc n10	46	0,37	31,46
Junc n11	45,5	0,76	31,85
Junc n12	45,35	0,76	31,87
Junc n13	45,5	0,59	31,62
Junc n14	45,5	0,32	31,53
Junc n15	45,2	0,38	31,76
Junc n16	45,5	0,47	31,42
Junc n17	45,5	0,16	31,41
Junc n18	45,5	0,36	31,41
Junc n19	45,5	0,62	31,37
Junc n20	45,5	0,63	31,3
Junc n21	45,55	0,45	31,02
Junc n22	45,6	30,77	30,71
Junc n23	45,6	1,06	30,71
Junc n24	49,2	1,47	28,57
Junc n25	49,2	0,57	27,57
Junc n26	52,5	0,57	24,57
Junc n27	52,5	0,57	24,61

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

Node ID (TÊN NÚT)	Elevation (CAO ĐỘ MẶT ĐẤT)	Demand (LƯU LƯỢNG)	Pressure (ÁP LỰC TỰ DO)
Junc n28	53,9	0,79	23,74
Junc n29	54,4	0,62	24,88
Junc n30	43,5	0,47	33,45
Junc n31	42,3	0,4	34,63
Junc n32	42,7	0,4	34,31
Junc n33	44,1	0,47	32,91
Junc n34	48,5	0,69	28,7
Junc n35	48,5	0,62	28,57
Junc n36	48,5	0,37	28,48
Junc n37	48,5	0,46	28,48
Junc n38	46	0,46	30,96
Junc n39	46,1	0,45	30,88
Junc n40	47,5	0,44	29,52
Junc n41	46,8	0,46	30,22
Junc n42	48,74	0,69	28,61
Junc n43	48,5	0,69	29,12
Junc n44	49	0,6	28,94
Junc n45	46	2,42	31,42
Junc n46	52,9	0,42	25,77
Junc n47	54,4	0,45	24,73
Junc n48	56	0,69	29,4
Junc n49	60,5	0,99	25,06
Junc n50	62	0,43	24,85
Junc n51	62,6	0,41	23,68
Junc n52	63,6	0,73	21,13
Junc n53	61,3	1,07	21,39
Junc n54	61,2	0,79	20
Junc n55	61,1	30,37	19,86
Junc n56	56,6	0,48	24,44
Junc n57	56,2	0,43	24,89
Junc n58	56,2	0,43	24,9
Junc n59	54,7	0,86	26,4
Junc n60	49,5	0,67	31,62
Junc n61	49,2	0,54	27,56
Junc n62	49	0,6	27,7

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

Node ID (TÊN NÚT)	Elevation (CAO ĐỘ MẶT ĐẤT)	Demand (LƯU LƯỢNG)	Pressure (ÁP LỰC TỰ DO)
Junc n63	48,6	0,54	27,97
Junc n64	48	0,59	28,51
Junc n65	48,5	0,57	28,05
Junc n66	49,23	0,52	27,34
Junc n67	51,7	0,57	25
Junc n68	51,5	0,69	25,3
Junc n69	52,5	0,53	24,46
Junc n70	51,7	0,43	25,75
Junc n71	51,81	0,42	26,08
Junc n72	52,7	0,8	24,66
Junc n73	51,5	0,55	25,72
Junc n74	50	0,55	27,12
Junc n75	51,5	0,42	25,78
Junc n76	50,33	0,55	26,72
Junc n77	51,5	0,45	25,56
Junc n78	51,5	0,69	25,56
Junc n79	52,5	0,49	24,6
Junc n80	55,2	0,79	29,79
Junc n81	54,5	0,54	29,31
Junc n82	54,5	0,45	29,01
Junc n83	54	0,45	29,3
Junc n84	53,95	0,44	29,26
Junc n85	57,1	0,7	25,94
Junc n86	57,5	0,36	25,73
Junc n87	57,5	0,37	25,77
Junc n88	57,5	0,45	25,99
Junc n89	57,8	0,64	25,91
Junc n90	60	0,55	24,18
Junc n91	60,2	0,87	24,83
Junc n92	61	0,43	23,87
Junc n93	61,5	0,46	23,37
Junc n94	62,1	0,46	23,14
Junc n95	62	0,46	22,69
Junc n96	61,5	0,83	22,83
Junc n97	61	0,43	23,27

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2

Node ID (TÊN NÚT)	Elevation (CAO ĐỘ MẶT ĐẤT)	Demand (LƯU LƯỢNG)	Pressure (ÁP LỰC TỰ DO)
Junc n98	59,6	0,28	24,33
Junc n99	59,6	0,4	23,7
Junc n100	59,3	0,48	23,24
Junc n101	59,3	0,4	23,14
Junc n102	59,3	0,45	22,88
Junc n103	59	0,46	22,91
Junc n104	58	0,46	23,66
Junc n105	57,38	0,5	24,07
Junc n106	57,38	0,5	23,91
Junc n107	58	0,45	23,46
Junc n108	59	0,45	22,67
Junc n109	59,3	0,44	22,68
Junc n110	59,3	0,39	23,12
Junc n111	59,3	0,4	23,23
Junc n112	59,6	0,45	23,15
Junc n113	59,6	0,44	23,41
Junc n114	59,6	0,37	23,63
Junc n115	56,85	0,45	25,9
Junc n116	56,1	0,73	26,4
Junc n117	56,1	0,63	26,2
Junc n118	55,9	0,7	26,03
Junc n119	55	0,72	26,66
Junc n120	54,7	0,71	26,76
Junc n121	53,7	0,53	27,65
Junc n122	56,45	0,56	24,83
Junc n123	51,5	0,47	29,82
Junc n124	52,47	0,45	28,99
Junc n125	52,95	0,45	28,69
Junc n126	53,2	0,43	28,63
Junc n127	53,3	0,42	28,61
Junc n128	61,3	0,65	21,31
Junc n129	61,3	0,22	21,33
Junc n130	61,3	0,38	21,19
Junc n131	62,04	0,45	20,14
Junc n132	61,8	0,46	20,1

Node ID (TÊN NÚT)	Elevation (CAO ĐỘ MẶT ĐẤT)	Demand (LƯU LƯỢNG)	Pressure (ÁP LỰC TỰ DO)
Junc n133	61,1	0,46	20,54
Junc n134	60,5	0,41	20,88
Junc n135	59,5	0,41	21,72
Junc n136	58,5	0,41	22,72
Junc n137	57,16	0,41	24,02
Junc n138	56,6	0,89	24,33
Junc n139	57	0,11	23,93
Junc n140	58,7	0,41	22,63
Junc n141	59	0,41	22,33
Junc n142	47,3	1,5	30,11
Junc n143	47,3	0,96	30,11
Junc n144	47	0,09	30,41
Resvr 1	87	-73,57	0
Resvr 2	79,4	-65,64	0

4.4. Hệ thống cấp nước chữa cháy

Mạng lưới tuyến ống được thiết kế đảm bảo yêu cầu cấp nước chữa cháy. Áp lực tự do tại họng cứu hỏa đặt tại điểm bất lợi nhất phải đạt 10m theo quy định. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí họng lấy nước chữa cháy Ø100 đặt cách nhau tối đa khoảng 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt để chữa cháy.

Bảng 32. Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				(VNĐ)	(VNĐ)
1	Ống cấp nước dịch vụ D225	m	7.554	608.000	4.593.832.000
2	Ống cấp nước dịch vụ D160	m	2.676	490.000	1.801.240.000
3	Ống cấp nước dịch vụ D110	m	23.500	334.000	7.849.000.000
4	Ống cấp nước dịch vụ D90	m	9.384	250.000	2.346.000.000
5	Trụ cứu hỏa	m	176	21.000.000	3.696.000.000
6	Vật tư phụ kiện kết nối, van xả khí, xả cạn...(TT 35% giá trị vật tư chính)	HT			7.099.775.200
7	Công trình xây dựng trên tuyến: cụm hồ van, hồ ga, gôỉ đỡ...(TT25% giá trị vật tư chính)	HT			5.071.268.000
8	Đào đắp trên tuyến (TT 30% giá trị vật tư chính)	HT			6.085.521.600
TỔNG CỘNG					38.541.636.800

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước: 38,54 tỷ đồng.

IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG:

1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021.

- QCVN 07-5:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện.

- QCVN 07-7:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng.

- Nghị định 14/2014/NĐ-CP Ngày 26/02/2014, Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

- Và một số quy định điện lực tỉnh, tiêu chuẩn Việt Nam khác.

2. Các chỉ tiêu thiết kế

Căn cứ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021, chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng, công trình công cộng, dịch vụ... khu quy hoạch được như sau:

- Chỉ tiêu điện đất ở sinh hoạt: 500W/người.

- Chỉ tiêu điện đất thương mại dịch vụ: 30W/m² sàn.

- Chỉ tiêu điện đất cây xanh (chiếu sáng công viên): 0,5W/m²

- Chỉ tiêu điện đất dịch vụ cơ bản (giáo dục - y tế):

+ Trường mầm non: 0,2kW/cháu

+ Trường tiểu học: 0,15kW/Hs

+ Trường Trung học cơ sở: 0,15kW/Hs

+ Trường Trung học phổ thông: 0,15kW/Hs

+ Trường dạy nghề: 25W/m² sàn

+ Y tế: 1,5kW/giường bệnh

- Chỉ tiêu điện đất giao thông

+ Giao thông đường (chiếu sáng): 1W/m²

+ Bãi giữ xe (chiếu sáng): 1W/m²



Bảng 33. Bảng thống kê chỉ tiêu cấp điện toàn khu dân cư

BẢNG DỰ KIẾN NHU CẦU CẤP ĐIỆN

ST T	Hạng mục	Diện tích (m2)	Diện tích sàn (m2 sàn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu cấp điện	Đơn vị cấp điện	Công suất tính toán (kW)	Dự phòng (%)	Hệ số công suất Cos φ	Công suất biểu kiến tính toán S (kVA)
1	Đất ở	949.804,71		37.255,00			18.627,50			22.177,68
1.1	Đất xây dựng nhà ở liền kề	819.993,15		29.426	500	W/người	14.713,00	1,2	0,85	17.517,12
1.2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	63.423,91		2.266	500	W/người	1.133,00	1,2	0,85	1.348,94
1.3	Đất nhà ở cao tầng	43.309,00		1.547	500	W/người	773,50	1,2	0,85	920,92
1.4	Đất ở thương mại - dịch vụ + Ô	23.078,65		4.016	500	W/người	2.008,00	1,2	0,85	2.390,70
2	Đất thương mại dịch vụ	64.958,52	350.936,72		30	W/m2 sàn	10.528,10	1,2	0,85	12.534,63
3	Đất cây xanh	138.739,67			0,5	W/m2	69,37	1,2	0,85	82,59
4	Đất dịch vụ cơ bản	152.560,47					2.109,50			2.511,54
4.1	Trường mầm non	18.650,20		1.555	0,2	kW/cháu	311,00	1,2	0,85	370,27
4.2	Trường tiểu học	26.427,74		1.509	0,15	kW/Hs	226,35	1,2	0,85	269,49
4.3	Trường trung học cơ sở	19.748,57		1.975	0,15	kW/Hs	296,25	1,2	0,85	352,71
4.4	Trường trung học phổ thông	27.959,95		2.796	0,15	kW/Hs	419,40	1,2	0,85	499,33
4.5	Trường dạy nghề	26.650,08	31.980,10		25	W/m2 sàn	799,50	1,2	0,85	951,88



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

4.6	Đất y tế + VP ÁP + vhtt	33.123,93		38	1,5	kW/giường bệnh	57,00	1,2	0,85	67,86
5	Đất giao thông	568.315,56					568,32			676,64
5.1	Đất giao thông đường	552.329,37			1	W/m2	552,33	1,2	0,85	657,60
5.2	Đất bãi giữ xe	15.986,19			1	W/m2	15,99	1,2	0,85	19,04
Tổng cộng		1.874.378,93					31.902,79			37.983,08



3. Giải pháp xây dựng

3.1. Nguồn và lưới điện trung thế

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện được lấy từ các trạm biến áp 110/22kV Becamex 2, Becamex 3 và Becamex 4.

- Đề xuất kéo các xuất tuyến điện từ các trạm biến áp 110/22kV phân phối đến các trạm biến áp trong dự án đảm bảo cấp điện liên tục.

- Đầu tuyến nhận nguồn từ các trạm biến áp 110/22kV sử dụng tủ RMU 03 ngăn. 01 ngăn đến nhận nguồn, 01 ngăn đi phân phối và 01 ngăn dự phòng kết nối mạch vòng.

- Tuyến cáp trung thế trong dự án sử dụng cáp ngầm, cáp ngầm trung thế sẽ là loại dây đồng 3 lõi có lớp cách điện XLPE, vỏ bọc lót bên trong bằng nhựa PVC, bên ngoài có màn chắn kim loại bằng băng đồng và giáp bảo vệ bằng hai lớp băng thép. Ký hiệu CXV/S/DSTA được sử dụng cho đường dây phân phối ngầm 22kV. Tiết diện sử dụng cho trục chính là 240mm² hoặc 300mm², các nhánh rẽ dùng 95mm² hoặc 120mm². Cáp ngầm trung thế được luồn trong ống xoắn HDPE và được chôn dưới đất.

- Sử dụng tủ RMU để phân đoạn đường dây trung thế ngầm và cấp nguồn cho các máy biến áp. Đối với các trạm biến áp công suất nhỏ (1x15kVA) dùng để cấp nguồn hệ thống chiếu sáng thì sử dụng đầu cấp nối tiếp đầu nối tại tủ RMU và đi một ống riêng để cấp nguồn. Các trạm biến áp cấp nguồn chiếu sáng được treo trên trụ bê tông.

- Các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện trong khu quy hoạch là loại trạm compact (hộp bộ) hoặc trạm trụ đặt trên khuôn viên cây xanh, vỉa hè.

- Định hướng trong tương lai nghiên cứu đề xuất thêm phương án đầu tư nguồn năng lượng tái tạo đưa vào sử dụng.

3.2. Tuyến hạ thế cung cấp điện

- Từ tủ hạ thế tại các trạm biến áp 22/0,4kV có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến tủ phối hạ tầng sau đó cấp điện đến từng lô đất trong khu quy hoạch. Các tuyến này dự kiến dùng cáp CXV 0,6/1kV có lõi dẫn điện bằng đồng, lớp cách điện XLPE và vỏ bọc bên ngoài làm bằng nhựa PVC. Cáp được luồn trong ống xoắn HDPE và chôn dưới đất.

- Các mạch điện hạ thế đều được đóng cắt và bảo vệ bằng các ngắt điện tự động (CB) đặt trong tủ điện chính tại trạm hạ thế. Tại đây cũng có đặt các thiết bị đo lường như Ampere kế, Volt kế, biến dòng, Watt kế ...

- Hệ thống tụ bù công suất phản kháng được thực hiện theo Thông tư 39/2015/TT-BCT.

3.3. Tuyến hạ thế chiếu sáng đường

- Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp cáp hạ thế ruột đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA-0,4kV, luồn trong ống xoắn HDPE chôn dưới đất.

- Đèn đường là loại đèn cao áp Led, 220V công suất từ 100 - 150W, đặt trên trụ thép ống mạ kẽm cao từ 7 -12 mét được bố trí trên các đường giao thông trong khu quy hoạch với khoảng cách giữa các trụ đèn trung bình là 30-40 mét.

- Tại những nơi tuyến cáp băng qua đường giao thông, cáp được luồn trong ống sắt tráng kẽm.

- Các tuyến điện chiếu sáng được đóng mở tự động bằng các công tắc thời gian (time switch) hay điều khiển tự động thông qua bộ PLC đặt tại tủ điện điều khiển chiếu sáng. Nguồn cấp điện cho tủ điện điều khiển chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp gần nhất.



Bảng 34. Bảng khái toán phần điện chung cho toàn khu

STT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (VNĐ)
				(VNĐ)	
1	Trạm biến áp -22kV/0.4kV	kVA	37.983,08	1.920.000	72.927.513.600
2	Đường dây ngầm cấp điện áp 22kV	m	9.857	4.974.596	49.034.592.772
3	Cáp ngầm hạ thế 1kV_CXV	m	20.056	4.150.454	83.241.505.424
4	Cáp ngầm chiếu sáng 1kV_CXV/DSTA/PVC	m	36.705	3.159.090	115.954.398.450
5	Trụ đèn chiếu sáng cần đèn đơn	Trụ	1.178	45.000.000	53.010.000.000
6	Trụ đèn chiếu sáng cần đèn đôi	Trụ	60	55.000.000	3.300.000.000
7	Tủ điều khiển chiếu sáng	Tủ	11	35.000.000	385.000.000
TỔNG CỘNG					377.853.010.246

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống cấp điện: 377,85 tỷ đồng.

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG:

1. Tiêu chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021.

- QCVN 33:2019/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- QCVN 32:2020/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- TCVN 8700:2011: Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông. Yêu cầu kỹ thuật.

- Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - Cục Chuẩn hóa Viễn thông (ITU-T) International Telecommunications Union -Telecommunication Standardization Sector.

- Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

- Căn cứ vào Bản đồ quy hoạch sử dụng đất 1/500;

- Căn cứ vào hiện trạng của dự án.

2. Dự kiến nhu cầu

- Hệ thống viễn thông thụ động cho Khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối với mạng viễn thông của nhà mạng VNTT (Công ty Cổ Phần Công Nghệ & Truyền Thông Việt Nam).

- Tổng nhu cầu viễn thông cần phục vụ trong dự án: 16.408 thuê bao.

- Công nghệ truyền dẫn viễn thông nội bộ khu quy hoạch là công nghệ truyền dẫn sợi quang, cung cấp dịch vụ viễn thông trên công nghệ GPON, băng rộng, đáp ứng hầu hết các dịch vụ (điện thoại, internet, TIVI...) với băng thông tốc độ cao.

- Tổng nhu cầu viễn thông cần phục vụ trong dự án khoảng: 16.408 thuê bao.

- Hệ thống nội bộ khu quy hoạch là một mạng Thông tin (mạng điện thoại, internet, mạng ti vi...) đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về Thông tin cho khu vực quy hoạch. Dự kiến số thiết bị trong khu quy hoạch chi tiết như sau:

Bảng 35. Bảng thống kê chi tiết dự kiến số thiết bị trong khu quy hoạch

STT	Hạng mục	Quy mô (căn, m ² ; m ² sàn)		Chỉ tiêu	Dự phòng	Nhu cầu thông tin (TB)
1	Đất nhà ở					10.153
1.1	Đất nhà ở liền kề	5.495	1	TB/căn	10%	6.044
1.2	Đất nhà chung cư	303.163	1	TB/200m ² .sàn	10%	1.668
1.3	Đất nhà ở xã hội	443.967	1	TB/200m ² .sàn	10%	2.441
2	Đất công trình hạ tầng xã hội					
2.1	Đất giáo dục		1	TB/200 m².sàn	10%	950
	Đất trường mầm non	22.380	1	TB/200 m ² .sàn	10%	124
	Đất trường tiểu học	18.106	1	TB/200 m ² .sàn	10%	100
	Đất trường THCS	23.698	1	TB/200 m ² .sàn	10%	131
	Đất trường THPT	33.552	1	TB/200 m ² .sàn	10%	185
	Trường dạy nghề	74.620	1	TB/200 m ² .sàn	10%	410
2.2	Đất y tế	4.528	1	TB/200 m².sàn	10%	25
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng					
2.4	Đất thương mại dịch vụ	957.917	1	TB/200 m².sàn	10%	5.268
3	Bãi đỗ xe					
4	Đất giao thông					
5	Đất công trình hạ tầng kĩ thuật khác					
5.1	Đất hạ tầng (trạm điện)	2.491	1	TB/200 m².sàn	10%	12
Tổng nhu cầu thông tin liên lạc						16.408

3. Nguồn và cơ sở thiết kế

Từ Phòng máy viễn thông của Công ty Cổ Phần Công Nghệ Và Truyền Thông Việt Nam (VNTT) được đặt ở Khu B của Khu Công Nghiệp Becamex Bình Phước sẽ dẫn tín hiệu viễn thông trên tuyến cáp quang trực từ Khu B đến khu quy hoạch thông qua mạng lưới giao thông khu vực nối vào dự án và kết thúc tuyến trực tại tủ cáp chính. Từ tủ cáp chính sẽ dẫn cáp quang đến các tủ cáp phối và đến nhà khách hàng.

4. Giải pháp quy hoạch

Các giải pháp quy hoạch Hệ thống viễn thông thụ động cho khu vực thiết kế dựa trên công nghệ GPON (cung cấp băng thông rộng tốc độ cao) sẵn sàng đáp ứng dịch vụ viễn thông internet băng thông tốc độ cao cho các cư dân và doanh nghiệp trong khu.

4.1. Mục tiêu

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào khu quy hoạch.
- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.
- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ, đường truyền dữ liệu tốc độ cao cho các cơ quan, văn phòng, hộ dân trong khu vực.

4.2. Hình thức

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.
- Các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang sẽ được đi ngầm trong tuyến cống bê để đưa tới đến chân các công trình.

4.3. Quy mô xây dựng hệ thống viễn thông đồng bộ với các quy mô:

a. Cáp

- Xây dựng tuyến cáp quang đi ngầm nội bộ trong khu vực (đường ống + hố ga cáp).
- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là ngắn nhất.
- Căn cứ theo yêu cầu của hộ dân trong khu quy hoạch mà nhà cung cấp có thể đưa tới các đường truyền dữ liệu bằng cáp quang tới tận công trình.

b. Tuyến cống bê

- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng mà lắp đặt số lượng các tuyến ống cụ thể như sau:
 - + Tuyến ống đường trực và cáp phối: Ống nhựa uPVC hoặc (xoắn HDPE) chịu lực, đường kính D110x5,6mm với số lượng 1 ống vì hiện nay cáp đồng và cáp đồng trục các nhà mạng không còn sử dụng, các nhà mạng chuyển qua dùng cáp quang truyền tải tốc độ cao có thể lên tới 10Gb/s trên 1 lõi sợi quang.
 - + Ống phối đi từ hầm cáp viễn thông đến ranh giới giữa các nhà dân trong phạm vi cung cấp dịch vụ sẽ sử dụng ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D40/30 với số lượng ống từ 1 đến 8 ống tùy đoạn. (thiết kế ở giai đoạn sau).
 - + Bê cáp trong khu vực sử dụng bê xây bằng đá chẻ loại 1,2 nắp đan 1-2 lớp ống, khoảng cách các bê cáp trung bình từ 70m đến 120m hoặc theo số lượng lô phố để bố trí cho phù hợp.
 - + Các tuyến cáp thông tin đi dưới hè đường hoặc lòng đường và các đường cáp đi trong ống đều có phương án dự phòng phát triển.
 - + Đối với cống Cáp đặt dưới hè 500 mm.



+ Đối với công cáp đặt dưới đường 700 mm.

c. Hệ thống phát sóng di động BTS

- Chúng tôi sẽ ưu tiên bố trí các trạm BTS trong khu vực đất cây xanh, điền hình một số vị trí trạm BTS theo bản vẽ đính kèm để tránh xung đột tối đa với các hạ tầng khác.

- Trong trường hợp các vị trí trong cây xanh không đáp ứng đủ phạm vi phủ sóng theo yêu cầu của nhà mạng, chúng tôi sẽ xem xét và bố trí thêm một số trạm BTS nằm trong hành lang cây xanh (theo yêu cầu của nhà mạng), nơi có hạ tầng và cáp viễn thông đi qua để sẵn sàng đáp ứng dịch vụ viễn thông cho các cư dân và doanh nghiệp trong khu vực.

VI. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:

1. Thoát nước thải

1.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị: QCVN 07-02:2023 BXD.
- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- TCVN 7957-2023: Công trình và mạng lưới thoát nước bên ngoài.
- Chất thải rắn thông thường - phân loại : TCVN 6705:2009.
- Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500.
- Lưu lượng nước thải 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.
- Tiêu chuẩn chất thải rắn 1,0kg/người/ngày.

1.2. Giải pháp thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước thải từ khu dân cư, khu thương mại, công cộng, dịch vụ được thu gom theo các tuyến cống HPDE có đường kính D300 – D630 trong khu vực quy hoạch.
- Nguồn tiếp nhận: Tiếp nhận toàn bộ lưu lượng nước thải từ khu quy hoạch. Lưu lượng nước thải tiếp nhận $Q=5.459\text{m}^3/\text{Ng.đêm}$.
- Toàn bộ nước thải được thu gom theo đường ống đưa về vị trí đặt nhà máy xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước (quy mô diện tích khoảng 1ha được phê duyệt tại quyết định 863/QĐ-UBND ngày 16/04/2025 về việc phê duyệt cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước). Nước thải sau xử lý phải đạt cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT mới được đầu nối ra suối gần nhất.

Bảng 36.

BẢNG TÍNH KHẢ NĂNG THOÁT NƯỚC CỦA CÔNG TRÒN THOÁT NƯỚC THẢI

ST T	Loại công HDPE F (m)	Độ dày thiết kế (h/d)	Độ dốc i (%)	Hệ số nhám n	Chu vi ướt c (m)	Diện tích ướt w (m ²)	BK Thủy lực R (m)	Hệ số Cedi	Vận tốc (m/s)	Lưu lượng (l/s)	PN (Bar)	Đường kính ngoài OD (m)
(1)	(2)	(3)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	0,208	0,60	0,60	0,011	0,369	0,021	0,058	62,513	1,16	24,77	6	225
2	0,291	0,60	0,34	0,011	0,516	0,042	0,081	65,358	1,09	45,38	6	315
3	0,369	0,70	0,27	0,011	0,731	0,080	0,109	68,027	1,17	93,62	6	400
4	0,416	0,70	0,24	0,011	0,825	0,102	0,123	69,114	1,19	120,89	6	450
5	0,462	0,75	0,22	0,011	0,968	0,135	0,139	70,249	1,22	164,56	6	500
6	0,494	0,75	0,20	0,011	1,035	0,154	0,149	70,873	1,23	189,81	10	560
7	0,555	0,75	0,18	0,011	1,162	0,195	0,167	71,972	1,25	243,30	10	630
8	0,626	0,75	0,16	0,011	1,311	0,248	0,189	73,124	1,27	314,49	10	710
9	0,705	0,75	0,14	0,011	1,477	0,314	0,213	74,279	1,29	405,17	10	800
10	0,793	0,80	0,13	0,011	1,756	0,424	0,241	75,522	1,32	557,93	10	900
11	0,881	0,80	0,11	0,011	1,951	0,523	0,268	76,575	1,34	698,23	10	1000
12	1,064	0,80	0,10	0,011	2,356	0,763	0,324	78,498	1,41	1076,90	10	1200

Ghi chú cách tính

- Cột (8) = Cột(7) : cột (6)

- Cột (9): hệ số Cedi theo Pavloápkí

- Cột 10:

- Cột (11): $Q = \omega \cdot V$

$$C = \frac{I}{n} \cdot R^y$$

Với công HDPE n = 0,011 và

$$y = 2,5\sqrt{n} - 0,13 - 0,75\sqrt{R}(\sqrt{n} - 0,1)$$

$$V = C\sqrt{R \cdot I} = C\sqrt{R \cdot i}$$

Tính toán lưu lượng thoát nước bản:



- Tiêu chuẩn thoát nước 120 l/ng.ngđêm
 - Tổng số người : 23.000 người
 - Diện tích khu dân cư : 2.099.474 m²
 - Hệ số K_{ng} 1,30 D
 - Hệ số K_o 1,55
- => Lưu lượng thoát nước ngày lớn nhất khu dân cư: 48 l/s Lưu lượng đơn vị cho khu dân cư: l/s.ha : 0,299

Bảng 37.

BẢNG TÍNH CHỌN ĐƯỜNG KÍNH CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI

ST T	Từ hố ga	Đến hố ga	Q thoát nước thải								Thông số cống chọn				Kiểm tra	
			Diện tích (F)	Lưu lượng đơn vị (q)	Lưu lượng trung bình của một ngày đêm Q ^{ng,th}	Lưu lượng trung bình của một ngày đêm Q ^{s,th}	Hệ số không điều hòa (Kch)	Lưu lượng lớn nhất Q ^{s,max}	Lưu lượng tiếp nhận Q _{ch}	Lưu lượng tính toán Q _{tt} = Q _{s,max} + Q _{ch}	Đường kính cống (D)	Độ dốc (i)	Vận tốc tính toán (v)	Khả năng thoát nước của cống (Q _{nl})	Theo Q	Theo v
1	D4.NT.P2	D4.NT.T56	6,42	0,417	277,83	3,22	2,64	8,50	-	8,50	315,00	0,50	1,31	54,73	ĐẠT	ĐẠT
2	D4.NT.T1	N22.NT.T2	40,60	0,417	1756,84	20,33	1,90	38,59	42,51	81,10	400,00	0,50	1,59	127,16	ĐẠT	ĐẠT
3	D5.NT.T1	D5.NT.T42	32,31	0,417	1398,11	16,18	1,98	31,98	95,03	127,01	500,00	0,50	1,85	250,10	ĐẠT	ĐẠT
4	N2.NT.P39	G2.NT.P50	21,35	0,417	923,81	10,69	2,09	22,31	33,97	56,27	400,00	0,50	1,59	127,16	ĐẠT	ĐẠT
5	N22.NT.T2	G2.NT.P50	15,66	0,417	677,57	7,84	2,27	17,82	216,61	234,44	630,00	0,50	2,08	405,30	ĐẠT	ĐẠT
6	BN2.NT.P1	G2.NT.P50	12,79	0,417	553,26	6,40	2,39	15,29	-	15,29	315,00	0,50	1,31	54,73	ĐẠT	ĐẠT
7	G2.NT.P50	N27.NT.T23	-	0,417	0,00	0,00	2,50	-	71,56	71,56	400,00	0,50	1,59	127,16	ĐẠT	ĐẠT



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2

	G2.NT.P50	TRẠM XỬ LÝ	-	0,417	0,00	0,00	2,50	-	306,00	306,00	630,00	0,50	2,08	405,30	ĐẠT	ĐẠT
--	-----------	---------------	---	-------	------	------	------	---	--------	--------	--------	------	------	--------	-----	-----



1.3. Phương án quy hoạch

- Tuyến cống thoát nước thải được bố trí sau lô nhà hoặc trên vỉa hè đường.
- Hệ thống cống được thiết kế tự chảy dọc theo các khu nhà ở và các công trình để thu nước thải.
 - Trên vỉa hè chiều sâu chôn cống tính đến đỉnh cống tối thiểu 0,5m, dưới lòng đường tối thiểu 0,7m.
 - Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu gom kết hợp làm hố thăm vật liệu bê tông cốt thép, hố ga được bố trí với khoảng cách <30m, tạo các điểm đầu tuyến, vị trí chuyển hướng.
 - Hệ thống thoát nước thải trong khu dân cư được làm 2 phần:
 - + Hệ thống riêng trong từng nhà ở, công trình công cộng, công trình dịch vụ, v.v..., làm sạch lần 1 bằng việc xây dựng các bể tự hoại.
 - + Hệ thống thu gom bên ngoài công trình dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung, làm sạch lần 2.
 - Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được chia thành 2 lưu vực:
 - + Lưu vực 1: phía Tây Bắc đường Hồ Chí Minh: nước thải thoát chủ yếu theo hướng Bắc xuống Nam, Tây sang Đông. Nước thải từ các nhánh đổ về tuyến cống trên đường N27, sau đó băng qua đường Hồ Chí Minh dẫn về trạm bơm.
 - + Lưu vực 2: phía Đông Nam đường Hồ Chí Minh: nước thải chủ yếu thoát theo hướng Bắc xuống Nam, Tây sang Đông. Nước thải từ các nhánh đổ về trạm bơm tại mảng xanh trên đường N27 thuộc khu vực dân cư Đồng Tâm, Nước thải từ trạm bơm được dẫn về trạm xử lý trong Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước.
 - Trạm bơm chuyên bậc:
 - + Trạm bơm số có công suất dự kiến $Q=4.156m^3/ng.đêm$, vị trí đặt trạm bơm tại lô đất hạ tầng kỹ thuật, gần đường N27.

1.4. Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải:

Bảng 38. Bảng khai toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Cống D315	m	33.939,57	804.000	27.287.414.280
2	Cống D400	m	2.961,57	1.003.000	2.970.454.710
3	Cống D500	m	1.440,97	1.506.000	2.170.100.820
4	Cống D630	m	866,86	2.404.000	2.083.931.440
6	Hố ga thoát nước thải	cái	1700	8.000.000	13.600.000.000
7	Trạm bơm nước thải	cái	1	1.500.000.000	1.500.000.000
	Tổng cộng				48.111.901.250



- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải: 48.111.901.250 đồng

2. Quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: 2300 người *0,9kg/ngày = 20,7tấn/ngày đêm.

- Quy hoạch thu gom chất thải: Tổ chức mạng lưới thu gom chất thải rắn cho các công trình công cộng và khu dân cư, tại các công trình công cộng bố trí các thùng đựng rác thể tích 360l và 550l.

- Các điểm dân cư chất thải rắn được thu gom bằng xe đẩy tay, chất thải rắn sẽ được phân loại thu gom mỗi ngày đến điểm tập trung và có xe chuyên dụng thường xuyên chở rác thu gom đến bãi tập trung chất thải rắn để xử lý.

3. Quy hoạch Quản lý nghĩa trang:

- Định hướng về quy hoạch nghĩa trang: Thực hiện theo định hướng quy hoạch phân khu đô thị Chơn Thành (cũ) đã được phê duyệt. Trong khu vực phường Hưng Long (cũ) không quy hoạch mới đất nghĩa trang. Từng bước di dời nghĩa địa nhỏ lẻ trong khu vực đô thị ra khu nghĩa trang quy hoạch mới tập trung theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành (cũ) tại khu vực phía Nam phường Minh Long (cũ) diện tích dự kiến 15 ha.



CHƯƠNG X. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

I. MỤC ĐÍCH, CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ

1. Mục đích:

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường là một nội dung nằm trong thành phần hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hiếu Cẩm 2.

- Nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực, từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý để có thể thực hiện được mục đích xây dựng khu dân cư phát triển ổn định và bền vững.

- Đề xuất các giải pháp kỹ thuật công nghệ, giải pháp quản lý và kiểm soát ô nhiễm, các cơ chế chính sách nhằm giảm thiểu ô nhiễm.

2. Căn cứ pháp lý:

- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020 của Chính phủ;

- Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

- Nghị định 11/VBHN-BTNMT ngày 25/10/2019 của Bộ TNMT về quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Nghị định 09/VBHN-BTNMT ngày 25/10/2019 của Bộ TNMT về quản lý chất thải và phế liệu;

- Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ TNMT Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật bảo vệ môi trường;

- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến Trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch.

3. Phương pháp đánh giá:

3.1. Phương pháp tiếp cận:

- Phương pháp tiếp cận được sử dụng là phân tích xu hướng:

+ Miêu tả các xu hướng quá khứ và tình hình hiện tại đối với từng vấn đề môi trường chính yếu và các vấn đề khác liên quan trong phạm vi quy hoạch;

+ Phân tích và dự báo các xu hướng cho từng vấn đề môi trường liên quan và các vấn đề khác khi không có quy hoạch. Dự báo các xu hướng và tác động lên từng vấn đề môi trường và các vấn đề khác khi có quy hoạch, xem xét các định hướng và phương án quy hoạch khác nhau.

+ Đánh giá các tác động tích hợp của các phương án quy hoạch dự kiến dựa trên phân tích các xu hướng cơ bản trong tương lai.

3.2. Công cụ phân tích:

- Đánh giá của chuyên gia.

- Mô hình tính toán dự báo xu thế diễn biến và tác động của các vấn đề quan trọng.

- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.



II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH

- Chất lượng nước sạch và nguồn cung cấp nước
- Quản lý nước thải, chất thải rắn và khí thải
- Chất lượng môi trường nước (nước mặt, nước ngầm);
- Vệ sinh môi trường: Nước thải, rác thải (cần được thu gom, xử lý triệt để);
- Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn (trên các tuyến giao thông lớn);
- Chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất xây dựng đô thị.

III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI KHÔNG THỰC HIỆN QUY HOẠCH

1. Hiện trạng môi trường đất:

Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất trồng cây cao su nên không có hoạt động công nghiệp mà các hoạt động chủ yếu là trồng cây nông nghiệp nên môi trường đất chưa bị ô nhiễm kim loại nặng. Tuy nhiên các hoạt động phát triển nông nghiệp lại sử dụng hàm lượng lớn phân bón, thuốc bảo vệ thực vật nên có nguy cơ gây suy thoái đất cao.

2. Suy thoái đa dạng sinh học

2.1. Suy thoái đa dạng sinh học do con người

Việc lạm dụng phân bón, thuốc bảo vệ thực vật mà người dân đã sử dụng trong quá trình canh tác, trồng trọt làm ô nhiễm nguồn nước và không khí, đang ảnh hưởng đến mọi cấp độ của đa dạng sinh học, các chất ô nhiễm này tồn tại, tích lũy làm ảnh hưởng đến môi trường sống của các loài sinh vật.

2.2. Suy giảm đa dạng sinh học do thiên tai

Đứng trước nguy cơ thay đổi khí hậu đang diễn ra khiến nắng nóng, khô hạn kéo dài, mưa to ngập úng... làm cho đa dạng sinh học đang bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Các loài và các quần thể có thể bị suy giảm nếu chúng không kịp thích nghi được với những điều kiện mới hoặc sự di cư. Thay đổi khí hậu làm mất cân bằng sinh thái, thay đổi môi trường sống của nhiều loài sinh vật, làm xuất hiện một số loài mới thích nghi, từ đó làm thay đổi cấu trúc quần xã hiện có.

2.3. Hiện trạng ô nhiễm do chất thải rắn, nghĩa trang

Khu vực chủ yếu là rác thải từ quá trình canh tác nông nghiệp, tuy nhiên không được thu gom mà được người dân xử lý bằng biện pháp đốt hoặc chôn lấp tại chỗ hoặc vứt ra xung quanh gây ô nhiễm môi trường và mất mỹ quan đô thị.

IV. PHÂN TÍCH DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC VÀ TIÊU CỰC CÓ THỂ TỚI MÔI TRƯỜNG DO THỰC HIỆN QUY HOẠCH

1. Tác động từ đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

Khu đang xây dựng trong đô thị, nồng độ bụi vượt quá tiêu chuẩn là từ 10-20 lần. Theo WHO thì lượng phát thải khi sử dụng 1 tấn dầu đối với động cơ đốt trong tạo ra một lượng khí thải như sau: SO₂ là 2,8kg, NO₂ là 12,3kg, Hydrocacbon là 0,24kg và bụi là



0,94kg. Trung bình cứ san ủi 1m³ đất đá, cát, các phương tiện, thiết bị thi công phải tiêu tốn 0,37kg dầu/m³. Tiếng ồn trong giai đoạn này chủ yếu là do hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới. Loại ô nhiễm này thường rất lớn vì trong giai đoạn này các phương tiện máy móc sẽ sử dụng nhiều hơn và hoạt động cũng liên tục hơn.

2. Phân tích dự báo ô nhiễm môi trường không khí

2.1. Ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông:

- Quy hoạch phường Chơn Thành sẽ mở rộng, nâng cấp mạng lưới giao thông. Khi đó, chất lượng đường sẽ tốt hơn, tình trạng quá tải giảm, do đó nồng độ ô nhiễm bụi mặt đường sẽ giảm dần.

- Khi cơ sở hạ tầng và khu đô thị phát triển dân số cũng tăng theo. Do đó lượng xe lưu thông cũng sẽ tăng lên ước tính từ 2 – 3 lần hiện nay. Khi đó ô nhiễm không khí sẽ chủ yếu do các khí thải của các phương tiện giao thông như PM10, NO_x, SO₂, CO. Ô nhiễm sẽ tập trung chủ yếu ở dọc các trục giao thông chính và các khu vực tập trung đông dân cư

3. Phân tích dự báo ô nhiễm môi trường nước (do nước thải)

- Dự kiến trong thời gian tới khi khu đô thị hình thành và phát triển, lượng nước thải và rác thải sẽ tăng nhanh, nếu không được thu gom xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường nước ngầm, ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của đô thị. Dự báo dân số khu đô thị là khoảng 23.000 người sẽ phát sinh lượng nước thải là khoảng 4900m³/ngày.

- Nồng độ tiêu biểu của các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt chưa qua xử lý thường có giá trị vượt nhiều lần so với tiêu chuẩn cho phép.

- Nước ngầm ít bị ảnh hưởng bởi nước thải nhưng nếu khai thác quá mức sẽ dẫn đến cạn kiệt và sụt lún, nên cần phải hạn chế tối đa việc khai thác nước ngầm, trong trường hợp phải khai thác thì cần khảo sát kỹ.

4. Phân tích dự báo ô nhiễm do chất thải rắn (CTR)

- Dự báo lượng rác thải sinh hoạt của khu vực khoảng 20,7tấn/ngày đêm. Chất thải rắn sinh hoạt nếu không được thu gom xử lý kịp thời các chất hữu cơ sẽ bị phân hủy trong điều kiện tự nhiên tạo ra các hợp chất có mùi hôi như H₂S, mercaptan... ảnh hưởng đến toàn khu vực. Tình trạng phổ biến hiện nay là khả năng phát sinh chất thải rắn đã và đang vượt qua năng lực thu gom, xử lý tiêu hủy tại địa phương. Điều này là nguyên nhân chủ yếu gây nên tác động xấu đến môi trường đất, nước, không khí và sức khỏe cộng đồng

- Chất thải rắn sẽ được thu gom từ các hộ dân theo các khung giờ quy định sau đó được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn theo quy hoạch của Tỉnh Bình Phước

5. Phân tích dự báo suy thoái môi trường đất

Theo định hướng phát triển toàn bộ diện tích nông nghiệp chuyển đổi thành đất đô thị, do đó sẽ diện tích đất nông nghiệp sẽ thu hẹp đáng kể, cơ cấu sử dụng đất sẽ thay đổi sẽ ảnh hưởng đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.

6. Phân tích dự báo sự cố, tai biến môi trường

- Việc hình thành khu phát triển đô thị, tăng diện tích đất đô thị sẽ làm gia tăng dân số, lao động, làm tăng lượng khí hiệu ứng nhà kính. Mặt khác việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất do quy hoạch cũng là một nhân tố cho hiện tượng biến đổi khí hậu:

- Chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất đô thị, phát triển thương mại, dịch vụ công cộng... làm giảm khả năng hấp thụ CO₂ dẫn đến tăng nồng độ khí thải trong khí quyển.

- BĐKH làm gia tăng hiện tượng hạn hán, lốc xoáy, nắng nóng, ... ảnh hưởng lớn đến sức khỏe, đời sống của cộng đồng dân cư.

7. Phân tích dự báo biến đổi tài nguyên, cảnh quan

- Các công trình kiến trúc mới được xây dựng với mật độ xây dựng thấp, đặc biệt là các khu vực công viên cây xanh, quảng trường, góp phần nâng cao mỹ quan đô thị, cải thiện chất lượng môi trường sinh thái khu vực.

- Các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đi vào vận hành, nếu được thực hiện theo đúng quy hoạch (các nút giao thông đô thị, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cống mương thoát nước, hệ thống ống cấp nước....) sẽ góp phần tạo mỹ quan đô thị.

8. Tác động đến môi trường kinh tế xã hội

Quá trình đô thị hóa sẽ có tác động sâu sắc đến môi trường kinh tế xã hội, từ môi trường kinh tế xã hội mang tính nông nghiệp là cơ bản chuyển hóa thành môi trường đô thị và dịch vụ thương mại.

- Chuyển hóa cơ cấu kinh tế xã hội

+ Cơ sở hạ tầng xã hội, kỹ thuật sẽ được xây dựng và phát triển đồng bộ theo tốc độ đô thị hóa

+ Cơ cấu xã hội: thành phần dân cư nông nghiệp sẽ chuyển đổi thành dân cư đô thị. Cơ cấu xã hội thay đổi làm thay đổi môi trường kinh tế xã hội của khu vực.

- Tác động tích cực:

+ Tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cơ cấu lao động, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân.

- Tác động tiêu cực:

+ Việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của một số người dân trong thời gian đầu, vấn đề giải quyết chuyển đổi ngành nghề cho người dân bị giải tỏa sẽ gặp nhiều khó khăn vì trình độ chuyên môn hạn chế.

+ Nguy cơ xảy ra sự cố trong quá trình vận hành trạm xử lý nước thải, có khả năng gây ô nhiễm môi trường rất nghiêm trọng nếu không kịp thời khắc phục, xử lý.

9. Tác động đến sức khỏe cộng đồng, phát triển kinh tế, xã hội

- Đi đôi với tốc độ đô thị hóa là vấn đề suy giảm chất lượng môi trường, nếu các nguồn phát thải không được quản lý tốt sẽ là các nguồn gây bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh góp phần cải thiện môi trường sống của người dân. Thu nhập sẽ tăng lên tạo điều kiện nâng cao sức khỏe cho cộng đồng dân cư.

- Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, đặc biệt là các công trình văn hóa thể thao và trường học được quy hoạch trong đồ án sẽ góp phần nâng cao đời sống văn hóa cộng đồng và trình độ học vấn của người dân.

V. PHÂN TÍCH, TÍNH TOÁN, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG TRÊN CƠ SỞ CÁC DỮ LIỆU CỦA CÁC PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1. Phương án



- Nhà ở tự phát
- Thiếu hạ tầng kỹ thuật đô thị: giao thông quá hẹp so với quy định hiện hành, không có hệ thống cấp thoát nước, chất thải rắn chưa có nơi tập trung để xử lý giải quyết.
- Nhà ở tự phân lô phần lớn nằm trong đất dự kiến xây dựng nhà ở, nhưng chất lượng quá thấp.
- Công viên cây xanh tập trung phục vụ công cộng chưa có, hầu hết các trục giao thông chính chưa được trồng cây xanh.
- Công trình công cộng chưa đáp ứng nhu cầu người dân.

2. Phương án quy hoạch:

Quy hoạch dựa trên cơ sở vừa cải tạo, nâng cấp các công trình có vị trí đảm bảo yêu cầu và phù hợp với chức năng; đồng thời xây dựng thêm các khu chức năng khác để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của dân cư.

Bảng 39. Bảng phân tích tác động môi trường của phương án quy hoạch đối với quy hoạch các phân khu chức năng

Thành phần bị tác động	Trọng số (A)	Các phân khu chức năng							
		Đất ở liền kề, đất ở biệt thự		Đất thương mại dịch vụ - trạm xử lý nước thải		Công trình công cộng, giáo dục, y tế		Công viên cây xanh, cây xanh cách ly	
		Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)
Không khí	20	-1	-20	-2	-40	-1	-20	+3	+60
Nước mặt	20	-1	-20	-2	-40	-1	-20	+1	+20
Nước ngầm	10	-1	-15	-2	-20	-1	-10	+1	+10
Đất	10	-1	-15	-2	-20	-1	-10	+1	+10
Hệ sinh thái, cảnh quan	10	-1	-10	-1	-10	-1	-10	+4	+40
Sức khỏe cộng đồng	10	-1	-10	-1	-10	+2	+20	+4	+40
Phát triển kinh tế	20	+1	+20	+2	+40	+1	+20	+1	+20
Cộng	100		-60		-100		-30		+200
Mức độ tác động			(-II)		(-III)		(-I)		(+)

- Nâng cấp tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới các tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau và các khu vực lân cận.

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

- Ghi chú:

+ Tác động mạnh: 3

+ Tác động trung bình: 2

+ Tác động nhẹ: 1

+ Tác động tiêu cực mang dấu -

+ Tác động tích cực mang dấu +



- Qui ước:
- + Điểm (AxB) từ 0 đến -49: mức độ tác động nhẹ. Kí hiệu: I
- + Điểm (AxB) từ -50 đến -99: mức độ tác động trung bình: Kí hiệu: II
- + Điểm (AxB) từ -100 đến -200: mức độ tác động mạnh: Kí hiệu: III
- + Tác động tích cực mang dấu (+), tác động tiêu cực mang dấu (-).
- Từ kết quả phân tích có những nhận xét sau đây:
 - + Các khu vực có chức năng thương mại dịch vụ có ý nghĩa kinh tế cao nhưng đồng thời cũng tác động tiêu cực đến môi trường với mức độ mạnh.
 - + Các khu vực chức năng ở, giáo dục có ý nghĩa kinh tế xã hội cao, có tác động tiêu cực đến môi trường nhưng chỉ ở mức độ trung bình hoặc nhẹ.
 - + Các khu vực chức năng cây xanh (cây xanh đô thị, cây xanh khu ở) có ý nghĩa môi trường rất cao, tác động tích cực đến môi trường ở mức độ mạnh.
 - + Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường
 - + Dự án thương mại dịch vụ khi thực hiện quy hoạch chi tiết và triển khai các dự án, tùy vào quy mô và tính chất của từng dự án để xét có cần thực hiện đánh giá tác động môi trường cho riêng từng dự án theo quy định của Nghị định 08/2022/NĐ-CP.

VI. CÁC GIẢI PHÁP KIỂM SOÁT Ô NHIỄM, PHÒNG TRÁNH, GIẢM NHẸ THIÊN TAI HAY ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG, KIỂM SOÁT CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG; KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

1. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan khu dân cư

Các khu chức năng được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng và phân đợt xây dựng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

Quy hoạch công viên cây xanh và tăng cường trồng cây xanh quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các trục giao thông

2. Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị

Hệ thống thu và xử lý nước thải, chất thải rắn: Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng.

Giao thông: Điều chỉnh hệ thống giao thông đối nội cho phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch thị xã Chơn Thành.

Cấp nước: 100% hộ dân cư được cung cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước của khu vực.

3. Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu

Cải tạo hệ thống thoát nước, sử dụng hệ thống bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

4. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai

4.1. Chất lượng môi trường nước

- Quản lý việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.
- Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác bừa bãi ra môi trường.
- Đảm bảo diện tích cây xanh đúng tiêu chuẩn.

4.2. Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn

Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.

- Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.

- Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí tại các tuyến giao thông có mật độ cao.

4.3. Quản lý chất thải

a. Nước thải

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng (cống ngầm).

- Nước thải trong khu vực được phân luồng xử lý như sau:

- Nước thải sinh hoạt (khu dân cư xây dựng mới, khu dân cư cải tạo, cộng đồng, TMDV,...) từ nhu cầu tắm rửa, giặt giũ... được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải bản (cống ngầm) đưa trực tiếp về tuyến ống thoát nước thải trên các tuyến đường.

- Nước thải từ nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại rồi trước khi theo hệ thống cống ngầm đưa về các tuyến ống thoát nước thải.

- Nước thải theo đường ống thoát nước thải được đưa về trạm xử lý tập trung và được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14-2008 /BTNMT.

b. Chất thải rắn

- Khuyến khích phân loại và thu gom chất thải rắn tại nguồn.

- Chất thải rắn phải được thu gom, vận chuyển đưa về điểm tập kết rác, sau đó đưa về khu xử lý rác của thị xã Chơn Thành (cũ).

- Chất thải rắn nguy hại phải được thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của nhà nước về chất thải rắn nguy hại.

VII. KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

1. Quản lý môi trường

- Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lý nước thải cục bộ, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.

- Thành phần nước thải sau khi xử lý được không chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14-2008/BTNMT. Hệ thống không chế tự động để kiểm tra lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ được lắp đặt. Phương pháp này cho phép quản lý nồng độ đầu ra của các chất ô nhiễm từ hệ thống xử lý nước thải của Khu quy hoạch.

- Cơ quan chức năng cùng các ban ngành liên quan tham gia thẩm định thiết kế cơ sở của đơn vị thiết kế để giám sát các hệ thống thu gom nước thải, xử lý nước thải, thu gom chất thải rắn theo yêu cầu chung bảo vệ môi trường khu vực.

- Cơ quan quản lý môi trường Nhà nước sẽ thẩm định những hoạt động có liên quan tới môi trường của chủ đầu tư như hệ thống hạ tầng phục vụ, hệ thống thông thoáng và các hệ thống xử lý môi trường, phòng chống sự cố.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh...

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì các thiết bị sản xuất, hệ thống không chế ô nhiễm môi trường và hệ thống ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

2. Cam kết thực hiện biện pháp bảo vệ môi trường



- Đề giảm thiểu các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế-xã hội. Ban quản lý Khu quy hoạch cam kết thực hiện đầy đủ tất cả các biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công cũng như trong giao đoạn dự án đi vào hoạt động. Cụ thể như sau:

- Thực hiện tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động xấu và đảm bảo tốt các công trình đã đề xuất.

- Các công trình xử lý môi trường sẽ hoàn tất trước khi dự án đi vào hoạt động.

- Thực hiện tất cả các biện pháp, quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan đến quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Cam kết thực hiện các biện pháp, cũng như vận hành các hệ thống xử lý nhằm khống chế đến mức thấp nhất các tác động của tiếng ồn, bụi, khí thải, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường Việt Nam:

- QCVN 05:2013/BTNMT - Chất lượng không khí – Tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh.

- QCVN 06:2009/BTNMT - Chất lượng không khí – Chất độc hại trong không khí xung quanh.

- QCVN 26:2010/BTNMT - Tiêu chuẩn âm học – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn.

- QCVN 14:2008/BTNMT - Chất lượng nước – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nước thải sinh hoạt.



CHƯƠNG XI. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

I. CƠ SỞ LẬP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ xây dựng về ban hành định mức xây dựng.

- Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

- Căn cứ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2, phường Chơn Thành.

II. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Bảng 40. Bảng khái toán kinh phí đầu tư bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình :

STT	DANH MỤC ĐẦU TƯ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ XD	THÀNH TIỀN
				(triệu đồng/đvt)	(triệu đồng)
1	Giao thông	Khái toán cụ thể trong phần thuyết minh hạng mục			755.616,43
2	San nền			"	14.881,63
3	Thoát nước mưa			"	259.251,87
4	Cấp nước			"	38.541,63
5	Thoát nước thải			"	48.111,90
6	Cấp điện - chiếu sáng			"	377.853,01
7	Thông tin liên lạc			"	36.956,41
CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH					1.531.212,88

III. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Nguồn vốn – phương án huy động vốn

- Vốn do Chủ đầu tư sẽ bỏ ra từ vốn tự có và vốn vay để thực hiện dự án bao gồm: đóng tiền sử dụng đất, đền bù giải phóng mặt bằng, các công tác chuẩn bị đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, các công trình trong khu ở, trung tâm thương mại, các công trình công cộng, hạ tầng xã hội và công viên cây xanh,...

2. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư sẽ triển khai thực hiện dự án từ lập dự án, lập thiết kế bản vẽ thi công, xin phép xây dựng ... với tiến độ phù hợp với thực tế triển khai.

- Phối hợp với các cơ quan chức năng thống nhất quản lý xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt.



- Sử dụng đất đúng mục đích, ranh đất được giao.
- Không làm ảnh hưởng đến môi trường và hủy hoại đất.
- Chịu trách nhiệm về việc đền bù giải phóng mặt bằng.



CHƯƠNG XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai là một bước cụ thể hoá quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt và đáp ứng nhu cầu cần thiết và cấp bách hiện nay.

- Đồ án đã nghiên cứu phát triển đồng bộ khu vực quy hoạch phù hợp với các kết nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khu dân cư lân cận trong tổng thể quy hoạch chung, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững.

- Nội dung đồ án đã đáp ứng mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Nội dung của đồ án cho thấy rằng các điều kiện về kinh tế và kỹ thuật đều đáp ứng và khẳng định đây là một đồ án quy hoạch có tính khả thi cao trong điều kiện hiện nay.

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

II. KIẾN NGHỊ:

Trên đây là các nội dung chính của Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Chơn Thành, kính mong UBND phường Chơn Thành xem xét thẩm định để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./



PHỤ LỤC I. BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÁC LÔ ĐẤT Ở

PHỤ LỤC II. PHỤ LỤC PHÁP LÝ DỰ ÁN

PHỤ LỤC III. PHỤ LỤC BẢN VẼ