

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Cao ốc An Khang (A&K Tower)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư; QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, thành phố Thuận An;

Căn cứ Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower);

Xét Tờ trình số 2056/TTr-QLĐT ngày 27/12/2024 và Báo cáo số 2055/BC-QLĐT ngày 27/12/2024 của Phòng Quản lý đô thị. Tờ trình số 49-TTr/OBC/2024 ngày 25/12/2024 của Công ty Cổ phần OBC Thuận An về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Cao ốc An Khang (A&K Tower).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Cao ốc An Khang (A&K Tower), với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Đồ án quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Cao ốc An Khang (A&K Tower).

2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng:

a. Vị trí: Cao ốc An Khang (A&K Tower) thuộc phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đường nhựa An Phú 17 (đường CKV AP 07);
- Phía Tây: Giáp đất dân;
- Phía Nam: Giáp đất dân;
- Phía Bắc: Giáp đường An Phú 16 (đường KV AP 01).

b. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 10.141,0m².

3. Mục tiêu, tính chất:

- Xây dựng chung cư cao tầng có chức năng ở kết hợp thương mại dịch vụ phục vụ cho người dân sinh sống trên địa bàn thành phố Thuận An và các khu vực lân cận. Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời kết nối đồng bộ hạ tầng với khu vực xung quanh góp phần xây dựng thành phố Thuận An ngày càng khang trang hơn.

- Làm cơ sở để quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

a. Dân số: Quy mô dân số dự kiến khoảng 2.375 người, với khoảng 1.161 căn hộ (1.155 căn hộ ở và 06 căn thương mại dịch vụ).

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng khối đế: $\leq 46,19\%$.
- Mật độ xây dựng khối tháp: $\leq 33,80\%$.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: ≤ 10 lần. Trong đó: 7 lần xây dựng nhà ở thương mại và 3 lần thương mại dịch vụ, công cộng, hành lang và dịch vụ khác.

- Tầng cao xây dựng: 30 tầng nổi + 01 tầng hầm + kỹ thuật, tum thang;

- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: $\leq 119\text{m}$;

c. Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Diện tích bãi đậu xe: 20m² chỗ để xe/100m² diện tích sàn sử dụng căn hộ; 25m² chỗ để xe/100m² diện tích sử dụng thương mại.

- Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư: $\leq 25\text{m}^2$ sàn sử dụng căn hộ/người

- Giáo dục (mẫu giáo): 50 trẻ/1000 dân, 12m²/trẻ. Bố trí trong công trình.

- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm $\geq 25,37\%$, đạt 1m²/người.

- Giao thông, bãi xe: $\geq 27,36\%$.

- Chỉ tiêu công trình sinh hoạt cộng đồng: 0,8m²/căn hộ.

- Chỉ tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt: 130lít/người ngày đêm; Cấp nước cho công trình cộng đồng, rửa khu vực chứa rác: 2lít/m²sàn; Cấp nước cho khách vắng lại: 10% nước cấp căn hộ; Cấp nước cho công trình Nhà trẻ: 75lít/cháu/ngày đêm; Cấp nước rửa đường, sàn nhà xe, hầm: 0,4lít/m²sàn; Cấp nước tưới cây: 3lít/m²; Cấp nước hồ bơi: 10% thể tích hồ; Cấp nước cho PCCC: 15lít/s (3 giờ).

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: Căn hộ: 4kW/hộ; Cộng đồng: 30W/m²sàn; Nhà trẻ: 0,2kW/cháu; Nhà xe: 5W/m²sàn; Chiều sáng sân đường (đèn Led): 100W/bóng; Chiều sáng công viên: 0,5W/m².

- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước sinh hoạt xử lý 100%.

- Rác thải: 1,3kg/người/ngày đêm. Tỷ lệ thu gom 100%.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: Căn hộ: 1 thuê bao/căn; Cộng đồng: 1 thuê bao/200m² sàn; Nhà trẻ: 10 thuê bao/trường; Nhà xe: 5 thuê bao/khu vực.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

a. Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các khu chức năng sau: Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (Đất nhà chung cư hỗn hợp; đất hạ tầng kỹ thuật; đất cây xanh sử dụng hạn chế; đất giao thông nội bộ, bãi xe), đất giao thông theo Quy hoạch phân khu.

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	9.366,6	100
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	4.326,5	46,19
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	101,3	1,08
3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2.376,1	25,37
4	Đất giao thông, sân bãi	2.562,7	27,36
	- Đất đường giao thông nội khu	2.230,7	
	- Đất bãi xe	332,0	
B	Đất giao thông theo QHPK	774,4	
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch (A+B)	10.141,0	

6. Nguyên tắc về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ đường CKV AP07 và đường KV AP01, khối công trình được tổ chức có hướng tiếp cận với các tuyến đường giao thông nội bộ xung quanh để tạo kết nối với khu vực.

- Hình khối công trình phù hợp với công năng sử dụng chung cư cao tầng, hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng màu sắc công trình không quá tương phản, hài hoà và phù hợp với cảnh quan khu vực.

- Giải pháp kiến trúc: Công trình chung cư với các tiện nghi về căn hộ ở được bố trí đầy đủ các tiện ích kèm theo gồm các khu dịch vụ cộng đồng:

+ Các khối chung cư gồm 2 khối A và B, tầng nổi 30 tầng (trong đó: Khối đế 03 tầng; khối tháp 27 tầng), 01 tầng hầm. Các khối chung cư được phân bố hợp lý về khoảng cách cũng như khoảng lùi xây dựng nhằm đảm bảo về thông thoáng tầng yếu tố thẩm mỹ cho dự án và được bố trí công năng như sau: Tầng hầm bố trí các phòng kỹ thuật và bãi đỗ xe; Tầng 1 bố trí các diện tích thương mại dịch vụ, phòng kỹ thuật, sảnh đón, phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ; Tầng 2 bố trí các diện tích thương mại dịch vụ, phòng kỹ thuật, phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ; Tầng 3 bố trí bãi để xe máy, phòng kỹ thuật; Tầng 4 bố trí căn hộ ở và các dịch vụ tiện ích (phòng gym; hồ bơi; sân vườn; khu vui chơi trẻ em;...); Tầng 5 đến tầng 30 bố trí các căn hộ ở, sảnh thang, các phòng kỹ thuật; tầng tum bố trí các phòng kỹ thuật.

+ Công viên cây xanh bố trí xung quanh khối công trình. Bên trong tạo các lối đi bộ và không gian sinh hoạt cho người dân tạo môi trường cảnh quan thân thiện và tạo mảng xanh cho khu ở.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền: Chủ yếu san nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông, Hxd công trình $\geq 34,5\text{m}$.

b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường CKV AP07 (đường An Phú 17), lộ giới 17m (4,0m-9,0m-4,0m).

+ Đường KV AP01 (đường An Phú 16), lộ giới 17m (4,0m-9,0m-4,0m).

- Giao thông nội bộ: Đường giao thông nội bộ của dự án được quy hoạch bao gồm các tuyến đường nội bộ có bề rộng lòng đường $\geq 6\text{m}$.

- Kết cấu đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn hoặc lát đá nhám đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế quy định.

- Bán kính đường cong tại các nút giao được thiết kế theo qui định, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện lưu thông. Tổ chức biển báo giao thông theo quy chuẩn hệ thống quốc gia về báo hiệu đường bộ.

- Kết cấu vỉa hè: Lót gạch terrazzo hoặc granite.

c. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Nước mưa từ công trình được thu vào các ống đứng xuống tầng trệt dẫn ra hố ga thoát nước. Nước mưa trên mặt sân và các nơi khác được thu vào hệ thống thoát nước cống hộp BTCT B600 xung quanh công trình, sau đó nước mưa được thu gom vào tuyến cống D800 trên đường CKV AP07 (An Phú 17) thoát về cống hiện hữu trên đường Từ Văn Phước.

- Phương án thoát nước:

+ Cống, mương thoát nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí dọc theo các trục đường. Sử dụng cống hộp BTCT B600 và cống tròn D800. Cống bằng đường sử dụng cống tròn BTCT loại chịu lực H30.

+ Hố ga thu nước xây dựng bằng BTCT thu nước mặt và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa phải có song chắn rác.

d. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án: $588,7\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước: Cấp từ hệ thống đường ống hiện hữu trên tuyến đường An Phú 35, sau đó theo tuyến ống HPDE D150 đầu tư mới trên đường CKV AP07 (An Phú 17) về cấp nước cho khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước: Từ vị trí đầu nối, bố trí tuyến ống cấp nước D150 dẫn nước vào dự án cấp nước cho bể nước sinh hoạt tại tầng hầm có thể tích khoảng 598m^3 , sau đó theo hệ ống cung cấp cho toàn bộ công trình.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Toàn bộ khu vực quy hoạch được thiết kế 01 bể nước chữa cháy với khối tích là 530m^3 tại tầng hầm.

+ Trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt bố trí 04 trụ cứu hỏa, các trụ chữa cháy lắp đặt trên vỉa hè các tuyến đường trong khu quy hoạch, khoảng cách

giữa các trụ tối đa 150m đảm bảo các điểm thuận tiện lấy nước.

e. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất: 5.549,9kVA.

- Nguồn điện: Lấy từ lưới điện 22kV trên đường CKV AP07 (An Phú 17), sau đó sẽ được hạ ngầm từ vị trí đấu nối dẫn tới vị trí đặt trạm biến áp tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây Nam dự án. Bố trí 05 trạm biến áp (1 trạm 320kVA, 1 trạm 1.000kVA, 1 trạm 1.250kVA + 2 trạm 1.600kVA).

- Mạng lưới trung thế: Từ lưới trung thế 22kV trên đường An Phú 17, sử dụng cáp ngầm chuyên dụng được luồn trong ống nhựa đi ngầm từ vị trí đấu nối đến trạm hạ thế được bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây Nam dự án.

- Mạng lưới hạ thế: Các tuyến cáp ngầm từ trạm hạ thế được luồn trong các hộp gen kỹ thuật để đi đến từng căn hộ và các công trình chức năng trong khu.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng, lấy điện từ trạm biến áp 320kVA bố trí khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây Nam dự án. Cáp luồn trong ống HPDE đi ngầm.

+ Sử dụng đèn led có công suất và chiều cao phù hợp. Khoảng cách các trụ khoảng 25m÷40m.

f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải: 366,9m³/ngày đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trong công trình phải được xử lý sơ bộ, tách dầu mỡ trước khi đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải đô thị.

+ Toàn bộ nước thải của các căn hộ và các khu công cộng được thu gom về khu vực xử lý nước thải sơ bộ đặt tại tầng hầm trước khi được bơm cao áp từ dự án vào hồ ga trên đường An Phú 16 sau đó dẫn về nhà máy nước thải Tân Uyên để xử lý.

- Vệ sinh môi trường:

+ Thùng rác được bố trí tập trung trong khu quy hoạch, đồng thời bảo đảm không gây ảnh hưởng đến môi trường và làm mất mỹ quan khu quy hoạch.

+ Tổ chức thu gom rác tại phòng rác được bố trí ở mỗi tầng và chuyển đến điểm tập kết rác tại khu lưu giữ chất thải rắn tập trung ở tầng 1, sau đó được xe chuyên dùng thu gom rác đưa đi xử lý.

g. Hạ tầng viễn thông thụ động: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đấu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường CKV AP07 (An Phú 17). Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống cống bê.

h. Giải pháp bảo vệ môi trường: Giải pháp bảo vệ môi trường được đề cập trong đồ án là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập giấy phép môi trường theo quy định.

8. Thành phần hồ sơ:

a. Thuyết minh tổng hợp, các văn bản pháp lý kèm theo.

b. File hồ sơ đồ án.

c. Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch san nền, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị, cơ quan liên quan tổ chức thực hiện:

- Phối hợp với UBND phường An Phú, niêm yết, công bố công khai Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Cao ốc An Khang (A&K Tower) để các tổ chức và cá nhân có liên quan được biết thực hiện.

- Liên hệ với các cơ quan liên quan để thực hiện đầu nối nước mưa, nước thải sinh hoạt theo quy định. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về việc thoát nước mưa, nước thải, môi trường của dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower).

- Có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền và tự chịu trách nhiệm về an toàn phòng cháy chữa cháy của công trình khi có sự cố cháy, nổ xảy ra. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về an toàn công trình và công trình lân cận khi có sự cố xảy ra.

- Đối với hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh công cộng cần phải tuân thủ Quy định bảo vệ môi trường tỉnh Bình Dương đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 06/7/2023.

- Lập và triển khai dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower) theo đúng Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về pháp lý đất đai của dự án.

- Thực hiện đầu nối giao thông, thoát nước mưa dự án đúng theo Văn bản số 3582/UBND-KT ngày 26/9/2024 của UBND thành phố Thuận An.

- Đầu tư hoàn thiện hạ tầng tuyến đường CKV AP07 (đường An Phú 17), đường KV AP01 (đường An Phú 16): Phần đất trong ranh dự án và đường hiện trạng tiếp giáp theo quy hoạch chi tiết được duyệt; Đồng thời, phối hợp và hỗ trợ kinh phí cho địa phương, các đơn vị liên quan khi thực hiện đầu tư hoàn thiện các tuyến đường này theo quy hoạch phân khu nhằm tăng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng chung của khu vực.

- Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cote san nền đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ của dự án.

- Thực hiện đầu tư hệ thống thoát nước thải đúng theo Văn bản số 478/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 30/10/2024 của Ban Quản lý dự án chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương và đầu tư hệ thống cấp nước đúng theo Văn bản số 87/CV-CNDA ngày 29/3/2024 của Chi nhánh cấp nước Dĩ An.

- Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình khu quy hoạch. Có trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ khảo sát đo đạc theo quy định tại Khoản 5 Điều 24 của Luật quy hoạch đô thị và Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các ngành có liên quan, Chủ tịch UBND phường An Phú và Công ty Cổ phần OBC Thuận An chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- Sở TNMT;
- Như Điều 3;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Tâm



Các chỉ tiêu Quy mô kiến trúc của Đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Cao ốc An Khang (A&K Tower)

Địa điểm: phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

1. Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số căn	Số dân (người)	Số tầng	Tỷ lệ (%)
A	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	9.366,6				100
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	4.326,5	1.161	2.375	30	46,19
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	101,3			1	1,08
3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2.376,1				25,37
4	Đất giao thông, sân bãi	2.562,7				27,36
-	Đất đường giao thông nội khu	2.230,7				
-	Đất bãi xe	332,0				
B	Đất giao thông theo QHPK (đường KV-AP01 và đường CKV AP07)	774,4				
	Tổng ranh đất lập quy hoạch (A+B)	10.141,0				

2. Bảng thống kê quy mô kiến trúc xây dựng

STT	Hạng mục	Số tầng	DT sử dụng	DT xây dựng	Đơn vị	Ghi chú
I	CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ:					
1	Phân khu, chức năng xây dựng					
-	Hầm	1		9.266,7	m ²	Khu đậu xe, kỹ thuật, rác
-	Tầng 01	1		3.966,9	m ²	Sảnh, thương mại, nhà trẻ, SHCĐ, quản lý, kỹ thuật, rác
-	Tầng 02	1		4.019,8	m ²	Nhà trẻ, SHCĐ, thương mại, kỹ thuật, rác
-	Tầng 03	1		4.330,9	m ²	Khu đậu xe, kỹ thuật
-	Tầng 04	1		3.165,7	m ²	Căn hộ, hồ bơi, gym, sân chơi, kỹ thuật, rác
-	Tầng 05	1		3.165,7	m ²	Căn hộ, kỹ thuật, rác
-	Tầng 06 - 30	25		3.110,5	m ²	Căn hộ, kỹ thuật, rác
-	Tum thang	1		353,9	m ²	Khu kỹ thuật
-	Mái					
2	Tổng diện tích sàn xây dựng					
-	Diện tích sàn gồm hầm			106.032,1	m ²	
-	Diện tích sàn xác định hệ số			93.666,0	m ²	
	+ Sàn căn hộ ở			65.566,2	m ²	

STT	Hạng mục	Số tầng	DT sử dụng	DT xây dựng	Đơn vị	Ghi chú
	+ Sàn thương mại, dịch vụ và công cộng khác			28.099,8	m ²	
3	Diện tích phân khu chức năng					
-	Diện tích sàn căn hộ		59.375,0	65.566,2	m ²	
-	Diện tích sàn thương mại, dịch vụ		3.414,2	3.630,9	m ²	
-	Diện tích sàn nhà trẻ			1.428,1	m ²	Chỉ tiêu 12m ² /trẻ
-	Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng			959,5	m ²	Chỉ tiêu 0,8m ² /căn QCVN 04:2021- 2.2.7
-	Diện tích khu vực nhà xe (trong nhà và ngoài trời)			12.824,3	m ²	Chỉ tiêu 20m ² /100m ² sàn sử dụng căn hộ và 25m ² /
	+ Bãi đậu xe hầm, tầng 3			12.492,3	m ²	100m ² sàn sử dụng
	+ Bãi xe ngoài trời			332,0	m ²	thương mại dịch vụ
4	Các thông số chính					
-	Dân số dự kiến			2.375	người	Chỉ tiêu 25m ² sàn/người
-	Tổng số căn			1.161	căn	
	+ Thương mại, dịch vụ			6	căn	(2 tầng)
	+ Căn hộ ở			1.155	căn	
-	Tổng số tầng công trình (không gồm hầm và tum thang)			30	tầng	
-	Chiều cao công trình			119,0	m	
-	Chiều cao PCCC			115,0	m	
II	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG:					
-	Kỹ thuật trạm biến áp			101,3	m ²	Kỹ thuật (1 tầng)
-	Chiều cao			5,0	m	
III	TỔNG THỂ DỰ ÁN:					
-	Diện tích quy hoạch chung cư			9.366,6	m ²	không gồm hành lang đường bộ
-	Mật độ xây dựng toàn khu			46,19	%	
	+ Khối đế			46,19	%	
	+ Khối tháp			33,80	%	
-	Chiều cao toàn khu			119,00	m	không gồm hầm, đến đỉnh
-	Hệ số sử dụng đất toàn khu			10,00	lần	
	+ Sàn căn hộ ở			7,00	lần	
	+ Sàn thương mại, dịch vụ và công cộng khác			3,00	lần	