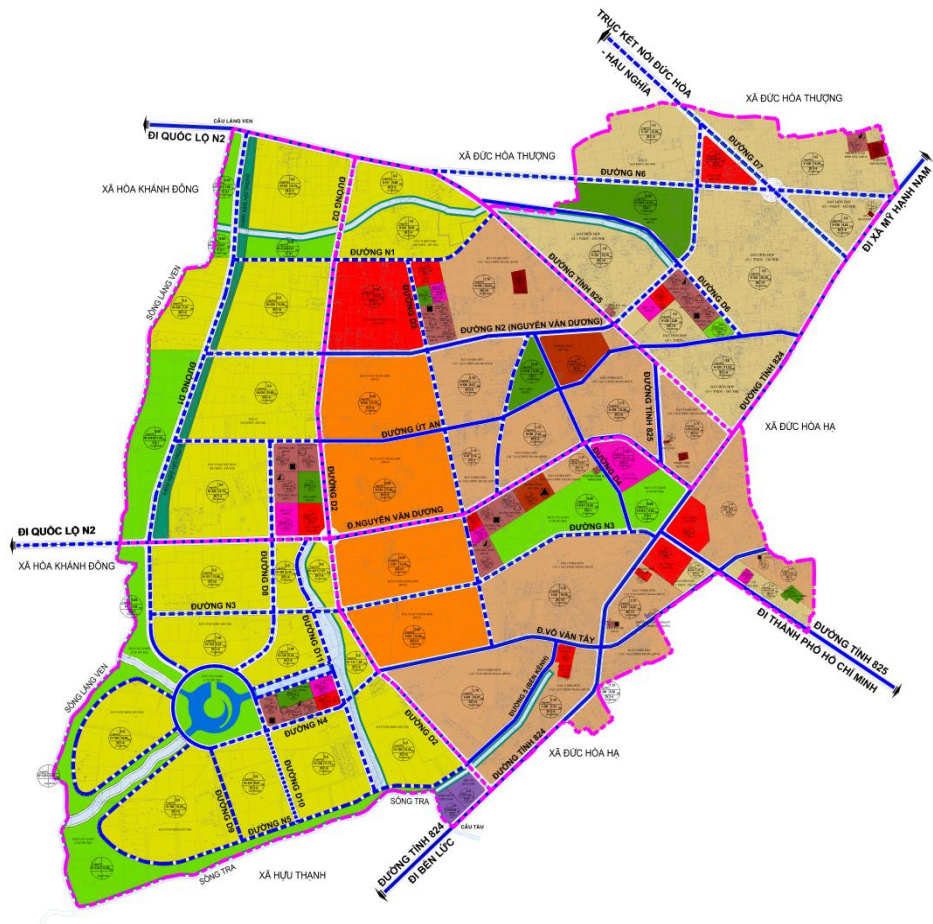


HUYỆN ĐỨC HÒA – TỈNH LONG AN

-----o0o-----

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2.000
ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030
THỊ TRẤN ĐỨC HÒA
HUYỆN ĐỨC HÒA - TỈNH LONG AN



- NĂM 2018 -

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2.000
ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030
THỊ TRẤN ĐỨC HÒA, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN
CƠ QUAN XÉT DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ & HẠ TẦNG HUYỆN ĐỨC HÒA

CHỦ ĐẦU TƯ: PHÒNG KINH TẾ & HẠ TẦNG HUYỆN ĐỨC HÒA

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ: TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG

SỞ XÂY DỰNG LONG AN
TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG
Số-----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc
Long an, ngày..... tháng.....năm

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TL: 1/2.000
ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030

THỊ TRẤN ĐỨC HÒA, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN : TS.KTS. NGUYỄN HỒ BẮC
QUẢN LÝ KỸ THUẬT : KS. HÀ QUỐC HÙNG
CHỦ TRÌ THIẾT KẾ
▪ **QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC** : ThS.KTS. NGUYỄN HUY KHÔI
▪ **KỸ THUẬT HẠ TẦNG** : KS. NGUYỄN ANH BÌNH
▪ **ĐIỆN & TT. LIÊN LẠC** : KS. NGUYỄN HỮU KHƯƠNG
▪ **CẤP THOÁT NƯỚC & MT** : KS. NGUYỄN ANH BÌNH

CÁC CÁN BỘ THIẾT KẾ CHÍNH

- QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC:
 - KTS. NGUYỄN THỊ THANH TRÚC
 - KTS. TRẦN BẢO NGỌC
 - KTS. MAI BẢO NGỌC
 - KTS. LÊ TUẤN ANH
 - KTS. LƯU THỊ THANH HẰNG
 - KTS. LÊ LAM LINH
- GIAO THÔNG - SAN NỀN
KS. NGUYỄN ANH BÌNH
- THOÁT NƯỚC MƯA - CẤP NƯỚC & VỆ SINH MÔI TRƯỜNG
KS. MAI VĂN NHIỀU
- CẤP ĐIỆN & THÔNG TIN LIÊN LẠC:

KS. TRẦN XUÂN ÁNH

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

ĐBSCL : Đồng bằng sông Cửu Long

KDC: : Khu dân cư

QHPK : Quy hoạch phân khu

QHC : Quy hoạch chung

TMDV : Thương mại dịch vụ

TT : Thị trấn

TPHCM : Thành phố Hồ Chí Minh

UBND : Ủy ban nhân dân

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1: Vị trí TT. Đức Hòa trong vùng tỉnh Long An.....	1
Hình 2: Vị trí TT. Đức Hòa trong vùng huyện Đức Hòa.....	2
Hình 3: Vị trí TT. Đức Hòa trong quy hoạch chung.....	4
Hình 4: Sơ đồ phân tích địa hình.....	10
Hình 5: Sơ đồ phân bố mật độ dân cư.....	12
Hình 6: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp.....	13
Hình 7: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp	14
Hình 8: Sơ đồ hiện trạng công trình kiến trúc.....	17
Hình 9: Hình ảnh minh họa nhà ở tại TT. Đức Hòa	18
Hình 10: UBND thị trấn Đức Hòa	19
Hình 11: Khu di tích lịch sử Đức Hòa	19
Hình 12: Công trình giáo dục tại TT. Đức Hòa	20
Hình 13: Chợ Đức Hòa	22
Hình 14: Hình ảnh bố trí công trình công cộng	23
Hình 15: Sơ đồ hiện trạng cụm cây xanh – mặt nước.....	25
Hình 16: Hình ảnh hiện trạng cây xanh – mặt nước	26
Hình 17: Hình ảnh công trình tôn giáo tại TT. Đức Hòa.....	27
Hình 18: Hình ảnh hiện trạng giao thông.....	31
Hình 19: Sơ đồ quy hoạch vùng tỉnh Long An	37
Hình 20: Sơ đồ phân vùng phát triển kinh tế tỉnh Long An.....	37
Hình 21: Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa.....	39
Hình 22: Quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Đức Hòa	41
Hình 23: Sơ đồ vị trí các dự án quy hoạch trong TT. Đức Hòa.....	43

Hình 24: Vị trí TT. Đức Hòa trong định hướng dự án công nghiệp nội và liên vùng	45
Hình 25: Sơ đồ cấu trúc phân khu.....	56
Hình 26: Sơ đồ phân bố các đơn vị ở.....	64
Hình 27: Sơ đồ phân bố các chức năng ngoài đơn vị ở	66
Hình 28: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	68
Hình 29: Sơ đồ phân bố hệ thống các công trình giáo dục	69
Hình 30: Sơ đồ phân bố hệ thống cây xanh – TĐTT	70
Hình 31: Sơ đồ phân bố hệ thống công trình y tế và các công trình công cộng đô thị	71
Hình 32: Sơ đồ phân bố hệ đất sử dụng hỗn hợp	72
Hình 33: Sơ đồ phân bố các khu vực dân cư	73
Hình 34: Hình ảnh minh họa các loại cây trồng trong khu vực	87
Hình 35: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất khu trung tâm mới	96
Hình 36: Hình ảnh minh họa Tổ chức không gian KTCQ trực đường đô thị.....	100
Hình 37: Hình ảnh minh họa Tổ chức không gian KTCQ trực đường khu vực.....	101
Hình 38: Hình ảnh minh họa Tổ chức không gian KTCQ trực đường phân khu vực.....	102
Hình 39: Hình ảnh minh họa nắp đan bồn cây.....	103
Hình 40: Hình ảnh minh họa trụ bảo vệ người đi bộ	105
Hình 41: Hình ảnh minh họa gạch lát vỉa hè.....	106
Hình 42: Hình ảnh minh họa Tổ chức chiếu sáng vỉa hè và các công trình TMDV	106
Hình 43: Hình ảnh minh họa trạm chờ xe buýt.....	107
Hình 44: Sơ đồ phân bố khu công viên ven sông	108
Hình 45: Sơ đồ phân bố mảng xanh cách ly	109
Hình 46: Sơ đồ phân bố mảng xanh đơn vị ở	110
Hình 47: Hình ảnh minh họa không gian mở đường phố	111
Hình 48: Hình ảnh minh họa cây xanh trên các trục đường	114
Hình 49: Sơ đồ phân bố các nút giao thông	116

Hình 50: Hình ảnh minh họa các nút giao thông	117
Hình 51: Hình ảnh minh họa tổ chức không gian khu dân cư xây dựng mới	125
Hình 52: Hình ảnh minh họa gạch lát vỉa hè.....	127
Hình 53: Bản đồ quy hoạch giao thông.....	133

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Nhận xét hiện trạng sử dụng đất.....	15
Bảng 2: Bảng đồ tổng hợp hiện trạng sử dụng đất.....	16
Bảng 3: Bảng tổng hợp công trình giáo dục trong khu vực nghiên cứu	21
Bảng 4: Bảng tổng hợp công trình y tế trong khu vực nghiên cứu	21
Bảng 5: Bảng tổng hợp công trình công cộng trong khu vực nghiên cứu	24
Bảng 6: Bảng tổng hợp công trình tôn giáo.	27
Bảng 7: Nhận xét hiện trạng không gian kiến trúc cảnh quan	27
Bảng 8: Bảng tổng hợp hiện trạng giao thông	29
Bảng 9: Nhận xét hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	33
Bảng 10: Bảng đánh giá SWOT	34
Bảng 11: Bảng tổng hợp dự án KDC	44
Bảng 12: Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất theo tiêu chí đô thị loại IV và QCVN 01:2008.....	50
Bảng 13: Bảng thống kê cơ cấu phân khu.....	57
Bảng 14: Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất các khu ở	58
Bảng 15: Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất toàn khu.....	66
Bảng 16: Bảng thống kê quy hoạch các công trình giáo dục.....	69
Bảng 17: Bảng thống kê cây xanh – TDTT.	70
Bảng 18: Bảng thống kê cây xanh – TDTT cấp đơn vị ở.	70
Bảng 19: Bảng thống kê công trình y tế - TMDV – Hành chính.....	71
Bảng 20: Bảng thống kê đất sử dụng hỗn hợp	72
Bảng 21: Bảng thống kê các khu vực dân cư.....	73
Bảng 22: Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất.....	74

Bảng 23: Bảng quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra.....	90
Bảng 24: Bảng Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình	90
Bảng 25: Bảng thống kê giao thông toàn khu	131
Bảng 26: Bảng các chỉ tiêu kỹ thuật chính.....	133
Bảng 27: Bảng thống kê nhu cầu dùng điện toàn khu quy hoạch.....	135
Bảng 28: bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng nước	139
Bảng 29: Bảng tổng hợp các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu MT - XH.....	148
Bảng 30: Bảng đánh giá sự phù hợp giữa định hướng mục tiêu qui hoạch với mục tiêu môi trường.....	154
Bảng 31: Bảng xác định tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường của các thành phần quy hoạch	155
Bảng 32: Bảng Mức ồn điển hình ở các công trường xây dựng (đơn vị tính dBA)	158
Bảng 33: Bảng độ ồn một số phương tiện vận tải.....	158
Bảng 34: Bảng độ ồn một số thiết bị thi công.....	159
Bảng 35: Bảng hệ số ô nhiễm đối với các loại xe của một số chất ô nhiễm chính.	159
Bảng 36: Bảng tác động của các thành phần chất thải rắn gây ô nhiễm.....	160

MỤC LỤC

PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết lập quy hoạch	1
2. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch	3
3. Tính chất, mục tiêu và yêu cầu của đồ án	5
4. Các căn cứ lập quy hoạch.....	6
PHẦN 2: PHẦN NỘI DUNG	9
CHƯƠNG 1: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH.....	9
1.1. Điều kiện tự nhiên.....	9
1.1.1. Khí hậu, thời tiết.....	9
1.1.2. Đặc điểm địa hình, địa chất, thủy văn	10
1.2. Hiện trạng về kinh tế - văn hóa – xã hội	11
1.2.1. Kinh tế	11
1.2.2. Dân số.....	12
1.3. Hiện trạng sử dụng đất	12
1.3.1. Đất nông nghiệp	13
1.3.2. Đất phi nông nghiệp	14
1.3.3. Nhận xét chung	14
1.4. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan	17
1.4.1. Công trình kiến trúc	17
1.4.2. Công trình công cộng.....	18
1.4.3. Cụm cây xanh – mặt nước.....	24
1.4.4. Công trình tôn giáo.....	27
1.4.5. Nhận xét chung	27
1.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	28
1.5.1. Giao thông.....	28
1.5.2. Cấp nước – cấp điện.....	31
1.5.3. Thông tin liên lạc	32
1.5.4. Thoát nước	32

1.5.5. Xử lý chất thải rắn.....	33
1.5.6. Nhận xét chung	33
1.6. Đánh giá tổng hợp (SWOT).....	34
CHƯƠNG 2: CÁC ĐỊNH HƯỚNG CÓ LIÊN QUAN	36
2.1. Định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An	36
2.2. Định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa.....	38
2.3. Định hướng quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Đức Hòa	39
2.4. Định hướng quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư	41
2.5. Định hướng dự án công nghiệp nội vùng và liên vùng.....	45
CHƯƠNG 3: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	46
3.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng đối với đồ án quy hoạch	46
3.1.1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	46
3.1.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	46
3.2. Cơ sở tính toán	47
CHƯƠNG 4: QUY HOẠCH KIẾN TRÚC	52
4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án	52
4.1.1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	52
4.1.2. Các chỉ tiêu đối với từng loại đất	52
4.1.3. Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật	54
4.2. Cơ cấu tổ chức không gian.....	54
4.2.1. Nguyên tắc tổ chức.....	54
4.2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	55
4.3. Quy hoạch sử dụng đất.....	66
4.3.1. Cơ cấu sử dụng đất.....	66
4.3.2. Cơ cấu sử dụng đất theo từng chức năng.....	68
4.3.2.1. Đất giáo dục	68
4.3.2.2. Đất cây xanh – TĐTT	70
4.3.2.3. Các công trình y tế và các công trình công cộng khác.....	71
4.3.2.4. Đất sử dụng hỗn hợp	72

4.3.2.5. Các khu vực dân cư.....	73
4.3.3. Quy hoạch chi tiết từng lô chức năng	74
4.4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	84
CHƯƠNG 5: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	88
5.1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi.....	88
5.1.1. Quy định về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình toàn khu	88
5.1.2. Quy định về phần công trình được phép nhô ra.....	88
5.1.2.1. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ	88
5.1.2.2. Chỉ giới xây dựng lùi sau chỉ giới đường đỏ	91
5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị khu vực trung tâm	93
5.2.1. Xác định khu vực không gian cảnh quan trung tâm	93
5.2.2. Giải pháp tổ chức không gian	93
5.3. Tổ chức không gian cảnh quan khu vực công trình công cộng	97
5.3.1. Xác định khu vực công trình công cộng	97
5.3.2. Giải pháp tổ chức không gian	97
5.4. Thiết kế đô thị dọc các trục đường chính.....	100
5.4.1. Nguyên tắc chung.....	100
5.4.1.1. Trên tuyến đường đô thị.....	100
5.4.1.2. Trên tuyến đường khu vực	101
5.4.1.3. Trên tuyến đường phân khu vực	101
5.4.2. Giải pháp cụ thể	102
5.4.2.1. Cây xanh đường phố	102
5.4.2.2. Via hè	103
5.4.2.3. Trạm chờ và nhà chờ xe buýt.....	107
5.5. Các khu vực không gian mở	108
5.5.1. Đề xuất chức năng các khu vực	108
5.5.2. Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở.....	112
5.6. Các công trình điểm nhấn	117
5.6.1. Xác định công trình điểm nhấn chính	117

5.6.2. Định hướng tổ chức không gian xung quanh công trình điểm nhấn.....	117
5.7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan các ô phố.....	119
5.7.1. Xác định về không gian kiến trúc, cảnh quan	119
5.7.1.1. Đối với khu vực hiện hữu	119
5.7.1.2. Đối với khu vực xây mới	121
5.7.2. Tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị.....	126
CHƯƠNG 6: QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	129
6.1. Quy hoạch giao thông	129
6.1.1. Cơ sở quy hoạch.....	129
6.1.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch.....	129
6.1.3. Hiện trạng giao thông.....	129
6.1.4. Giải pháp quy hoạch.....	130
6.1.5. Các yếu tố kỹ thuật.....	133
6.2. Cấp điện và chiếu sáng đô thị	134
6.2.1. Cơ sở quy hoạch.....	134
6.2.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch.....	135
6.2.3. Hiện trạng cấp điện	136
6.2.4. Giải pháp quy hoạch cấp điện	136
6.3. Thông tin liên lạc	136
6.3.1. Cơ sở quy hoạch.....	136
6.3.2. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế	137
6.3.3. Hiện trạng.....	137
6.3.4. Giải pháp quy hoạch.....	137
6.4. Quy hoạch cấp nước.....	138
6.4.1. Cơ sở quy hoạch.....	138
6.4.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch.....	138
6.4.3. Hiện trạng cấp nước	138
6.4.4. Giải pháp quy hoạch.....	139
6.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn	141

6.5.1. Cơ sở quy hoạch.....	141
6.5.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch.....	141
6.5.3. Hiện trạng	141
6.5.4. Giải pháp quy hoạch.....	142
6.6. Quy hoạch cao đồ nền và thoát nước mặt đô thị.....	143
6.6.1. Cơ sở quy hoạch.....	143
6.6.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch.....	143
6.6.3. Hiện trạng	144
6.7. Đánh giá môi trường chiến lược	145
6.7.1. Tổng quan.....	145
6.7.2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch	148
6.7.3. Phân tích đánh giá, hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng	150
6.7.4. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng	153
6.7.5. Các giải pháp để 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.....	163
CHƯƠNG 7: NHỮNG HẠNG MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ, CÁC VẤN ĐỀ VỀ TỔ CHỨC THEO QUY HOẠCH	168
7.1. Luận cứ xác định danh mục ưu tiên đầu tư	168
7.1.2. Nguyên tắc xác định danh mục đầu tư.....	168
7.2. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư.....	171
7.2.1. Danh mục ưu tiên đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khung.....	171
7.2.2. Danh mục ưu tiên đầu tư các công trình đầu mối HTKT và HT xã hội ...	174
7.3. Giải pháp thực hiện	174
7.3.1. Giải pháp về cơ chế chính sách.....	174
7.3.2. Giải pháp về huy động nguồn vốn	176
7.3.3. Giải pháp về nguồn nhân lực	179

PHẦN 3: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ181

3.1. Kết luận181

3.2. Kiến nghị.....181

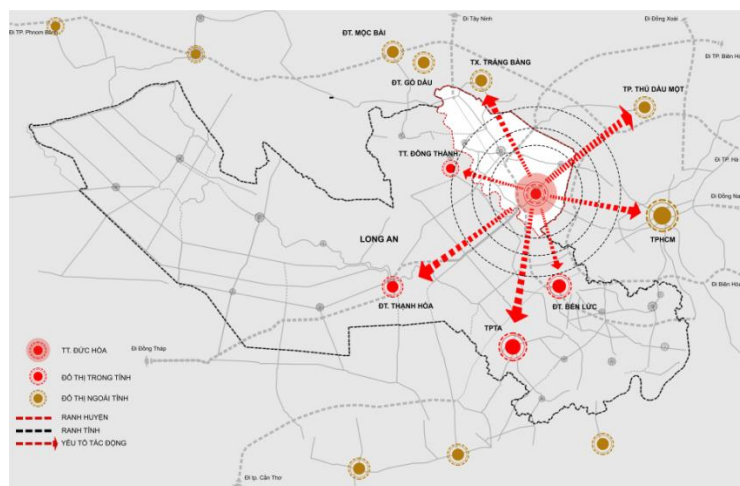
PHẦN PHỤ LỤC

PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết lập quy hoạch

Quá trình phát triển đô thị tại Long An đã, đang và sẽ diễn ra mạnh mẽ trong thời gian tới theo sự phát triển chung về kinh tế - xã hội trong bối cảnh toàn cầu hóa. Với đà tăng trưởng này, nhiều đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập trong địa bàn tỉnh Long An nhằm mục đích định hướng phát triển không gian cũng như cho công tác quản lý và thực thi phát triển đô thị. Trên cơ sở đó sẽ lập các quy hoạch phân khu xây dựng nhằm phân chia và xác định chức năng... để từ đó cụ thể việc quản lý đô thị cũng như quản lý các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

Huyện Đức Hòa có nền kinh tế chiến lược trong tỉnh do nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam của vùng TPHCM. Trong đó TT. Đức Hòa được xác định là hạt nhân trung tâm, là đầu tàu phát triển KT-XH của huyện. Hiện nay, tại TT. Đức Hòa, một loạt các dự án quy hoạch được đầu tư vào như khu dân cư sinh thái Đức Hòa, khu dân cư Trần Anh... cùng với một số chủ trương của các dự án mới. Với những yếu tố tác động mạnh mẽ đến sự phát triển; TT. Đức Hòa đã được định hướng phát triển không gian thông qua đề án quy hoạch chung xây dựng. Tuy nhiên, trong quá trình phát triển đô thị, không gian đô thị vẫn không hoàn toàn theo đúng định hướng mà quy hoạch chung đề ra; làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, môi trường, bố cục không gian đô thị.



Hình 1: Vị trí TT. Đức Hòa trong vùng tỉnh Long An.



Hình 2: Vị trí TT. Đức Hòa trong vùng huyện Đức Hòa.

Mặt khác, trong quá trình phát triển của đô thị, tính chất, quy mô và nhiều khu chức năng còn nhiều vấn đề chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội của thị trấn Đức Hòa cũng như của huyện Đức Hòa hiện nay trước nhiệm vụ của giai đoạn mới và trong tương lai. Chính điều này làm cho đô thị Đức Hòa chưa tạo ra được bộ mặt xứng tầm trong vai trò là đô thị trung tâm huyện.

Do đó, việc lập quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Đức Hòa là rất cấp bách và cần thiết trong bối cảnh hiện nay nhằm cụ thể đồ án quy hoạch chung khu vực thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An làm cơ sở tiến hành lập đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn khu vực; thông qua đó sẽ giúp thị trấn phát triển mang tính đồng bộ hơn, đồng thời là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo theo pháp luật hiện hành nhằm nâng thị trấn Đức Hòa lên đô thị loại 3 vào năm 2020 là phù hợp với định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh và vùng huyện Đức Hòa cũng như điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của huyện.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch

– Phạm vi ranh giới

Ranh giới khu đất dự kiến lập quy hoạch phân khu có vị trí thuộc địa phận huyện Đức Hòa, bao gồm toàn bộ ranh giới thị trấn Đức Hòa hiện tại (bao gồm: khu phố 1,2,3,4 và 5) có giới hạn với tứ cận như sau:

- + Phía Bắc : giáp xã Đức Hòa Thượng
- + Phía Đông : giáp xã Đức Hòa Hạ
- + Phía Tây : giáp xã Hòa Khánh Đông và một phần xã Hữu Thạnh
- + Phía Nam : giáp xã Đức Hòa Hạ và một phần xã Hữu Thạnh

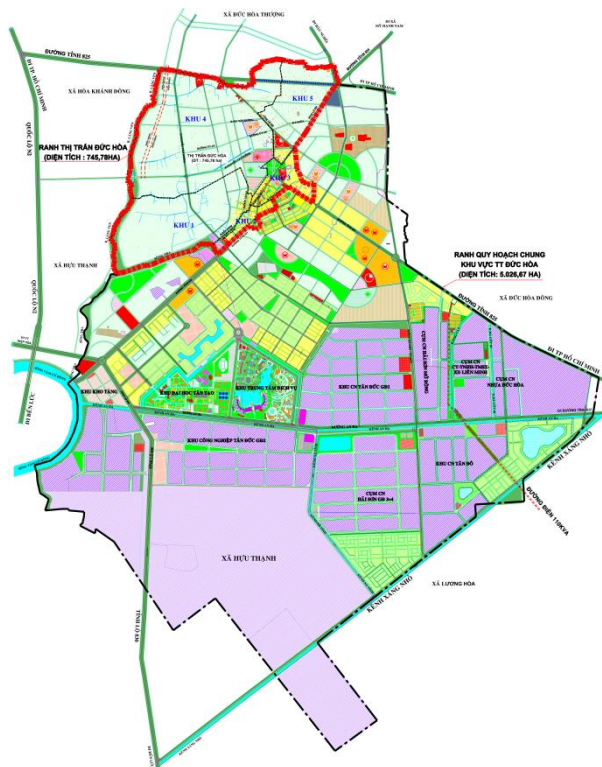
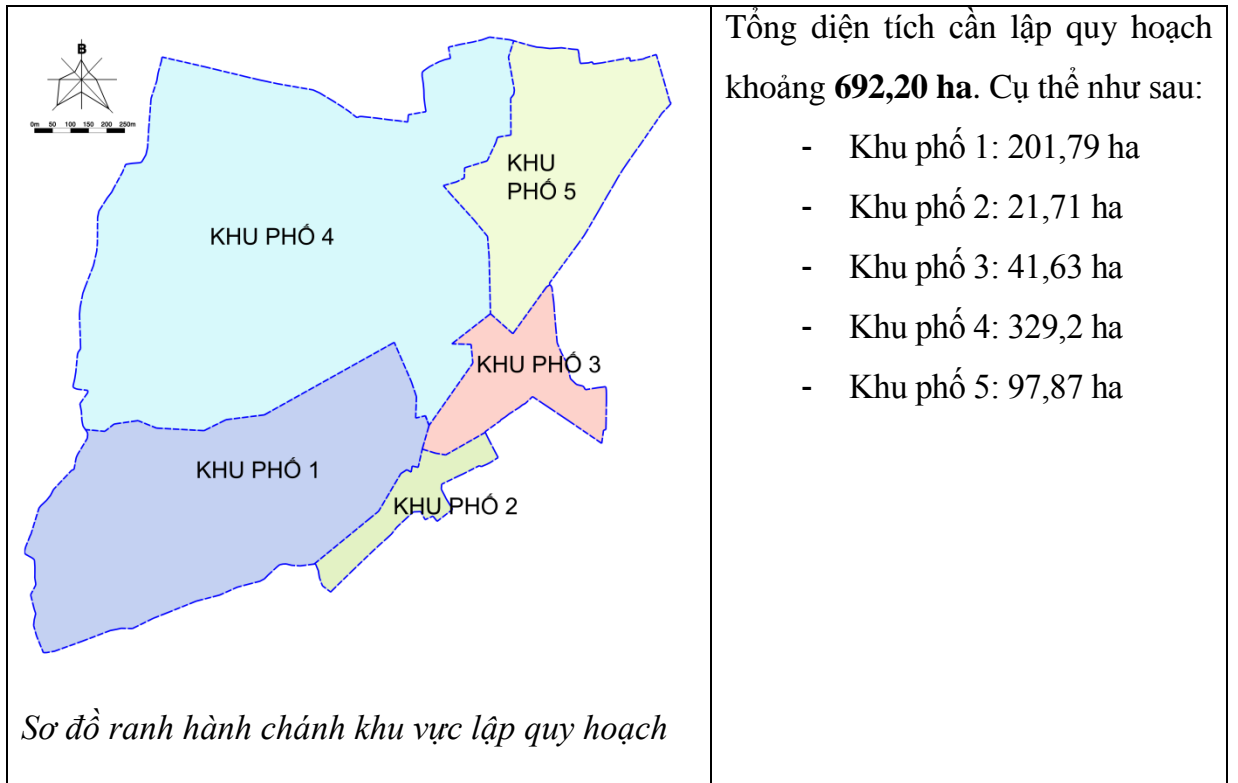
Khu vực có vị trí đầu mối giao thông quan trọng về đường bộ, có điều kiện vị trí địa lý, tự nhiên thuận lợi, là khu vực cửa ngõ kết nối trực tiếp với TPHCM qua đường tỉnh 824 và 825. Trong đó tuyến 824 là tuyến giao lưu kinh tế khá mạnh.

Thị trấn Đức Hòa ngoài việc quan hệ trực tiếp với thành phố Tân An - trung tâm hành chính, kinh tế, văn hoá của Tỉnh; bên cạnh còn có các huyện như: Đức Huệ, Bến Lức, thành phố Hồ Chí Minh trong các lĩnh vực kinh tế, thương mại và giao lưu văn hóa.

Thị trấn Đức Hòa là đô thị nằm trên hành lang đô thị dọc Quốc lộ N2 đi ngang tỉnh Long An, là trục kết nối vùng Đông Nam Bộ và ĐBSCL, đồng thời là cửa ngõ vùng ĐBSCL đi theo trục Quốc lộ N2; ngoài ra trục QL N2 (vành đai 4) còn là trục giao thông chính của vùng TPHCM. Do đó TT. Đức Hòa có điều kiện phát triển kinh tế đô thị trong tương lai.

– Quy mô khu đất

Khu quy hoạch có diện tích khoảng 692,20 ha, trong đó có khoảng trên 214,39 ha là tổng diện tích các khu vực đã có dự án xây dựng.



Hình 3: Vị trí TT. Đức Hòa trong quy hoạch chung

Quy hoạch phân khu TT. Đức Hòa

Trung tâm quy hoạch xây dựng

3. Tính chất, mục tiêu và yêu cầu của đồ án

– Tính chất

Thị trấn Đức Hòa sẽ trở thành đô thị trung tâm của huyện, chủ yếu tập trung phát triển thương mại – dịch vụ, từ đó góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của toàn huyện Đức Hòa.

Thị trấn Đức Hòa sẽ là khu dân cư đô thị hiện hữu kết hợp với các khu dân cư xây dựng mới, khu công trình dịch vụ công cộng, công viên cây xanh, ... và các khu chức năng khác.

Trung tâm tiểu vùng phía Đông Nam của huyện, đô thị vệ tinh của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Là khu vực hậu cần công nghiệp nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở cho các khu công nghiệp lân cận. Trung tâm giáo dục đào tạo cấp quốc tế, du lịch sinh thái, văn hóa của cả vùng.

– Tầm nhìn

Đến năm 2030, TT. Đức Hòa là trung tâm thương mại, là khu vực dân cư sinh sống hài hòa, thân thiện với môi trường.

– Mục tiêu

Xác định cơ cấu phân khu chức năng, quỹ đất dành cho việc đầu tư xây dựng các khu dân cư, công trình hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với quy hoạch chung theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Đức Hòa, để làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể.

Xác định các khu vực cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang các khu ở, phát triển các khu chức năng đô thị phù hợp với tình hình thực tế hiện nay của khu vực.

Định hướng tổ chức không gian kiến trúc, cơ cấu phân khu chức năng trong phạm vi nghiên cứu, kết hợp với các yếu tố hiện trạng và mối quan hệ lân cận để tổ chức không gian phù hợp với sự phát triển đô thị.

– Yêu cầu

Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung Khu vực thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện đề ra, đảm bảo khả năng phát triển và hoạt động độc lập, liên kết với các khu vực xung quanh tạo thành một tổng thể hài hòa, thống nhất.

Bổ cục hài hòa, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ môi trường sinh thái đi đôi với phát triển, đặc biệt chú trọng khu vực cảnh quan ven sông Láng Ven và sông Tra.

4. Các căn cứ lập quy hoạch

- **Căn cứ pháp lý**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.
- Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn
- Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị.
- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD.
- Quyết định số 38/2016/QĐ-UBND ngày 19/7/2016 của UBND tỉnh Long An về việc ban hành quy định trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Long An.
- Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 2584/QĐ-UBND ngày 17/7/2015 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 38/2016/QĐ-UBND ngày 19/7/2016 của UBND tỉnh về việc Ban hành trách nhiệm của cơ quan liên quan trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Long An và văn bản số 4553/UBND-KT ngày 04/11/2016 của UBND tỉnh về việc thực hiện điều chỉnh của đồ án quy hoạch chi tiết do UBND tỉnh phê duyệt;
- Quyết định số 3290/QĐ-UBND ngày 11/9/2015 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
- Quyết định số 10252/QĐ-UBND ngày 8/12/2017 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
- Các văn bản liên quan khác.
- **Cơ sở nghiên cứu**
- Đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Đồ án điều chỉnh xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu vực thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có liên quan trong khu vực lập quy hoạch đã được phê duyệt;
- Các bản đồ nền địa chính được cung cấp từ tài liệu Sở tài Nguyên Môi trường;

- Các bản đồ khảo sát địa hình TL 1/2.000 khu vực lập quy hoạch do đơn vị chuyên ngành khảo sát phục vụ công tác lập quy hoạch phân khu.
- Các bản đồ Quy hoạch sử dụng đất huyện, thị trấn thuộc khu vực lập quy hoạch;
- Các bản đồ quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

5. Phạm vi nghiên cứu

• Phạm vi nghiên cứu mở rộng

Vùng thành phố Hồ Chí Minh, vùng đồng bằng sông Cửu Long, vùng tỉnh Long An, vùng huyện Đức Hòa và vùng khu vực thị trấn Đức Hòa.

Nhận xét: Thị trấn Đức Hòa nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời nằm trong vùng tỉnh Long An. Là đô thị cầu nối giữa vùng TP. HCM kết nối các vùng kinh tế trong cả nước và khu vực.

Trong mối liên hệ vùng huyện Đức Hòa, thị trấn Đức Hòa là đô thị trung tâm của huyện, là động lực phát triển cho toàn huyện Đức Hòa.

– Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

Ranh giới khu đất dự kiến lập quy hoạch phân khu có vị trí thuộc địa phận huyện Đức Hòa, bao gồm toàn bộ ranh giới thị trấn Đức Hòa hiện tại (bao gồm: khu phố 1,2,3,4 và 5) có giới hạn với tứ cận như sau:

- + Phía Bắc : giáp xã Đức Hòa Thượng
- + Phía Đông : giáp xã Đức Hòa Hạ
- + Phía Tây : giáp xã Hòa Khánh Đông và một phần xã Hữu Thạnh
- + Phía Nam : giáp xã Đức Hòa Hạ và một phần xã Hữu Thạnh

Quy mô diện tích đất : 692,20 ha

Quy mô dân số năm 2016 : 13.376 người

PHẦN 2: PHẦN NỘI DUNG

CHƯƠNG 1: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH

1.1. Điều kiện tự nhiên

1.1.1. Khí hậu, thời tiết

Thị trấn Đức Hòa nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, cận xích đạo, nền nhiệt cao, biên độ nhiệt ngày đêm nhỏ. Khí hậu chia làm 2 mùa rõ rệt, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4. Nhiệt độ trung bình năm là 27,6°C. Lượng mưa trung bình là 1.635mm, tập trung từ tháng 5 đến tháng 11 chiếm khoảng 91,7% tổng lượng mưa cả năm. Các chỉ số chung như sau:

– **Nắng**

Số giờ nắng mỗi năm là 2.664 giờ và phân hóa theo mùa. Số giờ nắng bình quân trong ngày 6,8 – 7,5 giờ, các tháng mùa khô đạt 8,3 – 9,2 giờ và đạt 8-9 tháng nắng/năm, thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

– **Độ ẩm**

Độ ẩm biến thiên theo mùa, tỉ lệ nghịch với chế độ nhiệt.

Độ ẩm tương đối ổn định trong năm với mức bình quân là 80%. Trung bình tháng cao nhất 84 % (tháng 9), trung bình tháng thấp nhất là 74,2 % (tháng 4).

Thị trấn nằm trong vùng bốc hơi lớn, mức trung bình nhiều năm là 1.105 mm, trung bình ngày 2,9 mm.

– **Chế độ gió**

Hàng năm có 2 loại gió chính có ảnh hưởng đến khí hậu tỉnh là

+ Gió mùa Đông Bắc : Từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau.

+ Gió mùa Tây Nam : Từ tháng 5 đến tháng 10.

Vào mùa mưa, gió mùa Tây Nam mang theo nhiều hơi nước với hướng gió thịnh hành là Tây Nam; vào mùa khô, gió mùa Đông Bắc mang theo không khí khô có hướng gió thịnh hành là Đông Bắc và Đông; chuyển tiếp giữa 2 mùa là gió Đông, gió Tây Nam

Tốc độ gió trung bình 2,0m/s. Mỗi năm có khoảng 110-140 ngày có đông với tốc độ có thể lên đến 30-40 m/s trong cơn dông.

Trong thời gian gần đây, lượng mưa trung bình của thị trấn Đức Hòa đã tăng khá nhanh. Số lượng bão, áp thấp nhiệt đới, lốc xoáy đổ bộ có xu hướng gia tăng gây lũ lụt, sạt lở đất ảnh hưởng lớn đến sản xuất và đời sống của người dân.

1.1.2. Đặc điểm địa hình, địa chất, thủy văn

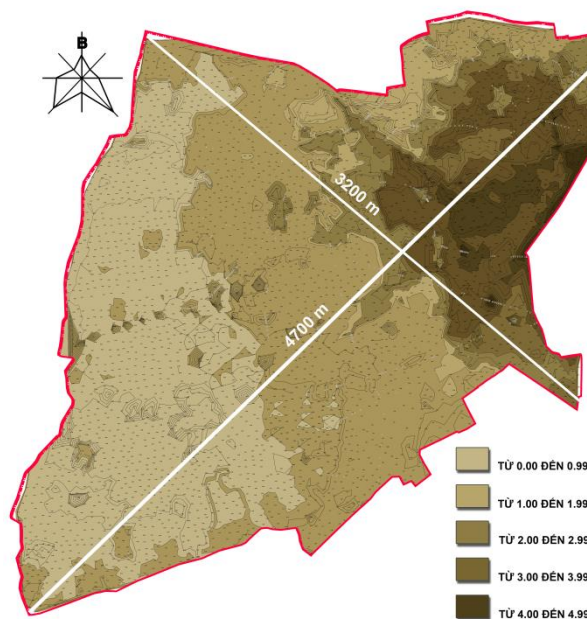
– Địa hình

Địa hình thị trấn Đức Hòa đặc trưng cho vùng rìa chuyển tiếp giữa giồng phù sa cổ với đồng bằng sông Vàm Cỏ Đông và bưng phèn. Hầu hết phần diện tích đất ở hiện hữu không bị ngập úng, rải rác có những điểm trũng dọc theo hai bên bờ sông rạch bị ngập nước về mùa mưa. Nhìn chung địa hình thị trấn mức độ trung bình, dễ bị tác động khi triều cường.

Nhận xét:

Thị trấn Đức Hòa có địa hình tương đối bằng phẳng ở khu vực dọc sông Láng Ven, sông Tra và dốc thoải ở khu vực Tây Bắc với cao độ cao nhất là khoảng 5m. Khu vực phía Tây thuộc khu phố 4, khu phố 1 là khu vực thấp với cao độ 0.5-1.5m. Hiện nay, khu vực này ít bị ảnh hưởng của việc ngập lụt.

Địa hình cao nhất ở phía Đông Bắc và thấp dần về hướng Tây Nam. Các khu vực trũng (ven sông Láng Ven, sông Tra) hiện trồng lúa sẽ là những vị trí gom nước mưa khi lượng nước lớn hơn hệ thống thoát nước chung của khu vực.



Hình 4: Sơ đồ phân tích địa hình

– **Địa mạo, địa chất**

Đất nền có cấu tạo phù sa cổ, thành phần gồm cát pha sét, sét chứa Laterite. Sức chịu nén của nền đất từ 0,7 – 1,2kg/m². Mực nước ngầm cách mặt đất 2,5 – 3m

TT. Đức Hòa nằm trong vùng phù sa cổ, đây là khu vực khu vực có địa chất công trình khá tốt.

– **Thủy văn**

Hệ thống sông ngòi, kênh rạch trên địa bàn thị trấn khá chằng chịt mang sắc thái của vùng đồng bằng Sông Cửu Long. Đoạn đi qua thị trấn có hai kênh quan trọng là kênh sông Tra (1,58km) và kênh sông Láng Ven (3,36km), hai kênh này nằm trong hệ thống sông Vàm Cỏ Đông. Đây cũng là nguồn cung cấp nước mặt duy nhất, nhằm phục vụ cho ngành nông nghiệp của thị trấn.

Nhìn chung, nguồn nước trên các sông rạch khá phong phú. Tuy nhiên trở ngại lớn nhất của việc dùng nước cho sinh hoạt và sản xuất ở TT. Đức Hòa là nước ở các kênh, rạch thường bị nhiễm mặn, phèn và ngày càng bị ô nhiễm do chất thải gây nên; ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của dân cư.

1.2. Hiện trạng về kinh tế - văn hóa – xã hội

1.2.1. Kinh tế

- **Sản xuất công nghiệp**

Những ngành công nghiệp chủ yếu trên địa bàn thị trấn Đức Hòa là tiểu thủ công nghiệp, hầu hết là các doanh nghiệp tư nhân, quy mô nhỏ với trang thiết bị, công nghệ thủ công, phục vụ nhu cầu gia dụng cho các khu dân cư. Các cơ sở sản xuất này chủ yếu tập trung dọc tỉnh lộ 824 và 825.

- **Thương mại – dịch vụ**

Ngành thương mại - dịch vụ trên địa bàn thị trấn Đức Hòa là các hoạt động kinh doanh mua bán hàng hóa gia dụng hàng ngày và các chợ phục vụ tại trung tâm cũng như phục vụ tại các khu ở trong đô thị. Loại hình này tập trung nhiều nhất tại tỉnh lộ 824 và 825 do có yếu tố thuận lợi về giao thông.

- **Nông nghiệp**

Ngành nông nghiệp trong cơ cấu kinh tế của khu vực giảm dần, do sự chuyển dịch lao động từ nông nghiệp sang thương mại dịch vụ, nên hiện nay lao động nông

nghiệp cũng giảm dần do chuyển sang đất đất đô thị, có khuynh hướng dần đô thị hóa toàn bộ, một đô thị trong vùng phát triển công nghiệp và thương mại dịch vụ, thuộc vùng kinh tế trọng điểm Long An.

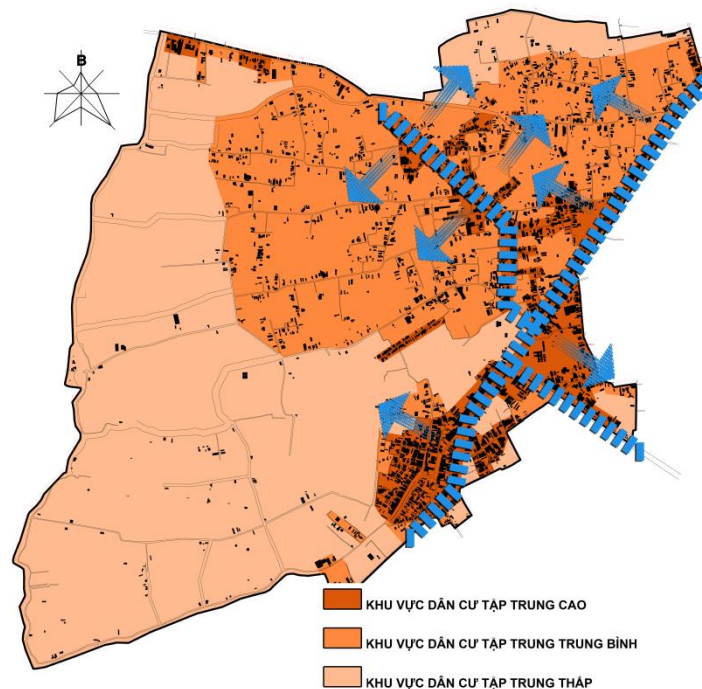
1.2.2. Dân số

Quy mô dân số năm 2016 : 13.376

Mật độ dân số : 1.903 người/km²

Phân bố dân cư không đồng đều tại khu vực, nơi tập trung đông nhất là xung quanh đường 824, 825 và lan tỏa ra các hướng; đây cũng là nơi có địa hình cao nhất tại khu vực, điều này sẽ gây thách thức cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Mặc dù trong những năm gần đây, cơ sở hạ tầng kỹ thuật từng bước được cải tạo, nâng cấp, nhưng nhìn chung đây sẽ là bài toán thách thức trong tương lai.

Khu vực có dân cư tập trung thấp nhất là khu vực xung quanh sông Láng Ven và sông Tra, nơi đây cũng là nơi có địa hình thấp nhất khu vực.



Hình 5: Sơ đồ phân bố mật độ dân cư

1.3. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích đất tự nhiên 748,75 ha, gồm toàn bộ thị trấn Đức Hòa hiện hữu. Trong đó diện tích đất nông nghiệp 474,6 ha, chiếm

64,4%, phần còn lại là diện tích phi nông nghiệp. Hiện trạng sử dụng đất tại thị trấn Đức Hòa chủ yếu được phân thành bốn khu vực như sau:

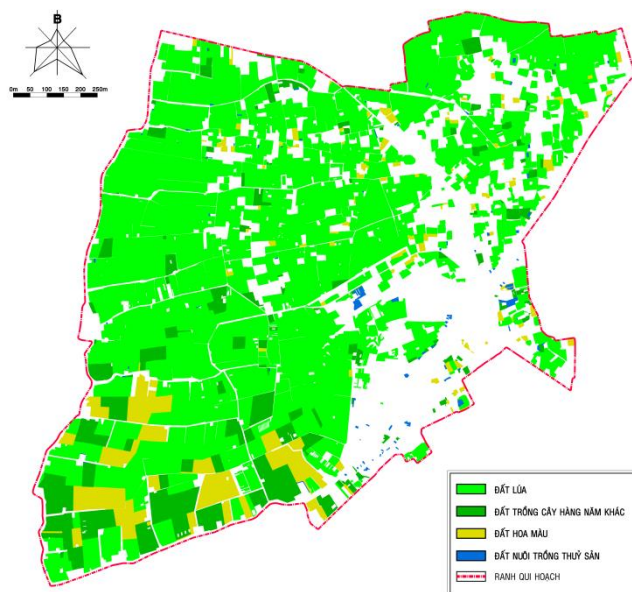
- + Khu vực phía Đông chủ yếu là đất ở và đất công trình công cộng;
- + Khu vực phía Tây chủ yếu là đất nông nghiệp;
- + Khu vực phía Nam (xung quanh sông Tra): phần lớn là đất nông nghiệp;
- + Khu vực phía Bắc là khu vực đất nông nghiệp kết hợp đất ở.

1.3.1. Đất nông nghiệp

Phần lớn diện tích đất tại thị trấn Đức Hòa sử dụng cho sản xuất nông nghiệp. Trong phần lớn đất nông nghiệp, đất trồng lúa chiếm diện tích lớn nhất (380,5ha, chiếm 50,8%). Lúa được trồng tại khu vực trũng và thấp để thuận lợi cho việc dẫn nước vào đồng.

- **Nhận xét**

Đất nông nghiệp nhiều đồng nghĩa với quỹ đất dự trữ phát triển đô thị lớn. Tuy nhiên, phần lớn đất nông nghiệp của TT. Đức Hòa nằm ở khu vực phía Tây (nơi có đại hình thấp nhất KV) sẽ gây khó khăn cho việc tổ chức không gian nơi đây. Phần đất nông nghiệp còn lại nằm ở phía Đông Bắc thị trấn, đây là những khu vực có thể chuyển đổi chức năng để hình thành những khu ở mới, khu TMDV nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, khai thác giá trị đầu tư.



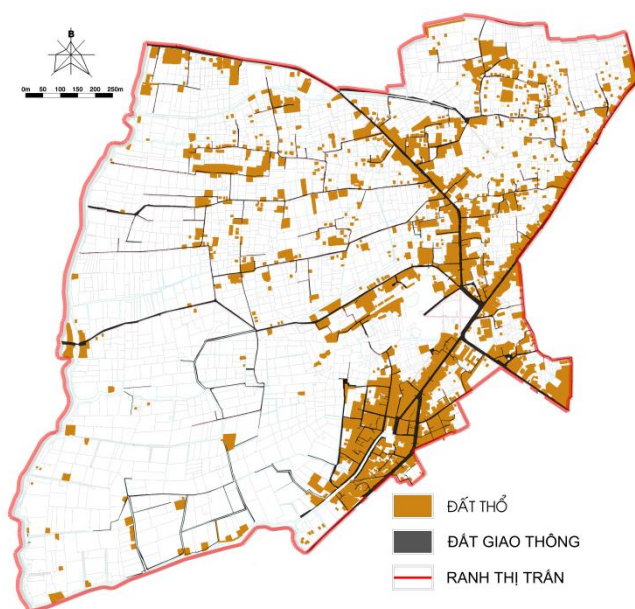
Hình 6: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp

1.3.2. Đất phi nông nghiệp

Đất phi nông nghiệp (chủ yếu là đất ở) tập trung nhiều ở phía Đông và Đông Bắc của thị trấn Đức Hòa, bám theo tuyến đường 824 và 825, đây là hình thức phân bố dân cư điển hình của người dân đồng bằng Nam Bộ.

- **Nhận xét**

Đất phi nông nghiệp tập trung nhiều nhất ở phía Đông, là nơi có địa hình cao, ít chịu ảnh hưởng bởi ngập lụt, điều này là một tổ thuận lợi để phát triển đô thị tại đây. Tuy nhiên, nơi đây sẽ rất khó khăn trong việc chuyển đổi chức năng khu vực (mục đích sử dụng đất) do chi phí đền bù giải tỏa cao.



Hình 7: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp

1.3.3. Nhận xét chung

Bình quân đất toàn thị trấn 1.370m²/người. Tuy nhiên mật độ phân bố đất trong khu vực chưa hợp lý. Khu vực tập trung nhiều đất ở và thổ cư nằm xung quanh đường 824 và 825, trong khi đó khu vực sông Láng Ven và sông Tra chủ yếu là đất nông nghiệp. Khi tổ chức không gian đô thị tại đây cần chú ý đặc điểm này.

Các ao đầm chưa được khai thác, thiếu mảng xanh khu ở và không gian mở ven sông. Tiềm năng đất đai cảnh quan tự nhiên chưa khai thác và sử dụng hiệu quả trong việc phát triển du lịch sinh thái.

Khu vực này còn quỹ đất lớn cho sự phát triển. Đây là những khu vực có thể chuyển đổi chức năng để hình thành những khu ở mới, khu phức hợp TMDV nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, khai thác giá trị đầu tư. Theo định hướng của huyện Đức Hòa, các cơ sở tiểu thủ công nghiệp sẽ được di dời ra khỏi thị trấn Đức Hòa.

Bảng 1: Nhận xét hiện trạng sử dụng đất

Điểm mạnh	Điểm yếu
<p>Quỹ đất chưa khai thác để xây dựng phát triển đô thị còn khá lớn.</p> <p>Có nhiều quỹ đất phát triển du lịch sinh thái như vườn cây ăn trái, các khu vực cảnh quan.</p> <p>Có nhiều sông, kênh rạch, mặt nước tạo bản sắc đô thị.</p>	<p>Chưa khai thác tốt quỹ đất dọc tỉnh lộ 824, 825.</p> <p>Mật độ phân bố đất không đồng đều, dẫn đến mức độ sử dụng đất rất khác nhau trong khu vực, đã và đang tạo nên những áp lực đối với đất đai của thị trấn.</p> <p>Bố trí các khu công cộng, khu hành chính chưa hợp lý.</p> <p>Các ao đầm nhỏ chia cắt đô thị, gây khó khăn cho việc tổ chức không gian đô thị.</p>

Bảng 2: Bảng đồ tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1.	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	161,80	23,25
1.1	Đất ở	159,11	
1.2	Đất công trình dịch vụ	1,85	
	– Đất giáo dục (Trường mầm non, trường tiểu học, THCS)	2,69	
	– Đất y tế	-----	
	– Đất TMDV	-----	
1.3	Đất cây xanh TDTT	-----	
1.4	Đất giao thông	-----	
2.	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	530,40	76,75
2.1	Đất công trình dịch vụ	6,98	
	– Đất giáo dục (Trường THPT, dạy nghề)	5,74	
	– Đất y tế	0,34	
	– Đất TMDV	0,47	
	– Đất văn hóa	0,52	
	– Đất hành chính chính trị	0,21	
2.2	Đất cây xanh – TDTT	5,54	
2.3	Đất giao thông	30,53	
2.4	Đất tôn giáo tín ngưỡng	0,93	
2.5	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ	7,62	
2.6	Đất công trình đầu mối HTKT	0,38	
2.7	Kênh rạch, mặt nước	4,02	
2.8	Đất nông nghiệp	475,24	
TỔNG		692,20	100

1.4. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan

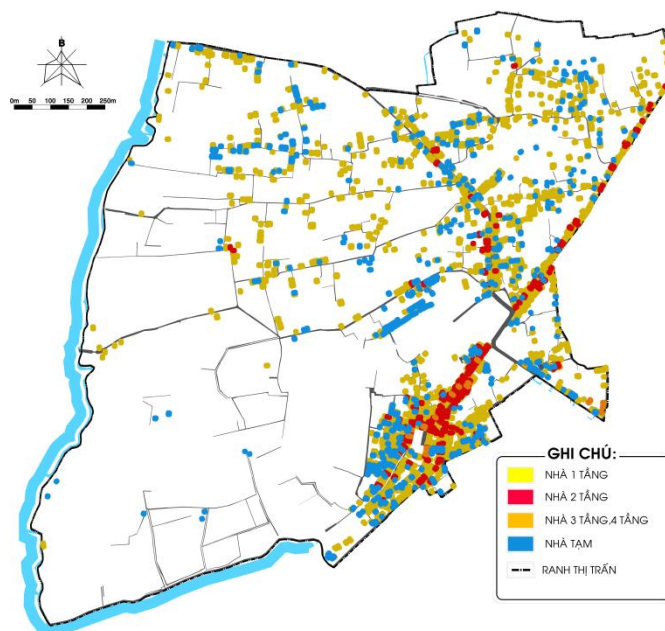
1.4.1. Công trình kiến trúc

Thị trấn Đức Hòa có tầng cao công trình thấp, phần lớn là nhà bán kiên cố một tầng (chiếm 72,3% tổng số nhà), tập trung chủ yếu ở phía Bắc và phía Đông khu vực thị trấn Đức Hòa. Nhà trên hai tầng tương đối ít, nằm rải rác ở tuyến đường 824 và 825. Khu vực dân cư có nhiều nhà xây dựng tạm, bán kiên cố không đảm bảo cháy nổ, hỏa hoạn.

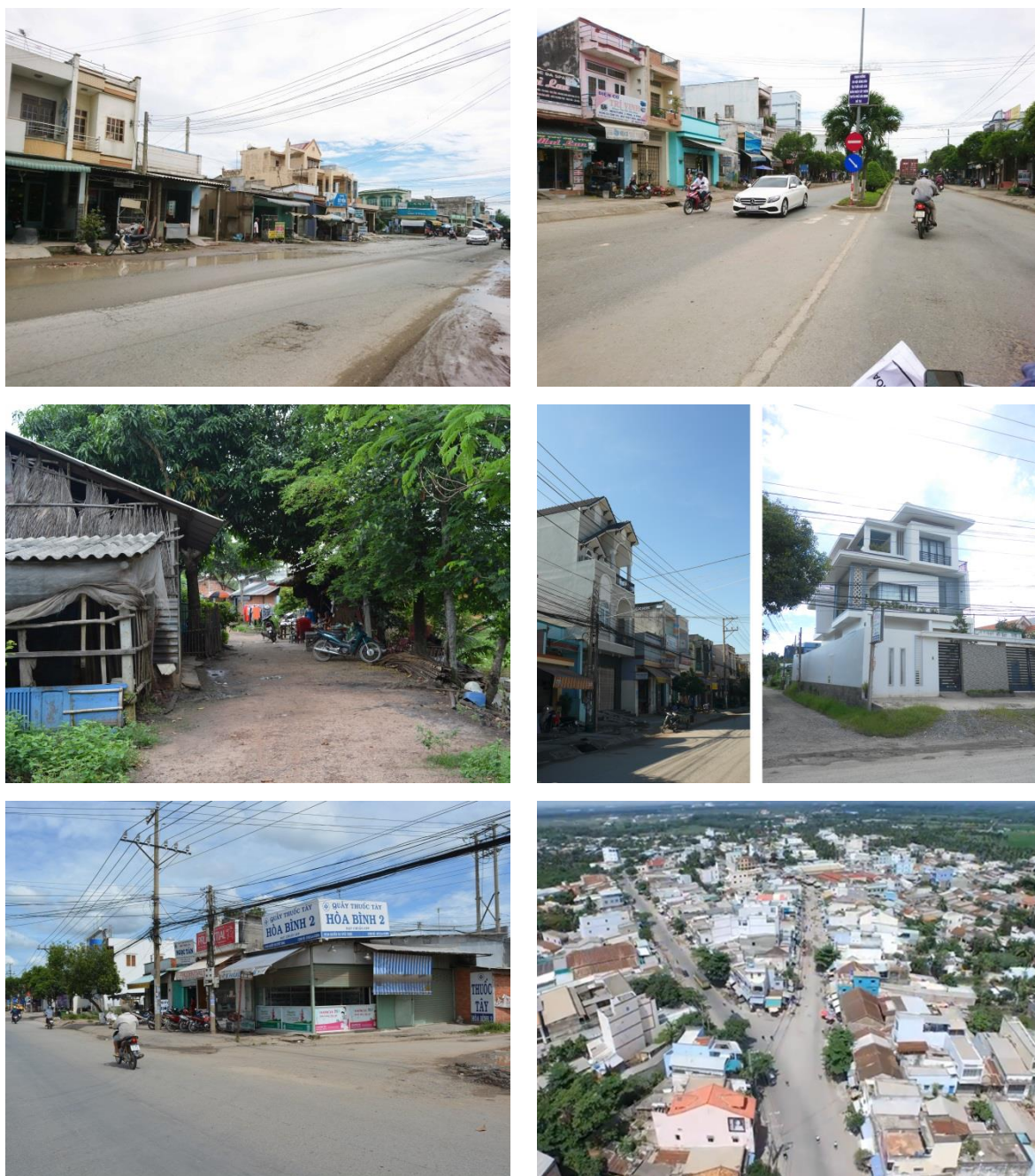
Mật độ phân bố công trình không đồng đều, công trình chủ yếu tập trung ở phía Bắc và phía Đông TT. Đức Hòa, công trình tập trung nhiều nhất theo tuyến 824, 825, và từ đây lan rộng ra các hướng. Công trình phân bố thưa dần về phía Tây - Tây Nam và được chia cắt bởi các khoảng trống lớn là các con mương. Hình thái phân bố công trình thiếu trật tự; phản ánh tính tự phát trong xây dựng. Khu chức năng trung tâm nằm rải rác trên địa bàn TT, thiếu tính định hướng không gian.

Ở khu vực phía Tây, giáp với sông Láng Ven, tình trạng công trình đặc biệt thưa thớt, chưa khai thác hết tiềm năng cảnh quan sông nước.

Hình thức kiến trúc xung quanh đường 824 và 825 phần lớn là nhà ở kết hợp kinh doanh buôn bán.



Hình 8: Sơ đồ hiện trạng công trình kiến trúc



Hình 9: Hình ảnh minh họa nhà ở tại TT. Đức Hòa

1.4.2. Công trình công cộng

- **Công trình hành chính:** Trong khu vực lập quy hoạch chỉ có duy nhất một công trình hành chính: UBND thị trấn Đức Hòa, nằm tại đường tỉnh 824 với diện tích 0,21 ha. Nhìn chung công trình được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và hoạt động ổn định.



Hình 10: UBND thị trấn Đức Hòa

- **Công trình văn hóa – giáo dục – y tế**

- + *Văn hóa*: Tại khu vực chỉ có một công trình văn hóa: khu di tích lịch sử ngã tư Đức Hòa nằm tại khu vực 3, diện tích 0,52ha. Trong thời gian tới cần bổ sung xây dựng thêm để đáp ứng nhu cầu về đời sống tinh thần cho người dân sinh sống trong khu vực.



Hình 11: Khu di tích lịch sử Đức Hòa

- + *Giáo dục*: Khu vực lập quy hoạch có tương đối nhiều công trình giáo dục, tuy nhiên quy mô đa phần còn nhỏ lẻ và chưa đạt tiêu chuẩn. Trong thời gian tới cần có kế hoạch nâng cấp, chỉnh trang cho phù hợp với các tiêu chuẩn theo quy định để đáp ứng nhu cầu học tập cho con em trong khu vực. Một số công trình giáo dục trong khu vực quy hoạch:



Hình 12: Công trình giáo dục tại TT. Đức Hòa

Bảng 3: Bảng tổng hợp công trình giáo dục trong khu vực nghiên cứu

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Vị trí
1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	2,69	
1.1	Trường mầm non	0,20	
	Mầm non măng non	0,11	Đường tỉnh 824, KV3
	Mầm non Hương Giang 1	0,04	Võ Văn Ngân, KV3
	Mầm non măng non	0,05	Nguyễn Văn Dương, KV4
1.2	Trường tiểu học	1,02	
	TH Võ Văn Ngân	0,79	Góc đường 824 và 825, KV3
	TH Bình Hữu	0,23	Đường 825, KV5
1.3	Trường trung học cơ sở	1,47	
	THCS Võ Văn Tần	0,81	Đường 824, KV3
	THCS Bình Hữu	0,66	Phía Đông Bắc thị trấn, KV5
2	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	5,74	
2.1	Trường trung học phổ thông	4,62	
	PTTH Đức Hòa	3,84	Đường 825, KV4
	PTTH Võ Văn Tần	0,78	Đường 824, KV3
2.2	Trường dạy nghề	1,12	
	Trung tâm kỹ thuật hướng nghiệp Võ Văn Tần	1,12	Đường 825, KV3
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT GIÁO DỤC		8,43	

- *Y tế:* Tại khu vực chỉ có một công trình y tế: nhà hộ sinh khu vực Đức Hòa. Trong thời gian tới cần bổ sung xây dựng thêm để đáp ứng nhu cầu về đời sống sức khỏe cho người dân sinh sống trong khu vực.

Bảng 4: Bảng tổng hợp công trình y tế trong khu vực nghiên cứu

Stt	Vị Trí	Tên	Diện Tích (Ha)
1	Khu phố 3	Phòng khám đa khoa	0,32
2	Khu phố 4	Nhà hộ sinh	0,02
TỔNG			0,34

- **Công trình thương mại – dịch vụ:** Công trình TMDV hiện hữu trong khu vực: Chợ Đức Hòa, nằm tại khu vực 1, diện tích 0,47 ha. Ngoài ra còn có dự án thương mại dịch vụ sắp được xây dựng trong thời gian tới như dự án của bà Trương Thị Thủy Trường nằm trên đường Võ Văn Ngân.

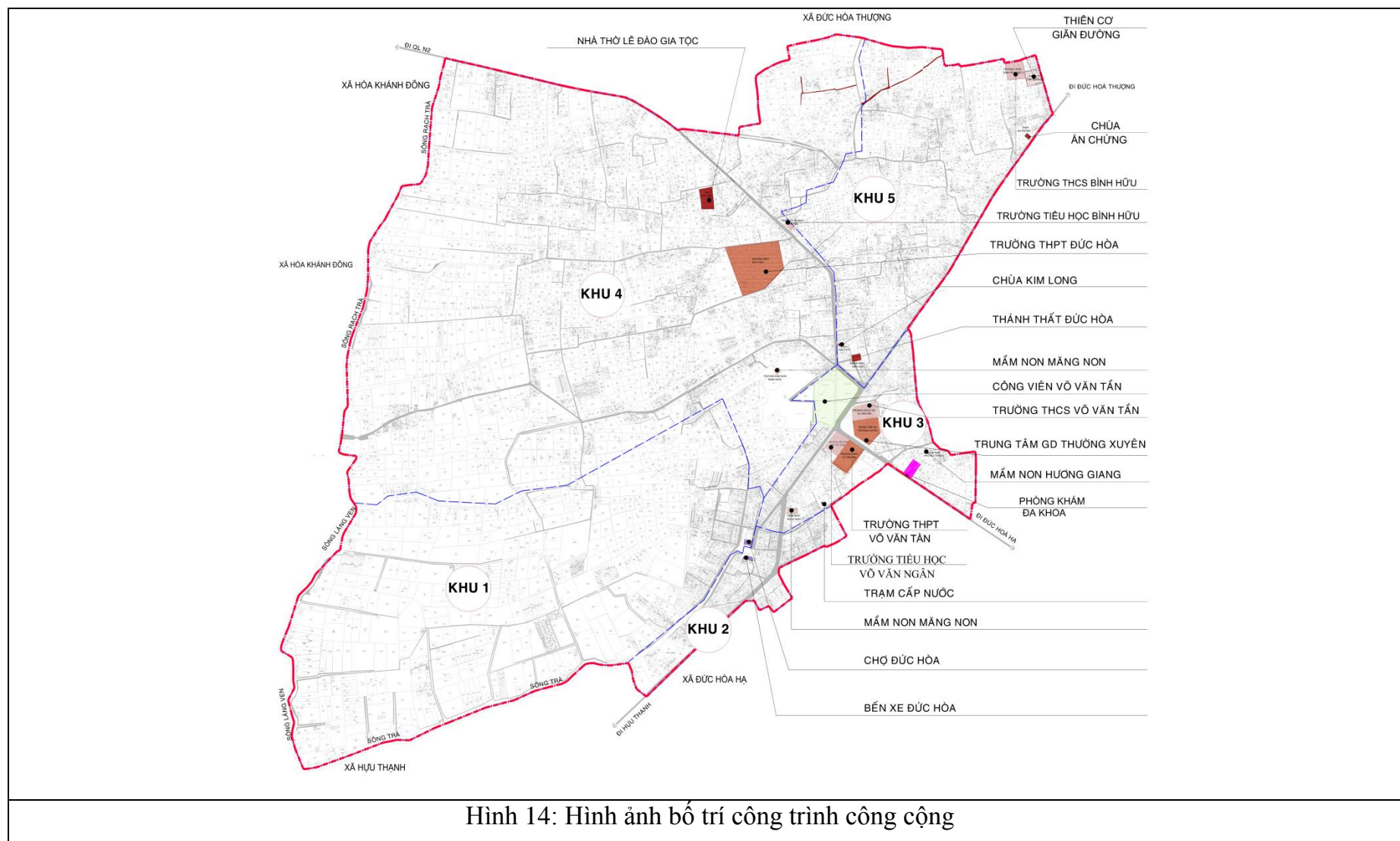


Hình 13: Chợ Đức Hòa

- **Nhận xét về công trình công cộng**

Các công trình chủ yếu tập trung theo tuyến đường 824 và 825, trong đó khu vực tập trung nhiều nhất là tại ngã tư Đức Hòa; điều này tạo điều kiện thuận lợi cho người dân nhưng cũng tạo ra áp lực về giao thông tại đây. Do đó, trong phương án quy hoạch cần nghiên cứu các giải pháp để giải quyết tình trạng nút giao thông tại khu vực này.

Các công trình công cộng chưa đáp ứng đủ nhu cầu phục vụ dân cư trong khu vực, chất lượng chưa cao. Mạng lưới giáo dục, công trình văn hóa, cây xanh – TĐTT, y tế còn thiếu.



Hình 14: Hình ảnh bố trí công trình công cộng

Bảng 5: Bảng tổng hợp công trình công cộng trong khu vực nghiên cứu

Stt	Vị Trí	Công trình công cộng	Diện Tích (Ha)
1		Hành chính	0,21
	Khu phố 3	– UBND thị trấn Đức Hòa	
2		Văn Hóa	
	Khu phố 3	– Khu di tích lịch sử Đức Hòa	0,52
3		Giáo dục	7,65
	Khu phố 3	– PTTH Đức Hòa	
		– Trung tâm Kỹ thuật tổng hợp hướng nghiệp Võ Văn Tần	
		– THCS Võ Văn Tần	
		– Tiểu học Võ Văn Ngân	
		– Mầm non Măng Non	
		– Mầm non Hương Giang	
	Khu phố 4	– Mầm non Măng non	
	Khu phố 5	– Trường THCS Bình Hữu	
		– Trường tiểu học Bình Hữu	
4		Y tế	0,34
	Khu phố 3	– Phòng khám đa khoa	
	Khu phố 4	– Nhà hộ sinh	
5		Thương mại dịch vụ	0,47
	Khu phố 1	– Chợ Đức Hòa	
TỔNG			9,19

1.4.3. Cụm cây xanh – mặt nước

Thị trấn Đức Hòa có hệ thống kênh rạch chằng chịt, nằm rải rác ở khu vực; các ao đầm tập trung nhiều nhất xung quanh công viên Đức Hòa. Đây vừa là yếu tố thuận lợi vừa là yếu tố bất lợi.

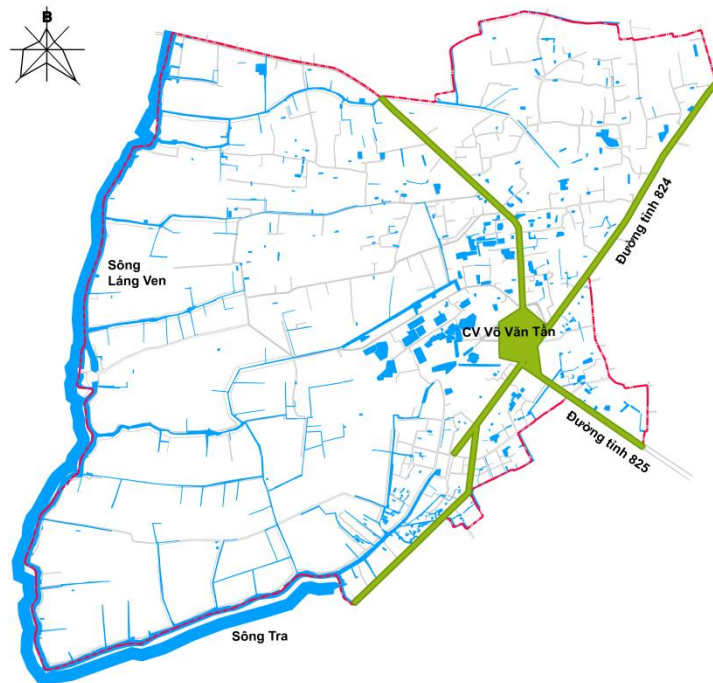
Khu vực có cảnh quan sông Láng Ven và sông Tra, tiềm năng là rất lớn. Tuy nhiên, hiện nay chưa khai thác được tiềm năng này. Đặc biệt sông Tra hiện nay bị ô nhiễm nặng nề, gây cảm giác khó chịu cho người dân sống xung quanh.

Hệ thống cây xanh chủ yếu tập trung trên tuyến đường 824, 825 và công viên Đức Hòa. Nhìn chung cây xanh tại đây chưa được đầu tư, chưa tạo được bộ mặt cảnh quan chung cho toàn thị trấn.

- **Nhận xét:**

Thị trấn Đức Hòa có điều kiện để phát triển cảnh quan sông nước, hệ thống kênh rạch, ao, đầm sẽ yếu tố tạo nên nét đặc trưng cho khu vực. Bên cạnh đó, ao hồ sẽ giải quyết vấn đề thoát nước cho TT. Đức Hòa. Tuy nhiên, đây cũng là yếu tố bất lợi, do quá nhiều ao hồ, nên không gian tại đây bị băm nát, nhỏ lẻ, gây khó khăn cho việc kết nối không gian.

Tỉ lệ cây xanh trong khu quy hoạch còn rất thấp, chưa đáp ứng được đối với tiêu chí đô thị loại 3, chỉ có khu vực công viên cây xanh – thể dục thể thao tập trung tại công viên Đức Hòa, diện tích khoảng 4,1ha. Trong tương lai, để có thể phát triển TT. Đức Hòa thu hút người dân đến sinh sống thì các khoảng công viên cây xanh là hết sức cần thiết; do đó cần mở rộng thêm diện tích cây xanh, đặc biệt là cây xanh tập trung.



Hình 15: Sơ đồ hiện trạng cụm cây xanh – mặt nước



Hình 16: Hình ảnh hiện trạng cây xanh – mặt nước

1.4.4. Công trình tôn giáo

Khu vực lập quy hoạch có rất nhiều công trình tôn giáo, các công trình này đáp ứng nhu cầu tâm linh, tín ngưỡng của người dân nên cần được giữ gìn, chỉnh trang và bảo tồn.

Bảng 6: Bảng tổng hợp công trình tôn giáo.

Stt	Vị Trí	Tên	Diện Tích (Ha)
1	Khu phố 4	Nhà thờ Lê Đào Gia Tộc	0,57
2	Khu phố 5	Chùa Kim Long	0,03
3		Thánh thất Đức Hòa	0,08
4		Chùa Ân Chứng	0,03
5		Thiên Cơ Giãn Đường	0,22
TỔNG			0,93



Hình 17: Hình ảnh công trình tôn giáo tại TT. Đức Hòa

1.4.5. Nhận xét chung

Bảng 7: Nhận xét hiện trạng không gian kiến trúc cảnh quan

Điểm mạnh	Điểm yếu
<p>Nhà ở nằm đan xen các công trình hành chính, cơ quan, dịch vụ công cộng tạo được các không gian đa dạng.</p> <p>Có nhiều công trình di tích – văn</p>	<p>Cấu trúc đô thị không rõ ràng.</p> <p>Chưa có sự phối hợp giữa cảnh quan cơ sở hạ tầng và đô thị hóa.</p> <p>KGCC, cây xanh công viên, cây xanh đường phố còn thiếu.</p>

<p>hóa cấp cấp tỉnh. Có cảnh quan đặc trưng như sông, kênh, rạch.</p>	<p>Chưa phát triển các công trình thương mại, dịch vụ công cộng. Các CTCC cấp đô thị quy mô nhỏ, chưa đáp ứng tiêu chí đô thị loại 3. Công trình nhà ở tự phát. Hình thức kiến trúc tại trung tâm thành phố vẫn còn tồn tại trình trạng nhà xây dựng tự phát, chưa tạo kiến trúc đồng bộ. Chưa phát huy tốt các công trình có giá trị văn hoá lịch sử khai thác phục vụ tham quan du lịch.</p>
---	--

1.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

1.5.1. Giao thông

- **Giao thông đối ngoại**

- + Đường tỉnh 824: Đoạn qua thị trấn có chiều dài 3,3 km, mặt đường 7m, kết cấu đường nhựa. Đây là tuyến đường huyết mạch của thị trấn, kết nối trực tiếp với thành phố Hồ Chí Minh thông qua đường vành đai 3 và vành đai 4.
- + Đường tỉnh 825: Đoạn qua thị trấn có chiều dài 2,7 km, mặt đường 7m, kết cấu đường nhựa. Đây cũng là tuyến đường quan trọng của thị trấn, kết nối với đường vành đai 4, vừa đảm bảo đi lại của người dân, vừa là tuyến đường thúc đẩy phát triển kinh tế của thị trấn.

- **Giao thông đối nội:** Nhìn chung các tuyến đường đối nội trên thị trấn chưa được đầu tư, phần lớn các tuyến đường là đá cấp phối và đá xanh... một số tuyến được trải nhựa (Võ Văn Ngân, Võ Văn Tần, Võ Văn Tây...).

- **Nhận xét**

Việc tổ chức giao thông tại thị trấn Đức Hòa còn lộn xộn, chưa có sự phân định rõ ràng về loại đường giao thông (chủ yếu là giao thông khu vực và đơn vị ở); các đường giao thông nội bộ mang tính tự phát. Chính điều này sẽ gây khó khăn cho việc tổ chức không gian tại đây.

Bảng 8: Bảng tổng hợp hiện trạng giao thông

TÊN ĐƯỜNG	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	CHIỀU DÀI (M)	MẶT CẮT (M)		DIỆN TÍCH (M ²)	KẾT CẤU	LỘ GIỚI (M)	
				Mặt Đường	Lề Đường			Phải	Trái
ĐT 825	Đường 3A	Giáp ranh xã ĐHĐ	1.782	5	5	49.896	Nhựa	15	15
Lối đi CC	ĐT 825	Đ.Đồn Cây Dương	814	4		3.256	Sỏi Đỏ	15	15
ĐT 824	Ranh TT. Đức Hòa	Giáp ranh sông VCD	3.358	7		23.506	Nhựa	15	15
Đường số 4A	Đường số 3A	Đường 1A	230	4		920	Đá xanh	15	15
Đường số 6a	Đường số 1A	Đường 3A	473	4		1.892	Đá xanh	15	15
Lối đi CC	Giáp KCN Tân Đức	Giáp ranh Xã ĐHĐ	846	4		3.384	Sỏi Đỏ	15	15
Lối đi CC	Đ.Võ Văn Ngân	ĐT 824	271	4		1.084	Sỏi Đỏ	15	15
Đ.Võ Văn Ngân	ĐT 824	Giáp ranh Xã ĐHT	753	6		4.518	Nhựa	15	15
Lối đi CC	Đường 2A	Bến Kinh	1.110	3		3.330	Sỏi Đỏ	15	15
ĐT 824	Cầu tàu	Đ.Võ Văn Tân	1.198	24	5	40.732	Nhựa	15	15
ĐT 824	Đ.Võ Văn Tân	Giáp Xã Đức hòa Thượng	2.242	16	4	53.805	Nhựa	15	15
ĐT 825	CV Võ Văn Tân	Đ.Ba Ngựa	645	7	4	9.675	Nhựa	15	15
ĐT 825	Đ.Ba Ngựa	Sông Láng Ven	2.071	7		14.497	Nhựa	15	15
Đ.Bến Kinh	Bến xe	Bến Kinh	750	3.5	1.25	2.625	Nhựa	4	4

Đ. Trần Văn Hý	Chợ Đức Hòa	Chợ Đức Hòa	475	6		2.850	Nhựa	3	3
Đ. Võ Văn Tây	Bà Chấn	Trần Văn Hý)	270	3.5	1.25	945	Nhựa	10	10
Đ. Võ Văn Tân	ĐT 824	Cây xăng (ĐT 824)	740	3.5	1.25	2.590	Nhựa	15	15
Nguyễn Văn Phước	ĐT 824	Trước chợ	90	3.5	1.25	686	Nhựa	7	7
Đ. Võ Văn Ngân	ĐT 824	ĐT 824	1.240	3.5	1.25	4.340	Nhựa	15	15
Nguyễn Văn Dương	ĐT 825	ĐT 824	3.050	3.5	1.25	10.675	Nhựa	15	15
Đường Út An	ĐT 825	Nguyễn Văn Dương	1.322	3.5	1.25	4.627	Nhựa	10	10
Nguyễn Thị Thọ	ĐT 825	ĐT 824	1.350	3.5	1.25	4.725	Nhựa	15	15
Đ. Ba Ngựa	ĐT 824	ĐT 825	700	6		4.200	Nhựa	10	10
Đường 3A	ĐT825	Giáp ranh Đức Hòa Hạ	316	4		1.264	Đá xanh	10	10
Đường 5 Trà	Đ. Nguyễn Thị Thọ	Ranh ĐHT	560	6	3.5	3.360	Cấp phối	10	10
Đ. Đập Láng Ven	Nguyễn Văn Dương	Đ. Đập Láng Ven	910	9	6	8.190	Cấp phối	10	10
Đ. 3 Nghĩa	Nhà 5 Đôn	Nhà 6 Dục	1170	6	3	7.020	Cấp phối	10	10
Đ. Tân Việt Minh	ĐT 825	Nhà ông 10 Lớn	520	3.5	1-2.5	1.820	Đá dăm	10	10
Đ. Láng Đĩa	Bến Kinh	Sông Láng Ven	1960	7	3.5-6	13.720	Đá dăm	10	10
Đ. Bờ kinh sông Tra	Bến Kinh	Láng Gừa	2270	6	2-3.5	13.620	Đá dăm	10	10
Đ. Tám Siêm	Đ. 5 Trà	Nhà 8 Sim	1260	6	3.5	7.560	Đá xanh	10	10
Cộng			34.75			305.31			



Hình 18: Hình ảnh hiện trạng giao thông

1.5.2. Cấp nước – cấp điện

- **Cấp nước**

Trong khu vực lập quy hoạch có trạm cấp nước công suất 1.000m³/ngày nằm trên đường Võ Văn Ngân.

Nguồn nước được khai thác, sử dụng chủ yếu ở TT. Đức Hòa là nguồn nước ngầm, tập trung ở các nhà máy sản xuất công nghiệp. Tuy nhiên hiện nay do khai thác quá nhiều nên đã bị tụt áp và giảm cung lượng.

Tuyến cấp nước thị trấn Đức Hòa chủ yếu nằm dọc đường tỉnh 824, 825 và khu vực chợ Đức Hòa. Hệ thống đường ống cấp nước: D150-D50, tổng chiều dài 7.230m.

- **Cấp điện**

Nguồn cấp điện chủ yếu cho thị trấn Đức Hòa là trạm biến áp Đức Hòa 110/22KV – 2x63MVA nằm trên đường tỉnh 825.

Khu vực quy hoạch có các tuyến dây cao thế 500KV. Tuyến 500KV đi ngang qua địa bàn khu phố 4. Khi tổ chức khu dân cư tại đây phải đảm bảo hành lang an toàn. Ngoài ra, trên địa bàn có tuyến 110KV đi qua với chiều dài 3.450m.

Mạng lưới chiếu sáng công cộng hầu hết chỉ được đầu tư tại các khu vực công cộng và các tuyến đường chính.

- **Nhận xét**

Nguồn nước mặt tại TT. Đức Hòa bị nhiễm mặn vào mùa khô trên sông Tra và bị chua phèn nên rất khó khai thác. Mặn khádo, quá trình đô thị hóa tại thị trấn Đức Hòa diễn ra ngày càng mạnh mẽ; đồng thời trong tương lai khi các dự án dân cư hình thành sẽ là thách thức cho hệ thống cấp nước tại đây.

Hiện nay nguồn điện phần lớn lưới điện ở thị trấn Đức Hòa là đường dây nổi, trạm biến thế là loại trạm treo trên trụ, hoặc trạm giàn ngoài trời, đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật điện, nhưng chưa tạo được vẻ mỹ quan cho đô thị. Trong tương lai, cần phát triển mạnh lưới điện ngầm trong thành phố để tạo vẻ đẹp mỹ quan cho thành phố.

1.5.3. Thông tin liên lạc

Hiện tại có một trạm đặt gần ủy ban nhân dân thị trấn Đức Hòa, đã xây dựng mạng lưới cáp quang dọc đường 825 hướng từ TT. Đức Hòa đi TT. Hậu Nghĩa, còn lại đa phần là các tuyến cáp quang đi nổi. Tổng chiều dài tuyến cáp quang trong phạm vi khảo sát quy hoạch là : 5.500m.

1.5.4. Thoát nước

Hệ thống thoát nước tập trung đoạn đường Võ Văn Tần vào khu vực chợ, một phần tuyến đường 824 và 825. Tại TT và được thải qua lưu vực sông Tra – Láng Ven. Đức Hòa hiện nay sử dụng hệ thống thoát nước mưa và nước thải chung, chưa

có trạm xử lý nước thải nên nước thải xả trực tiếp ra sông, hồ ao rạch xung quanh, dễ gây ô nhiễm môi trường. Do đó, khi quy hoạch hệ thống thoát nước cần phải nghiên cứu đến yếu tố này.

Hệ thống đường ống thoát nước: D90, tổng chiều dài 7.230m

1.5.5. Xử lý chất thải rắn

Rác: Rác được các hộ gia đình thu gom đến các điểm hẹn, sau đó được chuyển vào xe ép rác đưa về bãi rác Tam Tân – TPHCM, và bãi rác Tân Sinh Nghĩa – Thanh Hóa.

Nghĩa trang: Tại khu vực quy hoạch, đất mò mã vẫn còn rải rác trên đại bàn. Người dân chôn cất tự phát trên đất ruộng hoặc trong vườn nhà, gây ô nhiễm môi trường. Trong tương lai, sẽ di dời khu nghĩa trang ra khỏi thị trấn.

Nhà vệ sinh công cộng: Chưa có nhà vệ sinh trong khu vực quy hoạch.

Dự án có liên quan đến việc xử lý nước thải và xử lý chất thải rắn: Dự án khu nghĩa trang nhân dân tại ấp Đức Ngãi, xã Đức Lập Thượng, dự án bãi rác môi trường xanh tại xã Tân Lập – huyện Thủ Thừa.

1.5.6. Nhận xét chung

Bảng 9: Nhận xét hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Điểm mạnh	Điểm yếu
Gần sông, kênh rạch nên cấp thoát nước thuận lợi. Chi phí đầu tư hạ tầng thấp do cao độ nền tương đối cao Nguồn cung cấp điện ổn định. Dễ dàng hình thành cấu trúc giao thông cảnh quan tại khu vực sông Láng Ven.	Chưa có một cấu trúc giao thông rõ ràng. Đầu tư hạ tầng giao thông chưa đồng bộ ở phía Tây. Nguồn nước bị nhiễm mặn, chưa có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh gây khó khăn cho sinh hoạt. Giao thông cơ giới bị chia cắt bởi ao, hồ, sông rạch. Môi trường bị ô nhiễm nặng nề.

1.6. Đánh giá tổng hợp (SWOT)

Bảng 10: Bảng đánh giá SWOT

<p>Điểm mạnh</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Là đô thị cầu nối giao thương kết nối các với các đô thị lớn trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (vùng TP.Hồ Chí Minh) vùng tỉnh Long An. - Là đô thị trung tâm của huyện Đức Hòa, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế xã hội chung của toàn huyện. - Là đô thị kết nối trực tiếp và nằm cách trung tâm TP.HCM 44 km, có điều kiện thuận lợi để phát triển giáo dục, thương mại dịch vụ và du lịch. - Là đô thị có tiềm năng mở rộng không gian theo trục hành lang đô thị 825 và trục cảnh quan sông Láng Ven, sông Tra. - Hệ thống giao thông liên kết khu vực lân cận thuận tiện, đã và đang hoàn thiện, thuận lợi cho công tác đầu nối hạ tầng với khu vực nghiên cứu. - Quỹ đất dự trữ phát triển còn nhiều. - Nền đất khu vực ổn định, cao thuận lợi cho việc xây dựng đô thị.
<p>Điểm yếu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tốc độ đô thị hóa nhanh (làm thay đổi diện mạo và cấu trúc đô thị). - Thiếu cơ sở hạ tầng vệ sinh môi trường dẫn đến các vấn đề ô nhiễm và sự xuống cấp của môi trường. - Hạ tầng đô thị chưa được hoàn thiện, đặc biệt là vấn đề giao thông, thoát nước và xử lý nước thải. - Thiếu chiến lược phát triển toàn diện các yếu tố liên kết tích hợp đa ngành và kiểm soát không gian toàn đô thị. - Tài nguyên tự nhiên và các nguồn lực khai thác sử dụng chưa hợp lý, thiếu tầm nhìn chiến lược đa ngành.

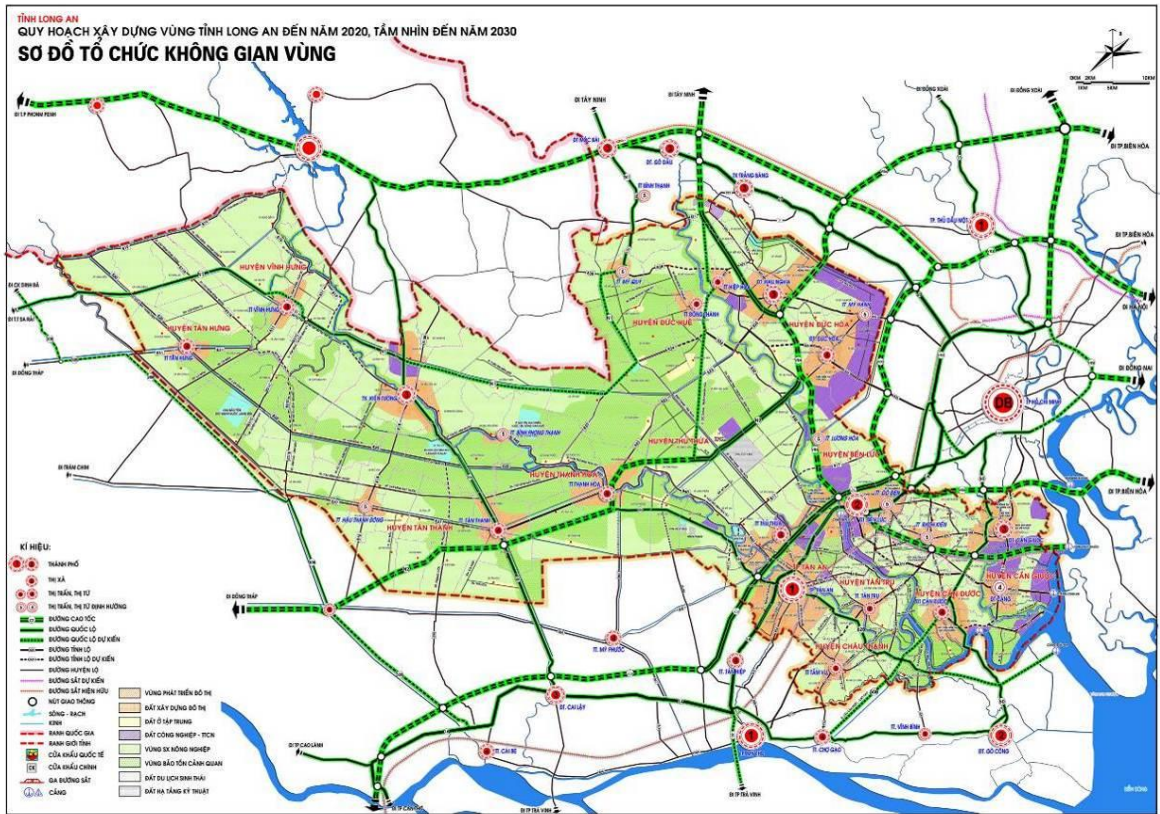
	<ul style="list-style-type: none"> - Thiếu nguồn nhân lực có trình độ kỹ thuật cao, lao động có tay nghề chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế.
Cơ hội	<ul style="list-style-type: none"> - Nâng cao chất lượng cuộc sống và cơ hội cho người dân đại phương. - Tái cơ cấu QH sử dụng đất cho thị trấn. Tạo dựng một môi trường đô thị sinh thái hướng tới phát triển bền vững. - Khai thác lợi thế vị trí nằm liền kề trung tâm TP. Hồ Chí Minh. Phát triển kết nối với vành đai 4, các trục hướng tâm, thu hút vốn đầu tư, khách du lịch, hình thành đô thị TMDV – sinh thái. - Hình thành các trục kiến trúc cảnh quan đặc thù dọc theo Sông Láng Ven, sông Tra, và các ao hồ tại thị trấn. - Quảng bá hình ảnh, nâng cấp hạ tầng cho khu dân cư hiện trạng. Tiếp cận những phương pháp hiện đại trong quản lý.
Thách thức	<ul style="list-style-type: none"> - Cạnh tranh lợi thế so sánh phát triển với các đô thị trong vùng KTTĐ phía Nam về các lĩnh vực như đầu tư, nguồn nhân lực và các cơ hội phát triển khác, Đặc biệt là TP. HCM là lực hút rất lớn. - Phát triển đòi hỏi phải đầu tư lớn và đa dạng dạng về nguồn tài chính; điều này là khó khăn đối với đô thị trung bình như thị trấn Đức Hòa. - Khả năng đánh mất văn hóa, kiến trúc, lối sống địa phương do sự phát triển. - Mật độ dân số tăng, lưu lượng giao thông lớn sẽ là gánh nặng cho hạ tầng kỹ thuật. - Cân bằng giữa phát triển và bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, phát triển bền vững. - Các quy hoạch ngành thiếu tính đồng bộ, dẫn đến việc triển khai xây dựng gặp nhiều bất cập.

CHƯƠNG 2: CÁC ĐỊNH HƯỚNG CÓ LIÊN QUAN

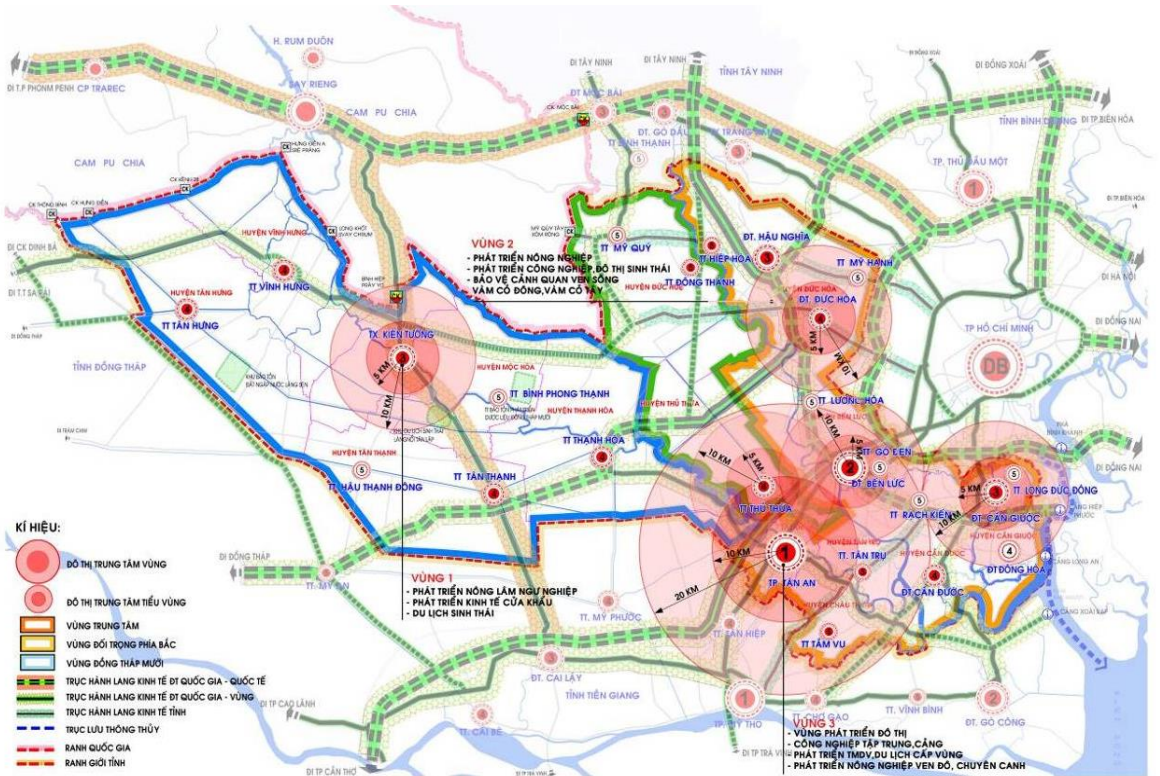
2.1. Định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An

Căn cứ theo hồ sơ quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được phê duyệt theo quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 của UBND tỉnh Long An. Huyện Đức Hòa được định hướng như sau:

- + Theo định hướng phân bố các vùng chức năng, huyện Đức Hòa thuộc vùng phát triển đô thị và công nghiệp (bao gồm các huyện Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc, Cần Đước, một phần huyện Tân Trụ, thành phố Tân An và một phần huyện Thủ Thừa), tập trung phát triển đô thị và công nghiệp tổng hợp, tạo thành hành lang phát triển đô thị trung tâm ở Bến Lức – Tân An và các đô thị công nghiệp đặc thù ở Đức Hòa, Cần Giuộc, Cần Đước.
- + Trong định hướng hệ thống đô thị chuyên ngành cấp huyện, thị trấn Đức Hòa thuộc đô thị công nghiệp – dịch vụ cảng (gồm các đô thị Đức Hòa, Hậu Nghĩa và khu công nghiệp khu công nghiệp Đức Hòa I, Đức Hòa III, Xuyên Á, Tân Đức, Tân Đô, Hải Sơn, Hựu Thạnh, các cụm công nghiệp Liên Minh, Liên Hưng, Hoàng Gia, Nhựa Đức Hòa,....).
- + Định hướng tổ chức không gian vùng huyện
 - Là trung tâm công nghiệp tập trung, trung tâm phụ trợ, chế biến của tỉnh Long An và khu vực.
 - Trung tâm giáo dục đào tạo cấp quốc tế
 - Trung tâm du lịch sinh thái sông Vàm Cỏ Đông, du lịch văn hóa – lịch sử cấp vùng



Hình 19: Sơ đồ quy hoạch vùng tỉnh Long An



Hình 20: Sơ đồ phân vùng phát triển kinh tế tỉnh Long An

Quy hoạch phân khu TT. Đức Hòa

Trung tâm quy hoạch xây dựng

2.2. Định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa

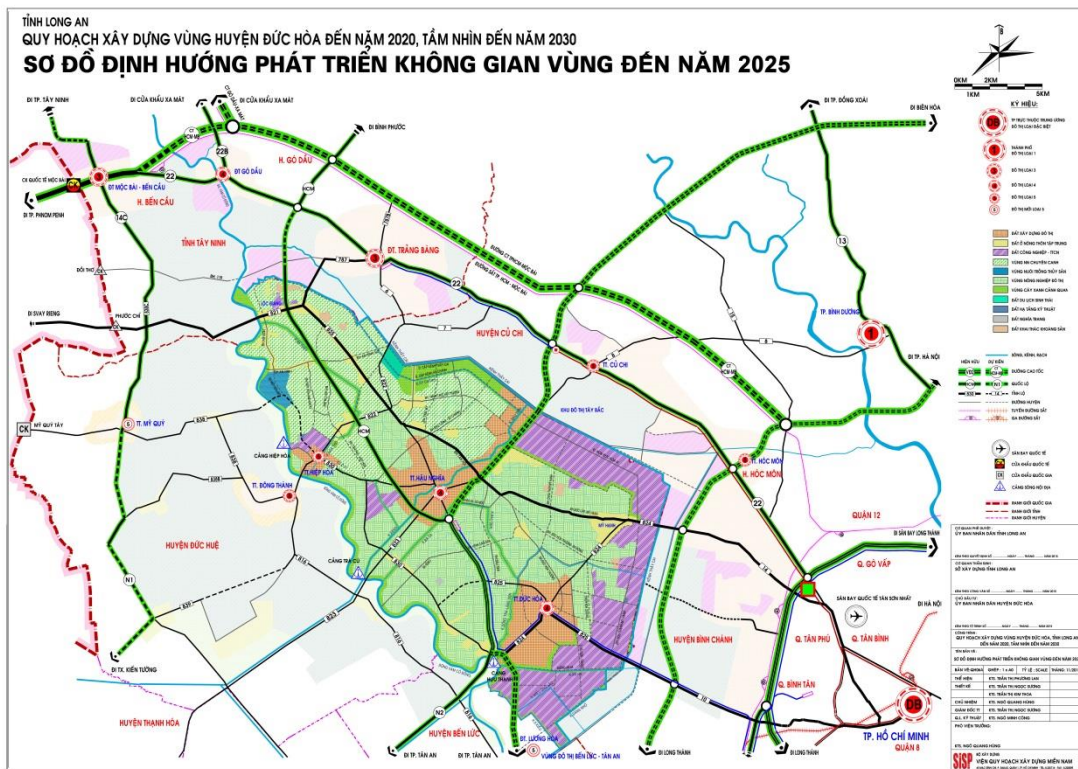
Căn cứ theo hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đã được phê duyệt theo quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 06/08/2014 của UBND tỉnh Long An, các định hướng cơ bản liên quan đến khu vực lập quy hoạch như sau:

- **Về cấu trúc không gian**

- Cấu trúc lưu thông: Khung phát triển vùng huyện Đức Hòa gồm các trục hành lang kinh tế đô thị quốc gia sau:
 - + Trục hành lang đường vành đai 3 và vành đai 4 vùng thành phố Hồ Chí Minh kết nối Đức Hòa với quốc tế qua sân bay quốc tế Long Thành và cảng trung chuyển quốc tế Cái Mép – Thị Vải.
 - + Trục hành lang đường N2 (Hồ Chí Minh) kết nối huyện Đức Hòa với đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Mộc Bài, hành lang Xuyên Á, vùng thành phố Hồ Chí Minh, vùng đồng bằng sông Cửu Long, vùng Tây Nguyên, các trục hướng tâm nối với trung tâm thành phố Hồ Chí Minh.
 - + Trục đường ĐT.824, ĐT 825: là 2 trục hướng tâm liên kết với khu vực phía Tây và khu trung tâm TP. Hồ Chí Minh; và đi xuyên qua trung tâm thị trấn Đức Hòa.
 - + Trục hành lang kinh tế đường thủy : Hệ thống giao thông thủy như sông Vàm Cỏ Đông, kênh Thầy Cai kết nối huyện Đức Hòa với thành phố Hồ Chí Minh, đồng bằng sông Cửu Long.
- Cấu trúc vùng đô thị bao gồm 4 khu vực:
 - + Khu vực 1: Đô thị Hậu Nghĩa
 - + Khu vực 2: Đô thị Đức Hòa
 - + Khu vực 3: Đô thị Hiệp Hòa:
 - + Khu vực 4: Đô thị Mỹ Hạnh
- Cấu trúc không gian vùng cảnh quan và không gian mở: Vùng cảnh quan sông nước dọc sông Vàm Cỏ Đông và hệ thống các kênh rạch khác, đây cũng là đặc trưng mang bản sắc riêng cho huyện Đức Hòa; cần được gìn giữ và phát huy trong bối cảnh phát triển, đáp ứng được tác động của biến đổi khí hậu cũng như

là vùng tiềm năng phát triển du lịch sinh thái và cảnh quan sông nước của huyện.

- **Về phân vùng chức năng: Phân chia thành 2 vùng**
 - Vùng phía Bắc: Vùng nông nghiệp – du lịch: Phát triển nông nghiệp chất lượng cao kết hợp với phát triển thương mại dịch vụ và tiểu thủ công nghiệp. Đô thị Hiệp Hòa là đô thị trung tâm của vùng
 - Vùng phía Nam: phát triển đô thị, công nghiệp, dịch vụ là vùng phát triển kinh tế - xã hội trọng điểm của tỉnh. Đô thị Hậu Nghĩa, Đức Hòa là đô thị trung tâm của vùng.



Hình 21: Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa

2.3. Định hướng quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Đức Hòa

Căn cứ theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tỷ lệ 1/5.000 đã được phê duyệt theo quyết định số 3290/QĐ-UBND ngày 11/9/2015 của UBND tỉnh Long An. Các định hướng cơ bản liên quan đến khu vực lập quy hoạch như sau:

Khu sản xuất: Diện tích đất công nghiệp khoảng 1.573 ha(đến năm 2030), tập trung phần lớn tại xã Hựu Thạnh, Đức Hòa Hạ.

Các cơ quan hành chính: Diện tích khoảng 2ha, nằm tại thị trấn Đức Hòa, cạnh 2 trục đường tỉnh 824 và 825.

Khu thương mại – dịch vụ: Diện tích khoảng 53,7 ha. Phân bố đều cho khu vực. Trong đó khu vực trung tâm chiếm 36 ha được bố trí trục đường 825 (TT. Đức Hòa).

Các công trình dịch vụ công cộng

- + Công trình giáo dục: bố trí phù hợp với chức năng và bán kính phục vụ. Diện tích đến năm 2030 phục vụ cấp đô thị là 18,32 ha.
- + Công trình văn hóa- thể dục thể thao- công viên cây xanh: Khu trung tâm văn hoá bố trí xung quanh đường 825 (TT. Đức Hòa). Diện tích đất cây xanh và thể dục thể thao đến năm 2030 khoảng 95 ha.
- + Công trình y tế: bệnh viện đa khoa khu vực Đức Hòa tọa lạc tại khu phố 4, đường Nguyễn Văn Dương, với quy mô diện tích 5ha.
- + Bến xe bố trí ở khu phố 2, TT. Đức Hòa.

Khu dân cư

- + Nhà ở ô phố: tập trung chủ yếu tại TT. Đức Hòa và xã Đức Hòa Hạ.
- + Nhà ở chia lô: tập trung tại các khu dân cư mới, phần lớn tập trung tại TT. Đức Hòa , xã Đức Hòa Hạ và xã Hựu Thạnh.
- + Nhà ở có vườn: các lô đất có diện tích từ 200- 250m²/lô, tập trung tại khu quy hoạch mới dân cư tại xã Hựu Thạnh và dọc theo sông Láng Ven nhằm kết hợp cảnh quan sông nước.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

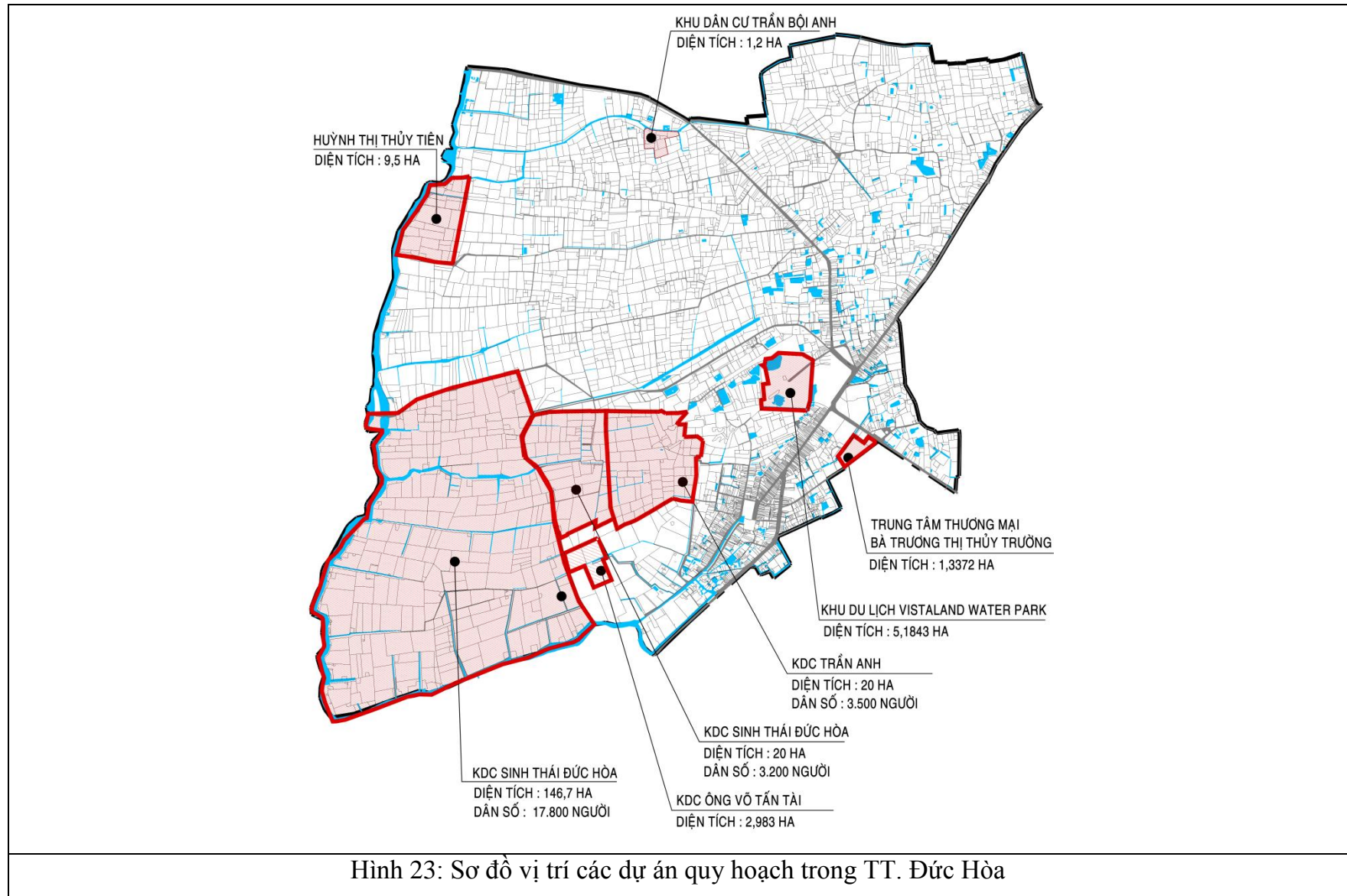
- + Chỉ tiêu dân số

Năm 2020	:	80.000 người
Năm 2030	:	120.000 người.
- + Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng (năm 2030): 92,1m²/người, trong đó:

Đất ở	:	50 m ² /người
Đất công trình dịch vụ đô thị	:	13.77 m ² /người

Khu dân cư Đức Hòa: nằm ở phía Tây TT Đức Hòa với quy mô gần 500 ha. Dự án này gần như là sự kéo dài việc phát triển đô thị vốn đã có mật độ cao và dàn trải theo đường giao thông chính 824, 825 mà thiếu khoảng đệm bằng không gian xanh. Bên cạnh đó, dự án sẽ đối mặt với nguy cơ trở thành “quy hoạch treo” vì phát triển áp đặt chồng lên một khu dân cư hiện hữu khiến cho chi phí đền bù giải tỏa cao. Hơn nữa, quy hoạch khu dân cư Đức Hòa sẽ gây áp lực đáng kể lên cơ sở hạ tầng kỹ thuật vốn đã không theo kịp sự phát triển đô thị hiện nay.

Khu dân cư Trần Anh + sinh thái Đức Hòa: Quy mô khoảng 40 ha, nằm ở vị trí trung tâm TT. Đức Hòa. Giống như KDC ở phía Tây Nam, dự án được xây dựng chủ yếu ở phần đất nông nghiệp, nên hiệu quả kinh tế cao do chi phí đền bù giải tỏa thấp. Tuy nhiên dự án này sẽ gây áp lực lên hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là khu vực xung quanh 824. Một vấn đề cần được quan tâm đến dự án này này thoát nước thải, đây là khu vực mật độ ao hồ dày đặc và cũng là nơi nguồn nước bị ô nhiễm nặng nề nhất. Đây là thách thức đáng kể cho dự án khu dân cư này.



Bảng 11: Bảng tổng hợp dự án KDC

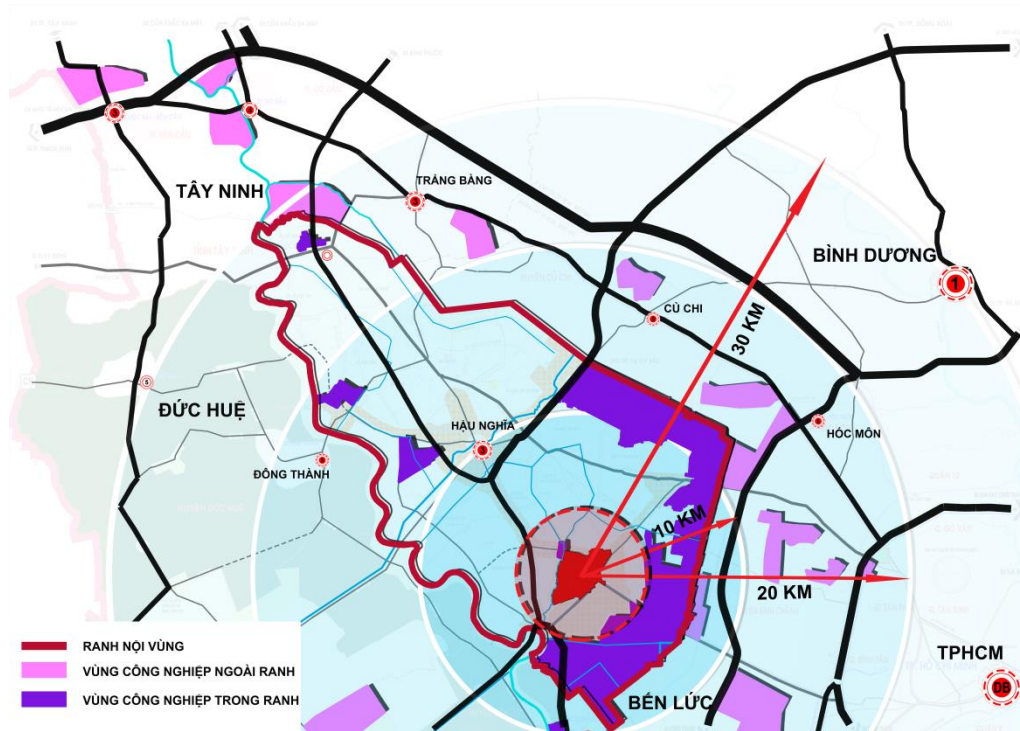
STT	Tên dự án	Diện tích	Tình trạng pháp lý			Vị trí
			Có chủ trương	Được duyệt	Đã hủy bỏ	
1	KDC Trần Anh Vista	20 ha		X		Khu phố 1, phía Nam đường Nguyễn Văn Dương.
2	Khu dân cư Đức Hòa	20 ha			X	Khu phố 3, phía Nam đường tỉnh 825.
3	KDC sinh thái Đức Hòa	19,26 ha		X		Khu phố 1, phía Nam đường Nguyễn Văn Dương.
4	KDC sinh thái Đức Hòa	146,7 ha		X		Khu phố 1, phía Tây Nam TT. Đức Hòa.
6	KDC ông Võ Tấn Tài	2,98 ha		X		Khu phố 1, phía Nam đường KDC sinh thái Đức Hòa.
6	KDC TT ĐH – Đức Hòa Hạ	36,12 ha	X			Khu phố 3, phía Nam đường tỉnh 825.
7	Dự án TTTM của bà Trương Thị Thủy Trường	1,06 ha	X			Khu phố 3, phía Nam đường tỉnh 825.
8	Điểm dân cư đô thị	1,06 ha		X		Khu phố 4, phía Bắc TT. Đức Hòa, gần đường tỉnh 825.
9	Khu du lịch Vistaland water park	5,18 ha		X		Khu phố 4, cạnh công viên Võ Văn Tần.
	TỔNG		37,18	195,18		

2.5. Định hướng dự án công nghiệp nội vùng và liên vùng

Hiện nay TT. Đức Hòa không có dự án công nghiệp, chỉ còn một số nhà xưởng tiểu thủ công nghiệp. Trong tương lai các loại hình này sẽ di dời ra khỏi TT. Đức Hòa, phản ánh đúng tính chất đô thị nhà ở - TMDV.

Tuy nhiên nếu xét trong phạm vi vùng huyện Đức Hòa thì TT. Đức Hòa lại nằm trong vùng phát triển công nghiệp mạnh nhất (trong vòng bán kính 10km), các dự án này chủ yếu tập trung nhiều nhất tại phía Nam và phía Bắc TT. Đức Hòa, nơi có tuyến đường chính là 824 và 825. Các dự án công nghiệp này sẽ là bài toán thách thức cho sự phát triển đô thị tại đây; một mặt sẽ tác động tích cực đến việc hiệu quả sử dụng đất cũng như tăng giá trị kinh tế cho nơi đây. Mặt khác các dự án này sẽ gây lực đáng kể lên đô thị Đức Hòa, đặc biệt là vấn đề ô nhiễm môi trường, hạ tầng kỹ thuật vốn là các nhược điểm bấy lâu nay của TT. Đức Hòa.

Ngoài ra, trong mối liên hệ ngoài vùng thì TT. Đức Hòa còn nằm trong vùng phát triển công nghiệp của các đô thị thuộc hàng đầu cả nước như Bình Dương, TPHCM, Bến Lức. TT. Đức Hòa có sự kết nối tốt với các đô thị trên thông qua các tuyến giao thông 824, 825 và đường vành đai 4. Do đó chức năng của TT. Đức Hòa cần phải được cân nhắc trong mối liên hệ với các đô thị này.



Hình 24: Vị trí TT. Đức Hòa trong định hướng dự án công nghiệp nội và liên vùng

CHƯƠNG 3: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

3.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng đối với đồ án quy hoạch

3.1.1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Diện tích khu quy hoạch: **692,20** ha.

Quy mô dân số: **50.000** người;

Thời hạn quy hoạch: theo thời hạn đồ án quy hoạch chung đến năm 2030.

Tầng cao tối đa: khoảng 15 tầng, cho phép một số công trình có tầng cao hơn 9 tầng nhằm tạo điểm nhấn cho khu vực;

Tầng cao tối thiểu: 1 tầng

- **Chỉ tiêu đối với từng loại đất:**

- **Đất đơn vị ở** : 40 – 50 m²/người.
 - + Đất nhóm nhà ở : 30 – 40 m²/người.
 - + Đất cây xanh : ≥ 2 m²/người.
 - + Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở
 - Đất giáo dục* : ≥ 2,7 m²/người
 - Đất y tế* : ≥ 0,5 m²/người
 - Đất TDTT* : ≥ 0,5 m²/người
- **Đất ngoài đơn vị ở**
 - + Đất cây xanh : ≥ 5 m²/người
 - + Đất công trình dịch vụ cấp đô thị
 - Đất giáo dục* : ≥ 0,6 m²/người
 - Đất y tế* : ≥ 0,5 m²/người
 - Đất TDTT* : ≥ 2,2 m²/người

Các loại chỉ tiêu kỹ thuật khác phải đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD (Đính kèm phụ lục 3), đồng thời phù hợp với Quyết định phê duyệt số 34590/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung Khu vực Thị Trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.1.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Đất giao thông đô thị: đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Cụ thể:

Quy hoạch phân khu TT. Đức Hòa

Trung tâm quy hoạch xây dựng

Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị tối thiểu đạt:

- + *Tính đến đường liên khu vực* : 6%;
- + *Tính đến đường khu vực* : 13%;
- + *Tính đến đường phân khu vực* : 18 %.

Mật độ đường km/km² đảm bảo:

- + *Đường liên khu vực* : 3,3 – 2 km/km²;
- + *Đường khu vực* : 8,0 – 6,5 km/km²;
- + *Đường phân khu vực* : 13,3 – 10 km/km².

- Chỉ tiêu cấp – thoát nước : 100-150 lít/người.ngày đêm
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.000-1.500 kWh/người.năm
- Thông tin liên lạc : 1 ÷ 2 điện thoại/hộ;
- Rác thải : 0,9 ÷ 1,0 kg/người.ngày đêm

Ngoài ra, các chỉ tiêu HTKT có chức năng khác phải tuân thủ theo QCVN

01:2008/BXD về “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Các công trình HTKT đô thị”.

3.2. Cơ sở tính toán

- Diện tích toàn khu: 692,20 ha
- Quy mô dân số lập quy hoạch đến năm 2030: 50.000 người

Dự kiến toàn khu quy hoạch được phân bổ thành 6 đơn vị ở có quy mô dân số từ 4.000 – 22.000, trong các khu vực còn có các khu đất dành cho cây xanh, công viên thể dục thể thao. Trong ranh các đơn vị ở, ngoài các khu đất dành cho đơn vị ở còn có các khu đất chức năng ngoài đơn vị ở, ngoài đô thị nằm xen kẽ trong ranh các đơn vị ở.

- **Đất nhóm nhà ở:** gồm có 3 loại đất nhóm nhà ở chính
 - + Đất nhà ở hiện hữu chính trang: gồm các khu dân cư đô thị hiện hữu của thị trấn Đức Hòa, được định hướng chỉnh trang, cải tạo.
 - + Đất nhóm nhà ở có mật độ trung bình
 - + Đất nhóm nhà ở có mật độ thấp
- **Đất giáo dục**
 - + Đất giáo dục theo QCVN 01-2008/BXD, số học sinh tính trên quy

mô dân số 50.000 người gồm có:

- ❖ Trường dạy nghề = $50.000 \times 40/1.000 = 2.000$ học sinh
 - ❖ Học sinh THPT = $50.000 \times 40/1.000 = 2.000$ học sinh
 - ❖ Học sinh THCS = $50.000 \times 55/1.000 = 2.750$ học sinh
 - ❖ Học sinh tiểu học = $50.000 \times 65/1.000 = 3.250$ học sinh
 - ❖ Học sinh mầm non = $50.000 \times 50/1.000 = 2.500$ học sinh
- + Chỉ tiêu diện tích 15m²/học sinh, tổng diện tích tối thiểu cần đáp ứng
- ❖ Trường dạy nghề = $2.000 \times 15 = 30.000$ m² (3 ha)
 - ❖ Trường THPT = $2.000 \times 15 = 30.000$ m² (3ha)
 - ❖ Trường THCS = $2.750 \times 15 = 41.250$ m² (4,12 ha)
 - ❖ Trường tiểu học = $3.250 \times 15 = 48.750$ m² (4,88 ha)
 - ❖ Trường mầm non = $2.500 \times 15 = 37.500$ m² (3,75 ha)
- + Theo đó, đất giáo dục trong khu quy hoạch được bố trí như sau:
- ❖ Trường THPT và trường dạy nghề: bố trí khoảng 3 trường THPT và 3 trường dạy nghề, bố trí đảm bảo tối đa 20.000 dân/trường.
 - ❖ Trường trung học cơ sở: Bố trí 1 trường phục vụ cho khoảng 1-2 đơn vị ở, quy mô diện tích khoảng 1ha/trường, tổng cộng khoảng 3-4 trường.
 - ❖ Trường tiểu học: Bố trí mỗi đơn vị ở 1 trường tiểu học có quy mô diện tích khoảng 0,5 – 1 ha/trường, bán kính phục vụ trong khoảng 500m, tổng cộng khoảng 6 trường.
 - ❖ Trường mầm non: Bố trí mỗi đơn vị ở 1 – 2 trường, có quy mô diện tích 0,5 – 1 ha/trường, tổng cộng khoảng 6 – 10 trường.

- **Đất cây xanh – thể dục thể thao**

- + Đất cây xanh đơn vị ở: diện tích tối thiểu cho 50.000 dân: 10 ha.
- + Đất cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích tối thiểu: 25 ha
- + Đất thể dục thể thao đơn vị ở: có thể kết hợp với đất cây xanh, diện tích tối thiểu: 2,5 ha

- **Đất y tế:** diện tích đất xây dựng trạm y tế đạt tối thiểu 2,5 ha. Dự kiến xây

dựng khoảng 5 – 7 trạm.

- ***Đất thương mại, hành chính, văn hóa:*** Đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng.
- ***Đất giáo dục ngoài đơn vị ở:*** Dự kiến bố trí 3 trường THPT và 3 trường dạy nghề.
- ***Hạ tầng kỹ thuật***
 - + ***Giao thông:*** Quy hoạch hệ thống giao thông với các cấp đường liên khu vực, khu vực và phân khu vực. Đồng thời, bố trí mới 1 bến xe.
 - + ***Cao độ nền và thoát nước mặt:*** Quy hoạch san nền và thoát nước mưa theo quy hoạch chiều cao chung của thị trấn Đức Hòa, đồng thời kết hợp các định hướng phát triển có liên quan đến yếu tố biến đổi khí hậu, nên cao độ xây dựng đảm bảo $\geq +2,2m$.
 - + ***Cấp nước:*** Đối với đô thị loại IV, chỉ tiêu cấp nước cho 1 người dân là 150l/người.ngđ trên tổng số 50.000 dân.
 - + ***Thoát nước thải:*** Căn cứ chỉ tiêu thoát nước bằng 80% lưu lượng nước cấp. Phân loại nước tính chất nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp. Nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt phải xử lý riêng.
 - + ***Cấp điện:*** Đối với đô thị loại IV, chỉ tiêu cấp điện cho 1 người dân là 1500KWh/người.năm trên tổng số 50.000 dân. Sử dụng nguồn điện Quốc gia trạm biến áp Đức Hòa 110/22KV – 2x63MVA nằm trên đường tỉnh 825.
 - + ***Thông tin liên lạc:*** Đối với đô thị loại IV, nhu cầu thông tin liên lạc cho 1 hộ dân là 1 máy trên tổng số 50.000 dân. Sử dụng nguồn cung cấp từ bưu điện Đức Hòa hiện hữu.

Bảng 12: Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất theo tiêu chí đô thị loại IV và QCVN 01:2008

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo NVQH được duyệt	Chỉ tiêu đô thị loại 4	Theo QCVN 01:2008	Theo ĐA QHC (120.000)	Theo đồ án đề xuất (50.000)
A	CHỈ TIÊU SD ĐẤT TOÀN KHU	m ² /người	138,44	----	----	418,89	138,44
B	CHỈ TIÊU ĐẤT CÁC KHU Ở	m ² /người	----	----	----	----	---
	Chỉ tiêu đất đơn vị ở toàn khu QH	m ² /người	40 – 50	----	8 - 50	----	45,22
C	CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG CÁC ĐƠN VỊ Ở						
1	Đất các nhóm nhà ở	m ² /người	30 – 40	≥ 29	≤ 50	50	≥ 32
2	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	m ² /người	≥ 4	≥ 1,5	----	----	≥ 4
	– Đất công trình giáo dục	m ² /người	≥ 2,7	≥ 2,7	≥ 2,7	----	≥ 2,7
	– Đất y tế (Trạm y tế)	m ² /người	≥ 0,5	≥ 0,1	≥ 0,5	----	≥ 0,5
	– Đất công trình TMDV	Ctrinh/đv ở	----	----	≥ 1	----	
		ha/công trình	----	----	≥ 0,2	----	≥ 0,2ha/ctr
3	Đất cây xanh – TDDT	m ² /người	≥ 2,5	----	≥ 2,5	----	≥ 2,5
D	CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở						
1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	m ² /người	----	≥ 3	----	13,77	≥ 3
	– Đất giáo dục	m ² /người	≥ 0,6	----	≥ 0,6	1,53	≥ 0,6
		Công trình	----	≥ 2	1 cơ sở/20000 ng	5	4
	– Đất y tế	m ² /người	≥ 0,5	≥ 0,24	≥ 0,4	0,44	≥ 0,5
		Giường/1000ng	≥ 5	≥ 2,4	≥ 4,5	3,93	

	– Đất công trình TMDV	ha/công trình	$\geq 0,8$	---	$\geq 0,8$	6,71	$\geq 0,8$
		Công trình	----	≥ 2	----	8	≥ 2 ctr
	– Đất văn hóa	ha/công trình	$\geq 0,5$	---	$\geq 0,5$	18,32ha/2ctr	$\geq 0,5$ ha/ctr
		Công trình	----	≥ 2	----	2	3
2	Đất cây xanh – TDDT	m ² /người	$\geq 7,2$	≥ 5	$\geq 7,2$	7,94	≥ 8
		Công trình	----	≥ 2	≥ 1	1	≥ 3 ctr
E	CÁC CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT						
1	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực	%	≥ 13	≥ 12			≥ 13
		m ² /người	----	≥ 9 m ²	----	20,39 m ²	16,3 m²
2	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/ng/ngày	100 – 150	≥ 100	100 – 150	120	100 – 150
3	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/ng/ngày	100 – 150	----	100 – 150		100 – 150
4	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	1000 – 1500	≥ 350	1000 – 1500		1000 – 1500
5	Lượng chất thải rắn phát sinh	Kg/ng/ngày	0,9 – 1	----	0,9 – 1		0,9 – 1
6	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	%	----	≥ 70	≥ 90	----	
F	CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH TOÀN KHU						
	Mật độ xây dựng		%	32,4	----	----	
	Hệ số sử dụng đất		Lần	2,2	----	----	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng		----	----	15
		Tối thiểu	Tầng		----	----	1

CHƯƠNG 4: QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đề án

4.1.1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 692,2 ha với dân số khoảng 50.000 người
 - + Mật độ xây dựng trung bình toàn khu : khoảng 46,4 %;
 - + Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu : 2,2 lần;
 - + Tầng cao thiểu – tầng cao tối đa : 1 – 15 tầng ;
 - + Đất đơn vị ở (quy chuẩn: 8-50 m²/người) : 43,91, m²/người;
 - + Đất cây xanh, TDTT (quy chuẩn: $\geq 7,5$ m²/người) : 14,06 m²/người
 - o Đất cây xanh - TDTT cấp đô thị: 11,16 m²/người (quy chuẩn: 5 m²/người);
 - o Đất cây xanh, TDTT cấp đơn vị ở: 2,9 m²/người (quy chuẩn: $\geq 2,5$ m²/người)
 - + Đất công trình công cộng
 - o Đất CTCC cấp đô thị : đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành.
 - o Đất CTCC cấp đơn vị ở : 4,04 m²/người, bao gồm:
 - Đất giáo dục : 2,71 m²/ng (quy chuẩn: $\geq 2,7$ m²/ng)
 - Đất y tế : 0,76 m²/ng (quy chuẩn: $\geq 0,5$ m²/người).
 - o Đất TMDV : 0,58 m²/người

4.1.2. Các chỉ tiêu đối với từng loại đất

- Khu nhà ở hiện hữu chính trang (mật độ cao đối với các khu nhà ở hiện hữu):
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 90%;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 4,5 lần;
 - + Tầng cao tối đa : 5 tầng;
- Khu sử dụng hỗn hợp (Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ):
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 50%;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 6 lần;
 - + Tầng cao tối đa : 9 tầng;
- Nhà ở xây mới (mật độ trung bình):
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 80%;

- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,5 lần;
- + Tầng cao tối đa : 5 tầng;
- Nhà ở dự kiến phát triển (Biệt thự, liền kề, đa chức năng)
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 60% (Biệt thự), 85% (liền kề), 75% (đa chức năng)
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,5 lần;
 - + Tầng cao tối đa : 5 tầng;
- Công trình hành chính, cơ quan
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2 lần;
 - + Tầng cao tối đa : 3 tầng;
- Công trình công cộng, TMDV
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 6 lần;
 - + Tầng cao tối đa : 15 tầng;
- Đất y tế
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,2 lần;
 - + Tầng cao tối đa : 8 tầng;
- Công trình hạ tầng kỹ thuật
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,4 lần;
 - + Tầng cao tối đa : 1 tầng;
- Các khu công viên cây xanh
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 5%;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần;
 - + Tầng cao tối đa : 1 tầng;
- Các khu thể dục thể thao
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 10%;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,2 lần;

- + Tầng cao tối đa : 2 tầng.
- Đất tôn giáo, di tích
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2 lần;
 - + Tầng cao tối đa : 3 tầng.

4.1.3. Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp – thoát nước : 100 – 150 lít/người.ngày đêm
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.000 – 1.500 kWh/người.năm
- Thông tin liên lạc : 1 ÷ 2 điện thoại/hộ;
- Rác thải : 0,9 ÷ 1,0 kg/người.ngày đêm

4.2. Cơ cấu tổ chức không gian

4.2.1. Nguyên tắc tổ chức

Thị trấn Đức Hòa sẽ là đô thị giải quyết nhu cầu nhà ở cho các khu vực lân cận và định hướng là khu TMDV cấp huyện. Đồng thời xây dựng đô thị Đức Hòa sẽ là một đô thị hiện đại, có bản sắc, gần gũi và thân thiện với con người; lấy yếu tố sông nước làm cảnh quan chính. Trên cơ sở đó, đề xuất các nguyên tắc tổ chức không gian TT. Đức Hòa như sau:

Nguyên tắc 1: Bám sát với quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch vùng của huyện Đức Hòa và quy hoạch chung khu vực thị trấn Đức Hòa.

Nguyên tắc 2: Việc lập quy hoạch phân khu phải bám theo điều kiện hiện trạng tại khu vực, hạn chế tối đa san lấp các ao hồ hiện nay. Khi tổ chức giao thông, hạn chế việc mở thêm đường qua các khu dân cư tập trung đồng đúc.

Nguyên tắc 3: Tạo lập một không gian đô thị hiện đại, có bản sắc đồng thời phải thân thiện với người dân, tránh việc tạo lập không gian đô thị phân chia giàu nghèo, gây mâu thuẫn xã hội.

Nguyên tắc 4: Tạo lập một khu đô thị có điểm nhấn về không gian, khai thác tối đa cảnh quan sông nước (sông láng Ven, sông Tra và các ao, đầm), nhằm mang lại hình ảnh đô thị sinh thái.

Nguyên tắc 5: Tạo lập một khu vực có cấu trúc linh hoạt với những không gian động, kết nối đồng bộ với không gian hiện hữu xung quanh.

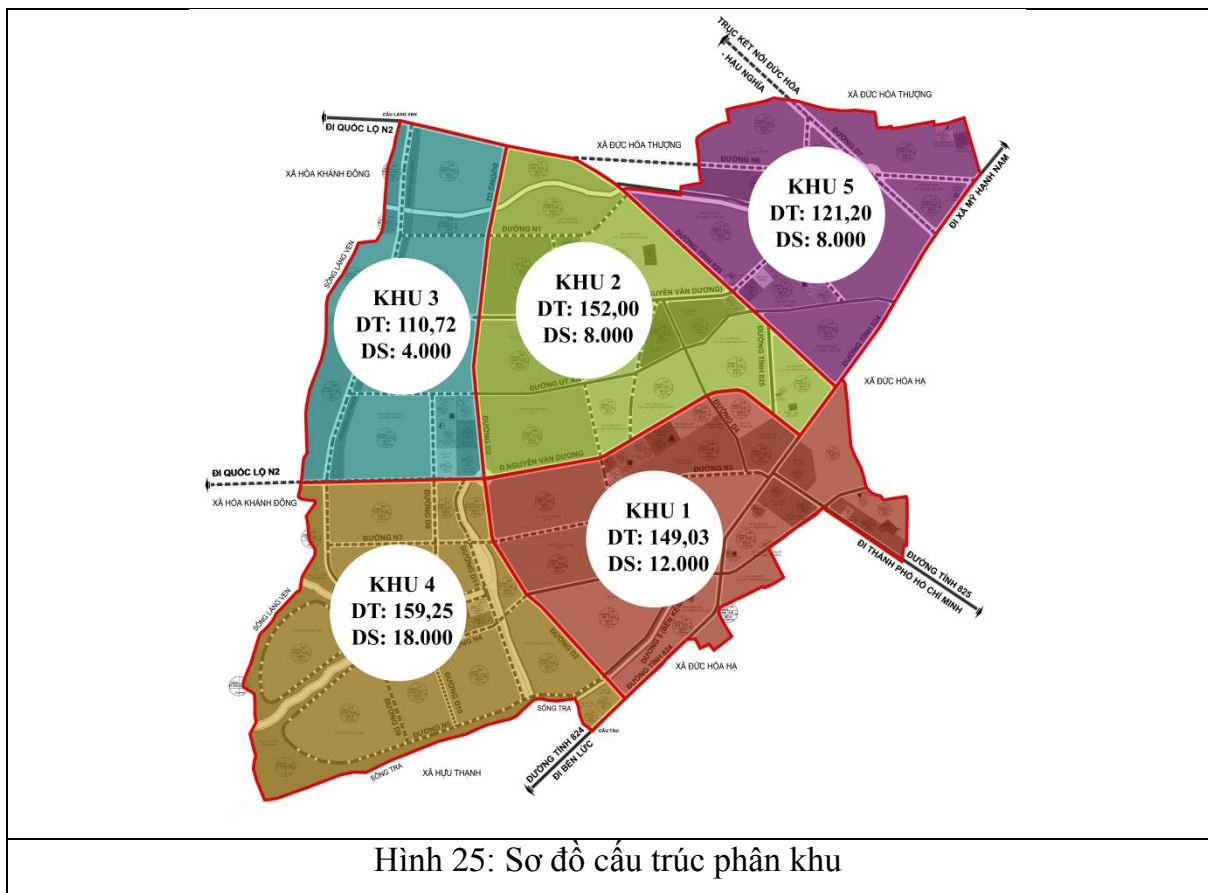
4.2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

4.2.1.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch

Trên cơ sở phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Đức Hòa và nội dung nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2.000 thị trấn Đức Hòa đã được phê duyệt. Toàn khu quy hoạch được chia làm 6 khu ở gồm các đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở được xác định như sau:

- **Khu ở 1:** Giới hạn bởi đường Nguyễn Văn Dương, đường D3, đường 824 và ranh thị trấn giáp xã Đức Hòa Hạ.
 - + Tính chất: Khu dân cư mật độ cao, trung tâm thị trấn Đức Hòa.
 - + Diện tích : 149,03 ha
 - + Số dân : 12.000 người
 - + Công trình trọng điểm : Công viên Võ Văn Tần, bệnh viện mới và khu trung tâm đô thị.
 - + Tầng cao : 1 – 15 tầng
- **Khu ở 2:** Giới hạn bởi đường Nguyễn Văn Dương, đường D3, và đường 825. Nằm phía Bắc thị trấn
 - + Tính chất: Khu dân cư đô thị
 - + Diện tích : 152 ha
 - + Số dân : 8.000 người
 - + Công trình trọng điểm : Trường PTTH Đức Hòa.
 - + Tầng cao : 1 – 15 tầng
- **Khu ở 3:** Giới hạn bởi đường D3, Nguyễn Văn Dương, ranh thị trấn (sông Láng Ven) và đường 825. Nằm phía Tây thị trấn Đức Hòa.
 - + Tính chất: Khu dân cư dự kiến phát triển.
 - + Diện tích : 110,72 ha
 - + Số dân : 4.000 người
 - + Công trình trọng điểm : Công viên ven sông Láng Ven
 - + Tầng cao : 1-15 tầng

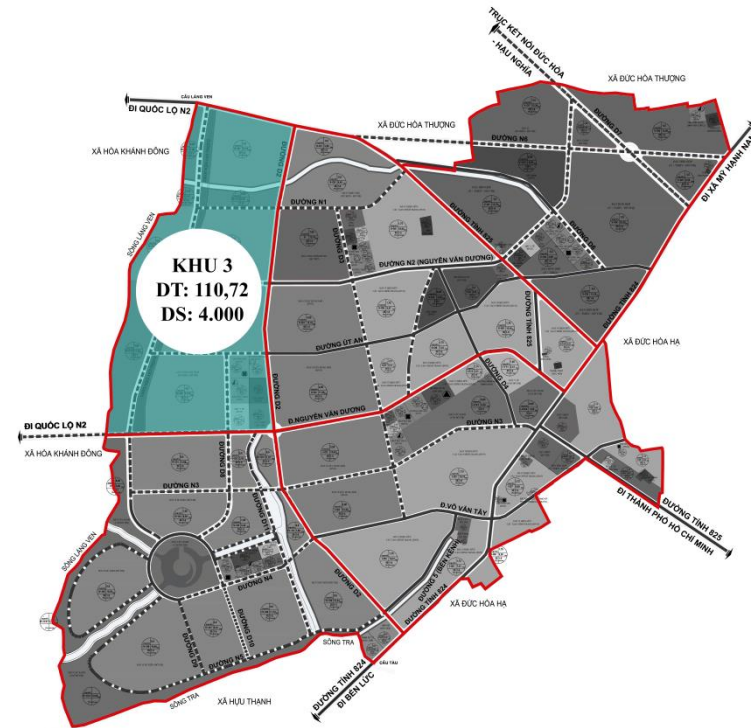
- **Khu ở 4:** Giới hạn bởi đường Nguyễn Văn Dương, đường D3, 824, ranh thị trấn (sông Láng Ven, sông Tra). Nằm phía Tây TT. Đức Hòa.
 - + Tính chất: Khu dân cư dự kiến phát triển.
 - + Diện tích : 159,25 ha
 - + Số dân : 18.000 người
 - + Công trình trọng điểm : Công viên ven sông Láng Ven
 - + Tầng cao : 1-15 tầng
- **Khu ở 5:** Giới hạn bởi đường 824, 825 và ranh thị trấn.
 - + Tính chất: Khu dân cư hỗn hợp (Ở + TMDV)
 - + Diện tích : 121,20 ha
 - + Số dân : 8.000 người
 - + Công trình trọng điểm : Khu giáo dục cấp vùng
 - + Tầng cao : 1- 15 tầng



Bảng 13: Bảng thống kê cơ cấu phân khu

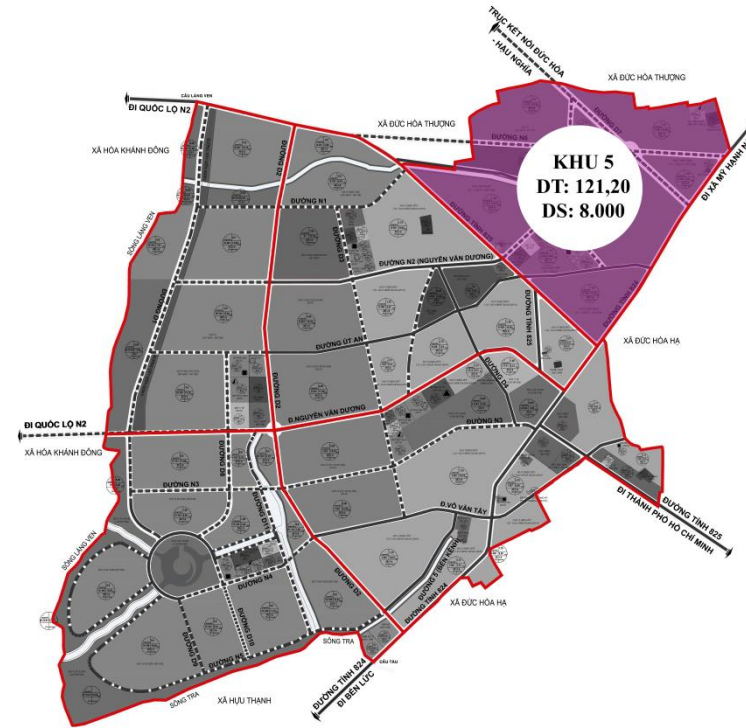
STT	Kí hiệu	Khu đô thị	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Tính chất khu vực
I		KHU Ồ 1	149,03	12.000	Khu trung tâm đô thị
	I.1	Khu dân cư xây dựng mới			
	I.2	Khu dân cư hiện hữu chính trang			
	I.3	Khu công trình dịch vụ đô thị			
II		KHU Ồ 2	152	8.000	Khu dân cư đô thị
	II.1	Khu dân cư xây dựng mới			
	II.2	Khu dân cư hiện hữu chính trang			
	III.3	Khu dân cư dự kiến phát triển			
III		KHU Ồ 3	110,72	4.000	Khu dân cư ven sông
	III.1	Khu dân cư dự kiến phát triển			
	III.2	Khu công viên ven sông			
IV		KHU Ồ 4	159,25	18.000	Khu dân cư ven sông
	IV.1	Khu dân cư dự kiến phát triển			
	IV.2	Khu công viên ven sông			
V		KHU Ồ 5	121,20	8.000	Khu dân cư đô thị, dịch vụ cấp vùng
	V.1	Khu dịch vụ cấp vùng dự kiến			
	V.2	Khu dân cư (Ồ + TMDV)			
	V.3	Khu dân cư dự kiến phát triển			
	V.4	Khu dịch vụ đô thị cấp vùng			
TỔNG			692,20	50.000	

		(ha)	(người)	
3	KHU 3	110,72	4.000	Khu dân cư ven sông
3.1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	6,00		
3.1.1	Đất ở	---		
	+ Đất ở xây dựng mới	---		
	+ Đất ở cải tạo	---		
3.1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị	4,78		
3.1.3	Đất cây xanh + TDTT	1,22		
3.2	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	104,72		
3.2.1	Đất công trình dịch vụ đô thị	1,34		
3.2.2	Đất dự kiến phát triển	64,39		
3.2.3	Đất hỗn hợp (Ở + TMDV)	---		
3.2.4	Đất cây xanh + TDTT	16,31		
3.2.5	Đất cây xanh cách ly	8,80		
3.2.6	Đất tôn giáo tín ngưỡng	---		
3.2.7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	---		
3.2.8	Kênh rạch, mặt nước	0,93		
3.2.9	Đất giao thông	12,94		
STT	Khu đô thị	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Tính chất / Vị trí



4	KHU Ở 4	159,25	18.000	Khu dân cư ven sông
4.1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	3,93		
4.1.1	Đất ở	---		
	+ Đất ở xây dựng mới	---		
	+ Đất ở cải tạo	---		
4.1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị	2,93		
4.1.3	Đất cây xanh + TĐTT	1,00		
4.2	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	155,32		
4.2.1	Đất công trình dịch vụ đô thị	----		
4.2.2	Đất dự kiến phát triển	91,10		
4.2.3	Đất hỗn hợp (Ở + TMDV)	---		
4.2.4	Đất cây xanh + TĐTT	25,50		
4.2.5	Đất cây xanh cách ly	4,49		
4.2.6	Đất tôn giáo tín ngưỡng	-----		
4.2.7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,10		
4.2.8	Kênh rạch, mặt nước	9,71		
4.2.9	Đất giao thông	22,42		
STT	Khu đô thị	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Tính chất / Vị trí
5	KHU Ở 5	121,20	8.000	Khu dân cư đô thị, dịch vụ cấp vùng

5.1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	13,29	
5.1.1	Đất ở	---	
	+ Đất ở xây dựng mới	---	
	+ Đất ở cải tạo	-----	
5.1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị	4,31	
5.1.3	Đất cây xanh + TĐTT	8,98	
5.2	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	107,91	
.2.1	Đất công trình dịch vụ đô thị	2,45	
5.2.2	Đất dự kiến phát triển	-----	
5.2.3	Đất hỗn hợp (Ở + TMDV)	82,00	
5.2.4	Đất cây xanh + TĐTT	0,68	
5.2.5	Đất cây xanh cách ly	2,30	
5.2.6	Đất tôn giáo tín ngưỡng	0,50	
5.2.7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	---	
5.2.8	Kênh rạch, mặt nước	1,58	
5.2.9	Đất giao thông	15,86	
TỔNG CỘNG		692,20	50.000



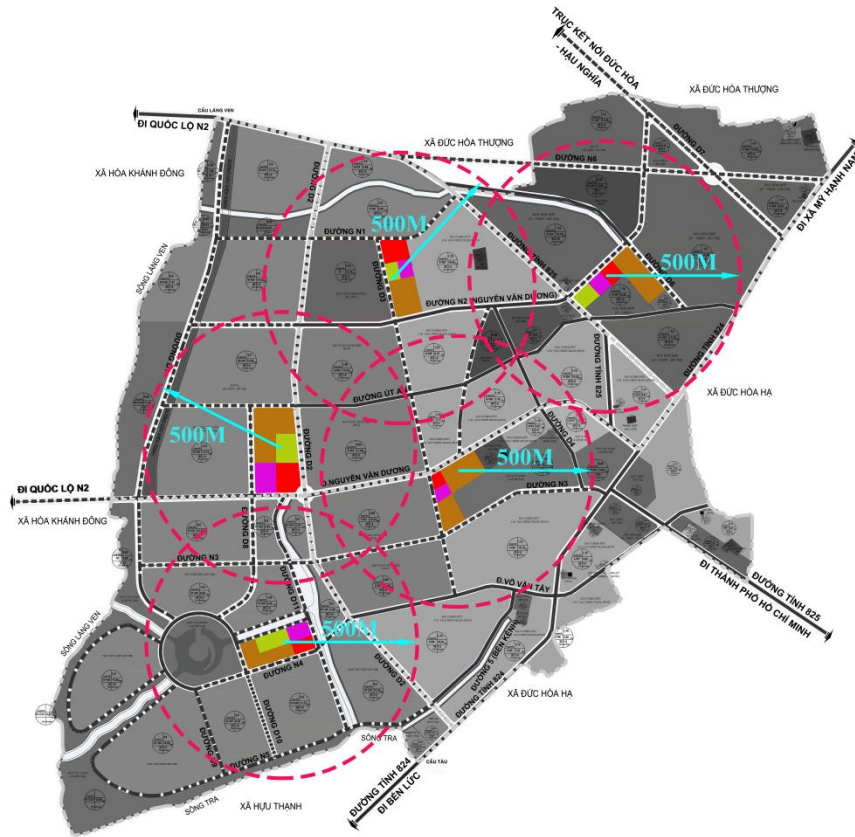
4.2.1.1. Tổ chức các chức năng khu quy hoạch

– Các khu chức năng thuộc đơn vị ở

- + *Các nhóm nhà ở:* Các nhóm nhà ở của các đơn vị ở gồm các nhóm nhà có các tính chất như sau:
- + Nhà ở hiện hữu, chỉnh trang: Là các khu dân cư hiện hữu dọc đường 824, 825. Các khu ở hiện hữu chỉnh trang ưu tiên giữ lại, bố trí thêm các hệ thống hạ tầng xã hội và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác cho các nhóm nhà ở này. Việc bố trí các hệ thống công trình công cộng cho các khu vực này tránh ảnh hưởng nhiều đến các hộ dân khu vực.
- + Nhà ở xây dựng mới: Các nhóm nhà ở được quy hoạch xây dựng mới với các loại hình nhà ở dạng liền kề thấp tầng. Các nhóm nhà ở xây dựng mới được bố trí tại đơn vị ở dọc theo đường D4, đường Nguyễn Văn Dương.
- + Nhà ở mật độ thấp: Là các nhóm nhà ở có mật độ thấp như các loại hình nhà vườn, biệt thự, các loại hình này bố trí chủ yếu ở khu vực phía Tây thị trấn Đức Hòa.
- + *Các công trình công cộng đơn vị ở:* Gồm các công trình giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, văn hóa,... phục vụ đơn vị ở.
- + Công trình giáo dục: gồm các trường mầm non, trường tiểu học và trường trung học cơ sở.
- + Mỗi đơn vị ở bố trí khoảng 01 – 02 trường mầm non có quy mô diện tích khoảng 5000 -18.000 m².
- + Bố trí 01 trường tiểu học cho mỗi đơn vị ở có quy mô diện tích khoảng 9.000-19.000 m².
- + Định hướng bố trí 01 trường trung học cơ sở cho mỗi đơn vị ở, có quy mô diện tích khoảng 8.000 – 24.000 m²/trường.
- + *Cây xanh, sân thể dục thể thao đơn vị ở:* cây xanh đơn vị ở bố trí trong mỗi đơn vị ở sao cho có bán kính phục vụ 500m. Mỗi khu cây xanh phục vụ cho đơn vị ở có quy mô diện tích khoảng 13.500-47.800 m²/khu. Đất sân tập luyện thể thao đảm bảo diện tích, mỗi đơn vị ở bố trí một khu tập luyện thể

thao. Ngoài ra, các khu thể dục thể thao bố trí kết hợp với các khu cây xanh đơn vị ở.

- + Các công trình công cộng, dịch vụ khác của đơn vị ở như: thương mại dịch vụ, chợ, văn hóa, y tế,... bố trí đảm bảo theo Quy chuẩn xây dựng, đảm bảo bán kính phục vụ.



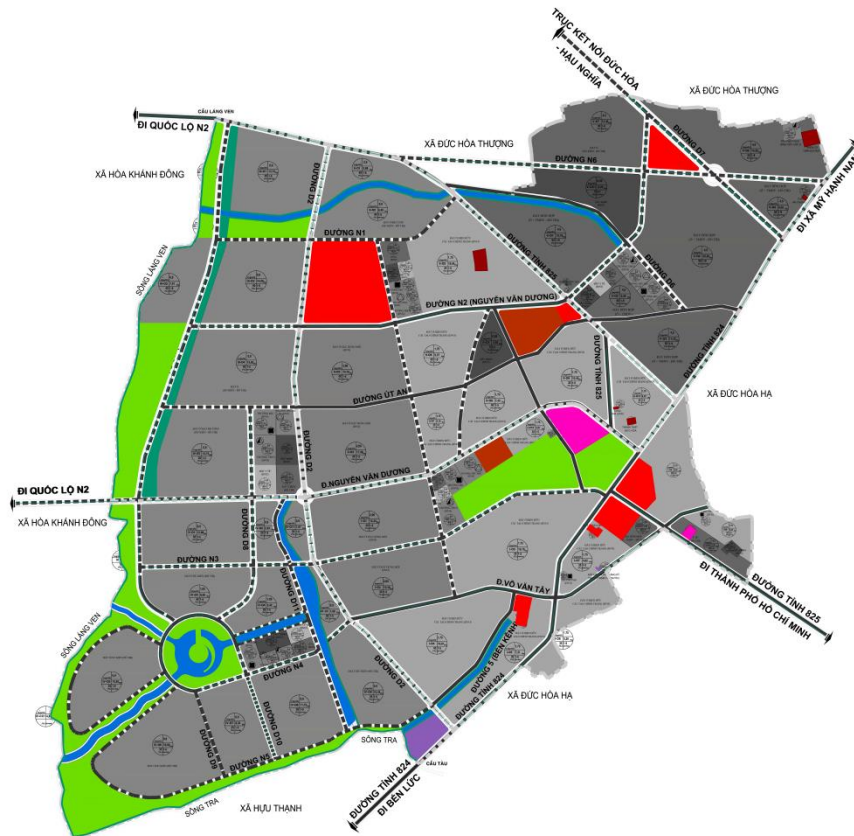
Hình 26: Sơ đồ phân bố các đơn vị ở

– **Các khu chức năng ngoài đơn vị ở**

- + *Công trình thương mại dịch vụ:* Bên cạnh các công trình hiện hữu tập trung ở khu vực trung tâm thị trấn, định hướng quy hoạch thêm các công trình thương mại dịch vụ tại nút giao đại lộ đường D3 – đường Nguyễn Văn Dương. Ngoài ra còn có các công trình thương mại dịch vụ kết hợp đất ở nằm dọc đường tỉnh 824, 825 và đường D3.
- + *Giáo dục:* Dự kiến tổ chức thêm 01 trường TTGD TX nằm ở phía Nam tuyến đường Nguyễn Văn Dương – khu vực trung tâm thị trấn; kết hợp với

trường THPT Đức Hòa, tạo thành hệ thống công trình giáo dục cấp đô thị đảm bảo quy mô phục vụ.

- + *Công trình hành chính*: Các công trình hành chính hiện hữu gồm Ủy ban nhân dân thị trấn, trụ sở công an nằm trên đường Nguyễn Văn Dương. Các khu vực này được giữ lại tại vị trí hiện hữu.
- + *Trung tâm văn hóa – thể dục thể thao đô thị*: Có quy mô khoảng 19,5 ha nằm ở khu trung tâm thị trấn Đức Hòa (công viên Võ Văn Tần hiện hữu mở rộng); đây là công trình có quy mô lớn phục vụ đô thị Đức Hòa và khu vực lân cận, với nhiều hạng mục: sân thi đấu và luyện tập ngoài trời, nhà văn hóa, thư viện...
- + *Bệnh viện thị trấn Đức Hòa*: Dự kiến nằm tại giao lộ giữa đường 825 và đường Nguyễn Văn Dương nhằm đảm bảo phục vụ đô thị. Ngoài ra các khu vực đất sử dụng hỗn hợp có thể theo nhu cầu đầu tư xây dựng thực tế để phát triển các phòng khám đa khoa, bệnh viện tư nhân có quy mô phù hợp.
- + *Cây xanh đô thị*: ngoài hành lang cây xanh cách ly tuyến điện 220kV, 110kV, hành lang cây xanh dọc sông Láng Ven, sông Tra, các khu công viên cây xanh đô thị còn tổ chức ở các khu vực với quy mô phù hợp nhằm đảm bảo chức năng phục vụ và duy trì hệ sinh thái cho đô thị.
- + *Các khu chức năng hạ tầng kỹ thuật*: thu gom rác, trạm điện, trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước, ... bố trí ở vị trí dễ tiếp cận từ các trục giao thông chính, thuận tiện cho việc bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ đô thị.
- + *Khu vực nghĩa trang*: Sẽ di dời khỏi thị trấn, dự kiến xây dựng tại ấp Đức Ngãi, xã Đức Lập Thượng.



Hình 27: Sơ đồ phân bố các chức năng ngoài đơn vị ở

4.3. Quy hoạch sử dụng đất

4.3.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng và cập nhật các định hướng có liên quan, phương án quy hoạch sử dụng đất toàn khu như sau:

Bảng 15: Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất toàn khu

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	219,58	31,72%	43,91
A.1	Đất ở	184,38	26,63%	36,87
1	Đất ở xây dựng mới	59,06		11,81
2	Đất ở hiện hữu chính trang	125,32		25,06
A.2	Đất công trình dịch vụ đô thị	20,23	2,92%	4,04
1	Đất giáo dục	13,53		2,71
	Trường mầm non	4,51		0,84

	<i>Trường tiểu học</i>	4,88		0,98
	<i>Trường THCS</i>	4,14		0,89
2	Đất y tế	3,37		0,76
3	Đất CTCC + TMDV	3,33		0,58
A.3	Đất cây xanh - TDTT	14,97	2,17%	2,90
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	472,62	68,28%	94,52
B.1	Đất công trình dịch vụ đô thị	31,06	4,49%	6,25
1	Đất giáo dục	5,50		1,13
	<i>Trường THPT</i>	5,50		1,13
2	Đất y tế	3,36		0,68
3	Đất CTCC + TMDV	22		4,40
4	Đất hành chính chính trị	0,20		0,04
B.2	Đất dự kiến phát triển	170,87	24,68%	34,17
B.3	Đất hỗn hợp (Ở + TMDV)	85,46	12,71%	17,58
B.4	Đất cây xanh + TDTT	55,82	8,08%	11,16
B.5	Đất cây xanh cách ly	19,60	2,83%	3,91
B.6	Đất tôn giáo tín ngưỡng	1,19	0,17%	0,23
B.7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,13	0,30%	0,42
1	Đất bến xe	1,20		
2	Đất trạm xử lý nước thải	0,90		
3	Trạm cấp nước	0,03		
B.8	Đất kênh rạch, mặt nước	9,58	1,38%	1,91
B.9	Đất giao thông	94,46	13,64%	18,89
TỔNG CỘNG		692,2	100%	138,43

Tổng diện tích đất thuộc ranh quy hoạch khoảng 692,20 ha.

Diện tích đất thuộc đơn vị ở 205,16 ha (đạt 41,03 m²/người) chiếm 29,64% diện tích tự nhiên, trong đó đất nhóm nhà ở khoảng 168,81 ha (đạt 33,76 m²/người)

Diện tích đất ngoài đơn vị ở 472,62 ha, chiếm 68,28% gồm các công trình phục vụ đô thị như trường dạy nghề, trường THPT, đất trụ sở hành chính, cây xanh, kênh rạch, đất dự kiến phát triển.



Hình 29: Sơ đồ phân bố hệ thống các công trình giáo dục

Bảng 16: Bảng thống kê quy hoạch các công trình giáo dục.

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Ghi chú
A	Cấp đơn vị ở	13,53	2,71	
1	Trường mầm non	4,51		Hiện trạng 3 trường, XD mới 5 trường tổng cộng 8 trường
2	Trường tiểu học	4,88		Hiện trạng 2 trường, XD mới 4 trường, tổng cộng 6 trường.
3	Trường trung học cơ sở	4,14		Hiện trạng 2 trường, XD mới 5 trường, tổng cộng 7 trường
B	Cấp đô thị	5,50	1,13	
1	Trường PTTH	4,02		Hiện trạng 2 trường THPT, 1 trường TTGD TX. Chuyển đổi 1 trường THPT và TTGD TX thành đất TMDV. Quy hoạch 1 trường THPT.
2	Trường TTGD TX	1,48		Tổng cộng 1 trường THPT và 1 trường TTGD TX.
TỔNG CỘNG		19,03		

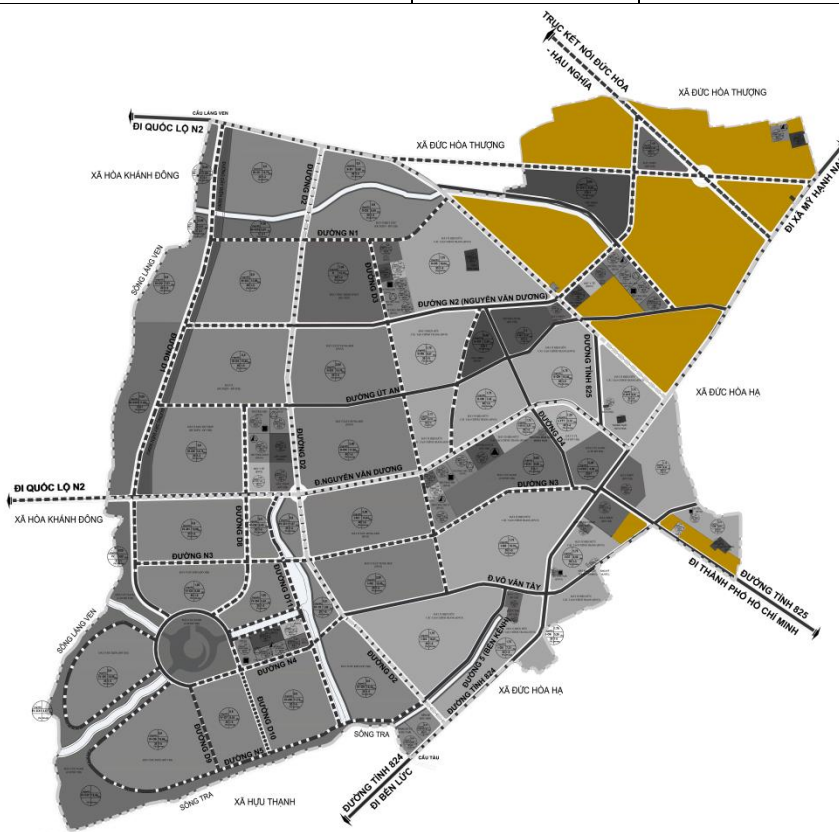
4.3.2.4. Đất sử dụng hỗn hợp

Các khu vực chức năng sử dụng hỗn hợp được bố trí ở các vị trí dọc các tuyến giao thông chính (đường tỉnh 824, 825, đường quy hoạch D3) đảm bảo tính linh hoạt và thuận lợi trong bố trí chức năng.

- Chiều cao tối đa : 9 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa : 50%

Bảng 20: Bảng thống kê đất sử dụng hỗn hợp

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất sử dụng hỗn hợp	85,46	17,10



Hình 32: Sơ đồ phân bố hệ đất sử dụng hỗn hợp

4.3.3. Quy hoạch chi tiết từng lô chức năng

Bảng 22: Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

STT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	MĐXD (%)	DTXD (HA)	T.CAO TỐI THIỂU/TỐI ĐA	DÂN SỐ (NGƯỜI)
I		KHU Ở 1	149,03		61,43	1-15	12.000
A		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	99,78		54,34	1-9	
A.1		Đất ở	95,06		52,46	1-5	
1	I-O1	Đất ở xây dựng mới	14,44	40%	5,78	1-5	
2	I-O2	Đất ở xây dựng mới	12,45	40%	4,98	1-5	
3	I-O3	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	19,97	40%	7,99	1-5	
4	I-O4	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	16,81	70%	11,77	1-5	
5	I-O5	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	7,31	70%	5,11	1-5	
6	I-O6	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	5,26	70%	3,68	1-5	
7	I-O7	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	4,62	70%	3,23	1-5	
8	I-O8	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	3,24	70%	2,26	1-5	
9	I-O9	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	8,95	70%	6,26	1-5	
10	I-O10	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	2,01	70%	1,40	1-5	
A.2		Đất công trình dịch vụ đô thị	4,34		1,86	1-9	
1	I-G1	Đất giáo dục (Trường mầm non)	0,87	40%	0,34	1-2	

2	I-G2	Đất giáo dục (Trường mầm non)	0,08	70%	0,06	1-2
3	I-G3	Đất giáo dục (Trường mầm non)	0,12	90%	0,10	1-2
4	I-G4	Đất giáo dục (Trường mầm non)	0,2	70%	0,14	1-2
5	I-G5	Đất giáo dục (Trường tiểu học)	1,12	40%	0,44	1-3
6	I-G6	Đất giáo dục (Trường THCS)	1,23	40%	0,49	1-3
7	I-YT1	Đất y tế đơn vị ở	0,39	40%	0,16	1-3
8	I-CC1	Đất CTCC + TMDV	0,33	40%	0,13	1-9
9	I-HT	Trạm cấp nước	0,03	50%	0,01	1-15
A.3	I-CX1	Đất cây xanh + TDTT (đơn vị ở)	0,38	5%	0,02	0-1
B		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	49,25		7,09	1-15
B.1		Đất công trình dịch vụ đô thị	10,54		4,74	1-15
1	I-G7	Đất giáo dục (Trường THPT)	1,48	40%	0,59	1-4
2	I-YT1	Đất y tế	3,12	40%	1,24	1-9
3	I-YT2	Đất y tế	0,24	40%	0,10	1-9
4	I-HC1	Đất hành chính (Ủy ban thị trấn)	0,22	40%	0,09	1-2
5	I-CC1	Đất CTCC + TMDV	0,58	50%	0,29	1-15
6	I-CC2	Đất CTCC + TMDV	0,27	50%	0,13	1-15
7	I-CC3	Đất CTCC + TMDV	2,14	50%	1,07	1-15

8	I-CC4	Đất CTCC + TMDV	2,46	50%	1,23	1-15	
B.2		Đất hỗn hợp (Ổ + TMDV)	3,37		1,68		
1	I-HH1	Đất hỗn hợp (Ổ + TMDV)	1,07	50%	0,53	1-9	
2	I-HH2	Đất hỗn hợp (Ổ + TMDV)	2,30	50%	1,15	1-9	
B.3		Đất cây xanh + TDTT	13,32	5%	0,67	0-1	
B.4	I-CL1	Đất cây xanh cách ly	2,13	0%	0,00	0	
B.5	I-MN1	Mặt nước	0,75	0%	0,00	0	
B.6	I-GT	Giao thông	19,14				
II		KHU Ổ 2	152,00		85,59	1-15	8.000
A		ĐẤT ĐƠN VỊ Ổ	111,37		76,85	1-9	
A.1		Đất ở	104,66		75,25		
1	II-O1	Đất ở dự kiến	5,88	40%	2,35	1-5	
2	II-O2	Đất ở dự kiến	9,49	40%	3,80	1-5	
3	II-O3	Đất ở xây dựng mới	14,79	70%	10,35	1-5	
4	II-O4	Đất ở xây dựng mới	17,38	70%	12,17	1-5	
5	II-O5	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	18,04	70%	12,62	1-5	
6	II-O6	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	9,57	70%	10,40	1-5	
7	II-O7	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	5,16	70%	6,52	1-5	

8	II-O8	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	7,43	70%	5,20	1-5
9	II-O9	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	10,40	70%	7,28	1-5
10	II-O10	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	6,52	70%	4,56	1-5
A.2		Đất công trình dịch vụ đô thị	3,33		1,44	
1	II-G1	Đất giáo dục (Trường mầm non)	0,62	40%	0,24	1-2
2	II-G2	Đất giáo dục (Trường tiểu học)	0,64	40%	0,18	1-3
3	II-G3	Đất giáo dục (Trường THCS)	0,67	40%	0,27	1-3
4	II-YT1	Đất y tế	0,48	40%	0,19	1-3
5	II-CC1	Đất CTCC + TMDV	1,12	50%	0,56	1-9
A.3	II-CX1	Đất cây xanh + TDTT (Đơn vị ở)	3,38	5%	0,16	0-1
B		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	40,63		8,74	1-15
B.1		Đất công trình dịch vụ đô thị	17,76		8,47	1-15
1	II-G4	Đất giáo dục (Trường THPT)	4,02	40%	1,60	1-4
2	II-CC1	Đất CTCC + TMDV	0,58	50%	0,29	1-15
3	II-CC2	Đất CTCC + TMDV	13,16	50%	6,58	1-15
B.2		Đất tôn giáo tín ngưỡng	0,69		0,27	1-5
1	II-TG1	Đất tôn giáo (Chùa Kim Long)	0,02	40%	0,01	1-5
2	II-TG2	Đất tôn giáo (Thánh Thất Đức Hòa)	0,12	40%	0,04	1-5

3	II-TG3	Đất tôn giáo	1,22	40%	0,49	1-5	
B.3	III-MN1	Mặt nước	0,93	0%	0,00	0	
B.4	II-CX1	Đất cây xanh cách ly	1,88	0%	0,00	0	
B.5	I-GT	Giao thông	19,10				
III		KHU Ở 3	110,72		28,91	1-15	4.000
A		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	6,00		1,89	1-9	
A.1		Đất công trình dịch vụ đô thị	4,78		1,89	1-9	
2	III-G1	Đất giáo dục (Trường mầm non)	1,13	40%	0,53	1-2	
3	III-G2	Đất giáo dục (Trường tiểu học)	0,94	40%	0,37	1-3	
4	III-G3	Đất giáo dục (Trường THCS)	1,24	40%	0,49	1-3	
5	III-YT1	Đất y tế đơn vị ở	1,27	40%	0,50	1-3	
A.2	III-CX1	Đất cây xanh + TDTT (đơn vị ở)	1,22	5%	0,06	0-1	
B		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	104,72		27,02	1-15	
B.1		Đất công trình dịch vụ đô thị	1,34		3,70	1-15	
1	III-CC2	Đất CTCC + TMDV	1,34	50%	0,67	1-15	
B.2		Đất dự kiến phát triển	64,39		22,51	1-4	
1	III-O1	Đất ở dự kiến	12,73	35%	4,45	1-4	
2	III-O2	Đất ở dự kiến	7,01	35%	2,45	1-4	

3	III-O3	Đất ở dự kiến	14,09	35%	4,93	1-4	
4	III-O4	Đất ở dự kiến	15,82	35%	5,53	1-4	
5	III-O5	Đất ở dự kiến	14,74	35%	5,15	1-4	
B.3	III-CX2	Đất cây xanh + TDTT (Đô thị)	16,31	5%	0,81	0-1	
B.4	III-CL1	Đất cây xanh cách ly	8,80	0%	0,00	0	
B.5	III-MN1	Mặt nước	0,93	0%	0,00	0	
B.6	III-GT	Đất giao thông	12,94				
IV		KHU Ở 4	159,25		47,77	1-15	18.000
A		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	3,93		1,56	1-3	
A.1		Đất công trình dịch vụ đô thị	2,93		1,16	1-3	
1	IV-G1	Đất giáo dục (Trường mầm non)	0,87	40%	0,34	1-2	
2	IV-G2	Đất giáo dục (Trường tiểu học)	0,40	40%	0,16	1-3	
3	IV-G3	Đất giáo dục (Trường THCS)	0,41	40%	0,16	1-3	
4	IV-YT	Đất y tế đơn vị ở	0,67	40%	0,27	1-3	
5	IV-CC1	Đất CTCC + TMDV	0,58	40%	0,23	1-3	
A.2	IV-CX1	Đất cây xanh + TDTT (đơn vị ở)	1,00	5%	0,40	0-1	
B		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	155,32		36,34	1-15	
B.1		Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,10		1,08	1-15	

1	IV-HT1	Đất bến xe	1,20	50%	0,60	1-15
2	IV-HT2	Đất trạm xử lý nước thải	0,96	50%	0,48	1-15
B.2		Đất dự kiến phát triển	91,10		40,77	1-4
1	IV-O1	Đất dự kiến phát triển	12,88	35%	4,50	1-4
2	IV-O2	Đất dự kiến phát triển	2,43	35%	0,85	1-4
3	IV-O3	Đất dự kiến phát triển	8,58	35%	3,00	1-4
4	IV-O4	Đất dự kiến phát triển	5,42	35%	1,90	1-4
5	IV-O5	Đất dự kiến phát triển	10,95	35%	3,83	1-4
6	IV-O6	Đất dự kiến phát triển	16,66	35%	5,83	1-4
7	IV-O7	Đất dự kiến phát triển	8,34	35%	2,91	1-4
8	IV-O8	Đất dự kiến phát triển	11,72	35%	4,10	1-4
9	IV-O9	Đất dự kiến phát triển	10,44	35%	3,65	1-4
10	IV-O10	Đất dự kiến phát triển	1,69	35%	0,59	1-4
11	IV-O11	Đất dự kiến phát triển	1,97	35%	0,69	1-4
B.3		Đất cây xanh + TĐTT	25,50	5%	5,92	0-1
B.4		Đất cây xanh cách ly	4,49	0%	0,00	0
B.5		Mặt nước	9,71	0%	0,00	0
B.6		Đất giao thông	22,42			

V		KHU Ồ 5	121,20		98,83	1-15	8.000
A		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	13,29		16,61	1-9	
A.1		Đất công trình dịch vụ đô thị	4,31		16,52	1-9	
1	V-G1	Đất giáo dục (Trường mầm non)	0,80	40%	0,32	1-2	
2	V-G2	Đất giáo dục (Trường tiểu học)	0,82	40%	0,32	1-3	
3	V-G3	Đất giáo dục (Trường tiểu học)	0,12	40%	0,04	1-3	
4	V-G4	Đất giáo dục (Trường THCS)	0,80	40%	0,32	1-3	
5	V-G5	Đất giáo dục (THCS Bình Hữu)	0,62	40%	0,24	1-3	
6	V-YT1	Đất y tế đơn vị ở	0,56	40%	0,22	1-3	
7	V-CC1	Đất CTCC + TMDV	0,59	40%	0,23	1-9	
A.2		Đất cây xanh + TDTT (đơn vị ở)	8,98		0,09	0-1	
1	V-CX1	Đất cây xanh đơn vị ở	8,98	5%	0,09	0-1	
B		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	107,91		42,32	1-15	
B.1		Đất hỗn hợp (Ồ + TMDV)	84,54		42,27	1-9	
1	V-O1	Đất hỗn hợp (Ồ + TMDV)	13,79	50%	6,89	1-9	
2	V-O2	Đất hỗn hợp (Ồ + TMDV)	3,06	50%	1,53	1-9	
3	V-O3	Đất hỗn hợp (Ồ + TMDV)	11,22	50%	5,61	1-9	
4	V-O4	Đất hỗn hợp (Ồ + TMDV)	25,20	50%	12,60	1-9	

5	V-O5	Đất hỗn hợp (Ổ + TMDV)	4,52	50%	2,26	1-9	
6	V-O6	Đất hỗn hợp (Ổ + TMDV)	14,39	50%	7,20	1-9	
7	V-O7	Đất hỗn hợp (Ổ + TMDV)	12,36	50%	6,18	1-9	
B.2		Đất cây xanh + TDTT (Đô thị)	0,68		0,03	0-1	
1	V-CX1	Đất cây xanh + TDTT (Đô thị)	0,68	5%	0,03	0-1	
B.3	V-CL1	Đất cây xanh cách ly	2,30	0%	0,00	0	
B.4		Đất công trình tôn giáo	0,50		0,02	0-1	
1	V-TG1	Đất tôn giáo (Chùa Ân Chứng)	0,03	5%	0,02	0-1	
2	V-TG2	Đất tôn giáo (Thiên Cơ Giãn Đường)	0,47	5%	0,02	0-1	
B.7	V-MN1	Mặt nước	1,58	0%	0,00	0	
B.8		Giao thông	15,86				
TỔNG CỘNG			692,2	29,8%		1-15	50.000

4.4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

Khu vực lập quy hoạch định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với định hướng quy hoạch chung, phù hợp với điều kiện phát triển của địa phương, đảm bảo quy chuẩn hiện hành. Tổ chức thành 5 khu ở như sau:

- **Khu ở 1:** Định hướng tổ chức các không gian ở dọc tuyến đường tỉnh 825 và đường tránh, xen lẫn với các khu vực dịch vụ đô thị (UBND thị trấn, nhà văn hóa, công viên cây xanh, sân TDTT, các khu dân cư hiện hữu chính trang nằm dọc tuyến 825. Khu vực trung tâm đô thị nằm xung quanh nút giao thông đường tỉnh 824 và 825.
- **Khu ở 2:** Định hướng tổ chức không gian khu ở hỗn hợp dọc đường 825 và đường D2, các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở kết hợp với trường THPT Đức Hòa sẽ là trung tâm của khu vực này, nằm trên đường tỉnh 825. Loại hình nhà ở chủ yếu là khu dân cư xây dựng mới.
- **Khu ở 3:** Định hướng tổ chức không gian khu ở hỗn hợp dọc đường D2; các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất, nằm trên đường N2 và Út An. Loại hình không gian chủ yếu là khu dân cư dự kiến phát triển (mật độ thấp) có đường dây 220kV chạy qua. Tổ chức không gian cây xanh ven sông Láng Ven và ven các con rạch chính nhằm giữ gìn hệ thống kênh rạch, đảm bảo thoát nước và tạo cảnh quan cho đô thị.
- **Khu ở 4:** Định hướng tổ chức không gian khu ở hỗn hợp dọc đường D2 và đường Nguyễn Văn Dương ; Loại hình không gian chủ yếu là khu dân cư dự kiến phát triển (mật độ thấp). Tổ chức không gian cây xanh ven sông Láng Ven và sông Tra.
- **Khu ở 5:** Định hướng tổ chức không gian khu ở hỗn hợp dọc đường 825, các công trình dịch vụ công cộng nằm tại giao lộ đường 824 và 825. Hình thức tổ chức không gian chủ yếu là khu dân cư hỗn hợp (nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ).

- **Các phân vùng cảnh quan chính**

Phân vùng cảnh quan dọc sông sông Tra, Láng Ven: Khu vực hạn chế xây dựng, giữ lại hành lang cây xanh cách ly ven sông (20 – 50m), chỉ cho phép xây

dựng một số công trình mang tính chất biểu tượng, kiến trúc nhỏ, kết hợp với bến thuyền, dịch vụ nhỏ.

Hạn chế xây dựng, giữ hành lang cây xanh cách ly ven sông khoảng 10-20m, chỉ cho phép xây dựng một số công trình kiến trúc nhỏ, kết hợp đường dạo và cây xanh công viên ven sông. Một số khu vực tổ chức không gian mở kết nối trực tiếp khu dân cư, khu công trình công cộng với không gian bờ sông.

Phân vùng cảnh quan trung tâm – khu dịch vụ công cộng đô thị: là vùng cảnh quan chính khu quy hoạch, tập trung hầu hết các đặc điểm cấu thành không gian kiến trúc cảnh quan chính của khu quy hoạch bao gồm không gian cảnh quan trung tâm, không gian cảnh quan dịch vụ công cộng đô thị, không gian cảnh quan khu phức hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ), và các không gian mở làm điểm nhấn cảnh quan tại các nút giao thông chính.

Phân vùng cảnh quan khu dân cư mật độ thấp: là khu vực phát triển dân cư mật độ thấp (nhà ở kết hợp vườn). Định hướng không can thiệp sâu cảnh quan khu vực này, chỉ tổ chức và kiểm soát theo tuyến và cụm chức năng.

Ngoài ra xét về tổ chức KGCQ đô thị có thể tổ hợp các chức năng như sau:

- **Khu dân cư xây dựng mới, kết hợp dân cư hiện hữu chỉnh trang**

Các khu dân cư hiện hữu (chỉnh trang) bám dọc theo đường tỉnh 824, đường tỉnh 825, đường Võ Văn Tây, đường D3, đường Nguyễn Văn Dương. Các khu vực còn lại tổ chức các nhóm ở xây dựng mới và các công trình công cộng phục vụ đô thị.

Các khu vực hiện hữu được (chỉnh trang), tăng cường hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm phục vụ đời sống người dân đô thị. Cảnh quan đô thị được chỉnh trang, nâng cao với các không gian cây xanh, đường phố mở rộng và xây dựng mới. Các khu dân cư xây dựng mới được đề xuất loại hình phù hợp với điều kiện hiện trạng và cảnh quan tự nhiên khu vực.

- **Khu trung tâm các đơn vị ở và trung tâm khu đô thị**

Các công trình giáo dục như trường mầm non, trường tiểu học bố trí gần gũi với các công viên cây xanh, tạo môi trường giáo dục tốt. Ngoài ra, khu ở được bố

trí các trường trung học cơ sở và trường phổ thông trung học với quy mô diện tích phù hợp đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất cho các khu dân cư trong toàn khu vực.

Các công trình trong khu phức hợp, khu TMDV bố trí tại các nút giao thông cảnh quan chính như dọc đường tỉnh lộ 824, đường 825, đường Nguyễn Văn Dương, đường D3, đường D7. Đây là khu vực các công trình có mật độ cao và tầng cao cao nhất trong toàn khu quy hoạch vừa đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và đạt được thẩm mỹ quan đô thị.

Các công trình thương mại cao tầng được bố trí làm điểm đón cuối các trục không gian khung chính, nằm trên giao lộ các trục chính của đô thị. Các khu dịch vụ, khu phức hợp bố trí giáp sông Láng Ven, sông Tra có cảnh quan sông nước và hiện trạng dân cư thưa thớt đồng thời có mật độ xây dựng thấp để giảm các tác động của đô thị đến môi trường tự nhiên và cảnh quan sông nước.

- **Cây xanh, mặt nước trong đơn vị ở và đô thị**

- *Cây xanh*

Cây xanh trong khu ở có hai dạng chính: cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở, cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở. Cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở bao gồm cây xanh ven kênh và cây xanh ven sông, rạch; cây xanh phục vụ cho toàn thị trấn. Cây xanh sử dụng đơn vị ở được bố trí tại vị trí trung tâm của các đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất.

Cây xanh công viên kết hợp với sân tập luyện, tạo thành một hệ thống cây xanh, thể dục thể thao hoàn chỉnh. Không gian công viên cây xanh tổ chức theo điều kiện tự nhiên gồm các mảng xanh dọc theo sông Láng Ven và sông Tra. Ngoài ra, khu đô thị có nhánh rạch lớn.. Các nhánh rạch này được giữ lại tạo cảnh quan và tổ chức các mảng cây xanh công viên ven rạch.

Dọc các bờ sông Láng Ven và sông Tra là các mảng cây xanh cảnh quan nhằm tạo môi trường xanh sạch, không gian sông nước miền Tây, thu hút khách du lịch, bảo vệ môi trường tự nhiên. Các khu vực này hạn chế xây dựng, chỉ cho phép xây dựng các công trình tượng đài, công trình mang tính chất biểu tượng.



Bố trí các loại hình công viên trong khu vực công trình công cộng



Bố trí Các chủng loại cây xanh trong các không gian mở cạnh các trục chính



Hình 34: Hình ảnh minh họa các loại cây trồng trong khu vực

- *Mặt nước*: Trong các khu công viên, quảng trường bố trí thêm hồ cảnh quan, hồ nước trang trí, vòi phun nước nghệ thuật làm sinh động các không gian sinh hoạt công cộng. Đặc biệt cần chú trọng không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp giữa tự nhiên và nhân tạo của khu vực công viên dọc bờ kênh đào kết hợp với quảng trường hành chính, cần chú ý tỷ lệ giữa mặt nước và phần công trình xây dựng để có được tỷ lệ hài hòa, cân đối và sinh động khi tận dụng và khai thác sử dụng hiệu quả cảnh quan mặt nước tự nhiên, nhân tạo.

CHƯƠNG 5: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

5.1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi

5.1.1. Quy định về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình toàn khu

Các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tùy thuộc vào tổ chức không gian kiến trúc, chiều cao công trình, chiều rộng lộ giới nhằm đảm bảo các quy định về tổ chức không gian, tầm nhìn 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.

5.1.2. Quy định về phần công trình được phép nhô ra

5.1.2.1. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

- **Các bộ phận cố định của nhà**
 - Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô ra quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây:
 - + Đường ống thoát nước mưa ở mặt ngoài: được phép xây vượt qua chỉ giới 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 phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.
 - 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 đến mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới

hạn được quy định ở bảng sau, và đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện...

- + Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể khu vực;
- + Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng;
- Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m;
- Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô văng:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
$12m \leq L \leq 15m$	1,2
$L \geq 15m$	1,4

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Mái đón, mái hè.
 - + 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 phổ phải:
 - + Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo mỹ quan;
 - + Đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy;
 - + Ở độ cao 3,5m từ vỉa hè trở lên;
 - + Bên trên mái đón, mái hè phổ không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bầy chậu cảnh...)
 - + Ghi chú:
 - + *Mái đón: là mái che của công, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới công vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà;*
 - + *Mái hè phổ: là mái che gắn tường ngoài nhà và che phủ một phần vỉa hè).*

- **Phần nhô ra không cố định**

Cánh cửa: ở độ cao từ mặt vỉa 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.

Bảng 23: Bảng quy định về 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)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Kết cấu di động:		1,0m
$\geq 3,5$	- Kết cấu cố định		
	- Ban công mái đua		1,0
	- Mái đón, mái hè phố		0,6

Bảng 24: Bảng Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

<p>a) Phần đua ra là sê nô, ô văng, mái dốc</p>	<p>b) Phần đua ra là ô văng cửa sổ</p>
<p>c) Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc</p>	<p>d) Các bộ phận khác như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí</p>

5.1.2.2. Chỉ giới xây dựng lùi 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 thêm, vệt dặt xe, bậc cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;
 - + Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

- **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.

- **Quy định về mật độ và tầng cao xây dựng công trình**

- **Mật độ xây dựng:** Mật độ xây dựng được bố trí như sau:

Mật độ xây dựng tập trung cao tại khu vực trung tâm thị trấn: Dọc theo tỉnh lộ 824, 825, đường D2. Khu vực này tập trung các công trình công cộng, công trình hành chính chính trị và các dạng nhà ở kết hợp thương mại (mật độ chung trên các ô phố 40%); trong các ô phố bố trí khu dân cư là dạng nhà ở liền kề và nhà biệt thự phố (mật độ chung trên các các lô nhà đạt >80%).

Mật độ xây dựng giảm dần về phía Tây, phía Bắc từ khu vực trung tâm. Trong đó:

- + Khu ở số 2, phân bố đất dự kiến phát triển, mật độ xây dựng trung bình thấp.
- + Khu ở số 3 và khu ở số 4, mật độ trung bình toàn khu khá thấp, chủ yếu là khu dân cư bố trí thành từng nhóm nhà ở có trung tâm là trường mẫu giáo, hình thái chủ yếu là biệt thự vườn và nhà liền kề, nhà phố.
- **Tầng cao tối đa công trình:** Được quy định trong Bảng chỉ tiêu Quy hoạch xây dựng trong Bản vẽ hướng dẫn quản lý quy hoạch kiến trúc. Tầng cao công trình khu quy hoạch được bố trí cụ thể như sau:

- + Khu vực các công trình cơ quan hành chính công cộng, thương mại dịch vụ, công trình văn hóa và các công trình thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở có tầng cao cao nhất (9 tầng) tầng cao thấp dần được bố trí về phía khu vực trung tâm các đơn vị ở (hướng gần với các công viên bờ kênh và hướng bờ sông (3 tầng)
- + Riêng các khu vực dân cư cung được bố trí tầng cao giảm dần từ khu vực trung tâm về phía Tây (tầng cao cao nhất 4-5 tầng giảm dần 1-2 tầng ~ dạng nhà ở biệt thự vườn và nhà vườn).
- + Chiều cao công trình, cao độ đỉnh mái
 - Chiều cao công trình được tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định (được quy định là cao độ mặt đất ± 0.000) đến cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng.
 - Cao độ đỉnh mái là cao độ tính từ cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt (hoặc cao độ nền vỉa hè) tới đỉnh chóp cao nhất của phần mái công trình.
 - Diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 1/2 diện tích sàn sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách vị trí mặt tiền sân sân thượng tối thiểu 4m; khoảng lùi phía sau cách ranh đất mặt hậu tối thiểu 2m. Trường hợp bố trí mái che thang là mái dốc thì có thể bố trí không có khoảng lùi phía sau, nhưng phải tổ chức có mái dốc đổ về phía sau, cao độ mái tại vị trí ranh đất mặt hậu không quá 2m (tính từ sân sân thượng).- áp dụng cho các công trình công cộng dịch vụ đô thị có kiểu dáng kiến trúc tương đồng.

Chiều cao công trình bố trí theo nguyên tắc chung: ưu tiên phát triển chiều cao các khu vực tiếp giáp với đường giao thông lớn, trục chính, tiếp giáp không gian thoáng như mặt nước, công viên cây xanh.

– ***Khoảng lùi công trình trong từng phân khu chức năng***

Không gian tạo ra từ khoảng lùi không bắt buộc phải mở ra công cộng (có thể có hàng rào).

Cao độ nền mở ra không gian công cộng không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hoàn thiện (theo bản vẽ quy hoạch phân khu). Áp dụng cho các công trình có khoảng lùi nhỏ hơn 6m nhằm đảm bảo tính gần gũi và liên kết tốt hơn với không gian công cộng.

Tùy vị trí, chức năng, tầng cao tối đa của công trình mà khoảng lùi tối thiểu khối đế, khối tháp có thể được điều chỉnh sao cho phù hợp với các tuyến đường và cụ thể từng loại công trình.

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

5.2.1. Xác định khu vực không gian cảnh quan trung tâm

Với bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu quy hoạch có thể xác định 2 khu trung tâm (Khu trung tâm hiện hữu và khu trung tâm mới) như sau:

- Khu trung tâm hiện hữu (xung quanh khu vực giao lộ đường tỉnh 824 và 825) đây được xem là đầu não chính trị văn hóa xã hội và là nơi có dân cư tập trung đông nhất khu vực thị trấn Đức Hòa hiện nay.
- Khu vực trung tâm mới được định hướng sẽ tạo thành điểm nhấn chính cho toàn đô thị Đức Hòa (có hướng phát triển nối tiếp khu trung tâm cũ dọc theo hướng đường 825 và đường Nguyễn Văn Dương). Khu trung tâm được định hướng là khu trung tâm chính trị, văn hóa – xã hội, thể dục - thể thao mới bổ sung thêm cho khu trung tâm hiện hữu và cũng là không gian mở xanh, có kiến trúc đẹp, bền vững cho tương lai đô thị Đức Hòa.

5.2.2. Giải pháp tổ chức không gian

- **Đối với khu trung tâm hiện hữu**

- *Định hướng phát triển*

Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng hạn chế gia tăng dân số, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

– *Về tổ chức không gian đô thị*

Tổ chức lại hệ thống giao thông, tăng cường phát triển giao thông công cộng như xe buýt, vận chuyển công cộng đường sông; hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước ngầm hóa các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc);

Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, kênh rạch ô nhiễm;

Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị;

Di dời các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp, nghĩa trang ra khỏi khu DT.

– *Về kiến trúc đô thị*

Tổ chức kiến trúc đô thị hài hoà về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố;

Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn;

Có thể có hoặc không có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, được xác định theo tính chất hiện hữu ổn định và không cần thiết phải đồng bộ trên toàn tuyến;

Các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng tuân thủ theo các quy định hành.

Tuân thủ các quy định cụ thể đối với từng lô đất như nhà liên kế, nhà liên kế có khoảng lùi, biệt thự.

– *Về cảnh quan đô thị*

Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng;

Cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới các quảng trường công cộng, kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các quảng trường giao thông;

Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch;

Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, đặc biệt trong khu vực trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn công trình, di tích cổ hoặc các công trình thời trước;

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

- **Đối với khu vực trung tâm mới**

- *Định hướng phát triển*

Phát triển các khu trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu của đô thị, bảo đảm phù hợp quy hoạch chung đã được phê duyệt. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.

- *Về tổ chức không gian đô thị*

Khuyến khích kết nối về không gian giữa các công trình công cộng, kể cả không gian ngầm, khuyến khích kết hợp phát triển các trung tâm công cộng với các dự án bảo tồn, trùng tu các công trình kiến trúc đô thị (chùa, đình, các công trình nhà gỗ, nhà vườn kiểu Pháp...) có giá trị để tạo lập không gian đô thị có đặc trưng riêng biệt.

- *Về kiến trúc đô thị*

Các công trình cần được nghiên cứu thiết kế với chất lượng cao về công năng, thẩm mỹ và kỹ thuật, khuyến khích tổ chức thi tuyển kiến trúc;

Khuyến khích loại hình kiến trúc hiện đại kết hợp phát huy các giá trị truyền thống, phù hợp với điều kiện cảnh quan và không gian đô thị môi trường tự nhiên và tập quán sinh hoạt; nhưng cần đảm bảo đúng theo quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Thị trấn Đức Hòa.

Các CTCC cần được thiết kế bảo đảm sử dụng năng lượng hiệu quả và thuận tiện cho người tàn tật tiếp cận theo quy định của các quy chuẩn hiện hành..

5.3. Tổ chức không gian cảnh quan khu vực công trình công cộng

5.3.1. Xác định khu vực công trình công cộng

Các công trình công cộng được xác định trong khu vực bao gồm, công trình giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, tôn giáo tín ngưỡng... Các công trình chủ yếu tập trung tại các khu vực có giao thông tiếp cận thuận lợi như: 824, 825, Nguyễn Văn Dương, N1. Đối với các công trình công cộng cấp đơn vị ở, phân bố đều tại các trung tâm đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất; các công trình tôn giáo, tín ngưỡng nằm rải rác trong khu vực nghiên cứu.

5.3.2. Giải pháp tổ chức không gian

- **Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình giáo dục phổ thông**

- *Quy định về kiến trúc cảnh quan*

Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy;

Khuyến khích phương án thiết kế để trống tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) làm sân chơi, bãi tập.

Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc; Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

- *Quy định về giao thông*

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe, khu vực đưa đón, tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến trường hoặc ra về.

- **Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình y tế**

- *Quy định về kiến trúc, cảnh quan*

Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy;

Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường;

Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế.

– *Quy định về giao thông:*

Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế;

Lối ra vào công trình y tế cần có vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

• **Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình thương mại dịch vụ**

– *Quy định về kiến trúc, cảnh quan:*

Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy.

Kiến trúc công trình cần được thiết kế hài hòa với không gian các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc công trình cần đa dạng, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, của công trình thương mại.

Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

– *Quy định về giao thông*

Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực;

Bố trí tầng hầm và bãi đỗ xe phù hợp quy định.

• **Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình tôn giáo, tín ngưỡng**

– *Quy định về kiến trúc, cảnh quan*

Tổ chức không gian hài hòa với không gian cảnh quan đô thị chung của khu vực, hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với kiến trúc của khu vực và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

Các công trình tôn giáo cần tổ chức tốt các không gian mở, sân bãi trong khuôn viên công trình, kết hợp khoảng trống tại tầng trệt đáp ứng yêu cầu tập trung sinh hoạt.

Bảo đảm mật độ xây dựng phù hợp, dành nhiều khoảng trống để tăng cường cảnh quan xung quanh các công trình tôn giáo như bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh trên các khoảng lùi xây dựng.

Khi cần sửa chữa, cải tạo, nâng cấp ngưỡng cần được xem xét, thiết kế theo hướng hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô, kiến trúc, màu sắc tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh.

Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo, công trình mang tính biểu tượng.

– *Quy định về giao thông*

Tổ chức tốt hệ thống giao thông tiếp cận, ưu tiên giao thông công cộng; bố trí nhà để xe, lối thoát hiểm.

5.4. Thiết kế đô thị dọc các trục đường chính

5.4.1. Nguyên tắc chung

5.4.1.1. Trên tuyến đường đô thị

Đối với tuyến đường tỉnh 824, 825 tập trung tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, các khu công trình dịch vụ đô thị theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích tạo lập không gian mở cho đô thị.

Bảo vệ và tôn tạo cảnh quan tự nhiên trong khoảng cách ly đối với các tuyến đường, tổ chức cây xanh bóng mát phù hợp với yêu cầu an toàn của đường chính đô thị, cây xanh cảnh quan hai bên hành lang cách ly và cây xanh đô thị trên các tuyến đường song hành tiếp cận khu dân cư.

Tổ chức các khu vực điểm nhấn về cảnh quan tại các giao lộ như cây có hoa, tượng đài cửa ngõ đô thị. Bảo vệ và tạo lập mới không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi, gò, sông rạch, quảng trường, công trình kiến trúc điểm nhấn trên tuyến đường.

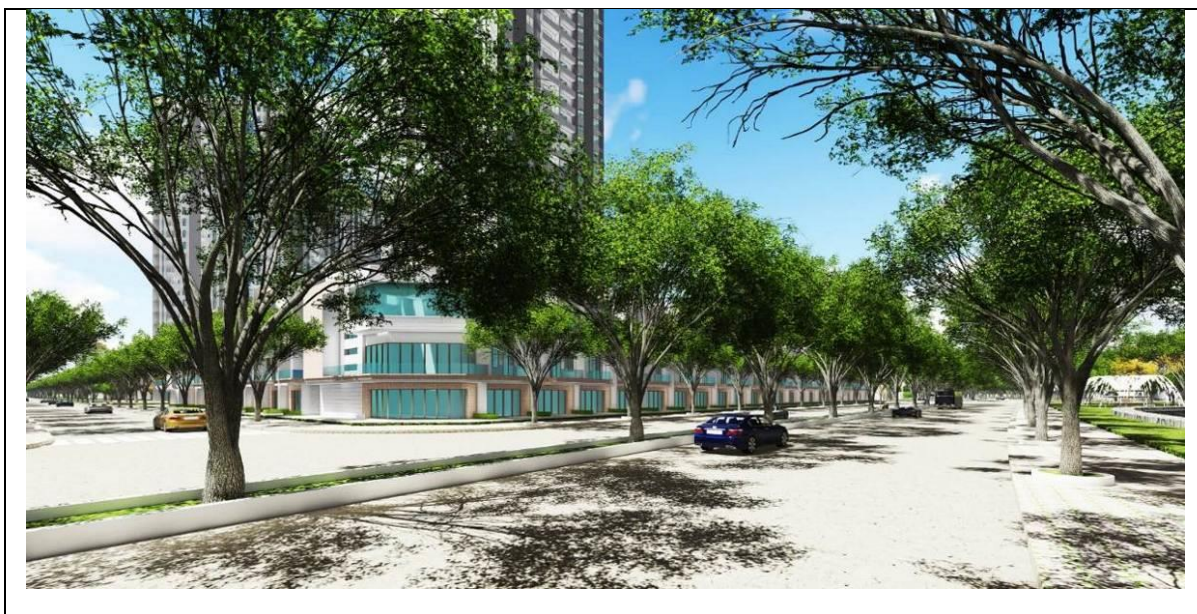


Hình 36: Hình ảnh minh họa Tổ chức không gian KTCQ trục đường đô thị

5.4.1.2. Trên tuyến đường khu vực

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. 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.

Kiến trúc loại hình nhà phố bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.



Hình 37: Hình ảnh minh họa Tổ chức không gian KTCQ trục đường khu vực

5.4.1.3. Trên tuyến đường phân khu vực

Trên các tuyến đường phân khu vực có lộ giới từ 15m - 20m, tổ chức các khu chức năng đô thị chủ yếu bao gồm khu ở, khu công cộng, khu hành chính, khu giáo dục.

Tổ chức cây xanh tán vừa và nhỏ hài hòa với tỷ lệ của khu đô thị và thân thiện với tỷ lệ con người, tạo bóng mát trên vỉa hè và lòng đường. Tổ chức các khu vực cảnh quan đô thị nhỏ, gần gũi như công viên trong khu dân cư, vườn hoa, sân

chơi, quảng trường nhỏ kết hợp với các bến xe buýt, liên kết với các tuyến giao thông công cộng lớn. 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 hệ phố các tuyến đường tại các trung tâm công cộng.

Quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, ở những đoạn phố thương mại dịch vụ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.



Hình 38: Hình ảnh minh họa Tổ chức không gian KTCQ trực đường phân khu vực

5.4.2. Giải pháp cụ thể

5.4.2.1. Cây xanh đường phố

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 trên địa bàn Thành phố.

Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm đường ống - hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị tán lớn, rễ sâu.

- *Cây xanh trên giải phân cách*

Trên giải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kế trồng cây xanh bóng mát tán lớn, rễ cọc. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí.

- *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 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.



Hình 39: Hình ảnh minh họa nắp đan bồn cây

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

5.4.2.2. Vỉa hè

Việc thiết kế và xây dựng hè phố phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn.

- *Thiết kế vỉa hè (hè phố)*

Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như các bến xe buýt, cầu vượt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên, khoảng lùi của công trình công cộng và thương mại dịch vụ.

Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với các yêu cầu sau đây:

- + Bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè.
- + Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 8%.
- + Không cho phép mọi kết cấu kiến trúc của các công trình nhô ra không gian vỉa hè trong khoảng cao độ 3,5m trở xuống.

Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa.

Đối với vỉa hè có chiều rộng trên 3m trên các tuyến đường thương mại dịch vụ, khuyến khích các công trình bố trí mái đua với độ vươn 2m và cao độ 3,6m so với vỉa hè.

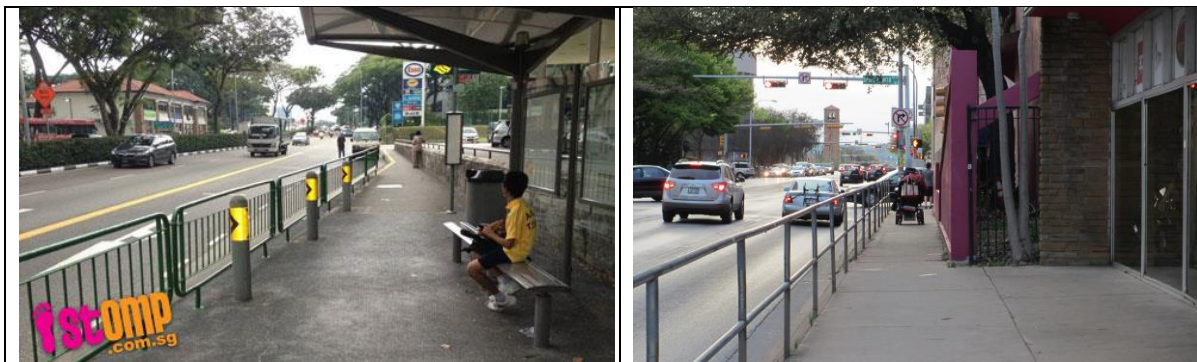
Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

Cao độ vỉa hè không cao quá 12,5cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó. Đối với các trục đường đi bộ kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp.

Lối vào bãi gửi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính.

Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn.



Hình 40: Hình ảnh minh họa trụ bảo vệ người đi bộ

Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc, hoa văn bảo vệ và trang trí gốc cây xanh phù hợp với nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

- **Chất liệu của vỉa hè**

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các nội dung sau:

- + Bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu.
- + Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn.
- + Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương.
- + Khuyến khích sử dụng vật liệu cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm.
- + Thiết kế vỉa hè cần bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người tàn tật, đặc biệt là người khiếm thị.

- **Màu sắc của vỉa hè**

Màu sắc của vỉa hè cần tươi sáng, hài hòa với cảnh quan đô thị, tránh sử dụng màu quá đậm, sặc sỡ.

Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.



Hình 41: Hình ảnh minh họa gạch lát vỉa hè

- **Chiều sáng vỉa hè**

Chiều sáng vỉa hè cần phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

Chiều sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại.

Lưu ý chiều sáng các khu vực bến xe buýt, bến đỗ của đường sắt đô thị, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghé ngòi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới.



Hình 42: Hình ảnh minh họa Tổ chức chiếu sáng vỉa hè và các công trình TMDV

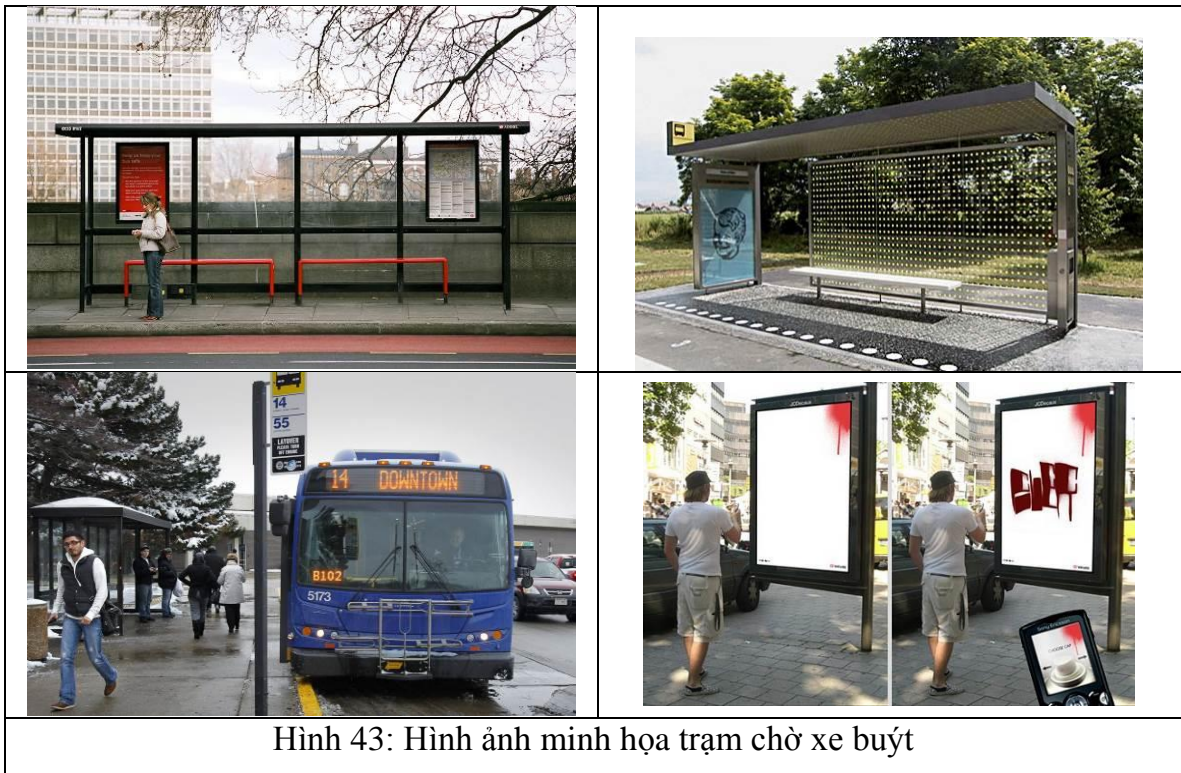
5.4.2.3. Trạm chờ và nhà chờ xe buýt

Vị trí đặt trạm chờ và nhà chờ xe buýt đảm bảo khoảng cách cân đối theo bán kính đi bộ, gần các giao lộ trục đường chính, các khu vực tập trung đông người.

Các tiện ích nhà chờ xe buýt bao gồm: nhà chờ, các băng ghế chờ không có phần lưng dựa, bản đồ chỉ đường, bảng hướng dẫn kết nối các tuyến xe buýt, các bảng quảng cáo và thùng rác. Các nhà chờ xe buýt phải có mái che rộng, cung cấp nơi trú mưa, nắng để bảo vệ người sử dụng trước thời tiết.

Hình thức hiện đại, đơn giản và kết hợp hài hòa với cảnh quan đường phố, khuyến khích tổ chức tốt các bảng quảng cáo ở mặt ngoài, trang bị màn hình kết nối thông tin, các bản đồ phía trong nhà chờ.

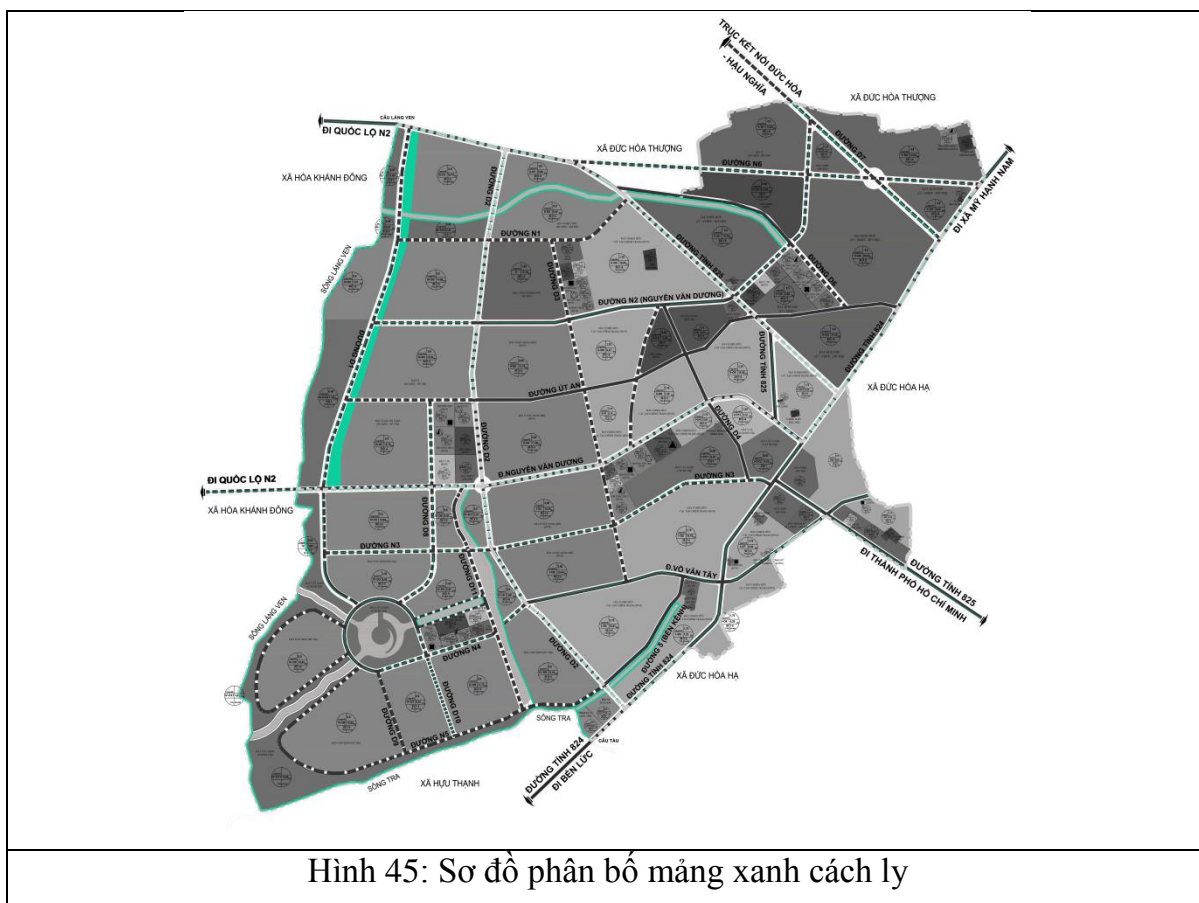
Vật liệu bao che nhà chờ khuyến khích sử dụng vật liệu trong suốt như kính an toàn để người bên trong có thể thấy xe buýt chạy đến, kết hợp với các vật liệu có tính bền vững có khả năng chống chọi thời tiết, phá hoại như thép không gỉ, nhôm. Nhà chờ xe buýt nên áp dụng chiếu sáng hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, sử dụng chiếu sáng gián tiếp ban đêm ở phía sau bảng quảng cáo, thông tin làm nổi bật nhà chờ xe buýt trong cảnh quan đường phố.



Hình 43: Hình ảnh minh họa trạm chờ xe buýt

- **Mảng xanh cách ly ven kênh, đường điện**

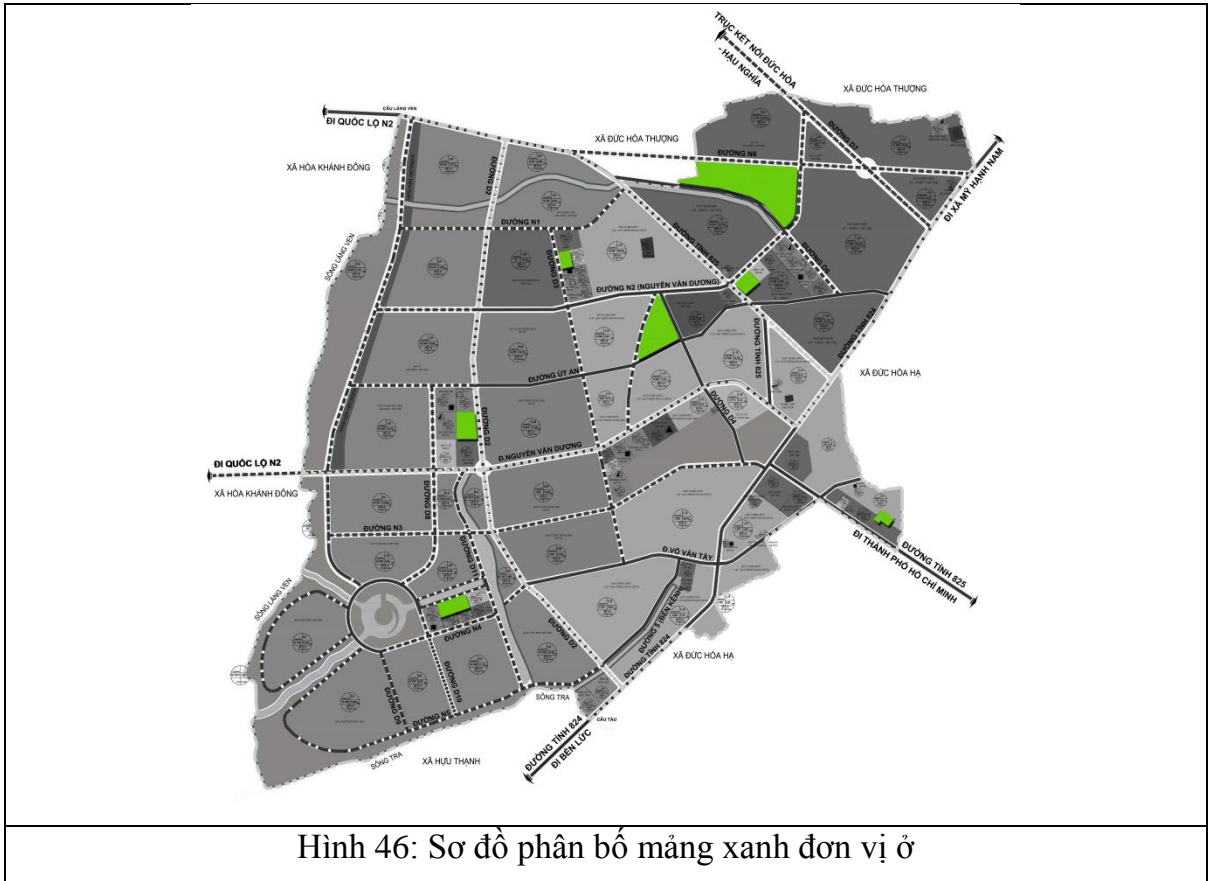
- **Vị trí:** Các mảng xanh cách ly ven kênh rạch tự nhiên như : sông Láng Ven, sông Tra kênh Bến Kinh, kênh phía bắc thị trấn, đường điện 220Kv.
- **Mật độ:** Do có chức năng là một hành lang ảo bảo vệ an toàn nên không xây dựng công trình tại đây.
- **Tầng cao:** Không xây dựng công trình.
- **Nhận xét:** Cây xanh hành lang sông, kênh, rạch và cây xanh cách ly ngăn cách khu dân cư với các kênh rạch chức năng như kênh đào giữa đường điện 220 kv, phòng chống rửa trôi xói mòn gây sạt lở đất, kết hợp với mảng xanh đơn vị ở đồng thời cũng góp phần vào chuỗi hệ thống lá phổi xanh đô thị.



Hình 45: Sơ đồ phân bố mảng xanh cách ly

- **Mảng xanh đơn vị ở**

- **Vị trí:** Nằm tại trung tâm các đơn vị ở, mảng xanh thể dục thể thao.
- **Mật độ:** 10% với đường dạo và chòi nghỉ cho các mảng xanh đơn vị ở có diện tích lớn.
- **Tầng cao:** 1 tầng
- **Nhận xét:** Cây xanh trong đơn vị ở được bố trí chia thành nhiều cụm nhỏ phân bố tại trung tâm các đơn vị ở để đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất đồng thời cũng là lá phổi xanh cho từng cụm phố. Hệ thống cây xanh đô thị cùng với cây xanh hành lang sông rạch và cây xanh cách ly tạo thành hệ thống không gian cây xanh – mặt nước cho toàn đô thị.



Hình 46: Sơ đồ phân bố mảng xanh đơn vị ở

- **Không gian mở đường phố**

- **Vị trí**

- + Quảng trường (Khu TMDV – phức hợp)
- + Hành lang thương mại dịch vụ
- + Hành lang kết nối đi bộ (đối với các trục đường thương mại)
- + Không gian mở trong nội bộ các ô phố

- **Mật độ:** 10% với các công trình mang tính chất cảnh quan mềm như tượng điêu khắc – nghệ thuật đường phố kết hợp công năng phục vụ hoạt động công cộng dân cư, ghế đá, ghế ngồi thứ cấp....

- **Tầng cao:** do vừa phải đảm bảo tiếp cận, vừa phải đảm bảo tính dễ nhận biết nên tùy thuộc vào loại không gian đường phố và sự tương tác với các công trình xung quanh mà bố trí các công trình có độ cao khác nhau.

- **Nhận xét:** Không gian mở dọc các trục đường là nơi diễn ra các hoạt động cộng đồng của người dân ở nhiều thời điểm trong ngày, là không gian thân thiện để mọi người gặp gỡ, giao lưu, mua sắm, ăn uống đồng thời có chức năng làm điểm nhấn, báo hiệu không gian công cộng và kết nối hoặc làm đa dạng hệ thống không gian đô thị.



Hình 47: Hình ảnh minh họa không gian mở đường phố

5.5.2. Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở

- **Định hướng tổ chức không gian mở**

Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, kênh, rạch, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

Xây dựng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông.

Xây dựng, duy trì và nâng cấp các công viên, vườn hoa kết hợp hài hòa với sân tập thể dục thể thao với tỷ lệ hợp lý, đảm bảo chỉ tiêu cây xanh trên người phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Tăng cường diện tích công viên cây xanh trong các khu công cộng, công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ từ việc chỉnh trang đô thị, chuyển đổi một phần các khu đất sản xuất công nghiệp trong khu vực nội thành hiện hữu.

Hạn chế các loại hình quảng cáo trong khu vực công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly. Việc xây dựng, lắp đặt mọi hình thức quảng cáo trong các khu vực trên phải được phép của cơ quan có thẩm quyền.

- **Hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường**

Không gian mở dọc các trục đường: Không gian đường phố là nơi diễn ra các hoạt động sôi nổi của người dân ở nhiều thời điểm trong ngày, là không gian thân thiện để mọi người gặp gỡ, giao lưu, mua sắm, ăn uống,... Tùy theo chức năng của từng khu vực, các không gian đường phố có thể phát triển theo nhiều hướng khác nhau như sau:

- + *Quảng trường (Khu TMDV – phức hợp):* Khuyến khích tích hợp nhiều chức năng thương mại dịch vụ công cộng xung quanh quảng trường, tạo không gian thân thiện, hiện đại, đồng thời có thể phục vụ nhu cầu thiết yếu khi có các lễ hội và hoạt động meeting.
- + *Hành lang thương mại dịch vụ:* Không gian đường phố cần có các tiện ích phục vụ các hoạt động mua sắm, giao thương với vỉa hè, lối đi có

mái che (hay khoảng lùi vào ở các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng), ghé ngòai nghi chân..., mặt tiền đường phố tạo sự thu hút có cảm giác an toàn và thoải mái.

- + Hành lang kết nối đi bộ (đối với các trục đường thương mại): Tạo các không gian đi bộ kết nối linh hoạt các trung tâm thương mại - dịch vụ giữa các công trình có cùng chức năng với nhau và kết nối với khu vực Quảng trường (Khu TMDV – phức hợp).
- + *Không gian mở trong nội bộ các ô phố*: Cần bố trí hệ thống không gian mở nội bộ có khả năng liên kết giữa các khu vực chức năng nhằm khuyến khích việc giao lưu, liên kết giữa các khu vực chức năng.

Nguyên tắc thiết kế không gian mở: Hình thức phân chính của quảng trường (khu TMDV – phức hợp) không gian mở phải có hình dạng thông thường như hình chữ nhật hoặc hình vuông và phải đảm bảo các yêu cầu sau

- + Không gian mở phải nằm tại vị trí mà phía trước có đủ vỉa hè đảm bảo khả năng tiếp cận và sử dụng thuận tiện, ít nhất 50% vỉa hè phía trước phải được thông thoáng, hạn chế bố trí các hạng mục kiến trúc phụ trợ.
- + Không gian mở cần dễ dàng nhìn thấy (có thể bố cây dạng diện, vừa làm điểm nhấn vừa báo hiệu không gian công cộng và vừa là hàng rào ảo để tiện trong việc quản lý an ninh), tiếp cận và đảm bảo an toàn, không có chênh lệch lớn về cao độ giữa mặt đường và không gian mở. Trường hợp sử dụng bậc thềm để kết nối mặt đường và không gian mở phải đảm bảo tiếp cận thuận tiện và an toàn, phải tổ chức lối tiếp cận không rào cản và thân thiện với người khuyết tật.

Tổ chức không gian khu cây xanh cảnh quan

- + Tổ chức lập quy hoạch phục vụ bảo vệ và khai thác có hiệu quả các khu cây xanh cảnh quan có hiệu quả.
- + Quản lý chặt chẽ quỹ đất cây xanh cảnh quan, bảo đảm sử dụng đúng mục đích, không phát triển đô thị khu chưa được phép; không xây

dựng các công trình kiến trúc không đúng chức năng trong khu cây xanh cảnh quan.

- + Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt.
- + Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.



Hình 48: Hình ảnh minh họa cây xanh trên các trục đường

- **Tổ chức không gian mở tại các nút giao thông**

- **Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu công viên**

- + Tổ chức lập quy hoạch cải tạo chỉnh trang và phát triển các công viên mới. Bảo vệ nghiêm quỹ đất xây dựng công viên cây xanh theo quy hoạch, trong các dự án;
- + Tổ chức các khu vui chơi công cộng cho thanh thiếu niên, người lớn tuổi, người khuyết tật trong các khu công viên;
- + Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực;
- + Khuyến khích tháo bỏ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng đối với các công viên công

cộng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị;

- + Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên;
- + Tăng cường chiếu sáng các khu công viên bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị;
- + Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, kết nối các bến xe buýt.

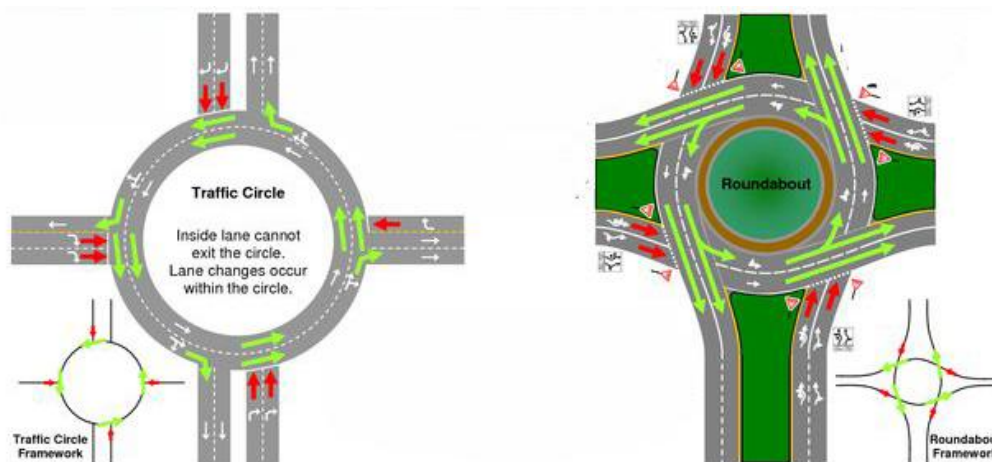
– Tổ chức không gian mặt nước

➤ *Xác định vị trí*

- + *Mặt nước tự nhiên:* Bao gồm hệ thống sông và kênh rạch tự nhiên như sông Láng Ven, sông Tra. Hệ thống các con kênh này được giữ nguyên không san lấp, tôn trọng địa hình tự nhiên. Bên cạnh đó vẫn có những giải pháp đề điều giải quyết các vấn đề xâm nhập mặn, nước phèn vào nước ngọt, giải quyết nhu cầu sinh hoạt của người dân.
- + *Kênh đào:* Nhằm mục đích thoát nước thải cho các khu dân cư
- + *Hồ điều hòa:* Nhằm hướng tới một đô thị bền vững với địa hình tự nhiên được bao bọc bởi sông ngòi và kênh rạch của thị trấn Đức Hòa nên hệ thống có hồ điều được thiết kế kết hợp với mảng xanh đô thị vừa tiết kiệm diện tích xây dựng đô thị vừa giúp đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu.

➤ *Định hướng phát triển*

- + Đề xuất quy định bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái.
- + Tại vị trí sông Láng Ven. Sông Tra, cảnh quan thiên nhiên cây xanh kênh rạch cần được khai thác và phát triển;
- + Giữ lại hệ thống sông ngòi tự nhiên: sông Láng Ven, kết hợp kênh bên Kênh, kênh phía Bắc thị trấn
- + Duy trì và bảo vệ cảnh quan bờ sông Láng Ven tự nhiên hạn chế các tác động ảnh hưởng đến môi trường



Hình 50: Hình ảnh minh họa các nút giao thông

5.6. Các công trình điểm nhấn

5.6.1. Xác định công trình điểm nhấn chính

Các công trình điểm nhấn thuộc khu vực trung tâm tập trung xây dựng tại nút giao thông trực kết nối Đức Hòa – Hậu Nghĩa và đường 825 (dự kiến), khu thương mại dịch vụ tại nút giao thông đường Nguyễn Văn Dương và đường N2. Các khu vực trung tâm này bố trí nút giao thông vòng xoay, xung quanh tổ chức các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, hành chính cao tầng hơn các khu vực khác nhằm tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực.

Khu vực bố trí công trình điểm nhấn có thể bao gồm các thể loại công trình khác nhau: công trình thương mại dịch vụ, công trình văn hóa, TDTT, và cũng có thể là công trình tôn giáo.

5.6.2. Định hướng tổ chức không gian xung quanh công trình điểm nhấn

Phát triển các khu trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu của đô thị, bảo đảm phù hợp quy hoạch chung đã được phê duyệt. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận. Phát triển không gian cảnh quan các công trình điểm nhấn với một trong hai hình thức :

- Chọn lựa phương án cao tầng với mật độ xây dựng thấp kết hợp mảng xanh và khu vực không gian mở bờ sông, giải pháp chọn lựa các công trình kiến trúc sử dụng vật liệu thân thiện môi trường và hài hòa với cảnh quan tự nhiên

(kiến trúc mô phỏng sinh học...) – một công trình duy nhất làm điểm nhấn chính cho toàn khu trung tâm, có thể chọn màu sắc khác biệt để làm nổi bật;

- Chọn lựa phương án xây dựng thấp tầng (1-3 tầng) tạo thành tuyến các công trình đồng nhất với cùng hình thức kiến trúc và vật liệu sử dụng tạo ra vùng công trình điểm nhấn trong tổng thể chung trong toàn cấu trúc đô thị - có thể kết hợp sân trong cây xanh mặt nước kết nối và các tuyến kênh và bờ sông.

- **Công trình hành chính**

- Phân bố tập trung hành khu vực trung tâm hành chính, các cơ quan có công trình riêng biệt hoặc tập trung.
- Công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng với khối công trình cân đối, đơn giản, hài hòa tổng thể với công trình trong khu vực.
- Công trình sử dụng tông màu trầm (vàng nhạt, màu trắng..), không sử dụng các tông màu nổi (xanh lá cây, hồng, tím...), giữa các màu có sự hài hòa với nhau.
- Cảnh quan trong công trình hành chính làm nổi bật không gian công trình, sử dụng các loại cây đường, cây trang trí, cây bon sai thành tuyến, mảng, cụm với các loại cây thích hợp khí hậu địa phương.
- Giao thông tiếp cận công trình hợp lý, có đường phòng cháy chữa cháy xung quanh công trình.

- **Công trình thương mại dịch vụ**

- Phân bố dọc các tuyến giao thông chính đô thị, chủ yếu trên quốc lộ 50.
- Công trình có hình khối, màu sắc linh hoạt là công trình có chiều cao cao nhất của đô thị.
- Kiến trúc, vật liệu hiện đại bê tông, kính..
- Khoảng lùi công trình lớn, có thể tổ chức hoạt động thương mại trước công trình.
- Công trình thương mại- dịch vụ có lối tiếp cận và bãi giữ xe lớn, đáp ứng đủ nhu cầu của khách mua sắm.

- Quy định biển quảng cáo trên công trình được quy định về chiều cao, diện tích, vị trí bố trí trên công trình, tạo sự sinh động nhưng vẫn đảm bảo tính tổng thể, không gây lộn xộn.
- **Công trình tôn giáo**
 - Có nhiều loại công trình tôn giáo của các đạo khác nhau. Trong đó, chủ yếu là chùa của Phật giáo.
 - Công trình tôn giáo cần tuân theo quy định về chỉ giới, khoảng lùi tuyến đường giao thông, có đường nội bộ phòng cháy chữa cháy.
 - Kiến trúc công trình tôn giáo mang đặc trưng của các tôn giáo khác nhau. Cần có sự quản lý chặt chẽ, tránh xây dựng công trình đồ sộ với kiến trúc bị pha trộn, ảnh hưởng cảnh quan chung toàn khu vực.

5.7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan các ô phố

5.7.1. Xác định về không gian kiến trúc, cảnh quan

5.7.1.1. Đối với khu vực hiện hữu

- *Định hướng phát triển*

Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng hạn chế gia tăng dân số, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án quy mô nhỏ, cắt ngang các trục đường đô thị hoặc trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

- *Tổ chức không gian đô thị*

Tổ chức lại hệ thống giao thông, tăng cường phát triển giao thông công cộng như tàu điện ngầm, xe buýt; hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước ngầm hóa các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc);

Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, kênh rạch ô nhiễm;

Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị;

Di dời các nghĩa trang tự phát ra khỏi khu vực nghiên cứu.

- *Về kiến trúc đô thị*

Tổ chức kiến trúc đô thị hài hoà về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố.

Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

Có thể có hoặc không có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, được xác định theo tính chất hiện hữu ổn định và không cần thiết phải đồng bộ trên toàn tuyến;

Tuân thủ các quy định cụ thể đối với từng lô đất như nhà liên kế, nhà liên kế có khoảng lùi, biệt thự.

- *Về cảnh quan đô thị*

Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

Cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới các quảng trường công cộng, kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các quảng trường giao thông;

Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch.

Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, đặc biệt trong khu vực trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn công trình, di tích cổ hoặc các công trình thời trước.

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

5.7.1.2. Đối với khu vực xây mới

- ***Định hướng phát triển***

Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

- ***Tổ chức không gian đô thị***

Bảo đảm phát triển việc xây dựng phát triển khu vực mới phải phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối giao thông thuận lợi với các dự án và khu vực lân cận;

Bảo đảm quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ. Công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm ngầm hóa toàn bộ các hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc;

Công trình hạ tầng xã hội trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải triển khai đồng bộ, khuyến khích xây dựng các công trình công cộng dịch vụ, các khoảng không gian mở phù hợp quy hoạch.

- ***Về kiến trúc đô thị***

Tăng cường quản lý chất lượng công trình kiến trúc công cộng, kiến trúc cao tầng và nhà ở trong khu vực xây mới, trên các trục đường chính, trục đường cảnh quan đô thị, các cửa ngõ đô thị, kiến trúc các khu ở mới;

Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt;

Khuyến khích kết hợp các công trình kiến trúc đa chức năng với các bến, trạm giao thông công cộng;

Các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tuân thủ theo các quy định của đồ án đã được phê duyệt.

Tuân thủ các quy định cụ thể đối với từng lô đất như nhà liên kế, nhà liên kế có khoảng lùi, biệt thự.

➤ *Quy định về quản lý xây dựng kiến trúc*

Để quá trình triển khai xây dựng các hạng mục công trình của đồ án đảm bảo được các mục tiêu ban đầu đồng thời đảm bảo các tiêu chí của một khu ở và thương mại dịch vụ tiện nghi hiện đại và vệ sinh đảm bảo các tổ chức và bố cục không gian của khu ở theo đúng thiết kế đã được phê duyệt thì quá trình quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực cần tuân thủ theo một số các yêu cầu sau:

- Các công trình nhà ở dạng căn hộ chung cư cao tầng khoảng lùi của chung cư tối thiểu 10m, khuyến khích một số đơn nguyên trong khu vực hợp khối nhiều chung cư hay chung cư giáp các trục đường có lộ giới lớn ($\geq 20m$) lùi vào thêm để tạo hình thức mặt đứng thoáng đẹp hơn.
- Các công trình công cộng như trường học, hành chính, y tế,... phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m÷10m và có thiết kế quảng trường nếu có nhu cầu tập trung đông tại một thời điểm. Các lối vào của các công trình này nên cách nhau tối thiểu 50m để hạn chế việc tắc nghẽn giao thông. Bãi đậu xe phải đáp ứng được ít nhất 80% nhu cầu khuyến khích tổ chức bãi đậu xe cả bên trong công trình và ngoài trời. Mật độ trồng cây xanh trong các công trình giáo dục tối thiểu là 30% diện tích khuôn viên.
- Tại ngã giao nhau giữa các đường giao thông trong khu nhà ở phải đảm bảo kích thước vạt góc hàng rào khu đất tối thiểu 5x5m để gia tăng tầm nhìn khi lưu thông. Tại vườn hoa trung tâm, không thiết kế hàng rào mà trồng cỏ theo chiều cong với bó vỉa để tạo không gian mở xuyên suốt.
- Cao độ hoàn thiện tại các bó vỉa lề đường cao 20cm. Cao độ hoàn thiện tại nền tầng trệt của chung cư thường từ 0,45÷1,20m so với vỉa hè. Chiều cao trệt (kể cả lửng) tối đa 6,0m; chiều cao các tầng ở 3÷4m.
- Đối với ngoại thất, sơn màu hoàn thiện ngoại thất của tất cả các căn nhà phải sử dụng màu sáng, các chi tiết thi công được sử dụng thêm một số màu hơi tối hơn để tạo ra sự hài hòa giữa các tông màu tạo sự tương phản nhẹ nhàng. Tông màu ngoại thất kết hợp hài hòa giữa gam màu sáng cùng với màu tối hơn. Các màu chói mắt không cho sử dụng để trang trí xây dựng.

- Mặt tiền ngoại thất không được dùng màu sắc có độ chói cao nhất là tại các vị trí chiều ngang, chiều đứng của gờ viền cửa sổ khung và tường lửng thì không nên sử dụng. Màu trắng có thể dùng ưu tiên. Vật liệu hoàn thiện tường ngoài được áp dụng các vật liệu đá rửa đá granite đá cẩm thạch. Chi tiết góc cạnh hoặc chi tiết trang trí của công trình không vượt quá 5% diện tích bề mặt của công trình. Cửa sổ dùng các loại vật liệu như gỗ đánh vec-ni màu nhạt hoặc vừa hoặc sơn hoặc sắt hoặc nhôm.
- Tường rào khuyến khích tối thiểu 50% thưa thoáng nếu xây kín phải dùng chung tông màu với màu nhà hoặc màu trắng. Các thanh sắt thanh nhôm của hàng rào phải dùng màu đen hoặc màu sậm miễn sao nó phải hài hòa với màu nhà. Các loại hình tượng trang trí không được gắn trên ban công. Chiều cao hàng rào tối đa là 2,2m phần tường xây đặc cao tối đa 0,6m.
- Trong khu vực ở không cho phép gắn biển quảng cáo. Tại tầng trệt của khối thương mại dịch vụ phần phía ngoài đường lộ biển quảng cáo được thiết kế gắn liền với công trình màu sắc trang nhã. Kích thước biển quảng cáo chính có kích thước khoảng 01 x 4m và biển phụ có thể gắn vuông góc với tường mặt tiền với kích thước 06 x 01m.
- Đối với các công trình Hành chính Chính trị trong cùng khu vực phải có thiết kế kiến trúc cơ bản tương đồng để thống nhất về mô tuýp và phong cách kiến trúc để tạo cảm quan dễ chịu và diện chính của đô thị.

➤ *Định hướng kiến trúc*

Phát triển kiến trúc các thể loại công trình theo phương châm: thích dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường sinh thái và kinh tế, đáp ứng nhu cầu tinh thần và vật chất của con người, xã hội; đảm bảo tính dân tộc và tính hiện đại, quán triệt nguyên tắc phát triển bền vững, tạo lập môi trường sống tốt đẹp cho mọi người, phát huy hiệu quả tổng hợp kinh tế, xã hội và môi trường trong thiết kế, thi công và quản lý sử dụng công trình, áp dụng các tiến bộ khoa học, công nghệ trong và ngoài nước.

Kiến trúc nhà ở phải đáp ứng mục tiêu nâng cao chất lượng môi trường cư trú, thoả mãn các yêu cầu sinh hoạt đa dạng của dân cư. Kiến trúc công cộng phải thể hiện tổng hợp các yếu tố quy hoạch, cảnh quan đô thị, văn hóa nghệ thuật.

Hình khối và hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ, phù hợp với không gian cảnh quan đô thị chung của toàn khu vực.

- *Về cảnh quan đô thị*

Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực;

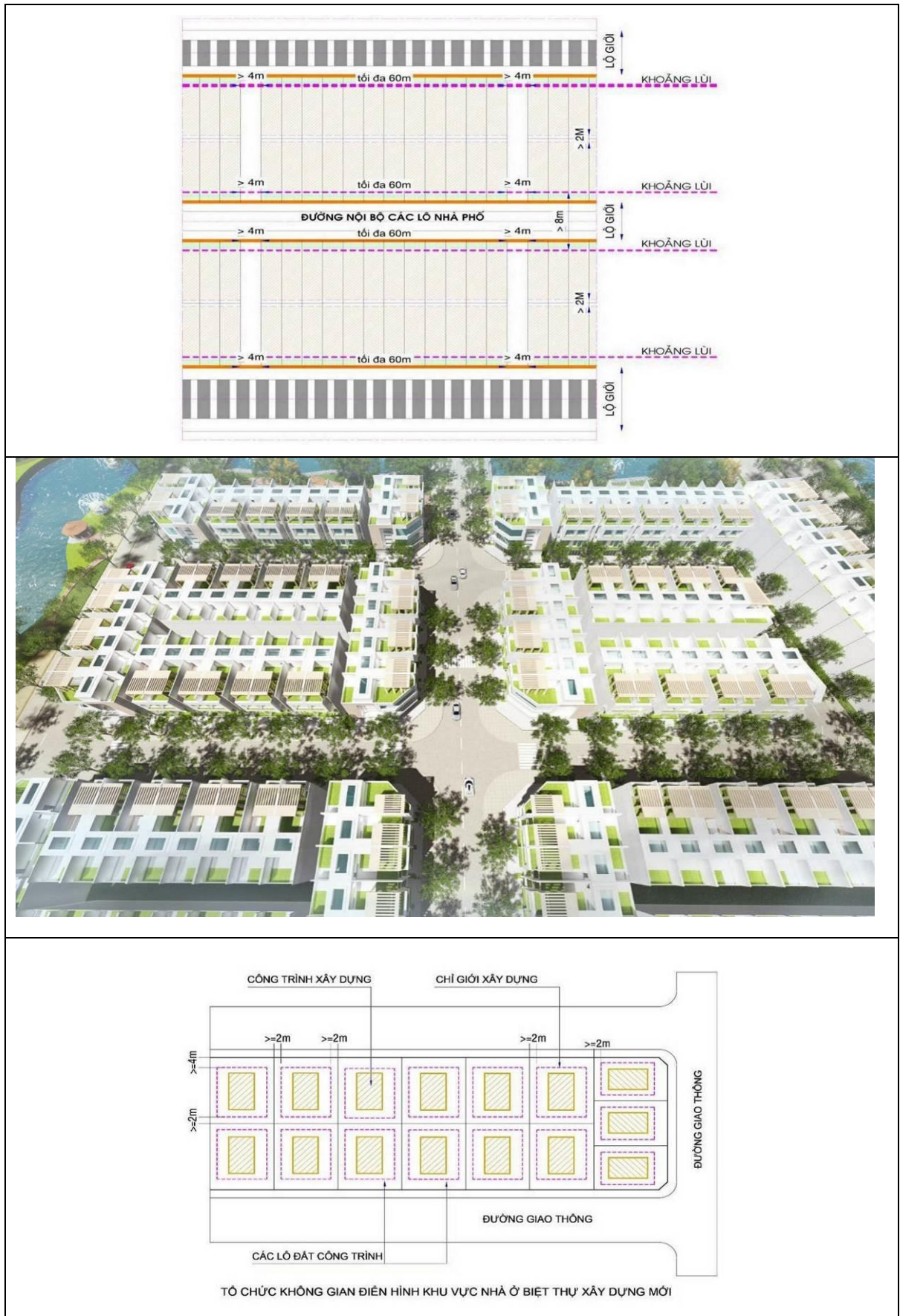
Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các dự án và khu đô thị, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng;

Quy hoạch phát triển hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới;

Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu vực đô thị mới phải hiện đại, đồng bộ, có đặc trưng riêng và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật;

Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng;

Cấm lấn chiếm hành lang hệ thống kênh rạch, sông ngòi, vùng ngập nước, khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt. Hạn chế tối đa việc san lấp kênh rạch để phát triển các dự án đô thị; khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan đô thị mới.



Hình 51: Hình ảnh minh họa tổ chức không gian khu dân cư xây dựng mới
 Quy hoạch phân khu TT. Đức Hòa Trung tâm quy hoạch xây dựng

5.7.2. Tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị

Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như các bến xe buýt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên, khoảng lùi của công trình công cộng và thương mại dịch vụ.

Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với các yêu cầu sau đây:

- + Bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè.
- + Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 8%.
- + Không cho phép mọi kết cấu kiến trúc của các công trình nhô ra không gian vỉa hè trong khoảng cao độ 3,5m trở xuống;

Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa;

Đối với vỉa hè có chiều rộng trên 3m trên các tuyến đường thương mại dịch vụ, khuyến khích các công trình bố trí mái đua với độ vuton 2m và cao độ 3,6m so với vỉa hè;

Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm);

Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm);

ao độ vỉa hè không cao quá 12,5cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó. Đối với các trục đường đi bộ kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp;

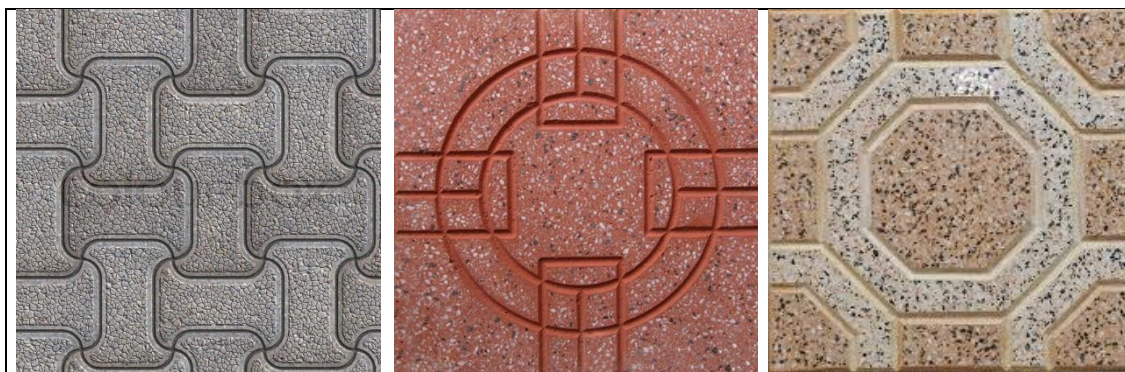
Lối vào bãi gửi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính;

Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn;

Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc, hoa văn bảo vệ và trang trí gốc cây xanh phù hợp với nhu cầu sử dụng và mỹ quan ĐT

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các nội dung sau:

- + Bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu;
- + Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn;
- + Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương;
- + Khuyến khích sử dụng vật liệu cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm;
- + Thiết kế vỉa hè cần bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người tàn tật, đặc biệt là người khiếm thị;
- + Màu sắc của vỉa hè cần tươi sáng, hài hòa với cảnh quan đô thị, tránh sử dụng màu quá đậm, sặc sỡ;



Hình 52: Hình ảnh minh họa gạch lát vỉa hè

Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại;

Chiều sáng vỉa hè cần phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;

Chiều sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại;

Lưu ý chiều sáng các khu vực bến xe buýt, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe để đảm bảo an toàn cho người sử dụng.

CHƯƠNG 6: QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Quy hoạch giao thông

6.1.1. Cơ sở quy hoạch

Định hướng quy hoạch giao thông Thị trấn Đức Hòa dựa trên các tài liệu sau:

- Tiêu chuẩn ngành:
 - + Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế _TCXDVN 104-2007.
 - + Đường ô tô – Tiêu chuẩn thiết kế _TCVN 4054-2005.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000...
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.

6.1.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

Tuân thủ theo quy hoạch chung khu vực thị trấn Đức Hòa đã được phê duyệt. Thể hiện mặt bằng mạng lưới giao thông đến từng khu chức năng. Xác định vị trí quy mô các công trình giao thông như bãi đỗ xe, nút giao thông....

Mạng lưới đường giao thông phải được phân cấp rõ ràng, tạo thành mạng lưới hoàn chỉnh, hợp lý, phù hợp với tính chất của khu quy hoạch và đảm bảo kết nối tốt với các khu vực lân cận.

Bố trí đủ quy mô và vị trí hợp lý các công trình giao thông tĩnh đảm bảo đáp ứng tốt nhu cầu về giao thông tĩnh của khu quy hoạch.

Các tuyến đường cong được thiết kế với bán kính cong và tầm nhìn thích hợp đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

Các tuyến đường ven sông, kênh rạch phải được thiết kế xây kè chắn an toàn.

6.1.3. Hiện trạng giao thông

Hiện khu QH có các tuyến đường đã xây dựng và sử dụng từ lâu:

- Đường tỉnh 824 và 825 là trục chính của đô thị Đức Hòa, lộ giới đường 30m, kết cấu bê tông nhựa. Trong đó, tuyến 824 đường giúp giảm lưu lượng vận chuyển qua trung tâm đô thị, tuyến 825 là trục kết nối với thị trấn Hậu Nghĩa thông qua đường N2.

- Các tuyến đường Nguyễn Văn Dương, Út An, là các tuyến đường nội thị, kết cấu bê tông nhựa, đá xanh.

- Ngoài ra còn có các tuyến đường khu ở, đường hẻm, kết cấu bê tông hoặc cấp phối đá dăm, lộ giới 1,5-6m.

6.1.4. Giải pháp quy hoạch

Căn cứ quy hoạch chung thị trấn Đức Hòa, xác định hướng tuyến kết nối chính. Các tuyến giao thông trục chính đô thị có tính xuyên suốt, lượng vận chuyển cao, ít giao cắt. Các tuyến đường nội bộ được xây dựng dựa trên việc đầu vào các tuyến đường chính, tạo mạng lưới giao thông thông suốt. Dự kiến mặt cắt ngang như sau:

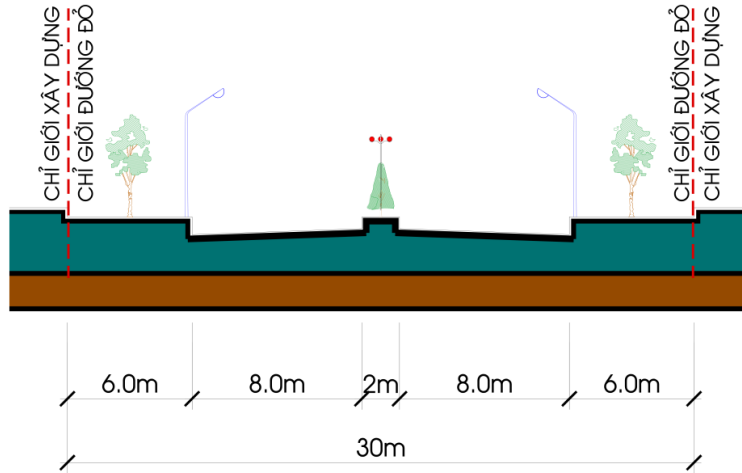
- + Tuyến đường liên khu vực: dự kiến 4÷6 làn xe, lộ giới 30÷34m.
- + Tuyến đường khu vực : dự kiến 2÷4 làn xe.
- + Tuyến đường nội bộ : dự kiến 2÷4 làn xe.

Về quy hoạch mạng lưới giao thông: Thống nhất việc tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng lộ giới theo đúng quy định, kết hợp xây mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

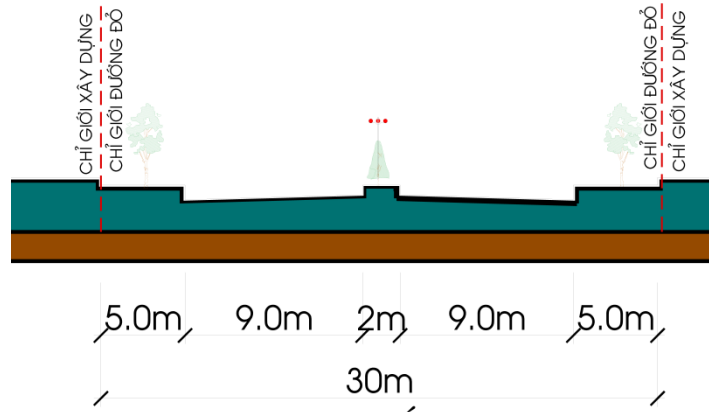
- **Giao thông đối ngoại**

Đảm bảo sự nối kết với đường xung quanh theo đúng quy hoạch chung thị trấn Đức Hòa. Mạng lưới giao thông đối ngoại là những tuyến đường xuyên suốt đô thị, có kết nối trực tiếp với những trục đường chính của đô thị và đặc biệt là kết nối tốt với các khu vực lân cận. Khả năng chuyên chở và phục vụ nhu cầu trong và ngoài khu cao, thông suốt, ít bị gián đoạn với các tuyến đường dân sinh

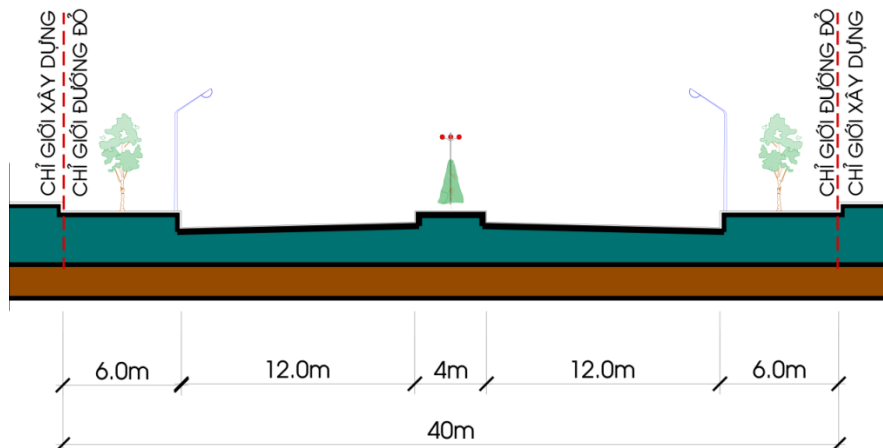
- *Đường tỉnh 824, 825*: là tuyến giao thông chính xuyên qua trung tâm đô thị Đức Hòa. Lộ giới đường là 30m, mặt cắt 3-3.



- *Đường Nguyễn Văn Dương*: là nhánh rẽ của đường tỉnh 825, giúp giảm lưu lượng vận chuyển trên đường 825. Lộ giới đường là 30m, mặt cắt 1-1.



- *Trục kết nối Đức Hòa – Hậu Nghĩa*: Tăng khả năng kết nối với thị trấn Hậu Nghĩa. Lộ giới 40m, mặt cắt 10-10.

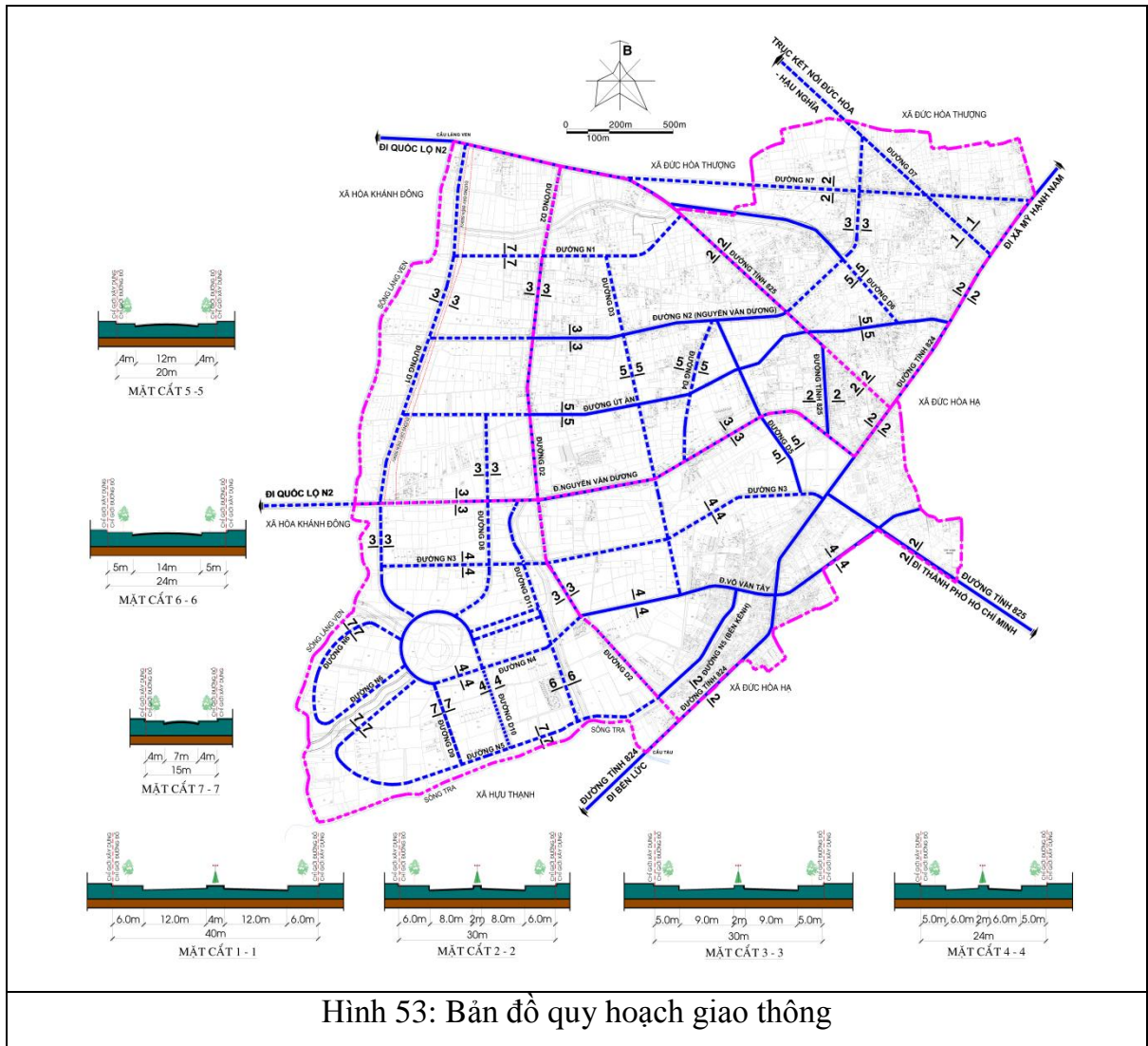


Bảng 25: Bảng thống kê giao thông toàn khu

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU	LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG					DIỆN TÍCH		
				trái	phải		LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG			LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	TỔNG
							trái	phải	trái	phân cách	phải			
			m	m		m	m	m	m	m	m	m ²	m ²	m ²
A	GIAO THÔNG CẤP ĐÓ THỊ (LIÊN KHU VỰC)													
1	Đường 825 (đoạn từ ĐT 824 đến ranh xã Đức Hòa Hạ)	2-2	30			723	6	6	8	2	8	8.416	14.276	22.492
2	Đường 824 (đoạn từ cầu Tàu đến ranh xã Đức Hòa Hạ)	2-2	30			1.334	6	6	8	2	8	4.999	10.970	15.969
B	GIAO THÔNG CẤP KHU VỰC (KHU VỰC)													
1	Đường Nguyễn Văn Dương (đoạn từ ranh xã Hòa Khánh Đông đến ĐT824)	3-3	30			2.503	5	5	9	2	9	24.961	50.846	75.807
2	Đường tỉnh 825 (đoạn từ cầu Láng Ven đến ĐT 824)	2-2	30			2.554	6	6	8	2	8	24.878	34.969	59.847
3	Đường D2 (đoạn từ ranh xã Đức Hòa Thượng đến 824)	3-3	30			2.862	5	5	9	2	9	13.829	26.008	39.837
4	Đường N7 (ranh xã ĐH Thượng đến giáp ranh xã ĐH Hạ)	2-2	30			1.296	5	5	9	2	9	15.552	23.850	39.402
C	GIAO THÔNG CẤP PHẦN KHU VỰC (NỘI BỘ)													

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU	LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG					DIỆN TÍCH		
				trái	phải		LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG			LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	TỔNG
							trái	phải	trái	phân cách	phải			
							m	m	m	m	m	m	m ²	m ²
1	Đường Út An (đoạn từ đường D1 đến đường ĐT 824)	5-5	20			1.226	4	4	12			20.126	35.963	56.089
2	Đường Võ Văn Tây (D2 đến giáp ranh xã ĐHHạ)	4-4	24			948	5	5	6	2	6	19.602	24.426	44.028
3	Đường N1 (đoạn D1 đến ĐT 825)	7-7	15			1.226	4	4	7			8.594	9.995	18.589
4	Đường N2 (từ D1 đến ĐT 824)	3-3	30			2.635	5	5	9	2	9	26.258	49.518	75.776
5	Đường N3 (đoạn từ D1 đến ĐT 824))	4-4	24			2.158	5	5	6	2	6	19.516	28.288	47.804
6	Đường N4 (đoạn từ D10 đến D11)	4-4	24			337	5	5	6	2	6	3.076	20.438	23.514
7	Đường N5 (đoạn từ D10 đến D11)	7-7	15			1.742	4	4	7			22.636	25.066	47.702
8	Đường N6 (đoạn từ N10)	7-7	15			1.253	4	4	7			10.214	21.024	31.238
9	Đường D1 (Cầu Láng Ven đến Nguyễn Văn Dương)	3-3	30			2.364	5	5	9	2	9	23.870	44.754	68.624
10	Đường D4 (đoạn từ N2 đến N3)	5-5	20			666	4	4	12			5.422	10.074	15.496

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU	LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG					DIỆN TÍCH		
				trái	phải		LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG			LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	TỔNG
							trái	phải	trái	phân cách	phải			
							m	m	m	m	m	m ²	m ²	m ²
11	Đường D5 (đoạn từ N2 đến N3)	5-5	15			890	4	4	7			7.248	15.578	21.826
12	Đường D6 (đoạn từ Đ825 đến đường Út An)	5-5	20			937	4	4	7			4.400	13.767	19.168
13	Đường D7 (đoạn từ ranh xã ĐHT đến Đ824)	1-1	40			817	6	6	12	4	12	10.132	34.092	44.224
14	Đường D8 (từ đường Út An đến đường D10)	3-3	30			1.025	5	5	9	2	9	10.724	26.624	37.348
15	Đường D9 (N4 đến đường N5)	7-7	15			398	4	4	7			3.084	5.155	8.239
16	Đường D10 (Từ N5 đến N4)	4-4	24			1.516	5	5	6	2	6	16.690	27.351	44.041
17	Đường D11 (từ Nguyễn Văn Dương đến N5)	6-6	24			1.099	5	5	14			10.704	2.6904	37.608
DIỆN TÍCH GIAO THÔNG TOÀN KHU														94.46



Hình 53: Bản đồ quy hoạch giao thông

6.1.5. Các yếu tố kỹ thuật

Bảng 26: Bảng các chỉ tiêu kỹ thuật chính

Thông số	Chỉ số	Đơn vị	Theo QCVN 01:2008
- Diện tích đất toàn đô thị (A)	692,20	ha	
- Diện tích đất dự kiến phát triển (B)	170,87	ha	
- Diện tích xây dựng đô thị (A-B)	521,33	ha	
- Diện tích giao thông toàn khu	94,46	ha	
+ Diện tích giao thông cấp đô thị	3,35	ha	

Thông số	Chỉ số	Đơn vị	Theo QCXDVN 01:2008
+ Diện tích giao thông tính đến đường khu vực	20,09	ha	
+ Diện tích giao thông tính đến đường nội bộ	120,98	ha	
- Tỷ lệ đất giao thông:			
+ Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường phân khu vực	18,11	%	≥ 18%
- Mật độ mạng lưới đường:			
+ Mật độ mạng lưới đường tính đến đường liên khu vực	2,07	km/km ²	2,0÷3,3
+ Mật độ mạng lưới đường tính đến đường khu vực	6,63	km/km ²	6,5÷8,0
+ Mật độ mạng lưới đường tính đến đường phân khu vực	10,52	km/km ²	10÷13,3

6.2. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

6.2.1. Cơ sở quy hoạch

Quy hoạch cấp điện Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An dựa trên các tài liệu sau :

- + Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến 2030, tầm nhìn đến 2030.
- + Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Đức Hòa.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- + Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông....
- + Chỉ tiêu cấp điện cho khu quy hoạch.
- + Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCXDVN01: 2008/BXD.
- + Qui phạm trang bị điện phân:
 - I Qui định chung 11TCN - 18 – 2006
 - II Hệ thống đường dẫn điện 11TCN - 19 – 2006
 - III Bảo vệ và tự động 11TCN - 20 – 2006

- IV Thiết bị phân phối và trạm BA 11TCN - 21 – 2006
- + Quyết định số 1867NL/KHKT ngày 16/9/1994 Qui định các tiêu chuẩn kỹ thuật điện khí hóa áp trung thế 22 kV.
- + Nghị định 14/2014/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.
- + Các văn bản, quy trình, quy phạm hiện hành của ngành điện và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng công trình điện.

Bảng 27: Bảng thống kê nhu cầu dùng điện toàn khu quy hoạch

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CỘNG
1	Dân số	Người	50.000
2	Chỉ tiêu cấp điện	KW/người	0,5
3	Nhu cầu điện năng	KW	25.000
4	Nhu cầu điện năng công cộng, dịch vụ	KW	6.250
5	Tổng nhu cầu điện năng tiêu thụ	KW	31.250
6	Tmax	h/năm	3.000

Tổng phụ tải điện tính toán là 29MVA (trong đó có tính đến hệ số đồng thời 0,7, dự phòng phụ tải phát triển 10% và hệ số $\cos\phi = 0,85$).

6.2.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

Xây dựng trạm biến áp riêng cho toàn bộ khu, xây dựng mạng chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công cộng, cấp điện đến từng hạng mục công trình trong khu vực...

Hệ thống cấp điện là hệ thống ngầm đảm bảo mỹ quan. Hệ thống cấp điện ngoài việc đảm bảo nhu cầu sử dụng cho các hoạt động của khu trung tâm còn phải đảm bảo khoảng cách an toàn với các hệ thống khác như cấp thoát nước.

Chỉ tiêu cấp điện:

- + Khu dân cư : 500 kW/người.năm
- + Công trình công cộng, trường học : 0,02÷0,03 kW/m² sàn.
- + Quân sự, tôn giáo : 100kW/ha.
- + Công viên : 20 kW/ha.

+ Giao thông : 10 kW/ha.

6.2.3. Hiện trạng cấp điện

Nguồn cấp điện chủ yếu cho thị trấn Đức Hòa là trạm biến áp Đức Hòa 110/22KV – 2x63MVA nằm trên đường tỉnh 825.

Khu vực quy hoạch có các tuyến dây cao thế 500KV. Tuyến 500KV đi ngang qua địa bàn khu phố 4. Ngoài ra, trên đại bàn có tuyến 110KV đi qua với chiều dài 3.450m.

6.2.4. Giải pháp quy hoạch cấp điện

- **Nguồn điện**

Tiếp tục sử dụng nguồn điện Quốc gia từ trạm biến áp 110/22kV 2x63MVA Đức Hòa. Theo định hướng quy hoạch vùng và quy hoạch chung, về lâu dài cần xây dựng trạm biến áp Đức Hòa 2 =, 220/110kV – 2x250MVA nhằm cung cấp đủ nhu cầu phụ tải cho khu quy hoạch, khu vực lân cận và giảm tải cho các trạm biến áp 110/22kV trên.

- **Thống kê hệ thống cấp điện**

- Trạm biến áp 22/0,4 KV hiện hữu	: 26 trạm.
- Trạm biến áp 22/0,4 KV dự kiến mới	: 29 trạm.
- Tuyến trung thế hiện hữu	: 16.012 m.
- Tuyến trung thế xây dựng mới	: 17.991 m.
- Tuyến hạ thế và chiếu sáng	: 37.628 m.

6.3. Thông tin liên lạc

6.3.1. Cơ sở quy hoạch

Quy hoạch thông tin liên lạc Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An dựa trên các tài liệu sau :

- + Bản đồ hiện trạng thông tin liên lạc.
- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông tỷ lệ 1/2000.
- + Quyết định số 236/2005/QĐ-TTg ngày 26/9/2005 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt quy hoạch phát triển Bưu chính Việt Nam đến 2020.

- + Tiêu chuẩn TC, VNPT/06,2003 về ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm.
- + Các văn bản, quy trình, quy phạm hiện hành của ngành viễn thông và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng.

6.3.2. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế

Đầu tư xây dựng mới một hạ tầng thông tin hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia.

- + Khu dân cư : 25 máy/100 dân.
- + Công trình công cộng : 24 máy/ha.
- + Dự phòng : 5%

6.3.3. Hiện trạng

Hiện tại có một trạm đặt gần ủy ban nhân dân thị trấn Đức Hòa, đã xây dựng mạng lưới cáp quang dọc đường 825 hướng từ TT. Đức Hòa đi TT. Hậu Nghĩa, còn lại đa phần là các tuyến cáp quang đi nổi. Tổng chiều dài tuyến cáp quang trong phạm vi khảo sát quy hoạch là : 4.608m

6.3.4. Giải pháp quy hoạch

- **Nguồn cung cấp**

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống ngầm kết hợp nổi lâu dài sẽ được ngầm hóa và được cấp từ bưu điện trung tâm huyện Đức Hòa thông qua tuyến TTLL dọc đường đường tỉnh lộ 830 và các tuyến đường hiện hữu trong khu quy hoạch.

- **Bố trí đường dây**

Xây dựng mới mạng lưới TTLL phân phối từ bưu điện cải tạo, xây dựng mới đi ngầm dọc đường các đường trong khu quy hoạch sử dụng cáp đồng TTLL tiết diện 0,5mm² (loại cáp tham khảo) hoặc cáp quang tổng dung lượng mỗi tuyến khoảng 10-2000 đôi tùy theo nhu cầu sử dụng cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch thông qua các tủ phân phối thứ cấp.

Hệ thống cấp trong khu vực được đi ngầm trong các tuyến cống bê xây dựng mới. Cấp trong nội bộ khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bê (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5 mm.

Tuyến cống bê: Sẽ được lắp đặt ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tùy theo cụ thể các nhu cầu. Vị trí các tuyến ống được bố trí theo quy hoạch hạ tầng đường dây, đường ống.

6.4. Quy hoạch cấp nước

6.4.1. Cơ sở quy hoạch

Quy hoạch hệ thống cấp nước thị trấn Đức Hòa dựa trên các tài liệu sau:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCVN 01: 2008/BXD (Quyết định 04/2008/QĐ-BXD).
- Tiêu chuẩn ngành:
 - + Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước _ TCXDVN 33: 2006
 - + Các chỉ tiêu lựa chọn nguồn nước mặt, nước ngầm _ TCXD 233-1999
 - + Tiêu chuẩn thiết kế phòng cháy, chữa cháy _ TCVN 2622:1995
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, giao thông tỷ lệ 1/2000.
- Các văn bản quy trình, quy phạm hiện hành của ngành cấp thoát nước và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng hệ thống cấp thoát nước.

6.4.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

Xây dựng hệ thống cấp nước hoàn chỉnh đảm bảo đáp ứng đầy đủ và liên tục đối với nhu cầu sinh hoạt, tưới cây, tưới đường... của khu vực.

Hệ thống cấp nước đảm bảo tính chủ động trong đầu tư xây dựng và thuận tiện trong vận hành, quản lý.

Thiết kế cấp nước phải bảo đảm tiêu chuẩn về cung cấp nước và phải cung cấp nước sạch đã qua xử lý.

6.4.3. Hiện trạng cấp nước

Trong khu vực lập quy hoạch có trạm cấp nước công suất 1.000m³/ngày nằm trên đường Võ Văn Ngân.

Nguồn nước được khai thác, sử dụng chủ yếu ở TT. Đức Hòa là nguồn nước ngầm, tập trung ở các nhà máy sản xuất công nghiệp. Tuy nhiên hiện nay do khai thác quá nhiều nên đã bị tụt áp và giảm cung lượng.

Tuyến cấp nước thị trấn Đức Hòa chủ yếu nằm dọc ĐT 824, 825 và khu vực chợ Đức Hòa. Hệ thống đường ống cấp nước: D150-D50, tổng chiều dài 7.230m

6.4.4. Giải pháp quy hoạch

- **Chỉ tiêu cấp nước**

Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt (Qsh) : 150l/ người.ngày

Nước phục vụ công trình công cộng, trung tâm thương mại dịch vụ: 25% Qsh

Nước tưới cây, thảm cỏ, giao thông : 10% Qsh

Nước phục vụ khách vãng lai : 10% Qsh

Nước dự phòng, thất thoát : 20% Q chung

Nước phòng cháy chữa cháy tính toán: 20 lít/s x 3 giờ x 2 đám cháy.

Tổng nhu cầu dùng nước : 12.582m³/ngđ.

- **Khối lượng dùng nước**

Bảng 28: bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng nước

STT	THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC	DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU	LƯU LƯỢNG
1	Sinh hoạt	50.000		7500,00(m³/ngđ)
	<i>Khu ở 1</i>	<i>12.000</i>	<i>150 (l/ng.ngđ)</i>	<i>1800,00(m³/ngđ)</i>
	<i>Khu ở 2</i>	<i>8.000</i>	<i>150 (l/ng.ngđ)</i>	<i>1200,00(m³/ngđ)</i>
	<i>Khu ở 3</i>	<i>4.000</i>	<i>150 (l/ng.ngđ)</i>	<i>600,00(m³/ngđ)</i>
	<i>Khu ở 4</i>	<i>18.000</i>	<i>150 (l/ng.ngđ)</i>	<i>2700,00(m³/ngđ)</i>
	<i>Khu ở 5</i>	<i>8.000</i>	<i>150 (l/ng.ngđ)</i>	<i>1200,00(m³/ngđ)</i>
2	Công trình công cộng + TMDV		25% (1)	1875,00 (m³/ngđ)
3	Tưới cây, rửa đường		10% (1)	750,00(m³/ngđ)
4	Nước dự phòng, rò rỉ		20% [(1)+(2)+(3)]	2025,00(m³/ngđ)
5	Nước pccc	20 (l/s/1 đám cháy) với 2 đám cháy		432,00(m³/ngđ)
TỔNG CỘNG		(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		12582,00

- **Quy hoạch nguồn nước**

Giai đoạn ngắn hạn: tiếp tục sử dụng nguồn nước từ trạm cấp nước của nhà máy nước thị trấn Đức Hòa. Khả năng đáp ứng nhu cầu dùng nước khoảng 1.000 m³/ngđ.

Giai đoạn dài hạn: tiếp tục sử dụng nguồn nước từ trạm cấp nước nhà máy nước thị trấn Đức Hòa. Đồng thời sử dụng nguồn nước cấp từ khu đô thị Tân Đức từ đường ống ϕ 800 trên đường tỉnh 824 với công suất 15.000 m³/ngđ. Xây dựng trạm điều áp để đảm bảo cung cấp đủ nước sạch cho toàn khu vực.

- **Quy hoạch mạng lưới**

Dựa vào quy hoạch mạng lưới giao thông, phân khu chức năng và vị trí đầu vào của tuyến ống cấp nước chính, thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch như sau:

Xây dựng tuyến ống cấp nước chính ϕ 200- ϕ 400 trên đường tỉnh 724, đường 825, Nguyễn Văn Dương. D2. Các tuyến ống này liên kết với nhau tạo thành mạng vòng khép kín cấp vào hệ thống của toàn khu.

Mỗi khu vực được thiết kế tuyến vòng khép kín. Các tuyến ống còn lại thiết kế theo mạng lưới cắt phối hợp với mạng vòng, đảm bảo các khu vực được cấp nước liên tục. Mỗi khu vực đảm bảo có ít nhất hai tuyến ống cấp nước chạy qua.

Sử dụng ống uPVC cho các đường ống cấp nước.

Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế hoàn chỉnh cho việc tiếp nhận nguồn nước máy trong cả giai đoạn ngắn hạn và dài hạn. Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lè đường cách mặt đất 0,7÷1,0m và cách móng công trình 1,5m, vận tốc nước chảy trong ống từ 1÷3m/s.

- **Thông kê hệ thống cấp nước**

- Trạm cấp nước : 2 trạm (1 trạm hiện hữu và một trạm quy hoạch mới)
- Ống uPVC (HDPE) D100 : 11.525m.
- Ống uPVC (HDPE) D150 : 11.061m.
- Ống uPVC (HDPE) D200 : 23.999m.
- Ống uPVC (HDPE) D250 : 5.492m.

- Ống uPVC (HDPE) D300 : 14.827m.
- Trụ chữa cháy 3 họng lấy nước cách khoảng 120 -150m, số lượng 317 trụ.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

6.5.1. Cơ sở quy hoạch

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn thị trấn Đức Hòa dựa trên các tài liệu sau:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCVN 01: 2008/BXD (Quyết định 04/2008/QĐ-BXD).
- Quy chuẩn - Tiêu chuẩn ngành:
 - + Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài và công trình _ TCXD 7957: 2008.
 - + Quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam về nước thải sinh hoạt _ QCVN 14:2008/BTNMT.
 - + Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/04/2007 của Chính phủ về quản lý CTR.
 - + Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, giao thông tỷ lệ 1/2000.
 - + Các văn bản quy trình, quy phạm hiện hành của ngành cấp thoát nước và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng hệ thống cấp thoát nước.

6.5.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

Thu gom nước thải sinh hoạt và nước thải từ các hoạt động khác trong khu quy hoạch đưa về đường ống thoát nước trước khi dẫn về trạm xử lý. Thu gom rác mỗi ngày đảm bảo vệ sinh môi trường trong khu vực.

Nước thải phân tiêu trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung phải qua xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn trong từng công trình.

6.5.3. Hiện trạng

Tại khu vực nghiên cứu, nước thải chủ yếu dựa vào hệ thống thoát nước mưa dọc theo các trục giao thông và đổ ra hệ thống sông, rạch.

Tại các khu vực chợ tập trung, trên các trục đường khu phố, rác được thu gom bằng xe của công ty công trình công cộng.

6.5.4. Giải pháp quy hoạch

- **Tiêu chuẩn thoát nước thải và chất thải rắn**

- Chỉ tiêu thu gom nước thải : 80% lưu lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu thải chất thải rắn sinh hoạt : 1,0 kg/người.ngđ
- Chỉ tiêu thải chất thải rắn công cộng, TMDV : 0,01kg/ m² sàn.
- Chỉ tiêu thải chất thải rắn công viên cây xanh và giao thông: 0,005kg/m².

- **Lưu lượng nước thải và chất thải rắn**

- Tổng lưu lượng nước thoát : khoảng 10.065 m³/ngđ.
- Tổng khối lượng rác thải : khoảng 65 tấn/ngđ.

- **Mạng lưới thu gom nước thải**

Nguồn tiếp nhận:

- + Xây mới 1 trạm xử lý nước thải cho thị trấn Đức Hòa nằm gần sông Tra, nằm gần đường D2 công suất Q1: 8.300m³/ngđ; Q2: 15.800m³/ngđ.
- + Nước thải sau khi xử lý đạt giá trị C, cột A, QCVN 14: 2008/BTNMT và xả ra sông Tra.

Hệ thống cống thoát nước bản của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn, nghĩa là mạng lưới thoát nước thải không đi chung với mạng lưới thoát nước mưa. Cống thu nước bản $\phi 300$ - $\phi 800$ sẽ thu gom lượng nước thải của khu và vận chuyển về trạm xử lý nước thải xây mới, nằm ở phía Tây Bắc khu quy hoạch. Các tuyến cống góp có đường kính $\phi 300$ được thiết kế tự chảy đi trên các trục đường đã được quy hoạch về tuyến cống chính.

Đường cống thoát nước bản là cống tròn, sử dụng cống BTCT, cống được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn cống tính đến đỉnh cống tối thiểu là 0,7m và độ sâu tối đa không quá 6m. Độ dốc cống lớn hơn $i=l/D$.

Ga thu nước bản trong khu xây dựng được xây nổi, có kích thước tối thiểu 1000×1000mm có nhiệm vụ kiểm tra và thu nước thải bản.

- **Hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn**

Chất thải rắn được thu gom từ các công trình mỗi ngày, sau đó đưa về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Phước Hiệp – Củ Chi.

- + Tiêu chuẩn chất thải rắn : 1,0 kg/người.ngđ
- + Tổng khối lượng rác thải : khoảng 65 tấn/ngđ

Ngoài ra cần bố trí nhà vệ sinh công cộng trong công viên, chợ và các công trình công cộng.

6.6. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị

6.6.1. Cơ sở quy hoạch

Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thị trấn Đức Hòa dựa trên các tài liệu sau:

- + Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCXDVN01: 2008/BXD.
- + Công văn số 1335/BXD-KTQH ngày 08/07/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn việc áp dụng quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- + TCXDVN 7957: 2008 Thoát nước – Mạng lưới thoát nước và công trình bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.
- + Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, giao thông tỷ lệ 1/2000.

6.6.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

Thống nhất cao độ xây dựng, hướng dốc và thoát nước mặt so với mặt nền. hướng dốc chính theo địa hình tự nhiên, tạo mặt nền thuận lợi cho xây dựng.

Cao độ thiết kế bám sát địa hình hiện trạng, khu vực thiết kế tương đối bằng phẳng, thiết kế phải đảm bảo thoát nước mặt nhanh chóng, tránh ngập úng.

Thống nhất cao độ xây dựng, hướng dốc và thoát nước mặt so với mặt nền toàn khu vực.

Tạo mặt nền thuận lợi cho xây dựng và đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, không gây ngập úng cục bộ và tuân thủ kiến trúc cảnh quan của toàn khu.

6.6.3. Hiện trạng

- **Cao độ nền**

- Địa hình tương đối bằng phẳng, chênh lệch cao độ không nhiều.
- Hiện trạng cao độ tự nhiên nằm trong khoảng $0,5 \div 1,5\text{m}$. Địa hình tương đối bằng phẳng.

Địa hình đa dạng: đất ở, ruộng vườn, kênh rạch, ao hồ.

- **Thoát nước mặt**

- Công thoát nước mưa đã được xây dựng trên một số tuyến đường nội thị. Công thoát nước chung với nước thải.
- Các tuyến đường chính đoạn đi qua khu ngoại thị, nước mưa tự thoát ra 2 bên nền đất tự nhiên.
- Nhìn chung hệ thống thoát nước mưa đã được xây dựng nhưng chưa hoàn chỉnh, một số chỗ đã xuống cấp, cần được quy hoạch, cải tạo và định hướng phân lưu rõ ràng khi tiến hành xây dựng đô thị.

6.6.4. Giải pháp quy hoạch

- **Giải pháp quy hoạch cao độ nền**

Theo quy hoạch vùng huyện và quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Đức Hòa, chọn cao độ nền xây dựng $H_{xd} \geq +2,20\text{m}$.

Độ dốc nền thiết kế:

- + Khu công trình công cộng và khu nhà ở : $\geq 0,4\%$
- + Khu công viên cây xanh : $\geq 0,3\%$

Hướng đổ dốc: theo hướng dốc địa hình tự nhiên và từ giữa các tiểu khu ra chung quanh.

Tiến hành đắp nền với cao độ không chế thấp nhất 2,20m. Tại những điểm có cao độ $>2,30\text{m}$, giữ nguyên cao độ hiện trạng.

Cao độ đắp trung bình : 0,82m.

Khối lượng đắp trung bình : 4.565.022m³

- **Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa**

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

Hướng thoát: toàn khu vực chia làm nhiều lưu vực, thoát theo hướng dốc cục bộ đổ ra kênh rạch gần nhất như kênh Bến Kinh, trước khi dẫn ra sông Láng Ven, sông Tra. Bên cạnh đó, một số cửa xả thoát trực tiếp ra sông.

Mạng lưới thoát nước được bố trí bám theo các trục giao thông, đồng thời bảo đảm kết nối và tính tự chủ trong đầu tư xây dựng cho dự án.

Sử dụng cống thoát BTCT có đường kính từ D400-D2000mm. Cống thoát nước mưa có đường kính \geq D2000mm, sử dụng cống hộp.

Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống thoát nước cho các trục đường mở mới hoặc chưa xây dựng cống thoát.

Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,70m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.

6.7. Đánh giá môi trường chiến lược

6.7.1. Tổng quan

- **Phạm vi nghiên cứu**

- Vị trí, ranh giới khu đất

Ranh giới khu đất dự kiến lập quy hoạch phân khu có vị trí thuộc địa phận huyện Đức Hòa, bao gồm toàn bộ ranh giới thị trấn Đức Hòa hiện tại (bao gồm: khu phố 1,2,3,4 và 5) có giới hạn với tứ cận như sau:

- + Phía Bắc : giáp xã Đức Hòa Thượng
- + Phía Đông : giáp xã Đức Hòa Hạ
- + Phía Tây : giáp xã Hòa Khánh Đông và một phần xã Hữu Thạnh
- + Phía Nam : giáp xã Đức Hòa Hạ và một phần xã Hữu Thạnh

- Quy mô khu đất

Khu quy hoạch có diện tích khoảng 692,20 ha, trong đó có khoảng trên 214,39 ha là tổng diện tích các khu vực đã có dự án xây dựng.

- **Nội dung nghiên cứu**

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

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

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

- **Phương pháp đánh giá**

- *Phương pháp khảo sát thực địa*

Khảo sát môi trường hiện trạng của khu vực quy hoạch về các môi trường đất, nước không khí, đất và môi trường tự nhiên.

- *Phương pháp điều tra xã hội học*

Được sử dụng trong quá trình điều tra xã hội học thông qua phiếu điều tra hoặc phỏng vấn trực tiếp lãnh đạo. Cách tiếp cận có sự tham vấn các bên liên quan được áp dụng trong tất cả quá trình thu thập thông tin.

- *Phương pháp so sánh*

Tổng hợp các số liệu thu thập được, so với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành. Từ đó rút ra những kết luận về ảnh hưởng hoạt động đầu tư xây dựng công trình và hoạt động của dự án đến môi trường, đồng thời đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động ô nhiễm môi trường.

- *Phương pháp tổng hợp xây dựng báo cáo*

Tổng hợp thông tin số liệu và viết báo cáo đánh giá môi trường chiến lược.

- **Cơ sở pháp lý**

Luật xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội thông ban hành ngày 18/6/2014;

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội ngày 17/06/2009;

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

Nghị định số 59/2007/NĐ-TTg ngày 09/04/2007 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý chất thải rắn.

Nghị định số 21/2008/NĐ-CP của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP, ngày 09/08/2006 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2014 Về thoát nước và xử lý nước thải.

Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Nghị định số 18/2015/NĐ-CP của Thủ tướng chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Quyết định 1216/QĐ-TTg năm 2012 phê duyệt Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 của Thủ tướng Chính phủ;

Quyết định số 2149/QĐ-TTg ngày 17/12/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 2139/QĐ-TTg ngày 05/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu”

Quyết định số 153/2004/QĐ-TTG của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Định hướng chiến lược phát triển bền vững ở Việt Nam (Chương trình nghị sự 21 của Việt Nam);

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt (QCVN 08:2008/BTNMT)

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước ngầm (QCVN 09:2008/BTNMT)

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

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh: QCVN 05:2013/BTNMT.

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt: QCVN 14:2008/BTNMT.

Quy chuẩn tiếng ồn: QCVN 26:2010/BTNMT.

6.7.2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch

- **Các vấn đề môi trường chính**

Các vấn đề môi trường cốt lõi được nhận diện là:

- + Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn
- + Chất lượng môi trường nước (nước mặt, nước ngầm)
- + Cây xanh, cảnh quan
- + Vệ sinh môi trường: Nước thải, chất thải rắn.
- + Các vấn đề xã hội

Các vấn đề môi trường cốt lõi này sẽ được phân tích, đánh giá cụ thể khi phân tích hiện trạng, xu thế diễn biến trong quá khứ và dự báo xu thế diễn biến trong tương lai ở những phần sau.

- **Các mục tiêu môi trường chính**

Bảng 29: Bảng tổng hợp các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu MT - XH

TT	Các vấn đề môi trường chính	Vấn đề môi trường liên quan	Mục tiêu môi trường và xã hội
1	Chất lượng môi trường nước		
	<i>Chất lượng nước mặt</i>	Ô nhiễm nguồn nước	Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt QCVN 08:2008/BTNMT
	<i>Chất lượng nước ngầm</i>	Ô nhiễm nguồn nước	Tiêu chuẩn chất lượng nước ngầm QCVN 09:2008/BTNMT
2	Chất lượng môi trường không khí,		

TT	Các vấn đề môi trường chính	Vấn đề môi trường liên quan	Mục tiêu môi trường và xã hội
	tiếng ồn		
	Chất lượng không khí	Mức độ ô nhiễm không khí	Duy trì chất lượng không khí dưới mức QCVN 05:2013/BTNMT
	<i>Tiếng ồn</i>	Mức độ tiếng ồn trong khu vực đô thị	Duy trì mức độ tiếng ồn dưới mức QCVN 26:2010/BTNMT
3	Cây xanh cảnh quan	Làm xáo trộn, phá vỡ các hệ sinh thái tự nhiên.	<ul style="list-style-type: none"> - Bảo vệ hệ sinh thái còn lại - 90% phố được trồng cây, tăng tỷ lệ đất công viên ở khu vực trung tâm đô thị so với năm 2000 (Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia) - Tăng 30% so với năm 2010 (1-4 m²/người) (Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030)
4	Vệ sinh môi trường		
	<i>Quản lý nước thải</i>	Ô nhiễm nước thải sinh hoạt	Đảm bảo nước thải sinh hoạt và đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT
	<i>Quản lý chất thải rắn</i>	Ô nhiễm môi trường từ hoạt động thu gom và xử lý chất thải rắn không hợp vệ sinh	Đến năm 2020, 90% tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt đô thị phát sinh được thu gom và xử lý đảm bảo môi trường, trong đó 85% được tái chế, tái sử dụng, thu hồi năng lượng hoặc sản xuất phân hữu cơ (<i>chiến lược quốc gia về quản lý chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050</i>).
	<i>Chất thải nguy hại</i>	Ô nhiễm từ chất thải	100% chất thải rắn y tế được thu gom để xử

TT	Các vấn đề môi trường chính	Vấn đề môi trường liên quan	Mục tiêu môi trường và xã hội
		nguy hại	lý (chiến lược quốc gia về quản lý chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050).
5	Các vấn đề xã hội		
	<i>Dân số</i>	Di dân đô thị và nông thôn Mật độ dân số đô thị	Giảm tỷ lệ tăng dân số Giảm di dân từ nông thôn ra đô thị thông qua đô thị hóa nông thôn
	<i>Sức khỏe cộng đồng</i>	Các bệnh hô hấp Các bệnh qua đường nước	Giảm các bệnh truyền nhiễm và bệnh xã hội; Nâng cao số lượng và chất lượng các dịch vụ y tế cho cộng đồng; Cung cấp dịch vụ y tế cho cộng đồng. Tỷ lệ dân số đô thị được cung cấp nước sạch 100% vào năm 2020 (chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030).

6.7.3. Phân tích đánh giá, hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng

- **Đánh giá hiện trạng môi trường**

- a. *Hiện trạng chất lượng môi trường không khí và tiếng ồn*

Chất lượng môi trường không khí và tiếng ồn của khu vực chưa bị ô nhiễm.

- b. *Hiện trạng chất lượng nước ngầm*

Hiện tại, nước sinh hoạt trên địa bàn thị trấn Đức Hòa đang sử dụng từ nguồn nước do công ty cấp nước Đức Hòa (trạm cấp nước tại thị trấn Đức Hòa, công suất 1.000 m³/ngđ).

Vấn đề nước ngọt cho toàn thị trấn là vấn đề bức xúc, việc khai thác nước ngầm từ các xã lân cận, bổ sung nguồn cấp và nâng công suất, mới đủ phục vụ cho đô thị mới mở rộng và phát triển trong tương lai.

c. Hiện trạng quản lý nước thải

Hiện chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung của đô thị.

Mạng lưới thoát nước chung. Đường cống D800 theo hệ thống có miệng xả về phía Tây, thoát ra sông Láng Ven và sông Tra. Tổng chiều dài đường cống thoát nước bản là: 7.230m.

Hệ thống vệ sinh đô thị còn yếu, nước thải sinh hoạt chảy trực tiếp ra sông, làm ô nhiễm môi trường dân cư sống ven sông, các nhà vệ sinh đều thải chất bẩn và rác sinh hoạt ra sông, rạch xung quanh.

d. Hiện trạng quản lý chất thải rắn

Khu vực quy hoạch hiện nay chưa có hệ thống thu gom chất thải rắn hoàn chỉnh. Tại các khu vực chợ tập trung, trên các trục đường khu phố, rác được thu gom bằng xe của công ty công trình công cộng.

e. Hiện Trạng Tài Nguyên Sinh Học

Thị trấn có khoảng 472,25ha đất sản xuất lúa, rau màu

- **Phân tích diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch**

Ngành nông nghiệp trong cơ cấu kinh tế của Huyện giảm dần, riêng thị trấn Đức Hòa do sự chuyển dịch lao động từ nông nghiệp sang dịch vụ thương mại, nên hiện nay lao động nông nghiệp cũng giảm dần do chuyển sang đất đất đô thị, có khuynh hướng dần đô thị hóa, một đô thị trong vùng phát triển thương mại dịch vụ thuộc vùng kinh tế trọng điểm Long An.

Các ngành sản xuất trên địa bàn thị trấn Đức Hòa như: lò nấu rượu, lò bánh mì, sản xuất cửa nhôm, gia công đồ mỹ nghệ, sản xuất cửa sắt, hàn gió đá, hàn tiện, trại cưa, xe nhang, gia công tủ ghế, đóng giày dép... chủ yếu là các doanh nghiệp tư nhân, quy mô nhỏ với trang thiết bị, công nghệ thủ công, phục vụ nhu cầu gia dụng cho các khu dân cư, trong tương lai gây ảnh hưởng đến môi trường đất, nước, không khí nếu không có quy hoạch.

Tổng hợp các xu hướng tương lai khi không có quy hoạch xây dựng được trình bày trong bảng sau:

Các yếu tố chính ảnh hưởng đến ô nhiễm	Các tác động ảnh hưởng đến xu hướng tương lai
Gia tăng xe cộ và hoạt động đi lại	Việc tăng phương tiện giao thông cá nhân có thể làm xu hướng gia tăng NO _x , HC và CO càng nghiêm trọng và có thể vượt QCVN, đặc biệt ở các khu vực dọc các tuyến đường chính, góp phần làm gia tăng các bệnh đường hô hấp.
Sản xuất nông nghiệp tự phát, chạy theo sản lượng	Việc sử dụng các loại thuốc tăng trưởng và bảo vệ thực vật gây ảnh hưởng đến nguồn nước mặt và nước ngầm.
Sản xuất công nghiệp	Chất thải rắn, nước thải công nghiệp ảnh hưởng đến môi trường đất, nước, không khí, ảnh hưởng đến môi trường dân cư khu vực xung quanh. Khu công nghiệp thu hút công nhân và dân nhập cư, phải có sự quản lý chặt chẽ để đảm bảo trật tự xã hội.
Quy hoạch phát triển giao thông, dự án đầu tư	Các dự án phát triển sẽ giảm số phương tiện qua các tuyến đường chính, đồng thời giảm tắc nghẽn giao thông khi hoàn thành, phát triển kinh tế xã hội. Tuy nhiên trong thời gian xây dựng sẽ làm tăng thêm hàm lượng bụi trong khu vực dự án

Theo các xu hướng tương lai phân tích như trên, hàm lượng bụi tại các khu vực thực hiện quy hoạch, dọc các trục đường chính có thể tăng thêm, đặc biệt là trong mùa khô. Điều này gây ra những nguy cơ về sức khỏe con người và có thể gia tăng bệnh đường hô hấp, đặc biệt đối với trẻ em và người già.

Đối với việc quản lý và xử lý nước thải, dân cư tập trung ngày càng đông nên lượng nước thải cũng tăng lên. Lượng nước thải này nếu không được thu gom xử lý sẽ gây ra các tác động đến môi trường nước ngầm tại khu vực này.

Tình trạng khai thác nước ngầm quá mức làm giảm trữ lượng nước ngầm và nguy cơ gây ô nhiễm nguồn nước ngầm của khu vực.

Ngoài ra, quá trình xây dựng các dự án đầu tư sẽ phát sinh nước thải trong quá trình xây dựng và quá trình hoạt động của dự án.

- **Những vấn đề môi trường cần giải quyết**

Thiếu cây xanh tập trung, cây xanh dọc các tuyến giao thông để tạo cảnh quan và giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí.

Hạ tầng thoát nước chưa hoàn thiện, chưa có hệ thống xử lý nước thải đô thị, gây ô nhiễm môi trường nước mặt, nước ngầm.


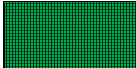




Chất thải rắn chưa được thu gom triệt để, gây ảnh hưởng vệ sinh đô thị, ô nhiễm nguồn nước ngầm.

6.7.4. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng

- *Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường.*

Bảng 30: Bảng đánh giá sự phù hợp giữa định hướng mục tiêu qui hoạch với mục tiêu môi trường.

Stt	Mục tiêu qui hoạch	Ô nhiễm			Môi trường tự nhiên			Mục tiêu về xã hội, văn hóa		
		BV Nguồn nước mặt	BV Nguồn nước ngầm	BVMT không khí	Bảo vệ cảnh quan	Bảo tồn nông nghiệp	Biến đổi khí hậu	Lao động việc làm	CL cuộc sống	Sức khỏe cộng đồng
1	Xây dựng mới thương mại dịch vụ, khu công nghiệp									
2	Công trình hành chính, dịch vụ công cộng xây dựng mới,									
3	Xây dựng mảng xanh trong khu ở, công viên tập trung, cây xanh cảnh quan									
4	Nâng cấp hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp thoát nước, xây dựng hệ thống xử lý nước thải									

	Xung đột kiểm chế tuyệt đối		Hỗ trợ hoàn toàn
	Xung đột kiểm chế đáng kể		Tác động không chắc chắn
	Tác động tích cực hoặc hỗ trợ		Tác động không quan trọng

- **Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng**

Bảng 31: Bảng xác định tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường của các thành phần quy hoạch

TT	Hoạch động quy hoạch xây dựng	Tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường (các khía cạnh chính)
1	Xây dựng trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ	<ul style="list-style-type: none"> - Lượng chất thải sinh hoạt tăng lên do các hoạt động vui chơi, mua sắm, gia tăng nhu cầu khai thác sử dụng các tài nguyên thiên nhiên - Tiếng ồn và bụi từ các hoạt động xây dựng - Rối loạn giao thông do việc tập trung phương tiện giao thông tại các trung tâm, vận chuyển vật liệu và chất thải
2	San nền đô thị	<ul style="list-style-type: none"> - Cản trở sự di chuyển của người và động vật - Ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn và bụi từ các hoạt động san nền
3	Phát triển giao thông	<ul style="list-style-type: none"> - Làm suy giảm chất lượng không khí do khí thải của các phương tiện đường bộ. Tăng nồng độ một số thành phần khí độc (bụi, SO₂, NO_x, CO...) - Giảm chất lượng nước do các chất độc hại: bụi kim loại và cao su, sản phẩm dầu mỡ (nhiên liệu và dầu mỡ bôi trơn) phát sinh trong quá trình vận chuyển - Nhiễm bẩn dầu mỡ, nhiên liệu của các phương tiện giao thông trên đường và các chất thải từ các khu dịch vụ - Tăng mức độ rung động do các phương tiện vận chuyển trên đường
4	Cấp nước đô thị	<ul style="list-style-type: none"> - Trong giai đoạn đầu nguồn nước máy chưa thể đến toàn bộ dân cư, nước ngầm được sử dụng phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt tại các hộ chưa có đường ống cấp nước đến, nguy cơ lún đất có thể xảy ra khi khai thác nước ngầm quá mức - Ô nhiễm tiếng ồn và bụi trong quá trình xây dựng

		- Lượng nước thải tăng lên do nhu cầu sử dụng nước cấp tăng
5	Thoát nước và xử lý nước thải	- Suy thoái chất lượng nước do xử lý nước thải không hợp lý hoặc phát sinh nước thải không xử lý - Phát thải chất nguy hại trong cống rãnh, gây nguy hại đối với hệ thống cống rãnh và nguy hiểm đối với công nhân
6	Quản lý chất thải rắn	- Gây khó chịu đối với các vùng lân cận do mùi hôi thối và côn trùng, loài gặm nhấm... - Nguy cơ đối với sức khỏe cộng đồng từ mùi, khói đốt, và bệnh tật lan truyền bởi ruồi, côn trùng, chim, chuột... - Suy giảm chất lượng nước do ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận bởi nước rỉ rác từ hệ thống đổ thải

• ***Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của các phương án quy hoạch xây dựng***

– ***Phương án không***

- + Nhà ở tự phát.
- + Thiếu hạ tầng kỹ thuật đô thị như về giao thông quá hẹp cho với quy định hiện hành. Không có hệ thống cấp thoát nước. Chất thải rắn và nước thải chưa có nơi tập trung để xử lý giải quyết.
- + 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 có.
- + Khu sản xuất và nhà máy không được quy hoạch khu vực cụ thể gây khó khăn trong việc kiểm soát chất lượng nước thải, rác thải. Công nhân và dân nhập cư gây mất trật tự xã hội.
- + Trên cơ sở liệt kê các yếu tố có ảnh hưởng đến môi trường của phương án không; Và trên cơ sở xác định phạm vi và quy mô từng tác động, việc tác động tích lũy đến môi trường khi không thực hiện quy hoạch được đánh giá thông qua phương pháp ma trận định lượng.

❖ *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.
- + 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.
- + Trên cơ sở liệt kê các yếu tố có ảnh hưởng đến môi trường của phương án quy hoạch; Và trên cơ sở xác định phạm vi và quy mô từng tác động, việc tác động tích lũy đến môi trường khi thực hiện quy hoạch được đánh giá thông qua phương pháp ma trận định lượng.

• ***Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng***

a. Tác động từ đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

❖ *Độ ồn và bụi từ hoạt động xây dựng*

Khu vực 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 (tham khảo mức ồn điển hình tại các công trường xây dựng ở Việt Nam tại bảng sau). 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.

Bảng 32: Bảng Mức ồn điển hình ở các công trường xây dựng (đơn vị tính dBA)

Giai đoạn	Nhà ở		Văn phòng, các công trình công cộng		Nhà kho, khu dịch vụ	
	I	II	I	II	I	II
Phát quang	83	83	84	84	84	83
Đào đắp	88	75	89	79	89	71
Làm móng	81	81	78	78	77	77
Xây dựng	81	65	87	75	84	72
Hoàn tất	88	72	89	75	89	74

Ô nhiễm tiếng ồn có thể phát sinh do:

- + Thiết bị xây dựng, các loại máy (máy đóng cọc, máy đào, máy xúc...).
- + Phương tiện vận chuyển như xe lu, xe chở đất đá, vật liệu xây dựng.

Bảng 33: Bảng độ ồn một số phương tiện vận tải

Stt	Phương tiện vận chuyển, thiết bị thi công cơ giới	Mức ồn cách nguồn 1m (dBA)		Mức ồn cách nguồn 20m (dBA)	Mức ồn cách nguồn 50m (dBA)
			Trung bình		
1	Xe lu	72,0 □ 74,0	73,0	47,0	39,0
2	Máy kéo	77,0 □ 96,0	86,5	60,5	52,5
3	Máy cạp đất	80,0 □ 93,0	86,5	60,5	52,5
4	Xe tải	82,0 □ 94,0	88,0	62,0	54,0
5	Máy nén khí	75,0 □ 87,0	81,0	55,0	47,0
TCVN 5949 - 1998 (6 □ 18h)		50 □ 75 dBA			

Bảng 34: Bảng độ ồn một số thiết bị thi công

Stt	Nguồn gốc phát sinh ồn	Mức ồn ở điểm cách máy 15m (dB)
1	Còi ô tô	90
2	Máy ủi	93
3	Máy cưa tay	98 - 105
4	Máy khoan đá	87
5	Máy đập bê tông	85
6	Máy phát điện	100 - 110
7	Búa khoan bằng khí nén	110 - 115

❖ *Ô nhiễm không khí từ phương tiện giao thông*

- Tính toán tải lượng các chất ô nhiễm do các phương tiện giao thông. Theo WHO, cần đánh giá với 04 thông số ô nhiễm và 03 loại phương tiện giao thông chủ yếu như ở bảng dưới. Tuy nhiên khi tính toán các tải lượng ô nhiễm nêu trên hai loại phương tiện xe buýt và xe gắn máy đã được quy đổi về xe ô tô với hệ số quy đổi về xe ô tô theo TCXDVN 104: 2007 -Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế.

Bảng 35: Bảng hệ số ô nhiễm đối với các loại xe của một số chất ô nhiễm chính.

Loại xe	CO (kg/1000km)	TSP(tổng bụi- muội khói)(kg/1000km)	SO ₂ (kg/1000km)	NO _x (kg/1000km)
Loại ô tô con và xe khách	7,72	0,07	2,05S	1,19
Xe tải động cơ Diezen>3,5 tấn	7,3	1,6	7,26S	18,2
Xe tải động cơ diezen< 3,5 tấn	1	0,2	1,16S	0,7
Mô tô và xe máy	16,7	0,08	0,57S	0,14

- Khu vực nằm gần tuyến giao thông chính như quốc lộ 53, đường tránh đô thị, đường vành đai 2... là tuyến đường có mật độ giao thông cao nên môi trường không khí dễ bị ảnh hưởng bởi các phương tiện giao thông, đặc biệt là nồng độ NOx. Vì vậy trên các tuyến đường này cần có các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí như trồng cây xanh cách ly và cây xanh ven đường.
- Tiếng ồn: Hoạt động của các khu thương mại dịch vụ có thể gây ra tiếng ồn rất lớn (có thể kéo dài từ chiều tối tới nửa đêm) và thường xuyên, nguồn này ảnh hưởng nhiều đến sức khỏe dân cư và khả năng làm việc của nhân viên.

Bảng 36: Bảng tác động của các thành phần chất thải rắn gây ô nhiễm

Stt	Thông số	Tác động
1	Chất thải rắn thải hữu cơ (thực phẩm thừa, hư, rau củ quả, ...).	<ul style="list-style-type: none"> - Khi phân huỷ phát sinh các chất khí gây mùi hôi, ruồi nhặng và các vi sinh vật gây bệnh... tác động đến chất lượng không khí xung quanh khu vực. - Ảnh hưởng sức khoẻ người dân trong khu vực cũng như dân cư khu vực kế cận. - Ảnh hưởng đến cuộc sống và các hoạt động kinh tế - xã hội khác trong vùng. - Ảnh hưởng mỹ quan đô thị.
2	Chất thải rắn vô cơ (giấy, nylon, nhựa, kim loại, thuỷ tinh, xà bần...) khó phân huỷ.	<ul style="list-style-type: none"> - Tích tụ lâu trong đất gây ô nhiễm môi trường đất. - Ảnh hưởng thẩm mỹ, mỹ quan, phá vỡ cảnh quan thiên nhiên khu vực.
3	Chất thải rắn y tế (bông băng, gạc, kim tiêm,...).	<ul style="list-style-type: none"> - Các vật phẩm y tế mang các vi khuẩn, vi trùng gây bệnh xâm nhập vào cơ thể con người gây bệnh và làm ô nhiễm môi trường nước, đất, không khí. - Lan truyền bệnh tật, do ruồi muỗi, côn trùng và phát tán các bệnh như: thương hàn, tả lỵ, sốt xuất

		huyết, sốt rét, sốt phát ban, viêm gan A và các bệnh truyền nhiễm khác.
4	Chất thải rắn nguy hại (pin, acquy, bao bì dược, hoá chất, dầu mỡ thải...).	<ul style="list-style-type: none"> - Thải vào môi trường gây ô nhiễm nguồn nước, đất. - Gây nguy hại cho sức khoẻ con người. - Ảnh hưởng tới hệ sinh thái.

- Việc thu gom, tập kết chất thải rắn tại các điểm tập kết chất thải rắn cũng tiềm ẩn nguy cơ phát sinh dịch bệnh. Chất thải rắn sinh hoạt hằng ngày chứa nhiều chất hữu cơ, vô cơ và có nhiều chất độc hại khác nhau, và trong chất thải rắn thải sinh hoạt hằng ngày cũng đã có sẵn các mầm mống vi sinh vật gây bệnh. Nước rỉ rác từ rác lưu trữ cũng là môi trường thuận lợi để vi sinh vật phát triển, và làm mất mỹ quan đô thị.

b. Tác động từ công trình xây dựng thuộc các khu chức năng (từ khu ở, khu công trình công cộng (trường học, thương mại ...), y tế, công nghiệp ...)

- Các tải lượng chất thải ra môi trường:

- + Tổng lượng nước thải : khoảng 27.000m³/ngày.
- + Tổng lượng chất thải rắn : khoảng 99 tấn/ngày.

❖ *Môi trường nước thải*

Trong khu quy hoạch chỉ có một loại nước thải bản chính là: nước thải sinh hoạt, chủ yếu là nước thải của dân cư sống và làm việc trong khu quy hoạch với khối lượng phát sinh khoảng 27.000 m³/ngđ. Các chất ô nhiễm đặc trưng bao gồm chất rắn lơ lửng, Amoni, Bod, COD, Coliform...

- *Chất thải rắn*

- + Tổng lượng chất thải rắn thải sinh hoạt ước tính cho toàn khu vực quy hoạch là 99 tấn/ngày. Chất thải rắn thải 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.
- + Các loại chất thải rắn là môi trường thuận lợi cho vi trùng phát triển và là nguồn phát sinh và lây lan các nguồn bệnh do côn trùng (ruồi, chuột, kiến,

gián ...),... ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe và sinh hoạt của con người và cảnh quan khu vực.

❖ *Môi trường khí thải, tiếng ồn*

Trong phạm vi khu dân cư, nguồn khí thải từ việc sử dụng nhiên liệu phục vụ nấu nướng cũng là một nguồn phát thải gây ô nhiễm. Nhiên liệu sử dụng cho nấu nướng chính là gas và điện. Khí thải phát sinh từ quá trình đốt gas phục vụ cho nấu nướng sẽ phát sinh khí NO₂, CO₂, CO... và trong quá trình chế biến thức ăn sẽ phát sinh hợp chất hữu cơ bay hơi (VOC).

Tải lượng ô nhiễm sinh ra do các hoạt động đun nấu là không lớn. Mặt khác thực tế cho thấy lượng khí thải phát sinh từ các quá trình nấu nướng là không đáng kể và nguồn ô nhiễm được phân tán trên diện tích rộng.

Ô nhiễm không khí đang là vấn đề cấp bách tại các đô thị. Ô nhiễm không khí ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng, là nguyên nhân gây ra các bệnh về đường hô hấp, ảnh hưởng đến môi trường.

❖ *Môi trường kinh tế - xã hội*

Tạo môi trường sống hiện đại, thân thiện môi trường.

Nâng cấp, cải tạo cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Khu dự án sẽ tập trung dân cư gây ảnh hưởng nhiều mặt tiêu cực xã hội khác:

Tăng mật độ giao thông trong khu vực, gây ô nhiễm không khí, ảnh hưởng sức khỏe.

Nguy cơ gây ô nhiễm môi trường do các loại chất thải sinh hoạt (chất thải rắn, nước thải, khói bụi, ngập lụt...) nếu không được quản lý tốt.

c. Tác động từ chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Việc thay đổi mục đích sử dụng đất: chuyển từ đất trồng cây nông nghiệp sang khu trung tâm làm ảnh hưởng đến đa dạng sinh học tại khu vực. Giảm diện tích mặt nước, ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của khu vực.

d. Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường

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 số 18/2015/NĐ-CP.

- ***Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện.***

a. *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.

Tuân thủ qui định về chỉ giới giao thông, đường điện.

b. *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 và đối ngoại cho phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch chung huyện Đức Hòa.

Cấp nước: 100% hộ dân cư được cung cấp nước sạch từ nhà trạm bơm cấp nước ngầm.

c. *Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu*

Thiết kế độ cao nền là +2,3m.

Cải tạo hệ thống thoát nước, sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

6.7.5. Các giải pháp để 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

- ***Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai***

– *Chất lượng môi trường nước*

- + Kiểm soát 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 xuống kênh rạch.

- + Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bản riêng (cống ngầm).
- + Nước thải sinh hoạt được đưa về trạm xử lý nước thải gần sông Tra, công suất Q1: 8.300m³/ngđ; Q2: 15.800m³/ngđ, đạt quy chuẩn 14:2008/BTNMT-Cột A trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.
- *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.
 - + Phương tiện giao thông đường bộ 1/2017 áp dụng tiêu chuẩn Euro 4.
 - + Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí, khuyến khích người dân trồng cây xanh trong khuôn viên nhà.

- *Quản lý chất thải*

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.
- Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bản riêng (cống ngầm).
- Nước thải sinh hoạt được đưa về trạm xử lý nước thải gần sông Tra, công suất Q1: 8.300m³/ngđ; Q2: 15.800m³/ngđ, đạt quy chuẩn 14:2008/BTNMT-Cột A trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.

Chất thải rắn

Chất thải rắn trong khu quy hoạch chủ yếu là rác thải sinh hoạt và một phần rác thải nguy hại, được phân luồng xử lý như sau:

- Rác thải sinh hoạt (khu dân cư, hành chính, TMDV, công cộng,...): được phân loại tại nguồn, thu gom về điểm tập kết rác trong khu vực rồi đưa về khu xử lý chất thải rắn liên hợp (theo quy hoạch chung của huyện). Rác thải được phân loại tại nguồn như sau:
 - Thùng chứa rác không tái chế: rác thực phẩm và chất hữu cơ dễ phân hủy.
 - Thùng chứa rác thải tái chế: các loại rác còn lại (ni lông, giấy, nhựa, thủy tinh, da, cao su, gỗ vụn,...)
 - Rác nguy hại: được thu gom vào các thùng chứa riêng (có dấu hiệu cảnh báo chất thải nguy hại) đảm bảo theo đúng thông tư 12/2006/TT-BTNMT và quyết định 23/2006/QĐ-BTNMT.
 - Rác thải sẽ được thu gom bằng xe cơ giới hoặc thủ công tùy thuộc vị trí khu vực thu gom, và vận chuyển về trạm trung chuyển chất công suất 100 tấn/ngày, sau đó đưa về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Đa Phước.

- **Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường**

- *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, 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 khống chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14: 2008/BTNMT - giá trị C cột A. Hệ thống khống 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.

– *Giám sát môi trường*

Tổ chức giám sát chất thải trong 2 giai đoạn:

– *Giai đoạn xây dựng:*

+ Giám sát chất lượng không khí:

- Thông số: ồn, bụi, SO₂, NO₂, CO, THC.
- Địa điểm vị trí giám sát: 2 vị trí trong khu vực thi công xây dựng trong dự án, 2 vị trí ở các khu vực dân cư xung quanh dự án theo hướng gió (cách 200-300m).
- Thiết bị thu mẫu: thiết bị tiêu chuẩn.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2013/BTNMT, QCVN 06:2009/BTNMT.

+ Giám sát chất lượng nước mặt

- Thông số: pH, DO, COD, BOD, SS, tổng N, tổng P, vi sinh.
- Tần số khảo sát: trong suốt quá trình xây dựng.
- Thiết bị thu mẫu và phân tích: thiết bị tiêu chuẩn.
- Tiêu chuẩn phân tích và so sánh: QCVN 14: 2008/BTNMT- Cột A.

+ Giám sát chất lượng chất thải rắn:

- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng các quy định nhà nước hiện hành.
- Tiến hành giám sát số lượng, chủng loại và thành phần chất thải rắn thải.
- Tần số giám sát: trong suốt quá trình xây dựng.

– *Giai đoạn hoạt động*

+ Giám sát chất lượng không khí

- Thông số: bụi, CO, SO₂, NO₂, NH₃, H₂S, THC, mùi hôi, tiếng ồn.
 - Địa điểm vị trí giám sát: 1 vị trí đường giao thông.
 - Tần số giám sát: 02 lần/năm.
 - Thiết bị thu mẫu: thiết bị tiêu chuẩn.
 - Tiêu chuẩn phân tích và so sánh: QCVN 05:2013/BTNMT, QCVN 06:2009/BTNMT.
- + Giám sát chất lượng nước thải
- Thông số: pH, DO, COD, BOD, SS, NH₄, NO₃, NO₂, dầu mỡ, Coliform...
 - Địa điểm khảo sát: 2 điểm, trước và sau hệ thống xử lý nước thải tập trung.
 - Tần số thu mẫu và phân tích: 2 lần/năm.
 - Thiết bị thu mẫu: thiết bị tiêu chuẩn.
 - Tiêu chuẩn phân tích và so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT- Cột A.
- + Giám sát chất lượng chất thải rắn thải
- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng các quy định nhà nước hiện hành.
 - Tiến hành giám sát số lượng, chủng loại và thành phần chất thải rắn thải.
 - Tần số giám sát: 2 lần/năm.

CHƯƠNG 7: NHỮNG HẠNG MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ, CÁC VẤN ĐỀ VỀ TỔ CHỨC THEO QUY HOẠCH

7.1. Luận cứ xác định danh mục ưu tiên đầu tư

Các dự án phát triển đô thị Đức Hòa được đưa ra dựa trên các quy hoạch: Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Đức Hòa đến năm 2030.

Các dự án phát triển đô thị thị trấn Đức Hòa được đề xuất bao gồm:

- Nhóm dự án hạ tầng khung và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp tỉnh, vùng huyện qua địa bàn thị trấn Đức Hòa.
- Nhóm dự án hạ tầng khung và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật kết nối hệ thống đô thị trên địa bàn huyện.
- Nhóm dự án hạ tầng khung và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật chính đô thị.

7.1.1. Cơ sở xác định danh mục đầu tư

Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Quyết định số 2584/QĐ-UBND ngày 17/7/2015 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Quyết định số 2322/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2030.

Quyết định số 3290/QĐ-UBND ngày 11/9/2015 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chung khu vực thị trấn Đức Hòa, tỉnh Long An tỷ lệ 1/5.000.

7.1.2. Nguyên tắc xác định danh mục đầu tư

Hạ tầng đô thị là một trong bốn lĩnh vực trọng tâm cần tập trung nguồn lực đầu tư, được xác định rõ trong Nghị quyết số 13-NQ/TW Hội nghị lần thứ tư Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ,

nhằm đưa nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại vào năm 2020.

Trên địa bàn thị trấn Đức Hòa, xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, góp phần phát triển hệ thống đô thị thị trấn Đức Hòa bền vững, phù hợp với phát triển chung của huyện. Đồng thời tăng cường quản lý và phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, góp phần thực hiện thành công định hướng phát triển đô thị trong những năm tới, cần thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ.

Do ảnh hưởng từ sự phát triển của thành phố Hồ Chí Minh, đặc biệt là khu vực kinh tế trọng điểm phía Tây thành phố Hồ Chí Minh, với trực ảnh hưởng theo đường N1, N2, tỉnh lộ 824 và 825... thị trấn Đức Hòa đã được đầu tư cơ sở hạ tầng cơ bản liên kết các khu vực phát triển. Do đó khối lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật khung và các công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thị trấn Đức Hòa được ưu tiên đầu tư có nguồn vốn từ ngân sách địa phương cũng được giảm đáng kể.

– **Đối với các công trình hạ tầng cấp vùng tỉnh**

Các công trình hạ tầng cấp vùng tỉnh được ưu tiên đầu tư trên địa bàn thị trấn Đức Hòa được xác định theo các đề án quy hoạch liên quan như: chương trình phát triển đô thị tỉnh Long An, quy hoạch xây dựng vùng huyện, các quy hoạch ngành...

Danh mục ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng cấp vùng tỉnh chủ yếu gồm các công trình về giao thông như các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ, giao thông thủy trên sông Láng Ven, sông Tra, các tuyến đường dây cáp điện 500kV, 220kV... trong đó ưu tiên đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông để tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế, xã hội của địa phương đồng thời làm khung xương để tiếp tục phát triển các cơ sở hạ tầng khác theo sau như cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc...

Các công trình hạ tầng cấp vùng tỉnh được đầu tư từ chủ yếu từ vốn ngân sách trung ương, và ngân sách tỉnh, từ kêu gọi đầu tư và nguồn vốn ODA.

– **Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khung**

Các công trình hạ tầng kỹ thuật khung gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của đô thị như các tuyến đường giao thông chính đô thị và các nhóm

dự án hạ tầng khung khác như: bến bãi, trạm cấp nước, thoát nước, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải...

Thứ tự ưu tiên đầu tư:

- + Ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng giao thông khung kết nối các khu vực phát triển đảm bảo việc giao thông thuận tiện giữa các khu vực;
 - + Ưu tiên phát triển khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu đến các khu vực mở rộng;
 - + Danh mục ưu tiên đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật khung sắp xếp thứ tự theo các hạng mục và theo từng khu vực phát triển;
 - + Ưu tiên đầu tư các dự án theo các mục tiêu phát triển đô thị tại Quyết định 1659/QĐ- TTg ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ;
 - + Ưu tiên đầu tư các dự án theo các mục tiêu phát triển đô thị tại Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của UBTW Quốc hội.
- **Đối với các công trình đầu mối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị**

Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (các công trình đầu mối giao thông, cấp thoát nước, xử lý CTR, nghĩa trang, cấp điện, thông tin liên lạc...);

Công trình đầu mối hạ tầng xã hội (giáo dục, văn hóa, y tế...);

Thứ tự ưu tiên đầu tư:

- + Ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng giao thông, cấp thoát nước, các công trình hành chính, y tế...;
 - + Ưu tiên phát triển khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu đến các khu vực mở rộng;
 - + Ưu tiên đầu tư các dự án theo các mục tiêu phát triển đô thị tại Quyết định 1659 /QĐ- TTg ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ;
 - + Ưu tiên đầu tư các dự án theo các mục tiêu phát triển đô thị tại Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của UBTW Quốc hội.
- **Giới hạn xác định danh mục ưu tiên đầu tư**

Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của đô thị thị trấn Đức Hòa chỉ tập trung vào các dự chính đô thị và đô thị trên địa bàn thị trấn Đức Hòa.

7.2. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư

7.2.1. Danh mục ưu tiên đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khung

Các công trình hạ tầng kỹ thuật khung gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của đô thị như các tuyến đường giao thông chính đô thị và các nhóm dự án hạ tầng khung khác như: trạm cấp nước, thoát nước, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải... Danh mục ưu tiên đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khung được xác định trong giai đoạn 5 năm (định hướng đến năm 2030).

– Công trình hạ tầng kỹ thuật khung cấp đô thị

Các công trình hạ tầng kỹ thuật khung của trung tâm thị trấn Đức Hòa bao gồm hệ thống giao thông, mạng lưới cống, cấp chính có tính chất kết nối giữa trung tâm thị trấn với các khu vực lân cận. Khu vực trung tâm thị trấn hiện được đầu tư hạ tầng kỹ thuật khá hoàn chỉnh nên định hướng đến năm 2030, ưu tiên phát triển số ít các hạng mục sau:

– *Giao thông*

Mở rộng tuyến đường tỉnh 825 và đường Nguyễn Văn Dương hiện hữu, nâng lộ giới lên 30m, lòng đường 21m và vỉa hè mỗi bên 4,5m.

Đầu tư sớm hạ tầng giao thông đường D8 (trục kết nối Đức Hòa – Hậu Nghĩa) và đường N6 (đường tỉnh 825 nối dài), lộ giới lần lượt là 40m và 30m.

Đường tỉnh 825 là tuyến hiện hữu, được nâng cấp lên lộ giới 30m, lòng đường 21m và vỉa hè mỗi bên 4,5m.

– *Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng*

Các công trình trong hạng mục chuẩn bị kỹ thuật bao gồm san lấp mặt bằng và hệ thống thoát nước mưa. Xây dựng hệ thống thoát nước mặt phải tuân theo tiến độ thi công của hệ thống giao thông đô thị.

Khu vực thị trấn Đức Hòa đã đảm bảo cốt xây dựng theo quy hoạch, không chịu ảnh hưởng ngập lụt. Tuy nhiên, phần khu vực ven sông Láng Ven,

sông Tra, có cao độ thấp, bị ngập lụt, cần san lấp đến cao độ thiết kế với khối lượng san nền khá lớn.

Hệ thống thoát nước mưa hiện hữu tại khu vực chủ yếu là thoát nước chung với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mưa trong tương lai sẽ được tách riêng với hệ thống thoát nước thải, đảm bảo thoát nước mưa nhanh chóng.

San lấp các đoạn kênh rạch nhỏ trong thị trấn Đức Hòa theo Quy hoạch sử dụng đất.

Tiến hành nâng cấp hệ thống thoát nước mặt trên tuyến đường 824 và 825 và đường Nguyễn Văn Dương theo tiến độ nâng cấp mở rộng đường. Đồng thời nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước thoát nước mặt ở khu trung tâm thị trấn Đức Hòa.

– ***Cấp thoát nước***

Xây dựng các tuyến cấp nước chính D200÷800 bám theo trục 824 và 825, dẫn nước từ nhà máy cấp nước nằm trên đường Nguyễn Văn Ngân.

Tại lưu vực thoát nước phía Tây sông Láng Ven, ưu tiên đầu tư xây dựng công thoát D300÷500 trên đường D2 và đường Nguyễn Văn Dương dẫn về trạm xử lý nước cạnh sông Tra, công suất 8.300m³/ngđ.

Xây dựng các tuyến công thoát nước theo trục giao thông chính: 824, 825, Nguyễn Văn Dương, D2.

– ***Cấp điện***

Ngầm hóa, chỉnh trang các tuyến trung hạ thế trên đường 824 phù hợp với quy hoạch.

Cải tạo, xây dựng mới lưới ngàm chiếu sáng đường và chiếu sáng công cộng với đèn cao áp thủy ngân có công suất từ 100-400W, sử dụng trụ bát giát STK hình côn. Tùy theo từng loại đường từng khu vực, lộ giới mà bố trí cho hợp lý dọc đường 824 và 825.

– ***Thông tin liên lạc***

Xây dựng mới tuyến cáp ngầm TTLL chính dọc đường 825 từ bưu điện thị trấn Đức Hòa cung cấp nguồn TTLL cho các trạm điện thoại xây dựng mới.

Cải tạo các tuyến cáp TTLL chính và phân phối hiện hữu trong khu vực nội ô thị trấn đảm bảo mỹ quan và an toàn.

Xây dựng mới các tuyến TTLL phân phối từ các trạm điện thoại xây dựng mới dọc các tuyến đường chính cung cấp dịch vụ TTLL cho khu vực thông qua các tủ phân phối thứ cấp.

– **Công trình hạ tầng kỹ thuật khung cấp khu vực**

– **Giao thông**

Các tuyến đường khu vực cần ưu tiên nâng cấp trong giai đoạn đến năm 2025:

- + Đường D4 : lộ giới 20m.
- + Đường D1, D6, D7, N2 : lộ giới 24m.
- + Đường N3 : lộ giới 16m.
- + Đường Nguyễn Văn Dương : lộ giới 20m.

– **Chuẩn bị kỹ thuật**

Tiến hành nâng nền tại các khu vực phía Bắc và phía Tây thị trấn, đạt cao độ tối thiểu 2,3m. Xây dựng hệ thống cống thoát và cửa xả tương ứng với hệ thống giao thông khu vực.

– **Cấp thoát nước**

Xây dựng các tuyến ống cấp thoát nước nhánh trên các trục đường khu vực tương ứng với giai đoạn đầu tư giao thông (Nguyễn Văn Dương, Đường D1, D4, D6, D7, N2, N3).

– **Cấp điện**

Xây dựng các tuyến cáp hạ thế trên các trục đường khu vực tương ứng với giai đoạn đầu tư giao thông (Nguyễn Văn Dương, Đường D1, D4, D6, D7, N2, N3).

Đầu tư xây dựng chiếu sáng đến từng ngõ hẻm đạt 90%.

– **Thông tin liên lạc**

Xây dựng các tuyến cáp thông tin phân phối trên các trục đường khu vực tương ứng với giai đoạn đầu tư giao thông (Nguyễn Văn Dương, Đường D1, D4, D6, D7, N2, N3).

7.2.2. Danh mục ưu tiên đầu tư các công trình đầu mối HTKT và HT xã hội

– Công trình đầu mối hạ tầng xã hội

- Xây dựng trụ sở UBND thị trấn mới.
- Xây dựng các trường tiểu học cấp đơn vị ở mới
- Đầu tư xây mới trung tâm y tế mới
- Xây dựng thêm trường dạy nghề ..
- Tập trung xây dựng các công trình công cộng khu vực trung tâm thị trấn
- Hoàn thiện hệ thống cây xanh các đơn vị ở.

– Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

- **Giao thông:** Xây dựng bến xe tại nút giao giữa tỉnh lộ 824 và đường D2 dự kiến với quy mô 1,6 ha.
- **Cấp thoát nước:** Tại lưu vực thoát nước phía Nam thị trấn, ưu tiên đầu tư xây dựng trạm xử lý nước nằm tại nút giao giữa đường D2 và D4, công suất 8.300m³/ngđ.

– Cấp điện

Đầu tư xây dựng mới trạm biến áp 110/22kV 1x63MVA Đức Hòa nhằm cung cấp nhu cầu phụ tải trong Thị Trấn và giảm một phần tải cho trạm biến áp 110/22kV hiện hữu

Cải tạo các trạm biến áp 22/0,4kV hiện hữu trong khu vực Thị Trấn nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn điện khi đô thị phát triển.

Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4kV dọc tuyến đường kết nối Đức Hòa

– Hậu Nghĩa và tuyến tránh thị trấn cung cấp nhu cầu phụ tải khu vực.

7.3. Giải pháp thực hiện

7.3.1. Giải pháp về cơ chế chính sách

Đẩy mạnh cải cách hành chính, củng cố và kiện toàn cơ cấu tổ chức và hoạt động của bộ máy chính quyền địa phương các cấp, nâng cao hiệu lực quản lý và *Quy hoạch phân khu TT. Đức Hòa* *Trung tâm quy hoạch xây dựng*

hiệu quả điều hành, năng lực của các cơ quan bảo vệ pháp luật, tạo môi trường đầu tư, môi trường kinh doanh thông thoáng, thuận lợi nhằm thu hút các nhà đầu tư từ bên ngoài và huy động các nguồn lực đầu tư đặc biệt là công nghiệp tại địa phương. Phát triển dịch vụ tư vấn pháp lý để nâng cao năng lực hội nhập của doanh nghiệp. Tiếp tục rà soát các quy định, chính sách về đầu tư, kinh doanh để sửa đổi các nội dung không đồng bộ, thiếu nhất quán, sửa đổi các quy định còn bất cập, chưa rõ ràng liên quan đến thủ tục đầu tư và kinh doanh.

Tiếp tục cụ thể hóa các chính sách về các ưu đãi khuyến khích đầu tư vào các lĩnh vực: phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật (cấp thoát nước, môi trường đô thị,...), phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người có thu nhập thấp; xây dựng công trình phúc lợi (nhà ở, bệnh viện, trường học, văn hoá, thể thao) cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp đã được các cơ quan ban hành để có thể áp dụng vào tình hình thực tế.

Tiếp tục rà soát các dự án đã cấp giấy chứng nhận đầu tư, trên cơ sở đó có biện pháp hỗ trợ, tập trung tháo gỡ vướng mắc và tạo điều kiện để dự án sớm triển khai;

Cần tiếp tục thực hiện thành công Đề án đơn giản hoá thủ tục hành chính trên các lĩnh vực quản lý nhà nước để tiếp tục thu hút vốn đầu tư.

Tiếp tục nâng cao hiệu quả việc phòng, chống tham nhũng, tiêu cực và tình trạng nhũng nhiễu đối với nhà đầu tư. Đề cao tinh thần trách nhiệm cá nhân trong xử lý công việc, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí ở các cơ quan quản lý nhà nước của địa phương.

Tăng cường hiệu quả liên kết hợp tác với các địa phương trong khu vực, đặc biệt là các địa phương có tiềm năng hợp tác phát triển kinh tế như thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh ĐBSCL, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, nâng cao hiệu quả hoạt động xúc tiến đầu tư, thương mại, và du lịch ở trong khu vực.

Duy trì cơ chế đối thoại thường xuyên giữa lãnh đạo các đơn vị, các ngành với các nhà đầu tư để xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện chính sách và pháp luật hiện hành. Đảm bảo các dự án hoạt động hiệu quả,

nhằm tiếp tục củng cố lòng tin của các nhà đầu tư đối với môi trường đầu tư kinh doanh tại địa phương, tạo hiệu ứng lan toả và tác động tích cực tới nhà đầu tư mới.

7.3.2. Giải pháp về huy động nguồn vốn

- **Đối với nguồn vốn đầu tư từ ngân sách:**

Vốn ngân sách nhà nước (bao gồm ngân sách tỉnh và ngân sách huyện, thị trấn): Ngoài các nguồn vốn đầu tư cho các dự án của tỉnh trên địa bàn, thị trấn Đức Hòa có thể áp dụng cơ chế về hỗ trợ ngân sách nhà nước và thực hiện tốt các cơ chế, chính sách theo Quyết định số 26/2008/QĐ - TTg ngày 05/02/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội đối với các tỉnh, thành phố vùng Đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2010.

Tranh thủ nguồn vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ tỉnh xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật như: cấp nước sinh hoạt, mở rộng mạng lưới giao thông, điện lưới, kết cấu hạ tầng xã hội khác... Quản lý tốt, sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn trên.

Đối với nguồn vốn ngân sách huyện cần thực hành tiết kiệm, sử dụng có hiệu quả và tăng tỉ lệ tích lũy. Ngành tài chính, ngân hàng tích cực tìm mọi biện pháp nhằm tạo nguồn thu và khai thác tốt các nguồn thu, chống thất thu (đặc biệt là thuế) đối với việc quản lý các cơ sở sản xuất và kinh doanh nhằm tăng thu cho ngân sách địa phương.

Đồng thời thực hiện thu - chi ngân sách hợp lý, thực hành tiết kiệm để tăng tích lũy, tạo thêm nguồn đầu tư chủ động của tỉnh.

- **Đối với các nguồn vốn tín dụng của Nhà nước**

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, cần xây dựng các dự án khả thi phù hợp với tiềm năng phát triển địa phương để tạo điều kiện thu hút nguồn vốn ngân hàng. Đặc biệt đối với các dự án đầu tư cho sản xuất trên địa bàn; xây dựng những dự án sản xuất kinh doanh có quy mô lớn để khai thác thế mạnh vốn có của địa phương. Tranh thủ khai thác các nguồn vốn điều chuyển từ Trung ương, từ các dự án, từ

Ngân hàng Phát triển, ... với nguồn vốn trung dài hạn và mức lãi suất hợp lý để đầu tư vào các dự án phát triển tại tỉnh.

Bên cạnh đó để huy động được các nguồn vốn trung dài hạn từ ngân hàng cho đầu tư phát triển tại tỉnh, đòi hỏi cần xây dựng đồng bộ các giải pháp để nâng cao năng lực cho các doanh nghiệp trên địa bàn, cùng với việc tạo điều kiện thuận lợi về cơ sở vật chất, hạ tầng và các điều kiện khác... để thu hút các dự án đầu tư trong tỉnh.

Tạo cơ chế hỗ trợ một phần lãi suất cho các tổ chức khi các tổ chức vay vốn để đầu tư vào các dự án quan trọng có khả năng thu hồi vốn (đầu tư khu công nghiệp, các dịch vụ môi trường, vệ sinh công cộng, thoát nước...) trong phạm vi và khả năng của ngân sách tỉnh, thị trấn và theo quy định của pháp luật.

Vốn từ quỹ đất: Giá (quyền sử dụng) đất và các bất động sản tại thị trấn Đức Hòa là một nguồn thu tiềm năng cần khai thác để tạo vốn xây dựng đô thị. Cần huy động nguồn lực này thông qua những chế tài kiểm soát nghiêm ngặt.

- **Đối với vốn của doanh nghiệp Nhà nước và của dân**

Khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để huy động các thành phần kinh tế trên địa bàn thị trấn hoặc nguồn đầu tư bên ngoài đầu tư phát triển sản xuất, thực hành tiết kiệm.

Huy động vốn tự có trong dân, các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp trên địa bàn đầu tư cho phát triển sản xuất, kinh doanh. Theo phương thức "Nhà nước và Nhân dân cùng làm", huy động mọi nguồn vốn để đầu tư nâng cấp, sửa chữa các tuyến đường giao thông, thủy lợi, điện, nước, xây dựng các công trình công cộng, trồng rừng...

Động viên, khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư vốn phát triển kinh tế hộ gia đình, kinh tế trang trại, để trồng các cây công nghiệp ngắn và dài ngày, cây ăn quả, chăn nuôi bò, lợn, gia cầm; đầu tư phát triển các cơ sở chế biến nông, lâm sản, khôi phục các nghề truyền thống địa phương; các lĩnh vực thương mại, dịch vụ và phục vụ du lịch.

Đẩy mạnh thực hiện có hiệu quả các chính sách thu hút các nguồn lực phát triển kết cấu hạ tầng, hỗ trợ phát triển doanh nghiệp, chính sách xã hội hóa, chính sách phát triển khoa học công nghệ... phát huy tối đa các nguồn lực, đặc biệt là ưu tiên nội lực với tinh thần “tự lực cánh sinh”.

- Có chính sách ưu tiên về thuế để khuyến khích tối đa những doanh nghiệp, cá nhân đầu tư phát triển sản xuất, kinh doanh trên địa bàn thị trấn. Đồng thời khuyến khích các cơ sở sản xuất, tư nhân huy động vốn tự có, vốn góp cổ phần để mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh.

- **Đối với các nguồn vốn bên ngoài (từ trung ương, tỉnh và nước ngoài)**

Nghiên cứu, đề xuất chính sách vận động, thu hút đầu tư đối với các doanh nghiệp. Tiếp tục củng cố và xây dựng cơ quan xúc tiến đầu tư và hỗ trợ doanh nghiệp để đáp ứng được nhu cầu thực tế.

Tiếp tục rà soát và xây dựng thông tin chi tiết về dự án đối với danh mục kêu gọi đầu tư để làm cơ sở cho việc kêu gọi các nhà đầu tư;

Tham gia tích cực các Chương trình xúc tiến đầu tư quốc gia.

Huy động và khai thác tốt nhất các nguồn vốn từ Trung ương, tỉnh và nước ngoài, nhất là nguồn vốn ODA, FDI. Tranh thủ sự đầu tư giúp đỡ của các tổ chức trong và ngoài nước đầu tư cho các chương trình, dự án trọng điểm, ưu tiên cho các công trình giao thông, thủy lợi các dự án trong khu kinh tế, khu công nghiệp và khu du lịch, dịch vụ, hạ tầng đô thị.

Thực hiện lồng ghép hợp lý giữa các chương trình, dự án, tránh trùng lặp, gây lãng phí. Quy hoạch phát triển các ngành, các vùng lãnh thổ, lập các dự án khả thi, tạo sự hấp dẫn để thu hút đầu tư bằng các nguồn hỗ trợ trung ương, từ tỉnh, tỉnh ngoài và đầu tư nước ngoài cùng liên doanh, liên kết phát triển sản xuất nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội của thị trấn.

Có chính sách miễn hoặc giảm tiền thuê đất hoặc một số những lệ phí đối với những dự án đầu tư bên ngoài trong những năm đầu hoạt động hoặc đối với những dự án đầu tư vào các vùng khó khăn. Mạnh dạn mở cửa đón các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư trực tiếp vào các dự án phát triển công nghiệp của thị trấn.

7.3.3. Giải pháp về nguồn nhân lực

Tạo mọi điều kiện thuận lợi để thu hút các dự án nhằm đào tạo lao động ở các trình độ, góp phần thực hiện mục tiêu nâng cao tỷ lệ lao động qua đào tạo.

Điều chỉnh chuyển dịch cơ cấu lao động theo tốc độ chuyển dịch cơ cấu kinh tế; nâng cao trình độ lao động, đặc biệt là đối với người nông dân bị thu hồi đất sản xuất để giao cho dự án.

Tạo các cơ chế chính sách xã hội để các doanh nghiệp tạo điều kiện về chỗ ở cho công nhân.

Xây dựng quy hoạch phát triển nguồn nhân lực của đô thị theo hướng cơ bản đáp ứng tốt nhu cầu về lao động trong các ngành nghề, bảo đảm hợp lý giữa đào tạo và cung ứng nguồn nhân lực trong và ngoài đô thị.

Coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng, quy hoạch và bố trí sử dụng cán bộ nhất là đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý; phát hiện, bồi dưỡng tài năng trẻ trong hàng ngũ cán bộ công chức quản lý nhà nước và quản lý kỹ thuật. Xây dựng và đào tạo cán bộ chuyên ngành quy hoạch đô thị và quy hoạch kinh tế phục vụ công tác quản lý đô thị.

Điều chỉnh cơ cấu đào tạo, cân đối giữa đào tạo và sử dụng ở các trình độ và các ngành nghề khác nhau, đảm bảo nhân lực cho phát triển công nghiệp, tăng nhanh tỷ lệ đào tạo và đào tạo nghề. Chú trọng đào tạo bồi dưỡng nâng cao tay nghề cho đội ngũ công nhân, xây dựng đội ngũ thợ bậc cao, công nhân lành nghề để đảm bảo chất lượng sản phẩm đặc biệt đối với các dự án phát triển sản xuất.

Kết hợp đào tạo mới, đào tạo lại, tranh thủ các nguồn tài trợ, học bổng, khuyến khích du học tự túc để tăng nhanh lực lượng công nhân kỹ thuật lành nghề, chuyên gia khoa học công nghệ, văn hoá, nhà kinh doanh, quản lý giỏi, đội ngũ công chức có năng lực. Dành một khoản kinh phí hợp lý, thoả đáng để khuyến khích đào tạo cán bộ, thu hút nhân lực chất lượng cao từ bên ngoài vào làm việc tại đô thị.

Chuyển dịch cơ cấu hoạt động của nguồn nhân lực theo hướng tăng tỷ trọng số người đi học ở các cấp và ngành nghề còn thiếu. Đẩy nhanh quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động theo ngành.

Phát triển nguồn nhân lực, ưu tiên đào tạo tại chỗ, cán bộ nữ, cán bộ là người dân tộc thiểu số để vận động người dân thực hiện tốt các chủ trương chính sách của Đảng và nhà nước. Tăng cường đầu tư hoàn thiện trường dạy nghề tỉnh, đầu tư các trường dạy nghề của huyện để tăng nhanh số lượng và chất lượng lao động được đào tạo nghề, nhất là các nghề tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông lâm sản.

Đẩy mạnh xã hội hóa giáo dục, đào tạo nhằm tăng cường hơn nữa đầu tư cho giáo dục, đào tạo; khuyến khích các hoạt động xã hội về khuyến học, khuyến tài, xây dựng xã hội học tập.

Bố trí sử dụng cán bộ đúng ngạch bậc, vị trí công tác, ngành nghề chuyên môn đào tạo để phát huy năng lực công chức.

Đối với các dự án thuộc lĩnh vực, ngành nghề trong danh mục ưu đãi đầu tư, hỗ trợ doanh nghiệp tìm kiếm nguồn nhân lực tại địa phương, có các chính sách ưu đãi, khuyến khích.

PHẦN 3: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

3.1. Kết luận

Việc lập QHPK TT.Đức Hòa đảm bảo tuân thủ các định hướng đã đề ra trong đồ án quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Đức Hòa và quy hoạch vùng huyện Đức Hòa đến năm 2030.

Đồ án QHPK TT.Đức Hòa phù hợp với điều kiện tự nhiên, điều kiện hiện trạng khu vực lập quy hoạch cũng như tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Đồ án quy hoạch xây dựng mới gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, định hướng tổ chức không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, nâng cao điều kiện môi trường sống và kiến trúc cảnh quan đô thị, mang tính khả thi cao và hướng tới sự phát triển bền vững.

Đồ án QHPK TT.Đức Hòa được phê duyệt góp phần định hướng xây dựng khu dân cư với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh phục vụ dân sinh. Các khu đô thị hiện hữu được chỉnh trang, nâng cao các cơ sở vật chất, hạ tầng, cảnh quan và môi trường sống hiện hữu.

Đồ án đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn quy phạm hiện hành về Quy hoạch xây dựng, đảm bảo các dự án đang triển khai trong khu vực, góp phần phủ kín quy hoạch và định hướng khai thác sử dụng đất có hiệu quả. Đây là cơ sở tiến hành lập đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn khu vực, là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo theo pháp luật hiện hành.

3.2. Kiến nghị

Việc thực hiện đồ án cần có sự hợp tác, phối hợp đồng bộ của các cơ quan ban ngành liên quan để đảm bảo quá trình triển khai thực hiện nhanh chóng và phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Long An, Sở Xây dựng tỉnh Long An xem xét, có ý kiến, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để địa phương có thể triển khai những bước tiếp theo và là cơ sở quản lý, thực hiện theo quy hoạch.

PHẦN PHỤ LỤC

1. PHỤ LỤC 1: Các văn bản pháp lý liên quan.
2. PHỤ LỤC 2: Các cơ sở tính toán lập quy hoạch và phương án thiết kế sơ bộ.
3. PHỤ LỤC 3: Bảng quy định tối thiểu đối với các công trình dịch vụ đô thị cơ bản trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01/2008.

PHỤ LỤC 1

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN

1. Quyết định số 2822/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
2. Quyết định số 3290/QĐ-UBND ngày 11/9/2015 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung khu vực thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
3. Quyết định số 3459/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung khu vực thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
4. Quyết định số 655/SXD-KT ngày 28/3/2014 về việc chủ trương lập quy hoạch chung thị trấn Hiệp Hòa và quy hoạch chi tiết thị trấn Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa.
5. Quyết định số 10252/QĐ-UBND ngày 08/12/2017 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long an.

PHỤ LỤC 2
CÁC CƠ SỞ TÍNH TOÁN LẬP QUY HOẠCH

1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu
2. Quy mô sử dụng đất dự kiến
3. Cơ cấu sử dụng đất

1. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TOÀN KHU

- *Các chỉ tiêu chung*

- Diện tích khu quy hoạch : 692,20 ha.
- Quy mô dân số : 50.000 người.
- Thời hạn QH : Theo thời hạn đồ án QHC (2030)
- Tầng cao (dự kiến) : 1-15 tầng.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,0 – 2,0.

- *Chỉ tiêu đối với từng loại đất*

Các chỉ tiêu đối với từng loại đất tuân thủ theo Quy chuẩn Việt Nam số QCVN:01/2008/BXD về quy hoạch xây dựng, cụ thể như sau:

- **Đất đơn vị ở** : 40 - 50 m²/người.
 - + Đất nhóm nhà ở : 30 - 40 m²/người.
 - + Đất cây xanh : ≥ 2 m²/người. Trong đó:
 - Đất giáo dục : ≥ 2,7 m²/người
 - Đất y tế : ≥ 0,5 m²/người
 - Đất TDTT : ≥ 0,5 m²/người
- **Đất ngoài đơn vị ở**
 - + Đất cây xanh : ≥ 5 m²/người
 - + Đất công trình dịch vụ cấp đô thị
 - Đất giáo dục : ≥ 0,6 m²/người
 - Đất y tế : ≥ 0,5 m²/người
 - Đất TDTT : ≥ 2,2 m²/người

Đất giao thông đô thị: đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Cụ thể:

- Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị tối thiểu đạt:
 - + *Tính đến đường liên khu vực* : 6%;
 - + *Tính đến đường khu vực* : 13%;
 - + *Tính đến đường phân khu vực* : 18 %.

- Mật độ đường km/km² đảm bảo:
 - + Đường liên khu vực : 3,3 – 2 km/km²;
 - + Đường khu vực : 8,0 - 6,5 km/km²;
 - + Đường phân khu vực : 13,3 – 10 km/km².

Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định phê duyệt số 3459/QĐ-UBND ngày 16/10/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung Khu vực Thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. QUY MÔ SỬ DỤNG ĐẤT DỰ KIẾN

- Diện tích toàn khu: 692,20 ha
- Quy mô dân số lập quy hoạch đến năm 2030: 50.000 người

Dự kiến toàn khu quy hoạch được phân bổ thành 6 đơn vị ở có quy mô dân số từ 4.000 – 18.000, trong các khu vực còn có các khu đất dành cho cây xanh, công viên thể dục thể thao. Trong ranh các đơn vị ở, ngoài các khu đất dành cho đơn vị ở còn có các khu đất chức năng ngoài đơn vị ở, ngoài đô thị nằm xen kẽ trong ranh các đơn vị ở.

- **Đất nhóm nhà ở:** gồm có 3 loại đất nhóm nhà ở chính
 - + Đất nhà ở hiện hữu chính trang: gồm các khu dân cư đô thị hiện hữu của thị trấn Đức Hòa, được định hướng chính trang, cải tạo.
 - + Đất nhóm nhà ở có mật độ trung bình
 - + Đất nhóm nhà ở có mật độ thấp

- **Đất giáo dục**

- + Đất giáo dục theo QCVN 01-2008/BXD, số học sinh tính trên quy mô dân số 50.000 người gồm có:

❖ Trường dạy nghề	= 50.000 x 40/1.000 = 2.000 học sinh
❖ Học sinh THPT	= 50.000 x 40/1.000 = 2.000 học sinh
❖ Học sinh THCS	= 50.000 x 55/1.000 = 2.750 học sinh
❖ Học sinh tiểu học	= 50.000 x 65/1.000 = 3.250 học sinh
❖ Học sinh mầm non	= 50.000 x 50/1.000 = 2.500 học sinh

- + Chỉ tiêu diện tích 15m²/học sinh, tổng diện tích tối thiểu cần đáp ứng

- ❖ Trường dạy nghề = $2.000 \times 15 = 30.000 \text{ m}^2$ (3 ha)
- ❖ Trường THPT = $2.000 \times 15 = 30.000 \text{ m}^2$ (3ha)
- ❖ Trường THCS = $2.750 \times 15 = 41.250 \text{ m}^2$ (4,12 ha)
- ❖ Trường tiểu học = $3.250 \times 15 = 48.750 \text{ m}^2$ (4,88 ha)
- ❖ Trường mầm non = $2.500 \times 15 = 37.500 \text{ m}^2$ (3,75 ha)

+ Theo đó, đất giáo dục trong khu quy hoạch được bố trí như sau:

- ❖ Trường THPT và trường dạy nghề: bố trí khoảng 3 trường THPT và 3 trường dạy nghề, bố trí đảm bảo tối đa 20.000 dân/trường.
- ❖ Trường trung học cơ sở: Bố trí 1 trường phục vụ cho khoảng 1-2 đơn vị ở, quy mô diện tích khoảng 1ha/trường, tổng cộng khoảng 3-4 trường.
- ❖ Trường tiểu học: Bố trí mỗi đơn vị ở 1 trường tiểu học có quy mô diện tích khoảng 0,5 – 1 ha/trường, bán kính phục vụ trong khoảng 500m, tổng cộng khoảng 6 trường.
- ❖ Trường mầm non: Bố trí mỗi đơn vị ở 1 – 2 trường, có quy mô diện tích 0,5 – 1 ha/trường, tổng cộng khoảng 6 – 10 trường.

– **Đất cây xanh – thể dục thể thao**

- + Đất cây xanh đơn vị ở: diện tích tối thiểu cho 50.000 dân: 10 ha.
- + Đất cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích tối thiểu: 25 ha
- + Đất thể dục thể thao đơn vị ở: có thể kết hợp với đất cây xanh, diện tích tối thiểu: 2,5 ha

– **Đất y tế:** diện tích đất xây dựng trạm y tế đạt tối thiểu 2,5 ha. Dự kiến xây dựng khoảng 5 - 7 trạm.

– **Đất thương mại, hành chính, văn hóa:** Đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng.

– **Đất giáo dục ngoài đơn vị ở:** Dự kiến bố trí 1 trường THPT và 1 trường dạy nghề.

3. CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

- Diện tích toàn khu : 692,20 ha
- Quy mô dân số : 50.000 người

Quy mô diện tích phân bố theo điều kiện tự nhiên, đại hình. Quy mô dân số phân bố theo định hướng quy hoạch chung. Dự kiến phân thành khu ở:

- **Khu ở 1:** Giới hạn bởi đường Nguyễn Văn Dương, đường D3, đường 824 và ranh thị trấn giáp xã Đức Hòa Hạ.
 - + Tính chất: Khu dân cư mật độ cao, trung tâm thị trấn Đức Hòa.
 - + Diện tích : 149,03 ha
 - + Số dân : 12.000 người
 - + Công trình trọng điểm : Công viên Võ Văn Tần, bệnh viện mới và khu trung tâm đô thị.
 - + Tầng cao : 1 – 15 tầng
- **Khu ở 2:** Giới hạn bởi đường Nguyễn Văn Dương, đường D3, và đường 825. Nằm phía Bắc thị trấn
 - + Tính chất: Khu dân cư đô thị
 - + Diện tích : 152 ha
 - + Số dân : 8.000 người
 - + Công trình trọng điểm : Trường PTTH Đức Hòa.
 - + Tầng cao : 1 – 15 tầng
- **Khu ở 3:** Giới hạn bởi đường D3, Nguyễn Văn Dương, ranh thị trấn (sông Láng Ven) và đường 825. Nằm phía Tây thị trấn Đức Hòa.
 - + Tính chất: Khu dân cư dự kiến phát triển.
 - + Diện tích : 110,72 ha
 - + Số dân : 4.000 người
 - + Công trình trọng điểm : Công viên ven sông Láng Ven
 - + Tầng cao : 1-15 tầng
- **Khu ở 4:** Giới hạn bởi đường Nguyễn Văn Dương, đường D3, 824, ranh thị trấn (sông Láng Ven, sông Tra). Nằm phía Tây TT. Đức Hòa.

- + Tính chất: Khu dân cư dự kiến phát triển.
 - + Diện tích : 159,25 ha
 - + Số dân : 18.000 người
 - + Công trình trọng điểm : Công viên ven sông Láng Ven
 - + Tầng cao : 1-15 tầng
- **Khu ở 5:** Giới hạn bởi đường 824, 825 và ranh thị trấn.
- + Tính chất: Khu dân cư hỗn hợp (Ở + TMDV)
 - + Diện tích : 121,20 ha
 - + Số dân : 8.000 người
 - + Công trình trọng điểm : TMDV cấp vùng
 - + Tầng cao : 1- 15 tầng

STT	KHU ĐÔ THỊ	DIỆN TÍCH (HA)	DÂN SỐ (NGƯỜI)	TÍNH CHẤT KHU VỰC
1	Khu ở 1	149,03	12.000	Khu trung tâm đô thị
2	Khu ở 2	152,00	8.000	Khu dân cư đô thị
3	Khu ở 3	110,72	4.000	Khu dân cư ven sông
4	Khu ở 4	159,25	18.000	Khu dân cư ven sông
5	Khu ở 5	121,20	8.000	Khu dân cư hỗn hợp (Ở + TMDV)
TỔNG		692,20	50.000	

PHỤ LỤC 3
BẢNG QUY ĐỊNH TỐI THIỂU
ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ ĐÔ THỊ CƠ BẢN

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1. Giáo dục					
a. Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m ² /1 chỗ	15
b. Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m ² /1 chỗ	15
c. Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m ² /1 chỗ	15
d. Trường phổ thông trung học, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000người	40	m ² /1 chỗ	15
2. Y tế					
a. Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	m ² /trạm	500
b. Phòng khám đa khoa	Đô thị	Công trình/đô thị	1	m ² /trạm	3.000
c. Bệnh viện đa khoa	Đô thị	giường/1000người	4	m ² /giường bệnh	100
d. Nhà hộ sinh	Đô thị	giường/1000người	0,5	m ² /giường	30
3. Thể dục thể thao					
a. Sân luyện tập	Đơn vị ở			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
b. Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,6 1,0
c. Sân vận động	Đô thị			m ² /người	0,8

				ha/công trình	2,5
d. Trung tâm TDTT	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,8 3,0
4. Văn hoá					
a. Thư viện	Đô thị			ha/công trình	0,5
b. Bảo tàng	Đô thị			ha/công trình	1,0
c. Triển lãm	Đô thị			ha/công trình	1,0
d. Nhà hát	Đô thị	số chỗ/ 1000người	5	ha/công trình	1,0
e. Cung văn hoá	Đô thị	số chỗ/ 1000người	8	ha/công trình	0,5
g. Rạp xiếc	Đô thị	số chỗ/ 1000người	3	ha/công trình	0,7
h. Cung thiếu nhi	Đô thị	số chỗ/ 1000người	2	ha/công trình	1,0
5. Chợ	Đơn vị ở Đô thị	công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2 0,8

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT HIỆN TRẠNG SO VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU

STT	Loại đất	Diện tích hiện trạng (ha)	Diện tích QHPK (ha)	Ghi chú
1.	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	161,80	219,58	Tăng 57,78 ha so với hiện trạng
1.1	Đất ở	159,11	184,38	Tăng 25,27 ha so với hiện trạng
1.2	Đất công trình dịch vụ	1,85	20,23	Tăng 22,08 ha so với hiện trạng
	– Đất giáo dục	2,69	13,53	Tăng 10,84 ha so với hiện trạng
	+ Trường mầm non	0,20	4,51	Hiện trạng có 3 trường, XD mới 5 trường tổng cộng 8 trường.
	+ Trường tiểu học	1,02	4,88	Hiện trạng 2 trường, XD mới 4 trường, tổng cộng 6 trường.
	+ Trường THCS	1,47	4,14	Hiện trạng 2 trường XD mới 5 trường, tổng cộng 7 trường.
	– Đất y tế	-----	3,37	Xây mới 5 trạm y tế theo QCVN 01:2008
	– Đất TMDV	-----	3,96	Xây mới 5 trạm y tế theo QCVN 01:2008
1.3	Đất cây xanh TĐTT	-----	14,97	Xây mới 7 khu cây xanh theo QCVN 01:2008 (Bố trí ít nhất 1 ĐVO 1 công viên kết hợp sân TĐTT)
2.	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	530,40	472,62	Giảm 57,78 ha so với hiện trạng
2.1	Đất công trình dịch vụ	6,98	31,06	Tăng 24,08 ha so với hiện trạng
	– Đất giáo dục	5,74	5,50	Giảm 0,24 ha so với hiện trạng
	+ Trường THPT	4,62	5,50	Giữ nguyên hiện trạng

	+ Trường dạy nghề	1,12	----	Xóa bỏ
	- Đất y tế	0,34	3,36	Xây mới 1 bệnh viện theo QCVN 01:2008
	- Đất TMDV	0,47	24,45	Tăng 23,98 so với hiện trạng
	- Đất văn hóa	0,52	,52	Giữ nguyên hiện trạng
	- Đất hành chính chính trị	0,21	0,21	Giữ nguyên hiện trạng
2.2	Đất cây xanh – TDTT	5,54	55,82	Tăng 50,28 ha so với hiện trạng
2.3	Đất giao thông	30,53	94,46	Tăng 63,93 ha so với hiện trạng
2..	Đất tôn giáo tín ngưỡng	0,93	0,93	Giữ nguyên hiện trạng
2.5	Đất nghĩa trang	7,62	---	Xóa bỏ, di dời ra khỏi TT. Đức Hòa
2.6	Đất công trình đầu mối HTKT	0,38	3,87	Tăng 3,49 ha so với hiện trạng
2.7	Kênh rạch, mặt nước	4,02	9,58	Tăng 5,56 ha so với hiện trạng. (Phần lớn khai thác thêm làm cảnh quan)
2.8	Đất nông nghiệp	475,24	---	Không còn đất nông nghiệp
2.9	Đất ở dự kiến	---	170,87	Tăng 170,87 ha so với hiện trạng. (Khai thác quỹ đất nông nghiệp tại sông Láng Ven, sông Tra thành đất ở.
2.10	Đất hỗn hợp (Ở + TMDV)	---	85,46	Tăng 85,46 so với hiện trạng
TỔNG		692,20		

BẢNG SO SÁNH CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT THEO TIÊU CHÍ ĐÔ THỊ LOẠI IV VÀ QCVN 01:2008							
STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo NVQH được duyệt	Chỉ tiêu đô thị loại 4	Theo QCVN 01:2008	Theo ĐA QHC (120.000)	Theo đồ án đề xuất (50.000)
A	CHỈ TIÊU SD ĐẤT TOÀN KHU	m ² /người	138,44	----	----	418,89	138,44
B	CHỈ TIÊU ĐẤT CÁC KHU Ở	m ² /người	----	----	----	----	---
	Chỉ tiêu đất đơn vị ở toàn khu QH	m ² /người	40 – 50	----	8 - 50	----	45,22
C	CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG CÁC ĐƠN VỊ Ở						
1	Đất các nhóm nhà ở	m ² /người	30 – 40	≥ 29	≤ 50	50	≥ 32
2	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	m ² /người	≥ 4	≥ 1,5	----	----	≥ 4
	– Đất công trình giáo dục	m ² /người	≥ 2,7	≥ 2,7	≥ 2,7	----	≥ 2,7
	– Đất y tế (Trạm y tế)	m ² /người	≥ 0,5	≥ 0,1	≥ 0,5	----	≥ 0,5
	– Đất công trình TMDV	Ctrình/đv ở	----	----	≥ 1	----	
		ha/công trình	----	----	≥ 0,2	----	≥ 0,2ha/ctr
3	Đất cây xanh – TDTT	m ² /người	≥ 2,5	----	≥ 2,5	----	≥ 2,5
D	CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở						
1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	m ² /người	----	≥ 3	----	13,77	≥ 3
	– Đất giáo dục	m ² /người	≥ 0,6	----	≥ 0,6	1,53	≥ 0,6

		Công trình	----	≥ 2	1 cơ sở/20000 ng	5	4
	– Đất y tế	m ² /người	$\geq 0,5$	$\geq 0,24$	$\geq 0,4$	0,44	$\geq 0,5$
		Giường/1000ng	≥ 5	$\geq 2,4$	$\geq 4,5$	3,93	
	– Đất công trình TMDV	ha/công trình	$\geq 0,8$	---	$\geq 0,8$	6,71	$\geq 0,8$
		Công trình	----	≥ 2	----	8	≥ 2 ctr
	– Đất văn hóa	ha/công trình	$\geq 0,5$	---	$\geq 0,5$	18,32ha/2ctr	$\geq 0,5$ ha/ctr
		Công trình	----	≥ 2	----	2	3
2	Đất cây xanh – TDTT	m ² /người	$\geq 7,2$	≥ 5	$\geq 7,2$	7,94	≥ 8
		Công trình	----	≥ 2	≥ 1	1	≥ 3 ctr
E	CÁC CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT						
1	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực	%	≥ 13	≥ 12			≥ 13
		m ² /người	----	≥ 9 m ²	----	20,39 m ²	16,3 m²
2	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/ng/ngày	100 – 150	≥ 100	100 – 150	120	100 – 150
3	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/ng/ngày	100 – 150	----	100 – 150		100 – 150
4	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	1000 – 1500	≥ 350	1000 – 1500		1000 – 1500
5	Lượng chất thải rắn phát sinh	Kg/ng/ngày	0,9 – 1	----	0,9 – 1		0,9 – 1
6	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	%	----	≥ 70	≥ 90	----	

F CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH TOÀN KHU							
Mật độ xây dựng		%	32,4	----	----		
Hệ số sử dụng đất		Lần	2,2	----	----		
Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng		----	----		15
	Tối thiểu	Tầng		----	----		1

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU	LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG					DIỆN TÍCH		
				trái	phải		LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG			LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	TỔNG
							trái	phải	trái	phân cách	phải			
							m	m	m	m	m	m	m	m
A	GIAO THÔNG CẤP ĐÔ THỊ (LIÊN KHU VỰC)													
1	Đường 825 (đoạn từ ĐT 824 đến ranh xã Đức Hòa Hạ)	2-2	30			723	6	6	8	2	8	8.416	14.276	22.492
2	Đường 824 (đoạn từ cầu Tàu đến ranh xã Đức Hòa Hạ)	2-2	30			1.334	6	6	8	2	8	4.999	10.970	15.969
B	GIAO THÔNG CẤP KHU VỰC (KHU VỰC)													

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU	LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG					DIỆN TÍCH		
				trái	phải		LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG			LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	TỔNG
							trái	phải	trái	phân cách	phải			
							m	m	m	m	m	m	m	m ²
1	Đường Nguyễn Văn Dương (đoạn từ ranh xã Hòa Khánh Đông đến ĐT824)	3-3	30			2.503	5	5	9	2	9	24.961	50.846	75.807
2	Đường tỉnh 825 (đoạn từ cầu Láng Ven đến ĐT 824)	2-2	30			2.554	6	6	8	2	8	24.878	34.969	59.847
3	Đường D2 (đoạn từ ranh xã Đức Hòa Thượng đến 824)	3-3	30			2.862	5	5	9	2	9	13.829	26.008	39.837
4	Đường N7 (ranh xã ĐH Thượng đến giáp ranh xã ĐH Hạ)	2-2	30			1.296	5	5	9	2	9	15.552	23.850	39.402
C	GIAO THÔNG CẤP PHÂN KHU VỰC (NỘI BỘ)													
1	Đường Út An (đoạn từ đường D1 đến đường ĐT 824)	5-5	20			1.226	4	4	7			20.126	35.963	56.089
2	Đường Võ Văn Tây (D2 đến giáp ranh xã ĐHHạ)	4-4	24			948	5	5	6	2	6	19.602	24.426	44.028
3	Đường N1(đoạn D1 đến ĐT 825)	7-7	15			1.226	4	4	12			8.594	9.995	18.589
4	Đường N2 (từ D1 đến ĐT 824)	3-3	30			2.635	5	5	9	2	9	26.258	49.518	75.776

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU	LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG					DIỆN TÍCH		
				trái	phải		LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG			LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	TỔNG
							trái	phải	trái	phân cách	phải			
							m	m	m	m	m	m	m	m ²
5	Đường N3 (đoạn từ D1 đến ĐT 824))	4-4	24			2.158	5	5	6	2	6	19.516	28.288	47.804
6	Đường N4 (đoạn từ D10 đến D11)	4-4	24			337	5	5	6	2	6	3.076	20.438	23.514
7	Đường N5 (đoạn từ D10 đến D11)	7-7	15			1.742	4	4	7			22.636	25.066	47.702
8	Đường N6 (đoạn từ N10)	7-7	15			1.253	4	4	7			10.214	21.024	31.238
9	Đường D1 (Cầu Láng Ven đến Nguyễn Văn Dương)	3-3	30			2.364	5	5	9	2	9	23.870	44.754	68.624
10	Đường D4 (đoạn từ N2 đến N3)	5-5	20			666	4	4	12			5.422	10.074	15.496
11	Đường D5 (đoạn từ N2 đến N3)	5-5	15			890	4	4	7			7.248	15.578	21.826
12	Đường D6 (đoạn từ Đ825 đến đường Út An)	5-5	20			937	4	4	7			4.400	13.767	19.168
13	Đường D7 (đoạn từ ranh xã ĐHT đến Đ824)	1-1	30			817	4	4	12	4	12	10.132	34.092	44.224

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU	LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG					DIỆN TÍCH		
				trái	phải		LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG			LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	TỔNG
							trái	phải	trái	phân cách	phải			
							m	m	m	m	m	m	m	m ²
14	Đường D8 (từ đường Út An đến đường D10)	3-3	30			1.025	5	5	9	2	9	10.724	26.624	37.348
15	Đường D9 (N4 đến đường N5)	7-7	15			398	4	4	7			3.084	5.155	8.239
16	Đường D10 (Từ N5 đến N4)	4-4	24			1.516	5	5	6	2	6	16.690	27.351	44.041
17	Đường D11 (từ Nguyễn Văn Dương đến N5)	6-6	24			1.099	5	5	14			10.704	2.6904	37.608
DIỆN TÍCH GIAO THÔNG TOÀN KHU													94,46	