

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI TÂN MỸ TỶ LỆ 1/10.000

Xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An



Long An, 03/2022

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI TÂN MỸ TỶ LỆ 1/10.000

Xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

- Cơ quan phê duyệt:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Cơ quan thẩm định:

SỞ XÂY DỰNG TỈNH LONG AN

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA

- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch:

**CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC, ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
TỔNG GIÁM ĐỐC**

TS.KS. Nguyễn Văn Minh

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI TÂN MỸ TỶ LỆ 1/10.000

Xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Long An
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Long An
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Đức Hòa
- Cơ quan lập quy hoạch: Công ty CP Kiến trúc, Đầu tư và Thương mại Việt Nam

- Giám đốc:	TS.KS. Nguyễn Văn Minh	
- Chủ nhiệm đồ án:	Ths.KS. Đoàn Trọng Tuấn	
- Đồng Chủ nhiệm đồ án:	KTS. Vũ Tuấn An	
- Kiến trúc:	KTS. Đặng Thị Ngọc Mai	
	KTS. Hà Thị Diệu Hoàng	
- Kinh tế đô thị:	CN. Nguyễn Văn Thắng	
- Giao thông:	KS. Nguyễn Tuấn Nghĩa	
	KS. Trương Công Thành	
- Chuẩn bị kỹ thuật:	KS. Nguyễn Thị Thanh Phương	
- Cấp nước:	Ths.KS. Phạm Trung Thành	
	KS. Nguyễn Huyền My	
- Cấp điện, TTLL:	KS. Trịnh Quang Sơn	
	KS. Hoàng Duy Khánh	
- VSMT, ĐMC:	Ths.KS. Phạm Trung Thành	
	KS. Nguyễn Huyền My	
- Quản lý kỹ thuật:	KS. Trần Thanh Tùng	
	Ths.KTS. Vũ Nguyệt Minh	

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI TÂN MỸ TỶ LỆ 1/10.000

Xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

MỤC LỤC

1.	PHẦN MỞ ĐẦU	9
1.1.	Sự cần thiết lập quy hoạch	9
1.2.	Cơ sở lập quy hoạch	10
1.2.1.	Cơ sở pháp lý, văn bản chỉ đạo.....	10
1.2.2.	Cơ sở Quy chuẩn, tiêu chuẩn.....	12
1.2.3.	Cơ sở tài liệu, số liệu, bản đồ.....	13
1.3.	Mục tiêu lập quy hoạch	13
1.3.1.	Mục tiêu chung.....	13
1.3.2.	Mục tiêu cụ thể của quy hoạch.....	14
1.4.	Vị trí, phạm vi và quy mô lập quy hoạch	14
1.4.1.	Vị trí:.....	14
1.4.2.	Ranh giới lập quy hoạch.....	14
1.4.3.	Quy mô lập quy hoạch.....	16
1.4.4.	Thời hạn lập quy hoạch.....	16
2.	ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG	16
2.1.	Điều kiện tự nhiên	16
2.2.	Hiện trạng phát triển kinh tế xã hội	17
2.3.	Hiện trạng cơ cấu dân cư và lao động	17
2.4.	Hiện trạng không gian kiến trúc cảnh quan	18
2.4.1.	Hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực.....	18
2.4.2.	Hiện trạng kiến trúc công trình.....	19
2.5.	Hiện trạng sử dụng đất	20
2.6.	Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	21
2.6.1.	Hiện trạng giao thông.....	21
2.6.2.	Hiện trạng cao độ nền xây dựng.....	22
2.6.3.	Hiện trạng thuỷ lợi và thoát nước mặt.....	22
2.6.4.	Hiện trạng cấp điện.....	23
2.6.5.	Hiện trạng cấp nước.....	24
2.6.6.	Hiện trạng thông tin liên lạc.....	24
2.6.7.	Hiện trạng xử lý nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang.....	24
2.7.	Rà soát đồ án quy hoạch, dự án đầu tư	24
2.7.1.	<i>Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030</i>	24
2.7.2.	<i>Các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng và dự án đang triển khai trong vùng huyện Đức Hòa</i>	27
2.7.3.	<i>Rà soát các quy hoạch giáp ranh</i>	31
2.8.	Đánh giá tổng hợp hiện trạng	32
2.8.1.	Điểm mạnh:.....	32

2.8.2.	Điểm yếu.....	32
2.8.3.	Cơ hội	33
2.8.4.	Thách thức	33
3.	DỰ BÁO PHÁT TRIỂN.....	34
3.1.	Quan điểm phát triển	34
3.2.	Mục tiêu phát triển.....	34
3.3.	Tính chất chức năng.....	34
3.4.	Động lực phát triển đô thị.....	35
3.5.	Định hướng tổ chức đơn vị hành chính	35
3.6.	Các chiến lược phát triển kinh tế - xã hội và không gian đô thị.....	35
3.6.1.	Tăng cường thương mại dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế.....	36
3.6.2.	Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội đảm bảo nhu cầu an sinh của người dân khu đô thị mới.....	36
3.6.3.	Phát triển du lịch kết hợp với văn hóa tâm linh, tạo ra các cơ hội thúc đẩy du lịch văn hóa dựa trên các lợi thế sẵn có về di tích lịch sử - văn hóa tâm linh, sinh thái và cảnh quan.	36
3.6.4.	Phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, đồng bộ cơ sở hạ tầng, giữ gìn bản sắc văn hóa đặc trưng của đô thị, bảo vệ môi trường sinh thái.	36
3.6.5.	Phát triển, kết nối hạ tầng kỹ thuật.....	36
3.7.	Dự báo về quy mô dân số, lao động, đất đai.....	36
3.7.1.	Dự báo phát triển dân số, lao động	36
3.7.2.	Dự báo về cơ cấu lao động	38
3.7.3.	Dự báo nhu cầu sử dụng đất đai.....	38
4.	ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	40
4.1.	Lựa chọn đất xây dựng.....	40
4.2.	Chiến lược phát triển	41
4.3.	Cấu trúc phát triển.....	42
4.4.	Định hướng phát triển không gian	43
4.4.1.	Định hướng không gian tổng thể	43
4.4.2.	Trục phát triển chính	44
4.4.3.	Định hướng các hành lang sinh thái.....	44
4.4.4.	Định hướng quy hoạch các khu vực dân cư đô thị hiện hữu	44
4.4.5.	Định hướng quy hoạch các khu vực trọng tâm.....	45
4.4.6.	Định hướng quy hoạch các khu vực điểm nhấn.....	46
4.4.7.	Định hướng quy hoạch tầng cao	46
4.4.8.	Định hướng quy hoạch không gian xanh.....	46
4.4.9.	Định hướng quy hoạch không gian, hạ tầng ngầm	48
4.5.	Thiết kế đô thị.....	50
4.5.1.	Nguyên tắc thiết kế đô thị	51
4.5.2.	Định hướng thiết kế.....	51
4.5.3.	Hướng dẫn thiết kế đô thị	52
4.5.4.	Phân vùng kiến trúc cảnh quan	55
4.5.5.	Định hướng không gian các khu vực	56
a)	Phân khu A - Khu đô thị cửa ngõ phía Nam:	58
b)	Phân khu B - Khu đô thị trung tâm – Đô thị sinh thái	58
c)	Phân khu C - Khu đô thị mới phía Đông Nam.....	58
5.	ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	60

5.1.	Nguyên tắc chung về sử dụng đất	60
5.2.	Định hướng phát triển đô thị	60
5.3.	Quy hoạch sử dụng đất theo chức năng	60
5.4.	Quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn	63
5.4.1.	Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030	63
5.4.2.	Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2040	65
5.4.3.	Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.....	66
5.5.	Quy định quản lý sử dụng đất	67
5.5.1.	Đối với khu ở:	68
5.5.2.	Đối với công trình dịch vụ, công cộng.....	69
5.5.3.	Đối với khu công viên, cây xanh	70
5.5.4.	Trục không gian, quảng trường, không gian mở	70
5.5.5.	Đối với công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, công trình đặc biệt.....	71
5.5.6.	Đối với khu vực địa hình cảnh quan đặc thù:	72
6.	QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI	73
6.1.	Công trình công cộng	73
6.1.1.	Đánh giá cơ bản về hiện trạng	73
6.1.2.	Chỉ tiêu	73
6.1.3.	Nhu cầu.....	74
6.1.4.	Quy hoạch xây dựng công trình công cộng.....	76
6.2.	Cây xanh và mặt nước	77
6.2.1.	Đánh giá cơ bản về hiện trạng	77
6.2.2.	Chỉ tiêu	77
6.2.3.	Nhu cầu.....	77
6.2.4.	Quy hoạch mạng lưới mặt nước và cây xanh	78
7.	QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	79
7.1.	Định hướng hạ tầng xanh, thông minh và thích ứng biến đổi khí hậu	79
7.2.	Định hướng quy hoạch Giao thông	80
7.2.1.	Nguyên tắc thiết kế.....	80
7.2.2.	Cơ sở thiết kế	80
7.2.3.	Mục tiêu và định hướng phát triển hệ thống giao thông của khu đô thị mới Tân Mỹ	80
7.2.4.	Giải pháp quy hoạch.....	81
7.3.	Định hướng quy hoạch Cao độ nền	93
7.3.1.	Nguyên tắc thiết kế.....	93
7.3.2.	Cơ sở thiết kế	93
7.3.3.	Định hướng quy hoạch thủy lợi	94
7.3.4.	Giải pháp san nền.....	96
7.4.	Định hướng quy hoạch Thoát nước mưa	97
7.4.1.	Cơ sở thiết kế	97
7.4.2.	Giải pháp thiết kế quy hoạch thoát nước mưa	98
7.4.3.	Định hướng quy hoạch phòng chống thiên tai, ứng phó biến đổi khí hậu: ..	101
7.5.	Định hướng quy hoạch Cấp nước	103
7.5.1.	Cơ sở thiết kế:	103
7.5.2.	Dự báo nhu cầu cấp nước	103
7.5.3.	Nguồn nước	104
7.5.4.	Lựa chọn nguồn nước.....	105

7.5.5.	Quy hoạch mạng lưới cấp nước	105
7.5.6.	Cấp nước chữa cháy	106
7.6.	Định hướng quy hoạch Cấp điện	106
7.6.1.	Nguyên tắc thiết kế.....	106
7.6.2.	Cơ sở thiết kế	107
7.6.3.	Tiêu chuẩn thiết kế.....	107
7.6.4.	Dự báo nhu cầu sử dụng điện	108
7.6.5.	Nội dung và giải pháp thiết kế.....	109
7.7.	Định hướng quy hoạch Thông tin liên lạc	111
7.7.1.	Cơ sở thiết kế	111
7.7.2.	Nguyên tắc thiết kế.....	111
7.7.3.	Nguồn cấp.....	111
7.7.4.	Giải pháp thiết kế.....	112
7.8.	Định hướng quy hoạch Thu gom và xử lý nước thải.....	113
7.8.1.	Cơ sở thiết kế	113
7.8.2.	Mục tiêu thiết kế	114
7.8.3.	Nguyên tắc và giải pháp thiết kế.....	115
7.8.4.	Tiêu chuẩn và ước tính lượng thải	115
7.8.5.	Giải pháp thiết kế.....	116
7.8.6.	Tổng hợp khối lượng.....	116
7.9.	Quy hoạch xử lý rác thải.....	117
7.9.1.	Cơ sở thiết kế	117
7.9.2.	Mục tiêu thiết kế	117
7.9.3.	Các chỉ tiêu thiết kế và khối lượng chất thải rắn.....	117
7.9.4.	Giải pháp thiết kế.....	118
7.10.	Quy hoạch quản lý nghĩa trang.....	119
7.10.1.	Mục tiêu thiết kế.....	119
7.10.2.	Giải pháp thiết kế.....	119
8.	ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	119
8.1.	Mục tiêu và chỉ tiêu môi trường bảo vệ môi trường.....	119
8.2.	Hiện trạng môi trường và xu thế diễn biến môi trường khi không có quy hoạch 120	
8.3.	Dự báo, đánh giá tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch	120
8.4.	Phân vùng môi trường và các giải pháp tổng thể giải quyết các vấn đề môi trường trong đồ án	121
8.4.1.	Phân vùng môi trường:.....	121
8.4.2.	Các giải pháp tổng thể bảo vệ môi trường.....	121
8.5.	Đánh giá tác động môi trường chiến lược và giải pháp	122
8.6.	Chương trình quan trắc, giám sát môi trường.....	122
9.	KINH TẾ ĐÔ THỊ.....	124
9.1.	Quy hoạch ngắn hạn đến năm 2030 và giải pháp thực hiện	124
9.2.	Các giải pháp thực hiện quy hoạch.....	124
9.2.1.	Giải pháp về cơ chế chính sách.....	125
9.2.2.	Giải pháp về vốn đầu tư.....	126
9.2.3.	Giải pháp về bảo tồn và phát huy các giá trị di, văn hóa, lịch sử	126
9.2.4.	Giải pháp về quản lý xây dựng (khung quy định quản lý)	127
9.2.5.	Giải pháp bảo vệ môi trường, sử dụng tài nguyên.....	127

9.2.6. Giải pháp có tính đột phá trong xây dựng đô thị	127
10. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	128
10.1. Kết luận	128
10.2. Kiến nghị	128

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI TÂN MỸ TỶ LỆ 1/10.000

Xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

1. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Sự cần thiết lập quy hoạch

Quy hoạch chung thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 đã định hướng: “Dân cư không tập trung mật độ cao ở khu vực trung tâm Thành phố mà sẽ được quy hoạch kéo giãn ra các khu vực dự án đô thị tại các huyện ngoại thành”.

Theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017, Huyện Đức Hòa nằm trong tiểu vùng đô thị trung tâm bao gồm Thành phố Hồ Chí Minh và vùng phụ cận tại các tỉnh Long An, Bình Dương, Đồng Nai. Trong đó, các đô thị Củ Chi - Hậu Nghĩa - Đức Hòa, tỉnh Long An là các đô thị động lực vùng phía Tây Bắc, có tốc độ và tỷ lệ đô thị hóa cao;

Đô thị huyện Đức Hòa có vị trí quan trọng về giao thông vận tải, kết nối giữa thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Tây. Với hệ thống giao thông đối ngoại trọng điểm như: đường Hồ Chí Minh (trùng đường QL N2) kết nối Bắc Nam và tuyến đường vành đai 4 TP HCM đóng vai trò rất quan trọng với TP Hồ Chí Minh và Long An trong việc giảm tải lưu lượng trên các hành lang hướng tâm. Bên cạnh các tuyến giao thông động lực kết nối TP Hồ Chí Minh – Long An – Tiền Giang, các tuyến đường trục chính đô thị đóng vai trò liên kết các khu dân cư trong đô thị.

Khu đô thị Tân Mỹ với vị trí địa lý thuận lợi, nằm giáp ranh giới phía Tây Thành phố Hồ Chí Minh, đoạn giáp huyện Củ Chi, cách trung tâm TP HCM khoảng 37km về phía Đông. Nằm trong khu vực vùng đệm giữa các khu dân cư mật độ cao trong vùng phát triển đô thị (đô thị trung tâm TP Hồ Chí Minh) và đô thị động lực vùng Tây Bắc (đô thị Củ Chi - Hậu Nghĩa - Đức Hòa), Khu đô thị Tân Mỹ được định hướng phát triển khu dân cư mật độ thấp, góp phần phục vụ nhu cầu giãn dân của TP Hồ Chí Minh.

Khu đô thị mới Tân Mỹ được Thủ tướng Chính phủ đồng ý chủ trương lập quy hoạch chung đô thị mới tại Văn bản số 395/TTg-CN ngày 31/3/2020 về việc chủ trương lập Quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ và đô thị mới tại khu vực phía Bắc huyện Bến Lức, tỉnh Long An; Là một phần trong tổng thể Quy hoạch chung đô thị huyện Đức Hòa, đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương tại văn bản số 2159/UBND-KTTC ngày 17/4/2020.

Đô thị mới Tân Mỹ cùng với sự hình thành của các dự án lân cận như: Khu đô thị mới Đức Hòa (74 ha), Khu đô thị mới Hồng Phát (311 ha), Khu đô thị mới Hậu Nghĩa (197 ha) Khu dân cư sinh thái, năng lượng mặt trời (637 ha) và các dự án phát triển công nghiệp tiếp giáp phía Đông khu đô thị Tân Mỹ (vừa được UBND tỉnh Long An phê duyệt bổ sung vào Quy hoạch năm 2018)... là động lực để phát triển kinh tế - xã hội khu vực huyện Đức Hòa, góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế và tạo thêm nhiều việc làm, gia tăng thu nhập cho người dân địa phương. Đồng thời, đóng vai trò lớn cho việc phát triển Đô thị huyện Đức Hòa đạt tiêu chuẩn đô thị loại III trong tương lai.

Do vậy, việc nghiên cứu lập Quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/10.000 là hết sức phù hợp và cần thiết. Sự hình thành Đô thị mới Tân Mỹ - Đức Hòa tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa sẽ góp phần tạo thêm động lực để phát triển kinh tế của khu vực huyện Đức Hòa, góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế và tạo thêm nhiều việc làm, gia tăng thu nhập cho người dân địa phương.

1.2. Cơ sở lập quy hoạch

1.2.1. Cơ sở pháp lý, văn bản chỉ đạo

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014.
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- 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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 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 quyết 1210/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;
- Nghị quyết 1211/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 7/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về Điều chỉnh Định hướng phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn 2030.
- Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

- Nghị quyết số 249/2015/NQ-HĐND ngày 10/12/2015 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Long An về việc định hướng phát triển kinh tế, xã hội 5 năm 2016-2020;
- Quyết định số 2822/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 4704/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường bộ tỉnh Long An đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;
- Văn bản số 5672/UBND-KT ngày 15/12/2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc chấp thuận dự án đầu tư khu phức hợp đô thị, kết hợp vui chơi giải trí tại huyện Đức Hòa – Long An;
- Quyết định số 2798/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Đức Hòa;
- Thông báo số 420/TB-UBND ngày 05/11/2018 của UBND tỉnh Long An về việc thống nhất dự án 935ha tại xã Tân Mỹ có tên gọi là Đô thị mới Tân Mỹ;
- Văn bản số 527-KL/TU ngày 12/11/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Long An về kết luận của ban thường vụ Tỉnh ủy về công tác khảo sát, nghiên cứu, lập quy hoạch dự án Đô thị mới Tân Mỹ - Đức Hòa và Dự án khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa;
- Văn bản số 5540/UBND-KT ngày 21/11/2018 của UBND tỉnh Long An về việc triển khai thực hiện kết luận số 527-KL/TU ngày 12/11/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Văn bản số 395/TTg-CN ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương lập Quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ và đô thị mới tại khu vực phía Bắc huyện Bến Lức, tỉnh Long An;
- Văn bản số 2159/UBND-KTTC ngày 17/4/2020 của UBND tỉnh về lập đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Đức Hòa;
- Văn bản số 3991/SNN-PTNTTL ngày 16/07/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn v/v góp ý, cung cấp thông tin về các quy định phạm vi, vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi, đề điều phục vụ quy hoạch các dự án do tập đoàn Vingroup được chủ trương khảo sát nghiên cứu lập quy hoạch;
- Văn bản số 3300A/TB-SGTVT ngày 20/07/2020 của Sở Giao thông Vận tải v/v góp ý quy hoạch giao thông các dự án của Vingroup tại Long An;
- Văn bản số 3777/BXD-QHKT ngày 05/8/2020 của Bộ Xây dựng về nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Thông báo số 471/TB-UBND ngày 10/8/2020 của UBND tỉnh Long An về việc kết luận cuộc họp chuẩn bị nội dung giải trình với Bộ Xây dựng về hồ sơ quy hoạch chung đô thị mới Phước Vĩnh Tây, huyện Đức Hòa và quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ, huyện Đức Hòa;
- Văn bản số 6275/BXD-QHKT ngày 29/12/2020 của Bộ Xây dựng về Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 9287/QĐ-UBND ngày 22/9/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Văn bản số 4343/TB-SXD ngày 9/11/2021 của Sở Xây dựng thông báo về nội dung họp góp ý Đề án quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Văn bản số 15041/TB-UBND ngày 07/12/2021 của UBND huyện Đức Hòa v/v Kết luận nội dung cuộc họp về thông qua lại đề án quy hoạch chung 1/10.000 Đô thị mới Tân Mỹ, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Văn bản số 5218/TB-SXD ngày 28/12/2021 của Sở Xây dựng v/v Góp ý Đề án quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000 tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Văn bản số 20/BC-UBND ngày 25/01/2022 của UBND xã Tân Mỹ báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đối với đề án quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000;
- Văn bản số 394/SGTVT-QLCLHT ngày 26/01/2022 của Sở Giao thông Vận tải v/v ý kiến vị trí, hướng tuyến và quy mô các tuyến đường trong đề án quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000;
- Văn bản số 253/SCT-QLNL ngày 27/01/2022 của Sở Công thương v/v ý kiến về đề án quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000 xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Văn bản số 321/TTr-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh Long An về việc thẩm định đề án quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000 xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Văn bản số 623/SNN-KHXDCT ngày 11/02/2022 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn v/v ý kiến đề án quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000 xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Biên bản Tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với Đề án quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa;
- Nghị quyết số/NQ-HĐND ngày// của Hội đồng nhân dân huyện Đức Hòa về việc thông qua Đề án quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa;
- Và các văn bản pháp quy khác có liên quan.

1.2.2. Cơ sở Quy chuẩn, tiêu chuẩn

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (Quyết định số 682/BXD-CSXD);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/QĐ-BXD ngày 19/5/2021);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN 07:2016/BXD);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-3:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình hào và tuynen kỹ thuật.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-8:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình viễn thông.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 33:2019/BTTTT về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành của Việt Nam và những tài liệu khác có liên quan.

1.2.3. Cơ sở tài liệu, số liệu, bản đồ

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An phê duyệt, được trích lục các nội dung yêu cầu về: quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, cùng các nguyên tắc, quy định kiểm soát phát triển liên quan đến khu đô thị tại xã Tân Mỹ;
- Các quy hoạch chuyên ngành: Giao thông; Quy hoạch hệ thống giáo dục đào tạo; Quy hoạch mạng lưới y tế; Quy hoạch nghĩa trang; Quy hoạch rác thải; Quy hoạch cấp nước; Quy hoạch thoát nước mưa; Quy hoạch thoát nước thải...
- Các quy hoạch chuyên ngành về giao thông, công nghiệp, du lịch, thương mại vv... có liên quan;
- Các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trong Tỉnh, các quy hoạch về khu kinh tế, quy hoạch công nghiệp, du lịch, thương mại,... của Tỉnh;
- Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thủy văn, địa chất công trình, hiện trạng kinh tế xã hội hạ tầng kỹ thuật... và các tài liệu khác có liên quan;
- Báo cáo kết quả tính toán, phân tích sơ bộ về chế độ Thủy thạch động lực đối với khu vực quy hoạch do Viện Khoa học Thủy lợi Việt Nam (phòng thí nghiệm trọng điểm quốc gia về động lực học sông biển) khảo sát, lập báo cáo.
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/10.000 theo tọa độ VN2000 do cơ quan có thẩm quyền cung cấp.
- Niên giám thống kê huyện Đức Hòa;
- Các số liệu, tài liệu, dự án, bản đồ khác có liên quan.

1.3. Mục tiêu lập quy hoạch

1.3.1. Mục tiêu chung

- Cụ thể hoá định hướng phát triển quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh Quy hoạch xây dựng tỉnh; Quy hoạch chung huyện Đức Hòa.
- Điều chỉnh cơ cấu kinh tế khu vực huyện Đức Hòa, đem lại hiệu quả về phát triển kinh tế - xã hội.
- Tạo lập khu vực đa dạng về chức năng, làm động lực phát triển đô thị phức hợp hiện đại, đáp ứng các yêu cầu về liên kết không gian, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực giáp ranh Long An và thành phố Hồ Chí Minh.

1.3.2. Mục tiêu cụ thể của quy hoạch

- Phát triển khu vực thành khu phức hợp đô thị thông minh, sinh thái mật độ thấp, dịch vụ tổng hợp cao cấp; góp phần phát triển du lịch vùng và thu hút đầu tư.
- Phát triển không gian khu vực theo hướng cân bằng và bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu, phát triển không gian khu vực với kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đô thị hiện đại;
- Xây dựng hình ảnh đô thị mới hiện đại, tầm cỡ; cải thiện chất lượng cuộc sống cho dân cư khu vực; Đáp ứng nhu cầu phát triển mới, bền vững, hội nhập với sự phát triển của vùng và khu vực, Tạo đà thúc đẩy quá trình đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế; Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội khu vực giáp ranh Thành phố Hồ Chí Minh.
- Xây dựng các công trình điểm nhấn với kiến trúc đặc trưng góp phần thay đổi không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực; tạo sự khác biệt và tăng sức cạnh tranh của đô thị Tân Mỹ - Đức Hòa với các đô thị lân cận.

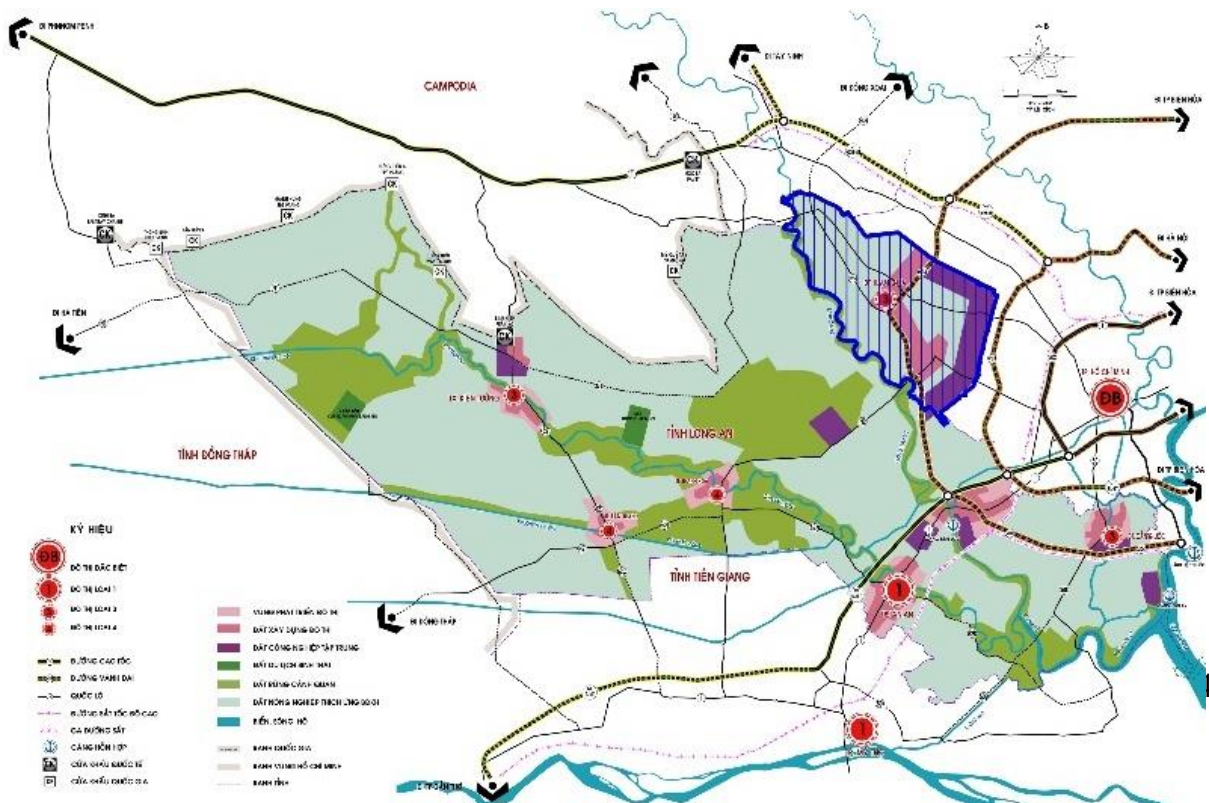
1.4. Vị trí, phạm vi và quy mô lập quy hoạch

1.4.1. Vị trí:

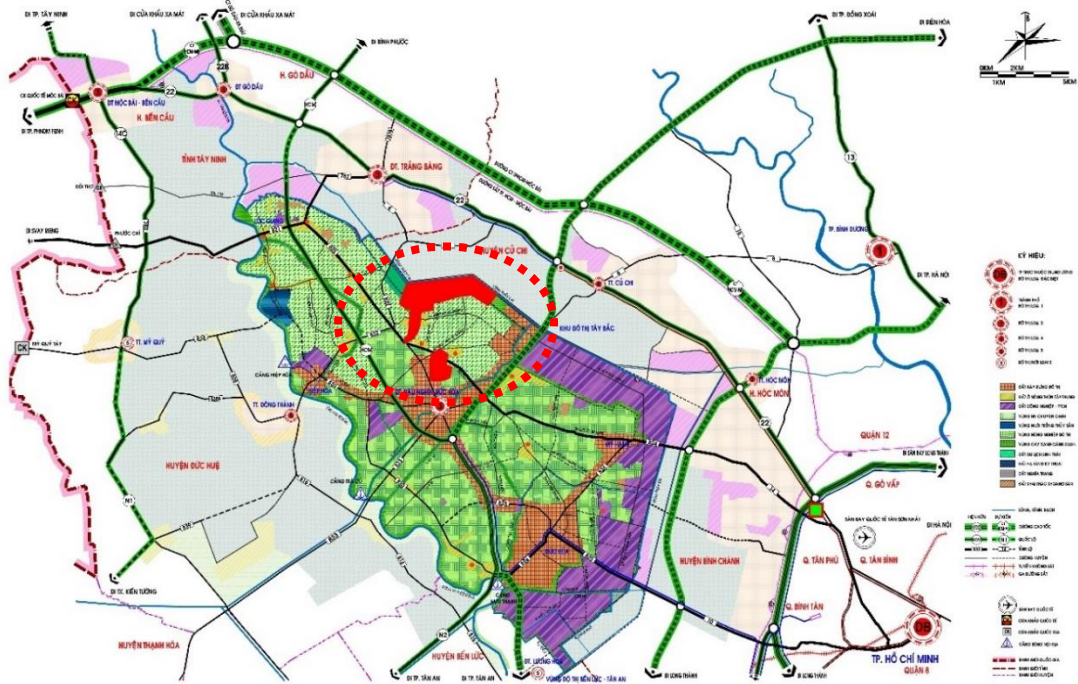
Khu vực lập Quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ, nằm ở phía Bắc huyện Đức Hòa, giáp ranh với Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc địa giới hành chính xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

1.4.2. Ranh giới lập quy hoạch

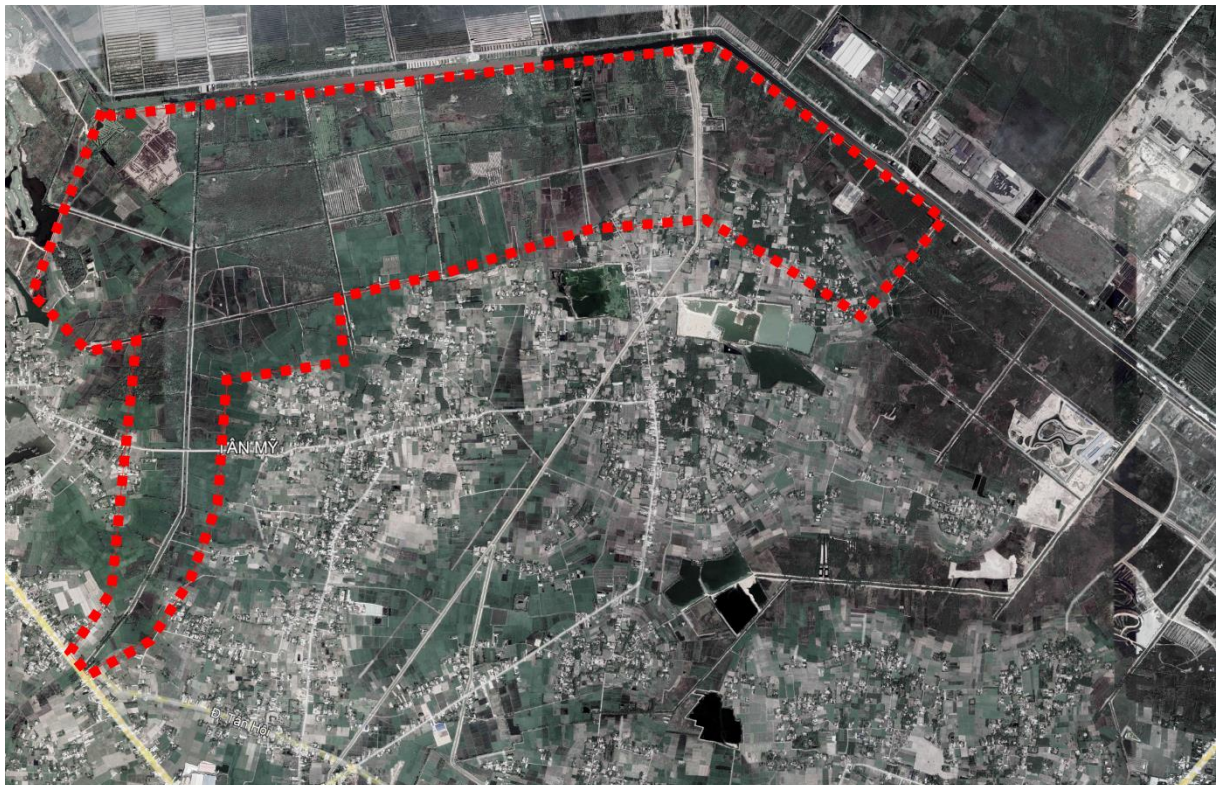
- Phía Bắc: giáp với kênh Thầy Cai;
- Phía Nam: giáp với đất nông nghiệp, dân cư hiện hữu và đường tỉnh 825;
- Phía Đông: giáp với các dự án công nghiệp (đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương) và hầm khai thác đất;
- Phía Tây: giáp dự án sân golf và dự án khu đô thị.



Hình: Sơ đồ vị trí vùng huyện Đức Hòa trong vùng tỉnh Long An



Hình: Vị trí khu đất nghiên cứu quy hoạch trong QHV huyện Đức Hòa



Hình: Vị trí khu đất nghiên cứu quy hoạch trong bản đồ vệ tinh

1.4.3. Quy mô lập quy hoạch

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 930,89 ha.

1.4.4. Thời hạn lập quy hoạch

- Quy hoạch ngắn hạn đến năm 2030;
- Quy hoạch dài hạn đến năm 2040.

2. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG

2.1. Điều kiện tự nhiên

a. Địa hình địa mạo:

- Địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc nghiêng dần theo hướng Tây Bắc, Đông Nam.

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

b. Địa chất

Địa chất khu vực lập quy hoạch phần lớn là dạng đất phù sa bồi lắng lẫn nhiều tạp chất hữu cơ, cấu tạo bở rời, tính chất cơ lý kém, nhiều vùng bị chua phèn và tích tụ độc tố.

c. Thủy văn:

- Khu vực có hệ thống kênh mương thủy lợi dày đặc, chủ yếu là kênh tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp, với các kênh chính như: kênh Thầy Cai, kênh Bung Bàng, kênh Ngang và kênh Chính,... Trong đó, kênh Thầy Cai thuộc hệ thống rạch Tra - sông Sài Gòn, có chiều dài trên địa bàn là 19 km, rộng 30 - 40 m, chịu ảnh hưởng bán nhật triều.

- Hầu hết kênh mương chảy theo hướng Nam – Bắc rồi đổ ra Kênh Thầy Cai ở phía Bắc khu vực. Tuy nhiên do nằm trong vùng trũng nên khả năng tiêu thoát nước rất kém.

d. Khí hậu:

- *Nhiệt độ không khí:*

+ Long An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, ẩm. Do tiếp giáp giữa 2 vùng Đông Nam Bộ và Tây Nam Bộ cho nên vừa mang các đặc tính đặc trưng cho vùng Đồng bằng sông Cửu Long lại vừa mang những đặc tính riêng biệt của vùng miền Đông.

+ Nhiệt độ trung bình hàng tháng 27,2-27,7 °C.

+ Thời gian chiếu sáng bình quân ngày từ 6,8 - 7,5 giờ/ngày và bình quân năm từ 2.500-2.800 giờ. Tổng tích ôn năm 9.700-10.100 °C. Biên độ nhiệt giữa các tháng trong năm dao động từ 2-4 °C.

- *Độ ẩm:*

+ Ẩm độ không khí bình quân 82-83% và thay đổi theo mùa

+ Lượng bốc hơi trung bình 2,9 mm/ngày

- + Số giờ nắng cao (2.664 giờ/năm) và phân hóa theo mùa.
- *Lượng mưa:*
 - + Lượng mưa hàng năm biến động từ 966-1325 mm. Mùa mưa chiếm trên 70-82% tổng lượng mưa cả năm.
 - + Độ ẩm tương đối trung bình hàng năm là 80-82%.
 - + Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 có gió Đông Bắc, tần suất 60-70%. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10 có gió Tây Nam với tần suất 70%.
- *Gió:* 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 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 - 40m/s trong cơn dông.

2.2. Hiện trạng phát triển kinh tế xã hội

❖ *Nông nghiệp, thủy sản*

- *Về trồng trọt:* Diện tích đất trồng trọt tại khu vực chủ yếu là vùng trũng, sản lượng không cao.
- *Chăn nuôi:* chăn nuôi gia súc, gia cầm chủ yếu là lợn, gà...với quy mô nhỏ lẻ.
- *Thủy sản:* Diện tích thả nuôi tôm chiếm phần lớn khu vực nghiên cứu. Toàn bộ khu vực nghiên cứu chủ yếu là đầm nuôi tôm nước lợ. Là nguồn thu nhập chính của nhân dân khu vực.

Các lĩnh vực hoạt động kinh tế trên chủ yếu là theo hình thức kinh tế hộ gia đình, kinh tế trang trại, kinh tế vườn, làm dịch vụ, buôn bán nhỏ,...

❖ *Về thương mại- dịch vụ:*

- Có bước phát triển hơn trước, nhân dân chủ động mở rộng quy mô hoạt động trên cơ sở các phương tiện sẵn có, đồng thời đầu tư mua sắm máy móc trang thiết bị phục vụ cho sản xuất góp phần giải quyết việc làm cho người lao động, dịch vụ thuê mướn, may gia công, mộc gia dụng và tạp hóa...

Đánh giá: Nông nghiệp là nguồn thu nhập chính của xã, nuôi trồng thủy sản vừa là thế mạnh, vừa là động lực phát triển kinh tế của xã. Chính vì vậy, nền kinh tế của xã chịu ảnh hưởng rất lớn của thiên tai, dịch bệnh nông nghiệp và các diễn biến giá cả thị trường.

2.3. Hiện trạng cơ cấu dân cư và lao động

- Theo số liệu thống kê năm 2020, hiện trạng khu vực có khoảng: 70 hộ dân sinh sống, dân số chưa được kiểm kê chính thức nhưng ước lượng khoảng từ 200 - 300 người, tập trung rải rác tại khu vực phía Đông Nam khu vực nghiên cứu với mật độ thưa (khoảng 300 - 400 người/km²).

- Tỷ lệ lao động trong độ tuổi chiếm tỷ lệ cao chủ yếu lao động trong ngành nông nghiệp, chất lượng lao động thấp, không có đội ngũ cán bộ KHKT, gây khó khăn trong việc tiếp thu công nghệ mới, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật vào thực tiễn sản xuất, là trở ngại lớn trong quá trình phát triển kinh tế xã hội của khu vực.

2.4. Hiện trạng không gian kiến trúc cảnh quan

2.4.1. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực

- Hiện trạng cảnh quan khu vực phát triển đô thị trung tâm có các loại hình cảnh quan phổ biến sau: cảnh quan khu dân cư hiện trạng; cảnh quan các làng xóm truyền thống; cảnh quan các khu vực sản xuất nông nghiệp; các khu cây xanh tập trung; vùng cảnh quan sinh thái ven sông.

- Cảnh quan khu vực chủ yếu là cảnh quan đồng ruộng, đất canh tác trồng hoa màu, trồng cây ăn quả,....



Cảnh quan đồng ruộng trong khu vực nghiên cứu

- Nhà ở phần lớn là loại nhà tạm, nhà cấp 4, cao 01 đến 02 tầng, rải rác ở khu vực phía Đông của đô thị (đây là những công trình xây dựng lấn chiếm trên nền đất nông nghiệp hiện trạng).



Cảnh quan công trình nhà ở hiện trạng

- Hệ thống mương nước trong khu vực khá dày đặc, chủ yếu là mương nước tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp.



Cảnh quan kênh mương trong khu vực nghiên cứu

- Công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng:



Cảnh quan Đình thần Rừng Muối

- Theo “Danh mục di tích lịch sử - văn hóa tỉnh Long An” được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xếp hạng cấp quốc gia (tính đến tháng 10/2013), trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có công trình di tích lịch sử Đình thần Rừng Muối.

2.4.2. Hiện trạng kiến trúc công trình

Công trình công cộng: Các công trình công cộng trên khu vực nghiên cứu được xây dựng kiên cố với lối kiến trúc hiện đại, tầng cao từ 1-2 tầng.

Công trình nhà ở làng xóm: phương thức ở theo các điểm, xóm ấp, hoạt động sản xuất lúa, nuôi trồng thủy sản nước lợ, kinh tế chủ yếu là kinh tế hộ gia đình, kinh tế vườn, dịch vụ, buôn bán nhỏ. Dân cư hiện trạng tập trung về phía Đông phạm vi dự án, với mật độ xây dựng thấp.

Nhà ở với kiến trúc đặc trưng: dạng nhà cấp 4 kiên cố, thoáng mát, có hàng lang rộng che nắng, nhà có sân trước. Dọc tuyến đường tỉnh lộ nhà chủ yếu từ 2-3 tầng xây dựng kiên cố theo lối kiến trúc hiện đại.

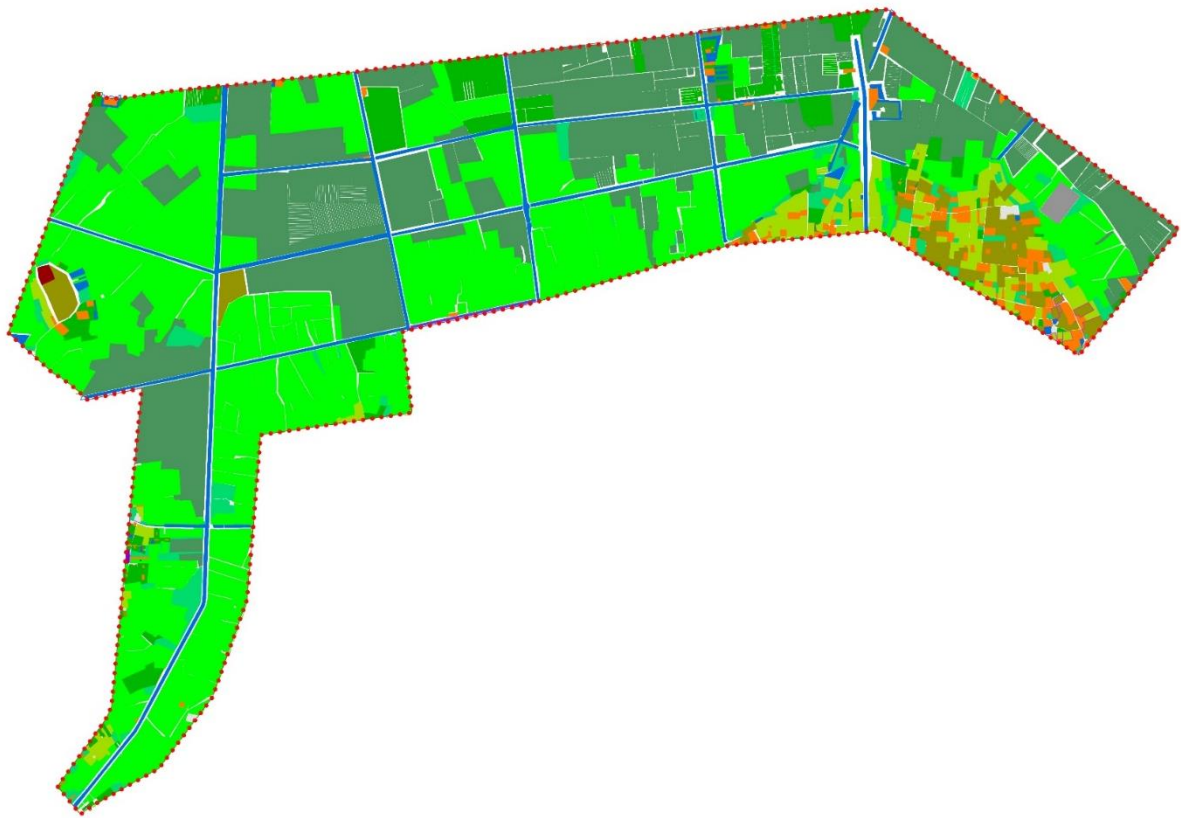


Kiến trúc nhà cấp 4



Khu nhà ở ven trục chính

2.5. Hiện trạng sử dụng đất



Hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

- Tổng diện tích khu vực lập dự án khoảng 930,89 ha, chiếm khoảng 2,18 % diện tích đất tự nhiên của huyện Đức Hòa. Phần lớn diện tích là đất nông nghiệp năng suất kém, bạc màu, và hệ thống mương nước phục vụ sản xuất. Đất ở có diện tích khoảng 17ha (~1,8%), tập trung rải rác tại khu vực phía Đông Nam khu vực nghiên cứu. Cụ thể trong đó:

- + Đất dân dụng chiếm khoảng 29,38ha, tương đương 3,16 % diện tích nghiên cứu.
- + Đất ngoài dân dụng chiếm khoảng 901,51 ha, tương đương 96,84 % diện tích nghiên cứu.

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	29,38	3,16
1	Đất ở	16,75	1,80
2	Đất giao thông	12,63	1,36
II	Đất ngoài dân dụng	901,51	96,84
1	Đất trồng lúa	379,08	40,72
2	Đất hoa màu	28,66	3,08
3	Đất cây ăn quả	23,27	2,50
4	Đất cây trồng khác	42	4,51
5	Đất rừng sản xuất	251,08	26,97
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,4	0,26
7	Đất nghĩa trang	1,1	0,12
8	Đất tôn giáo	0,67	0,07
9	Mặt nước	33,47	3,60
10	Đất chưa sử dụng	139,65	15,00
11	Đất cơ sở sản xuất	0,13	0,01
	TỔNG	930,89	100,00

Nguồn: Tổng hợp báo cáo kiểm kê đất đai các đơn vị hành chính năm 2020

2.6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.6.1. Hiện trạng giao thông

- Khu vực có ranh giới tiếp giáp tuyến đường Đường tỉnh 825 tại phía Nam, mặt cắt ngang rộng khoảng 10 – 12m. Đây là hướng tiếp cận chính vào dự án.
- Phía Bắc khu vực nghiên cứu là tuyến đường ven kênh Thày Cai, có mặt cắt khoảng 7 – 10m, đường đắp đất.
- Phía Đông khu vực nghiên cứu là tuyến đường liên xã, đường kênh 15 (kênh 7 Thor) mặt cắt khoảng 7 – 9m.
- Phía Nam khu vực nghiên cứu có đoạn tuyến của đường Bàu Công dài 74m, mặt cắt khoảng 11m, lòng đường Bê tông nhựa rộng 7m.
- Còn lại là các tuyến đường phục vụ sản xuất nông nghiệp, đường bờ vùng, bờ thửa chủ yếu là đường đất với mặt cắt ngang rộng 0.5 - 5m.
- Ngoài ra trong khu vực được định hướng quy hoạch sẽ có những tuyến giao thông quan trọng đi qua như trục đường động lực của tỉnh Long An (đường nối giữa hai Đường tỉnh 825 và Đường tỉnh 823), trục đường ven kênh thầy Cai...



2.6.2. Hiện trạng cao độ nền xây dựng

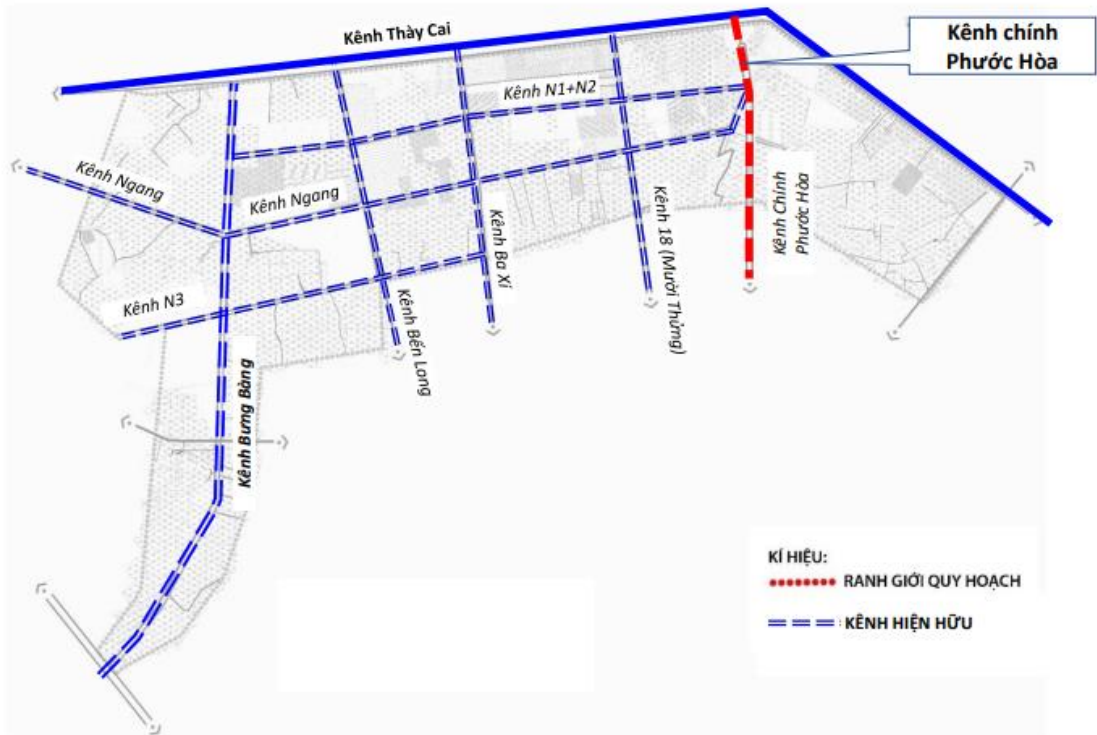
- Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp có cao độ từ (-0,5 đến 1,2 m). Khu vực phía Nam có một số hộ dân và đất cây ăn quả có cao độ từ 4,9 đến 5m.

2.6.3. Hiện trạng thủy lợi và thoát nước mặt

- Kênh Thầy Cai, nằm ở phía bắc của dự án, đây là tuyến kênh chính của Hệ thống thủy lợi Hóc Môn-Bắc Bình Chánh, kênh có chiều dài 24,25km dẫn nước phục vụ sản xuất cho khoảng 1200ha. Đây là tuyến kênh ranh giữa tỉnh Long An và Thành phố Hồ Chí Minh, là công trình thủy lợi liên tỉnh; việc quản lý, khai thác vận hành ngoài việc tuân thủ các quy định của pháp luật về Thủy lợi còn phải có sự thống nhất theo Quy chế phối hợp số 4147/QCPH-SNN ngày 09/12/2016 về quản lý nguồn nước, quản lý công trình thủy lợi vùng giáp ranh giữa tỉnh Long An và Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020 đã được hai Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ký.

- Trong khu vực có các tuyến kênh ngang tạo nguồn (tưới tiêu kết hợp) làm nhiệm vụ thu nước trước khi theo các kênh trục thoát xuống Kênh Thầy Cai như: Kênh N1+N2, Kênh Ngang, Kênh N3; các tuyến kênh dọc đầu nổi thoát nước trực tiếp vào Kênh Thầy Cai như: Kênh Bung Bàng, Kênh Bến Long...

- Đi ngang qua khu vực dự án quy hoạch còn có Kênh chính Phước Hòa đã được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đầu tư hoàn thành vào năm 2016, kênh dẫn nước với lưu lượng 17,32 m³/s, gồm 4 m³/s cho sinh hoạt, công nghiệp và 13,32 m³/s cho nông nghiệp (dẫn nước tưới cho khoảng 10.181ha đất sản xuất).



Sơ đồ hệ thống thủy lợi hiện trạng

2.6.4. Hiện trạng cấp điện

- Khu vực có hệ thống điện cao thế chạy song song với tuyến đường kênh Thầy Cai dẫn điện đến và đi từ Trạm biến áp 220kv Đức Hoà nằm tại phía Đông khu vực.
- Tuyến điện cao thế là là tuyến điện nổi 110kv. Ngoài ra có dự án tuyến điện 220kv Đức Hòa
- Đoạn tuyến chạy qua khu vực nghiên cứu dài khoảng 6,5km.



2.6.5. Hiện trạng cấp nước

- Hiện nay khu vực nghiên cứu chủ yếu là khu vực đất nông nghiệp và nhà tạm chưa có hệ thống cấp nước sạch. Hệ thống cấp nước chủ yếu là cấp nước nông nghiệp phục vụ tưới tiêu.

2.6.6. Hiện trạng thông tin liên lạc.

- Hiện nay khu vực nghiên cứu chủ yếu là khu vực đất nông nghiệp và nhà tạm chưa có hệ thống thông tin liên lạc.

2.6.7. Hiện trạng xử lý nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang

- Hiện nay khu vực nghiên cứu chủ yếu là khu vực đất nông nghiệp và nhà tạm chưa có hệ thống xử lý nước thải. Chất thải rắn chủ yếu được đốt tại chỗ. Trong khu vực nghiên cứu có một số mộ phần chôn rải rác trong khu vực ruộng, sẽ được tập trung về nghĩa trang tập trung của xã trong giai đoạn thực hiện dự án.

2.7. Rà soát đề án quy hoạch, dự án đầu tư

2.7.1. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030

Quy hoạch đã được phê duyệt theo Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 17/07/2015 của UBND tỉnh Long An). Nội dung chính:

- Phát triển nhanh kinh tế, phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân/người ở mức hàng đầu trong tỉnh. Đẩy nhanh đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị, đẩy mạnh phát triển đô thị và dịch vụ.

- Đến năm 2020 hình thành cơ cấu kinh tế công nghiệp - dịch vụ - nông nghiệp. Nâng cao mặt bằng giáo dục đào tạo, y tế, văn hóa, TDTT. Tăng cường đào tạo lao động, xây dựng bộ máy nhân sự vững mạnh. nâng cao hàm lượng công nghệ trong sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, giảm phát thải, bảo vệ môi trường sinh thái, đảm bảo an ninh quốc phòng, trật tự an toàn xã hội.

- Khung phát triển Kinh tế - Xã hội:

		Dự báo		
		2015	2020	2030
Dân số (người)	Tổng	227.499	243.797	293.000
	Đô thị	60.287	100.322	
	Nông thôn	167.212	143.475	
	Tỷ lệ đô thị hóa	26,5	41,15	55-70
Phát triển kinh tế	Tốc độ tăng trưởng kinh tế (%)	16	17,4	12,9
	Tổng giá trị sản xuất theo giá hiện hành (tỷ đồng)	47,622	132,598	612,455
	Thu nhập bình quân/người trên địa bàn theo giá hiện hành (USD)	3.191	7.837	19.000

		Dự báo			
		2015	2020	2030	
Thu nhập bình quân/người địa phương theo giá hiện hành (USD)		1.830	3.472	15.000	
Cơ cấu kinh tế trên địa bàn (%)	KV1 (nông lâm ngư nghiệp)	13	7	3	
	KV2 (công nghiệp - xây dựng)	64	67	72	
	KV3 (dịch vụ)	23	26	25	
Cơ cấu kinh tế địa phương (%)	KV1 (nông lâm ngư nghiệp)	22	16	17	
	KV2 (công nghiệp - xây dựng)	40	26	30	
	KV3 (dịch vụ)	38	58	53	
Phát triển xã hội	Tỷ lệ giảm hộ nghèo/năm (%)		0,8-1	1	0,5
	Tỷ lệ lao động qua đào tạo		66,1	76,7	79
	Tỷ lệ lao động đô thị chưa có việc làm (%)				< 2
	Giáo dục	Tỷ lệ nhập học cấp phổ thông	91	>93	>98
		Tỷ lệ trường đạt chuẩn (%)	51	68	90
	Y tế	Tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi bị suy dinh dưỡng	12,5	8,5	7
		Số giường bệnh/10.000 dân	20,4	25	33,1
		Bác sỹ/10.000 dân	4,9	6	7,5
	Dịch vụ cơ bản	Cấp điện (% hộ gia đình)	99,9	99,9	99,9
		Cấp nước sạch tập trung (% hộ gia đình)	31,8	44	99,1
		Tỷ lệ thu gom CTR sinh hoạt	90	95	99
		Tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải (%)			>85

- Phát triển không gian: Phân vùng đề xuất:

+ Vùng I (Vùng Tây Bắc): Bao gồm thị trấn Hiệp Hòa và các xã Lộc Giang, An Ninh Đông, An Ninh Tây, Tân Mỹ, Hiệp Hòa. Là khu vực cửa ngõ của huyện và tỉnh nối kết với vùng kinh tế biên giới Tây Ninh. Vùng sản xuất lương thực, thực phẩm chủ đạo của huyện, trung chuyển hàng nông sản, có tiềm năng phát triển du lịch sinh thái dọc theo sông Vàm Cỏ Đông, du lịch vui chơi giải trí.

+ Vùng II (Vùng trung tâm): Bao gồm thị trấn Hậu Nghĩa và các xã Đức Lập Thượng, Đức Lập Hạ, Tân Phú, Hòa Khánh Tây, Hòa Khánh Đông, Hòa Khánh

Nam. Kết nối trực tiếp với khu đô thị Tây Bắc (TP. Hồ Chí Minh), phát triển thương mại dịch vụ (TT. Hậu Nghĩa), dịch vụ - công nghiệp.

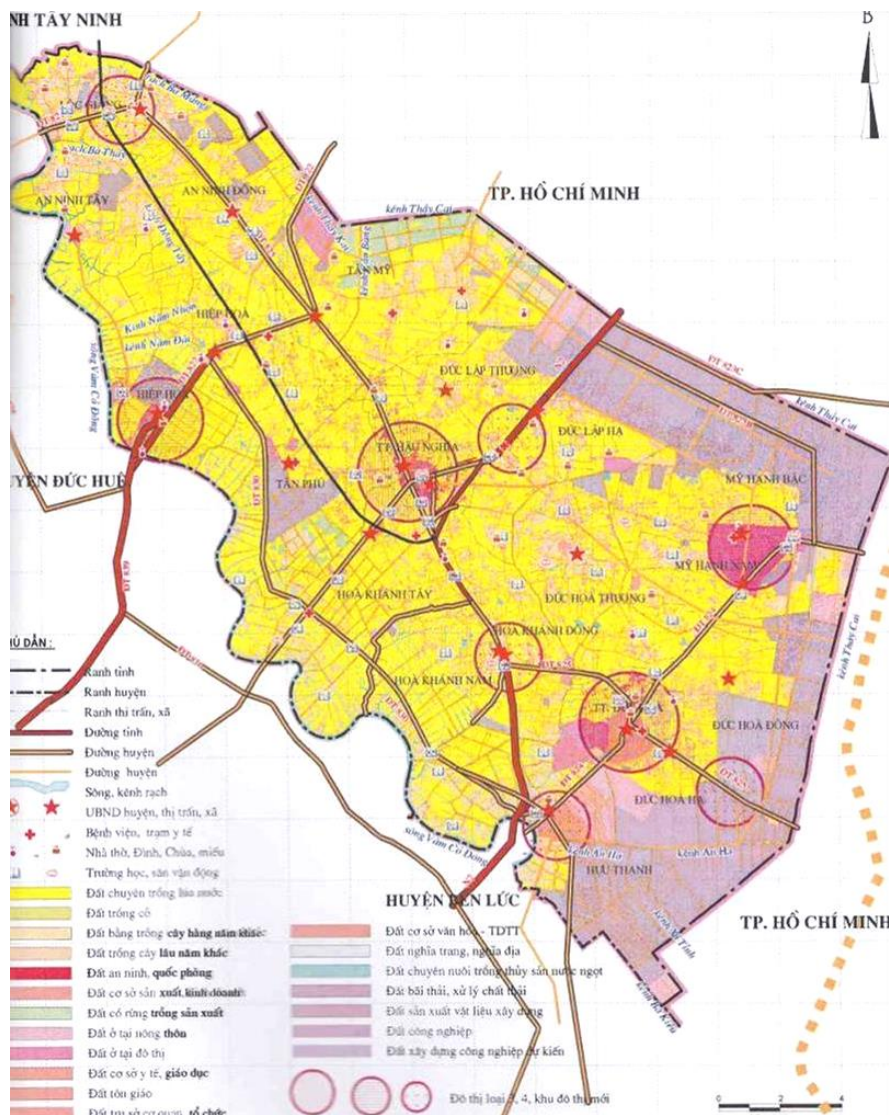
+ Vùng III (Vùng Đông Nam): Bao gồm thị trấn Đức Hòa và các xã Mỹ Hạnh Bắc, Mỹ Hạnh Nam, Đức Hòa Thượng, Đức Hòa Hạ, Đức Hòa Đông, Hựu Thạnh. Là vùng phát triển công nghiệp tập trung quy mô lớn.

- Đánh giá chung:

+ Đồ án đã đánh giá được những lợi thế so sánh, khó khăn, thách thức của vùng, đề xuất mục tiêu phát triển, phương án phát triển kinh tế phù hợp.

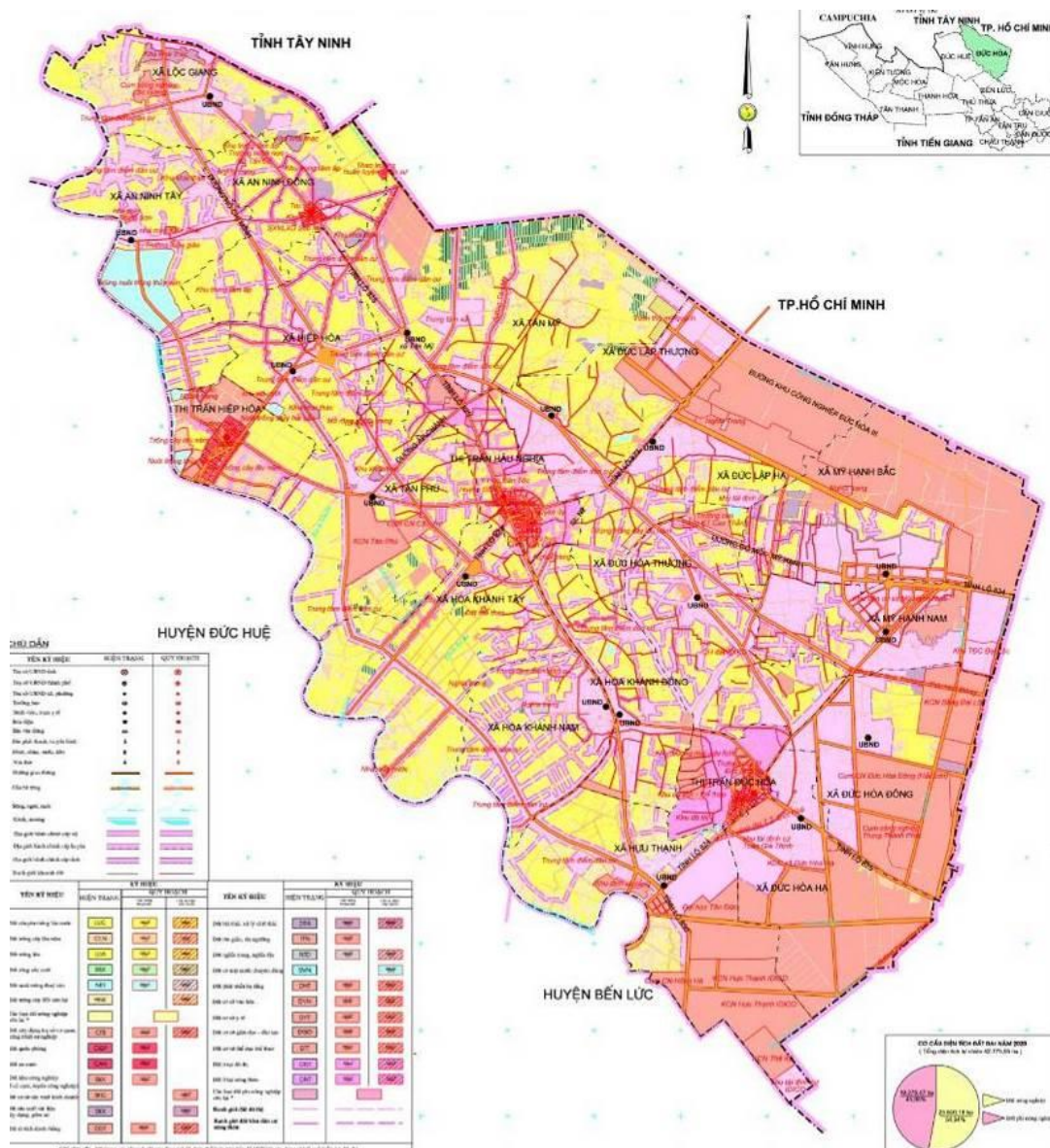
+ Đề xuất phương hướng phát triển các ngành kinh tế, các lĩnh vực hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

+ Đề xuất định hướng phát triển không gian lãnh thổ: Quy hoạch sử dụng đất, phát triển mạng lưới đô thị, hình thành 3 vùng kinh tế. Đồ án đã xác định trung tâm toàn vùng và các trung tâm tiểu vùng.



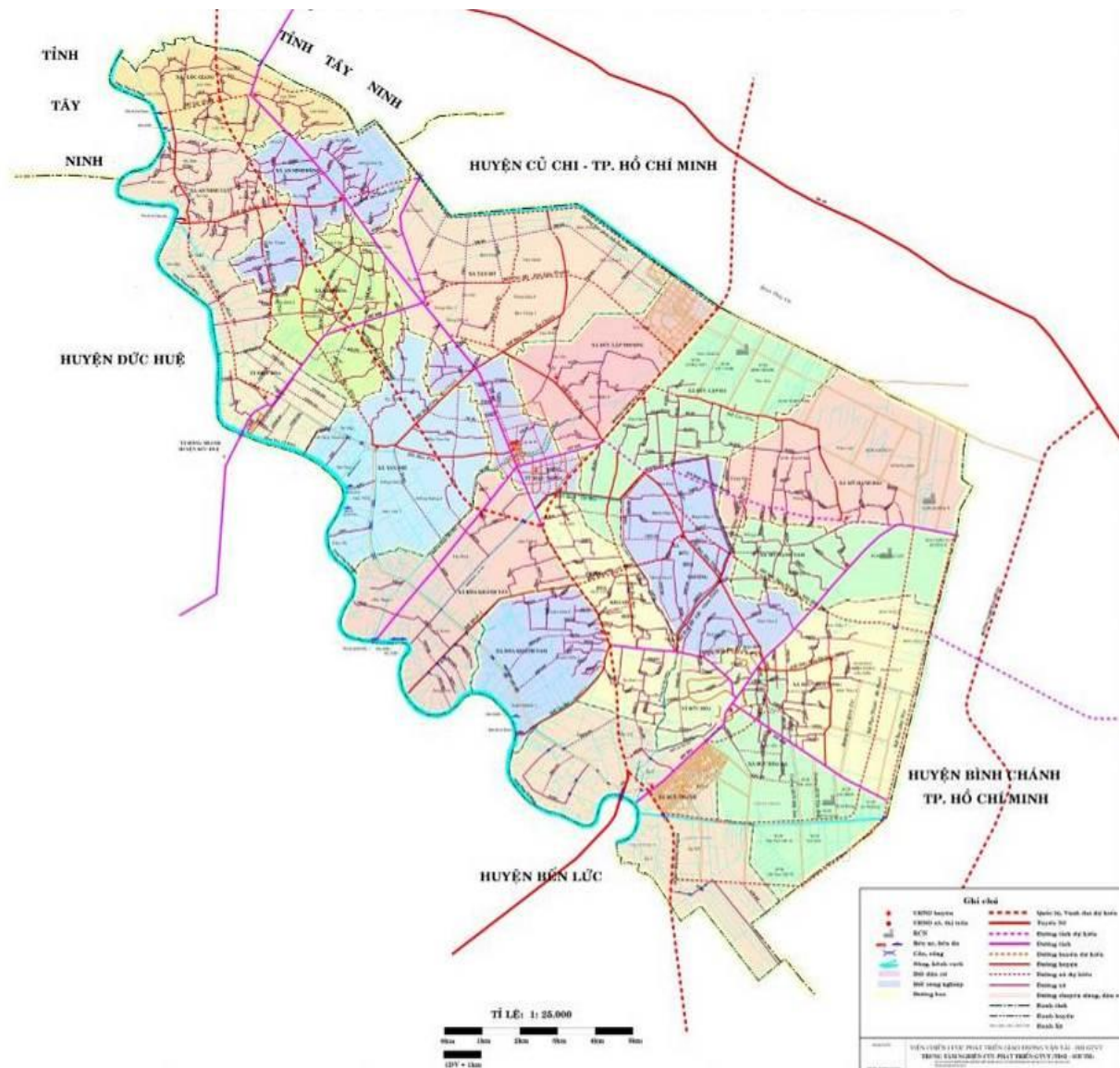
Sơ đồ quy hoạch tổng thể phát triển KT-XH huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030

2.7.2. Các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng và dự án đang triển khai trong vùng huyện Đức Hòa



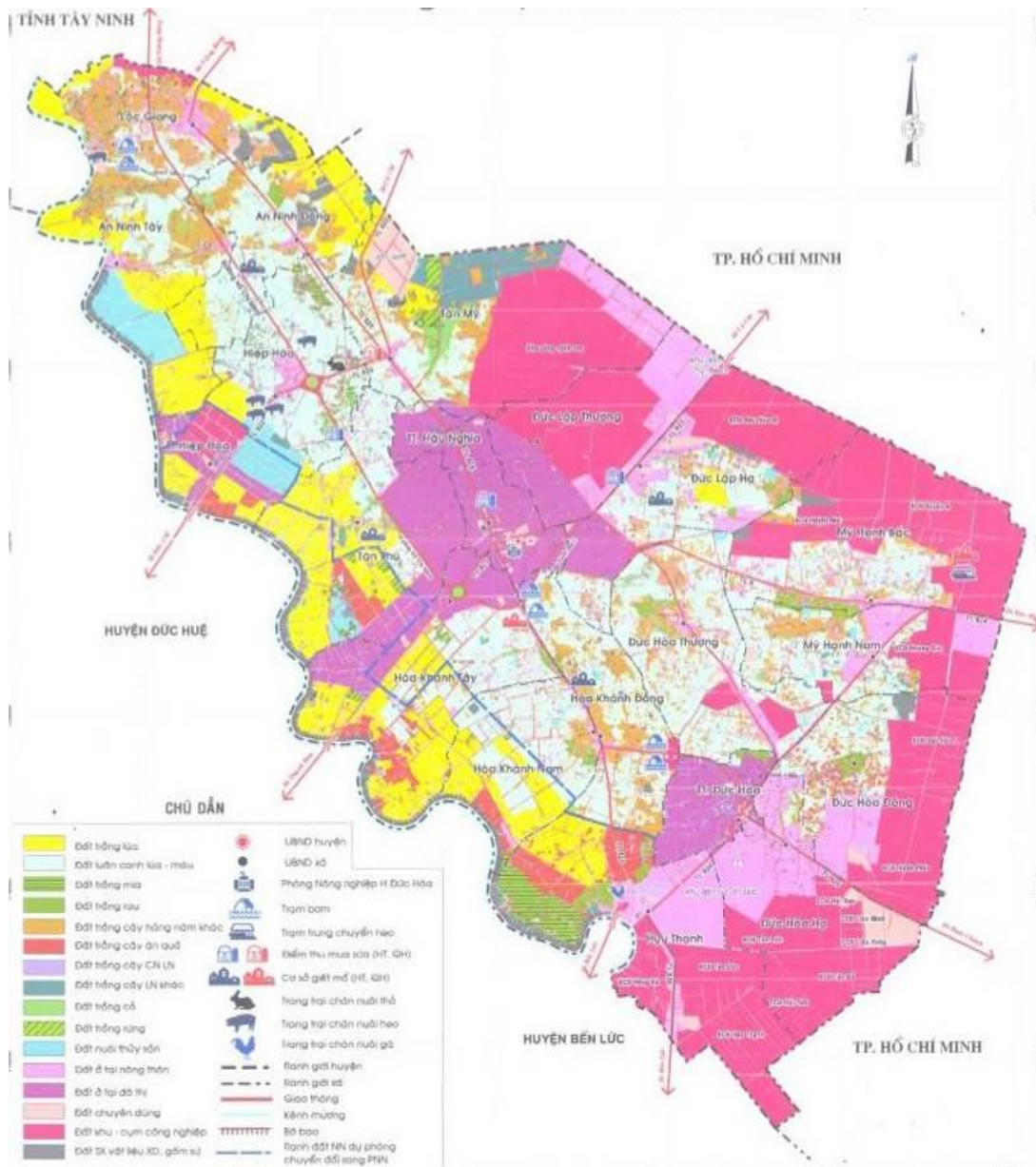
Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất huyện Đức Hòa đến năm 2020

- Quy hoạch sử dụng đất: Đã phê duyệt quy hoạch sử dụng đất huyện Đức Hòa đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015), là công cụ quan trọng của quản lý Nhà nước đối với đất đai, tạo cơ sở pháp lý cho công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.



Sơ đồ quy hoạch hệ thống giao thông huyện Đức Hòa đến năm 2020

- Quy hoạch giao thông
 - Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông huyện Đức Hòa giai đoạn 2010 – 2020 và tầm nhìn sau năm 2020 do Công ty Tư vấn Thiết kế Giao thông vận tải phía Nam – Tesdisouth lập và đã được phê duyệt năm 2010.
 - Quy hoạch giao thông huyện Đức Hòa cơ bản đã kết nối vùng TP. Hồ Chí Minh, đặc biệt kết nối với hành lang Xuyên Á Mộc Bài – Campuchia và vùng Đồng bằng sông Cửu Long thông qua trục quốc lộ N2; trực tiếp kết nối với điều chỉnh Quy hoạch chung TP. Hồ Chí Minh đến năm 2025; tạo sự đột phá trong phát triển giao thông góp phần phát triển kinh tế xã hội.
- Quy hoạch nông nghiệp:



Sơ đồ quy hoạch sản xuất nông nghiệp huyện Đức Hòa đến năm 2020

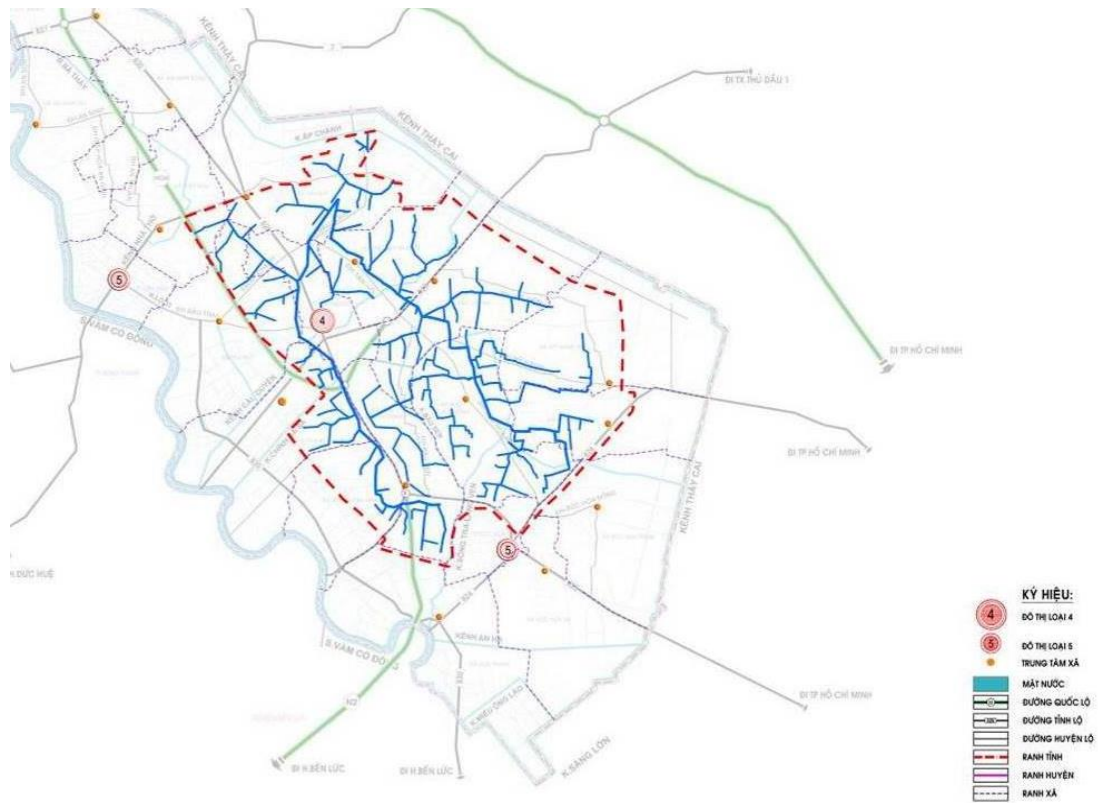
+ Đã triển khai Quy hoạch phát triển nông nghiệp giai đoạn 2011 - 2020 (Phân viện Quy hoạch và thiết kế Nông nghiệp lập).

+ Xây dựng nền nông nghiệp phát triển bền vững, gắn với công nghiệp chế biến và kết nối chặt chẽ với thị trường tiêu thụ. Xây dựng nông nghiệp ven đô thị và khu công nghiệp, hình thành “vành đai xanh” phát triển bền vững, bảo vệ môi trường.

+ Đồ án đã đề xuất phân vùng và định hướng phát triển Nông-lâm-ngư nghiệp, khai thác tối đa tiềm năng lợi thế, phát triển nông nghiệp hàng hóa chất lượng cao, nông nghiệp công nghệ cao.

- Quy hoạch khu tưới thuộc Dự án thủy lợi Phước Hòa :

+ Dự án thủy lợi Phước Hòa được phê duyệt Báo cáo Nghiên cứu khả thi năm 2002 với mục tiêu lấy nước từ sông Bé cấp cho tỉnh Bình Dương, Bình Phước và chuyên về bổ sung cho hồ Dầu Tiếng để cấp cho tỉnh Tây Ninh, Long An và TP. Hồ Chí Minh sử dụng vào các mục đích dân sinh kinh tế và cải thiện môi trường.



Sơ đồ quy hoạch sản xuất nông nghiệp huyện Đức Hòa đến năm 2020

- + Dự án bao gồm:
 - + Công trình đầu mối và kênh chuyển nước Phước Hòa – Dầu Tiếng thuộc huyện Bình Long, Chơn Thành (Bình Phước), huyện Phú Giáo, Bến Cát, Dầu Tiếng (Bình Dương).
 - + Kênh chính và khu tưới Tân Biên thuộc huyện Tân Biên, Châu Thành (Tây Ninh).
 - + Kênh chính Đức Hòa đi qua huyện Trảng Bàng (Tây Ninh), Củ Chi (TP. Hồ Chí Minh) và nối với khu tưới Đức Hòa của huyện Đức Hòa (Long An).
 - + Các công trình phục vụ quản lý vận hành.
 - + Kênh chính và khu tưới Đức Hòa là một hợp phần trong Dự án thủy lợi Phước Hòa. Kênh chính Đức Hòa dài khoảng 17,7km và khu tưới Đức Hòa có diện tích 10.181ha (nằm trên địa phận thị trấn Hậu Nghĩa và 11 xã của huyện Đức Hòa), cung cấp nước sinh hoạt, công nghiệp và nước sản xuất nông nghiệp, hạn chế xâm nhập mặn cho huyện Đức Hòa.



Sơ đồ tổng hợp các dự án giáp ranh khu vực nghiên cứu

2.8. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

2.8.1. Điểm mạnh:

- Vị trí thuận lợi nằm liền kề Thành phố Hồ Chí Minh, trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa và giáo dục phía Nam Việt Nam
- Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng thuận lợi cho xây dựng.
- Phần lớn diện tích khu vực là đất nông nghiệp được quyền chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất phát triển đô thị.
- Chi phí giải phóng mặt bằng thấp.
- Lực lượng lao động tại các khu vực lân cận dồi dào.

2.8.2. Điểm yếu

- Khu vực lập quy hoạch có khả năng bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu.
- Hạ tầng xã hội còn yếu, hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn chỉnh.
- Các kênh mương lớn trong khu vực ngoài chức năng tưới tiêu nông nghiệp còn có chức thoát lũ, do vậy quy hoạch phải giữ lại các mương chính làm ảnh hưởng đến cấu trúc đô thị khu vực.
- Việc giữ nguyên hiện trạng tuyến điện cao thế 110kv đi qua khu vực gây ảnh hưởng đến cảnh quan, mỹ quan đô thị.
- Lực lượng lao động tại chỗ trình độ chưa cao. Nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị đòi hỏi lớn.
- Các dự án trọng điểm phải sau nhiều năm mới phát huy vai trò thu hút đầu tư và đóng góp cho sự phát triển hạ tầng xã hội.

2.8.3. Cơ hội

- Thu hút đầu tư do nằm liền kề các trọng điểm kinh tế lớn như TP Hồ Chí Minh, Bình Dương và thành phố Tân An.
- Phát triển kinh tế, thay đổi cơ cấu kinh tế của khu vực rõ rệt do dự án đường động lực, đường Đường tỉnh và các trục đường kinh tế theo quy hoạch
- Phát triển theo hướng khu đô thị phức hợp tiện nghi, hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ.

2.8.4. Thách thức

- Việc giữ lại các mương chính phục vụ việc thoát lũ là một thách thức lớn cho việc xử lý nguồn nước, giữ gìn vệ sinh môi trường nước tại khu vực.
- Cạnh tranh nhiều mặt với các khu vực lân cận như: các dự án tại Long An, Bình Dương, Đồng Nai, và Thành phố Hồ Chí Minh...
- Sức ỳ văn hóa với sự gia tăng nhanh chóng về kinh tế đô thị có thể tạo nên những xung đột về thu nhập giàu nghèo, lối sống đô thị - nông thôn giữa khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và các khu nông thôn hiện trạng xung quanh.

3. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

3.1. Quan điểm phát triển

- Phát triển đô thị mới trong bối cảnh phát triển Quy hoạch chung huyện Đức Hòa, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Huyện.
- Phát triển nhanh, bền vững, hài hòa về kinh tế, an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu.
- Xây dựng kết cấu hạ tầng khung đồng bộ kết nối với các đầu mối hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

3.2. Mục tiêu phát triển

- Phát triển khu vực thành khu phức hợp đô thị thông minh, sinh thái mật độ thấp, dịch vụ tổng hợp cao cấp; góp phần phát triển du lịch vùng và thu hút đầu tư.
- Phát triển không gian khu vực theo hướng cân bằng và bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu, phát triển không gian khu vực với kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đô thị hiện đại;
- Xây dựng hình ảnh đô thị mới hiện đại, tầm cỡ; cải thiện chất lượng cuộc sống cho dân cư khu vực; Đáp ứng nhu cầu phát triển mới, bền vững, hội nhập với sự phát triển của vùng và khu vực, Tạo đà thúc đẩy quá trình đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế; Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội khu vực giáp ranh Thành phố Hồ Chí Minh.
- Xây dựng các công trình điểm nhấn với kiến trúc đặc trưng góp phần thay đổi không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực; tạo sự khác biệt và tăng sức cạnh tranh của đô thị Tân Mỹ - Đức Hòa với các đô thị lân cận.

3.3. Tính chất chức năng

Khu đô thị mới là một phần trong tổng thể Quy hoạch chung đô thị huyện Đức Hòa đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương tại văn bản số 2159/UBND-KTTC ngày 17/4/2020. Theo đó, khu đô thị mới được định hướng phát triển với tính chất, chức năng như sau:

03 tính chất:

- Là một trong những trung tâm kinh tế - xã hội khu vực phía Bắc huyện Đức Hòa; Được định hướng phát triển theo mô hình đô thị mới, đô thị thông minh, đô thị sinh thái, phát triển bền vững. Có vai trò hỗ trợ các chức năng giáo dục, y tế, thương mại, dịch vụ hỗn hợp, nhà ở; góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội khu vực phía Bắc tỉnh Long An và khu vực Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh; Đồng thời, góp phần bảo vệ cảnh quan sinh thái cho tiểu vùng đô thị trung tâm của vùng Thành phố Hồ Chí Minh;
- Là đô thị mới có vị trí quan trọng về giao thông kết nối giữa thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Tây; có ý nghĩa quan trọng về sự phân bố dân cư đô thị giữa tỉnh Long An và thành phố Hồ Chí Minh;
- Là một đô thị mới nằm trong tiểu vùng phát triển đô thị phía Tây của vùng đô thị trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, tương đương một đơn vị hành chính trên địa bàn xã Tân Mỹ.

Các chức năng chính:

Các chức năng sử dụng đất chính trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là: đất công cộng; đất giáo dục; đất bệnh viện; đất cây xanh thể dục thể thao; đất cây xanh công viên; đất ở; đất công trình hạ tầng kỹ thuật; đất di tích; đất mặt nước; và đất giao thông.

3.4. Động lực phát triển đô thị

- Cơ sở hạ tầng giao thông đang dần được hình thành nhanh chóng, đó là các dự án về giao thông kết nối như dự án đường động lực của tỉnh, dự án đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh (Đường tỉnh 823), trục đường Động lực của tỉnh Long An kết nối giữa 2 đường Đường tỉnh 823 và Đường tỉnh 825. Ngoài ra sức hút từ các dự án lân cận cũng là cơ sở để thúc đẩy sự hình thành và phát triển của đô thị trong tương lai.

- Chiến lược phát triển tổng thể của thành phố Hồ Chí Minh tạo ra rất nhiều cơ hội, cơ chế thuận lợi hỗ trợ phát triển cho các khu vực vùng ven thành phố trong đó có xã Tân Mỹ nói riêng và huyện Đức Hòa nói chung.

- Đô thị mới Tân Mỹ được xác định là một đô thị có vị trí thuận lợi nhất để phát triển và sớm có khả năng thu hút đầu tư do yếu tố liên kết giao thông, giải phóng mặt bằng thuận lợi. Vì vậy, chủ trương đưa đô thị mới Tân Mỹ trở thành khu vực phát triển mới của huyện Đức Hòa là hết sức cần thiết và đúng đắn theo chủ trương của Thủ Tướng Chính Phủ tại văn bản số 395/TTg-CN ngày 31 tháng 03 năm 2020. Đô thị mới Tân Mỹ sớm hình thành sẽ trở thành động lực lớn giúp huyện Đức Hòa đạt các tiêu chí để phát triển đô thị lên đô thị loại III theo định hướng kinh tế - xã hội và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Long An.

- Mặt khác, theo Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030, Thị trấn Hậu Nghĩa thuộc huyện Đức Hòa có định hướng nâng cấp lên đô thị loại III, kết nối trực tiếp với Đô thị mới Tân Mỹ về phía Nam qua tuyến trục Bắc – Nam và tỉnh lộ 825. Với quỹ đất phát triển của Đô thị mới Tân Mỹ, sẽ góp phần hoàn thiện không gian phát triển của thị trấn Hậu Nghĩa về phía xã Tân Mỹ, tăng cường kết nối Đức Hòa tới vùng ven thành phố Hồ Chí Minh, cũng như kết nối các dự án đang nghiên cứu giáp ranh kênh Thầy Cai thuộc cả hai tỉnh.

3.5. Định hướng tổ chức đơn vị hành chính

Khu vực nghiên cứu hình thành đô thị mới Tân Mỹ nằm trong địa giới hành chính xã Tân Mỹ. Trong tương lai, khu vực này sẽ trở thành một đơn vị hành chính độc lập có quy mô tương đương một xã trong giai đoạn huyện Đức Hòa chưa trở thành Thị xã. Đồng thời, đô thị mới Tân Mỹ được đề xuất định hướng nâng cấp thành phường Tân Mỹ giai đoạn 2030 đến năm 2040 nằm trong tổng thể đô thị Đức Hòa (Giai đoạn định hướng đô thị Đức Hòa đạt tiêu chí đô thị loại III).

3.6. Các chiến lược phát triển kinh tế - xã hội và không gian đô thị

Quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ đứng trước thách thức của nhiệm vụ vừa đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội khu vực, vừa đảm bảo tính bền vững trong quá trình phát triển. Để từng bước xây dựng đô thị mới Tân Mỹ trở thành một đô thị phát triển năng động và bền vững, các mục tiêu chiến lược phát triển đô thị mới cần thực hiện là:

3.6.1. Tăng cường thương mại dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế.

- *Giải pháp thực hiện:* Đẩy mạnh xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ. Hình thành các tổ hợp thương mại dịch vụ trên các trục giao thông đô thị, và các nút giao quan trọng, các khu vực cửa ngõ đô thị.

3.6.2. Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội đảm bảo nhu cầu an sinh của người dân khu đô thị mới.

- *Giải pháp thực hiện:* Đẩy mạnh xây dựng các công trình công cộng, văn hóa, y tế và giáo dục. Hình thành các tổ hợp công trình hạ tầng xã hội tại các tiểu vùng đô thị.

- Xây dựng mới công trình trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội, trụ sở ngành,...

3.6.3. Phát triển du lịch kết hợp với văn hóa tâm linh, tạo ra các cơ hội thúc đẩy du lịch văn hóa dựa trên các lợi thế sẵn có về di tích lịch sử - văn hóa tâm linh, sinh thái và cảnh quan.

- *Giải pháp thực hiện:* Hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông kết nối tới các điểm danh lam, di tích. Bên cạnh việc bảo tồn, tôn tạo các di tích, thắng cảnh trong khu vực, tăng cường các tuyến tham quan có sự lựa chọn đa dạng thông qua việc đẩy mạnh liên kết với các huyện khác trong tỉnh cũng như với các địa phương khác lân cận.

3.6.4. Phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, đồng bộ cơ sở hạ tầng, giữ gìn bản sắc văn hóa đặc trưng của đô thị, bảo vệ môi trường sinh thái.

- *Giải pháp thực hiện:* Tập trung xây dựng đô thị thông minh, sinh thái, bền vững. Xây dựng đô thị đảm bảo khai thác hiệu quả các nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng yêu cầu hội nhập kinh tế; khai thác hiệu quả cảnh quan thiên nhiên của miền sông nước hình thành một đô thị sinh thái đặc trưng bản địa. Tăng cường liên kết với các đô thị lân cận, bảo phát triển hài hòa và bền vững của vùng phát triển đô thị.

3.6.5. Phát triển, kết nối hạ tầng kỹ thuật.

- *Giải pháp thực hiện:* Xây dựng kết cấu hạ tầng khung đồng bộ kết nối với các đầu mối hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

3.7. Dự báo về quy mô dân số, lao động, đất đai

3.7.1. Dự báo phát triển dân số, lao động

a. Cơ sở dự báo

- Chiến lược phát triển kinh tế xã hội vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam (vùng TP. Hồ Chí Minh), Vùng Đồng bằng sông Cửu Long, vùng tỉnh Long An.
- Phân tích quá trình biến động dân số huyện Đức Hòa giai đoạn 2005 - 2013.
- Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa – tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Các quy hoạch chuyên ngành của tỉnh Long An và huyện Đức Hòa. Các dự án phát triển công nghiệp, thương mại – dịch vụ, du lịch.

b. Các căn cứ dự báo:

- Số liệu thống kê về tăng trưởng dân số đô thị từ năm 2009-2020;
- Chiến lược phát triển kinh tế xã hội vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam (vùng TP. Hồ Chí Minh), Vùng Đồng bằng sông Cửu Long, vùng tỉnh Long An.
- Phân tích quá trình biến động dân số huyện Đức Hòa.
- Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Tân Mỹ huyện Đức Hòa tỉnh Long An giai đoạn 2011- 2015, định hướng đến năm 2020;
- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn 2030; Chương trình phát triển đô thị tỉnh Long An;
- Các quy hoạch chuyên ngành của tỉnh Long An và huyện Đức Hòa. Các dự án phát triển công nghiệp, thương mại – dịch vụ, du lịch.
- Xu hướng phân bố dân cư đô thị ở nước ta là không đồng đều, chủ yếu tập trung tại các đô thị lớn. Quá trình đô thị hóa trong tương lai xu hướng phân bố dân cư tiếp tục gia tăng tại các đô thị lớn.

c. Dự báo quy mô dân số Khu vực lập quy hoạch

Dân số khu vực quy hoạch trong tương lai sẽ phụ thuộc vào các yếu tố sau: quy luật tăng dân số tự nhiên; xu hướng tăng dân số cơ học tại các đô thị lớn và xu hướng tăng dân số của huyện Đức Hòa và tỉnh Long An.

- Dự báo Quy mô dân số

Áp dụng công thức dự báo dân số hàm tổng quát như sau:

$$P_t = P_1 + (1 + n)^t$$

Trong đó: P_t : Dân số dự báo năm t

P_1 : Dân số hiện trạng năm dự báo

n: Tỷ lệ

d. Kết quả dự báo dân số:

Ngoài tỷ lệ tăng dân số tự nhiên, dân số cơ học là thành phần chính dẫn đến quy mô dân số tăng cao của khu vực đô thị mới.

Cơ sở tăng dân số cơ học do sự dịch chuyển dân cư từ các khu vực khác là chủ yếu, đặc biệt là từ thành phố Hồ Chí Minh, nơi đang có tốc độ gia tăng dân số cao nhất cả nước; Đồng thời, kinh tế phát triển nhanh hơn, đặc biệt là khi các khu công nghiệp lớn trên địa bàn Huyện Đức Hòa đang /sẽ được lấp đầy và đi vào hoạt động sẽ thu hút nguồn lao động ngoại tỉnh và các vùng lân cận vào nhiều hơn, dẫn tới tỷ lệ tăng dân số cơ học cao hơn.

Qua tính toán và qua các nhận định về tình hình phát triển đô thị như trên, dự báo dân số đô thị Tân Mỹ các giai đoạn như sau:

- Hiện trạng 2020: Theo số liệu thống kê năm 2020, hiện trạng khu vực có khoảng: 280 người.
- Năm 2030: Dân số toàn đô thị mới Tân Mỹ (tính cả dân số khác) là khoảng 37.400 người.

- Năm 2040: Dân số toàn đô thị mới Tân Mỹ (tính cả dân số khác) là khoảng 99.980 người.

e. Diễn giải dự báo dân số:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2030	Năm 2040
	Tổng dân số	Người	280	37.400	99.980
1	Dân số tại thời điểm lập quy hoạch		280	280	37.400
2	Dân số tăng thêm tự nhiên	Người		30	3.910
3	Dân số tăng cơ học	Người		37.090	58.670

Trong đó tỷ lệ tăng tự nhiên từ 1-1,2%/năm ; còn lại chủ yếu là tỷ lệ tăng cơ học do định hướng xây dựng đô thị mới, song song với các chiến lược thu hút dân cư :

- Cung cấp hạ tầng và pháp lý đất đai đầy đủ, có thương hiệu phát triển mạnh;
- Có kiến trúc đô thị và cảnh quan độc đáo, sáng tạo, tiện nghi cao và khác biệt với các khu vực khác;
- Có kết nối liên thông mạnh với khu vực TP Hồ Chí Minh, thị trấn Hậu Nghĩa, và trung tâm huyện Đức Hòa, các Khu công nghiệp lân cận để thu hút chuyên gia và người lao động có mức thu nhập cao;
- Đáp ứng nhu cầu làm việc sáng tạo Work From Homes theo xu hướng mới trên thế giới.

3.7.2. Dự báo về cơ cấu lao động

- Cơ cấu lao động hiện trạng 2020: Cơ cấu lao động chủ yếu trong lĩnh vực nông nghiệp;
- Cơ cấu lao động theo định hướng quy hoạch: sẽ có sự chuyển dịch hoàn toàn từ lao động nông nghiệp sang các hoạt động phi nông nghiệp như thương mại, dịch vụ... Lý do chủ yếu do quỹ đất nông nghiệp đã được chuyển đổi thành các chức năng đất ở, đất thương mại, dịch vụ và không gian mở.

3.7.3. Dự báo nhu cầu sử dụng đất đai

Dự báo các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất dân dụng: khoảng $50 \div 80$ m²/người;
- Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị: ≥ 2 m²/người
- Đất cây xanh, TDTT đô thị: ≥ 5 m²/người;
- Đất đơn vị ở: khoảng $28 \div 55$ m²/người.

Về nguyên tắc, các tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho phát triển đô thị dựa trên tiêu chuẩn cho đô thị loại IV như tài liệu dưới đây:

- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.
- Quy Chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.
- Quy Chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07: 2010/BXD.

- Nhiệm vụ lập quy hoạch chung khu đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, những hạng mục không được đề cập trong tiêu chuẩn sẽ áp dụng tiêu chuẩn thích hợp riêng.

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

4.1. Lựa chọn đất xây dựng

- Khu vực chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, đất trồng rừng sản xuất, thuận lợi cho việc xây dựng tập trung với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Việc lựa chọn quỹ đất cơ bản phù hợp với định hướng phát triển đô thị của thị trấn Hậu Nghĩa với xu hướng mở rộng đô thị về địa bàn xã Tân Mỹ để tăng cường các kết nối động lực sang Huyện Củ Chi (TP Hồ Chí Minh). Cũng theo định hướng phát triển của vùng huyện Đức Hòa, quỹ đất xây dựng đô thị mới tại Tân Mỹ sẽ góp phần hoàn thiện không gian đô thị ven kênh Thầy Cai, hoàn thiện không gian phát triển tổng thể của đô thị Hậu Nghĩa.

- Dựa trên nhu cầu sử dụng của từng loại đất và bản đồ đánh giá tổng hợp đất đai, thiết lập định hướng phát triển không gian và lựa chọn đất xây dựng của khu đô thị Tân Mỹ như dưới đây:

Bảng: Bảng đánh giá khai thác đất đai xây dựng

Tt	Khu vực	Tiêu chí đánh giá	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
1	Khu vực thuận lợi cho khai thác xây dựng	* Khu vực đất nông nghiệp, thuận lợi trong công tác GPMB.	A	877,20	94,23
		* Ít phải đầu tư vào công tác chuẩn bị kỹ thuật.			
		* Khu vực mặt nước lớn, thuận lợi trong công tác GPMB			
2	Khu vực ít thuận lợi cho khai thác xây dựng	* Đất nghĩa trang, nghĩa địa.	B	18,07	1,94
		* Đất công nghiệp, kho tàng, trường đào tạo phải chuyển đổi chức năng theo QH.			
3	Khu vực không thuận lợi cho khai thác xây dựng	* Khu vực nằm trong hành lang cách ly các công trình đặc thù (công trình HTKT, di tích, quốc phòng - an ninh, doanh trại quân đội, ...)	C	35,63	3,83
		* Khu vực dự kiến mở đường quy hoạch.			
Tổng cộng				930,89	100,00

Ngoài ra, tại địa bàn xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (có địa giới hành chính tiếp giáp xã Tân Mỹ và khu vực lập quy hoạch) có khu liên hợp xử lý chất thải rắn Tây Bắc đang hoạt động. Quỹ đất xây dựng đô thị mới theo đó sẽ nằm ngoài hành lang an toàn vệ sinh môi trường của Bãi chôn lấp rác thải và Lò đốt rác thải của khu liên hợp xử lý chất thải rắn Tây Bắc, tuân thủ theo quy định tại QCVN01:2021/BXD - mục 2.12.4 Khoảng cách an toàn môi trường (ATMT) của trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý chất thải rắn (CTR). Cụ thể, áp dụng hành lang an toàn vệ sinh môi trường 500m với khu vực bãi chôn lấp, và 1000m với khu vực có lò đốt rác thải.

4.2. Chiến lược phát triển

Chiến lược 1: Phát triển đô thị thông minh

Tỉnh Long An bước vào giai đoạn đô thị hóa bùng nổ, với nhiều vấn đề cần giải quyết trong phát triển đô thị, xây dựng cơ sở hạ tầng và xử lý các vấn đề môi trường, có cơ hội để ứng dụng khoa học công nghệ vào khắc phục các vấn đề tồn tại.

- HD1: Xây dựng cơ sở dữ liệu đô thị;
- HD2: Hạ tầng khung thông minh;
- HD3: Tiềm ích thông minh;
- HD4: Khu đô thị thông minh, sáng tạo;
- HD5: Xã hội thông minh 5.0.

Chiến lược 2: Xây dựng bản sắc đặc trưng

Phát huy nền tảng văn hóa lối sống, hình ảnh về công trình di tích văn hóa lịch sử, làng xóm truyền thống, đặc trưng đô thị, làng xóm thấp tầng và xây dựng các đặc trưng, thương hiệu mới cho khu vực khi chuyển dịch sang kinh tế đô thị.

- HD1: Phát triển đặc trưng văn hóa truyền thống;
- HD2: Phát triển mô hình nhất thể hóa đô thị nông thôn;
- HD3: Xây dựng hình ảnh đặc trưng của từng khu vực đô thị và dự án nổi bật;
- HD4: Đặc trưng về mô hình các quận;
- HD5: Thương hiệu mới cho toàn huyện Đức Hòa.

Chiến lược 3: Hành lang xanh

Hệ thống các công trình di tích văn hóa lịch sử, làng nghề truyền thống, làng xóm, cảnh quan sinh thái đặc trưng cần được bảo vệ, phát huy. Chiến lược hành lang xanh dựa trên cơ sở cân bằng giữa bảo tồn và phát triển. Các hành động cụ thể như sau:

- HD1: Bảo vệ các di tích văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái;
- HD2: Xây dựng hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước đô thị;
- HD3: Phát triển nông nghiệp đô thị gắn với đô thị hóa từng giai đoạn;
- HD4: Phát triển các dự án sinh thái trong hành lang xanh;
- HD5: Kiểm soát sự phát triển các làng xóm.

Chiến lược 4: Phát triển Hạ tầng xanh

Định hướng phát triển hạ tầng xanh là nền tảng cho phát triển đô thị bền vững, khai thác tối ưu các điều kiện hiện có và giảm thiểu các chi phí vận hành đô thị trong tương lai.

- HD1: Khung hạ tầng xanh, thích ứng với điều kiện tự nhiên
- HD2: Tiết kiệm năng lượng, nguồn nước và chi phí vận hành
- HD3: Ưu tiên phát triển giao thông và hạ tầng công cộng
- HD4: Hạ tầng phân tán, cân bằng cho từng khu vực
- HD5: Kết hợp công trình và quản lý giáo dục ý thức.

Chiến lược 5: Bảo vệ môi trường

- HD1: Kiểm soát môi trường các khu vực sản xuất, xử lý môi trường
- HD2: Xác định các vùng hạn chế phát triển để bảo vệ vùng cảnh quan
- HD3: Cải tạo chỉnh trang các khu vực đô thị hiện trạng, làng xóm hiện hữu
- HD4: Thực hiện các giải pháp thích ứng với biến đổi khí hậu
- HD5: Cách thức xây dựng dự án

4.3. Cấu trúc phát triển

Dựa trên cơ sở định hướng xây đô thị phức hợp đa chức năng, đô thị hiệu quả, đô thị tiện ích và đô thị sinh thái, việc thiết lập cấu trúc đô thị dựa trên 3 nguyên tắc.

1) Kinh tế

- Sử dụng tiết kiệm quỹ đất xây dựng. Coi trọng sử dụng đất hiện trạng, hạn chế giải tỏa không cần thiết dẫn đến lãng phí chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng mới; đẩy mạnh việc sử dụng đất tñnh; sử dụng tối đa quỹ đất có giá trị kinh tế cao, cải thiện hiệu quả sử dụng đất.

- Giải pháp: quy hoạch các loại hình đô thị mới ở các khu vực khác nhau tùy theo điều kiện hiện trạng và tiềm năng phát triển. Tạo nên cấu trúc sử dụng đất đa dạng và linh hoạt, chuyển đổi và cải tạo khu đô thị phù hợp nhưng với mục tiêu sử dụng đất tối thiểu.

2) Sinh thái

- Sinh thái là một trong những ý tưởng chính của việc phát triển đô thị mới Tân Mỹ.

- Bảo vệ khu vực tự nhiên bằng cách cách ly ô nhiễm là yêu cầu đầu tiên khi bố trí các chức năng sử dụng đất; đồng thời, chú ý tới việc giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình xây dựng đô thị mới.

- Giải pháp:

+ Bằng các nguồn tài nguyên từ hệ thống kênh mương hiện trạng, tạo hành lang sinh thái chạy dọc từ Bắc xuống Nam; quy hoạch mạng lưới cây xanh kết nối với hành lang sinh thái, mang lại yếu tố tự nhiên cho khu vực.

+ Trồng hành lang cây xanh cách ly dọc tuyến điện cao thế đi qua khu vực và xung quanh các công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật để giảm tác động ô nhiễm tới khu đô thị và môi trường tự nhiên.

3) Hiệu quả

- Sử dụng đất hiệu quả là vấn đề thực tế trong việc phát triển đô thị hiện đại. Điều này có thể được minh họa thông qua các khía cạnh sử dụng đất và hình thành hệ thống giao thông. Giảm chồng lấn giữa các chức năng giao thông khác nhau để xây dựng một hệ thống giao thông hiệu quả. Giao thông phối hợp các trục chức năng khác nhau với tốc độ khác nhau giúp lưu thông giao thông trong và ngoài khu vực.

- Giải pháp:

+ Phân biệt hệ thống giao thông sử dụng cho toàn huyện Đức Hòa và sử dụng cho khu đô thị mới thông qua việc kiểm soát và quản lý đường xá;

+ Tăng tính kết nối giao thông khu đô thị mới với các trục đường Huyện lộ, đường động lực,...

4.4. Định hướng phát triển không gian

4.4.1. Định hướng không gian tổng thể

- Ý tưởng chủ đạo: Dựa trên các yếu tố cảnh quan đặc trưng của vùng nông nghiệp, đô thị Tân Mỹ được định hướng phát triển trở thành “**Thành phố xanh**” với hệ thống cây xanh, mương nước len lỏi, tạo nên không gian sinh thái xanh mát hiếm có.

- Hình ảnh chung toàn khu là không gian sống xanh, sinh thái thân thiện với thiên nhiên và mang đậm bản sắc địa phương. Cấu trúc chung toàn khu đô thị là các đường cong mềm. Không gian chức năng được tổ chức theo tuyến mềm mại hài hòa với thiên nhiên.

- Bố trí các không gian trọng tâm tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối dễ dàng với các khu chức năng khác của khu đô thị, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và phát huy vai trò trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo (quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị), cần tạo cho các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua bố cục các tổ hợp và kiểu mẫu kiến trúc công trình. Ngoài ra cần tạo không gian dẫn hướng đến các khu vực trung tâm, tạo tầm nhìn cho các công trình điểm nhấn và tổ hợp công trình chính trong các khu trung tâm.

- Hình thành tuyến đường trục chính đô thị chạy xuyên suốt theo hướng Bắc – Nam, và Đông – Tây. Tại các tiểu khu bố trí các trục tuyến liên kết để nối các tiểu khu và hình thành trục cảnh quan cục bộ. Phát triển cấu trúc chung toàn khu đô thị là các đường cong mềm với hình thái không gian chức năng được tổ chức theo tuyến mềm mại hài hòa với thiên nhiên.

- Phát triển các chức năng đô thị tập trung, công cộng. Khu vực nhà ở bố trí phân tán thành các nhóm nhà ở tập trung. Các đơn vị ở và các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở phân bố theo dân cư. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối.

- Tại vị trí cửa ngõ phía Nam, các vị trí giao cắt giữa các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực bố trí trung tâm đa chức năng mật độ cao, khuyến khích phát triển đô thị theo hướng dựa vào giao thông công cộng. Thiết lập các vị trí mang tính “cửa ngõ” tại trung tâm khu vực, tại cửa ngõ phía Nam, và cửa ngõ phía Bắc kết nối liên huyện sang Củ Chi.

- Hình thành không gian và các nhóm công trình điểm nhấn, trong đó trọng tâm về điểm nhấn không gian là khu vực cây xanh TĐTT.

- Các khu vực công viên công cộng đô thị được bố trí mang tính sinh thái, định hướng đưa nhiều không gian xanh mặt nước vào gần các tổ hợp công trình. Tổ chức các không gian mở, công viên cây xanh có sự gắn kết với nhau, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên khu vực.

- Công trình tôn giáo – Đình Thần rừng muỗi được khoang vùng phạm vi, bảo tồn, tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích. Bổ sung hành lang

xanh quanh di tích, ngăn cách khu di tích với khu vực cây xanh thể dục thể thao để tránh các tác động khi khu cây xanh thể dục thể thao được hình thành theo dự án riêng.

- Khu vực hạn chế phát triển đô thị là phạm vi trong hành lang an toàn vệ sinh môi trường của khu liên hiệp xử lý chất thải rắn Tây Bắc. Trong phạm vi này ưu tiên các hạng mục cây xanh cấp đô thị, cây xanh cách ly, mặt nước để tăng cường cải tạo môi trường và bố trí các hạng mục bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật,...

- Khu ở hiện trạng tập trung về phía Đông dự án được khoanh vùng, thực hiện rà soát để cải tạo chỉnh trang phù hợp với định hướng phát triển đô thị chung. Bổ sung các quỹ đất tái định cư và nhà ở xã hội giáp ranh, đáp ứng mục tiêu phát triển nhà ở dài hạn cho khu đô thị mới.

4.4.2. Trục phát triển chính

- Phát triển đô thị theo 2 trục Bắc – Nam và Đông - Tây, đây cũng là hướng phát triển kinh tế bởi liên kết các khu vực chức năng chính của đô thị là khu công cộng dịch vụ và khu nhà ở.

- Trục phát triển Bắc – Nam kết nối đường Đường tỉnh 825 đi huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh; có chức năng như tuyến giao thông liên kết vùng của khu đô thị mới, được định hướng phát triển tập trung các dịch vụ công cộng phục vụ toàn đô thị.

- Trục phát triển – Đông Tây kết nối khu vực với tuyến đường Huyện lộ Bàu Công - Ấp Chánh đi khu đô thị Hồng Phát và khu công nghiệp Đức Hòa III; có chức năng như một tuyến giao thông liên kết các khu vực chức năng của đô thị.

4.4.3. Định hướng các hành lang sinh thái

- Hành lang sinh thái được xây dựng dựa trên hệ thống kênh nước chạy dọc Nam – Bắc khu vực, dẫn nước ra kênh Thầy Cai nằm ở giáp ranh phía Bắc khu vực như: kênh Bung Bàng, kênh Chính,..., các không cây xanh, mặt nước tại trung tâm các tiểu vùng.

- Hành lang sinh thái cân bằng môi trường đô thị được trang bị chức năng như một hệ thống lọc tự nhiên, cung cấp không gian công cộng, phản ánh ý tưởng về một đô thị Tân Mỹ sinh thái, đầy sức sống trong tương lai.

4.4.4. Định hướng quy hoạch các khu vực dân cư đô thị hiện hữu

Thực hiện song song việc quản lý phát triển mở rộng đô thị gắn với các dự án khu đô thị mới và cải tạo chỉnh trang đô thị hiện trạng. Thực hiện phân loại các khu vực hiện trạng để xây dựng các quy định về quản lý cải tạo phù hợp. Trong đó ưu tiên đảm bảo an toàn môi trường đô thị, đảm bảo điều kiện cơ sở hạ tầng của đô thị và đảm bảo không gian cảnh quan chung của đô thị.

Căn cứ vào thực trạng của từng khu vực đô thị hiện trạng cụ thể để có các giải pháp quy hoạch cải tạo phù hợp như: Quản lý tầng cao công trình, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng thống nhất cho từng khu vực. Quản lý đồng bộ về hình thái kiến trúc đô thị theo các chỉ dẫn chung và tạo nên đặc trưng cho các khu đô thị hiện trạng. Định hướng quy hoạch cải tạo các khu vực đô thị hiện hữu được xác định cụ thể trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết ở giai đoạn tiếp theo để phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

Đối với các dự án, công trình đang triển khai dở dang chưa hoàn thành: tiếp tục thực hiện dự án, rà soát lại các giải pháp thiết kế, đối chiếu với quy hoạch chung để bổ

sung các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đối với các khu vực chưa xây dựng, xem xét định hướng quy hoạch chung và nhu cầu phát triển của dự án để điều chỉnh phù hợp với định hướng của quy hoạch.

Đối với các quỹ đất là cơ sở sản xuất có nhu cầu chuyển đổi sang chức năng khác sẽ ưu tiên chuyển đổi tái cân bằng sử dụng đất theo từng khu vực, kiểm soát chặt chẽ không gian chuyển đổi để phù hợp với tổng thể của từng khu vực, hạn chế chất tải quá lớn tới hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu vực.

Đối với các khu vực dân cư đô thị hiện trạng: được khoanh vùng, rà soát lại quỹ đất ở để cải tạo chỉnh trang nội khu. Các khu vực giáp ranh giữa ở hiện trạng và đường quy hoạch mới có bổ sung các khu ở tái định cư và nhà ở xã hội, để tạo cảnh quan và đồng nhất không gian tuyến phố đô thị trên các trục giao thông quy hoạch mới, tạo không gian chuyển tiếp giữa các nhóm ở cũ và mới. Công tác rà soát khu vực dân cư hiện trạng sẽ được thực hiện theo dự án riêng ở giai đoạn sau, đồng thời trong quá trình quy hoạch cải tạo khu ở hiện trạng cần đồng nhất với các giải pháp quy hoạch chi tiết của đô thị Tân Mỹ trong phạm vi lân cận, và cần lưu ý một số vấn đề sau:

- Kiểm soát chặt tầng cao xây dựng, giữ tầng cao đồng đều cho từng khu vực, hạn chế các công trình xây xen kẽ cao tầng không nằm ở các vị trí điểm nhấn về không gian và cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

- Kiểm soát mật độ xây dựng chung, giữ lại tối đa không gian xanh, không gian công cộng dành cho cộng đồng, bố trí các công trình công cộng và công viên nhỏ, bãi đỗ xe tập trung để phục vụ các khu vực dân cư hiện trạng;

- Kiểm soát hình thái kiến trúc thống nhất theo từng khu vực như: chỉ giới xây dựng thống nhất; chiều cao giữa các tầng, hình thức kiến trúc mặt tiền, kiến trúc mái; các hình thức về vật liệu, chiều sáng, cảnh quan, biển quảng cáo Để tạo nên các hình thái chung cho từng khu vực;

- Bổ sung hệ thống các tiện ích công cộng đô thị, cải tạo cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, ngầm hóa các tuyến hạ tầng; cải tạo hệ thống thoát nước, bãi đỗ xe;

- Di dời và xóa bỏ các cơ sở gây ô nhiễm, làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung.

4.4.5. Định hướng quy hoạch các khu vực trọng tâm

Khu vực trọng tâm của phân khu đô thị mới Tân Mỹ là khu vực cây xanh TĐTT – và các dịch vụ công cộng cấp đô thị. Đây là khu vực điểm nhấn chính, trọng tâm mang tính biểu tượng của khu đô thị, là khu vực tập trung nhiều chức năng như vui chơi, thể thao, công cộng, hành chính, văn hóa, đối ngoại, công viên cây xanh mặt nước,...

Bên cạnh đó, các không gian trọng tâm có vai trò là một trong các trung tâm kinh tế xã hội của khu vực phía Bắc huyện Đức Hòa, được tổ chức gắn với những điểm nút giao thông quan trọng và bố trí cùng các công trình điểm nhấn trong khu đô thị mới. Đây là các điểm nút giao cắt giữa tuyến trục đông Tây, tuyến đường động lực, tỉnh lộ 825 và trục Bắc Nam. Cụ thể:

- Không gian của ngõ phía Nam (tại vị trí nút giao thông giữa tuyến đường tỉnh 825 và đường trục chính Bắc Nam) bố trí các hạng mục thương mại dịch vụ cấp vùng, phục vụ đô thị mới và phạm vi lân cận, hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội khu vực phía Bắc huyện Đức Hòa, và kết nối dịch vụ phát triển với đô thị Hậu Nghĩa.

- Không gian trọng tâm tại trung tâm đô thị (tại vị trí nút giao thông giữa đường trục chính Bắc Nam với đường trục chính Đông Tây và đường Động lực) bố trí công trình công cộng dịch vụ cấp đô thị và trung tâm hành chính mới cấp đô thị, đảm bảo định hướng phát triển là một trung tâm kinh tế xã hội trong tương lai.

4.4.6. Định hướng quy hoạch các khu vực điểm nhấn

- Các điểm nhấn quan trọng được quy hoạch tại các khu vực cửa ngõ, ngã giao nhau: cửa ngõ phía Nam (tại vị trí nút giao thông giữa tuyến đường tỉnh 825 và đường trục chính Bắc Nam); nút giao đường Động lực và đường trục chính Bắc Nam; nút giao hai đường trục chính ở trung tâm dự án.

- Các công trình dịch vụ, công cộng là điểm nhấn tại các vị trí trung tâm đơn vị ở

- Khu vực không gian mở, cây xanh công viên hồ nước lớn tại các vị trí trung tâm đơn vị ở.

Các điểm nhìn quan trọng là các hướng:

- Khu vực ven các kênh nước chính: kênh Thầy Cai, kênh Bung Bàng và kênh Chính.

- Khu vực dọc tuyến đường chính đô thị chạy theo hướng Bắc – Nam và Đông – Tây.

- Khu vực không gian mở, cây xanh công viên tại các vị trí trung tâm đơn vị ở.

4.4.7. Định hướng quy hoạch tầng cao

Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, yêu cầu và khả năng đáp ứng hạ tầng của từng khu vực. Theo định hướng sẽ không xây dựng công trình cao tầng làm che chắn tầm nhìn từ đô thị ra các khu vực văn hóa lịch sử, trung tâm đô thị hiện hữu.

Các điểm cao được xác định là điểm nhấn trong không gian toàn khu, tạo trường nhìn và là cơ sở định hướng các khu vực tầng cao phù hợp với đặc điểm địa hình tại khu vực. Hạn chế xây dựng công trình kiến trúc lớn làm biến dạng đặc điểm địa hình tại khu vực.

Xây dựng công trình cao tầng theo các cụm, điểm, tuyến để tạo nên nhịp điệu trong đô thị. Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực đô thị. Mỗi khu vực thực hiện thiết kế đô thị riêng để chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

Mỗi khu vực chức năng lựa chọn một công trình cao tầng làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị. Các công trình cao tầng điểm nhấn này, tạo sự tiếp cận dễ dàng cho người dân và du khách.

4.4.8. Định hướng quy hoạch không gian xanh

Hệ thống không gian cây xanh, mặt nước đóng vai trò quan trọng trong phát triển đô thị Tân Mỹ. Khai thác tối ưu hệ thống đa dạng sinh thái, địa hình, cây xanh mặt nước trong đô thị để phát triển hệ thống công viên, cây xanh mặt nước đô thị. Xây dựng hệ thống cây xanh trở thành hình ảnh đặc trưng cho đô thị Tân Mỹ trong tương lai. Phát triển hệ thống các công viên chuyên đề theo từng khu vực để đảm bảo sự tiếp cận thuận lợi cho người dân và tạo sự đa dạng cho du khách. Kết hợp với các sự sáng tạo của các

nhà đầu tư để tạo hệ thống các công viên với các chủ đề hoạt động đa dạng, phục vụ du khách được tốt hơn.

Khai thác các trục tiêu thoát nước dạng mương hở để bố trí các tuyến cây xanh cảnh quan, đồng thời các trục giao thông chính của đô thị được thiết kế thành trục cảnh quan, làm trục liên kết tạo mạng lưới cây xanh đô thị.

a. Định hướng hành lang xanh, vành đai xanh, nêm xanh;

Phát triển cấu trúc hành lang xanh, nêm xanh để giới hạn phát triển mở rộng, lan tỏa của các khu vực đô thị. các thành phần chủ yếu trong hành lang xanh:

- Khu vực phát triển nông nghiệp: Duy trì các khu vực trồng lúa, hoa màu, khu làng nghề trồng hoa cây cảnh và cây ăn quả, đặc biệt là những khu vực năng suất cao dựa trên mô hình khu nông nghiệp công nghệ cao, kết hợp diện tích canh tác hiện có và môi trường tự nhiên.

- Khu vực làng xóm và công trình di tích văn hóa, tôn giáo: Duy trì các không gian xanh trong các làng xóm, làng nghề truyền thống và khu vực xung quanh di tích để hạn chế các tác động của đô thị hóa.

- Khu vực phát triển các dự án hạ tầng kinh tế-xã hội khác như: du lịch, dịch vụ, công nghiệp, trường đào tạo..., các công trình hạ tầng kỹ thuật...

Tại các khu vực hành lang xanh, nêm xanh khuyến khích phát triển loại hình du lịch sinh thái, tham quan dã ngoại, vui chơi giải trí mật độ thấp. Hạn chế xây dựng công trình có quy mô lớn, phá vỡ cảnh quan tự nhiên. Nghiêm cấm phát triển đô thị tại khu vực này.

Phát triển các mô hình trang trại, nghiên cứu khoa học phục vụ nông nghiệp. Hạn chế chuyển đổi mục đích nhà vườn kết hợp du lịch.

Khai thác các hoạt động phục vụ du lịch như du lịch nông thôn, làng nghề truyền thống, du lịch thăm quan các điểm di tích văn hoá lịch sử. Hạn chế tăng mật độ xây dựng, chia nhỏ ô đất tùy tiện không theo quy hoạch trong các làng xóm. Nghiêm cấm xâm chiếm các khu vực di tích, di sản.

Khoanh vùng bảo vệ và bảo tồn các làng nghề truyền thống, các không gian văn hóa nông thôn, các vùng nông nghiệp năng suất cao, các vùng đa dạng sinh thái, công trình di tích văn hóa tín ngưỡng. . .

Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chung cho toàn đô thị, đặc biệt là hệ thống giao thông kết nối liên đô thị.

Triển khai các chương trình cải tạo và bảo vệ môi trường trong vùng nông thôn.

Phân vùng trong hành lang xanh theo các đặc trưng về cảnh quan, địa hình, sản xuất, văn hóa lịch sử, đặc điểm kinh tế xã hội và phát triển hiện nay, để có biện pháp quản lý phát triển phù hợp.

b. Mạng lưới không gian xanh: Hệ thống không gian xanh bao gồm các tầng bậc như sau:

- Không gian xanh tự nhiên: gồm các khu vực mặt nước tự nhiên.

- Không gian xanh sản xuất: gồm các vùng sản xuất nông nghiệp như vườn, đồng ruộng, hồ nuôi trồng thủy sản.

- Không gian xanh tiện ích tại các khu vực phát triển đô thị và điểm dân cư nông thôn.

Đối với các Hồ, mặt nước: Tăng cường mở rộng diện tích các hồ điều hòa đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước mặt, hồ điều hòa hỗ trợ phòng chống ngập lụt, hồ chứa nước và tạo cảnh quan sinh thái cho các mục đích du lịch, vui chơi giải trí. Ngoài ra có thể sử dụng các mặt nước này cho các hoạt động nuôi trồng thủy sản, thủy cầm và các hoạt động kinh tế khác. Hạn chế các hoạt động làm thu hẹp diện tích các hồ và làm ô nhiễm môi trường nước, môi trường cảnh quan khu vực hồ, mặt nước.

Đối với các không gian xanh sản xuất: khuyến khích phát triển các loại hình dự án kết hợp với tạo không gian cảnh quan như các cánh đồng lúa lớn, các trang trại trồng cây lâu năm tập trung, các vườn rau được tổ chức sắp xếp tạo nên nhịp điệu, các hồ ao nuôi trồng thủy sản kết hợp dịch vụ câu cá. Bảo vệ các hình ảnh không gian sản xuất gắn với làng xóm hiện hữu.

Đối với công viên cây xanh tiện ích tại các khu vực xây dựng đô thị và điểm dân cư nông thôn cần được cải tạo, nâng cấp, bổ sung các tiện ích dịch vụ công cộng để thu hút sự tham gia của cộng đồng đến sử dụng. Khai thác tối đa các không gian cây xanh mặt nước hiện hữu để phát triển không gian đô thị và xây dựng nông thôn mới.

4.4.9. Định hướng quy hoạch không gian, hạ tầng ngầm

a. Sử dụng không gian ngầm trong đô thị

Các hạng mục không gian ngầm chủ yếu trong đô thị bao gồm:

- Công trình công cộng dịch vụ ngầm
- Công trình giao thông ngầm
- Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm

Những thách thức cần xem xét trong việc sử dụng không gian ngầm:

- Việc sử dụng không gian ngầm để xây dựng các công trình ngầm có nhiều lợi thế nhưng cũng không ít thách thức cần phải được cân nhắc khi quyết định lựa chọn là:

- Đầu tư ban đầu lớn, khả năng thu hồi vốn lâu dài, độ rủi ro cao trong quá trình xây dựng, thường bị chậm tiến độ, phần lớn tăng chi phí đầu tư so với dự kiến ban đầu.

- Việc dỡ bỏ các công trình ngầm không dễ dàng như đối với các công trình trên mặt đất.

- Các vấn đề an toàn sinh mạng cho con người như thông hơi, chiếu sáng, chống ngập, thoát nước, cấp nước, phòng chống cháy nổ, khí độc...

- Các tác động tới môi trường trong quá trình xây dựng, khai thác, vận hành và những sự cố công trình hay sự cố môi trường có thể xảy ra là những thách thức không nhỏ.

- Đòi hỏi tính kỹ thuật, công nghệ, trình độ và năng lực chuyên nghiệp cao.

- Đòi hỏi một hệ thống đồng bộ bao gồm: các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan đến quy hoạch, quản lý xây dựng, thi công xây dựng, nghiệm thu và bảo trì công trình ngầm trong đô thị và các quy định cụ thể về quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng công trình ngầm.

Nghiên cứu đề xuất giải pháp sử dụng không gian ngầm theo độ sâu trong đô thị:

- Tùy theo điều kiện địa chất công trình, địa chất thủy văn, điều kiện hiện trạng xây dựng của mỗi đô thị và ý đồ tổ chức không gian trên mặt đất và không gian ngầm, việc sử dụng không gian ngầm theo độ sâu có thể chia ra các tầng khác nhau như sau:

- Tầng thứ nhất (từ mặt đất xuống độ sâu 3 – 5m): bố trí các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật ngầm, hào, cống bê cấp, hầm dành cho người đi bộ, bãi đỗ ô tô ngầm.

- Tầng thứ hai (từ độ sâu 5 – 15m): bố trí bãi đỗ xe ngầm sâu, tuynel kỹ thuật, đường tàu điện ngầm nông, hầm đường ô tô đặt sâu, một số bể chứa ngầm.

- Tầng thứ ba (từ độ sâu > 20m): chủ yếu bố trí đường tàu điện ngầm đặt sâu, hầm đường ô tô đặt sâu.

b. Định hướng quy hoạch không gian, hạ tầng kỹ thuật ngầm

+ Công trình công cộng, dịch vụ ngầm

Về cơ bản, các khu vực chức năng của đô thị Long An đã cơ bản hình thành, có một số công trình có bố trí tầng hầm để phục vụ nhu cầu đỗ xe ngầm, thiết bị hạ tầng kỹ thuật. Không có điều kiện xây dựng các khu lớn để bố trí hệ thống hạ tầng ngầm liên thông để phục vụ chung cho nhu cầu đô thị.

Đối với các khu vực đô thị tập trung tại thành phố Long An và các trung tâm các quận dự kiến cần quy định bố trí không gian ngầm để sử dụng cho các hoạt động dịch vụ, đỗ xe ngầm và bố trí các trang thiết bị hạ tầng kỹ thuật.

Các công trình công cộng, dịch vụ ngầm có khả năng triển khai tại Long An bao gồm: Khu dịch vụ thương mại (mua sắm,..); nhà hàng, khu vui chơi, giải trí...; Các công trình công cộng, dịch vụ ngầm được xây dựng sẽ tập trung ở khu vực trung tâm đô thị, nơi có mật độ xây dựng cao, lượng dân cư lớn; công trình giao thông ngầm.

Các tổ hợp công trình dịch vụ xây dựng mới bố trí không gian ngầm kết nối các công trình riêng lẻ để tăng cao diện tích khai thác sử dụng và bổ sung diện tích đậu xe.

Đối với các công trình công cộng, dịch vụ tại các khu vực trung tâm được yêu cầu bố trí 1-3 tầng hầm, tùy theo chiều cao công trình để bố trí công trình dịch vụ và chỗ đậu xe cho công trình và khu vực lân cận.

Việc xây dựng các khu công cộng ngầm có thể kết nối với các bãi đỗ xe ngầm, các lối đi bộ ngầm để tạo thành một không gian ngầm hoàn chỉnh, phục vụ nhu cầu của người dân đô thị.

+ Công trình giao thông ngầm

Các loại hình giao thông ngầm dự kiến nghiên cứu tại Long An bao gồm: Hầm đường bộ và đường sắt đô thị, Bãi đỗ xe ngầm trong trong các công trình công cộng, dịch vụ, công viên, quảng trường.

Trong quá trình phát triển đô thị nếu các công trình công cộng ngầm được xây dựng, để thuận tiện hơn trong việc đỗ xe có thể sẽ phát sinh nhu cầu xây dựng bãi đỗ xe ngầm.

Hầm dành cho người đi bộ ngầm: Tại các nút giao thông, thiết kế đường đi bộ qua đường giao cắt cùng mức hoặc dạng cầu vượt với đường xe cơ giới sẽ được ưu tiên. Xây dựng hầm đi bộ ngầm tại một số nút giao thông chính khu vực có mật độ xây dựng cao, tạo cảnh quan thông thoáng cho không gian khu trung tâm, đồng thời tăng khả năng

kết nối với các công trình ngầm khác. Các khu vực dự kiến xây dựng công trình công cộng, bãi đỗ xe ngầm có thể nghiên cứu thiết kế một số lối đi bộ ngầm, đảm bảo kết nối thuận tiện không gian trên, dưới mặt đất.

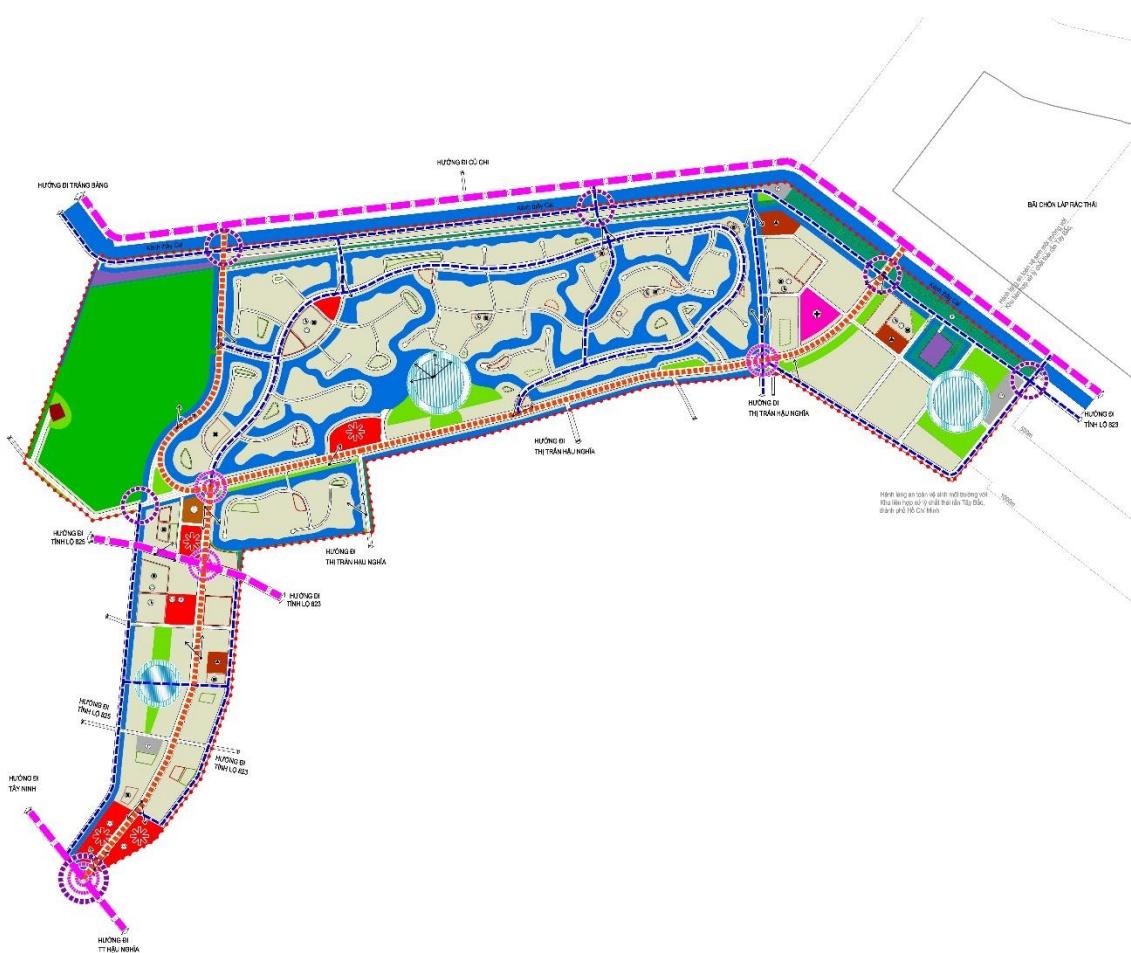
+ Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm

Ngoài hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đã được ngầm hóa theo mạng lưới riêng, chạy dọc các tuyến giao thông. Bố trí các tuyến tuynen ngầm tại một số trục chính có lộ giới lớn để đi chung cơ sở hạ tầng đô thị.

Việc quy hoạch, thiết kế hợp lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật vào các tuynel, hào kỹ thuật ngầm sẽ đảm bảo cho việc vận hành, duy tu và kiểm soát mở rộng, phát triển trong tương lai.

Trong quá trình quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm cần có nghiên cứu tổng thể, khớp nối hợp lý giữa các khu vực đã và đang xây dựng, phân kỳ đầu tư để đảm bảo tính khả thi và hạn chế ảnh hưởng đến hoạt động của các khu vực hiện hữu.

4.5. Thiết kế đô thị



Khung thiết kế đô thị tổng thể

4.5.1. Nguyên tắc thiết kế đô thị

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt tại Quyết định số 2908/QĐ-UBND 29/08/2014.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, QCVN.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh Long An đối với các công trình có liên quan.

- Cảnh quan khu đô thị được hình thành trong thời gian dài. Để tạo nên môi trường đô thị dễ chịu và hấp dẫn với các đặc trưng địa phương thì việc định hướng hình ảnh cảnh quan đô thị tương lai là rất cần thiết. Cần có nguyên tắc thống nhất có thể tạo ra đường lối phát triển tinh tế hơn, để hình không gian đô thị mới thu hút.

- Thiết kế đô thị tạo ra nhiều điểm nhấn, hình dạng đặc trưng cho không gian đô thị. Hình thức kiến trúc: nên sử dụng nhiều các tổ hợp kiến trúc có mái dốc, nghiêng tạo hình ảnh hiện đại, thành phố năng động, xen kẽ kiến trúc kết hợp những mảng kính lớn để có thể phản chiếu hình ảnh thiên nhiên xung quanh vào công trình. Tổ hợp các loại kiến trúc nhỏ cùng với không gian mặt nước, thảm cỏ và cây xanh cảnh quan.

- Tập trung nghiên cứu, thiết kế đô thị riêng cho các không gian được tạo thành bởi các không gian công cộng và các công trình. Thiết kế đô thị các không gian này một cách toàn diện và nhằm tổng hợp những chức năng khác nhau, tạo nên các thành tố của đô thị đi theo tầm nhìn đã thống nhất.

- Cảnh quan đô thị sẽ được các nhà đầu tư thứ cấp thực hiện, hoàn thiện riêng và có sự thống nhất với thiết kế cảnh quan chung của đô thị.

- Hình thành môi trường đô thị tốt, nâng cao chức năng đô thị, xây dựng đô thị có sức hấp dẫn cao với sự phát huy các đặc trưng của vùng, đồng thời duy trì sức hấp dẫn đó, thì nhân dân, chính quyền và các nhà đầu tư phát triển cần có định hướng chung về đô thị tương lai để cùng thực hiện việc xây dựng đô thị.

4.5.2. Định hướng thiết kế

- Việc định hướng thiết kế nhằm hình thành phong cách đô thị thống nhất với đa dạng không gian đô thị đặc biệt để xây dựng hình ảnh điểm nhấn trong không gian đô thị.

- Chất lượng thiết kế giúp cải thiện tính hấp dẫn của khu đô thị mới Tân Mỹ. Việc xây dựng các công trình công cộng là cơ hội lớn để biểu đạt tham vọng mạnh mẽ của khu vực trong tương lai.

- Định hướng thiết kế cho việc xây dựng các yếu tố đô thị với các quy mô khác nhau trong tương lai. Điều này cần được bám sát trong quá trình thiết kế chi tiết.

- Ý tưởng phát triển xanh phải được định hướng ở giai đoạn đầu tiên.
- Sử dụng một cách hiệu quả nguồn tài nguyên thiên nhiên tuân theo ý tưởng xanh của môi trường đô thị. Cân bằng việc bảo vệ tự nhiên và xây dựng đô thị, kết nối thiên nhiên liên tục trong khu vực đô thị.
- Kết hợp cảnh quan đô thị với nguồn tài nguyên thiên nhiên: Phát triển hành lang sinh thái dọc các con kênh chính, kiến tạo trục cảnh quan đô thị dọc theo không gian mặt nước, cải thiện môi trường đô thị.
- Nâng cao chất lượng thiết kế và xây dựng.

4.5.3. Hướng dẫn thiết kế đô thị

Nội dung định hướng thiết kế:

- Xây dựng trong khu đô thị cần tuân theo yêu cầu về khoảng lùi theo cấp đường đô thị.
- Tăng cường vùng đệm cần thiết giữa các khu hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch và vùng phụ cận với các khu dân cư.
- Xây dựng các điểm hoạt động vui chơi phong phú.



- Kết hợp cảnh quan tự nhiên và cảnh quan nhân tạo (công viên, cây xanh, mặt nước)



- Kết hợp không gian mở, không gian tĩnh trong những vùng không gian động (như khu phố khu vực thương mại).



- Nghiên cứu các giải pháp tổ chức không gian đáp ứng nhu cầu hoạt động và giao thông hàng ngày trong các khu phố lân cận.

Cụ thể:

- Hệ thống chỉ dẫn thiết kế đô thị được nhận diện trên cơ sở cảm thụ thị giác của con người, là cơ sở để xây dựng các quy định kiểm soát phát triển về không gian, công trình xây dựng. Các diện không gian theo các phân vùng, tại từng khu vực cụ thể được quản lý phát triển với giải pháp thiết kế đô thị theo các không gian đặc trưng riêng biệt.

- Cửa ngõ đô thị: hình thành 02 khu vực cửa ngõ chính: cửa ngõ phía Nam tại nút giao trục Bắc Nam với đường TL 825, và cửa ngõ phía Đông trên trục Đông Tây. Hai khu vực cửa ngõ được thiết kế cảnh quan với hình thái kiến trúc hiện đại hấp dẫn, thu hút du khách và người dân đến với đô thị mới Tân Mỹ.

- Trục không gian chính: Các tuyến trục không gian chính gồm các trục giao thông cảnh quan đối ngoại, các tuyến sông, các tuyến kênh, các trục nhìn quan sát, các hành lang, trường nhìn. Các tuyến trục cần nghiên cứu đề xuất phương án tạo cảnh quan hấp dẫn, với các tiện ích công cộng thông minh, hiện đại, sinh thái, dễ tiếp cận, có hình ảnh đặc trưng riêng theo từng đoạn tuyến.

- Bố trí quảng trường tại các khu vực không gian mở ven mặt nước, khu trung tâm đô thị gắn với các công viên trong cây xanh cấp đô thị, các tuyến phố phát triển thương mại dịch vụ ... theo các phân khu chức năng để tạo không gian mở cho hoạt động cộng đồng. Mỗi quảng trường được thiết kế theo các chủ đề khác nhau để tạo sự đa dạng, hấp dẫn và được hỗ trợ bởi các công trình, dịch vụ công cộng lân cận.

- Điểm nhấn: gồm các điểm cao như công trình cao tầng, công trình công cộng cấp đô thị, trung tâm hành chính đô thị được bố cục tại các khu vực không gian trọng tâm và các điểm nút giao thông quan trọng. Bao gồm: Không gian của ngõ phía Nam (tại vị trí nút giao thông giữa tuyến đường tỉnh 825 và đường trục chính Bắc Nam) bố trí các hạng mục thương mại dịch vụ cấp vùng. Không gian trọng tâm tại trung tâm đô thị (tại vị trí nút giao thông giữa đường trục chính Bắc Nam với đường trục chính Đông Tây và đường Động lực) bố trí công trình công cộng dịch vụ cấp đô thị và trung tâm hành chính mới cấp đô thị, đảm bảo định hướng phát triển là một trung tâm kinh tế xã

hội trong tương lai. Hạn chế công trình phát triển với quy mô lớn để bảo vệ cảnh quan tự nhiên và các giá trị chung của đô thị.

- Thiết kế đô thị từng khu vực phản ánh đặc điểm địa hình tự nhiên, hoạt động sinh hoạt sản xuất và gắn kết với mạng lưới cảnh quan chung toàn Tỉnh và từng khu vực đô thị. Hình thành một số điểm không gian mở có tính chất đặc biệt, không che chắn tầm nhìn ra phạm vi mặt nước và tạo lập hình ảnh đô thị theo hướng gắn kết với các không gian mặt nước.

- Khu vực hiện trạng được khoanh vùng kiểm soát chặt chẽ về quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình gắn với việc phát triển các khu phố mới giáp ranh theo hướng hài hoà, đồng nhất.

- Xác định bản sắc đặc trưng riêng:

- + Yếu tố địa hình đa dạng, tạo nên các hình thái xây dựng khác nhau theo từng khu vực và gắn với đặc thù chức năng khác nhau tạo nên hình thái đặc trưng riêng cho không gian xây dựng.

- + Không gian xây dựng với mật độ thấp, không gian xanh đóng vai trò chủ đạo, các khu xây dựng tương đối tập trung theo từng khu chức năng, khu vực đô thị, khu vực làng xóm.

- + Các khu vực dân cư phát triển ven mặt nước tạo nên các hình thái kiến trúc rất riêng cho khu vực. Các công trình xây dựng mới được thiết kế theo hình thái trên bên trên bên dưới thuyền, tạo sự giao thoa giữa môi trường sống và môi trường nước.

- Định hướng tầng cao:

- + Định hướng phát triển đô thị mới theo hướng trung tầng và cao tầng.

- + Khu vực trung tâm đô thị tương lai và tại các điểm nút giao thông, gắn với các nút giao thông trọng tâm cho phép phát triển cao tầng, tạo nên điểm nhấn kiến trúc cho đô thị. Các công trình cao tầng này không cản trở các tầm nhìn từ các điểm cao và hướng nhìn quan trọng.

- + Khu vực nhà ở sinh thái mới phát triển thấp tầng và tầng cao tương đồng với hình thái của từng khu vực.

- + Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.

- + Kiểm soát chặt chẽ chiều cao xây dựng công trình để phù hợp với đặc điểm phát triển và khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật của từng khu vực. Hạn chế xây dựng công trình kiến trúc lớn có mặt đứng gây che chắn tầm nhìn, hướng gió giữa khu vực đô thị và không gian tự nhiên. Tại các khu vực phát triển mới khuyến khích phát triển cao tầng trên cơ sở đảm bảo yêu cầu kiểm soát dân số, điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành. Tại các khu vực giao cắt giữa các trục đường chính đô thị, các tuyến trục chính đô thị, khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị.

- Định hướng mật độ xây dựng:

- + Mật độ nén, tập trung cao theo từng khu vực chức năng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

+ Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng.

+ Các khu vực phát triển mới như khu đào tạo, khu nhà ở sinh thái được kiểm soát theo hướng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh.

+ Các khu vực xung quanh công trình tôn giáo có kiểm soát chặt chẽ đối với các công trình xây mới về mật độ, tầng cao, hình thức kiến trúc và khối tích công trình.

4.5.4. Phân vùng kiến trúc cảnh quan

a. Phân vùng

- Phân vùng thiết kế đô thị dựa trên cơ sở ranh giới nghiên cứu với các không gian cảnh quan tự nhiên hoặc các tuyến đường giao thông chính đô thị đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất.

- Phân vùng thiết kế đô thị trong đô thị bao gồm các khu chức năng đô thị, phân khu quy hoạch, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, cụ thể như sau:

1) Khu vực trung tâm và các điểm nhấn quan trọng: khu vực cảnh quan cây xanh thể dục thể thao, và khu vực nút giao các tuyến đường chính đô thị: tuyến đường Đường tỉnh 825, tuyến đường kênh Thầy Cai, tuyến đường Bàu Công – Ấp Chánh, và các tuyến đường trục chính đô thị chạy theo hướng Bắc – Nam và Đông – Tây khu vực.

2) Các trục tuyến chính, quan trọng: tuyến đường Đường tỉnh 825, tuyến đường kênh Thầy Cai, tuyến đường Bàu Công – Ấp Chánh, và các tuyến đường trục chính đô thị chạy theo hướng Bắc – Nam và Đông – Tây khu vực.

3) Các không gian mở: khu vực ven kênh Thầy Cai, khu vực cây xanh thể dục thể thao tại vị trí trung tâm đô thị và hệ thống công viên, cây xanh lớn trong khu vực.

- Các vùng cảnh quan tương ứng với các khu đô thị với mục tiêu phát triển khác nhau dựa trên đặc điểm địa lý và môi trường xã hội xung quanh. Mật độ dân số cũng dao động theo tác động của giá đất và nhu cầu chức năng.

b. Kiểm soát chung chính sách phát triển

- Theo đặc điểm địa lý và liên quan tới các yếu tố xã hội, chính sách quản lý chung nhằm đẩy mạnh 4 khu đô thị mới. Nội dung bao gồm đề xuất mật độ xây dựng, màu sắc công trình, hình thái đường chân trời và loại hình phong cảnh khu vực.

Bảng nguyên tắc kiểm soát chính sách phát triển

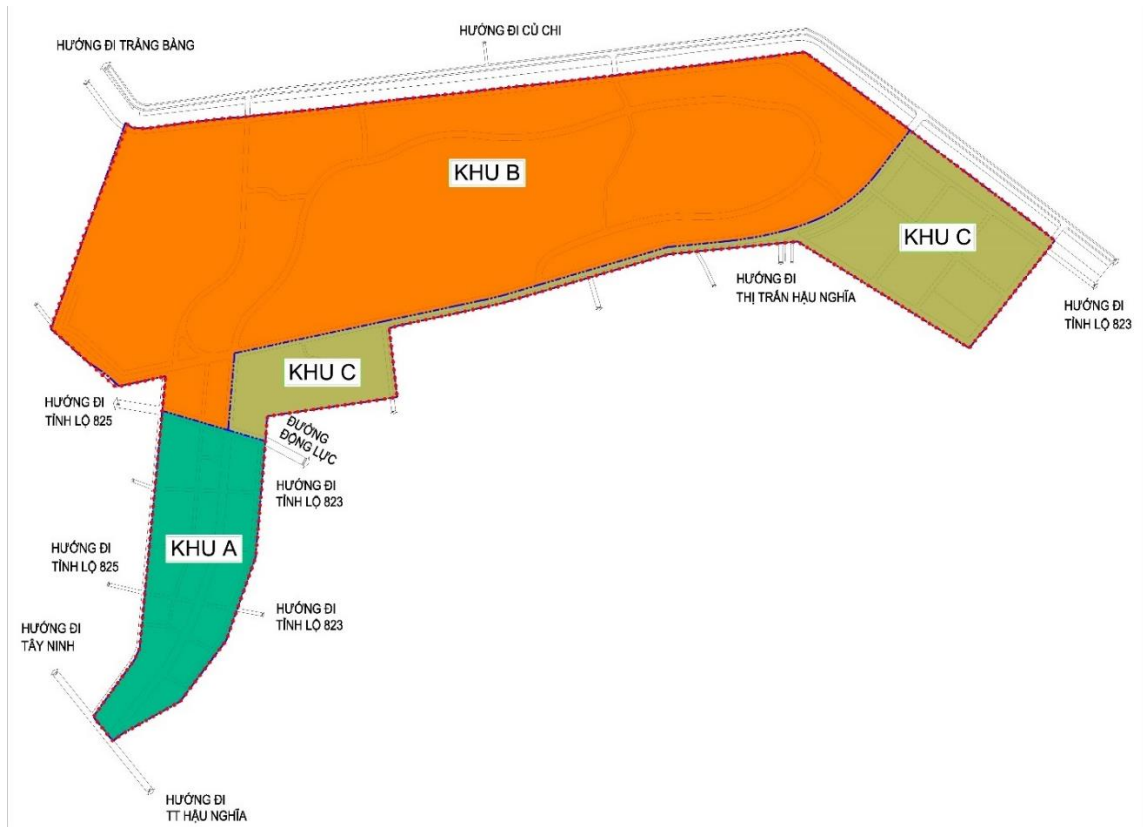
		Đường chân trời	Mật độ	Màu sắc	Cảnh quan
Khu đô thị mới	Phân khu A	Xem xét tầm nhìn đường chân trời từ đường chính khu vực kết nối Bắc - Nam	2	Độ sáng trung bình, Sắc độ cao, Màu chủ đạo trắng hoặc ghi xám	Cảnh quan đô thị cửa ngõ, tổ hợp các công trình dịch vụ công cộng hiện đại. Cảnh quan các cum công viên cây xanh.
	Phân khu B	Xem xét tầm nhìn đường chân trời từ đường chính khu vực kết nối Đông - Tây	4	Độ sáng trung bình, Sắc độ thấp , Màu chủ đạo trắng hoặc ghi xám	Cảnh quan đô thị thấp tầng. Cảnh quan cây xanh mặt nước tự nhiên, mặt nước nhân tạo. Cảnh quan công viên trung tâm Cảnh quan khu cây xanh thể dục thể thao
	Phân khu D	Xem xét tầm nhìn từ đường Huyện lộ Bàu Công - Ấp Chánh	3	Độ sáng cao, Sắc độ cao, Màu chủ đạo trắng hoặc ghi xám	Cảnh quan đô thị

- Cảnh quan kiến trúc chủ yếu được chia ra theo phong cách hiện đại ấn tượng đa màu sắc và phong cách truyền thống Việt Nam.

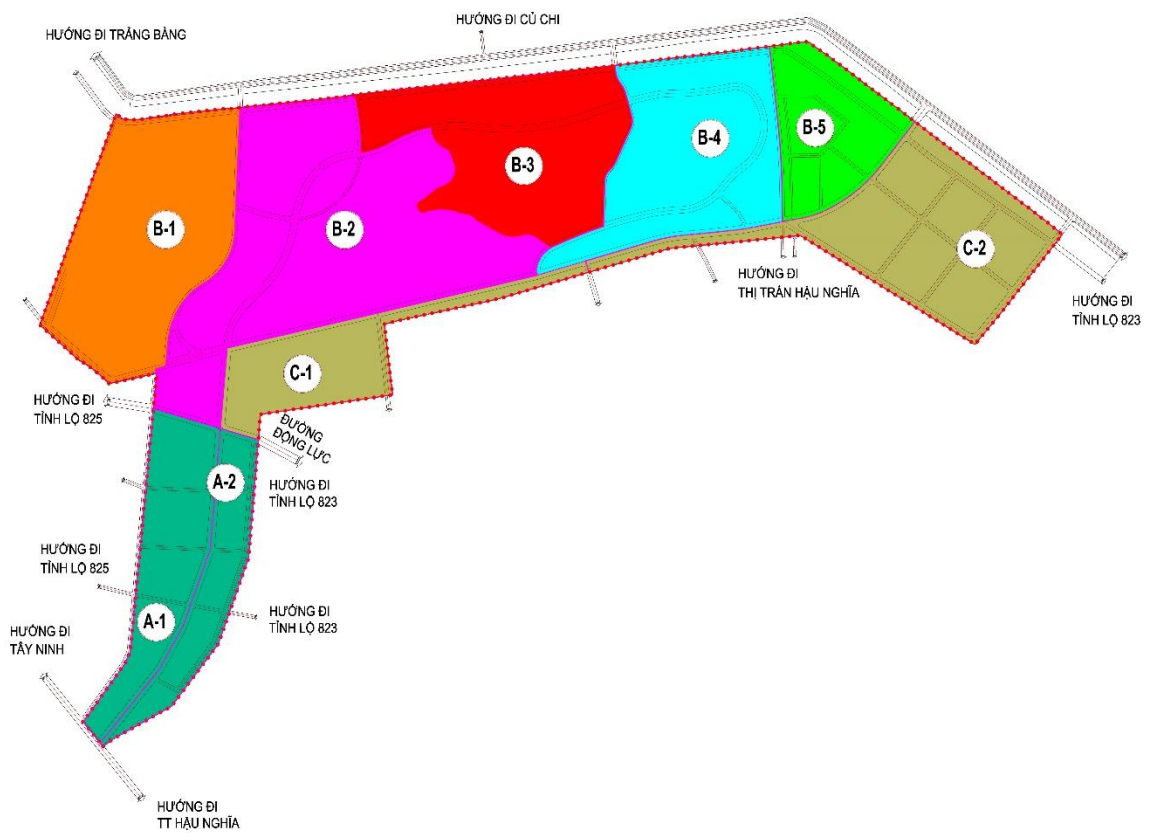
- Các tòa nhà theo phong cách hiện đại đại diện cho kiến trúc thông minh của các trung tâm mua sắm và các căn hộ.

4.5.5. Định hướng không gian các khu vực

Dựa trên mạng đường cấp đô thị phân chia khu đô thị mới Tân Mỹ thành 03 phân khu quy hoạch. Định hướng phát triển cho mỗi phân khu đảm bảo hình thành đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị và phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất (cây xanh, giao thông) theo quy định tại Quy chuẩn QCVN01 :2021/BXD. Mỗi phân khu đều bố trí các quỹ đất công cộng đô thị và cây xanh đô thị riêng, có dự kiến các quỹ đất công cộng cấp khu ở và đơn vị ở tại trung tâm mỗi đơn vị ở, đảm bảo cho mục tiêu phân kỳ phát triển hợp lý. Cụ thể:



Phân vùng các khu vực chức năng của đô thị mới Tân Mỹ



Sơ đồ phân bố các đơn vị ở theo mỗi phân khu

- a) Phân khu A - Khu đô thị cửa ngõ phía Nam:
- Vị trí: Nằm ở khu vực cửa ngõ phía Nam khu vực, giáp tuyến đường Đường tỉnh 825.
 - Diện tích: khoảng 111,37 ha, chiếm khoảng 12% đất tự nhiên của khu đô thị.
 - Dân số: khoảng 16.040 người.
 - Định hướng phát triển: Định hướng là khu đô thị mật độ cao, với các tổ hợp công trình dịch vụ, công cộng hiện đại, các khu công viên cây xanh theo chủ đề làm lõi trung tâm cho các nhóm nhà ở.
 - Đất đơn vị ở khoảng: khoảng 62,31 ha. Phân chia thành 02 đơn vị ở: A1 và A2
 - Đất công cộng đô thị (công cộng, bệnh viện, trường THPT): khoảng 14,96 ha.
 - Đất cây xanh đô thị: khoảng 5,68 ha.
 - Mật độ đề xuất: 170 - 180 ng/ha.
- b) Phân khu B - Khu đô thị trung tâm – Đô thị sinh thái
- Vị trí: Nằm ở khu vực trung tâm đô thị mới Tân Mỹ, ranh giới được tính từ ranh giới phía Đông, đến Bờ kênh Chính Đức Hòa.
 - Diện tích: khoảng 641,21 ha, chiếm khoảng 69% đất tự nhiên của khu đô thị.
 - Dân số: khoảng 58.470 người.
 - Định hướng phát triển: Phát triển khu vực này theo mô hình đô thị sinh thái, mật độ thấp, với các loại hình nhà ở chủ yếu như nhà biệt thự, nhà vườn. Khu công viên trung tâm được đặt vị trí lõi khu đô thị, là không gian xanh, cung cấp các loại hình dịch vụ vui chơi, thư giãn cho người dân khu vực; Tạo không gian sống xanh, đẹp cho khu vực, ...
 - Đất đơn vị ở: khoảng 254,37 ha. Phân chia thành 05 đơn vị ở, trong đó có 01 đơn vị ở không hoàn chỉnh (B1).
 - Đất công cộng đô thị (công cộng, bệnh viện, trường THPT): khoảng 16,33 ha.
 - Đất cây xanh đô thị: khoảng 19,95 ha.
 - Đất cây xanh TDDT: khoảng 104,77 ha.
 - Mật độ đề xuất: 70 – 80 ng/ha.
- c) Phân khu C - Khu đô thị mới phía Đông Nam
- Vị trí: Nằm ở khu vực phía Đông Nam, ranh giới được tính từ tuyến đường chính đô thị chạy hướng Bắc - Nam đến ranh giới phía Đông Nam của khu đô thị mới Tân Mỹ.
 - Diện tích: 178,31 ha, chiếm khoảng 19% đất tự nhiên của khu đô thị.
 - Dân số: khoảng 25.470 người.
 - Định hướng phát triển: thành khu đô thị mới với đa dạng các loại hình nhà ở, nhằm hỗ trợ nhu cầu giãn dân, tái định cư và Nhà ở xã hội.
 - Đất đơn vị ở khoảng: 71,74 ha. Phân chia thành 02 đơn vị ở, trong đó C1 là đơn vị ở không hoàn chỉnh.
 - Đất công cộng đô thị (công cộng, bệnh viện, trường THPT): khoảng 1,82 ha.

- Đất cây xanh đô thị: khoảng 24,53 ha.
- Mật độ để xuất: 180 - 190 ng/ha.

Bảng phân bổ quy mô các phân khu quy hoạch và các tiểu khu /đơn vị ở

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Dân số năm 2030 (người)	Dân số năm 2040 (người)
1	Khu A		111,37			16.040	16.040
1.1	Tiểu khu A1	A1	66,79	40-60	1-7	9.080	9.080
1.2	Tiểu khu A2	A2	44,58	40-60	1-7	6.960	6.960
2	Khu B		641,21			13.580	58.470
2.1	Tiểu khu B1	B1	134,28	10-25	1-2	810	810
2.2	Tiểu khu B2	B2	212,63	30-50	1-7	8.600	17.240
2.3	Tiểu khu B3	B3	118,49	30-50	1-7	4.170	12.490
2.4	Tiểu khu B4	B4	116,22	30-50	1-7		18.440
2.4	Tiểu khu B5	B5	59,59	40-60	1-7		9.490
3	Khu C		178,31			7.780	25.470
3.1	Tiểu khu C1	C1	60,16	30-50	1-7	7.780	7.780
3.2	Tiểu khu C2	C2	118,15	40-60	1-10		17.690
	Tổng cộng		930,89			37.400	99.980

5. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. Nguyên tắc chung về sử dụng đất

Bố trí khu vực dự trữ phát triển gắn với các phân vùng chức năng để dự trữ cho nhu cầu phát triển mở rộng, phát triển mới trong tương lai. Việc khai thác sử dụng quỹ đất dự trữ phát triển được thực hiện theo định hướng phát triển không gian chung của Tỉnh, của đô thị và của từng địa phương.

Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết gắn với các quy định hiện hành về sử dụng đất đai.

5.2. Định hướng phát triển đô thị

- Xây dựng không gian đô thị mới Tân Mỹ trên cơ sở mở hình thành khu đô thị trung tâm, các khu đô thị mới kết hợp kết nối các khu vực hiện trạng lân cận và hỗ trợ phát triển chung trong vùng huyện Đức Hòa, đóng vai trò là trung tâm kinh tế - xã hội của khu vực phía Bắc huyện Đức Hòa.

- Giai đoạn đến năm 2025: Xây dựng kết cấu hạ tầng khung, hình thành không gian đô thị khu vực cửa ngõ phía Nam đô thị mới Tân Mỹ, khai thác tiềm năng phát triển từ trục đường Đường tỉnh 825 và trục đường động lực đi qua khu vực.

- Giai đoạn đến năm 2030: Xây dựng đô thị sinh thái phía Tây và hình thành không gian đô thị trung tâm.

- Giai đoạn từ năm 2030 đến năm 2040: mở rộng phát triển đô thị theo các trục phát triển Bắc – Nam và Đông – Tây; Xây dựng khu đô thị mới phía Đông kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng; hoàn thiện các khu chức năng theo định hướng quy hoạch.

5.3. Quy hoạch sử dụng đất theo chức năng

Tổng diện tích toàn khu quy hoạch khoảng 930,89 ha.

Đất xây dựng đô thị đến năm 2040 khoảng 756,31 ha, chiếm 81,25% diện tích khu quy hoạch.

a. Đất dân dụng: 642,76 ha, chiếm 69,05% diện tích đất toàn khu quy hoạch.

- **Đất đơn vị ở:** Đất đơn vị ở khoảng 388,42 ha, chiếm 41,73% diện tích khu quy hoạch. Gồm đất dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang, đất đơn vị ở mới, các công trình công cộng, trường học, y tế, cây xanh đơn vị ở,....

- **Đất công cộng đô thị:**

Các công trình công cộng đô thị được tổ chức thành các trung tâm, trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, tài chính, ...) nhằm tiết kiệm đất và khai thác hiệu quả quỹ đất. Trong đất công cộng đô thị không xây dựng nhà ở ổn định lâu dài và công trình ngoài dân dụng.

Vị trí đất công trình công cộng xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình công cộng này có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Diện tích đất công cộng đô thị khoảng 22,14 ha, chiếm 2,38% diện tích khu quy hoạch. Các công trình công cộng, bao gồm: bệnh viện, trường THPT, thư viện, nhà văn hóa và các công trình công cộng khác. Cụ thể: xây dựng mới hệ thống các bệnh viện; Trường trung học phổ thông bố trí tại hạt nhân của khu ở với quy mô được đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu ở và khu vực lân cận. Trong đất công cộng đô thị, công cộng khu ở bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình văn hóa phục vụ dân cư đô thị và khu vực. Các công trình văn hóa bao gồm: nhà văn hóa, nhà hát, rạp xiếc, rạp chiếu phim, bảo tàng, triển lãm, thư viện, câu lạc bộ...

Đối với khu đất công cộng đô thị tại các không gian trọng tâm, khu điểm nhấn: ưu tiên nghiên cứu các hạng mục mang tính chất văn hóa biểu tượng như Cung triển lãm, trung tâm văn hóa truyền thông đa phương tiện, trung tâm vui chơi giải trí, và hạng mục có tính chất thương mại dịch vụ cấp vùng,... hướng tới mục tiêu phục vụ các đối tượng cả trong và ngoài đô thị mới, cũng như cho toàn bộ khu vực phía Bắc huyện Đức Hòa.

- Đất cây xanh đô thị:

Diện tích khoảng 50,16 ha, chiếm 5,39% diện tích khu quy hoạch. Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao (TDTT) bao gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện TDTT,... được phân bố tại các phân khu.

Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được tổ chức kết hợp với không gian mặt nước nhằm tạo lập cảnh quan kết hợp phục vụ việc tiêu thoát nước trong khu vực. Các công viên này kết hợp với không gian đi bộ trong khu đô thị. Tại đây bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

Các công trình thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

Hệ thống cây xanh đô thị, cây xanh khu ở được kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố, các dải cây xanh, các trục không gian đi bộ gắn với cây xanh, vườn hoa đơn vị ở, nhóm ở và các công trình xây dựng.

Vị trí đất công trình TDTT, hồ điều hòa, mặt nước xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình TDTT này có thể điều chỉnh để phù hợp với thức tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Đất giao thông đô thị:

Diện tích khoảng 171,07 ha, chiếm 18,38% diện tích khu quy hoạch. Gồm đất đường chính đô thị, đường khu vực và đường phân khu vực, bến - bãi đỗ xe, các trung tâm vận tải đa phương tiện, điểm trung chuyển xe buýt... Ngoài hệ thống mạng đường quy hoạch mới, cần cải tạo mở rộng và chỉnh trang các tuyến giao thông hiện trạng

Trong khu vực xác lập bãi đỗ xe công cộng tập trung tại các đầu mối giao thông nhằm giải quyết nhu cầu trung chuyển hành khách trên các phương tiện xe buýt, taxi... Ngoài ra các bãi đỗ xe được xác lập trên nguyên tắc sau:

+ Đất ngoài dân dụng đô thị phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe.

+ Đất dân dụng đô thị: phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình đó. Ngoài ra, trong khuôn viên đất xây dựng các công trình công cộng, cây xanh tập trung dành một phần quỹ đất hoặc sàn để phục vụ nhu cầu đỗ xe công cộng. Các bãi đỗ xe này nằm trong thành phần đất công cộng và cây xanh đô thị và nằm trong thành phần đất đơn vị ở nên không tính vào chỉ tiêu đất giao thông. Vị trí được lựa chọn cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 800m. Vị trí và quy mô cụ thể các bãi đỗ xe công cộng này sẽ được xác định trong các quy hoạch phân khu.

b. Đất ngoài dân dụng: Khoảng 113,55ha, chiếm 12,20% diện tích khu quy hoạch:

- **Đất trụ sở, cơ quan:** Diện tích khoảng 2,04 ha, chiếm 0,22% diện tích khu quy hoạch.

- **Đất tôn giáo di tích:** Diện tích khoảng 0,67 ha, chiếm 0,07% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: đất xây dựng trạm biến áp, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, bến - bãi đỗ xe.

- **Đất cây xanh thể dục thể thao:** Diện tích khoảng 104,77 ha, chiếm 11,25% diện tích khu quy hoạch

- **Đất hạ tầng kỹ thuật:** Diện tích khoảng 6,07 ha, chiếm 0,65% diện tích khu quy hoạch.

c. Đất khác thuộc đô thị:

Tổng diện tích khoảng 174,58 ha, chiếm 18,75% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: đất nghĩa trang, đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất, đất cây xanh cách ly, mặt nước, đất chưa sử dụng.

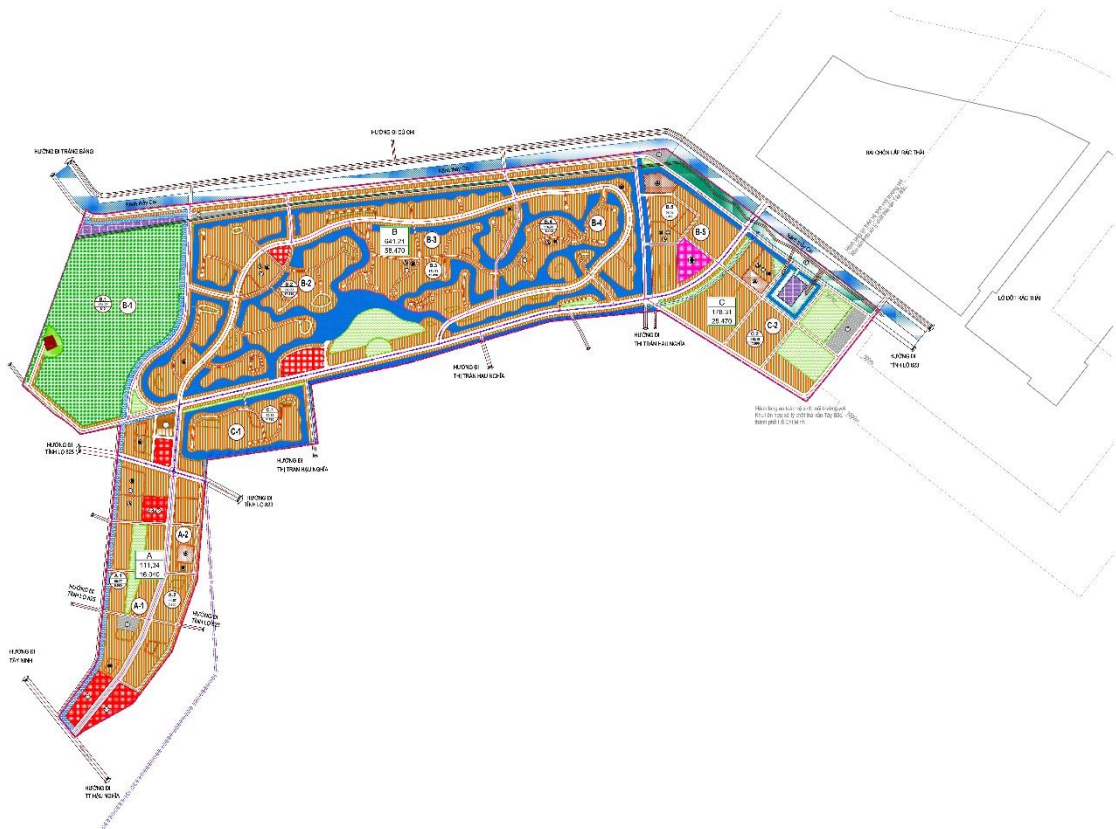
Ghi chú:

Hình dáng hồ điều hòa, hướng tuyến và bề rộng của các tuyến sông, mương xác định trong bản vẽ làm cơ sở để triển khai nghiên cứu chi tiết trong giai đoạn sau có thể điều chỉnh để phù hợp với điều kiện hiện trạng, tạo dựng cảnh quan, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Chức năng của các công viên chỉ là định hướng, cụ thể sẽ được xem xét trong quá trình nghiên cứu chi tiết để điều chỉnh phù hợp với nhu cầu, xu hướng xã hội, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút nguồn vốn đầu tư xây dựng công viên, cây xanh đảm bảo tính khả thi.

Đối với các công trình cao tầng, khối tích lớn, khuyến khích khai thác không gian ngầm nhằm tăng quy mô sàn sử dụng, tiết kiệm quỹ đất và hạn chế ảnh hưởng đến không gian cảnh quan khu vực. Khuyến khích hình thành các trung tâm dịch vụ hỗn hợp, tổ hợp thương mại liên hoàn, khai thác triệt để không gian ngầm phục vụ cho nhu cầu về thương mại dịch vụ và du lịch.

Mật độ xây dựng ở quy hoạch phân khu là mật độ gộp. Ở bước lập quy hoạch chi tiết, khi chia thành các lô đất nhỏ hơn thì mật độ từng lô đất được nội suy và phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.



Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất

5.4. Quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn

5.4.1. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030

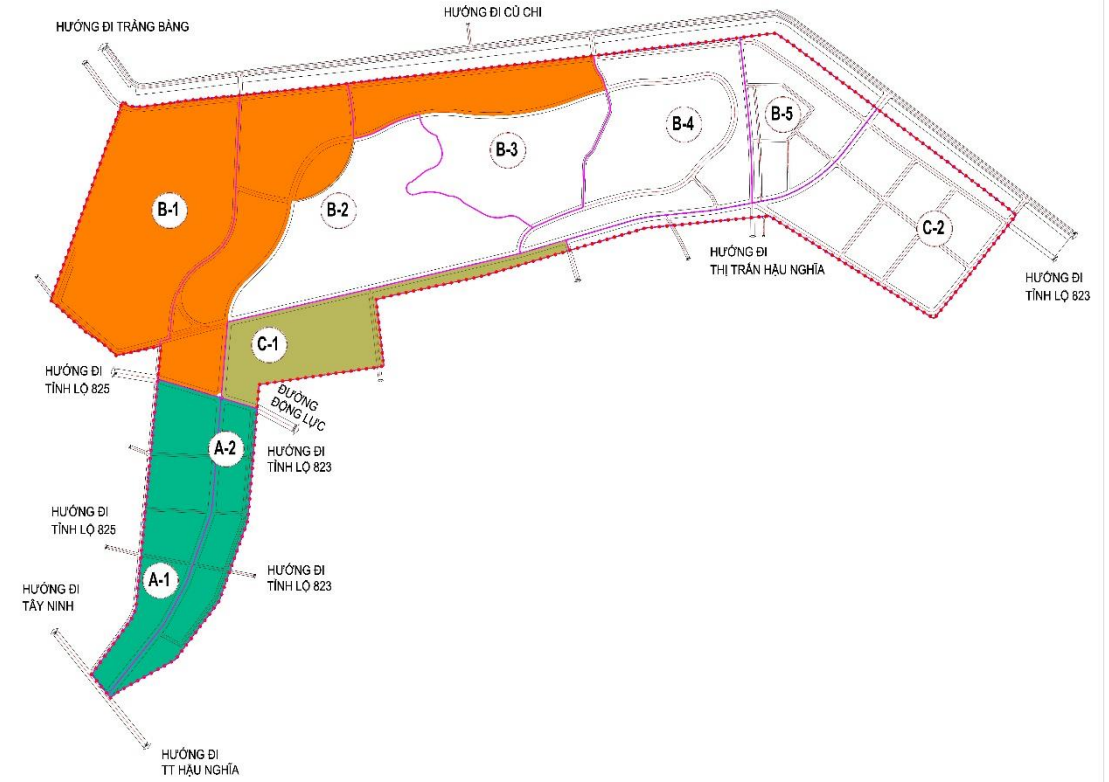
Tổng diện tích toàn khu quy hoạch khoảng 930,89 ha.

- a) Đất xây dựng đô thị khoảng 326,58 ha, chiếm 35,08% diện tích đất toàn khu.
- b) Đất khác thuộc đô thị: khoảng 604,32 ha, chiếm 64,92% diện tích đất toàn khu.

Bảng: Cân bằng sử dụng đất toàn khu quy hoạch đến năm 2030

T	T	Hạng mục	Hiện trạng			NĂM 2030		
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
		Dân số			280		37.400	
		Toàn khu quy hoạch (A+B)	930,89	100,00		930,89	100,00	
A		Đất xây dựng đô thị (I+II)	32,45	3,49	1.159	326,58	35,08	
I		Đất dân dụng	29,38	3,16	1.049	215,39	23,14	
1		Đất công cộng đô thị	-	-		18,82	2,02	
		- Đất công cộng đô thị				17,24	1,85	
		- Đất bệnh viện				-	-	

T T	Hạng mục	Hiện trạng			NĂM 2030		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
	- Đất trường THPT				1,58	0,17	0,4
2	Đất cây xanh đô thị				12,46	1,34	3,3
3	Đất giao thông đô thị	12,63	1,36		78,32	8,41	20,9
3.1	Đất đường giao thông	12,63	1,36		75,58	8,12	
3.2	Đất bãi đỗ xe				2,74	0,29	
4	Đất đơn vị ở	16,75	1,80		105,79	11,36	28,3
II	Đất ngoài dân dụng	3,07	0,33		111,19	11,94	-
1	Đất trụ sở cơ quan		-		2,09	0,22	-
2	Đất tôn giáo, di tích	0,67	0,07		0,67	0,07	-
3	Đất cây xanh thể dục thể thao				104,77	11,25	-
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,40	0,26		3,66	0,39	-
B	Đất khác	898,44	96,51		604,32	64,92	
1	Đất nghĩa trang	1,10	0,12		1,10	0,12	
2	Đất nông nghiệp	473,01	50,81		340,90	36,62	
3	Đất rừng sản xuất	251,08	26,97		201,08	21,60	
4	Đất cây xanh cách ly				5,68	0,61	-
5	Mặt nước, đất chưa sử dụng	173,25	18,61		55,56	5,97	-



Phạm vi quy hoạch sử dụng đất đến giai đoạn 2030

5.4.2. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2040

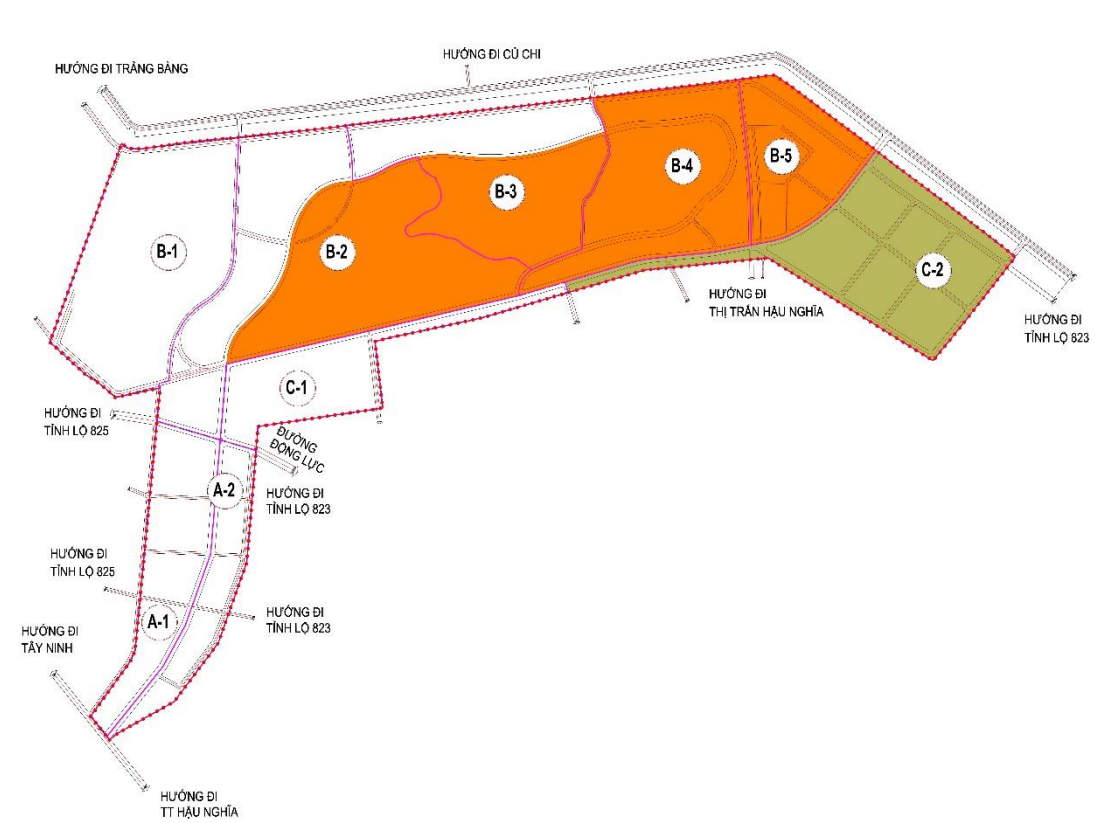
Tổng diện tích toàn khu quy hoạch khoảng 930,89 ha.

- a) Đất xây dựng đô thị khoảng 756,31 ha, chiếm 81,25% diện tích đất toàn khu.
- b) Đất khác thuộc đô thị: khoảng 174,58 ha, chiếm 18,75% diện tích đất toàn khu.

Bảng: Cân bằng sử dụng đất toàn khu quy hoạch đến năm 2040

TT	Hạng mục	NĂM 2040			Nhiệm vụ QHC
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
	Dân số			99.980	
	Toàn khu quy hoạch (A+B)	930,89	100,00		-
A	Đất xây dựng đô thị (I+II)	756,31	81,25	75,6	
I	Đất dân dụng	642,76	69,05	64,3	50-80
1	Đất công cộng đô thị	33,11	3,56	3,3	2-5
	- Đất công cộng đô thị	22,14	2,38	2,2	2-5
	- Đất bệnh viện	4,65	0,50	0,5	0,4
	- Đất trường THPT	6,32	0,68	0,6	0,4
2	Đất cây xanh đô thị	50,16	5,39	5,0	5
3	Đất giao thông đô thị	171,07	18,38	17,1	-
3.1	Đất đường giao thông	163,23	17,53		-
3.2	Đất bãi đỗ xe	7,84	0,84		-
4	Đất đơn vị ở	388,42	41,73	38,8	28-55

TT	Hạng mục	NĂM 2040			Nhiệm vụ QHC
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
II	Đất ngoài dân dụng	113,55	12,20	-	-
1	Đất trụ sở cơ quan	2,04	0,22	-	-
2	Đất tôn giáo, di tích	0,67	0,07	-	-
3	Đất cây xanh thể dục thể thao	104,77	11,25	-	-
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,07	0,65	-	-
B	Đất khác	174,58	18,75		
1	Đất nghĩa trang				
2	Đất nông nghiệp				
3	Đất rừng sản xuất				
4	Đất cây xanh cách ly	28,56	3,07	-	-
5	Mặt nước, đất chưa sử dụng	146,02	15,69	-	-



Phạm vi quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2040

5.4.3. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

T T	Hạng mục	NĂM 2030			NĂM 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Dân số			37.400			99.980
	Toàn khu quy hoạch (A+B)	930,89	100,00		930,89	100,00	

T T	Hạng mục	NĂM 2030			NĂM 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất xây dựng đô thị (I+II)	326,58	35,08	87,3	756,31	81,25	75,6
I	Đất dân dụng	215,39	23,14	57,6	642,76	69,05	64,3
1	Đất công cộng đô thị	18,82	2,02	5,0	33,11	3,56	3,3
	- Đất công cộng đô thị	17,24	1,85	4,6	22,14	2,38	2,2
	- Đất bệnh viện	-	-	-	4,65	0,50	0,5
	- Đất trường THPT	1,58	0,17	0,4	6,32	0,68	0,6
2	Đất cây xanh đô thị	12,46	1,34	3,3	50,16	5,39	5,0
3	Đất giao thông đô thị	78,32	8,41	20,9	171,07	18,38	17,1
3.1	Đất đường giao thông	75,58	8,12		163,23	17,53	
3.2	Đất bãi đỗ xe	2,74	0,29		7,84	0,84	
4	Đất đơn vị ở	105,79	11,36	28,3	388,42	41,73	38,8
II	Đất ngoài dân dụng	111,19	11,94	-	113,55	12,20	-
1	Đất trụ sở cơ quan	2,09	0,22	-	2,04	0,22	-
2	Đất tôn giáo, di tích	0,67	0,07	-	0,67	0,07	-
3	Đất cây xanh thể dục thể thao	104,77	11,25	-	104,77	11,25	-
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,66	0,39	-	6,07	0,65	-
B	Đất khác	604,32	64,92		174,58	18,75	
1	Đất nghĩa trang	1,10	0,12				
2	Đất nông nghiệp	340,90	36,62				
3	Đất rừng sản xuất	201,08	21,60				
4	Đất cây xanh cách ly	5,68	0,61	-	28,56	3,07	-
5	Mặt nước, đất chưa sử dụng	55,56	5,97	-	146,02	15,69	-

5.5. Quy định quản lý sử dụng đất

Các chỉ tiêu quy hoạch được khống chế tối thiểu để đảm bảo điều kiện tiện nghi sinh hoạt đô thị và khống chế tối đa nhằm khai thác hiệu quả tài nguyên và ngưỡng khống chế sử dụng các chỉ tiêu quy hoạch.

Khu đô thị với nhiều khu vực chức năng đặc thù, là khu vực đô thị hóa từ khu vực nông thôn với đặc điểm sông nước tại khu vực sẽ áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch.

5.5.1. Đối với khu ở:

- Yêu cầu về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không ứ đọng và phù hợp với quy hoạch tổng thể. Cốt xây dựng tuân thủ theo QH san nền từng lô đất, khi xây dựng phải xin cấp phép. Đối với cốt sân nhà, tầng cao nhà, mặt đứng nhà khi xây dựng sẽ tuân thủ theo hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

Các khu nhà ở có hệ thống thu gom rác và có điểm tập trung rác theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Nhà ở xây dựng cách điểm tập trung rác trên 50m và có trồng cây cách ly, thiết kế sân chơi, vườn hoa, khuôn viên cho từng khu ở.

- Yêu cầu quản lý xây dựng:

Cấu trúc không gian sinh thái trong làng như sẽ được kế thừa dưới dạng đất nhà vườn đô thị. Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Tăng chất lượng và sức chứa hạ tầng kỹ thuật.

Nhà ở tái định cư tại chỗ: bố trí quỹ đất tại tiểu khu C2 để cải tạo, chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng và bố trí tái định cư với những hộ trong diện cần di dời. Khu tái định cư ưu tiên bố trí mặt ngoài các ô phố hiện trạng, tiếp giáp với đường quy hoạch mới.

Nhà ở liền kề: nhà ở hộ gia đình không khuyến khích kinh doanh mặt phố, có mặt tiền từ 4-6m, diện tích 100-150 m²/lô. Đây là thể loại chiếm tỷ trọng chính trong đất ở mới. Áp dụng chính sách linh hoạt như: cho phép hợp thửa để trở thành nhà biệt thự, cho phép chuyển đổi thành nhà cửa hàng trên một số tuyến phố nếu như tình hình phát triển kinh tế xã hội cho phép các tuyến phố đó trở thành phố tiểu thương. Là thể loại nhà tự xây. Về cơ bản, không khuyến khích hoạt động kinh doanh mặt phố trong khu ở để giữ được chất lượng môi trường và văn hóa khu ở.

Nhà ở thương mại: nhà ở liền kề với cửa hàng tầng trệt và cho thuê hoặc ở tại các tầng trên. Nhà cửa hàng chỉ phân bố ở những khu vực cho phép kinh doanh mặt phố chính đô thị. Công trình nhà cửa hàng có mặt tiền tối thiểu 4m-20m. Có thể sử dụng một phần hoặc toàn bộ vào chức năng kinh doanh.

Nhà chung cư: trong các khu đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, có thể bố trí đất xây dựng chung cư thấp tầng (dưới 6 tầng). Quỹ đất cho chung cư không vượt quá 25% quỹ đất hỗn hợp TMDV. Tầng 1 chung cư không dùng cho căn hộ. Quỹ đất ở này dành cho nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở thu hút lao động trẻ đến làm việc.

Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng ... được yêu cầu phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng đô thị.

5.5.2. Đối với công trình dịch vụ, công cộng

Yêu cầu về công trình: các công trình công cộng cấp đô thị cần tổ chức thành các trung tâm trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính, văn phòng giao dịch ...). Nhằm tiết kiệm khai thác hiệu quả quỹ đất.

Các công trình đặc biệt, điểm nhấn cần có quảng trường và không gian mở lớn phía trước công trình.

Tuyến phố thương mại cho phép xây dựng các công trình chuyên về tính TMDV như chợ dân sinh, trung tâm thương mại, siêu thị, chợ đầu mối... Các khu vực có trụ sở công ty, khách sạn cũng được xếp vào loại hình đất TMDV. Các tuyến phố nhà chia lô cho phép hoạt động dạng cửa hàng mặt phố được quy định trong quy hoạch. Các công trình làm cửa hàng, hoặc cho thuê tầng trên làm công ty, hoặc làm khách sạn phải đảm bảo phù hợp quy định cụ thể theo từng loại.

Khuyến khích: Tạo không gian thương mại nổi bật, có nhịp điệu về tầng cao và khối tích. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại, tạo không gian linh hoạt cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm.

Ưu tiên hỗn hợp đa dạng chức năng công trình, trong đó có chức năng công cộng trên cùng khu đất

Khuyến khích kiểu bố cục mặt bằng khối liên hoàn hoặc hợp khối. Công trình bám sát mặt phố để tạo diện mạo phố. Bố trí sân rộng bên trong để điều hoà vi khí hậu và tổ chức hoạt động nội bộ. Bố trí bãi xe sân trong. Giảm thiểu để xe lấn át mặt phố.

- Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Cốt nền của các khu vực thiết kế đảm bảo thoát nước và không ảnh hưởng các công trình lân cận.

Các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị đều có bãi đỗ xe, tùy theo từng khu vực quy mô bố trí hợp lý.

Đối với các công trình trung tâm lớn: thiết kế chiếu sáng phù hợp cho ngoại thất công trình vừa đảm bảo an toàn vừa cải tạo cảnh quan đô thị.

- Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

Các khu trung tâm đều có hệ thống thu gom rác thiết kế thuận lợi, bố trí trên các đường nhánh và gần các môi giao cắt đường đô thị.

Cây xanh khu trung tâm công cộng trồng nhiều chủng loại cây trang trí, tạo ra nhiều không gian tạo cảnh quan môi trường phong phú.

-Yêu cầu về quản lý xây dựng:

Các công trình thuộc khu trung tâm chỉ được xây dựng khi có dự án đầu tư và quy hoạch mặt bằng xây dựng được cấp có thẩm quyền được phê duyệt trên cơ sở quy hoạch chi tiết và hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng theo luật định.

Giới hạn khu đất và chỉ giới xây dựng công trình được xác lập theo quy hoạch mặt bằng xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt tùy thuộc theo quy mô, tính chất, vị trí xây dựng từng công trình.

5.5.3. Đối với khu công viên, cây xanh

Bao gồm các công viên trong các đơn vị ở, nhóm ở và dải công viên cây xanh đô thị kết hợp không gian mặt nước.

Phát triển hệ thống cây xanh đô thị kết hợp với cải tạo chỉnh trang hệ thống công viên, cây xanh hiện có gắn với không gian mặt nước.

Hệ thống cây xanh TDTT được bố trí khai thác tối đa điều kiện địa hình, cảnh quan tự nhiên, các hồ nước kênh mương hiện có gắn kết không gian đi bộ, tổ chức khu công viên cây xanh giải trí kết hợp TDTT.

- Yêu cầu về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật :

Chuẩn bị đất đai các khu vực công viên cây xanh đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể. Cốt xây dựng công trình tuân thủ theo QH san nền từng lô đất, khi xây dựng phải xin cấp phép.

- Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

Công viên cây xanh là khu vực giao lưu cộng đồng, do đó cần nâng cao ý thức của người dân thông qua các hình thức tuyên truyền, giáo dục, vận động để mỗi người dân có ý thức giữ gìn môi trường cảnh quan chung. Xây dựng các điểm thu gom rác theo quy hoạch.

Hệ thống thu gom rác phải được quy hoạch cụ thể, không bố trí các công trình công nghiệp gây bụi, bản gần các khu công viên, ngăn cấm thoát nước bản (chưa qua xử lý) vào các hồ trong khu công viên cây xanh.

- Yêu cầu về quản lý - bảo vệ:

Các công viên cây xanh được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị.

Nghiêm cấm việc khai thác, san lấp mặt bằng bừa bãi trong khu vực dự kiến xây dựng công viên gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên. Nghiêm cấm xây dựng các công trình ngoài chức năng cây xanh, TDTT, vui chơi giải trí, công trình gây ô nhiễm môi trường.

5.5.4. Trục không gian, quảng trường, không gian mở

a. Đất không gian mở là các khu vực không gian phục vụ công cộng ngoài trời gồm các loại hình sau:

Công viên: Là không gian công cộng ngoài trời, có mật độ phủ xanh từ 70% trở lên, được sử dụng cho các mục đích vui chơi giải trí, vịnh cảnh, điều hoà khí hậu, tái tạo sức lao động cho cộng đồng dân cư.

Quảng trường: là khoảng không gian công cộng dành cho đi bộ, nằm ở vị trí tụ điểm nhiều luồng qua lại, thường dùng cho mục đích tụ tập công cộng, phủ mặt nền cứng thường trên 40% diện tích, có vai trò đáng kể cho tổ chức sự kiện văn hoá thường nhật và định kỳ của địa bàn lân cận.

Sân thể thao ngoài trời: là khu vực sân bãi dùng cho hoạt động thể dục thể thao và tổ chức sự kiện của cộng đồng liên quan.

Dải cây xanh cách ly: là khu vực thường có dạng tuyến hoặc vòng kín, trồng cây tập trung mật độ cao, với mục đích lọc tầm nhìn và điều hoà khí hậu, chống lại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường của một đối tượng đô thị như đường giao thông lớn, trạm xử lý nước thải...

Mặt nước: gồm kênh mương hồ ao, dùng cho giao thông thuỷ và mục đích thuỷ lợi, cũng là không gian tạo cảnh quan nước. Mặt nước không được coi như một loại hình sử dụng đất độc lập mà tồn tại như một thành phần của không gian mở (thường là Công viên) bao chứa nó.

Không bao gồm các không gian mở sau: đất giao thông, đất nông nghiệp, không gian mở bên trong các thửa đất thuộc loại hình sử dụng khác.

b. Quy định về công trình xây dựng trong không gian mở:

Các công trình xây dựng trong không gian mở phải phù hợp chức năng chính của không gian.

Các công trình chức năng chung phù hợp chức năng công viên gồm: điểm thông tin hướng dẫn, bán vé du lịch công viên, nhà vệ sinh công cộng, quán café, quán ăn nhỏ, nhà thuyền, nhà nghỉ, kios, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí cho trẻ em, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí có chủ đề liên quan chủ đề chính của công viên. Các công trình không phù hợp chức năng chính của công viên không được khuyến khích xây dựng.

Hạn chế xây dựng tường rào ngăn cách không gian mở.

Mật độ xây dựng công trình tối đa 15%. Tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 70%; diện tích bê tông hoá không quá 15% diện tích khuôn viên.

Trên các trục chủ đạo Thiết kế các công trình hiện đại đồng bộ. Nghiên cứu hệ thống đường gom đầu nối hợp lý các công trình xung quanh đường. Trồng các dải cây xanh chống ô nhiễm tiếng ồn, bụi, ngoài ra còn tạo cảnh quan đẹp kết hợp hệ thống công trình, nghiên cứu vật liệu lát hè đường, các biển báo giao thông hình thức phối kết cây xanh thảm cỏ để hạn chế tai nạn giao thông và phù hợp với thiết kế đô thị.

Cần được tổ chức sao cho vừa có được không gian rộng, thoáng, trang trọng là điểm nhấn không gian cho đô thị, nhưng vẫn tiện nghi cho các hoạt động khác.

Các không gian cây xanh quảng trường, bên cạnh các thảm cỏ hoa, vòi phun nước cũng cần chú ý tới khoảng cây xanh bóng mát. Các đường dạo, tuyến đi bộ tiếp cận thuận tiện với các tuyến giao thông và bãi đỗ xe.

Các tượng đài, biểu tượng, băng rôn, quảng cáo cần được quy định, bố trí phù hợp, tránh làm giảm tầm nhìn hoặc phá vỡ không gian quảng trường.

Bố trí hợp lý các thiết bị trong khu vực quảng trường như đèn chiếu sáng, đèn trang trí, các ghế ngồi, thùng rác và chọn lựa hình thức phù hợp.

5.5.5. Đối với công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, công trình đặc biệt.

Nghiêm cấm xây dựng các công trình trong hành lang lưới điện đi qua khu vực. Các khu vực thuộc lộ giới quản lý đường quốc lộ và đường giao thông đối ngoại. Ngoài ra, các khu vực thuộc lộ giới quản lý các tuyến đường theo quy hoạch cũng phải được kiểm soát chặt chẽ, nhằm hạn chế phải GPMB khi có các dự án đầu tư cụ thể.

Trong khu vực có bố trí các trạm biến áp, trạm cấp nước, và khu vực xử lý thu gom nước thải theo quy hoạch... Hồ sơ xây dựng cần phải đạt các tiêu chuẩn của ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5.5.6. Đối với khu vực địa hình cảnh quan đặc thù:

Các khu vực cây xanh, công viên cảnh quan đô thị. Được phép xây dựng các công trình dịch vụ nhỏ, có sàn tầng 1 phải cao tối thiểu bằng cao độ đê khu vực, đảm bảo thoát lũ.

Khu cây xanh thể dục thể thao được nghiên cứu triển khai theo dự án riêng ở giai đoạn sau, được cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận.

6. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

6.1. Công trình công cộng

6.1.1. Đánh giá cơ bản về hiện trạng

- Hiện trạng khu vực không có công trình công cộng.
- Để đạt được mục tiêu phát triển và đáp ứng được nhu cầu dịch vụ công cộng cho 99.980 dân trong tương lai, cần quy hoạch xây dựng mới các công trình công cộng dựa trên cấu trúc đô thị và khoảng cách giữa các công trình (bán kính phục vụ).

6.1.2. Chỉ tiêu

- Dưới đây là khung thiết lập số lượng và quy mô diện tích cần thiết của từng hạng mục công trình công cộng

1) Công trình văn hóa thể thao

- Công trình văn hóa

Bảng: Bảng chỉ tiêu công trình văn hóa

Công trình văn hóa	Quy mô tiêu chuẩn (ha/công trình)	Số lượng bố trí
Nhà văn hóa (Cung văn hóa)	0,5	1 công trình
<ul style="list-style-type: none">- Thiết lập theo Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2021/BXD- Các công trình văn hóa ở trung tâm của đô thị nói trên sẽ được bố trí dọc đường chính của khu vực đô thị trung tâm.		

- Công trình thương mại

Bảng: Bảng chỉ tiêu công trình thương mại

Công trình văn hóa	Quy mô tiêu chuẩn (ha/công trình)	Số lượng bố trí
Chợ	1	1 công trình
<ul style="list-style-type: none">- Thiết lập theo Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2021/BXD- Các công trình thương mại (chợ) sẽ được bố trí dọc đường chính của khu vực đô thị		

- Công trình thể dục thể thao

Bảng: Bảng cơ cấu công trình thể dục thể thao

Công trình thể dục thể thao	Quy mô tiêu chuẩn (ha/công trình)	Số lượng công trình
Sân thể thao cơ bản	1,0	1 công trình

Theo QCVN 01:2021/BXD: sân thể thao cơ bản có tiêu chuẩn là 0,6m²/người, 1,0ha/công trình; Công trình TDTT nên xây dựng kết hợp với công viên đô thị.

2) Công viên

Bảng: Phân loại công viên đô thị và thiết lập quy mô, số lượng theo tiêu chuẩn

Công viên đô thị	Quy mô tiêu chuẩn (ha/công viên)	Số lượng bố trí (công viên)
Công viên đô thị	10-50	1 trở lên
Công viên khu vực	4-5	(Trong bán kính 1km bố trí 1 công viên)
Công viên chuyên đề	Phù hợp điều kiện	Phù hợp điều kiện

- Công viên tổng hợp: công viên với đối tượng là toàn bộ người dân khu vực với các mục đích đa dạng như nghỉ ngơi, thưởng ngoạn, dạo bộ, vui chơi, vận động, v.v ...

3) Công trình y tế

Bảng: Bảng cơ cấu công trình y tế - Theo QCVN 01:2021/BXD

Công trình y tế	Tiêu chuẩn xây dựng	
	Quy mô công trình	Số lượng công trình
Bệnh viện đa khoa	100m ² /giường	4 giường/1000 dân

4) Công trình giáo dục

Bảng: Bảng cơ cấu công trình giáo dục - Theo QCVN 01:2021/BXD

Công trình giáo dục	Tiêu chuẩn xây dựng	
	Số học sinh	Quy mô công trình
Trường mầm non	50 chỗ/ 1000 người	12 m ² / chỗ
Trường tiểu học	65 chỗ/ 1000 người	10 m ² / chỗ
Trường Trung học cơ sở	55 chỗ/ 1000 người	10 m ² / chỗ
Trường Trung học phổ thông	40 chỗ/ 1000 người	10 m ² / chỗ

6.1.3. Nhu cầu

- Dựa vào các chỉ tiêu, tính toán và dự báo nhu cầu của từng loại công trình:

1) Công trình văn hóa – TDTT

- Công trình văn hóa: Trung tâm văn hóa cấp khu vực

- + Số lượng bố trí: 1 công trình cấp khu vực.
- + Quy mô (diện tích): quy mô tối thiểu tính theo quy mô tiêu chuẩn
- Công trình TDTT: Sân thể thao, sân thể thao cơ bản
- + Số lượng bố trí: số lượng công trình cần thiết cho dân số quy hoạch 99.980 dân như sau: 99.980 người (dân số quy hoạch)/17.000~30.000 người/công trình (chỉ tiêu) = 03~06 công trình.
- + Quy mô diện tích: quy mô tối thiểu tính theo quy mô tiêu chuẩn. Với điều kiện tiền đề là đầu tư xây dựng các công trình này cùng với công viên đô thị, thiết lập quy mô lớn hơn so với tiêu chuẩn.

2) Công viên

- Các công viên đô thị: bố trí 2-3 khu vực công viên đô thị
- Công viên khu vực: bố trí 1 khu vực phía Tây dự án, thực hiện theo dự án riêng ở giai đoạn sau
- Các công viên trong đơn vị ở được cụ thể hóa ở giai đoạn sau khi triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết

3) Công trình y tế

Nếu tính toán dựa trên tiêu chuẩn Việt Nam với dân số quy hoạch 99.980 người thì số giường cần thiết và tổng diện tích như sau:

Số giường: 99.980 người (dân số quy hoạch) * 4 giường/1000người (chỉ tiêu) = 400 giường

Tổng diện tích: 400 giường*100m²/giường (chỉ tiêu) = 40.000 m² = 4 ha

Xây dựng 1 bệnh viện đa khoa quy mô khoảng 4,65 ha.

4) Công trình giáo dục

Bảng: Bảng thống kê hệ thống trường học các cấp

Tên khu đô thị	Dân số năm 2040	Số học sinh năm 2040	Số lượng trường
Phân khu A	16.040	Cụm trường học cấp đơn vị ở	2
		Trường PTTH	1
Phân khu B	58.470	Cụm trường học cấp đơn vị ở	5
		Trường PTTH	1
Phân khu C	25.470	Cụm trường học cấp đơn vị ở	2
		Trường PTTH	1

6.1.4. Quy hoạch xây dựng công trình công cộng.

Cùng với việc tính toán – dự báo nhu cầu, thực hiện quy hoạch bố trí từng công trình dựa trên cấu trúc đô thị trong tương lai và khoảng cách giữa các công trình.

Bảng: Bảng Quy hoạch bố trí công trình hạ tầng xã hội

Loại	Công trình		Vị trí	Quy mô/ Diện tích
Công trình hành chính	Công trình cơ quan hành chính đô thị		Trung tâm đô thị mới Tân Mỹ	2,04 ha
Công trình văn hóa	Trung tâm văn hóa khu đô thị		Trung tâm đô thị mới Tân Mỹ	-
	Các công trình văn hóa các phân khu đô thị		Bố trí tại các khu vực trung tâm các phân khu đô thị	-
Công trình thể thao	Sân thể thao cơ bản		Bố trí đan xen trong các khu cây xanh TDTT tại phân khu đô thị	-
Công trình y tế	Bệnh viện	- Bệnh viện đa khoa	Khu đô thị phía Đông	4,65 ha
	Trạm y tế	- Trạm y tế các phân khu phân khu đô thị	Bố trí tại các khu vực trung tâm các phân khu đô thị	-
Công viên đô thị	Công viên đô thị		Bố trí tại các khu vực trung tâm các phân khu đô thị	50,16 ha
Công trình thương mại, dịch vụ	Trung tâm thương mại – dịch vụ khu vực		Bố trí tại các khu vực trung tâm các phân khu đô thị, tiếp giáp các đường trục chính đô thị	-

1) Công trình hành chính

- Công trình cơ quan hành chính đô thị được bố trí tại khu vực trung tâm khu đô thị, nằm sát trục đường chính đô thị, thuận lợi cho việc tiếp cận và hoạt động đối ngoại.

2) Bố trí công trình văn hóa thể thao, công viên đô thị

- Định hướng bố trí công trình văn hóa:

+ Các trung tâm dịch vụ - công cộng, văn hóa cấp đô thị (trung tâm văn hóa, trung tâm thương mại) được đề xuất tại vị trí khu vực trung tâm các phân khu, nằm sát trục đường phát triển Bắc – Nam và Đông – Tây.

- Định hướng bố trí công viên đô thị:

+ Xây dựng các công viên đô thị tập trung tại các địa điểm có lợi thế về mặt cảnh quan hoặc ở các địa điểm có môi trường thiên nhiên phong phú.

+ Công viên khu vực được bố trí với mật độ 1 công viên cho mỗi vùng có bán kính 1km, nhằm hình thành nên môi trường sống tốt đẹp cho người dân.

3) Công trình y tế, giáo dục

- Định hướng bố trí công trình y tế

+ Xây dựng thêm bệnh viện đa khoa cung cấp các dịch vụ y tế tổng hợp ở vị trí gần khu vực trung tâm khu đô thị, thuộc phân khu D.

+ Xây dựng các trạm y tế, medical mall (tổ hợp công trình y tế nơi tập trung các bệnh viện và các phòng khám tư) tại trung tâm của khu vực dân cư.

- Định hướng bố trí công trình giáo dục:

+ Xây dựng mới các trường học các cấp tại các khu vực đô thị mới, nhằm đảm bảo bán kính phục vụ và nhu cầu học tập ngày càng đông học sinh.

6.2. Cây xanh và mặt nước

6.2.1. Đánh giá cơ bản về hiện trạng

- Khu đô thị và khu vực lân cận có môi trường tự nhiên phong phú. Đất nông nghiệp chiếm khoảng 1/2 diện tích tự nhiên khu đô thị, có chức năng trị thủy.

- Đất mặt nước kênh, mương đan xen trong phạm vi diện tích đất tự nhiên khu đô thị.

- Cùng với việc đưa các giá trị tự nhiên phong phú của khu đô thị và khu vực phụ cận trở thành một phần trong đời sống của người dân, cần thực hiện xây dựng công viên kết hợp hồ nước lớn, là nơi để người dân sống trong khu đô thị mới có thể thư giãn, vui chơi và giao lưu. Việc hình thành mạng lưới mặt nước và cây xanh trong tổng thể đô thị nhằm mục đích bảo tồn môi trường tự nhiên và xây dựng môi trường đô thị chất lượng cao là rất quan trọng.

6.2.2. Chỉ tiêu

- Loại hình và quy mô tiêu chuẩn của công viên sẽ tuân thủ tiêu chuẩn QCVN 01:2021 của Việt Nam.

6.2.3. Nhu cầu

- Tính toán tổng diện tích cần thiết với dân số quy hoạch 99.980 người như dưới đây: $99.980 \text{ người (dân số quy hoạch)} * 5 \text{ m}^2/\text{người (chỉ tiêu)} = \text{khoảng } 50 \text{ ha}$

- Để thực hiện ý tưởng xây dựng khu vực thành một khu đô thị xanh cần thiết lập sao cho đảm bảo được tổng diện tích mạng lưới cây xanh tối thiểu bằng với diện tích nói trên.

6.2.4. Quy hoạch mạng lưới mặt nước và cây xanh

1) Bảo tồn đất cây xanh, mặt nước tự nhiên:

- Bảo tồn cảnh quan khu vực kênh Thầy Cai; Cải tạo kênh Bung Bàng và kênh Chính.

2) Xây dựng các trọng điểm xanh:

- Bố trí một cách thích hợp công viên đô thị phù hợp với quy mô của đô thị để tạo trọng điểm xanh. Lấy khu công viên thể dục thể thao làm lõi xanh đô thị.

- Xây dựng công viên đô thị tại những vị trí có lợi thế về cảnh quan cũng như có môi trường tự nhiên.

- Xây dựng hệ thống hồ cảnh quan và công viên cây xanh trong khu đô thị trung tâm, làm nơi nghỉ ngơi, vui chơi, dạo bộ, thể dục thể thao, ... thường nhật cho người dân khu vực, từ đó nâng cao chất lượng không gian đô thị.

- Bố trí công viên khu vực trong khu vực dân cư xây mới với khoảng cách thích hợp, góp phần hình thành môi trường trong lành.

3) Hình thành mạng lưới mặt nước và cây xanh

- Xây dựng mạng lưới cây xanh (các con đường có dải cây xanh) để kết nối các trọng điểm cây xanh kể trên.

- Xây dựng không gian thân thiện mặt nước ở hai bên kênh Bung Bàng và kênh Chính, đảm bảo tính liên kết với mạng lưới cây xanh chung, từ đó hình thành không gian tươi mát, trong lành.

- Bố trí cây xanh hai bên đường. Đặc biệt, tại các đường trục chính đô thị bố trí nhiều cây xanh, góp phần giảm hiện tượng đảo nhiệt, đồng tạo dựng cảnh quan đẹp cho khu vực.

- Bố trí dải cây xanh dọc các tuyến đường điện cao thế và cây xanh xung quanh các công trình Hạ tầng kỹ thuật (Trạm biến áp 220kV – Đức Hòa, Trạm cấp nước, và trạm xử lý nước thải,...) để giảm thiểu ô nhiễm đến các khu vực đô thị, đồng thời hình thành cảnh quan đẹp.

7. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

7.1. Định hướng hạ tầng xanh, thông minh và thích ứng biến đổi khí hậu

Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo định hướng hạ tầng xanh, ứng dụng khoa học công nghệ, tạo nền tảng cho phát triển bền vững và xây dựng đô thị dịch vụ du lịch quốc tế.

Giải pháp phát triển hạ tầng xanh được thực hiện trên cơ sở xem xét giải pháp thiết kế phù hợp với đặc điểm điều kiện tự nhiên của khu vực, sử dụng vật liệu tái sử dụng, tiết kiệm năng lượng, giảm thiểu các chi phí xây dựng và vận hành đô thị. Tiến tới hoạt động đô thị được cân bằng với tự nhiên, khắc phục các tình trạng ô nhiễm môi trường và ứng phó với các biến đổi tiêu cực của biến đổi khí hậu.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế theo hướng phân tán, cân bằng cho từng khu vực, tự xử lý môi trường theo từng khu vực.

+ Ưu tiên sử dụng giao thông công cộng thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng xe điện, xe đạp và tạo không gian cho hoạt động giao thông đi bộ. Hạn chế tối đa việc xả thải và gây tiếng ồn của các phương tiện giao thông. Hệ thống vỉa hè, bãi đỗ xe tăng cường các giải pháp thấm nước, không bê tông hoá bề mặt.

+ Phát triển hệ thống hồ điều hòa dọc các trục tiêu thoát nước chính để giúp điều tiết nước, trữ nước cho các hoạt động tưới cây, rửa đường, các hoạt động phi sinh hoạt. Phát triển hệ thống cấp nước sạch sinh hoạt theo hướng tiết kiệm nguồn nước.

+ Phát triển và sử dụng hệ thống thiết bị điện, chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, kết hợp với các công nghệ vận hành thông minh để tăng hiệu quả sử dụng, giảm thiểu sử dụng năng lượng. Từng bước sử dụng các nguồn năng lượng sạch, năng lượng tái tạo cho hoạt động của đô thị. Các hoạt động, dịch vụ tiêu tốn năng lượng cần được kiểm soát và khống chế để hạn chế giảm thiểu nhu cầu năng lượng.

+ Đối với hệ thống thu gom xử lý nước thải, thu gom xử lý chất thải rắn được thực hiện phân tán, ưu tiên xử lý tại nguồn, đảm bảo hoạt động theo từng khu vực, xử lý toàn bộ chất thải, nước thải, không cho xả thải trực tiếp ra môi trường. Cùng với đó hạn chế các nguồn thải, thực hiện các biện pháp quản lý, quy định để hạn chế người dân và du khách sử dụng các vật liệu có nguy cơ đối với môi trường, giáo dục ý thức bảo vệ môi trường cho người dân và cộng đồng.

Định hướng quy hoạch phòng chống thiên tai

- Hạn chế các tác động tới đặc tính tiêu-thoát nước của khu vực.
- Quy hoạch các điểm tái định cư, di dời các điểm dân cư, công trình ra ngoài các khu vực có nguy cơ cao về tai biến thiên nhiên.
- Xây dựng bản đồ dự báo, cảnh báo vùng có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng và cập nhật hàng năm.
- Xây dựng bổ sung tường chắn, ta luy tại các khu vực có nguy cơ sạt lở, xói mòn do mưa lũ. Bổ sung vùng đệm xanh sinh thái ven sông.
- Áp dụng khoa học công nghệ lắp đặt hệ thống báo động, cảnh báo thiên tai, lũ quét, sới mòn ven mặt nước...

- Với địa hình phức tạp, nguy cơ xói lở lớn: kè, tường chắn, trồng cỏ kết hợp giá cố khung bê tông, rọ đá....để tăng cường độ ổn định của nền đường.

- Làm tốt công tác kiểm tra hiện trường, tuyên truyền cho người dân các biện pháp phòng chống, sơ tán khi có mưa bão bất thường.

7.2. Định hướng quy hoạch Giao thông

7.2.1. Nguyên tắc thiết kế

- Xây dựng hệ thống giao thông vận tải hoàn thiện đáp ứng được các tiêu chí: Bền vững – Đồng bộ – Hiện đại trên cơ sở định hướng của Đồ án quy hoạch chung xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch giao thông vận tải thành phố Long An trong quy hoạch chung xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Xây dựng kế hoạch đầu tư hệ thống giao thông vận tải theo các giai đoạn, xác định các dự án ưu tiên.

- Đề xuất các vấn đề về tổ chức, quản lý giao thông và các cơ chế chính sách cho việc quản lý và thực hiện quy hoạch.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng giao thông trên địa bàn tỉnh Long An.

7.2.2. Cơ sở thiết kế

- TCVN 4054:2005 Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế;

- TCXDVN 104-2007 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- QCVN 07-2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn Việt Nam – Quy hoạch xây dựng;

- 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 2030;

- Các tài liệu khác có liên quan.

7.2.3. Mục tiêu và định hướng phát triển hệ thống giao thông của khu đô thị mới Tân Mỹ

Khu đô thị mới Tân Mỹ có dân số định hướng đến năm 2040 là 99.980 người. Giao thông hiện nay chủ yếu là đường đất phục vụ sản xuất, nên để phục vụ nhu cầu phát triển tăng mạnh, hệ thống giao thông cần đảm bảo cho việc phát triển khu đô thị mới hiện đại. Sự gia tăng dân số sẽ kéo theo sự gia tăng số lượng xe máy. Hơn nữa, có thể thấy cùng với sự phát triển kinh tế, tỉ lệ sở hữu ô tô cũng có xu hướng ngày một gia tăng ở các thành phố lớn của Việt Nam như: Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh... Vì vậy việc xây dựng hạ tầng giao thông không đáp ứng được lưu lượng giao thông, dẫn đến tình trạng tắc nghẽn giao thông và gây ra tổn thất lớn về mặt kinh tế.

Là đô thị dịch vụ, thương mại có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của khu vực bắc tỉnh Long An và khu vực Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là đô thị mới có vị trí quan trọng về cơ cấu giao thông kết nối giữa thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Tây cũng như có ý nghĩa quan trọng về sự phân bố dân cư đô thị giữa tỉnh Long An và thành phố Hồ Chí Minh.

Đô thị mới được phát triển theo mô hình đô thị thông minh, đô thị xanh, phát triển bền vững.

Khu quy hoạch hướng tới mục tiêu phát triển xứng tầm với vị thế là khu đô thị dịch vụ, thương mại có vai trò thúc đẩy kinh tế xã hội của khu vực Bắc tỉnh Long An và khu vực Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh. Có vị thế quan trọng về cơ cấu giao thông kết nối giữa Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Tây. Cần xây dựng hệ thống giao thông có thể đáp ứng với nhu cầu phát triển trong tương lai, vì vậy, mục tiêu về giao thông mà khu quy hoạch hướng tới là “Xây dựng hệ thống giao thông toàn diện, đồng bộ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng sống của người dân”. Để thực hiện được mục tiêu này, cần thúc đẩy xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông một cách có hệ thống.

Mục tiêu xây dựng hệ thống giao thông trong khu quy hoạch được xác định như sau:

Mục tiêu 1: Xây dựng hệ thống giao thông nhằm thúc đẩy giao lưu liên vùng – động lực hỗ trợ tăng trưởng kinh tế

- Xây dựng và thúc đẩy mạng lưới đường trục chính liên vùng, đường chính đô thị để phát huy tối đa chức năng của một khu đô thị mới thông minh, đô thị xanh, phát triển bền vững cả tỉnh.

- Hướng tới xây dựng hệ thống giao thông tăng cường tính thuận tiện trong tiếp cận, hỗ trợ di chuyển cho người dân bằng việc liên kết mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch với mạng lưới giao thông liên vùng, từ đó nâng cao khả năng tiếp cận, lưu thông và thúc đẩy giao lưu với khu vực bên ngoài.

Mục tiêu 2 : Xây dựng hệ thống giao thông nhằm mang lại cuộc sống thuận lợi cho người dân khu vực.

- Hướng tới hệ thống giao thông nâng cao sự thuận tiện trong việc di chuyển, phục vụ các hoạt động sinh hoạt hàng ngày của người dân từ làm việc, học tập đến mua sắm,...

- Xây dựng hệ thống giao thông mà ai cũng có thể sử dụng một cách an toàn, an tâm mà không lo ngại tai nạn giao thông.

- Xây dựng hệ thống giao thông thân thiện với môi trường, chống chọi tốt với thiên tai.

7.2.4. Giải pháp quy hoạch

Tận dụng năng lực cơ sở hạ tầng giao thông hiện có, phát huy tối đa về lợi thế địa lý của vùng tỉnh, tập trung cải tạo nâng cấp kết hợp xây dựng mới mạng lưới giao thông hiện đại, đồng bộ; phát triển đa dạng các loại hình vận tải, kết nối liên thông giữa

các phương thức vận tải; phát triển các loại hình giao thông mới, hiện đại; phát triển hệ thống giao thông công cộng đa dạng phù hợp với các đô thị.

a. Đường bộ

(1) Phân cấp đường giao thông

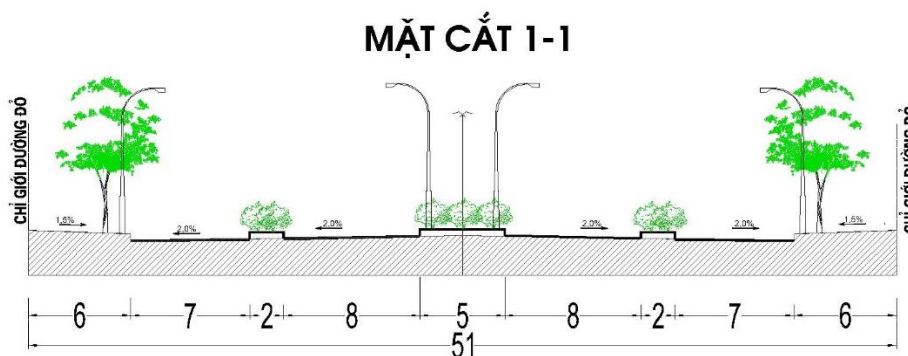
Căn cứ tiêu chuẩn quy hoạch đô thị Việt Nam QCVN 01:2021 để phân loại các loại đường như sau.

- **Đường chính đô thị:** Đường giao thông đối ngoại kết nối các phân khu đô thị với các khu vực xung quanh.

+ Các tuyến đường chính đô thị theo hướng Bắc Nam từ đường tỉnh 825 vào khu vực và trục Đông –Tây có mặt cắt ngang rộng B=51m là trục động lực của khu vực đô thị theo hướng Đông - Tây.

Mặt cắt 1-1: Lộ giới 51m.

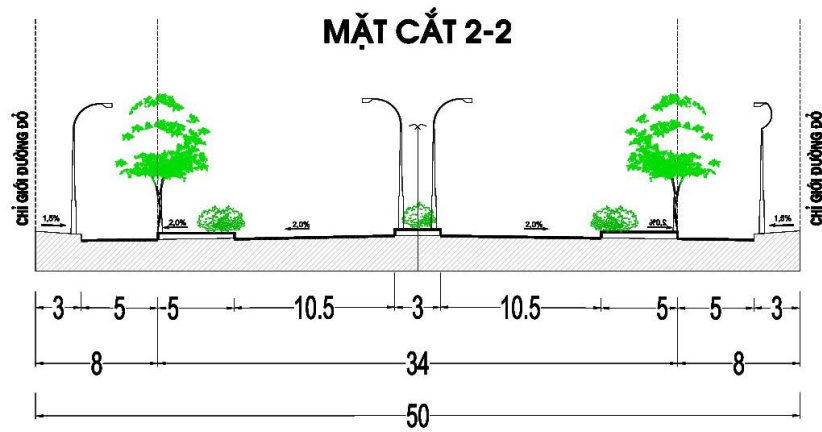
Lòng đường chính	: 8mx2	= 16m
Dải phân cách	: 5m+2mx2	= 9m
Lòng đường gom	: 7mx2	= 14m
Hè đường	: 6mx2	= 12m
Chi giới đường đỏ	:	= 51m



+ Tuyến đường Động Lực của tỉnh Long An (đường nối giữa hai Đường tỉnh 825 và 823) có mặt cắt ngang rộng B=50m là trục động lực liên kết khu đô thị với đường Hồ Chí Minh và Vành đai 4. Đảm bảo mặt cắt đường chính 34m theo định hướng chung của tuyến đường Động Lực, bố trí thêm đường gom hai bên phục vụ phát triển thương mại dọc tuyến tạo không gian cảnh quan hai bên.

Mặt cắt 2-2: Lộ giới 50m.

Lòng đường chính	: 10,5mx2 + 5mx2	= 31m
Dải phân cách	: 3m + 5mx2	= 13m
Hè đường	: 3mx2	= 6m
Chi giới đường đỏ		= 50m

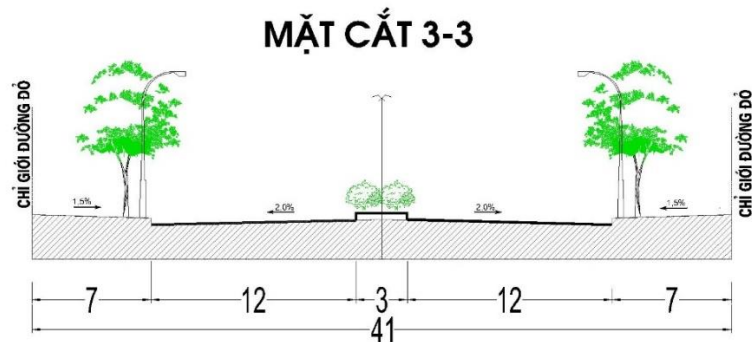


- Đường liên khu vực:

+ Các tuyến đường giao thông có ý nghĩa liên khu, nối các khu dân cư, trung tâm công cộng với nhau và nối với đường trục chính đô thị. Mặt cắt ngang rộng B=30-41m.

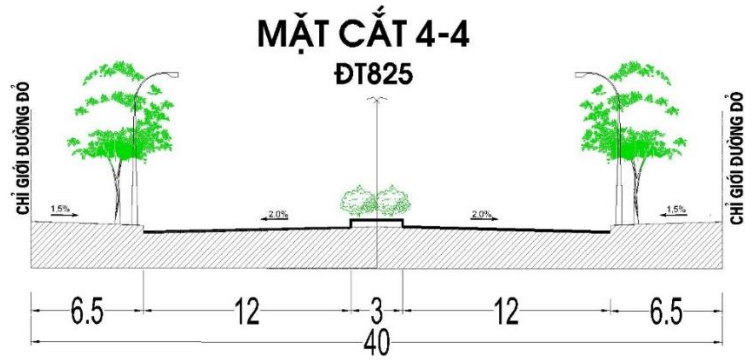
Mặt cắt 3-3: Lộ giới 41m.

Lòng đường chính	: 12mx2	= 24m
Dải phân cách	: 3m	= 3m
Hè đường	: 7mx2	= 14m
Chỉ giới đường đỏ	:	= 41m



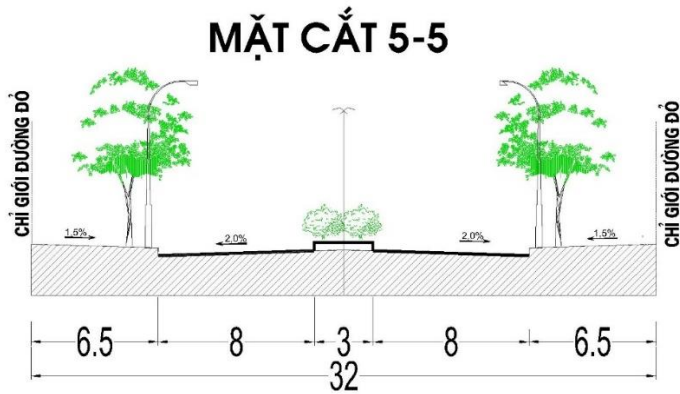
Mặt cắt 4-4: Lộ giới 40m.

Lòng đường chính	: 12mx2	= 24m
Dải phân cách	: 3m	= 3m
Hè đường	: 6,5mx2	= 13m
Chỉ giới đường đỏ	:	= 40m



Mặt cắt 5-5: Lộ giới 32m.

Lòng đường chính	: 8mx2	= 16m
Dải phân cách	: 3m	= 3m
Hè đường	: 6,5mx2	= 13m
Chi giới đường đỏ	:	= 32m

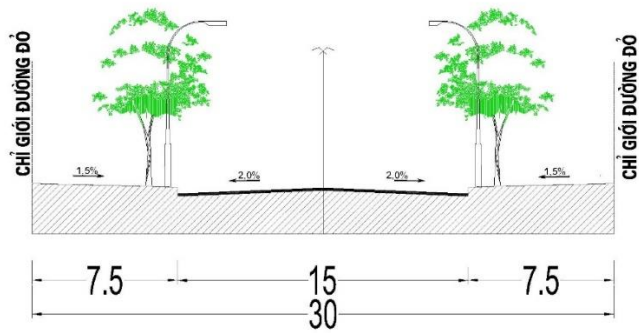


+ Tuyến đường kênh Thầy Cai là tuyến quan trọng liên kết khu đô thị với đường Vành đai 4 và đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Mộc Bài. Theo Quy hoạch Giao thông vận tải tỉnh Long An, đường có mặt cắt ngang rộng B=30m.

Mặt cắt 6-6: Lộ giới 30m.

Lòng đường chính	: 15m	= 15m
Hè đường	: 7,5mx2	= 15m
Chi giới đường đỏ	:	= 30m

MẶT CẮT 6-6

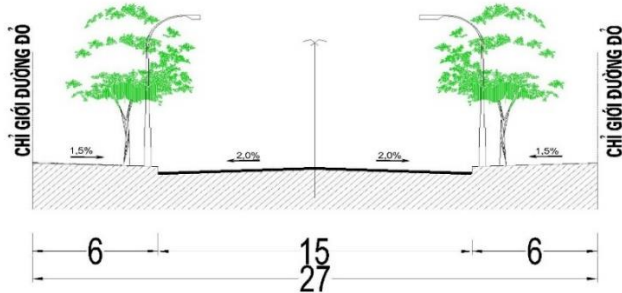


- **Đường chính khu vực:** là đường giao thông có ý nghĩa nối các khu dân cư, trung tâm công cộng với nhau và nối với đường liên khu vực. Mặt cắt ngang rộng B=24-27m.

Mặt cắt 7-7: Lộ giới 27m.

Lòng đường chính	: 15m	= 15m
Hè đường	: 6mx2	= 12m
Chỉ giới đường đỏ	:	= 27m

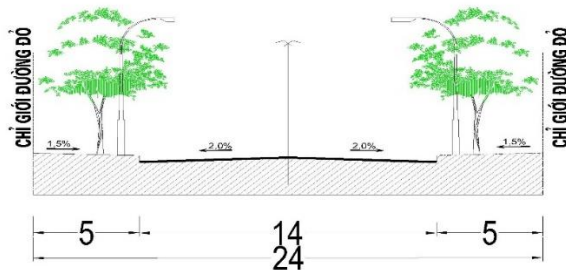
MẶT CẮT 7-7



Mặt cắt 8-8: Lộ giới 24m.

Lòng đường chính	: 14m	= 14m
Hè đường	: 5mx2	= 10m
Chỉ giới đường đỏ	:	= 24m

MẶT CẮT 8-8



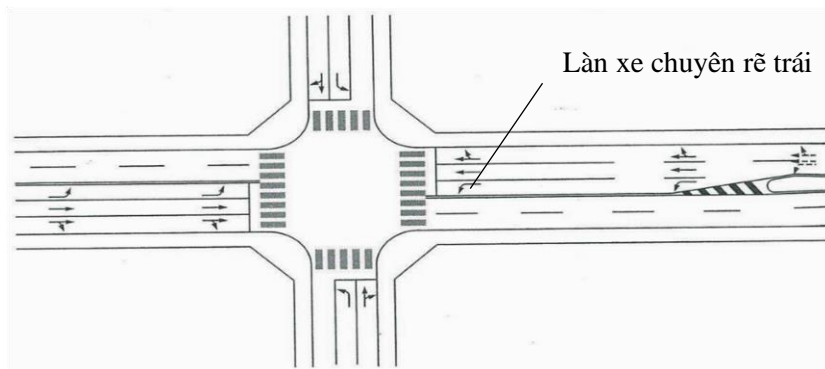
STT	Loại đường	Ký hiệu mặt cắt	Bề rộng mặt cắt ngang điển hình (m)				Chiều dài (m)
			Lòng đường	Hè đường	Phân cách	Tổng	
I	Đường cấp đô thị						28.568
1	Đường chính đô thị	1-1	8,0x2+7,0x2	6,0x2	5,0+2,0x2	51	7.690
2	Đường chính đô thị	2-2	16,0x2	6,0x2	6,0	50	682
3	Đường liên khu vực	3-3	12,0x2	7,0x2	3,0	41	8.332
4	Đường tỉnh 825	4-4	12,0x2	6,5x2	3,0	40	190
5	Đường liên khu vực	5-5	8,0x2	6,5x2	3,0	32	1.246
6	Đường liên khu vực	6-6	15,0	7,5x2	-	30	10.428
II	Đường cấp khu vực						26.196
1	Đường chính khu vực	7-7	15,0	6,0x2	-	27	2.692
2	Đường chính khu vực	8-8	14,0	5,0x2	-	24	491
3	Đường khu vực	9-9	11,0	5,0x2	-	21	4.231
4	Đường khu vực	10-10	10,0	5,0x2	-	20	1.926
6	Đường khu vực	11-11	7,0	4,0x2	-	15	6.913
7	Đường khu vực	11-11	7,0	3,0x2	-	13	9.943
	Tổng				-		54.764

(3) Nút giao

a) Các nút giao tại đường giao thông đối ngoại và tại các trục đường có lưu lượng giao thông lớn

- Các nút giao tại đường giao thông đối ngoại và tại các trục đường có lưu lượng giao thông lớn là các nút giao có tín hiệu đèn giao thông để xử lý giao thông một cách an toàn và thông suốt.

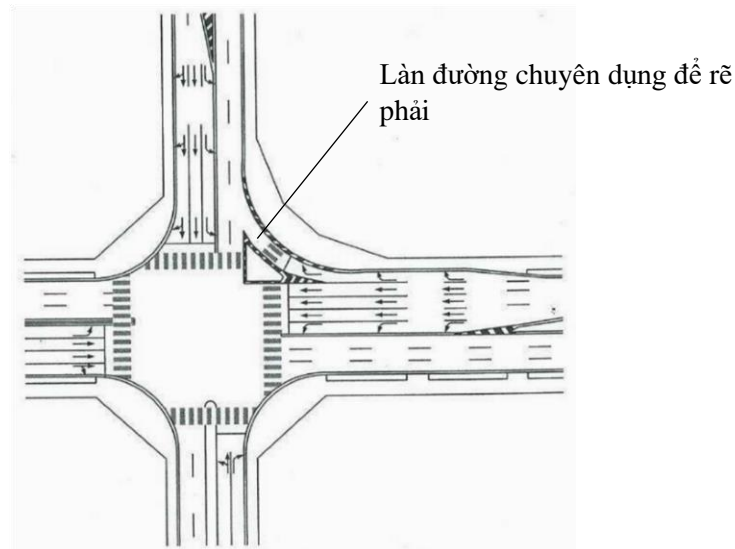
- Đặc biệt, đối với trường hợp đường có lưu lượng giao thông lớn thì tận dụng không gian của dải phân cách trung tâm để bố trí làn đường chuyên rẽ trái để thực hiện xử lý giao thông hiệu quả và an toàn hơn.



Nút giao có bố trí làn đường chuyên dụng để rẽ trái

b) Nút giao có nhiều phương tiện rẽ phải

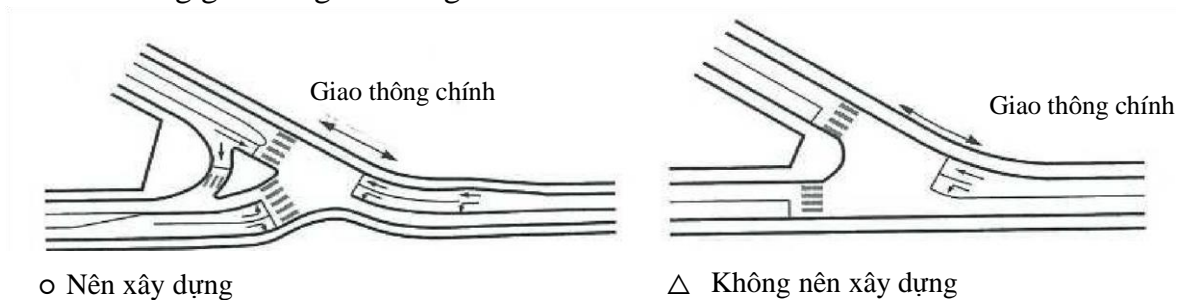
- Tại các nút giao có nhiều phương tiện giao thông rẽ phải như nút giao rẽ phải từ Đường tỉnh 825 rẽ phải vào khu đô thị Tân Mỹ... Tại các nút giao này bố trí làn đường chuyên dụng để rẽ chuyên dụng rẽ phải để xe tải và xe buýt có thể vận hành thuận lợi.



Nút giao nhiều phương tiện giao thông rẽ phải

c) Nút giao hình chữ Y

- Cần chú ý tại các nút giao hình chữ Y do tầm nhìn bị hạn chế. Tại các nút giao này, các trục đường chính sẽ cố gắng bố trí mềm mại để phân biệt rõ ràng giữa giao thông chính và giao thông phụ. Giao thông phụ tại khu vực nút giao này nên cố gắng bố trí sao cho vuông góc với giao thông chính.



Nút giao hình chữ Y

3) Tổ chức giao cắt giữa các tuyến đường

- Để bảo đảm đường vận hành đúng chức năng, cần phải có các giải pháp kiểm soát lối ra vào được thể hiện ở các giai đoạn quy hoạch, thiết kế, và khai thác một cách thích hợp, xem trong bảng dưới đây

Hình thức kiểm soát lối ra vào các loại đường.

Cấp thuật kỹ	Tốc độ thiết kế (km/h)	Loại đường phố			
		Đường cao tốc đô thị	Đường phố chính đô thị	Đường phố gom	Đường phố nội bộ
100	100	FC	-	-	-
80	80	FC	FC, PC	-	-
70	70	FC, PC	PC	-	-
60	60	-	PC	PC	-
50	50	-	PC	NC	-
40	40	-	-	NC	NC
30	30	-	-	-	NC
20	20	-	-	-	NC

Chú thích:

- FC = Kiểm soát nghiêm ngặt lối ra vào (Full Control of Access)
- PC = Kiểm soát một phần lối ra vào (Partial Control of Access)
- NC = Không kiểm soát lối ra vào (No Control of Access)

Nguồn: Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104:2007: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

- Kiểm soát nghiêm ngặt (đầy đủ) lối ra vào.
 - + Chỉ cho phép giao thông chạy suốt; kiểm soát nghiêm ngặt nguyên tắc nối liên hệ mạng lưới đường
 - + Tách riêng giao thông địa phương với giao thông chạy suốt, chỉ cho phép tách nhập dòng tại một số vị trí nhất định; không có giao cắt cùng mức.
- Kiểm soát một phần lối ra vào :
 - + Ưu tiên chủ yếu cho giao thông chạy suốt, rất hạn chế cho giao thông địa phương ra vào.
 - + Phải bố trí dải phân cách và chỉ cho phép xe quay đầu đổi hướng tại một số chỗ dải phân cách đủ bề rộng mở thông.

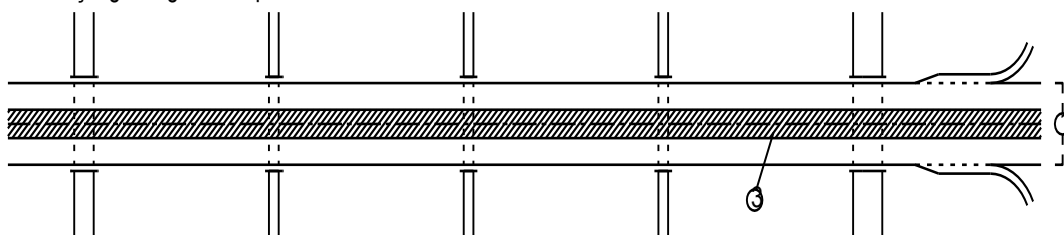
+ Cho phép bố trí giao nhau cùng mức tại một số vị trí nhưng rất hạn chế các đường nối vào.

- Không kiểm soát lối ra vào:

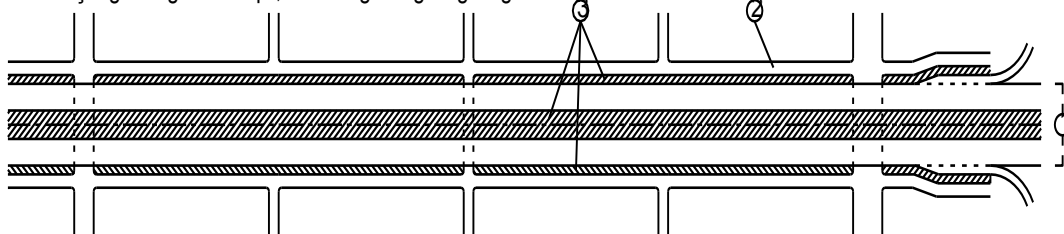
+ Các trường hợp khác, không thuộc phạm vi kiểm soát nêu trên thì được xem là không kiểm soát lối ra vào.

- Việc quy hoạch sử dụng đất dọc tuyến đường phải tuân thủ đúng nguyên tắc nối liên hệ của đường phố và kiểm soát lối ra vào.

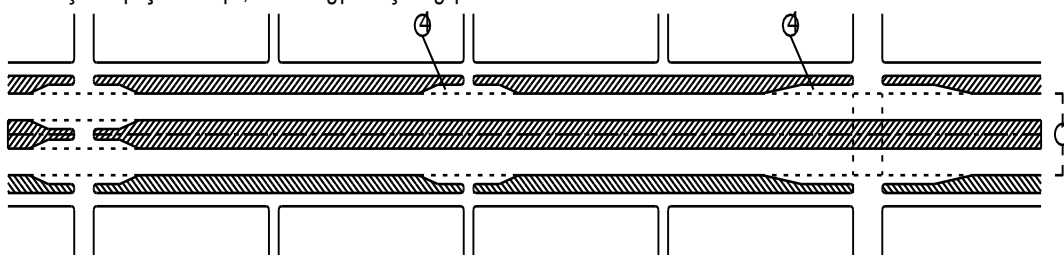
1A kiểm soát lối ra vào.



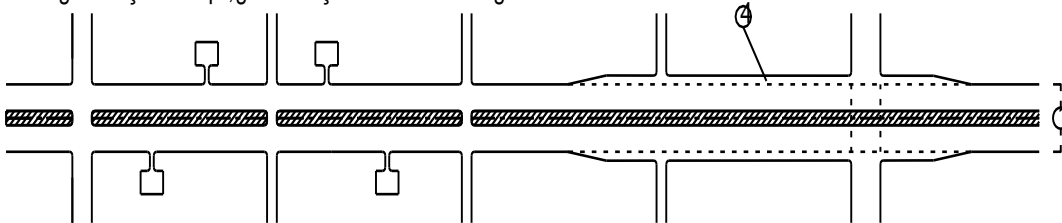
1B kiểm soát lối ra vào, cả số đông tầng song song



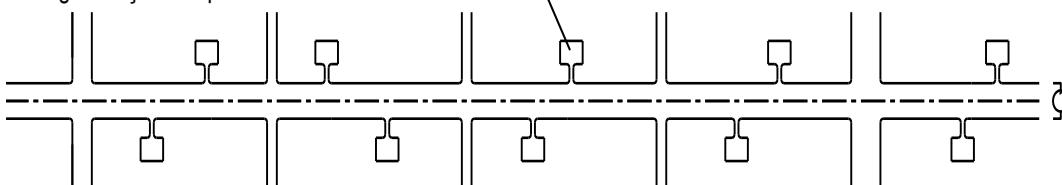
2 kiểm soát lối ra vào, cả số đông tầng song song



3A không kiểm soát lối ra vào, giao cắt vuông góc, chiều dài 1 mét sẽ nút giao chỉ



3B không kiểm soát lối ra vào.



Sơ đồ minh họa các hình thức kiểm soát lối ra vào đường phố

(4) Cầu

Trên các tuyến đường chính đô thị. Cầu vượt qua các sông, kênh lớn, kênh Thầy Cai đều được xây dựng cầu.

- Cầu vượt trên tuyến đường giao thông đối ngoại
- Cầu vượt trên các trục đường liên khu vực qua các sông, kênh

b. Quy hoạch giao thông công cộng

Bến xe

(1) Bến xe buýt đối ngoại

Được bố trí phù hợp với tuyến giao thông công cộng bằng xe buýt nội tỉnh và nội thị. Các bến xe bố trí với khoảng cách phù hợp từ 1 đến 2 km và gần các khu vực trung tâm của từng khu vực, giúp cho việc sử dụng giao thông công cộng của người dân được thuận lợi nhất.

(2) Tuyến xe buýt nội thị

- Xe buýt chạy cự ly ngắn là xe buýt chạy trong nội bộ khu đô thị, dừng ở các bến như công trình hành chính, công trình thương mại chủ đạo, bệnh viện, trường học,... Khuyến khích sử dụng các loại phương tiện xe buýt điện thân thiện môi trường. Tuyến buýt nội thị được thể hiện trong giai đoạn sau.

c. Quy hoạch giao thông đường thủy

- Phía Bắc khu vực nghiên cứu có tuyến kênh Thầy Cai, liên kết với sông Vàm Cỏ Đông và các khu vực của Huyện Đức Hòa. theo Quy hoạch giao thông vận tải thủy nội địa tính chất kênh là kênh cấp V có thể khai thác với cỡ phương tiện thủy nội địa có trọng tải đến 50 tấn. Các công trình cầu qua sông Thầy Cai cần đảm bảo chiều cao tính không 4(3,5)m theo quy định.

- Dự kiến xây dựng bến thuyền quy mô nhỏ, thuyền du lịch... phục vụ nhu cầu vận tải đường sông cho khu đô thị và khu vực xung quanh. Vị trí và quy mô sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn sau.

d. Quy hoạch bãi đỗ xe

(1) Quan điểm cơ bản về việc xây dựng bãi đỗ xe

Trong khu quy hoạch, việc hình thành khu đô thị mới kéo theo nhu cầu sử dụng xe máy và ô tô dẫn tới nhu cầu lớn về không gian đỗ xe, vì vậy cần xây dựng bãi đỗ xe một cách hiệu quả nhằm hỗ trợ hoạt động kinh tế, xã hội của đô thị.

< Định hướng cơ bản >

- Phân công vai trò giữa khu vực công và khu vực tư nhân một cách hợp lý
- Tăng cường sử dụng phương tiện giao thông công cộng (bố trí các bãi đỗ xe chính nằm gần khu vực vị trí Bến xe buýt công cộng)

- Phát huy không gian đỗ xe ven đường

(2) Phân loại bãi đỗ xe

Bãi đỗ xe trong khu quy hoạch được phân loại như dưới đây:

1. Bãi đỗ xe công cộng: là bãi đỗ xe được bộ phận công đầu tư xây dựng với mục đích loại trừ việc đỗ xe dưới lòng đường tại những công trình tập trung đông xe tại khu vực trung tâm đô thị và xung quanh các điểm nút giao thông tập trung, đồng thời giải quyết vấn đề ùn tắc giao thông ở khu vực lân cận.

2. Bãi đỗ xe phải xây dựng để phục vụ cho công trình: là bãi đỗ xe phải bố trí trong trường hợp xây dựng các công trình với quy mô vượt quá một ngưỡng nhất định (công trình hỗn hợp, thương mại, văn phòng,...)

3. Các bãi đỗ xe được xây dựng khác với 2 loại được nêu trên.

- Bãi đỗ xe tư nhân: là bãi đỗ xe dịch vụ của doanh nghiệp tư nhân, cung cấp dịch vụ đỗ xe.

- Bãi đỗ xe ven đường: là bãi đỗ xe được bố trí không gian đỗ ở ven đường, cho phép đỗ theo thời gian nhất định.

- Bãi đỗ xe nội bộ: là bãi đỗ xe tư nhân phục vụ người dân sống trong các khu chung cư, nhân viên của các doanh nghiệp, ...

(3) Bãi đỗ xe phải xây dựng để phục vụ cho công trình

- Bãi đỗ xe này được xây dựng dựa theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam số QDXDVN 01:2021.

- Đối với công trình có quy mô vượt quá một mức nhất định, xây dựng bãi đỗ xe có thể đảm bảo số lượng xe đỗ được tính toán theo bảng dưới đây.

- Về nguyên tắc sẽ xây dựng trong phạm vi khu đất của công trình. Tuy nhiên, trong trường hợp không thể xây dựng trong khu đất đó thì có thể bố trí bãi đỗ xe riêng để đáp ứng điều kiện về số lượng.

Tiêu chuẩn số lượng xe đỗ trong các công trình buộc phải xây kèm bãi đỗ

Mục đích sử dụng	Tiêu chuẩn về số lượng xe đỗ
Văn phòng cấp cao, cơ quan văn phòng nước ngoài	1 xe/100m ² sàn
Văn phòng phổ thông	1 xe/200m ² sàn
Bách hóa, siêu thị, hội trường, nhà triển lãm, v.v...	1 xe/100m ² sàn
Chung cư cao tầng	1,5 xe/1 hộ

(4) Định hướng xây dựng bãi đỗ xe ngầm

Các công trình công cộng, thương mại trong khu đô thị có diện tích hạn chế. Dự kiến xây dựng bãi đỗ xe ngầm sẽ giúp cho bố trí sử dụng đất có hiệu quả. Khuyến khích xây dựng đường hầm nối một số bãi đỗ xe ngầm với nhau tạo thành mạng lưới bãi đỗ xe ngầm, sẽ giúp cho việc sử dụng đất đạt hiệu quả cao hơn.

Quy hoạch tuyến: cần bố trí tuyến di chuyển của xe, người đi bộ, tuyến quản lý bãi đỗ xe sao cho không tạo giao cắt cản trở lẫn nhau, giúp di chuyển được an toàn và thông suốt.

7.3. Định hướng quy hoạch Cao độ nền

7.3.1. Nguyên tắc thiết kế

- *Nguyên tắc*

+ Tuân thủ theo định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật thích ứng với biến đổi khí hậu không ảnh hưởng bởi ngập lụt;

+ Hạn chế phá vỡ cảnh quan, tôn trọng tối đa điều kiện hiện trạng;

+ Tuân thủ cao độ khống chế của các quy hoạch có liên quan được các cấp thẩm quyền duyệt.

- *Cơ sở tính toán*

+ Tuân thủ theo định hướng Quy hoạch vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quy hoạch vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn 2030 đã phê duyệt; Cao độ khống chế đối khu vực nghiên cứu, tính toán mực nước lũ với chu kỳ xuất hiện tần suất 100 năm/lần ($P = 1\%$); $H1\% = 2,0$ m.

+ Căn cứ số liệu điều tra, thống kê tần suất lũ từ năm 1999 đến năm 2019;

+ Căn cứ Bản đồ khảo sát nền địa hình tỷ lệ 1/10.000 lập năm 2020;

+ Theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/10.000.

7.3.2. Cơ sở thiết kế

- QCVN 07-2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- QCXDVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn Việt Nam – Quy hoạch xây dựng;

- 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 2030;

- Quyết định số 2903/QĐ-UBND ngày 29/3/2014 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 2030;

- Quyết định số 4380/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 2445/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc điều chỉnh Quyết định số 4380/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh.

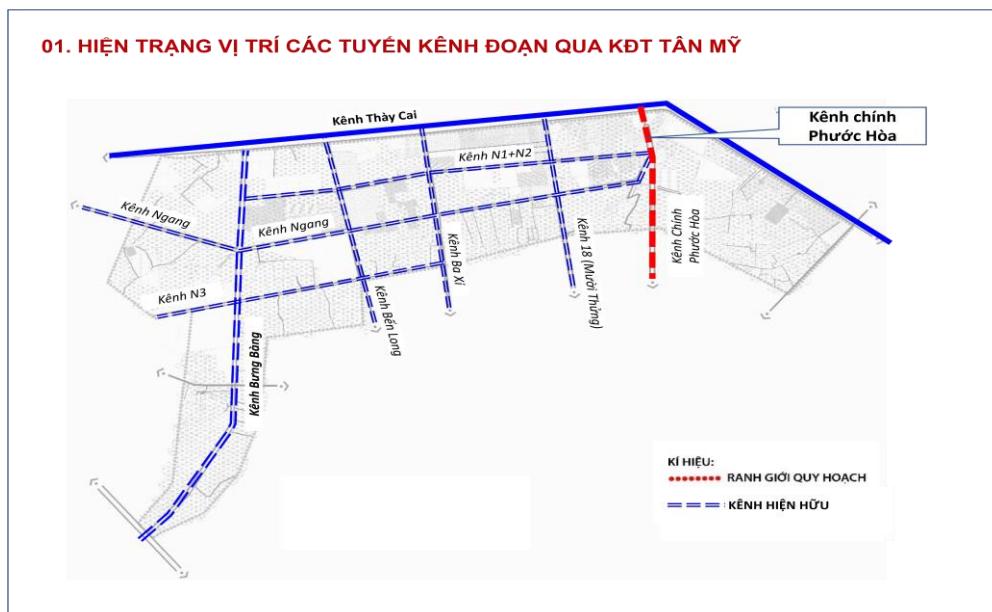
7.3.3. Định hướng quy hoạch thủy lợi

a. Hiện trạng thủy lợi

- Kênh Thầy Cai, nằm ở phía bắc của dự án, đây là tuyến kênh chính của Hệ thống thủy lợi Hóc Môn-Bắc Bình Chánh, kênh có chiều dài 24,25km dẫn nước phục vụ sản xuất cho khoảng 1200ha. Đây là tuyến kênh ranh giữa tỉnh Long An và Thành phố Hồ Chí Minh, là công trình thủy lợi liên tỉnh; việc quản lý, khai thác vận hành ngoài việc tuân thủ các quy định của pháp luật về Thủy lợi còn phải có sự thống nhất theo Quy chế phối hợp số 4147/QCPH-SNN ngày 09/12/2016 về quản lý nguồn nước, quản lý công trình thủy lợi vùng giáp ranh giữa tỉnh Long An và Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020 đã được hai Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ký.

- Trong khu vực có các tuyến kênh ngang tạo nguồn (tưới tiêu kết hợp) làm nhiệm vụ thu nước trước khi theo các kênh trục thoát xuống Kênh Thầy Cai như: Kênh N1+N2, Kênh Ngang, Kênh N3; các tuyến kênh dọc đầu nổi thoát nước trực tiếp vào Kênh Thầy Cai như: Kênh Bung Bàng, Kênh Bến Long...

- Đi ngang qua khu vực dự án quy hoạch còn có Kênh chính Phước Hòa đã được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đầu tư hoàn thành vào năm 2016, kênh dẫn nước với lưu lượng 17,32 m³/s, gồm 4 m³/s cho sinh hoạt, công nghiệp và 13,32 m³/s cho nông nghiệp (dẫn nước tưới cho khoảng 10.181ha đất sản xuất).



Sơ đồ minh họa các tuyến kênh hiện trạng

b. Giải pháp quy hoạch

- Do địa hình khu vực có độ dốc địa hình theo hướng Nam - Bắc, dốc từ ĐT 825 về hướng Kênh Thầy Cai; do đó các tuyến kênh tiêu trong khu vực đảm nhận việc tiêu thoát nước cho diện tích khá lớn đất tự nhiên trong khu vực từ ĐT 825 đến Kênh Thầy Cai;

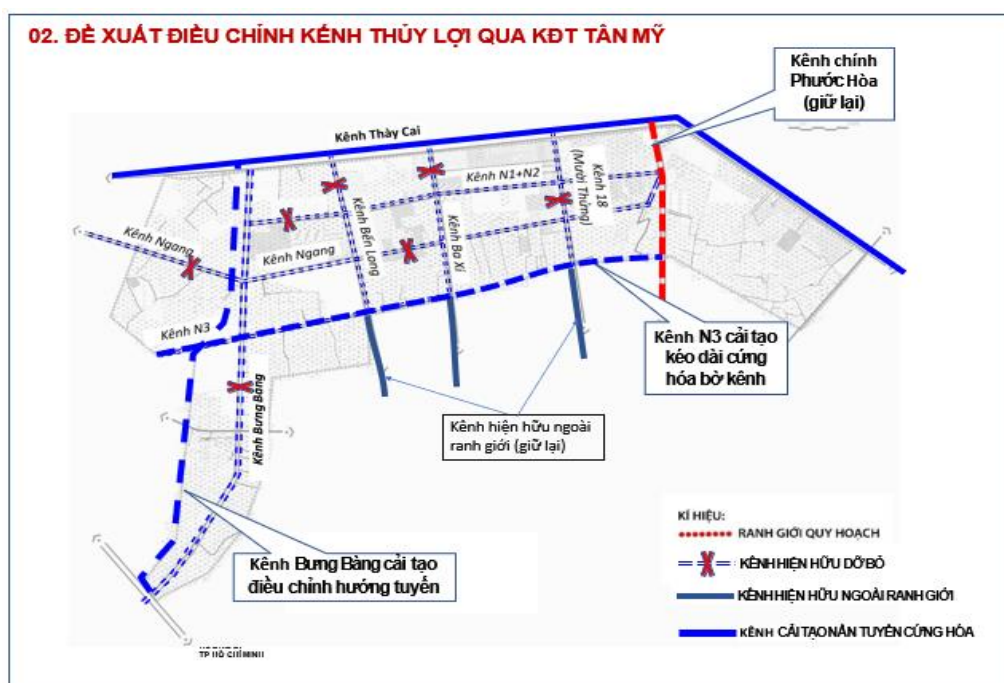
- Theo rà soát hệ thống thủy lợi qua khu vực quy hoạch có 3 tuyến kênh ngang (kênh Ngang, kênh N1+N2 và kênh N3); 6 kênh dọc (kênh Bung Bàng, Bến Long, Ba Xí, Mười Thưng, kênh chính Phước Hòa và kênh 7 Thờ giáp ranh).

+ Đối với kênh Bung Bàng: Hiện trạng rộng 16-20m. Đề xuất điều chỉnh hướng tuyến dọc theo ranh giới phía Tây đô thị mới Tân Mỹ; mở rộng tiết diện kênh lên khoảng 30-35m, giữ nguyên đầu nối với các lưu vực xung quanh và thoát về phía kênh Thầy Cai.

+ Đối với các kênh Ngang, kênh N1+N2, kênh Ba Xí và kênh Mười Thưng (kênh 18), kênh Bến Long: Do vai trò là kênh nội khu, đề xuất san lấp dỡ bỏ để đảm bảo quỹ đất và thiết kế cảnh quan của khu đô thị. Việc thoát nước nội bộ được thiết kế bằng các kênh cảnh quan của khu đô thị thay thế.

+ Tuyến kênh N3: Tuyến kênh này được cải tạo lại, cứng hóa, chỉnh hướng tuyến về giáp ranh giới phía Nam khu vực quy hoạch để trở thành kênh gom thu nước toàn lưu vực và chuyển tải về kênh Bung Bàng.

+ Kênh chính Phước Hòa khi đi qua khu vực quy hoạch sẽ được giữ nguyên như hiện trạng, đảm bảo hành lang an toàn công trình thủy lợi.



Sơ đồ minh họa các tuyến kênh hiện trạng dỡ bỏ

7.3.4. Giải pháp san nền

Khu vực có độ dốc địa hình theo hướng Đông Nam-Tây Bắc về hướng kênh Thầy Cai. Cao độ hiện trạng khu dân cư Bàu Công phía Đông Nam 3.4-6.5m, cao độ khu vực đất sản xuất nông nghiệp và rừng sản xuất từ 0.2-1.3m. Cao độ đường tỉnh 825 là 4.30m.

Khu vực xây dựng khu đô thị mới Tân Mỹ, chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Vàm Cỏ Đông và kênh Thầy Cai. Kênh Thầy Cai nằm trong địa phận huyện Đức Hòa, quanh năm ảnh hưởng chế độ bán nhật triều không đều.

BẢNG TÍNH TOÁN

TẦN SUẤT MỨC NƯỚC CAO NHẤT NĂM TẠI TÂN MỸ HUYỆN ĐỨC HÒA TỈNH LONG AN (Kênh Thầy Cai)

Đặc trưng thống kê	Giá trị	Đơn vị
Độ dài chuỗi	21	
Giá trị nhỏ nhất	137.00	cm
Giá trị lớn nhất	162.00	cm
Giá trị trung bình	152.81	cm

Thứ tự	Thời gian	Mức nước H cm	Tần suất P(%)	Thứ hạng
1	1999	137.00	95.45	21
2	2000	155.00	45.45	10
3	2001	157.00	27.27	6
4	2002	162.00	4.55	1
5	2003	154.00	59.09	13
6	2004	153.00	63.64	14
7	2005	157.00	31.82	7
8	2006	155.00	50.00	11
9	2007	147.00	77.27	17
10	2008	150.00	68.18	15
11	2009	143.00	86.36	19

12	2010	147.00	81.82	18
13	2011	156.00	40.91	9
14	2012	154.00	54.55	12
15	2013	158.00	22.73	5
16	2014	150.00	72.73	16
17	2015	143.00	90.91	20
18	2016	158.00	13.64	3
19	2017	158.00	18.18	4
20	2018	156.00	36.36	8
21	2019	159.00	9.09	2

(Nguồn : Đài khí tượng thủy văn tỉnh Long An)

- Theo Quy hoạch vùng huyện Đức Hòa, cốt nền xây dựng không chế của khu vực huyện Đức Hòa là 2,20-2,30m.

- Căn cứ cao độ không chế theo quy hoạch vùng huyện Đức Hòa, cao độ hiện trạng khu vực xung quanh khu đô thị Tân Mỹ và số liệu thủy văn kênh Thầy Cai. Cao độ không chế của khu vực khu đô thị Tân Mỹ là $H_{xd} \geq +2,20m$;

7.4. Định hướng quy hoạch Thoát nước mưa

7.4.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 07-2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- QCXDVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn Việt Nam – Quy hoạch xây dựng;

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

- Quyết định số 2903/QĐ-UBND ngày 29/3/2014 của UBND tỉnh Long An về việc Phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn 2030;

- Quyết định số 4380/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 2445/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc điều chỉnh Quyết định số 4380/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh;

- TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;

Các tài liệu khác có liên quan.

7.4.2. Giải pháp thiết kế quy hoạch thoát nước mưa

Quanh khu vực quy hoạch có hệ thống kênh thủy lợi lớn như kênh Thầy Cai, kênh Bung Bàng, kênh Bến Long, kênh 7 thơ... Thuận lợi cho việc tiêu thoát nước. Tuy nhiên, khu vực quy hoạch là nơi mà các lưu vực thoát nước khác từ Đường tỉnh 825 chảy qua, do đó cần đảm bảo tiêu thoát nước cho các lưu vực liên quan.

Giải pháp thoát nước mưa như sau:

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.
- Tận dụng hệ thống tự thủy tự nhiên, đồng thời cải tạo và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước riêng cho những khu vực phát triển xây dựng.
- Cải tạo, nạo vét lòng kênh, cải tạo mặt cắt kênh thuộc các lưu vực thoát nước, xây dựng, nâng cấp các tuyến kè kênh đảm bảo ổn định 2 bên kênh, lưu thông dòng nước.
- Bổ sung hệ thống cống ngang - qua đường - tiêu thoát nhanh nước mặt.
- Xây dựng hồ cảnh quan kết hợp điều tiết nước mặt, cải tạo vi khí hậu.
- Khu vực phát triển xây dựng: thiết kế hệ thống thoát nước mặt riêng hoàn chỉnh với chế độ tự chảy.

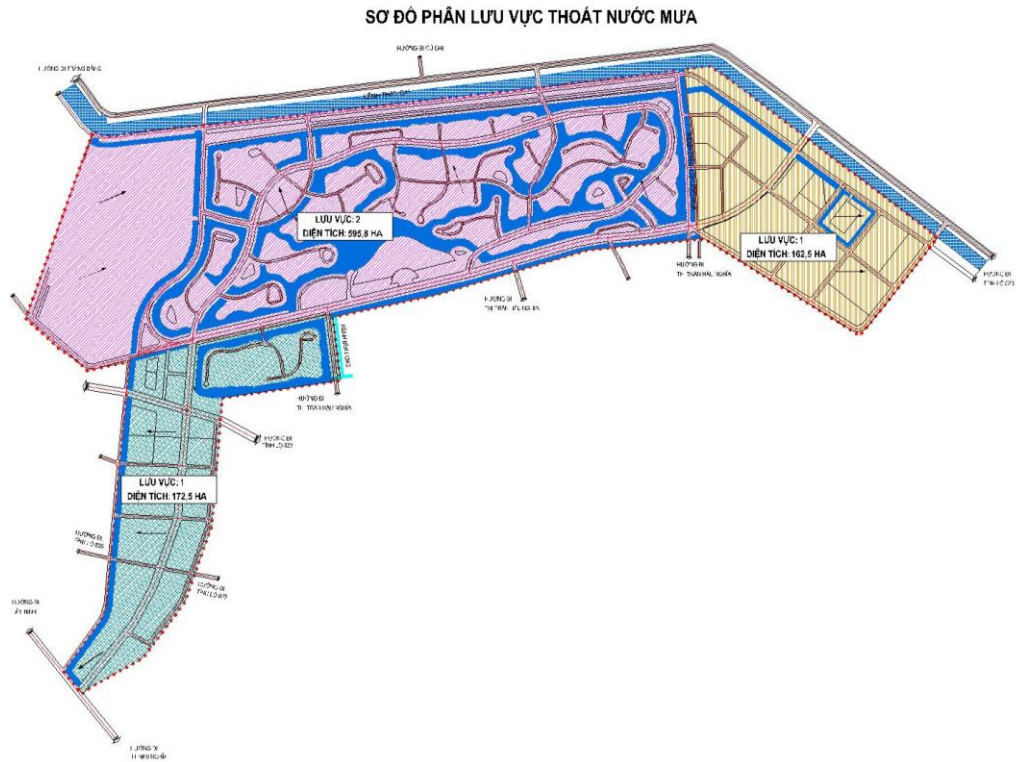
❖ **Kết cấu cống.**

- Đối với khu vực xây dựng đô thị, sử dụng cống tròn BTCT, trong khu công viên sử dụng mương xây đập nắp đan hờ. Cống qua đường dùng cống tròn BTCT đúc sẵn hoặc cống hộp BTCT chịu lực.

❖ **Lưu vực thoát nước**

Toàn bộ khu vực được chia thành 3 lưu vực thoát nước chính :

- Lưu vực 1 : Nằm về phía Nam khu quy hoạch và kênh Bung Bàng diện tích lưu vực khoảng 172ha. Hướng thoát chủ đạo về kênh Bung Bàng.
- Lưu vực 2 : Là khu vực nằm phía Tây Bắc khu quy hoạch, diện tích lưu vực khoảng 895,8ha. Hướng thoát nước chính ra kênh Thầy Cai và kênh Bung Bàng.
- Lưu vực 3: Phần phía Đông khu vực nghiên cứu và kênh chính Phước Hoà, diện tích lưu vực khoảng 162,5ha. Hướng thoát chính về phía bắc của khu vực và kênh 7 Thơ.



Sơ đồ minh họa lưu vực và hướng thoát nước chính

❖ **Phương pháp tính toán hệ thống thoát nước mặt:**

- Tính toán cải tạo mặt cắt suối thuộc các lưu vực thoát nước theo TCVN 9845-2013 về tính toán các đặc trưng dòng chảy lũ
- Tính toán thủy lực thoát nước lựa chọn đường kính cống thoát nước Theo phương pháp cường độ mưa giới hạn (Tiêu chuẩn thiết kế thoát nước mưa TCVN7957-2008)

Lưu lượng thoát nước mưa tính theo công thức: $Q = q.C.F$ (l/s)

Trong đó: Q. Lưu lượng nước mưa tính toán của cống, mương (l/s)

q - Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

C - Hệ số dòng chảy

F - Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha)

Hệ số dòng chảy C phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P

q: cường độ mưa, đơn vị (l/s.ha),

$$q = \frac{A.(1 + C \lg P_c)}{(t + B)^n}$$

Trong đó:

q- Cường độ mưa (l/s.ha)

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm)

A,C,b,n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương

P: Chu kỳ tính toán, P = 5 năm

t: thời gian tính toán, phút; $t = t_0 + t_1 + t_2$

Trong đó:

t_0 : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường, có thể chọn từ 5 đến 10 phút.

t_1 : Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu

$$t_1 = 0,021(L_1/V_1)$$

Trong đó :

L_1 - Chiều dài rãnh đường (m)

V_1 - Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s)

t_2 - Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán

$$t_2 = 0.017 \sum(L_2/V_2)$$

Trong đó :

L_2 - Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m)

V_1 - tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s)

Vận tốc tối đa và tối thiểu của cống thoát nước mưa

Vận tốc	Mô tả
V_{max} , vận tốc dòng chảy tối đa = 4.0 m/s	Vận tốc tối đa đề ra nhằm bảo vệ ống khỏi bị xói và va đập, do đó có thể bảo đảm giữ nguyên hiện trạng kết cấu.
V_{min} , vận tốc dòng chảy tối thiểu = 0.80 m/s	Vận tốc tự làm sạch tối thiểu để tránh khả năng lắng đọng những vật liệu cứng trong lòng cống.

Độ dốc của cống được thiết kế sao cho vận tốc dòng chảy trong phạm vi các vận tốc cho phép với từng cỡ cống lựa chọn. Đối với đoạn cống có độ dốc lớn bắt buộc phải thực hiện các giải pháp tiêu năng, giảm vận tốc dòng chảy.

❖ **Khống chế như sau độ sâu chôn cống, độ dốc thủy lực:**

- Chiều sâu chôn cống tối thiểu: $h=(0,5\div 0,7)m$

+ Tuyến cống đi dưới lòng đường: $h=0,7m$.

- + Tuyến cống đi trên hè, khu công viên cây xanh: $h=0,5m$.
- Độ dốc thủy lực không chế như sau:
 - + Độ dốc thủy lực đường cống tối thiểu với nền địa hình bằng phẳng, và với nền đắp: $I_{min}>1/d$
 - + Độ dốc thủy lực tối đa: $I_{max}<4\%$ ($I>4\%$: cần thiết kể tiêu năng giai đoạn thiết kế chi tiết).

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA			
STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Cống BTCT D800	30.800	M
2	Cống BTCT D1000	23.590	M
3	Cống BTCT D1200	3.850	M
4	Cống BTCT D1500	17.56	M
5	Cống hộp BTCT B3000	757	M

Ghi chú: Khối lượng trong bảng trên chỉ là tạm tính với các khu vực xây mới, chi tiết sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo. Các tuyến cống trong khu vực đã có dự án được phê duyệt, không xác định khối lượng trong bảng này.

7.4.3. Định hướng quy hoạch phòng chống thiên tai, ứng phó biến đổi khí hậu:

a. Quy hoạch đê điều, phòng chống lũ:

- Giải pháp công trình:

Quy hoạch xác định các tuyến đê vẫn giữ nguyên vị trí và hướng tuyến theo hiện trạng, một số tuyến được đề xuất nắn chỉnh để phù hợp với tổ chức giao thông. Cụ thể phương án quy hoạch đê điều thực hiện theo “quy hoạch đê điều trên địa bàn tỉnh Long An”.

Đầu tư, gia cố, nâng cấp hệ thống đê, cống qua đê.

Các sông suối, kênh mương tiêu chảy qua đô thị, thị trấn và điểm dân cư nông thôn sẽ được kè chắn và nạo vét để đảm bảo thoát nước tốt, có cảnh quan đẹp

- Giải pháp phi công trình:

Lập bản đồ phân vùng ngập lụt, đánh giá rủi ro do lũ, lụt;

Lập bản đồ xác định nguy cơ sạt lở bờ sông và Quy hoạch xây dựng hệ thống kè sông, chống sạt lở.

Hạn chế và cấm xây dựng tại khu vực thuộc hành lang thoát lũ sông.

b. Ứng phó biến đổi khí hậu:

Theo kịch bản biến đổi khí hậu 2016 Bộ TN&MT khu vực tỉnh Long An sẽ chịu ảnh hưởng chính về khía cạnh biến đổi lượng mưa hàng năm (đến năm 2050 lượng mưa

hàng năm dự kiến tăng thêm 16,1%, lượng mưa vào mùa hè tăng thêm 14,8% so với hiện nay).

Các giải pháp ứng phó:

Cao độ xây dựng công trình mới cần khống chế lớn hơn nền ruộng trồng 1÷1,5m; hạn chế ứng ngập nội đồng.

Thoát nước mưa theo hướng bền vững: Kiên cố các trục tiêu chính, đào hồ điều hòa chứa nước. sử dụng các kết cấu hè, đảo giao thông xen lẫn cây xanh tăng hệ số thấm, đối với đô thị nên xây dựng các hầm chứa nước.



Hiện trạng

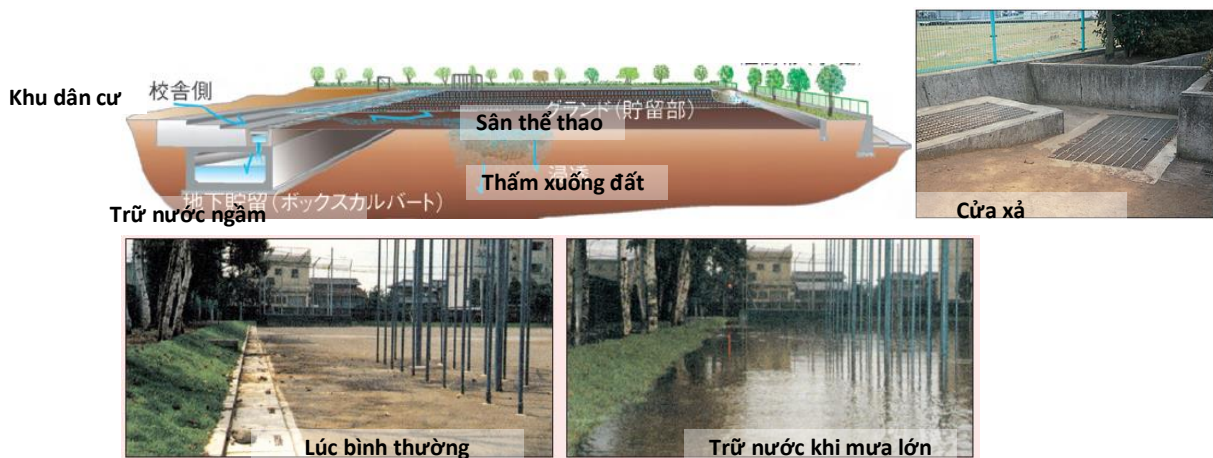


Quy hoạch

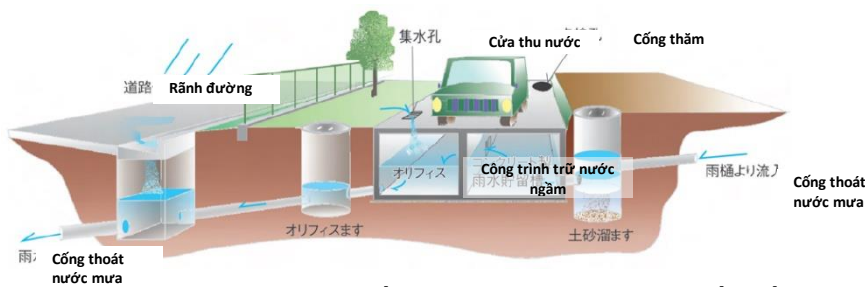
Minh họa giải pháp trữ nước trong hồ chứa.

Quy định diện tích hồ điều hòa cần đảm bảo khi thực hiện các dự án đô thị mới. Để tiết kiệm quỹ đất xây dựng hồ điều hòa, có thể áp dụng các giải pháp công trình trữ nước khác như sau:

+ Trữ nước trong công viên, sân thể thao



+ Công trình trữ nước ngầm, ví dụ như dưới sân chơi, bãi đỗ xe...



Trong trường hợp không bố trí được đủ diện tích hồ điều hòa cần thiết cần phải chọn giải pháp nâng cấp các trạm bơm đầu mối. Công suất các trạm bơm nếu thay đổi cần xin ý kiến cơ quan quản lý chuyên ngành và chính xác hóa ở các bước quy hoạch chi tiết sau này.

7.5. Định hướng quy hoạch Cấp nước

7.5.1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch Xây dựng;
- TCXDVN 33:2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2622:1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình;
- Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 của UBND tỉnh Long An về việc Phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn 2030;
- Quyết định số 2903/QĐ-UBND ngày 29/3/2014 của UBND tỉnh Long An về việc Phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn 2030;
- Quyết định số 4380/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Quyết định số 2445/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc điều chỉnh Quyết định số 4380/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh;
- Các tài liệu khác có liên quan.

7.5.2. Dự báo nhu cầu cấp nước

- Chỉ tiêu cấp nước theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị và QCVN 01:2021/BXD
- Nước sinh hoạt : 100-120 l/ng.ngđ.
- Công trình công cộng, dịch vụ : 15% nước sinh hoạt
- Nước tưới cây, rửa đường : 10% Qsh
- Nước dự phòng rò rỉ: 15% Qsh

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước khu đô thị mới Tân Mỹ

TT	Đối tượng dùng nước	Dân số		Tiêu chuẩn dùng nước			Nhu cầu cấp nước (m ³ /ngày)	
		Đợt đầu năm 2030	Dài hạn năm 2040	Đợt đầu năm 2030	Dài hạn năm 2040	Đơn vị	Đợt đầu năm 2030	Dài hạn năm 2040
1	Nước sinh hoạt - Qsh	37.400	99.980	100	120	l/người	3.740	11.998
2	Nước công trình công công - Qcc			10	10	%Qsh	374	1.200
3	Nước sản xuất Q-sx			8	8	%Qsh	299	960
4	Nước tưới cây, rửa đường - Qtc-rđ			8	8	%Qsh	299	960
5	Nước dự phòng, thất thoát - Qdp			18%	15%	Q tổng (1-6)	848	2.268
6	Nước bán thân trạm xử lý - Qtxl			4%	4%	Q tổng (1-7)	222	695
7	Tổng nhu cầu - Qnc						5.783	18.080

- Tổng nhu cầu cấp nước trung bình (làm tròn): năm 2030: 5.800 m³/ngđ; năm 2040: 18.100 m³/ngđ.

- Tổng nhu cầu cấp nước ngày dùng nước lớn nhất (làm tròn): năm 2030: 7.000 m³/ngđ; năm 2040: 22.000 m³/ngđ. Với hệ số k ngày max =1,3.

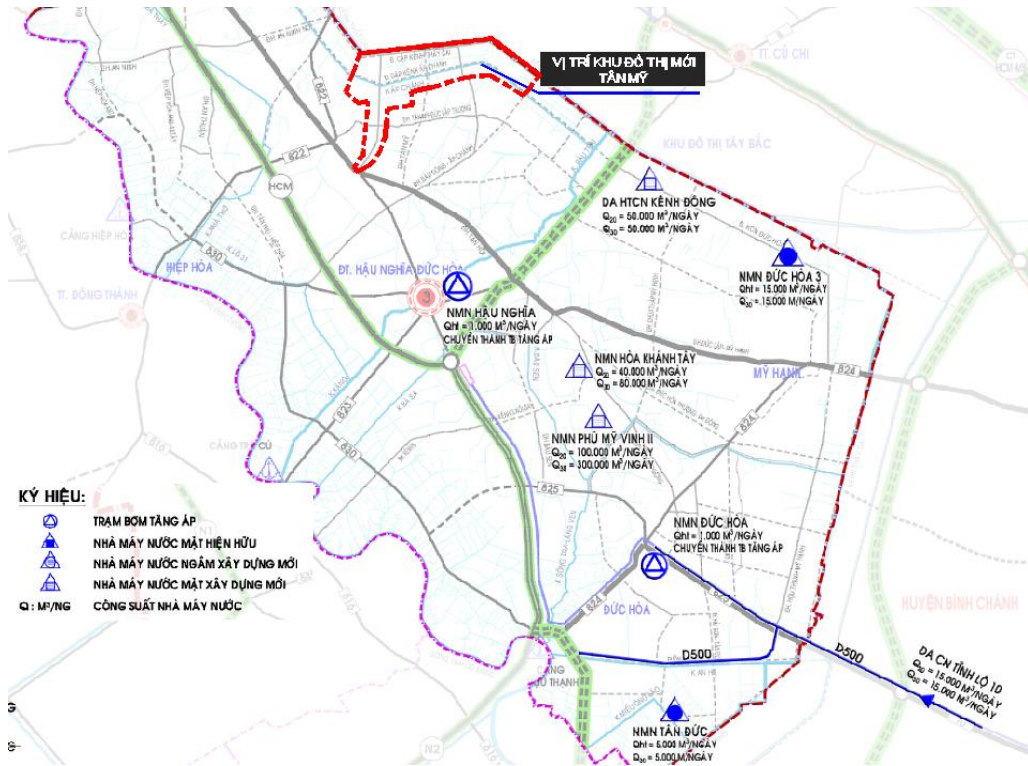
7.5.3. Nguồn nước

- Hiện nay nguồn nước mặt tại huyện Đức Hòa bị nhiễm mặn vào mùa khô trên sông Vàm Cỏ Đông và bị chua phèn, ô nhiễm tại kênh Thầy Cai nên rất khó khai thác, không đủ tiêu chuẩn để cấp nước sinh hoạt. Muốn khai thác được phải chi phí rất lớn với công nghệ tiên tiến để xử lý nước.

- Tài nguyên nước ngầm không phong phú, trữ lượng ít, phân bố không đều, chất lượng nước xấu (Cl⁻ = 600 ÷ 800 mg/l) không đáp ứng được nhu cầu cung cấp nước trong sản xuất..

- Nước ngầm chỉ khai thác để phục vụ cho sinh hoạt các hộ dân cư hoặc sản xuất với quy mô nhỏ.

- Theo QH vùng huyện Đức Hòa, dự kiến xây dựng trạm nhà máy nước Phú Mỹ Vinh II công suất đến năm 2020 là 100.000m³/ngđ đến năm 2030 là 300.000m³/ngđ.



Sơ đồ minh họa định hướng cấp nước theo quy hoạch vùng huyện Đức Hòa

7.5.4. Lựa chọn nguồn nước

- Theo những số liệu tổng hợp, và những nhận xét đánh giá ở trên thì nguồn nước ngầm không thể sử dụng làm nguồn cấp nước cho khu đô thị do nguồn nước không đảm bảo vệ sinh như bị nhiễm mặn, phèn. Nguồn nước từ trạm cấp nước tập trung kênh Đông, không đảm bảo công suất cấp nước cho khu vực, nên nguồn nước cấp cho khu vực sẽ được lấy từ NMN Phú Mỹ Vinh II thông qua tuyến ống truyền dẫn chạy dọc đường tỉnh 285.

7.5.5. Quy hoạch mạng lưới cấp nước

- Khu vực này đầu tư xây dựng mới mạng lưới đường ống phân phối chính với đường kính Ø110- Ø500 kết nối với đường ống cấp nước từ NMN Phú Mỹ Vinh II chạy dọc tuyến đường tỉnh 285 cấp nước cho khu đô thị.

- Mạng lưới đường ống phân phối và dịch vụ được thiết kế theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Các công trình được cấp nước trực tiếp từ mạng phân phối.

- Từ đường ống truyền dẫn F300, 500mm xây dựng các tuyến ống phân phối có kích thước từ F150, 200mm dọc theo một số tuyến đường xung quanh khu đất. Các tuyến ống này được thiết kế đảm bảo khớp nối với mạng cấp nước của khu vực sau này.

- Các tuyến ống phân phối còn lại có kích thước từ F110 được xây dựng dọc theo một số tuyến đường trong khu quy hoạch. Các tuyến ống này được đấu nối với các tuyến ống phân phối nêu trên tạo thành mạng lưới vòng khép kín bao trùm toàn bộ các công

trình có nhu cầu dùng nước lớn đảm bảo cung cấp nước an toàn và ổn định cho khu vực khu đất (Cụ thể trong giai đoạn sau).

- Đối với các công trình cao tầng (> 5 tầng), để đảm bảo áp lực nước theo yêu cầu tại mỗi công trình bố trí bể chứa và máy bơm tăng áp cục bộ (vị trí cụ thể sẽ được xác định khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng).

- Các tuyến ống cấp nước phân phối và dịch vụ được đặt trong các tuy nèn và hào kỹ thuật đi dưới hè đường và đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối trên hè, trong các tuy nèn và hào kỹ thuật, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác.

7.5.6. Cấp nước chữa cháy

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước max với 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 1 đám cháy q cháy= 20l/s tại 2 điểm bất lợi nhất.

- Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 150m. Ngoài ra trong khu vực dự án còn có một số hồ điều hòa sẽ được sử dụng vào việc chữa cháy và sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

* Chú ý:

- Trong các giai đoạn nghiên cứu tiếp theo cần tiến hành điều tra khảo sát kỹ các tuyến ống cấp nước hiện có đang cấp nước cho khu vực để có các biện pháp xử lý, di chuyển các tuyến ống trên vị trí quy hoạch hoặc có biện pháp thay thế.-

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng chủ đầu tư cần kết hợp với các dự án lớn, nhỏ trong khu vực để cùng xây dựng các tuyến ống, tránh gây chong chéo.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC			
STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
I	Ống cấp nước truyền dẫn		
	Ống cấp nước Ø315	1.861	M
	Ống cấp nước Ø225	3.646	M
	Ống cấp nước Ø150	14.808	M
II	Ống cấp nước phân phối		
	Ống cấp nước Ø110	36.085	M

7.6. Định hướng quy hoạch Cấp điện

7.6.1. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo sự phát triển cân đối, hài hòa, tính đồng bộ giữa phát triển nguồn và lưới điện. Cung cấp cho phụ tải với chất lượng tốt nhất, tin cậy, hiệu quả, đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế-xã hội của tỉnh.

- Khai thác và sử dụng hợp lý, có hiệu quả nguồn tài nguyên năng lượng; đa dạng hóa phương thức đầu tư và kinh doanh trong lĩnh vực năng lượng, hình thành và phát

triển thị trường năng lượng cạnh tranh lành mạnh; đẩy mạnh phát triển nguồn năng lượng mới và tái tạo.

- Ứng dụng khoa học công nghệ phát triển hệ thống cấp điện, xây dựng mô hình cấp điện và chiếu sáng đô thị thông minh.

- Phát triển công trình điện bảo đảm cung cấp đủ cho các khu vực đô thị và nông thôn theo chiến lược phát triển không gian đô thị;

- Nâng cao chất lượng công trình điện và khuyến khích sử dụng điện tiết kiệm, hiệu quả;

- Phát triển nguồn điện và lưới điện cân đối, trong đó ưu tiên hình thành các trục hành lang cấp điện đến các trung tâm phụ tải đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác;

- Có tính đến dự phòng quỹ đất phục vụ các giai đoạn phát triển khác nhau lâu dài của hệ thống điện;

- Sử dụng hợp lý, có hiệu quả nguồn tài nguyên; đẩy mạnh công tác điện khí hóa, sử dụng tốt hơn các nguồn năng lượng thay thế, các nguồn năng lượng mới và tái tạo cho đô thị và dân cư nông thôn

7.6.2. Cơ sở thiết kế

- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về: “các công trình hạ tầng kỹ thuật”;

- QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- TCXDVN 259:2001 Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị;

- TCXDVN 333:2005 Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị;

- Quyết định số 616/QĐ-BCT ngày 26/02/2018 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Long An giai đoạn 2016-2025, có xét đến 2035- Quy hoạch phát triển hệ thống điện 110kV.

- Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 15/06/2018 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Long An giai đoạn 2016-2025, có xét đến 2035-Hợp phần Quy hoạch chi tiết phát triển lưới điện trung áp và hạ áp sau trạm 110kV.

7.6.3. Tiêu chuẩn thiết kế

Chỉ tiêu cấp điện xác định theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị và QCXDVN 01:2021/BXD tương ứng với đô thị loại IV.

+ Điện sinh hoạt : 0,2-0,33 KW/người

+ Công trình công cộng, dịch vụ đô thị : 30 % điện sinh hoạt

7.6.4. Dự báo nhu cầu sử dụng điện

Việc tính toán nhu cầu sử dụng điện được xác định trên cơ sở số liệu quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu cấp điện, cụ thể như sau:

Bảng tính toán nhu cầu phụ tải cấp điện sinh hoạt và công cộng:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Đợt đầu (năm 2030)	Dài Hạn (năm 2040)
1	Dân số	Người	37.400	99.980
2	Chỉ tiêu cấp điện	W/người	200	330
3	Phụ tải điện sinh hoạt	MW	7.480	32.993
4	Công cộng (30% phụ tải điện sinh hoạt)	MW	2.244	9.898
5	Tổng	MW	9.724	42.891

Bảng tính toán tổng nhu cầu phụ tải cấp điện:

TT	Tên phụ tải	Công suất tính toán (MW)		Hệ số đồng thời Kdt	Công suất yêu cầu (MW)	
		2030	2040		2030	2040
1	Sinh hoạt	7.480	32.993	0,8	5.984	26.395
2	Công cộng	2.244	9.898	0,8	1.795	7.918
3	Tổn thất 10%				778	3.431
	Tổng				8.557	37.744

Công suất biểu kiến phụ tải tính toán để chọn máy biến áp:

$$Stt = Ptt \max \times 0,8 / \cos \varphi \text{ (kVA)}$$

Trong đó:

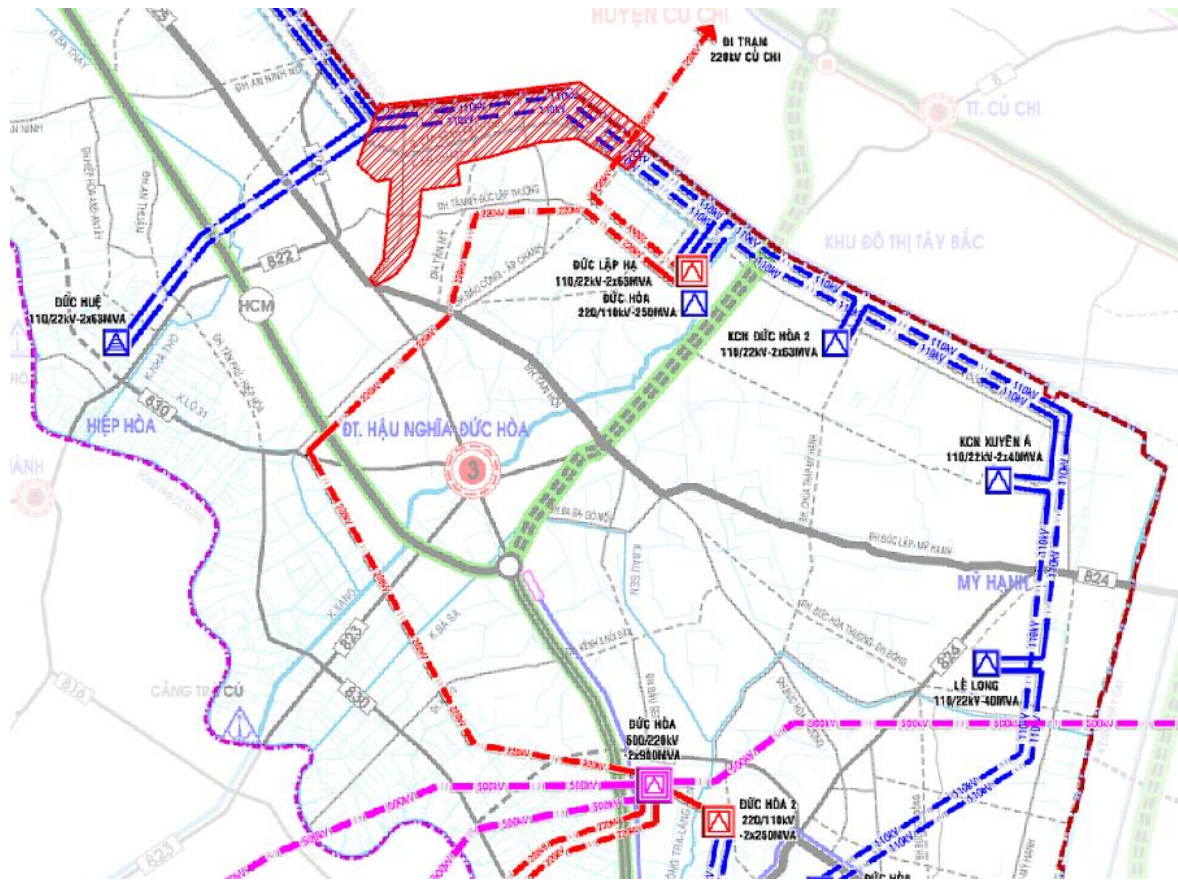
Ptt max: Công suất tác dụng tính toán lớn nhất;

Cos φ : Hệ số công suất lấy bằng 0,85;

K: Hệ số không đồng thời lấy bằng 0,8;

$$\Rightarrow Stt \text{ 2030} = 10.067 \text{ (kVA)}$$

$$\Rightarrow Stt \text{ 2040} = 44.405 \text{ (kVA)}$$



Sơ đồ minh họa định hướng cấp điện theo quy hoạch vùng huyện Đức Hòa

7.6.5. Nội dung và giải pháp thiết kế

Nội dung:

- Cập nhật hệ thống mạng lưới đường dây 220KV, 110 KV và trạm 220KV, 110 KV trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch theo các quy hoạch được phê duyệt.

- Thiết kế quy hoạch mạng trung thế 22 KV trên cơ sở các số liệu sử dụng đất, đảm bảo cấp điện ổn định cho toàn bộ các phụ tải tiêu thụ trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch.

* Nguồn cấp và mạng lưới điện cao thế:

- Nguồn cấp: Theo định hướng Quy hoạch vùng huyện Đức Hòa được duyệt, khu đô thị Tân Mỹ được cấp điện từ trạm biến áp 220/110KV Đức Hòa hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch. Xây dựng trạm biến áp 110/22KV-2x63KVA giáp trạm trên để cấp điện cho khu đô thị Tân Mỹ.

- Mạng lưới điện cao thế:

Phía Bắc của khu vực (đi dọc kênh Thầy Cai) có tuyến 110KV, dự kiến từ trạm 500/200KV đi trạm 220/110KV Đức Hòa; Phía Nam của khu vực đi dọc kênh thủy lợi có tuyến 220kv, dự kiến từ trạm 500/200KV đi trạm 220/110KV Đức Hòa; Tiết diện

các tuyến 110KV và 220KV được xác định trên cơ sở tính toán mạch vòng trên toàn huyện Đức Hòa và tỉnh Long An.

* Mạng trung thế:

- Trên cơ sở nguồn điện từ trạm biến áp 110/22KV, thiết kế bổ xung các tuyến cáp trực và nhánh 22KV đi ngầm theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp phân khu vực trở lên đến các ô quy hoạch.

- Kết cấu lưới mạng:

Các tuyến cáp trực 22KV được thiết kế theo mạng mạch vòng vận hành hở, ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 60%-70% công suất so với công suất mang cực đại cho phép để đảm bảo an toàn cấp điện khi sự cố. Cáp 22KV chủ yếu dùng loại XLPE-3x240mm². Một số tuyến liên thông, dùng loại XLPE 3x400mm².

Các tuyến cáp ngầm này được bố trí đi trong hào cáp hoặc tụy nèn kỹ thuật.

* Mạng hạ thế 0,4kv chiếu sáng:

Chiếu sáng đường phố

- Độ chói tối thiểu của đường phố đảm bảo theo tiêu chuẩn quy phạm.
- Chỉ bố trí chiếu sáng dành riêng cho vỉa hè đối với vỉa hè có chiều rộng trên 5m
- Cần đặc biệt chú trọng tới thiết kế chiếu sáng của các trục đường biểu tượng của đô thị, các trục chính đô thị.
- Chú ý bố trí cột chiếu sáng không cản trở lưu thông.

Chiếu sáng công viên

- Bố trí chiếu sáng tại khu vực công công viên, các địa điểm tổ chức hoạt động ngoài trời, đường đi trong công viên. Bố trí phù hợp đảm bảo an ninh trong khu vực.
- Quy hoạch chiếu sáng cho các điểm tạo cảnh quan như bồn hoa, cây, hồ v.v...nhằm tạo điểm nhấn nét đẹp tự nhiên, tạo cảnh quan đẹp vào buổi tối.
- Độ rọi trong chiếu sáng công viên đảm bảo theo tiêu chuẩn quy phạm.

Bảng thống kê khối lượng cấp điện

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường dây 220KV	m	8.369
2	Đường dây 220KV nắn tuyến	m	6.021
3	Đường dây 110KV	m	6.947
4	Đường dây 22KV XDM đi ngầm	m	40.667

7.7. Định hướng quy hoạch Thông tin liên lạc

7.7.1. Cơ sở thiết kế

- Định hướng phát triển bưu chính – viễn thông đô thị tuân thủ theo “Quy hoạch phát triển bưu chính, viễn thông và công nghệ thông tin tỉnh đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035”;

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

- Quyết định số 2903/QĐ-UBND ngày 29/3/2014 của UBND tỉnh Long An về việc Phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn 2030;

- Quyết định số 4380/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 2445/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc điều chỉnh Quyết định số 4380/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh;

- Tiêu chuẩn TCVNPT/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

- Đề án xây dựng mô hình thành phố thông minh tỉnh Long An giai đoạn 2017-2022 tầm nhìn đến năm 2030.

7.7.2. Nguyên tắc thiết kế

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc phải đảm bảo phù hợp, đồng bộ với quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia, quy hoạch phát triển kinh tế - Xã hội của tỉnh, quy hoạch đô thị, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động và các quy hoạch khác trên địa bàn và các tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc phải đáp ứng yêu cầu về thông tin liên lạc giữa các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, giữa các ngành; đồng thời đáp ứng yêu cầu kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với bảo đảm an ninh, quốc phòng.

- Xây dựng và phát triển hạ tầng viễn thông với công nghệ hiện đại, an toàn có dung lượng lớn, tốc độ cao. Ưu tiên áp dụng các công nghệ mới nhất và sử dụng hiệu quả tài nguyên;

- Bảo đảm an toàn cơ sở hạ tầng và an ninh thông tin cho các hoạt động ứng dụng viễn thông, công nghệ thông tin, truyền hình, đặc biệt là trong việc thúc đẩy phát triển chính phủ điện tử, thương mại điện tử.

7.7.3. Nguồn cấp

Nguồn cấp: Được lấy từ Tổng đài Viễn thông tỉnh Long An cấp đến Tổng đài Host điều khiển khu đô thị mới Tân Mỹ qua tuyến cáp trực dự kiến chạy dọc đường tỉnh 825.

Dung lượng giai đoạn đầu 2030: 80.000 thuê bao.

Dung lượng giai đoạn dài hạn 2040: 240.000 thuê bao.

7.7.4. Giải pháp thiết kế

a) Dự báo các loại hình dịch vụ:

- Bưu Chính: dưới 1.200 người/điểm bưu chính phục vụ. Bán kính phục vụ bình quân 0,8 km điểm phục vụ.

- Viễn thông: Căn cứ trên tình hình phát triển mạng viễn thông của tỉnh Long An dựa trên hiện trạng thuê bao toàn tỉnh 127 thuê bao/ 100 dân (nguồn niên giám thống kê 2019 tỉnh Long An). Cũng như kinh nghiệm xây dựng khung hạ tầng thông minh cho các thành phố Hải Phòng, Quy Nhơn, Nha Trang... đơn vị tư vấn đề xuất chỉ tiêu cụ thể ở bảng chỉ tiêu dưới đây.

- Giai đoạn năm 2025 đến năm 2040: Từ năm 2025 có sự hội tụ dịch vụ của các thuê bao. Thời điểm này việc phân biệt thuê bao di động, thuê bao cố định và thuê bao Internet chỉ là tương đối. Khi đó, với một thiết bị viễn thông người dân có thể sử dụng các dịch vụ của thuê bao cố định, thuê bao di động, truy cập và sử dụng dịch vụ Internet. Như vậy giai đoạn này nhu cầu thuê bao có thể đáp ứng được đầy đủ với công nghệ mới.

Chỉ tiêu tính toán

- Quy hoạch thông tin liên lạc tuân thủ theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Cụ thể chỉ tiêu Thông tin liên lạc như sau:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu năm 2030	Chỉ tiêu năm 2030
1	Sinh hoạt	140 thuê bao/100 dân	160 thuê bao/100 dân
2	Công cộng, dịch vụ	30% sinh hoạt	30% sinh hoạt

Tính toán nhu cầu thông tin liên lạc

STT	Hạng mục	Đơn vị	Quy mô		Chỉ tiêu		Thuê bao	
			Đợt đầu (năm 2030)	Dài Hạn (năm 2040)	Đợt đầu (năm 2030)	Dài Hạn (năm 2040)	Đợt đầu (năm 2030)	Dài Hạn (năm 2040)
1	Sinh hoạt	người	37.400	99.980	140 thuê bao/ 100 người	160 thuê bao/ 100 người	52.360	179.964
2	Công cộng				30% sinh hoạt	30% sinh hoạt	15.708	53.989
3	Tổng cộng						68.068	233.953

- Tổng nhu cầu đến năm 2030: 70.000 thuê bao (làm tròn).

- Tổng nhu cầu đến năm 2040: 240.000 thuê bao (làm tròn).

b) *Định hướng phát triển hệ thống:*

Định hướng bưu chính:

- Điểm bưu chính: Xây dựng 1 trung tâm bưu chính mới cho khu vực cùng vị trí xây dựng với điểm chuyên mạch.

+ Bưu cục cấp II, III: Phân bố tại trung tâm các tiểu khu.

+ Phát triển mô hình mạng lưới điểm phục vụ có tính cơ động cao như: ki ốt lưu động, trạm bưu kiện tự động...100% khu vực trung tâm tiểu khu

Định hướng thông tin liên lạc:

- Về chuyên mạch: Nguồn tín hiệu cung cấp cho khu vực lấy từ tổng đài Tân Mỹ

- Mạng truyền dẫn liên tỉnh: Xây dựng tuyến truyền dẫn dự phòng, đảm bảo an toàn khi thiên tai, sự cố xảy ra.

- Nâng cấp dung lượng các tuyến truyền dẫn viễn thông liên tỉnh; đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ băng thông rộng trong tương lai.

- Nâng cấp, bảo vệ hạ tầng công trình các tuyến truyền dẫn viễn thông liên tỉnh.

Mạng di động:

- Khu vực thiết kế đang sử dụng các mạng sau: Vinaphone, Mobifone, Viettel, Vietnammobile. Các nhà mạng tăng cường xây dựng mới, sử dụng chung trạm thu phát sóng để giảm bán kính phục vụ, tăng chất lượng dịch vụ. Khuyến khích các nhà mạng sử dụng cột ăng ten không công kênh để đảm bảo mỹ quan đô thị. Tỷ lệ sử dụng chung hạ tầng đạt 50-60%.

Mạng Internet:

- Triển khai lắp đặt mạng truy nhập có tốc độ cao đảm bảo cung cấp dịch vụ internet băng rộng đến tận thuê bao. Truy nhập mạng internet băng rộng sẽ được phát triển theo hai phương thức qua mạng cáp nội hạt và không dây.

Bảng thống kê khối lượng thông tin liên lạc

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Tuyến cáp thông tin nội bộ	km	51,996
2	Tuyến cáp chính liên huyện	km	0,5
3	Số trạm thu phát sóng (BTS)	cái	9
2	Tổng đài bưu điện	Trạm	1

7.8. Định hướng quy hoạch Thu gom và xử lý nước thải

7.8.1. Cơ sở thiết kế

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14;

- Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước thải và xử lý nước thải;
- Thông tư 04/2015/TT-BXD ngày 03/4/2015 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn thi hành một số điều của nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- Quyết định số 451/QĐ-BXD ngày 21/4/2015 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và mức chi phí xử lý nước thải sinh hoạt;
- QCVN 14-2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- QCVN 07-2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn Việt Nam – Quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 của UBND tỉnh Long An về việc Phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn 2030;
- Quyết định số 2903/QĐ-UBND ngày 29/3/2014 của UBND tỉnh Long An về việc Phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn 2030;
- Quyết định số 4380/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Quyết định số 2445/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc điều chỉnh Quyết định số 4380/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh;
- TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các tài liệu khác có liên quan

7.8.2. Mục tiêu thiết kế

- Quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải khu đô thị mới Tân Mỹ phải phù hợp với Quy hoạch vùng huyện Đức Hòa, các Quy hoạch chi tiết, và các Quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan.
- Định hướng hệ thống thu gom và xử lý nước thải nhằm bảo đảm phát triển đồng bộ, đáp ứng các điều kiện vệ sinh môi trường khu vực dân cư đô thị một cách bền vững.
- Kết nối hệ thống thoát nước hiện có với hệ thống thoát nước quy hoạch một cách hợp lý, hiệu quả
- Đảm bảo đến năm 2030 tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải đạt 80% tỷ lệ cấp nước
- Nước thải được xử lý triệt để theo các quy tiêu chuẩn của Việt Nam. Nước thoát ra môi trường tự nhiên như sông, biển phải là nước đã qua xử lý và đảm bảo các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường. Cụ thể, nước thải sau xử lý phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và được quy định trong Quyết định số 04/2008/QĐ-BTNMT và Quyết định số 16/2008/QĐ-BTNMT.

- Chất lượng nước sau xử lý tại các trạm xử lý nước thải phải đạt mục tiêu (BOD5) $\leq 25\text{mg/L}$

7.8.3. Nguyên tắc và giải pháp thiết kế

- Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế đảm bảo thu gom đạt 80% và xử lý hoàn toàn 100% nước thải, đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn đối với khu vực xây mới.

- Thiết kế mạng lưới thoát riêng giữa nước mưa và nước thải.

- Các trạm xử lý nước thải sinh hoạt dự kiến sử dụng công nghệ làm sạch sinh học, xử lý bùn bằng phương pháp cơ học để tiết kiệm diện tích chiếm đất.

- Thiết kế mạng lưới cống thoát nước có đường kính từ D300mm đến D800mm với độ dốc $i=1/D$ và có độ sâu chôn cống thấp nhất tối thiểu 0,5m đảm bảo việc thoát nước cho khu vực nghiên cứu. Tại những vị trí cống giao nhau, cống thay đổi đường kính, độ dốc và để thuận tiện cho việc quản lý, kiểm tra, sửa chữa, dự kiến bố trí các giếng thăm trên các tuyến cống.

- Mạng lưới thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tránh đào đắp nhiều, tránh đặt nhiều trạm bơm gây lãng phí và khó khăn trong công tác quản lý.

- Giảm tối thiểu các trường hợp cống đi qua sông hồ, cầu phà,...

7.8.4. Tiêu chuẩn và ước tính lượng thải

- Lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước, cụ thể:

Bảng tính toán nhu cầu thoát nước thải khu đô thị Tân Mỹ

TT	Đối tượng dùng nước	Nhu cầu cấp nước (m ³ /ngày)		Chỉ tiêu thoát nước	Lượng nước thải (m ³ /ngày)	
		Đợt đầu năm 2030	Dài hạn năm 2040		Đợt đầu năm 2030	Dài hạn năm 2040
1	Nước sinh hoạt - Qsh	3.740	11.998	80%	2.992	9.598
2	Nước công trình công công - Qcc	374	1.200		299	960
3	Nước sản xuất Q-sx	299	960		239	768
4	Nước tưới cây, rửa đường - Qtc-rđ	299	960			
5	Nước dự phòng, thất thoát - Qdp	848	2.268			
6	Nước bản thân trạm xử lý - Qtxl	222	695			
7	Tổng nhu cầu - Qnc	5.783	18.080		3.531	11.326

- Ghi chú: Các loại nước khác như nước dự phòng rò rỉ, nước tưới cây, rửa đường được coi là nước quy ước sạch và thoát cùng hệ thống thoát nước mưa.

- Với hệ số Kngày max= 1,30; Lượng nước thải đến năm 2030 là 4.300 m³/ngđ (làm tròn); lượng nước thải đến năm 2040: 14.000 m³/ngđ (làm tròn).

7.8.5. Giải pháp thiết kế

* Định hướng thoát nước:

- Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực công suất 14.000m³/ngđ dự kiến được xây dựng mới ở khu đất hạ tầng phía Tây khu vực với diện tích trạm khoảng 2,58ha. Phân chia lưu vực thoát nước thải và các đường cống chính dẫn về nhà máy nước thải đó.

- Nước thải sẽ được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng Sau khi xử lý lần cuối cùng tại trạm xử lý nước thải tập trung thì nước sẽ được xả ra hệ thống kênh, mặt nước gần nhất.

• Giải pháp thiết kế :

- Khu đô thị mới Tân Mỹ sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Đối với khu vực trạm, trung tâm y tế nước thải phải được xử lý tại công trình, sau khi đạt các tiêu chuẩn mới được xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Trên cơ sở tính toán lưu lượng và thủy lực, xác định kích thước các tuyến cống nhánh, độ dốc, cao độ đặt cống và xác định vị trí và số lượng các trạm bơm chuyển bậc. Các tuyến cống nhánh có đường kính D300mm, dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- Các trạm bơm chuyển bậc được bố trí trên nguyên tắc đảm bảo độ sâu chôn cống không vượt quá giới hạn cho phép(trong đất chắc ướt 5-6m; trong đất khô không lờ 7-8m); được đặt trong các khu vực cây xanh để đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh, trường hợp khó khăn có thể xây dựng ngầm hoàn toàn. Vị trí, công suất các trạm bơm chuyển bậc sẽ được chính xác hóa tại các quy hoạch chi tiết

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng đối với khu vực đô thị xây mới với đường kính từ D300- 600

7.8.6. Tổng hợp khối lượng

Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải			
STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Cống D300	31.168	M
2	Cống D400	8.074	M
3	Cống D500	4.286	M
4	Cống D600	8.172	M
5	Cống có áp	1.000	M
5	Bơm chuyển bậc	7	BƠM
6	Trạm xử lý nước thải	1	TRẠM

7.9. Quy hoạch xử lý rác thải

7.9.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01: 2021/BXD - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam- QHXD.
- QCVN 07: 2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn 2030.
- Báo cáo nghiên cứu lập quy hoạch quản lý chất thải rắn đến năm 2010 định hướng đến năm 2020
- Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp CTR đến 2025, tầm nhìn 2050 số 2149/QĐ-TTg ngày 17-12-2009.

7.9.2. Mục tiêu thiết kế

Đề có môi trường vệ sinh đô thị tương xứng với sự phát triển của đô thị mới Tân Mỹ, cần xây dựng hệ thống xử lý chất thải rắn như sau:

- Tỷ lệ thu gom rác thải sinh hoạt đạt 100%,
- Phương pháp xử lý rác thải sinh hoạt đến năm 2030: chôn lấp 10%, xử lý theo cách khác (tái sử dụng, tái chế, làm phân bón hữu cơ,...) đạt 90%.
- Xây dựng khu xử lý rác thải liên hợp tập trung với các loại như đốt, chôn lấp và tái chế rác, ứng dụng công nghệ tiên tiến, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
- Thúc đẩy việc áp dụng phương pháp phân loại xử lý và 3R (Recycle- tái chế, Reuse- tái sử dụng, Reduce- giảm thiểu). Giảm lượng thải – Tăng tái chế - Tái sử dụng CTR. Chỉ chôn lấp CTR không thể tái chế, giảm nhu cầu đất dành cho xử lý CTR.

7.9.3. Các chỉ tiêu thiết kế và khối lượng chất thải rắn

(1) Chỉ tiêu tính toán: lấy theo: QCVN 01: 2021/BXD

Khu đô thị Tân Mỹ là đô thị loại IV: lấy chỉ tiêu phát sinh rác thải là 0,9 kg/người/ngày. Tỷ lệ thu gom là: 100%

(2) Khối lượng chất thải rắn phát sinh

Tổng nhu cầu phát thải chất thải rắn (CTR):

CTR sinh hoạt đến năm 2030: 40,39tấn/ ngày; năm 2040:107,98 tấn/ngày.

Bảng chỉ tiêu rác thải

T T	Thành phần dùng nước	Giai đoạn 2030			Giai đoạn 2040		
		Tiêu chuẩn	Dân số (người)	Khối lượng (tấn/ngđ)	Tiêu chuẩn	Dân số (người)	Khối lượng (tấn/ngđ)

			37.400			99.980	
1	Rác thải sinh hoạt	0,9 kg/người-ngđ		33,66	0,9 kg/người-ngđ		89,982
2	Rác thải công cộng, dịch vụ	20% rác thải SH		6,73	20% rác thải SH		17,996
	Tổng cộng			40,39			107,98

7.9.4. Giải pháp thiết kế

- Thúc đẩy việc áp dụng phương pháp phân loại xử lý và 3R (Recycle- tái chế, Reuse- tái sử dụng, Reduce- giảm thiểu). Giảm lượng thải – Tăng tái chế - Tái sử dụng CTR. Chỉ chôn lấp CTR không thể tái chế, giảm nhu cầu đất dành cho xử lý CTR.

- Các loại chất thải rắn thông thường được xử lý theo quy trình dưới đây:

- Phát sinh→thu gom→vận chuyển→xử lý trung gian→vận chuyển→khu xử lý sau cùng

- Khu vực xây dựng mới có đường rộng, thuận tiện cho xe cơ giới ra vào Áp dụng hình thức cho xe thu gom đi theo lịch trình đã định, dừng tại các ngã ba, ngã tư, các hộ gia đình mang túi rác đến đổ vào các xe gom hoặc các hộ đặt sẵn các túi rác trước cửa nhà, xe thu gom sẽ vận chuyển đến nơi quy định.

- Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng : Có hệ thống thu gom chất thải rắn từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng : Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và contener kín dung tích tối thiểu 100 lít và không lớn hơn 700 lít. Số lượng, vị trí các thùng và contener chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng. Thu gom và vận chuyển hàng ngày đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của khu đô thị.

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt, thương mại, dịch vụ và công cộng:

- Chất thải rắn phát sinh từ khu ở, các công trình khác được phân loại tại nguồn rồi thu gom, vận chuyển đến trạm trung chuyển. Tại trạm trung chuyển, rác thải sẽ được xử lý sơ bộ bằng cách nén, phân từng loại rác có thể tái chế, rác có thể đốt và rác không đốt được rồi được vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn xã Tân Mỹ bằng xe cơ động để xử lý theo định hướng Quy hoạch vùng huyện Đức Hòa.

- Chất thải rắn y tế: Các bệnh viện, cơ sở y tế tự trang bị lò đốt và khu xử lý chất thải rắn y tế.

* Khu liên hiệp xử lý chất thải rắn Tây Bắc, thành phố Hồ Chí Minh nằm lân cận phía Đông Bắc khu đô thị mới Tân Mỹ; cách ranh giới quy hoạch khu đô thị mới khoảng 330 – 360m.

- Theo quy định tại **mục 2.12.4 QCVN01:2021/BXD**: Khoảng cách an toàn môi trường (ATMT) đối với:

+ Ô chôn lấp *Chất thải rắn hợp vệ sinh có chôn lấp Chất thải rắn hữu cơ phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 1.000 m;*

+ Nhà, công trình chứa dây chuyền xử lý *Chất thải rắn bằng phương pháp sinh học và nhà, công trình chứa lò đốt Chất thải rắn phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 500 m;*

Vì vậy, các khu vực phát triển đô thị của khu đô thị mới Tân Mỹ cần đảm bảo khoảng cách lý ATMT với khu liên hiệp xử lý chất thải rắn. Chất thải rắn của khu đô thị mới Tân Mỹ sẽ được thu gom về trạm trung chuyển của khu vực, sau đó được vận chuyển đến khu liên hiệp xử lý chất thải rắn Tây Bắc, thành phố Hồ Chí Minh để xử lý theo quy định.

7.10. Quy hoạch quản lý nghĩa trang

7.10.1. Mục tiêu thiết kế

- Quy hoạch nghĩa trang phải phù hợp với quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành; phù hợp với phong tục, tập quán, tôn giáo và văn minh hiện đại; sử dụng đất có hiệu quả, đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan và vệ sinh môi trường.

- Xây dựng nghĩa trang theo mô hình tập trung để đáp ứng nhu cầu đến năm 2030.

- Di dời các nghĩa trang rải rác hiện có về nghĩa trang tập trung.

- Khuyến khích hình thức xây dựng lò hỏa táng nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường, giảm quy mô đất và có thể đáp ứng được nhu cầu tăng dân số thì cần tăng tỷ lệ hỏa táng.

7.10.2. Giải pháp thiết kế

- Nhu cầu nghĩa trang cho khu vực giai đoạn 2030: 1,50 ha; giai đoạn 2040 4,0 ha, bố trí tại nghĩa trang tập trung theo quy hoạch vùng huyện Đức Hòa.

- Trong khu quy hoạch có các khu mộ nhỏ lẻ hiện trạng, theo quy hoạch thì toàn bộ khu đất này sẽ được chuyển đổi thành đất đô thị. Vì vậy phải ngừng chôn cất và di chuyển đến nghĩa trang tập trung theo đúng quy hoạch phát triển đô thị theo quy hoạch vùng huyện Đức Hòa.

- Các khu mộ di chuyển và nhu cầu chôn cất mới của khu đô thị Tân Mỹ sẽ được thực hiện ở nghĩa trang tập trung theo quy định của huyện Đức Hòa.

8. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

8.1. Mục tiêu và chỉ tiêu môi trường bảo vệ môi trường

Phù hợp với mục tiêu môi trường của Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia và Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh

Lồng ghép các vấn đề môi trường vào quy hoạch. Phát triển hài hoà kinh tế, xã hội và môi trường, đảm bảo sự phát triển bền vững. Kiểm soát, xử lý ô nhiễm môi trường đô thị. Xử lý triệt để ô nhiễm môi trường cho chất thải từ sinh hoạt, bệnh viện,...

Cải thiện, phục hồi chất lượng môi trường. Đảm bảo chất lượng môi trường không khí và tiếng ồn; Cải thiện sử dụng bền vững tài nguyên.

Bảo vệ cảnh quan môi trường, hệ sinh thái đặc trưng của khu vực. Bảo tồn, nâng cao giá trị văn hoá, lịch sử. Đảm bảo các dịch vụ xã hội, văn hoá cho cộng đồng địa phương.

Tăng cường quản lý và bảo vệ môi trường khu dân cư. Giảm thiểu và ứng phó với các tai biến rủi ro môi trường, biến đổi khí hậu (hạn hán, nhiệt độ tăng, lũ lụt).

Kiểm soát, hạn chế mức độ gia tăng ô nhiễm môi trường, suy thoái tài nguyên và suy giảm đa dạng sinh học, giảm về cơ bản các nguồn gây ô nhiễm môi trường; cải thiện chất lượng môi trường sống, khắc phục, cải tạo môi trường các khu vực đã bị ô nhiễm, suy thoái, cải thiện điều kiện sống của người dân; nâng cao năng lực chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, giảm nhẹ mức độ gia tăng phát thải khí nhà kính hướng tới mục tiêu phát triển bền vững

Tăng trưởng xanh, tiến tới nền kinh tế các-bon thấp, làm giàu vốn tự nhiên trở thành xu hướng chủ đạo trong phát triển kinh tế bền vững; giảm phát thải và tăng khả năng hấp thụ khí nhà kính thông qua xanh hóa các ngành kinh tế hiện có và khuyến khích phát triển các ngành kinh tế sử dụng hiệu quả năng lượng và tài nguyên; phát triển các ngành công nghiệp, nông nghiệp, dịch vụ xanh, đầu tư vào vốn tự nhiên, phát triển hạ tầng xanh.

8.2. Hiện trạng môi trường và xu thế diễn biến môi trường khi không có quy hoạch

- Cùng với việc phát triển xây dựng khu đô thị mới, sự gia tăng dân số, hệ thống sông hồ cũng đang bị ô nhiễm do nước thải sinh hoạt.

- Môi trường không khí nhìn chung hiện nay tương đối tốt

- Môi trường nước: Nguồn nước mặt khu vực kênh Thầy Cai bị ô nhiễm nặng. Do các hoạt động sản xuất công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An và vùng lân cận. các chỉ tiêu DO, BOD5, COD, NH3, NO2 và coliform đều vượt tiêu chuẩn cho phép, chủ yếu do các cơ sở công nghiệp chưa hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải và khu dân cư tự phát xung quanh. Nước ngầm trong khu vực có chất lượng kém, không đáp ứng được nhu cầu sản xuất .

- Nguy cơ ô nhiễm môi trường nước: chất lượng nước mặt, nước ngầm, nước ven sông có xu thế suy giảm (tăng độ đục, độ axit, hàm lượng các cation kim loại,...). Nhiều sông suối dòng chày bị bồi lấp.

- Vệ sinh môi trường bị ảnh hưởng nghiêm trọng do CTR, nước thải sinh hoạt,...

8.3. Dự báo, đánh giá tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch

- Việc xây dựng khu đô thị mới Tân Mỹ có tác dụng cải thiện hệ thống giao thông, cấp thoát nước và điện chiếu sáng đô thị...

- Sự hình thành các công trình hạ tầng xã hội như các công trình phục vụ du lịch, vui chơi giải trí, các trung tâm thương mại lớn... sẽ thu hút nhiều lao động có trình độ bằng cấp và tay nghề dẫn đến dịch chuyển cơ cấu lao động có trình độ của khu vực, làm tăng thu nhập bình quân đầu người của huyện Đức Hòa và tỉnh Long An. Nhưng bên cạnh đó việc quy hoạch sẽ ảnh hưởng lớn đến nhiều hộ dân cư sống khá lâu đời ở khu vực này, phá vỡ thói quen làng xóm, gây áp lực về việc làm khi khu vực nông thôn bị

đô thị hóa. Về mặt môi trường, xu hướng sẽ được cải thiện rất đáng kể khi các dự án cơ sở hạ tầng được xây dựng. Tuy nhiên trong tương lai nguy cơ ô nhiễm môi trường đối với các loại chất thải tăng lên.

- Như vậy, việc lập quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/10.000 tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An không những đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng, tạo được không gian cảnh quan, kinh tế phát triển mà còn đẩy mạnh hoạt động phát triển du lịch, giao thương trong khu vực. Mặc dù trong giai đoạn thi công sẽ có một số tác động xấu tới môi trường đất như: Mất đất, thay đổi cơ cấu và chất lượng đất, xói mòn, đổ lở đất và ô nhiễm đất bởi các loại chất thải sinh hoạt và phế thải xây dựng... Tuy nhiên những tác động đó chỉ diễn ra trong thời gian ngắn và đất trong khu vực này có giá trị kinh tế không lớn nên việc thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ mang lại hiệu quả cao hơn.

8.4. Phân vùng môi trường và các giải pháp tổng thể giải quyết các vấn đề môi trường trong đô án

8.4.1. Phân vùng môi trường:

Từ những kết quả phân tích, đánh giá đề xuất phân vùng môi trường khu đô thị mới Tân Mỹ được đưa ra như sau:

- Vùng quản lý môi trường tích cực: là những khu vực được khai thác có cân nhắc tới sử dụng bền vững các nguồn tài nguyên thiên nhiên và các hoạt động kinh tế có trọng, hài hòa với bảo vệ môi trường.

- Vùng bảo tồn: là những vùng được bảo vệ môi trường ở cấp quốc gia và cấp địa phương. Vùng này sẽ được kiểm soát dựa trên các luật và quy chế liên quan.

- Vùng phát triển thân thiện với môi trường: là những vùng phát triển có sự thay đổi mục đích sử dụng đất, tại đây cần có những giải pháp quy hoạch cần có các đánh giá.

8.4.2. Các giải pháp tổng thể bảo vệ môi trường

(1) Quản lý và cắt giảm các công trình gây ô nhiễm môi trường

- Phân khu rõ ràng giữa khu phát triển và khu hạn chế phát triển (khu vực cấm hoặc hạn chế phát triển đô thị, xây dựng công nghiệp, ...).

- Xây dựng các công trình xử lý nước thải.

- Xây dựng các công trình và mạng lưới nhằm giảm thiểu rác thải, tái sử dụng, tái chế và phổ biến tới người dân...

(2) Tăng cường cải thiện và phục hồi môi trường của khu vực đang bị ô nhiễm, cung cấp và quản lý vệ sinh nước an toàn.

- Bố trí công viên, dải cây xanh, các khoảng trống công cộng.

- Xây dựng mạng lưới giao thông gắn với giảm thiểu khí thải từ xe ô tô, tuyên truyền, phổ biến các loại xe ô tô có lượng khí thải thấp và đưa vào sử dụng các loại hình giao thông công cộng....

(3) Phát triển bền vững hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ tính đa dạng tự nhiên và sinh học

- Bảo vệ các tuyến kênh tưới tiêu chính, đảm bảo công tác thủy lợi cũng như bảo vệ nguồn nước mặt.

8.5. Đánh giá tác động môi trường chiến lược và giải pháp

Giải pháp cụ thể cho từng vùng có nguy cơ bị ô nhiễm

STT	Tên Khu vực đánh giá	Giải pháp tổng thể
1	Khu vực bảo vệ nguồn nước	+ Phân vùng bảo vệ nguồn nước + Kiểm soát nghiêm ngặt các hoạt động khai phá, sinh hoạt, sản xuất đầu nguồn + Quy hoạch xây dựng, quản lý và giám sát thoát nước và xử lý nước thải, chất thải rắn
2	Vùng có nguy cơ ô nhiễm do phát triển đô thị	+ Xây dựng hệ thống xử lý nước thải thu gom rác thải. Đa dạng hóa các loại hình công nghệ theo quy mô tính chất đô thị + Xây dựng kế hoạch phát triển hạ tầng hợp lý và đồng bộ
3	Khu xử lý nước thải, Chất thải rắn	+ Nâng cao cải tạo hoàn chỉnh và đồng bộ hệ thống xử lý + Tổ chức thu gom tập trung, 1 trạm công suất lớn cho nhiều khu vực
4	Trạm biến áp cao thế	+ Cần xây dựng hệ thống các biển báo nguy hiểm + Xây dựng hành lang an toàn lưới điện cao thế + Cải tạo và chỉnh trang các Trạm biến áp, đường điện cao thế đã xuống cấp

8.6. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường

- Bố trí mạng lưới quan trắc, kiểm tra chất lượng môi trường đất, nước, không khí và dự báo khí tượng thủy văn nhằm phát hiện kịp thời mọi biến động, thay đổi để có phương sách điều chỉnh thích nghi.

- Đánh giá hiệu quả của các biện pháp khống chế và xử lý ô nhiễm

- Việc quan trắc chất lượng môi trường đô thị khu vực nghiên cứu cần được tiến hành định kỳ nhằm nắm bắt thường xuyên diễn biến chất lượng môi trường tại đô thị Tân Mỹ để xây dựng các kế hoạch quản lý và kiểm soát môi trường phù hợp.

- Kết quả giám sát được đối chiếu với "Các quy chuẩn/tiêu chuẩn môi trường Việt Nam" hiện hành.

Nội dung	Vị trí quan trắc	Thông số quan trắc
Chất lượng nước thải		
Trạm xử lý nước thải tập trung nước thải sinh hoạt	Tại công thoát nước thải vào trạm xử lý nước thải tập trung	pH, độ màu, độ đục, SS, dầu mỡ, BOD ₅ , COD, tổng nitơ, tổng phospho, coliform
	Tại miệng công thoát nước thải sau xử lý vào nguồn tiếp nhận	
Chất lượng nước mặt		
Chất lượng nước mặt và trữ lượng	Sông Đức Hòa, sông Ông Chuông, sông Ba Làng	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD ₅ , COD, SS, ΣN, ΣP, NO ₃ ⁻ , NO ₂ ⁻ , PO ₄ ³⁻ , Coliform
Chất lượng nước ngầm	- Các khu vực dân cư hiện hữu, khu vực (điểm quan trắc hiện hữu) để làm cơ sở so sánh theo dõi.	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD ₅ , COD, NH ₄ ⁺ , Nitrat, Nitrit, Fe, Mn, As, độ cứng, Coliform
Quan trắc CTR	- Điểm tập kết CTR sinh hoạt - Khu xử lý chất thải rắn	-Khối lượng CTR thông thường, nguy hại. - Thành phần hữu cơ, vô cơ, độ ẩm, độ tro
Quan trắc chất lượng đất		- Độ axit, kim loại nặng, độ dinh dưỡng.
Quan trắc không khí, tiếng ồn		
Trên các tuyến đường giao thông chính, khu dân đô thị tập trung		- Bụi tổng, bụi lơ lửng, SO ₂ , NO ₂ , CO, tổng C _x H _y - Độ ồn. - Lưu lượng luồng xe (chiếc/h) - Cường độ ồn ban ngày, buổi tối, ban đêm.

9. KINH TẾ ĐÔ THỊ

9.1. Quy hoạch ngắn hạn đến năm 2030 và giải pháp thực hiện

Để đạt được mục tiêu hiện thực hóa hình ảnh khu đô thị mới Tân Mỹ vào năm 2040, cần lựa chọn các dự án ưu tiên đầu tư trong giai đoạn đầu theo kịch bản nhằm phát triển đô thị một cách hiệu quả. Cụ thể với danh mục chương trình, dự án ưu tiên đầu tư như sau:

- Xây dựng tuyến đường chính đô thị theo trục Bắc – Nam; xây dựng hoàn trả kênh Bung Bàng. Đây là tuyến đường đối ngoại chính của khu đô thị, liên kết khu đô thị mới Tân Mỹ với tuyến đường Đường tỉnh 825 ở phía Nam đi huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh; có điểm giao cắt với trục đường động lực của huyện Đức Hòa, làm động lực phát triển kinh tế trọng điểm cho khu vực phía Nam.

- Xây dựng mở rộng tuyến đường kênh Thầy Cai. Là tuyến đường chạy dọc kênh, bảo vệ nguồn nước. kết nối khu vực quy hoạch với đường vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh và đường tỉnh 822, cao tốc thành phố Hồ Chí Minh-Mộc Bài;

- Phát triển đô thị dọc theo trục giao thông dọc kênh Bung Bàng, kênh Thầy Cai: Xây dựng khu hành chính mới của đô thị, thúc đẩy hình thành trục hành chính- thương mại – dịch vụ quan trọng của khu vực.

- Xây dựng bệnh viện đa khoa tại phân khu B, cung cấp dịch vụ y tế cao cấp cho người dân khu vực và các khu vực lân cận.

- Xây dựng giai đoạn đầu các công trình hạ tầng xã hội tại các tiểu khu A1, A2, B1, B2 và C1. Đặc biệt ưu tiên các công trình công cộng nằm sát tuyến Đường tỉnh 825, đường Động lực và các tuyến đường chính đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực.

- Xây dựng khu cây xanh thể dục thể thao và các tiện ích phục vụ hoạt động của cộng đồng (nghiên cứu theo dự án riêng). Đồng thời hình thành khu đô thị xung quanh khu vực cây xanh thể dục thể thao.

- Xây dựng tuyến đường chính đô thị hướng Đông Tây, kết hợp xây dựng hoàn trả tuyến kênh Chính, phát triển thành trục động lực để phát triển khu vực trung tâm đô thị và khu vực đô thị phía Đông; liên kết khu đô thị Tân Mỹ với trục đường Huyện lộ Bàu Công - Ấp Chánh ở phía Đông khu vực; thúc đẩy phát triển đô thị phía Đông.

- Phát triển đô thị dọc theo trục giao thông Đông – Tây, đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân khu vực.

9.2. Các giải pháp thực hiện quy hoạch

(1) Nguyên tắc quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị. (Điều 35, luật QH Đô thị)

- Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị;

- Việc kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị;

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị;

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm;
- Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường;
- Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị.

(2) Kế hoạch hành động sau khi đồ án được phê duyệt

- Thành lập Ban quản lý dự án (BQL) có chức năng quản lý, giám sát công tác thực hiện dự án.
- Công bố và cung cấp thông tin Quy hoạch chung đến các cơ quan, ban ngành có liên quan và đến các khu đô thị, nông thôn, đặc biệt là đến người dân, để tất cả mọi người có thể hiểu được quy hoạch và cùng phối hợp thực hiện Quy hoạch.
- Đề xuất phân khu chức năng dưới dạng đồ án quy hoạch để làm cơ sở cho các nhà đầu tư triển khai Quy hoạch chi tiết.
- BQL dự án chỉ đạo, giám sát việc lập Quy hoạch chi tiết đô thị, và Quy định hướng dẫn, quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị.
- Chương trình hành động nhằm nhanh chóng thực hiện các dự án ưu tiên.
- Cần phải làm việc Chính quyền địa phương để có thể nhanh chóng xây dựng hệ thống hạ tầng. Đồng thời, cũng cần liên kết chặt chẽ với các huyện có liên quan.
- Đối với việc đầu tư phát triển nên ưu tiên như các dự án dọc tuyến đường động lực của huyện Đức Hòa, đô thị mới, khu dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại,...v...v....

9.2.1. Giải pháp về cơ chế chính sách

- Cơ chế, chính sách về thuế trên địa bàn huyện: Cơ chế quản lý thuế trên địa bàn huyện có ảnh hưởng rất lớn đến việc thu hút đầu tư xây dựng, đồng thời góp phần hỗ trợ dân cư phát triển kinh tế, cải tạo chất lượng cơ sở hạ tầng đô thị. Do vậy, miễn giảm thuế đất đai và kinh doanh tại những khu vực khó để tạo thuận lợi cho dân cư phát triển, góp phần xóa đói giảm nghèo. Ngoài ra cần giảm thuế với những lĩnh vực đầu tư, kinh doanh có trách nhiệm như các hoạt động du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng phát huy bản sắc địa phương.
- Cơ chế, chính sách về tăng quỹ đất cho các dự án phát triển:
 - + Đối với quỹ đất chưa sử dụng: Các cấp có thẩm quyền quản lý theo định hướng Điều chỉnh quy hoạch đã đề ra. Cần đảm bảo quỹ đất này được sử dụng theo đúng chức năng đã quy hoạch.
 - + Đối với quỹ đất sử dụng đúng chức năng: Quản lý, kiểm tra thường xuyên, hạn chế các tình trạng lấn chiếm và không để xảy ra hiện tượng chuyển đổi mục đích, xây dựng trái phép ảnh hưởng đến quy hoạch chung.
 - + Đối với quỹ đất chưa sử dụng đúng chức năng: Tiến hành thu hồi, giải tỏa theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp cần thiết, nên có các biện pháp hỗ trợ chuyển đổi cho người dân và các doanh nghiệp.

+ Đối với quỹ đất phát triển dịch vụ kinh doanh và đất dự án: Tạo điều kiện cho các doanh nghiệp và dân cư khai thác, phát triển. Trong trường hợp tranh chấp, cần có các biện pháp giải quyết theo hướng nhượng quyền sử dụng đất ngắn hạn, dài hạn hoặc góp vốn, góp đất kinh doanh, đảm bảo quyền lợi của các bên và lợi ích lâu dài của đô thị.

+ Cân đối, điều chỉnh hợp lý quỹ đất, đặc biệt là đất nông nghiệp, đảm bảo tiết kiệm nguồn tài nguyên này.

- Cơ chế, chính sách bảo vệ môi trường và sử dụng tài nguyên:

+ Với các dự án đầu tư liên quan đến cải tạo và phát huy giá trị cảnh quan, môi trường hoặc có các công nghệ đảm bảo chất lượng môi trường: Miễn thuế hoặc giảm thuế dài hạn, tạo điều kiện thu hút thêm các dự án về bảo vệ môi trường.

+ Với các dự án đầu tư liên quan đến phát huy bản sắc địa phương và cải tạo kiến trúc, cảnh quan theo hướng truyền thống: Khuyến khích đầu tư, đưa ra các hỗ trợ về thuế, đồng thời cần có các biện pháp quản lý xây dựng và hoạt động đảm bảo thuần phong mỹ tục. Không cho phép xuất hiện các kiến trúc ngoại lai hỗn tạp và các hoạt động mâu thuẫn với văn hóa bản địa, đảm bảo môi trường văn hóa - xã hội trong sạch, bền vững.

+ Khuyến khích sử dụng những nguồn năng lượng mới như năng lượng mặt trời, nước, ... trên quy mô lớn và nhỏ tại tất cả các dự án, công trình đã và đang được triển khai.

9.2.2. Giải pháp về vốn đầu tư

- Giải pháp tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư nắm bắt các thông tin trên địa bàn đô thị:

+ Tăng cường cập nhật nhanh chóng các quy hoạch, định hướng, các chỉ đạo cấp trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện liên quan đến xây dựng, phát triển kinh tế, xã hội tại huyện Đức Hòa.

+ Thiết lập đường dây nóng về đầu tư, cung cấp các thông tin và giúp đỡ các nhà đầu tư tiếp xúc, đề xuất với lãnh đạo các cấp.

+ Tổ chức hội nghị xúc tiến đầu tư để giới thiệu quảng bá về tiềm năng và các cơ chế, chính sách hỗ trợ của chính quyền các cấp cho các nhà đầu tư.

- Giải pháp thu hút đầu tư:

+ UBND các cấp phối hợp với các nhà đầu tư trong hoạt động giải phóng mặt bằng, chuyển đổi quyền sở hữu đất tại các vị trí thuộc sở hữu của dân cư liên quan đến các dự án.

+ Các quỹ đất thu hút đầu tư nằm trong khu vực giới hạn tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng thấp, ... cần có các cơ chế ưu đãi lớn hơn về thuế, giá thuê/bán, ...

9.2.3. Giải pháp về bảo tồn và phát huy các giá trị di, văn hóa, lịch sử

- Quản lý chặt chẽ về đa dạng sinh học, nghiêm cấm các hoạt động xâm phạm đến tài nguyên nước và hệ sinh thái khu vực. Các khu vực phát triển công viên cây xanh cần

đảm bảo hài hòa với không gian tự nhiên của địa phương, không xâm phạm đến các di sản.

- Bảo tồn, tôn tạo các di sản văn hóa - lịch sử, các công trình kiến trúc cổ của địa phương.

- Khuyến khích các công trình xây mới theo kiến trúc truyền thống, góp phần phát huy văn hóa địa phương tại những khu vực xây dựng mới.

9.2.4. Giải pháp về quản lý xây dựng (khung quy định quản lý)

- Quản lý xây dựng, phát triển hệ thống hạ tầng đô thị theo nội dung Quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo các chỉ tiêu về kỹ thuật, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, ...

- Đảm bảo sử dụng đất từng khu vực theo đúng tính chất và chức năng. Trong trường hợp thay đổi mục đích sử dụng, cần thực hiện theo đúng quy định về thủ tục pháp luật, được sự chấp thuận của các cấp quản lý có thẩm quyền.

- Quản lý chặt chẽ hoạt động xây dựng tại khu vực bảo tồn.

9.2.5. Giải pháp bảo vệ môi trường, sử dụng tài nguyên

- Các cơ quan quản lý môi trường, tài nguyên cần thường xuyên có sự kiểm tra, khảo sát trên địa bàn đô thị, kiểm soát chặt chẽ các hoạt động ảnh hưởng đến tài nguyên và môi trường, lên kế hoạch và giải pháp khắc phục sự cố nhanh chóng khi có các dấu hiệu ô nhiễm, suy giảm tài nguyên.

- Khuyến khích các hoạt động giữ gìn vệ sinh môi trường, xây dựng mô hình đô thị văn hóa hướng tới phát triển du lịch, cải tạo chỉnh trang môi trường sống, hạn chế tối đa các ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

- Có sự kết hợp chặt chẽ giữa dân cư và các cấp quản lý trong kiểm soát và bảo vệ tài nguyên, đặc biệt là tài nguyên nước sông Đức Hòa và sông Ông Chuông.

9.2.6. Giải pháp có tính đột phá trong xây dựng đô thị

- Kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư dựa trên những chính sách hấp dẫn về thuế trên địa bàn đô thị. Cần ưu tiên các nhà đầu tư tại những khu vực có ý nghĩa lớn về cảnh quan, môi trường, các khu vực hạn chế tầng cao xây dựng, đảm bảo lợi nhuận của nhà đầu tư trên cơ sở bảo vệ, kiểm soát được sự phát triển của đô thị.

- Hợp tác với các nhà đầu tư, nâng cao trách nhiệm về xã hội và môi trường, tài nguyên của các nhà đầu tư trên cơ sở ưu đãi về chính sách, thuế, giúp đỡ các nhà đầu tư thực hiện dự án với các chia sẻ lợi ích như sau:

- + Nhà đầu tư cần có các chia sẻ lợi ích với cộng đồng dân cư: Sử dụng lao động địa phương, tạo công ăn việc làm cho dân cư đô thị và vùng lân cận.

- + Chia sẻ một phần lợi ích cho các hoạt động bảo tồn sinh học, bảo vệ nguồn nước tự nhiên, các tài trợ cho CĐDC đô thị.

- Giảm thuế, tăng ưu đãi ở mức cao hơn cho các nhà đầu tư chia sẻ lợi ích với cộng đồng, môi trường và tài nguyên.

10. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

10.1. Kết luận

“Đồ án quy hoạch chung khu đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/10.000” được lập dựa trên nhiệm vụ quy hoạch và các ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư, các cơ quan tổ chức có liên quan, HĐND, UBND tỉnh Long An, huyện Đức Hòa và xã Tân Mỹ; dựa trên kết quả nghiên cứu các tư liệu hiện có và điều tra hiện trạng. Quy hoạch này sẽ góp phần cho việc thúc đẩy thu hút đầu tư, phát triển kinh tế vững mạnh, đồng thời nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân. Trong đó:

Tổng hợp các tiềm năng và động lực phát triển của khu vực nói riêng và của xã Tân Mỹ nói chung, và làm rõ định hướng phát triển đô thị mà khu vực cần hướng tới.

Tiến hành đánh giá sử dụng đất từ các quan điểm an toàn đối với thiên tai, biến đổi khí hậu, tính thuận tiện, khả năng đảm bảo quỹ đất; lựa chọn quy đất thuận lợi cho xây dựng đô thị; thiết lập quy mô và phạm vi xây dựng đô thị một cách hiện quả và tính khả thi cao.

Đã đề xuất phát triển không gian phù hợp với vai trò là một trọng điểm phát triển kinh tế khu vực giáp ranh Thành phố Hồ Chí Minh.

Hình thành một đô thị mới tầm cỡ tạo điểm nhấn cảnh quan, góp phần cải tạo, chỉnh trang và mở rộng đô thị khu vực theo định hướng của Chính Phủ.

Tạo động lực phát triển kinh tế khu vực huyện Đức Hòa, góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế và tạo thêm nhiều việc làm, tăng nhu nhập cho người dân địa phương.

10.2. Kiến nghị

Kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Long An xem xét thẩm định “Đồ án quy hoạch chung khu đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/10.000” và trình UBND tỉnh phê duyệt.

Sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt, xin đề xuất một số nội dung như dưới đây:

- (1) Công bố sớm nội dung quy hoạch và các dự án cần thực hiện trước
- (2) Xác định hệ thống quản lý quy hoạch đô thị thúc đẩy đô thị hóa và các thủ tục thẩm tra, phê duyệt.
- (3) Xây dựng Chương trình quản lý đầu tư phát triển đô thị theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị.
- (4) Thực hiện các quy hoạch chi tiết dựa trên quy hoạch chung và chương trình quản lý đầu tư phát triển đô thị.