

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn xã Long Thạnh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021 – 2025;

Căn cứ Quyết định số 932/QĐ-BGTVT ngày 18/07/2022 của Bộ Giao thông Vận tải về việc ban hành “Hướng dẫn thực hiện tiêu chí về giao thông thuộc bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới/ xã nông thôn mới nâng cao và huyện nông thôn mới/ huyện nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025”;

Căn cứ Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 05/08/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao tỉnh Long An giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Công văn số 2814/SXD-QHKT ngày 11/7/2024 của Sở Xây dựng Long An về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Long Thạnh, xã Long Thạnh, huyện Thủ Thừa;

Căn cứ Kết luận số 426/KL-HU ngày 29/5/2023 của Thường trực Huyện ủy cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đất 4,5 ha xã Long Thạnh và đấu giá quyền sử dụng đất công không có nhu cầu sử dụng theo quy hoạch đã được phê duyệt;

Căn cứ Quyết định số 4468/QĐ-UBND ngày 03/08/2020 của UBND huyện về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch nông thôn (quy hoạch nông thôn mới) xã Long Thạnh, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 4148/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 của UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt dự toán công trình Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn xã Long Thạnh, huyện Thủ Thừa;

Căn cứ Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn xã Long Thạnh, huyện Thủ Thừa;

Theo Nghị quyết số 66/NQ-HĐND ngày 19/6/2024 của HĐND xã Long Thạnh về việc thông qua đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn xã Long Thạnh, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

Theo Tờ trình số 435/TTr-KT&HT ngày 05/8/2024 và Báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn xã Long Thạnh, huyện Thủ Thừa số 434/BC-KT&HT ngày 02/8/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn xã Long Thạnh (diện tích: 44.817,80m² (4,48ha)), với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn xã Long Thạnh.

- Địa điểm: xã Long Thạnh, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

- Xã Long Thạnh có một phần diện tích đất công do UBND xã quản lý với diện tích khoảng 4,5 ha, trong những năm qua diện tích đất này đã bỏ hoang điều này đã lãng phí rất lớn nguồn tài nguyên đất đai. Do đó, cần phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với mục tiêu:

+ Khai thác, sử dụng quỹ đất công có hiệu quả, tránh lãng phí nguồn tài nguyên, góp phần phát triển kinh tế xã hội của huyện;

+ Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng xã Long Thạnh đã được UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt tại Quyết định số 4469/QĐ-UBND ngày 03/08/2020;

+ Làm cơ sở quản lý đất đai, quản lý xây dựng, tiếp nhận đầu tư; phục vụ nhu cầu ở, nhu cầu bố trí tái định cư cho các dự án đang triển khai trên địa bàn huyện trong đó có Cụm công nghiệp Long Thạnh;

- Từ những lý do trên, đề dự án sớm được triển khai, việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm Dân Cư Nông Thôn Xã Long Thạnh tại ấp 2, xã Long Thạnh, huyện Thủ Thừa là cần thiết và cấp bách.

3. Vị trí, giới hạn, quy mô khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tổng mặt bằng

a) Vị trí:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Long Thạnh, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

b) Giới hạn:

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp: Tuyến dân cư vượt lũ;

+ Phía Nam giáp: Nhà dân và ruộng lúa;

+ Phía Đông giáp: Lộ ấp 2 Long Thạnh, ruộng lúa, Trường Mẫu giáo Long Thạnh và Trường Tiểu học Long Thạnh;

+ Phía Tây giáp: Bờ đê và nhà hiện trạng.

c. Quy mô đất nghiên cứu:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: 44.817,80m² (4,48ha).

4. Tính chất và mục tiêu

a) Tính chất:

- Là điểm dân cư nông thôn mới, đồng bộ về hạ tầng, đồng bộ về các mẫu nhà liên kế kết hợp chức năng thương mại đáp ứng nhu cầu ở cho người dân trong khu vực, hài hòa với cảnh quan tự nhiên hiện có, có vị trí thuận lợi để phát triển thành điểm dân cư điển hình.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch cấp trên đã phê duyệt.

- Phân khu chức năng, xác định các chức năng chính: Đất ở, công cộng, cây xanh, thương mại phù hợp với tính chất của khu đô thị mới.

- Bố trí các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư khu vực; Hình thành nhóm nhà ở đáp ứng nhu cầu ở ngày càng cao của người dân với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại đầu nối hợp lý với khu vực xung quanh.

- Lập kế hoạch khai thác và quản lý sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với sự phát triển của khu vực.

- Làm động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa địa phương, giải quyết vấn đề nhà ở làm tăng trưởng kinh tế - xã hội trong khu vực.

- Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt làm cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý xây dựng tại địa phương thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng, nghiên cứu phương án cơ cấu quy hoạch, đề xuất giải pháp quy hoạch sử dụng đất khu vực nghiên cứu theo bảng sau:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn tối đa (m ²)	Chỉ tiêu tính toán (m ² /người)	Chỉ tiêu quy hoạch (m ² /người)
1	Đất ở		20.063,32	44,77		17.506,21	1-4	69.381,18	33,44	25,00
1.1	Đất nhà liên kế vườn	LKV	8.672,20	19,35	87,51	7.588,98	1-4	30.142,16		
1.2	Đất nhà liên kế	LK	11.391,11	25,42	87,06	9.917,23	1-4	39.239,02		
2	Đất công cộng	DVTM	2.385,47	5,32	60,00	1.431,28	1-5	7.156,41	3,98	5,00
3	Đất cây xanh	CX	2.698,42	6,02	5,00	134,92	1	134,92	4,50	2,00
4	Đất trạm XLNT	XLNT	210,16	0,47	-	-	-			
5	Đất giao thông		19.460,44	43,42	-	-			32,43	
Tổng cộng			44.817,80	100,00		19.072,41		76.672,51		

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích	Số lô	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa	Tổng diện tích sàn tối đa	Dân số	Hệ số sử dụng đất tối đa
			(m ²)	(Căn)	(Tầng)	(%)	(m ²)	(Người)	(Lần)
I	Đất ở	LKV,LK	20.063,32	145	4		69.381,2	580	
<i>I.1</i>	<i>Đất ở liên kế vườn</i>	<i>LKV</i>	<i>8.672,20</i>	<i>52</i>	<i>4</i>	<i>87,5</i>	<i>30.142,2</i>	<i>208</i>	<i>3,5</i>
		LKV1	5.414,56	32	4	87,5	18.953,0	128	3,5
		LKV2	3.257,64	20	4	85,9	11.189,2	80	3,4
2	Đất ở liên kế thương mại	LK	11.391,11	93	4	87,1	39.239,0	372	3,5
		LK1	1.987,98	15	4	87,0	6.914,4	60	3,5
		LK2	1.513,51	12	4	85,5	5.176,0	48	3,4
		LK3	1.161,17	10	4	85,5	3.969,4	40	3,4
		LK4	1.039,36	7	4	85,0	3.533,8	28	3,4
		LK5	380,04	2	4	81,7	1.242,5	8	3,3
		LK6	3.146,72	27	4	87,1	10.958,3	108	3,5
		LK7	2.162,34	20	4	86,1	7.444,7	80	3,4
II	Đất công cộng	DVTM	2.385,47	1	5	60,0	7.156,4	-	3,0
III	Đất cây xanh	CX	2.698,42	-	1	5,0	134,9	-	0,1
III.1		CX1	1.022,29	-	1	5,0	51,1	-	0,1

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích	Số lô	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa	Tổng diện tích sàn tối đa	Dân số	Hệ số sử dụng đất tối đa
			(m ²)	(Căn)	(Tầng)	(%)	(m ²)	(Người)	(Lần)
III.2		CX2	1.056,50	-	1	5,0	52,8	-	0,1
III.3		CX3	619,63	-	1	5,0	31,0	-	0,1
IV	Đất trạm XLNT	XLNT	210,16	-	-	-	-	-	-
V	Đất giao thông		19.460,44	-	-	-	-	-	-
TỔNG			44.817,80	145	-	-	76.672,5	580	3,5

5.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với loại đất quy hoạch

a) Đất công cộng (dịch vụ thương mại)

- Công trình thương mại dịch vụ (TMDV) diện tích: 2.385,47m²

+ Mật độ xây dựng : 60%.

+ Tầng cao tối đa : 1÷5 tầng.

b) Đất công viên cây xanh thể dục thể thao

- Công viên cây xanh thể dục thể thao diện tích: 2.698,42m²

+ Mật độ xây dựng : 5%.

+ Tầng cao tối đa : 1 tầng.

c) Đất nhà ở liền kề vườn

- Diện tích: 8.672,20m² chiếm 19,35% diện tích toàn khu đây là khu vực nhà chỉ để ở không có hoạt động kinh doanh.

+ Mật độ xây dựng : 87,5%,

+ Tầng cao tối đa : 4 tầng.

+ Kích thước điển hình : 7x18m; 7x24m

d) Đất nhà ở liền kề thương mại

- Diện tích: 11.391,11 m² (1,14ha) chiếm khoảng 25,42% đây là loại hình nhà ở đa năng có thể vừa kết hợp kinh doanh tầng 1 và ở các tầng trên. Đây là loại hình nhà ở phổ biến trong các khu đô thị hiện đại vừa tận dụng được vị trí – vừa là trục kiến trúc điển hình tạo điểm nhấn cho toàn khu ở.

+ Diện tích lô đất : 100m² ÷ 242m²;

+ Kích thước lô điển hình : 5x20m, 6x18m, 6x20m;

+ Mật độ xây dựng : 87,1%,

+ Tầng cao tối đa : 4 tầng.

e) Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)

- Điểm dân cư có bố trí khu đất hạ tầng kỹ thuật là trạm xử lý nước thải tại vị trí Đông Nam dự án và có khoảng cách ly hợp lý. Toàn bộ nước thải sinh hoạt điểm dân cư sẽ được gom về đây và xử lý đạt chuẩn trước khi thải ra hệ thống kênh mương lân cận.

+ Diện tích : 210,16m²;

+ Tầng cao : 1 tầng.

f) Đất giao thông: Đường giao thông và vỉa hè với diện tích 19.460,44m².

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan (Thiết kế đô thị)

6.1. Các trục kiểm soát

- Đường trục chính kết nối với đường tỉnh 817 và đường lộ ấp 2 là trục đường đối ngoại chính của khu, kết nối với trung tâm điểm dân cư với các điểm dân cư và

đô thị lân cận. Trên trục đường có quy hoạch công trình dịch vụ thương mại.

- Hệ thống đường nội bộ: Sử dụng trục đường chính làm định hướng các trục đường, được bố trí song song hoặc vuông góc với trục đường chính đó tạo thành các dãy nhà liên kế đẹp, vuông vức và giao thông mạch lạc.

6.2. Xác lập các điểm nhấn chính trong kiến trúc cảnh quan của đô thị

- Điểm nhấn chính là trục đường giao thông chính cắt ngang qua khu vực với cảnh quan cây xanh ở giữa, khu nhà ở hỗn hợp thấp tầng được xây dựng theo trục cảnh quan chính của khu vực tạo điểm nhấn về cảnh quan cũng như về kiến trúc cho toàn khu vực.

- Hệ thống công trình công cộng được tổ chức trong điểm dân cư phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân. Bao gồm: Công trình thương mại - dịch vụ, vườn hoa, vui chơi giải trí...

6.3. Quy định thiết kế kiến trúc cảnh quan các công trình

a) Cốt xây dựng:

Loại công trình	Chiều cao nền trệt so với vỉa hè tại vị trí lô đất (m)	Chiều cao tầng (m)	
		1	2-5
Nhà liên kế phố	0,45	3,8	3,4
Nhà ở liên kế vườn	0,45	3,6	3,3
Công trình công cộng, thương mại dịch vụ	0,45 ÷ 0,75	4,2 ÷ 4,5	3,6 ÷ 3,8

b) Công trình thương mại – dịch vụ:

- Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Tầng cao xây dựng: Từ 1 ÷ 5 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Yêu cầu kiến trúc: Hình khối phải hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Dùng những tông màu nhẹ (xanh nhạt, kem, xám trắng, vàng nhạt ...), tạo cảm giác nhẹ nhàng thoải mái, gần gũi với con người.

c) Hệ thống công viên và cây xanh và không gian mở:

- Hệ thống công viên cây xanh của điểm dân cư được thiết lập trên cơ sở nghiên cứu vị trí bố trí đảm bảo bán kính phục vụ theo từng nhóm ở, đề án đề xuất các phương án các mảng xanh, nhằm tạo không gian xanh cho khu ở và cải tạo khí hậu cho khu vực dân cư.

- Bố trí các khu vườn hoa, khu luyện tập thể dục thể thao trong các nhóm ở nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân trong từng khu vực.

d) Kiến trúc nhà ở:

- Nhà ở thấp tầng xây dựng mới (nhà liên kế, nhà liên kế vườn): Phải được xây dựng phần thô, thống nhất kiểu dáng kiến trúc mặt tiền trên từng đoạn phố nhằm tạo nhịp điệu đô thị thống nhất, sinh động.

- Đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật sau:

+ **Nhà liên kế:**

. Chỉ giới xây dựng phía trước (phần tiếp giáp với đường giao thông) là 2m;

. Chỉ giới xây dựng phía sau là 1m;

. Mật độ xây dựng trung bình 87,1%;

. Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng;

. Hệ số sử dụng đất là 3,5 lần.

+ **Nhà liên kế vườn :**

. Chỉ giới xây dựng phía trước (phần tiếp giáp với đường giao thông) là 2m;

. Chỉ giới xây dựng phía sau là 1m;

. Mật độ xây dựng trung bình 87,6%;

. Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng;

. Hệ số sử dụng đất là 3,5 lần.

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch Giao thông

a) Tổ chức giao thông

- Định hướng quy hoạch giao thông dựa trên các phân khu chức năng chính, tạo trục đường giao thông chính khu vực. Trên trục giao thông này sẽ phân chia các đường giao thông nội bộ tạo thành một hệ thống giao thông hoàn chỉnh, liên hoàn, kết nối với hệ thống giao thông của khu vực xung quanh và đảm bảo lưu lượng giao thông. Các đường giao thông nội bộ khu vực được bố trí vuông góc với các trục đường chính nhằm đảm bảo sự lưu thông và tiếp cận thông suốt giữa giao thông nội bộ khu vực với giao thông khu vực.

- Với diện tích 19.460,44 m² đường giao thông và lộ giới, vỉa hè cây xanh, hệ thống giao thông được bố trí bao gồm trục đường như sau:

- Đường D1, lộ giới 26,0m;

+ Lòng đường mỗi chiều rộng 7,0m: 4,0m;

+ Dải phân cách rộng: 2,0m;

+ Vỉa hè bên trái rộng: 5,0m;

+ Vỉa hè bên phải rộng: 5,0m.

- Đường N1, lộ giới 13,0m;

+ Lòng đường mỗi chiều rộng 3,5m: 7,0m;

- + Vĩa hè bên trái rộng: 2,0m;
- + Vĩa hè bên phải rộng: 4,0m.
- Các tuyến đường còn lại, lộ giới 15,0m;
- + Lòng đường mỗi chiều rộng 3,5m: 7,0m;
- + Vĩa hè bên trái rộng: 4,0m;
- + Vĩa hè bên phải rộng: 4,0m.

- Tất cả các tuyến đường thuộc khu quy hoạch đều kết nối thông suốt với nhau giữa các tuyến nội bộ. Các đường trục chính kết nối với các tuyến đường nội bộ và hướng tiếp cận chính là đường tỉnh 817, ngoài ra còn hướng tiếp cận phụ là đường lộ ấp 2.

- Tất cả các tuyến đường được bố trí cây xanh dọc hai bên nhằm tạo cảnh quan sinh động. Hệ thống chiếu sáng bố trí ở một hay hai bên đường tùy thuộc vào điều kiện sắp xếp các đường dây, đường ống hạ tầng: cấp điện, cấp nước, thoát nước,

- Do tính chất là một khu ở, các trục đường của khu vực mang tính chất đô thị nên phương án và tiêu chuẩn thiết kế đường, tiêu chuẩn kỹ thuật theo TCVN 13592-2022, sẽ được thiết kế đủ để tránh xe và đảm bảo PCCC. Các trục nhánh phụ sẽ được thiết kế thông ra trục đường chính. Các trục đường phụ này ngắn nên không ảnh hưởng đến việc PCCC và thoát hiểm khi có sự cố. Trên trục đường chính sẽ trang bị thêm các vạch sơn báo giảm tốc cũng như các hệ thống đèn tín hiệu, sơn đường, biển báo hạn chế tốc độ trong điểm dân cư nhằm đảm bảo an toàn giao thông trong nội bộ khu vực. Tại các góc ngã ba và ngã tư, các lô đất đều được thiết kế vạt góc để đảm bảo tầm nhìn của người khi điều khiển phương tiện giao thông.

- Cao độ và độ dốc dọc đường được thiết kế khống chế bởi cao độ đường tỉnh 817 và các đường xung quanh khu vực, thiết kế trắc dọc phụ thuộc vào địa hình nhằm hạn chế khối lượng đào đắp.

b) Bình đồ:

- Bình đồ tuyến phù hợp với quy hoạch và đấu nối vào đường hiện hữu;
- Tại vị trí giao cắt các đường với nhau được thiết kế dạng ngã ba cùng mức, tạo bán kính các góc rẽ, bán kính bó vĩa hè là 5,0m -:- 8,0m, sau đó vuốt nối vào các trục đường.

c) Mặt cắt ngang:

- Mặt cắt ngang có độ dốc ngang mặt đường phân xe chạy là 2%, độ dốc vĩa hè là 1,5%.

d) Mặt cắt dọc:

- Mặt cắt dọc các tuyến đường phụ thuộc vào các yếu tố sau:
 - + Cao độ san nền đã được phê duyệt;
 - + Đảm bảo các yếu tố kỹ thuật về thoát nước;

+ Đảm bảo các yếu tố kỹ thuật về nền đường so với mực nước ngầm.

e) Kết cấu mặt – nền đường:

- Theo đường ô tô – yêu cầu thiết kế TCVN 4054-05;
- Theo quy phạm thiết kế đường phố, đường đô thị TCVN 13592-2022;
- Theo quy trình thiết kế áo đường mềm TCCS-38-2022_TCDBVN.

- Mô đun đàn hồi yêu cầu 120Mpa;

- Kết cấu áo đường dự kiến:

+ Bê tông nhựa nóng hạt mịn dày 12cm.

+ Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1kg/m²;

+ Lớp cấp phối đá dăm loại I dày 15-:-30cm, $k \geq 0.98$;

+ Lớp cấp phối đá dăm loại II dày 15-:-60cm, $k \geq 0.98$.

f) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Tuyến đường D3 đoạn tiếp giáp với khu đất thương mại dịch vụ có chỉ giới xây dựng là 4m. Các mặt cắt đại diện là 3-3.

- Các tuyến đường còn lại tiếp giáp với nhà dân có chỉ giới xây dựng là 2m. Các mặt cắt đại diện là 1-1 và 2-2.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng thể hiện trong bản đồ QH-08: Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng (san nền)

a) Phương pháp san lấp mặt bằng

- Hiện trạng địa hình khu vực là ruộng lúa có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ thay đổi liên tục.

- Dựa trên cơ sở đảm bảo thoát nước cho toàn khu, kinh tế và thuận tiện cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng chọn phương án san lấp bằng cao độ tìm đường hoàn thiện trừ đi chiều dày kết cấu áo đường dự kiến. San lấp theo địa hình.

- Khối lượng san lấp được tính toán trên bình đồ tỉ lệ 1/500 bằng phương pháp lưới ô vuông (10m x 10m).

- Nền được đắp thành từng lớp chiều dày $H < 30$ cm.

- Độ chặt của nền sau san lấp $K \geq 0.90$.

- Tại vị trí đầm lầy hoặc ao hồ vét hữu cơ trước khi san lấp, chiều sâu vét hữu cơ 0,5m.

b) Tổng hợp khối lượng

- Khối lượng đào: 8.924,97m³;

- Khối lượng đắp: 1.002.937,94m³.

7.3. Quy hoạch cấp nước

a) Tính toán lượng nước tiêu thụ

- Lượng nước tính toán cho điểm dân cư bao gồm lượng nước dùng cho nhu cầu sử dụng của trung tâm thương mại, nhà liên kế, nhà phố thương mại, khu chung cư, biệt thự, tưới công viên và rửa đường,

- Tổng lưu lượng cấp: 230m³/ngày đêm.

b) Nguồn nước cấp

- Nguồn cấp nước cho Điểm dân cư dự kiến được đầu nối trên trục cấp nước hiện hữu đường tỉnh 817.

c) Sơ đồ mạng phân phối

- Mạng lưới cấp nước quy hoạch bao gồm tuyến ống chính DN150 và các tuyến ống nhánh DN100 cấp đến các phụ tải dùng nước.

- Hành lang đặt ống tuân thủ theo quy hoạch của từng tuyến đường giao thông trong khu nhà ở.

d) Hệ thống cấp nước chữa cháy

- Lưu lượng nước chữa cháy $q=10$ l/s cho 1 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời 1 đám cháy (theo TCVN 2622 – 1995).

- Dọc theo tuyến ống cấp nước chính DN150, DN100 sẽ bố trí các trụ lấy nước chữa cháy với bán kính không quá 150m.

- Đối với các công trình cao tầng, trung tâm thương mại, ... cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình kết hợp với hệ thống chữa cháy toàn khu.

e) Yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật

- Các yêu cầu kỹ thuật của hệ thống đường ống cấp nước: Việc cấp nước cho các khu nhà ở nói chung và khu quy hoạch này nói riêng đòi hỏi ngày càng cao cả về chất lượng, độ bền và tính kinh tế, đồng thời phải tuân thủ theo quy định của các ngành liên quan: Phòng cháy chữa cháy... Vì vậy, đường ống lắp đặt phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Tại điểm đầu nối giữa đường ống cấp nước Ø114 với hệ thống phân phối của khu nhà ở sẽ lắp đặt van không chế và thiết bị điều chỉnh lưu lượng giữa đường ống cấp nước chính với các nhánh vào khu nhà ở;

- Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết;

- Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và điểm thấp nhất phải đặt các van xả cạn;

- Những nơi ống đi qua đường phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (ống bê tông ly tâm) và đệm cát trên lưng cũng như dưới đáy ống.

7.4. Quy hoạch cấp điện

a) Tính toán nhu cầu sử dụng điện

- Việc xác định phụ tải căn cứ vào chỉ tiêu sử dụng điện trong điểm dân cư được căn cứ vào Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN:

01/2021/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2021 và các chỉ tiêu dự kiến trong quy hoạch.

- Sử dụng lưới điện 22kV quốc gia cấp điện đến các trạm biến áp 22/0.4kV thông qua mạng lưới cáp ngầm trung thế khu quy hoạch. Từ các trạm biến áp, nguồn điện hạ thế thông qua mạng lưới cáp ngầm hạ thế cấp đến các hộ tiêu thụ điện.

- Tổng công suất: 907,73KVA.

- Chọn trạm biến áp:

+ Trạm 1: 630KVA;

+ Trạm 2: 400KVA.

b) Lưới điện

- Xây dựng mới 2 trạm biến áp 22/0.4 kV, công suất mỗi trạm 630kVA và 400kVA và các tủ phân phối điện dọc các tuyến giao thông.

- Máy biến áp sử dụng cho khu quy hoạch là loại dùng trong nhà, các tủ phân phối điện là loại đặt trên bệ, ngoài trời, chống nước.

- Xây dựng mới lưới điện trung và hạ thế ngầm. Lưới trung thế ngầm sử dụng cáp đồng bọc Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x70mm² và hạ thế ngầm từ trạm biến áp đến các tủ phân là Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

- Dọc các tuyến giao thông, bố trí một số tủ phân phối chiếu sáng, đặt trên bệ, ngoài trời nhằm cung cấp điện cho chiếu sáng công cộng đường phố và cảnh quan.

- Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn led công suất 80W ~ 150W, lắp đặt trên trụ thép với khoảng cách 20m ~ 30m, chiều cao trụ đèn từ 6m ~ 11m.

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

a) Phương án thoát nước thải

- Giải pháp được chọn cho hệ thống thoát nước thải điểm dân cư là hệ thống thoát nước mưa và nước thải đi riêng. Nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường nhằm thu nước thải từ các hộ dân. Sau khi thu nước từ các hộ dân nước thải sẽ được đưa về nhà máy xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường sẽ được đưa trở lại hệ thống thoát nước mưa và thoát ra các mương hiện hữu xung quanh dự án.

- Phương án làm công kín thiết diện tròn bằng HDPE hoặc uPVC.

- Lưu lượng nước tính toán cho mạng lưới công thoát nước thải được tính bằng lượng nước cấp.

- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào mạng lưới thoát nước thải phải cho qua các hầm, bể tự hoại cá nhân để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống công dẫn.

7.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

a) Giải pháp thiết kế thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa cho điểm dân cư được thiết kế đi riêng với nước thải sinh hoạt. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hệ thống kín bằng cống BTCT xả trực tiếp ra hệ thống thoát nước hiện hữu.

- Nước mưa được thu gom từ lưu vực phía Bắc khu quy hoạch thoát về rạch Bà Bô ở phía Tây khu quy hoạch. Các lưu vực còn lại thoát ra sông Vàm Cỏ ở phía Nam khu quy hoạch.

- Các tuyến cống được thiết kế đặt trên vỉa hè, chạy dọc theo các tuyến đường để thu nước từ công trình và mặt đường và thoát ra các điểm đầu nối theo hướng ngắn nhất. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu, bố trí với khoảng cách $25 \div 30\text{m}$. Cống dùng loại cống bê tông ly tâm chịu lực H30 với các đoạn qua đường và H10 đối với đoạn nằm trên vỉa hè.

- Độ dốc tuân thủ theo độ dốc tối thiểu 1/D. Độ dốc theo địa hình và sẽ được tính toán lại và quy định chi tiết trong các bước tiếp theo. Tính toán thủy văn mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với công thức tính toán trong TCVN 7857-2023.

7.7. Quy hoạch hệ thống thông tin-liên lạc

a) Nguồn cung cấp

Để đáp ứng nhu cầu dịch vụ bưu chính viễn thông của khu vực, hệ thống thông tin liên lạc sẽ được kết nối vào hệ thống cáp thông tin trên đường tỉnh 817, việc đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng thông tin liên lạc do đơn vị cung cấp thông tin thực hiện đầu tư lắp đặt và cung cấp dịch vụ cho khách hàng theo quy định.

b) Chỉ tiêu và nhu cầu

- Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Đất ở: 1 thuê bao/ căn;

+ Đất công trình công cộng, nhà trẻ, mẫu giáo, đất hạ tầng kỹ thuật: 5 ~ 10 thuê bao/1000m² sàn.

- Nhu cầu:

+ Nhu cầu sử dụng thông tin theo tính toán: ~ 213 thuê bao;

+ Nhu cầu sử dụng thông tin thiết kế: Sử dụng trạm thông tin 220 thuê bao.

c) Giải pháp kỹ thuật

- Xây dựng mới các tuyến ống ngầm, các nhà trạm và các tủ phân phối thông tin đảm bảo đủ cung ứng cho nhu cầu sử dụng để các nhà cung cấp dịch vụ thuận tiện triển khai lắp đặt dịch vụ về sau.

- Với nhu cầu sử dụng gần 220 thuê bao theo tính toán, bố trí 1 trạm thông tin mỗi trạm và các tủ phân phối dọc theo các tuyến giao thông để cấp đến các người dùng.

- Tuyến ống ngầm trực chính đến các trạm sử dụng 1 ống HDPE gân xoắn D130/100. Từ ống ngầm từ trạm đến các tủ phân phối sử dụng 2 ống HDPE gân xoắn D65/50.

8. Đánh giá tác động môi trường

8.1. Các nguồn gây ô nhiễm

a) Trong quá trình xây dựng

- Trong quá trình thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho dự án đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng điểm dân cư cũng như thi công xây dựng các công trình theo quy hoạch có thể phát sinh các nguồn ô nhiễm bao gồm:

+ Tiếng ồn: Phát sinh chủ yếu do hoạt động của các thiết bị thi công cơ giới và các phương tiện vận tải, chuyên chở nguyên vật liệu xây dựng phục vụ cho công tác thi công;

+ Bụi đất, cát, xi măng, đá, ... phát sinh trong quá trình san lấp mặt bằng, trong quá trình xây dựng, kể cả quá trình chuyên chở nguyên vật liệu xây dựng;

+ Khí thải ô nhiễm của các phương tiện vận tải, thi công cơ giới có chứa SO₂, NO₂, CO₂, CO, ...;

+ Ô nhiễm nguồn nước do nước mưa chảy tràn qua khu vực thi công cuốn theo đất cát;

+ Ô nhiễm do nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng;

+ Ô nhiễm do các chất thải rắn như đất cát, đá, xà bần, gỗ cốt pha, sắt thép và rác thải sinh hoạt.

b) Trong quá trình hoạt động sau khi hoàn thành

- Trong quá trình hoạt động của dự án đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng điểm dân cư có thể phát sinh ra các nguồn ô nhiễm như:

+ Nước thải sinh hoạt.

+ Chất thải rắn sinh hoạt.

+ Bụi và tiếng ồn.

- Do đó cần có những biện pháp xử lý cụ thể.

8.2. Biện pháp xử lý

Để hạn chế việc môi trường khu đô thị mới xây dựng bị ô nhiễm cần có những biện pháp khắc phục sau:

a) Trong quá trình thi công

* *Để hạn chế khói bụi trong quá trình thi công:*

- Chủ đầu tư và các đơn vị thi công cần có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm.

- Trong những ngày nắng, để hạn chế mức độ ô nhiễm khói bụi tại khu vực công trường xây dựng dự án, tiến hành phun nước thường xuyên nhằm hạn chế một phần bụi và đất cát có thể theo gió phát tán vào không khí.

- Khi chuyên chở vật liệu xây dựng, các xe vận tải sẽ được phủ kín, tránh tình trạng rơi vãi xi măng, gạch, cát ra đường, khi bốc dỡ nguyên vật liệu cần trang bị đồ

bảo hộ lao động để hạn chế một phần bụi và đất cát ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân xây dựng.

- Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.

- Các đơn vị thi công phải tổ chức các bãi tập kết vật tư, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại các khu vực nhà xây dựng. Các loại đất, cát, xà bần phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.

** Để khắc phục tiếng ồn, độ rung trong quá trình thi công:*

- Chủ đầu tư dự án và các đơn vị thi công cần có kế hoạch thi công hợp lý. Các thiết bị thi công có tiếng ồn và độ rung lớn không hoạt động trong thời gian từ 18 giờ đến 06 giờ hằng ngày.

- Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ dân cư xung quanh. Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá quy định tiếng ồn trong khu nhà ở.

** Để hạn chế nước thải trong quá trình thi công:*

- Nước thải sẽ được dẫn vào bể lắng trước khi thoát ra xung quanh. Bên cạnh đó, xây dựng các nhà vệ sinh có hầm tự hoại cạnh các lán trại để phục vụ công nhân. Sau khi kết thúc thi công, hầm tự hoại sẽ được hút đi và tiến hành san lấp hầm tự hoại.

** Để không chế chất thải rắn trong quá trình thi công:*

- Các chất thải rắn sẽ được tập trung tại bãi chứa quy định và được vận chuyển đến bãi rác xây dựng quy định trong một thời gian định kỳ.

b) Trong quá trình hoạt động của điểm dân cư

- Hệ thống thoát nước thải của điểm dân cư được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng căn hộ. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắt nghẽn hệ thống cống dẫn. Nước thải sinh hoạt sau khi được thu về hệ thống cống chung được chuyển tải dọc theo các đường giao thông sẽ đưa vào khu vực trạm xử lý nước thải. Tại đây, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn, bảng 1-TCVN 5945-2010, nước thải sinh hoạt sẽ được thải chung qua cống thoát nước mưa vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

- Mạng lưới giao thông đô thị trong khu vực được phân cấp và tổ chức hợp lý, đảm bảo các tiêu chuẩn của một đô thị hiện đại. Bên cạnh đó tăng cường việc trồng cây xanh hai bên đường, tổ chức mạng lưới giao thông công cộng nhằm giải quyết vấn đề ô nhiễm khói bụi, khí thải và giảm bớt mật độ của các phương tiện giao thông trên đường.

- Không gian cây xanh và diện tích trồng cây xanh là một trong những chỉ tiêu hàng đầu để đánh giá mức độ tiện nghi và hiện đại của một đô thị,

- Theo tính toán, lượng rác toàn khu vực một ngày thải ra tương đối lớn. Vì vậy cần bố trí vị trí tập kết rác ở các vị trí thuận lợi, kín đáo; từ đó, các xe gom rác sẽ vận chuyển đến các bãi xử lý rác của khu vực.

8.4.Chương trình quan trắc, giám sát môi trường

Để thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường thì việc quan trắc, giám sát chất lượng môi trường là không thể thiếu được. Các vấn đề cần chú trọng trong chương trình giám sát môi trường khi thực hiện quy hoạch gồm:

a) Môi trường không khí

- Quan trắc môi trường không khí tại các nút giao thông và trên các tuyến giao thông chính của khu vực, quan trắc môi trường không khí ở điểm dân cư tập trung để nhận biết sớm sự gia tăng của các chất gây ô nhiễm để có biện pháp giảm thiểu.

- Thông số để giám sát chất lượng môi trường không khí gồm: Bụi lơ lửng và tổng số, nồng độ CxHy, SO₂, NO_x, CO, tiếng ồn và điều kiện vi khí hậu (nhiệt độ, độ ẩm, áp suất, tốc độ gió).

- Tần suất giám sát: 2 lần/năm.

b) Giám sát môi trường nước

- Tiến hành quan trắc môi trường nước tại nguồn tiếp nhận xả thải, môi trường nước ngầm tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực bãi rác nhằm theo dõi sự ô nhiễm môi trường nước theo thời gian.

- Thông số để giám sát chất lượng môi trường nước gồm: Nhiệt độ, pH, DO, độ cứng, Nitrat, Sunfat, kẽm, Sắt, Coiform, E.Coli.

- Tần suất giám sát: 2 lần/năm.

c) Giám sát môi trường đất

- Quan trắc môi trường đất tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực xử lý nước thải, bãi tập kết rác.

- Chỉ tiêu giám sát chất lượng môi trường đất gồm: Kim loại nặng, dư lượng hóa chất có trong đất, độ chua của đất, hàm lượng muối trong đất, độ kết dính, hạt kết bền trong đất, sức giữ nước.

- Tần suất giám sát: 2 lần/năm.

d) Giám sát chất lượng nước thải

- Lấy mẫu nước thải sinh hoạt, nước thải y tế, nước thải công nghiệp và nước thải sản xuất nông nghiệp trước và sau khi xử lý để theo dõi xem có đạt tiêu chuẩn hay không, từ đó có thể thay đổi công nghệ xử lý, quy mô khu xử lý phù hợp, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Thông số để giám sát chất lượng nước thải gồm: pH, COD, BOD₅, NH₃, H₂S, dầu mỡ, tổng coliform.

- Tần suất giám sát: 2 lần/năm.

e) Giám sát chất lượng chất thải rắn

- Giám sát quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn để biết được sự thay đổi về khối lượng, thành phần các loại chất thải rắn, qua đó có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế gây ô nhiễm môi trường.

- Tần suất giám sát: 2 lần/năm.

8.5. Đánh giá, kết luận và kiến nghị

- Dự án đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng 1/500 Điểm dân cư nông thôn xã Long Thạnh có điều kiện môi trường thuận lợi trong việc xây dựng.

- Bằng các giải pháp thiết kế trên cơ sở khoa học, xây dựng hệ thống xử lý và vận hành đúng kỹ thuật, các tác động tiêu cực đến môi trường đều không đáng kể và hoàn toàn có thể khắc phục được tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng dự án nói trên.

- Chủ đầu tư sẽ thực hiện đánh giá tác động môi trường và thỏa thuận cụ thể với ngành chức năng bằng báo cáo đánh giá tác động môi trường của khu vực quy hoạch.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Giao chủ đầu tư phối hợp Ủy ban nhân dân xã Long Thạnh, tổ chức công bố nội dung quy hoạch này để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện.

Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Thạnh căn cứ các nội dung Quyết định để quản lý; hướng dẫn chủ đầu tư triển khai các bước thực hiện quy hoạch theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Trưởng phòng Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Thạnh, Giám đốc Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Thương mại DATRACO, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND huyện (CT, các PCT);
- Phòng KT&HT;
- LĐVP;
- NCTH;
- Lưu.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Quân