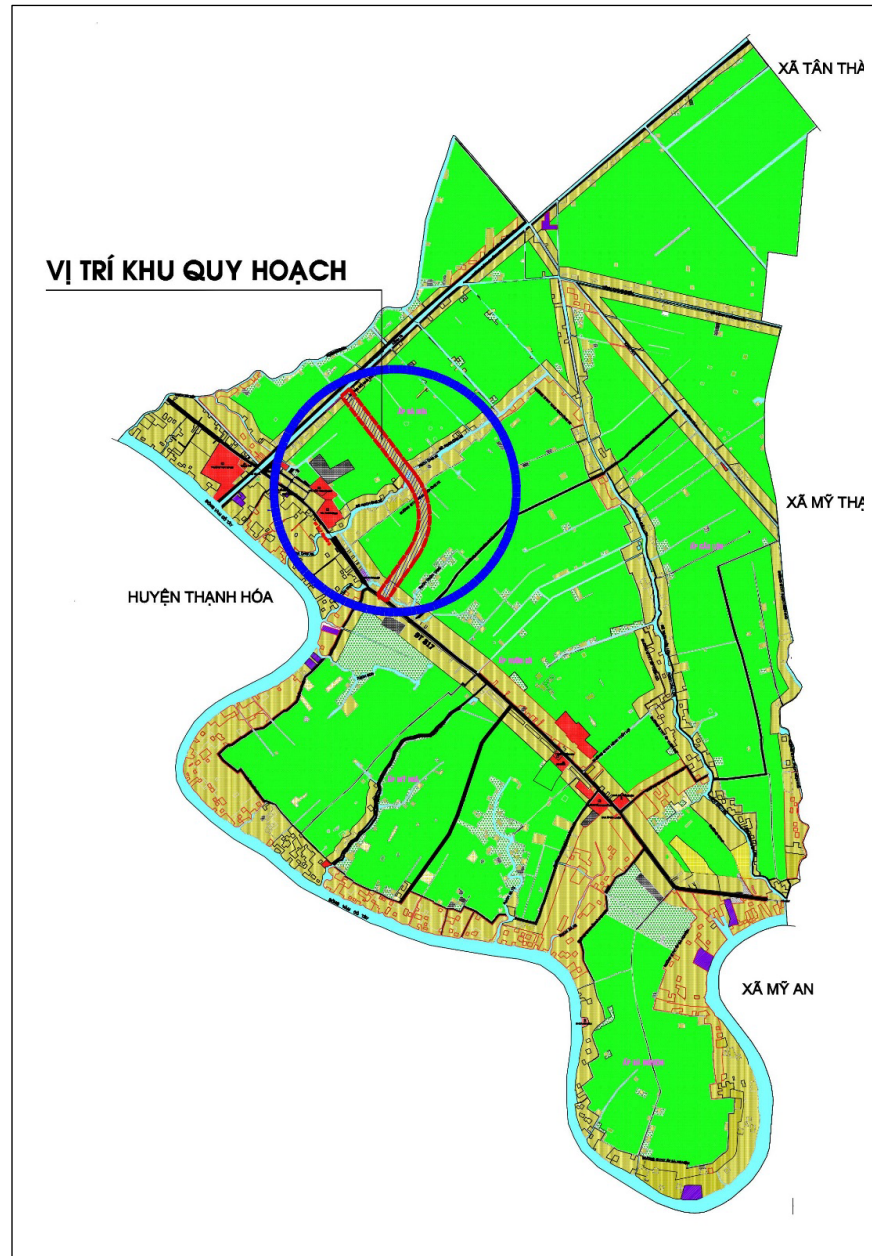


THUYẾT MINH TỔNG HỢP ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN ẤP BÀ MÍA
ĐỊA ĐIỂM: XÃ MỸ LẠC- HUYỆN THỦ THỪA-TỈNH LONG AN



ĐƠN VỊ TƯ VẤN:
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG HÙNG PHÁT

Long An – 2025

THUYẾT MINH TỔNG HỢP ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN ÁP BÀ MÍA
ĐỊA ĐIỂM: XÃ MỸ LẠC- HUYỆN THỦ THỪA-TỈNH LONG AN

Cơ quan phê duyệt
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA

Cơ quan thẩm định,
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN THỦ THỪA

Đại diện chủ đầu tư
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN THỦ THỪA

Đơn vị tư vấn
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG HÙNG PHÁT

MỤC LỤC

| | |
|--|-----------|
| PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Lý do và sự cần thiết | 1 |
| 2. Mục tiêu, nhiệm vụ và yêu cầu phát triển | 1 |
| 2.1. Mục tiêu | 1 |
| 2.2. Nhiệm vụ..... | 2 |
| 2.3. Yêu cầu phát triển | 3 |
| 3. Căn cứ lập quy hoạch..... | 3 |
| 3.1. Các văn bản pháp lý..... | 3 |
| 3.2. Nguồn tài liệu và số liệu | 5 |
| 3.3. Cơ sở bản đồ | 5 |
| PHẦN II: PHẦN NỘI DUNG | 6 |
| 1. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ VÀ TÍNH CHẤT QUY HOẠCH | 6 |
| 1.1. Ranh giới phạm vi nghiên cứu | 6 |
| 1.2. Quy mô diện tích..... | 8 |
| 1.3. Quy mô dân số tính toán..... | 8 |
| 1.4. Tính chất quy hoạch..... | 8 |
| 2. CÁC YÊU CẦU VÀ NỘI DUNG TRONG QUÁ TRÌNH LẬP ĐỒ ÁN | 8 |
| 2.1. Đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực lập quy hoạch | 8 |
| 2.1.1. Các điều kiện tự nhiên | 8 |
| 2.1.2. Hiện trạng khu vực nghiên cứu | 10 |
| 2.1.3. Đánh giá chung..... | 17 |
| 3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT | 18 |
| 3.1. Chiến lược phát triển..... | 18 |
| 3.2. Quan điểm thiết kế quy hoạch và kiến trúc..... | 18 |
| 3.3. Tính chất của dự án | 18 |

| | |
|--|------------|
| 3.4. Dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kỹ thuật chung của đồ án | 18 |
| 3.4.1. Dự báo quy mô dân số..... | 18 |
| 3.4.2. Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu..... | 19 |
| 3.4.3. Giải pháp quy hoạch kiến trúc..... | 20 |
| 3.5. Phương án quy hoạch..... | 20 |
| 3.5.1. Phương án 1 (Phương án so sánh) | 20 |
| 3.5.2. Phương án 02 (Phương án chọn) | 23 |
| 3.6. Quy hoạch kiến trúc cảnh quan..... | 27 |
| 3.6.1. Quan điểm chung..... | 28 |
| 3.6.2. Quan điểm tổ chức không gian cụ thể | 28 |
| 3.7. Định hướng khung thiết kế tổng thể đô thị | 455 |
| 3.7.1. Các trục kiểm soát | 477 |
| 3.7.2. Xác lập các điểm nhấn chính trong kiến trúc cảnh quan của đô thị | 477 |
| 3.7.3. Quy định thiết kế kiến trúc cảnh quan các công trình | 477 |
| 4. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT | 50 |
| 4.1. Quy hoạch giao thông | 50 |
| 4.1.1. Tổ chức giao thông..... | 50 |
| 4.1.2. Tiêu chuẩn và giải pháp thiết kế..... | 533 |
| 4.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng | 544 |
| 4.2.1. Cơ sở thiết kế:..... | 544 |
| 4.2.2. Phương pháp san lấp mặt bằng:..... | 555 |
| 4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước | 555 |
| 4.3.1. Mục tiêu cấp nước – Hiện trạng cấp nước..... | 555 |
| 4.3.2. Đối tượng và phạm vi cấp nước | 555 |
| 4.3.3. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán | 555 |

| | |
|--|------------|
| 4.3.4. Tính toán lượng nước tiêu thụ..... | 566 |
| 4.3.5. Nguồn nước cấp..... | 566 |
| 4.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện..... | 588 |
| 4.4.1. Hiện trạng nguồn mạng lưới điện..... | 588 |
| 4.4.2. Các tiêu chuẩn áp dụng..... | 588 |
| 4.4.3. Tính toán nhu cầu sử dụng điện..... | 588 |
| 4.4.4. Lưới điện..... | 599 |
| 4.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn..... | 60 |
| 4.5.1. Hiện trạng thoát nước..... | 60 |
| 4.5.2. Phương án thoát nước thải..... | 60 |
| Tổng hợp khối lượng..... | 60 |
| 4.5.3. Xử lý rác và chất thải rắn..... | 60 |
| 4.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa..... | 61 |
| 4.6.1. Hiện trạng thoát nước mưa..... | 61 |
| 4.6.2. Giải pháp thiết kế thoát nước mưa..... | 61 |
| 4.6.3. Tổng hợp khối lượng..... | 62 |
| 4.7. Quy hoạch hệ thống thông tin-liên lạc..... | 62 |
| 4.7.1. Nguồn cung cấp..... | 62 |
| 4.7.2. Chỉ tiêu và nhu cầu..... | 62 |
| 4.7.3. Giải pháp kỹ thuật..... | 62 |
| 4.8. Đánh giá tác động môi trường..... | 63 |
| 4.8.1. Mục tiêu đánh giá..... | 63 |
| 4.8.2. Các căn cứ để đánh giá tác động môi trường..... | 63 |
| 4.8.3. Hiện trạng môi trường tự nhiên..... | 64 |

| | |
|--|-----------|
| 4.8.4. Các nguồn gây ô nhiễm | 65 |
| 4.8.5. Biện pháp xử lý | 66 |
| 4.8.6. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường | 68 |
| 4.8.7. Đánh giá, kết luận và kiến nghị | 69 |
| 5. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG | 70 |
| 5.1. Tổng vốn đầu tư | 70 |
| 5.2. Nguồn vốn đầu tư | 71 |
| 5.3. Tổ chức thực hiện | 72 |
| PHẦN III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 72 |
| 1. Kết luận | 72 |
| 2. Kiến nghị | 72 |

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết

– Nhằm cụ thể hóa đề án quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ Lạc đã được UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt tại quyết định số 7230/QĐ-UBND ngày 20/12/2024. Qua đó làm cơ sở quản lý đất đai, quản lý xây dựng, tiếp nhận đầu tư; phục vụ nhu cầu ở cho các dự án đang triển khai trên địa bàn xã.

– Căn cứ Kết luận số 117-KL/HU ngày 25/6/2021 của Ban Thường vụ Huyện uỷ Thủ Thừa về việc cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn trên địa bàn huyện nhằm tạo ra trục giao thông kết nối Tỉnh lộ 817 và đường bờ Nam kênh T3. Và Quyết định số 1233/QĐ-UBND ngày 24/2/2023 của UBND huyện Thủ Thừa về việc giao phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện làm Chủ đầu tư công trình Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn ấp Bà Mía, xã Mỹ Lạc. Khi đó, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được hình thành sẽ nhằm mục đích giải quyết nhu cầu ở cho người dân, đồng thời góp phần vào sự phát triển kinh tế chung của huyện Thủ Thừa, với mục tiêu chính là tạo lập một khu dân cư đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo hướng bền vững, nâng cao điều kiện sống cho người dân trong khu vực.

2. Mục tiêu, nhiệm vụ và yêu cầu phát triển

2.1. 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, giáo dục, 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 đầy đủ 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 quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2.2. Nhiệm vụ

- Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 nhằm đáp ứng các mục tiêu và nhiệm vụ cụ thể được duyệt, cần nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư hoặc chủ trương đầu tư cụ thể, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị đồng thời đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- Đề xuất được các giải pháp tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan cho khu quy hoạch. Thiết lập mối liên hệ chặt chẽ với các khu vực xung quanh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững lâu dài.

- Xác định được tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu dân cư nông thôn áp Bà Mía, xã Mỹ Lạc. Làm cơ sở để triển khai dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định, đảm bảo các yêu cầu về quản lý xây dựng theo quy hoạch và theo quy định pháp luật của nhà nước.

- Đề xuất được các nội dung về quy hoạch sử dụng đất, bao gồm: xác định diện tích, mật độ xây dựng và chiều cao công trình cho từng lô đất;

- Đề xuất được các giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cho khu vực.

- Thiết kế đô thị: đề xuất được các giải pháp thiết kế đô thị đáp ứng được nhu cầu kiểm soát thực hiện theo các giải pháp quy hoạch của đồ án.

- Đánh giá tác động môi trường của đồ án và đề xuất các biện pháp bảo vệ môi trường.

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án về quy mô, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
- Đảm bảo bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng bộ và kết nối với các khu vực xung quanh.
- Đảm bảo kết nối giao thông hợp lý với các khu vực, dự án lân cận.
- Bố trí mạng lưới các công trình dịch vụ công cộng cấp khu ở hợp lý, thuận tiện cho người sử dụng, đảm bảo yêu cầu về quy mô và cự ly phục vụ mang lại cuộc sống tiện nghi.

2.3. Yêu cầu phát triển

- Xác định vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng lô đất;
- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan;
- Đề xuất giải pháp tổ chức hạ tầng kỹ thuật;
- Quy định các biện pháp bảo vệ môi trường;
- Xác định những hạng mục ưu tiên nguồn lực thực hiện và các vấn đề về tổ chức thực hiện.

3. Căn cứ lập quy hoạch

3.1. Các văn bản pháp lý

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội khóa XIV, ngày 20/11/2018, 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 16/6/2019;
- Căn cứ 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 số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 11/7/2020 Quy định một số điều của luật kiến trúc;
- Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung các Nghị định lĩnh vực quản lý nhà nước Bộ 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 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng” QCVN 01: 2021/BXD;
- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn QCVN 07: 2023/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Hệ thống công trình Hạ tầng kỹ thuật”;
- Căn cứ quyết định số 12113/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An V/v phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Thủ Thừa;
- Căn cứ Kết luận số 117-KL/HU ngày 25/6/2021 của Ban thường vụ Huyện ủy huyện Thủ Thừa về việc cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn trên địa bàn huyện;
- Căn cứ Quyết định số 1233/QĐ-UBND ngày 24/02/2023 của UBND huyện Thủ Thừa về việc giao phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện làm chủ đầu tư Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn, ấp Bà Mía, xã Mỹ Lạc;

– Căn cứ quyết định số 7230/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND huyện Thủ Thừa V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ Lạc, huyện Thủ Thừa;

– Căn cứ quyết định số 2072/QĐ-UBND ngày 06/05/2025 của UBND huyện Thủ Thừa V/v phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn ấp Bà Mía, xã Mỹ Lạc, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;

– Căn cứ Văn bản số 2942/SXD-QHKT ngày 04/06/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc góp ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn ấp Bà Mía, xã Mỹ Lạc, huyện Thủ Thừa.

3.2. Nguồn tài liệu và số liệu

– Quy hoạch chung xã Mỹ Lạc huyện Thủ Thừa đã được UBND huyện phê duyệt;

– Các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan;

– 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.

3.3. Cơ sở bản đồ

– Quy hoạch chung xã Mỹ Lạc đã được UBND huyện phê duyệt;

– Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng đất đai huyện Thủ Thừa đo vẽ và được Sở Tài nguyên môi trường Long An phê duyệt;

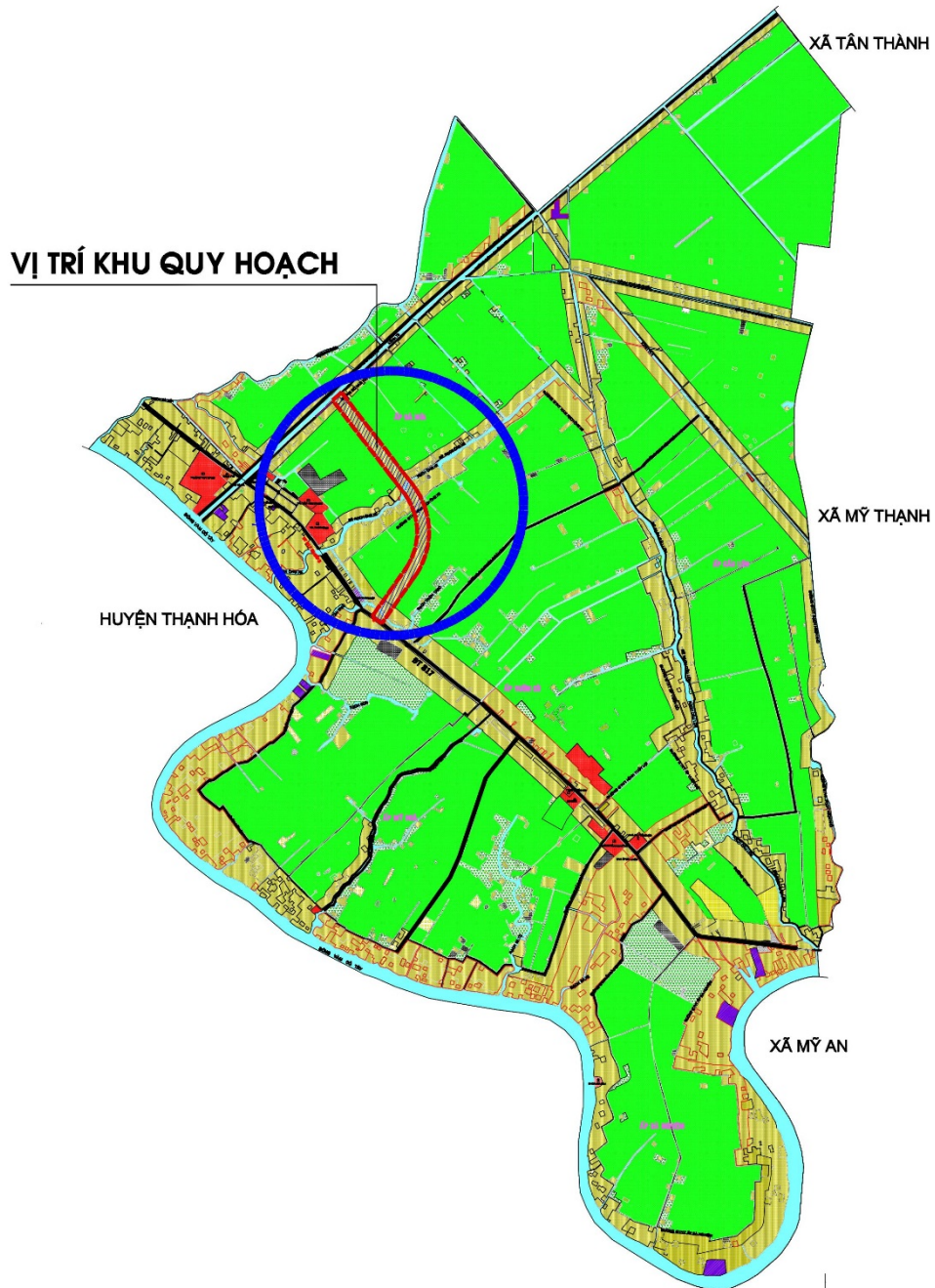
– Hồ sơ khảo sát địa hình khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500;

– Hồ sơ hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu đất và các công trình lân cận.

PHẦN II: PHẦN NỘI DUNG

1. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ VÀ TÍNH CHẤT QUY HOẠCH

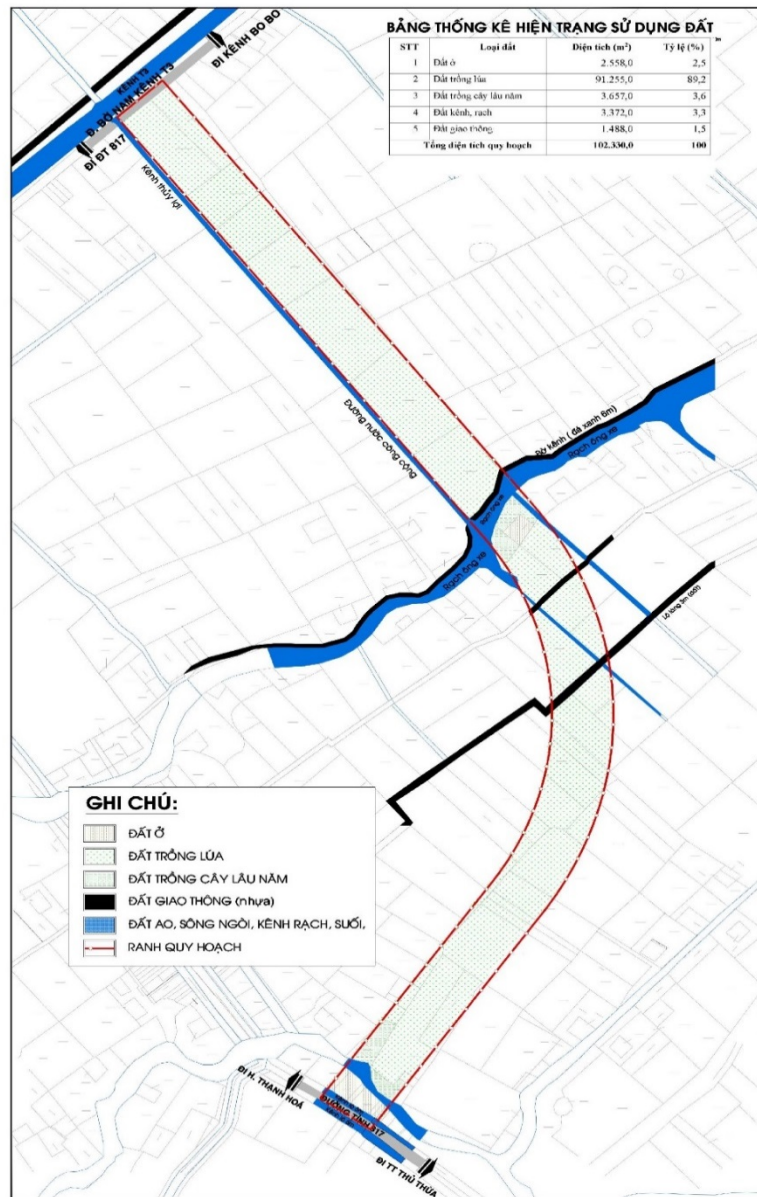
1.1. Ranh giới phạm vi nghiên cứu



Hình 1: Vị trí quy hoạch trong xã Mỹ Lạc

Điểm dân cư nông thôn ấp Bà Mía tọa lạc trên địa bàn xã Mỹ Lạc, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An, có điểm đầu giáp đường bờ Nam kênh T3 và điểm cuối là đường tỉnh 817. Cách UBND xã khoảng 1,5km về hướng nam. Có vị trí tiếp cận như sau

- + Phía Bắc giáp : đường bờ nam kênh T3.
- + Phía Nam giáp : đường tỉnh 817.
- + Phía Đông giáp: đất ở xen lẫn đất nông nghiệp và rạch công cộng.
- + Phía Tây giáp : đất ở xen lẫn đất nông nghiệp và rạch công cộng.



Hình 2: Ranh hiện trạng khu quy hoạch

1.2. Quy mô diện tích

–Tổng diện tích khu đất quy hoạch: **102.330 m²**

1.3. Quy mô dân số tính toán

–Quy mô dân số: **1204 người**

1.4. Tính chất quy hoạch

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 khu dân cư điển hình.

2. CÁC YÊU CẦU VÀ NỘI DUNG TRONG QUÁ TRÌNH LẬP ĐỒ ÁN

2.1. Đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực lập quy hoạch

2.1.1. Các điều kiện tự nhiên

2.1.1.1. Địa hình

Địa hình có tính đặc thù vùng đồng bằng, tương đối bằng phẳng, địa hình thấp, cao độ trung bình $0,2 \div 0,4\text{m}$ (gần sông Vàm Cỏ) $0,4-0,5\text{m}$ phía xa sông.

2.1.1.2. Địa chất

Xã Mỹ Lạc nói riêng và huyện Thủ Thừa nói chung nằm trên vùng địa chất trầm tích Holocene, gồm các đơn vị sau:

–Trầm tích đầm lầy biển: tập trung trong khu vực thấp trũng. Đặc trưng cơ bản là có sự có mặt của Sulfidic là vật liệu chủ yếu hình thành đất phèn.

–Trầm tích lòng sông cổ: là dấu tích còn lại của những dòng sông cổ bị mất đi hoặc chuyển dòng, đoạn sông không hoạt động nữa do lắng đọng phù sa và các chất hữu cơ hình thành các dãy đất phèn cục bộ.

–Trầm tích sông: tập trung theo các đê sông và các nhánh sông lớn nên còn gọi là trầm tích đê tự nhiên, xuất hiện dọc sông Vàm Cỏ Tây, phía trên hình thành đất phù sa thích hợp trồng lúa nước.

– Qua khảo sát thực địa, nhìn chung phần lớn diện tích xã thì đất có hàm lượng hữu cơ và phèn cao không thuận lợi cho trồng trọt và xây dựng; lượng phù sa sông ít do đó nền đất yếu có thể không dày.

2.1.1.3. Thủy văn

a. Nguồn nước mặt:

Nguồn nước mặt dồi dào được cung cấp do nước mưa là chính và chảy vào sông Vàm Cỏ Tây và các hệ thống kênh nội đồng như: kênh T3 và rạch Ông Xe. Nguồn nước mặt chủ yếu phục vụ sản xuất nông nghiệp.

Chất lượng nước mặt thay đổi theo thời gian, vào mùa mưa lưu lượng sông Vàm Cỏ Tây tăng nhất vào mùa lũ 580 m³/s chất lượng nước tốt do không chịu ảnh hưởng xâm nhập của nước biển, vào mùa nắng nhất là tháng 3 đến tháng 5 lưu lượng chỉ còn 93m³/s do đó nước biển xâm nhập vào sông Vàm Cỏ Tây qua các hệ thống kênh rạch nên độ mặn tăng cao ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp.

b. Nguồn nước ngầm:

- Đóng vai trò chủ yếu trong sinh hoạt và ăn uống của người dân là nguồn nước ngầm. Nguồn nước ngầm có độ sâu trung bình 200 đến 300m. Trong đó hệ tầng ở độ sâu 290 ÷ 292m có chất lượng nước tốt hơn, ít sắt và các khoáng chất, đạt tiêu chuẩn ăn uống chỉ qua khử trùng đơn giản. Nguồn nước ngầm được cung cấp bởi các trạm xử lý riêng và đặt tại các vị trí trung tâm dân cư phân phối nước trong phạm vi áp.

c. Thủy triều:

Thủy triều ảnh hưởng đến khu vực qua sông Vàm Cỏ Tây. Vào tháng 9,10 do ảnh hưởng lũ mực nước sông dâng cao. Đỉnh lũ cao nhất vào năm 2000 khoảng +2,4m; mực nước thấp nhất -1,0m.

2.1.1.4. Khí hậu

Mang tính chất đặc trưng nhiệt đới gió mùa với nền nhiệt độ cao đều quanh năm, ánh sáng dồi dào, lượng mưa khá lớn và phân bố theo mùa. Nhiệt độ bình quân năm là 27,1 0C, tháng 4 là tháng nóng nhất với nhiệt độ trung bình 28,50C và tháng 1 có nhiệt độ thấp nhất 25,30C.

Biên độ nhiệt trong năm dao động khoảng 3,30C và biên độ nhiệt ngày đêm dao động cao (từ 8 đến 100C). Lượng mưa trung bình năm khá lớn (1.532 mm/năm) và phân bố theo mùa rõ rệt.

Tổng lượng mưa trong mùa mưa là 1.294 mm (chiếm 85% tổng lượng mưa cả năm), bắt đầu khoảng giữa tháng 5 (dương lịch) và kết thúc vào cuối tháng 11 (kéo dài 165 ngày). Lượng mưa trong mùa mưa chiếm khoảng 85% tổng lượng mưa cả năm. Mùa mưa trùng với mùa lũ gây ngập úng, cản trở quá trình sản xuất nông nghiệp và phát triển kinh tế - xã hội. Mùa khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 5 năm sau.

2.1.2. Hiện trạng khu vực nghiên cứu

2.1.2.1. Hiện trạng dân số

Trong khu đất quy hoạch có ít nhà ở đã được xây dựng, mật độ dân cư thưa thớt, các công trình dịch vụ như trường học, ủy ban nằm trong bán kính phục vụ của khu vực quy hoạch.

Do Khu vực quy hoạch có 2 mặt tiếp giáp đường lộ hiện hữu: phía Nam tiếp giáp giáp đường bờ Nam kênh T3, phía Bắc tiếp giáp đường tỉnh 817 là hai lối tiếp cận chính cho khu đất; có thể định hình hướng tạo 1 trục chính kết nối 2 tuyến lộ hiện hữu đi qua khu đất.

2.1.2.2. Hiện trạng về sử dụng đất

Căn cứ vào bản đồ giải thửa của xã Mỹ Lạc – Huyện Thủ Thừa. Trên diện tích đất quy hoạch 102.330 m² thì đất trồng lúa là chủ yếu với 91.225 m², chiếm 89,2% tổng diện tích đất toàn khu, đất ở chiếm tỷ lệ thấp với 2.558 m² chiếm 2,5%; Còn lại là các loại đất đất kênh rạch, đất trồng cây lâu năm và đất giao thông (bờ đất).



Hình 3: Hình ảnh hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Bảng 1: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

| Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất | | | |
|---|-----------------------|----------------------------------|------------------|
| STT | Loại đất | Diện tích (m²) | Tỷ lệ (%) |
| 1 | Đất ở | 2.558,0 | 2,5 |
| 2 | Đất trồng lúa | 91.255,0 | 89,2 |
| 3 | Đất trồng cây lâu năm | 3.657,0 | 3,6 |
| 4 | Đất kênh, rạch | 3.372,0 | 3,3 |
| 5 | Đất giao thông | 1.488,0 | 1,5 |
| Tổng diện tích quy hoạch | | 102.330,0 | 100 |

2.1.2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội

Dự án có khả năng kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và kết nối thuận lợi với các khu dân cư lân cận. Ngoài ra với vị trí gần khu trung tâm xã Mỹ Lạc,

điểm dân cư quy hoạch được hưởng một số công trình hạ tầng xã hội của theo quy hoạch chung xã đã được phê duyệt như trường học, chợ,.. Khoảng cách từ dự án đến các hạ tầng xã hội của xã khoảng 1,5÷2 km.



Hình 4: Hiện trạng hạ tầng xã hội

2.1.2.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng Giao thông



Hình 5: Hiện trạng giao thông

*** Giao thông bộ:**

- Giao thông đối ngoại là Đường tỉnh 817 nằm phía Nam dự án, mặt đường nhựa hiện hữu rộng khoảng 6,5m, tiếp giáp về phía nam khu quy hoạch;
- Phía Bắc đường bờ nam kênh T3, mặt đường nhựa hiện hữu rộng khoảng 5m tiếp giáp về phía bắc khu quy hoạch;
- Ngoài ra, còn có một số tuyến đường bờ đất rộng từ 3,0m – 6,0m phục vụ người dân đi lại trong khu quy hoạch;
- Phía Bắc tiếp giáp kênh T3, đây là tuyến giao thông thủy quan trọng của huyện Thủ Thừa cũng như là khu vực cảnh quan đẹp của dự án.

*** Kênh rạch:**

Trong khu vực quy hoạch có các kênh rạch như sau: kênh T3, rạch Ông Xe và rạch Trộn Trạc. Cả 3 kênh này đều có chức năng giao thông thủy, có thuyền bè đi qua. Hiện tại người dân sử dụng nguồn nước tại 3 kênh rạch này cho mục đích tưới tiêu, đồng thời xung quanh khu vực các kênh rạch này, các hộ dân sẽ thải nước sinh hoạt thông qua các kênh nội đồng nhỏ trước khi thải ra ngoài 3 kênh rạch này.



Tuyến đường cặp kênh T3



Tuyến đường chợ Bà Mía



Tuyến đường cặp rạch Ông Xe



Tuyến đường Tỉnh 817

Hình 7: Hình ảnh hiện trạng giao thông



Kênh T3



Rạch nối kênh T3 và Rạch Ông Xe

Rạch Trộn Trạc

Hình 8: Hình ảnh hiện trạng kênh rạch

b. Hiện trạng cấp điện

Lưới điện phân phối trong khu vực đã có. Sử dụng lưới điện chung của xã dọc tuyến DT 817 và đường bờ nam kênh T3.

c. Hiện trạng cấp nước

Người dân sử dụng nước chủ yếu từ giếng khoan.

d. Hiện trạng thoát nước và xử lý chất thải

Khu vực quy hoạch hiện tại chưa có mạng lưới thoát nước mưa, nước mưa hiện tại được thoát tự nhiên theo địa hình vào trong hệ thống ao hồ và các kênh và sông Vàm Cỏ Tây.

Chưa có hệ thống thoát nước, tất cả nước thải chưa xử lý đều thải trực tiếp xuống Kênh T3, rạch Ông Xe và rạch Trộn Trạc và thoát ra sông Vàm Cỏ Tây.

Xử lý chất thải rắn (phân rác): chưa có, chủ yếu dựa vào các ao và kênh nhỏ.

2.1.3. Đánh giá chung

2.1.3.1. Điểm mạnh

– Phát triển khu vực phù hợp với định hướng phát triển của xã Xã Mỹ Lạc nói riêng và huyện Thủ Thừa nói chung trong tương lai.

– Vị trí địa lý khu đất quy hoạch rất thuận lợi để phát triển thành một điểm dân cư nông thôn kết hợp các hoạt động thương mại, các khu dân cư hiện hữu các đầu mối giao thông lớn của huyện cũng như các tuyến đường lớn trong khu vực,...

– Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật kết nối thuận lợi, điều kiện thoát nước tốt nhờ có tuyến kênh, rạch công cộng ở phía TâyNam và phái Bắc dự án.

– Khuyến khích khai thác quỹ đất để sử dụng có hiệu quả hơn, khai thác tốt tiềm năng về giá trị đất cũng như về cảnh quan khu vực.

2.1.3.2. Điểm yếu

– Ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và mực nước biển dâng có tác động rất lớn đến phát triển kinh tế - xã hội, đòi hỏi phải có những chương trình, kế hoạch đầu tư dài hạn để thích ứng với xu thế này.

– Xâm nhập mặn ngày càng sâu và độ mặn ngày càng cao, khả năng cải tạo đất rất hạn chế và chi phí đầu tư lớn.

2.1.3.3. Kết luận

– Khu đất dự kiến quy hoạch có vị trí thuận lợi trong việc định hình và phát triển thành điểm dân cư nông thôn do tiếp giáp với tuyến đường giao thông huyết mạch, gần các công trình công cộng của xã Mỹ Lạc.

– Như vậy, tiềm năng đầu tư khu vực rất thuận lợi, các dự án khu vực từng bước hoàn chỉnh thủ tục pháp lý hoặc hoàn tất xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật là động lực gia tăng tính khả thi và sức hút đầu tư.

3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Chiến lược phát triển

– Đầu tư chiều sâu xây dựng các khối công trình, khu dịch vụ phục vụ, dịch vụ thương mại, các khu cây xanh cảnh quan, cây xanh thể dục thể thao và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

3.2. Quan điểm thiết kế quy hoạch và kiến trúc

– Cụ thể hoá định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung, xây dựng một môi trường nhà ở lý tưởng.

– Liên kết hữu cơ cơ cấu quy hoạch của các phân khu chức năng cũng như các công trình thành phần trong khu vực dự án... thành một tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan hài hòa.

– Bố trí quy hoạch công viên, dịch vụ, cây xanh, sân vườn kết hợp với cụm công trình dân cư hài hoà, tạo ra hình ảnh kiến trúc nổi bật, tạo thành một khu dân cư thu hút người dân đến sinh sống một môi trường sống lành mạnh, nhân văn và giàu văn hóa.

3.3. Tính chất của dự án

– Là khu dân cư bao gồm nhóm nhà ở, công trình công cộng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với kiến trúc hiện đại; tạo điểm nhấn cảnh quan và kiến trúc của khu vực.

– Quy hoạch chi tiết phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo phục vụ nhu cầu nhà ở và sinh hoạt của người dân.

– Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc thuộc khu vực quy hoạch.

Các khu chức năng chính:

–Đất ở.

–Đất công cộng dịch vụ:

+ Đất dịch vụ, thương mại;

+ Đất giáo dục;

–Đất y tế;

–Đất cây xanh.

–Đất giao thông.

–Đất hạ tầng kỹ thuật.

3.4. Dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kỹ thuật chung của đô án

3.4.1. Dự báo quy mô dân số

- Quy mô nghiên cứu: 102.330 m² (10,233 ha)
- Dự báo quy mô dân số được tính theo 2 khả năng diễn biến của dân số, đó là tăng tự nhiên trong khu dân cư hiện hữu và chủ yếu là tăng cơ học do xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, quỹ đất dân dụng phát triển.

- Quy mô dân số tại khu quy hoạch: 1204 người.

3.4.2. Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

- Chỉ tiêu sử dụng đất cho điểm dân cư nông thôn sẽ được lấy theo bảng 2.31 và bảng 2.32 QCVN 01:2021/BXD trong đó.

a. Chỉ tiêu sử dụng đất (Theo nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt)

| Stt | Hạng mục | Chỉ tiêu | Đơn vị tính |
|-----|------------------------------------|----------|-----------------------|
| 1 | Đất ở | ≥25 | m ² /người |
| 2 | Đất công trình công cộng | ≥ 5 | m ² /người |
| 3 | Đất cây xanh công cộng | ≥ 2 | m ² /người |
| 4 | Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật | ≥ 5 | m ² /người |

b. Các chỉ tiêu kỹ thuật khác

- Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng điểm dân cư nông thôn.

| Loại công trình | Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu | | Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu | |
|------------------------|---------------------------------------|----------|--------------------------------|----------|
| | Đơn vị tính | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Chỉ tiêu |
| A. Giáo dục | | | | |
| Trường mầm non | cháu/1.000 người | 50 | m ² /1 cháu | 12 |
| B. Y tế | | | | |
| Trạm y tế | trạm | 1 | m ² /trạm | 500 |
| D. Thương mại | | | | |
| Chợ, cửa hàng tiện ích | công trình | 1 | m ² /công trình | 2.000 |

c. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

| Stt | Chỉ tiêu | Đơn vị | Quy hoạch |
|----------|--|---------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Cấp nước | | |
| 1.1 | Cấp nước sinh hoạt (Qsh) | lít/ng-ngđ | ≥ 100 |
| | Cấp nước công cộng, dịch vụ thương mại | lít/m ² sàn-ngđ | ≥ 2 |
| | Cấp nước trường mầm non | lít/cháu-ngđ | ≥ 75 |
| | Cấp nước tưới cây | lít/m ² -ngđ | ≥ 3 |
| | Cấp nước rửa đường | lít/m ² -ngđ | $\geq 0,4$ |
| | Cấp nước chữa cháy | m ³ /đám cháy | ≥ 15 |
| | Nước rò rỉ dự phòng | | 15 % $\geq Q$ |
| 2 | Thu gom nước thải sinh hoạt | $\geq 80\%$ lượng nước thải phát sinh | |
| 3 | Chỉ tiêu rác thải | kg/người.ngày | ≥ 1 |
| 4 | Cấp điện | | |
| | Cấp điện sinh hoạt | Kw/người/năm | ≥ 400 |
| | Công cộng, dịch vụ thương mại | W/m ² sàn | ≥ 30 |
| | Trường mầm non | Kw/cháu | $\geq 0,25$ |
| | Cấp điện chiếu sáng giao thông | W/m ² | ≥ 1 |
| | Cấp điện chiếu sáng cây xanh | W/m ² | $\geq 0,5$ |

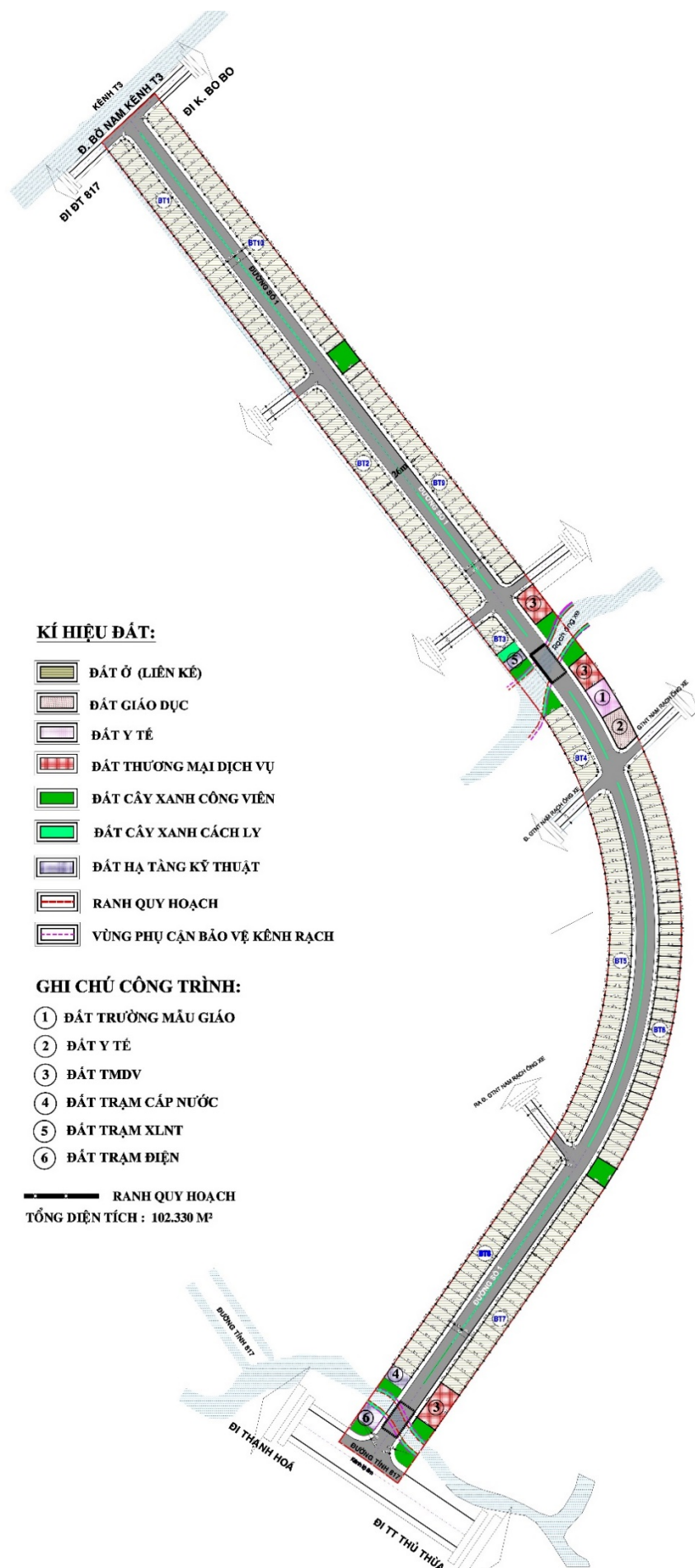
3.4.3. Giải pháp quy hoạch kiến trúc

a) Nguyên tắc quy hoạch

- Giảm tối đa san lấp mặt bằng.
- Kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật các dự án lân cận.
- Quy hoạch hạ tầng xã hội nhu cầu phát triển cho tương lai.

3.5. Phương án quy hoạch

3.5.1. Phương án 1 (Phương án so sánh)



Hình 9: Hình ảnh cảnh quan Phương án 1

Bảng 2: Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất Phương án 1:

| STT | Hạng mục | Số lô (lô) | Dân số (người) | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | MDXD (%) | Tầng cao (tầng) | Chỉ tiêu theo phương án (m ² /người) |
|-----|--|---------------|-------------------|--------------------------------|--------------|-------------|-----------------------|--|
| 1 | Đất ở | 238 | 952 | 50.725,45 | 49,6 | 65,0 | 3,0 | 53,28 |
| | Đất ở liên kế vườn | 238 | 952 | 50.725,45 | | | | |
| 2 | Đất công trình công cộng, dịch vụ | 7 | | 3.591,00 | 3,5 | 55,0 | 5,0 | 3,77 |
| | Đất giáo dục | 1 | | 924,00 | 0,9 | 40,0 | 2,0 | 0,97 |
| | Đất y tế | 1 | | 768,00 | 0,8 | 40,0 | 3,0 | 0,81 |
| | Đất TMDV | 5 | | 1.899,00 | 1,9 | 70,0 | 5,0 | 1,99 |
| 3 | Đất công trình HTKT | 3 | | 1.077,20 | 1,1 | 70,0 | 1,0 | 1,13 |
| | Đất cấp nước | 1 | | 315,00 | 0,3 | 70,0 | 1,0 | 0,33 |
| | Đất trạm XLNT | 1 | | 552,20 | 0,5 | 70,0 | 1,0 | 0,58 |
| | Đất trạm cấp điện | 1 | | 210,00 | 0,2 | 70,0 | 1,0 | 0,22 |
| 4 | Đất cây xanh - kênh rạch | - | | 5.776,35 | 5,6 | 3,3 | 0,0 | 6,07 |
| | Đất cây xanh công viên | - | | 2.851,35 | 2,8 | 5,0 | - | 3,00 |
| | Đất cây xanh cách ly | - | | 975,00 | 1,0 | 5,0 | - | 1,02 |
| | Đất kênh rạch | - | | 1.950,00 | 1,9 | 0,0 | - | - |
| 5 | Đất giao thông | - | | 41.160,00 | 40,2 | - | - | 43,24 |
| | Tổng | 248 | 952 | 102.330,00 | 100 | 48,3 | 5,0 | 107,49 |

*** Ưu điểm:**

– Trục chính vào khu dân cư có vị trí tiếp cận tốt với 2 hướng từ ĐT 817 và kênh T3, vừa liên kết các khu chức năng với nhau hợp lý liên thông, vừa kết nối thuận tiện với các trục đường đối ngoại của dự án.

– Vị trí đất thương mại và công trình công cộng tại trung tâm điểm dân cư tạo thành trục cảnh quan đẹp, dễ dàng cho việc tập trung học tập, sinh hoạt vui chơi giải trí.

– Cây xanh được bố trí tập trung tại khu vực cầu cảng phát triển trên tuyến kênh hiện trạng vừa khai thác cảnh quan nơi đây.

*** Nhược điểm:**

– Loại hình nhà ở suốt tuyến là nhà liên kế vườn nên chưa đa dạng loại hình nhà ở dân cư.

–So với Phương án 1, phương án 2 bố trí tương tự.

–Điểm dân cư được kết nối trực tiếp ra đường Kênh T3 và ĐT 817 ở phía Bắc và phía Nam dự án. Các khu vực dân cư bố trí 2 bên dọc theo tuyến đường trục chính giữa;

– Phân khu chức năng điểm dân cư gồm có: Đất ở (bao gồm liên kế phố và liên kế vườn); Đất công cộng (gồm Đất dịch vụ thương mại; đất trường mẫu giáo, đất y tế); Đất hạ tầng kỹ thuật (gồm Trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, trạm điện); Đất cây xanh, kênh rạch; Đất giao thông.

*** Ưu điểm:**

– Trục chính vào khu dân cư có vị trí hợp lý liên kết các khu chức năng trong khu đô thị với nhau tạo tính đồng bộ và thành trục cảnh quan đẹp, tiếp cận tốt với hướng đường nội bộ trục chính;

– Đa dạng loại hình đất ở nông thôn, thuận lợi cho việc lựa chọn nơi an cư;

– Khu thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục được bố trí tại trung tâm dự án tạo điểm nhấn kiến trúc cho điểm dân cư.

– Hệ thống công trình công cộng và cây xanh bố trí tập trung chiếm tỷ lệ lớn.

Bảng 3: Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất Phương án 2 (Phương án chọn)

| STT | Hạng mục | Số lô (lô) | Dân số (người) | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | MDXD (%) | Tầng cao (tầng) | Chỉ tiêu theo phương án (m ² /người) | Chỉ tiêu quy hoạch cần đạt |
|----------|--|---------------|-------------------|--------------------------------|--------------|-------------|--------------------|---|---------------------------------|
| 1 | Đất ở | 301 | 1204 | 44.836,89 | 43,8 | 72,4 | 3,0 | 37,24 | ≥ 25 m²/người |
| | Đất ở liên kế phố | 101 | 404 | 20.463,89 | 20,0 | 65,0 | 3,0 | 17,00 | |
| | Đất ở liên kế vườn | 200 | 800 | 24.373,00 | 23,8 | 79,7 | 2,0 | 20,24 | |
| 2 | Đất công trình công cộng, dịch vụ | 7 | | 6.087,38 | 5,9 | 55,0 | 5,0 | 5,06 | ≥ 5 m²/người |
| | Đất giáo dục | 1 | | 1.124,20 | 1,1 | 40,0 | 2,0 | 0,93 | ≥ 0,65m ² /người |
| | Đất y tế | 1 | | 776,10 | 0,8 | 40,0 | 3,0 | 0,64 | ≥ 500 m ² |
| | Đất TMDV | 5 | | 4.187,08 | 4,1 | 70,0 | 5,0 | 3,48 | |
| 3 | Đất công trình HTKT | 3 | | 832,21 | 0,8 | 70,0 | 1,0 | 0,69 | |
| | Đất cấp nước | 1 | | 300,47 | 0,3 | 70,0 | 1,0 | 0,25 | |
| | Đất trạm XLNT | 1 | | 200,00 | 0,2 | 70,0 | 1,0 | 0,17 | |
| | Đất trạm cấp điện | 1 | | 331,74 | 0,3 | 70,0 | 1,0 | 0,28 | |
| 4 | Đất cây xanh - kênh rạch | - | | 6.159,55 | 6,0 | 3,3 | 0,0 | 5,12 | |
| | Đất cây xanh công viên | - | | 3.137,45 | 3,1 | 5,0 | - | 2,61 | ≥ 2 m ² /người |
| | Đất cây xanh cách ly | - | | 1.072,10 | 1,0 | 5,0 | - | 0,89 | |
| | Đất kênh rạch | - | | 1.950,00 | 1,9 | 0,0 | - | - | |
| 5 | Đất giao thông | - | | 44.413,97 | 43,4 | - | - | 36,89 | |
| | Tổng | 311 | 1204 | 102.330,00 | 100 | 50,2 | 5,0 | 84,99 | |

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ĐẤT Ở

| STT | Tên công trình | Ký hiệu | Diện tích lô | Số lô | MDXD | Tầng cao | DTXD | Tổng diện tích sàn xd | HSSDD |
|-----|----------------|---------|-------------------|-------|-------|----------|-------------------|--------------------------|-------|
| | | | (m ²) | (lô) | (%) | (tầng) | (m ²) | (m ²) | (lần) |
| 1 | Liên kế vườn | BT1 | 4.814,65 | 24 | 65,00 | 2 | 3129,52 | 6.259,05 | 1,30 |
| 2 | Liên kế vườn | BT2 | 5.139,28 | 25 | 65,00 | 2 | 3340,53 | 6.681,06 | 1,30 |
| 5 | Liên kế vườn | BT3 | 5.077,68 | 25 | 65,00 | 2 | 3300,49 | 6.600,98 | 1,30 |
| 6 | Liên kế vườn | BT4 | 5.432,28 | 27 | 65,00 | 2 | 3530,98 | 7.061,96 | 1,30 |

| | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-----|------------------|------------|--------------|----------|------------------|------------------|-------------|
| 7 | Liên kế phố | LK1 | 6.650,91 | 48 | 79,69 | 3 | 5299,94 | 15.899,83 | 2,39 |
| 8 | Liên kế phố | LK2 | 5.066,98 | 50 | 84,59 | 3 | 4286,25 | 12.858,75 | 2,54 |
| 9 | Liên kế phố | LK3 | 4.800,00 | 48 | 85,00 | 3 | 4080,00 | 12.240,00 | 2,55 |
| 10 | Liên kế phố | LK4 | 7.855,11 | 54 | 79,72 | 3 | 6262,27 | 18.786,80 | 2,39 |
| TỔNG | | | 44.836,89 | 301 | 73,63 | - | 33.229,99 | 86.388,45 | 1,88 |

BẢNG CHI TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ĐẤT KHÁC

| STT | Tên công trình | Ký hiệu | Diện tích lô (m2) | Số lô (lô) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | DTXD (m2) | Tổng diện tích sàn xd (m2) | HSSDD (lần) |
|-------------|---------------------------------|---------------|----------------------|---------------|-------------|--------------------|-----------------|-------------------------------|----------------|
| 1 | Giáo dục | GD | 1.124,20 | 1 | 40 | 2 | 449,68 | 899,36 | 0,8 |
| 2 | Y tế | YT | 776,10 | 1 | 40 | 3 | 310,44 | 931,32 | 1,2 |
| 3 | TMDV | TMDV | 4.187,08 | 5 | 70 | 5 | 2930,96 | 14.654,78 | 3,5 |
| | <i>Đất TMDV 1</i> | <i>TM1</i> | <i>800,89</i> | <i>1</i> | <i>70</i> | <i>5</i> | <i>560,62</i> | <i>2.803,12</i> | |
| | <i>Đất TMDV 2</i> | <i>TM2</i> | <i>1.497,33</i> | <i>1</i> | <i>70</i> | <i>5</i> | <i>1048,13</i> | <i>5.240,66</i> | |
| | <i>Đất TMDV 3</i> | <i>TM3</i> | <i>634,61</i> | <i>1</i> | <i>70</i> | <i>5</i> | <i>444,23</i> | <i>2.221,14</i> | |
| | <i>Đất TMDV 4</i> | <i>TM4</i> | <i>634,30</i> | <i>1</i> | <i>70</i> | <i>5</i> | <i>444,01</i> | <i>2.220,05</i> | |
| | <i>Đất TMDV 5</i> | <i>TM5</i> | <i>619,95</i> | <i>1</i> | <i>70</i> | <i>5</i> | <i>433,97</i> | <i>2.169,83</i> | |
| 4 | HTKT | HTKT | 832,21 | 3 | 70 | 1 | 582,55 | 582,55 | 0,7 |
| 4.1 | <i>Cấp nước</i> | <i>CN</i> | <i>315,00</i> | <i>1</i> | <i>70</i> | <i>1</i> | <i>220,50</i> | <i>220,50</i> | |
| 4.2 | <i>Trạm XLNT</i> | <i>XKNT</i> | <i>552,20</i> | <i>1</i> | <i>70</i> | <i>1</i> | <i>386,54</i> | <i>386,54</i> | |
| 4.3 | <i>Trạm điện</i> | <i>CĐ</i> | <i>210,00</i> | <i>1</i> | <i>70</i> | <i>1</i> | <i>147,00</i> | <i>147,00</i> | |
| 5 | Đất cây xanh - kênh rạch | CX | 6.159,55 | - | 3,3 | 1 | - | - | - |
| | <i>Cây xanh công viên</i> | <i>CX1-10</i> | <i>3.137,45</i> | <i>-</i> | <i>5,0</i> | <i>1</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| | <i>CX cách ly+kênh rạch</i> | | <i>3.022,10</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| 6 | Giao thông | GT | 44.413,97 | - | - | - | - | - | - |
| TỔNG | | | 57.493,11 | 15 | - | - | 3.963,18 | 16.136,69 | 1,55 |

3.6. Quy hoạch kiến trúc cảnh quan



Hình 11: Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

3.6.1. Quan điểm chung

- Tổng thể dự án được nghiên cứu trên cơ sở phân tích kỹ cảnh quan không gian xung quanh từ đó tạo ra khu chức năng hợp lý;
- Tạo nên một tổ hợp kiến trúc thống nhất, hiện đại hài hoà với môi trường cảnh quan chung.

3.6.2. Quan điểm tổ chức không gian cụ thể

Toàn khu dân cư được chia thành các khu chức năng sau:

- Đất ở;
- Đất công cộng dịch vụ, gồm:
 - + Đất giáo dục;
 - + Đất y tế;
 - + Đất thương mại dịch vụ;
- Đất cây xanh;
- Đất giao thông;
- Đất hạ tầng kỹ thuật.

a) Đất ở:

- **Đất nhà ở liên kế phố:** nằm về phía nam dự án, gồm 4 block nhà phố.

– Diện tích: 24.373,00 m² chiếm khoảng 23,8% 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 ÷ 199,42m²;
- + Kích thước lô điển hình : 5x20m, 7x20m.
- + Mật độ xây dựng : 65% - 85%; quy định cụ thể từng lô đất.
- + Chỉ giới xây dựng : Khoảng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ (ĐS1)
- + Tầng cao : 3 tầng (1 trệt. 2 lầu)
- + Chiều cao xây dựng: +13,35 m (so với cốt vỉa hè), cụ thể
 - _ Cao độ nền: 0,45 m (tính từ cốt vỉa hè)
 - _ Tầng trệt: cao 4,0 m (tính từ cốt nền hoàn thiện)
 - _ Lầu 1: cao 3,6m (tính từ cốt sàn trệt)

_ Lầu 2: cao 3,6m (tính từ cốt sàn lầu 1)

_ Độ cao đỉnh mái: cao 1,7m (tính từ cốt sàn lầu 2)

- + Độ vươn ra của ban con: 1,2m
- + Tầng trên cùng sử dụng làm tầng kỹ thuật dùng cho việc thiết kế thang máy gia đình cho những hộ dân có nhu cầu.
- + Yêu cầu kiến trúc: Hình khối kiến trúc hiện đại, vật liệu màu sắc tự nhiên phù hợp khí hậu khu vực.

Thông kê số lô liên kế phố:

| THÔNG KÊ LÔ LK1 (LIÊN KẾ PHỐ) | | | | | | | | |
|-------------------------------|---------|-------|----------------|---------------|--------------------------------|----------|------------------------|---------|
| STT | Ký hiệu | Số lô | Chiều rộng (m) | Chiều dài (m) | Diện tích/lô (m ²) | MĐXD (%) | DTXD (m ²) | Ghi chú |
| 1 | LK1-1 | 1 | (5,9-7,0) | (15,3-20,0) | 199,42 | 75,00 | 149,57 | Lô góc |
| 2 | LK1-2 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 3 | LK1-3 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 4 | LK1-4 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 5 | LK1-5 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 6 | LK1-6 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 7 | LK1-7 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 8 | LK1-8 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 9 | LK1-9 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 10 | LK1-10 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 11 | LK1-11 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 12 | LK1-12 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 13 | LK1-13 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 14 | LK1-14 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 15 | LK1-15 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 16 | LK1-16 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 17 | LK1-17 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 18 | LK1-18 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 19 | LK1-19 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 20 | LK1-20 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 21 | LK1-21 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 22 | LK1-22 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 23 | LK1-23 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 24 | LK1-24 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |

| | | | | | | | | |
|------------------|--------|-----------|-----------|-------------|----------------|--------------|----------------|--------|
| 25 | LK1-25 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 26 | LK1-26 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 27 | LK1-27 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 28 | LK1-28 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 29 | LK1-29 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 30 | LK1-30 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 31 | LK1-31 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 32 | LK1-32 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 33 | LK1-33 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 34 | LK1-34 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 35 | LK1-35 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 36 | LK1-36 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 37 | LK1-37 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 38 | LK1-38 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 39 | LK1-39 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 40 | LK1-40 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 41 | LK1-41 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 42 | LK1-42 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 43 | LK1-43 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 44 | LK1-44 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 45 | LK1-45 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 46 | LK1-46 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 47 | LK1-47 | 1 | (6,6-7,0) | 20,0 | 136,07 | 80,00 | 108,86 | - |
| 48 | LK1-48 | 1 | (5,5-7,0) | (14,4-20,0) | 192,27 | 70,00 | 134,59 | Lô góc |
| Tổng cộng | | 48 | - | - | 6650,91 | 79,69 | 5291,53 | |

THỐNG KÊ LÔ LK2 (LIÊN KẾ PHỐ)

| STT | Ký hiệu | Số lô | Chiều rộng (m) | Chiều dài (m) | Diện tích/lô (m ²) | MĐXD (%) | DTXD (m ²) | Ghi chú |
|-----|---------|-------|----------------|---------------|--------------------------------|----------|------------------------|---------|
| 1 | LK2-1 | 1 | (6,4-11,6) | (18,7-20,0) | 166,98 | 65,00 | 108,54 | Lô góc |
| 2 | LK2-2 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 3 | LK2-3 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 4 | LK2-4 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 5 | LK2-5 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 6 | LK2-6 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 7 | LK2-7 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 8 | LK2-8 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |

| | | | | | | | | |
|----|--------|---|-----|------|--------|-------|-------|---|
| 9 | LK2-9 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 10 | LK2-10 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 11 | LK2-11 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 12 | LK2-12 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 13 | LK2-13 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 14 | LK2-14 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 15 | LK2-15 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 16 | LK2-16 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 17 | LK2-17 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 18 | LK2-18 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 19 | LK2-19 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 20 | LK2-20 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 21 | LK2-21 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 22 | LK2-22 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 23 | LK2-23 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 24 | LK2-24 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 25 | LK2-25 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 26 | LK2-26 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 27 | LK2-27 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 28 | LK2-28 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 29 | LK2-29 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 30 | LK2-30 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 31 | LK2-31 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 32 | LK2-32 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 33 | LK2-33 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 34 | LK2-34 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 35 | LK2-35 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 36 | LK2-36 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 37 | LK2-37 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 38 | LK2-38 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 39 | LK2-39 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 40 | LK2-40 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 41 | LK2-41 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 42 | LK2-42 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 43 | LK2-43 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 44 | LK2-44 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |

| | | | | | | | | |
|------------------|--------|-----------|----------|----------|----------------|--------------|----------------|---|
| 45 | LK2-45 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 46 | LK2-46 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 47 | LK2-47 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 48 | LK2-48 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 49 | LK2-49 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 50 | LK2-50 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| Tổng cộng | | 50 | - | - | 5066,98 | 84,60 | 4273,54 | |

THỐNG KÊ LÔ LK3 (LIÊN KẾ PHÓ)

| STT | Ký hiệu | Số lô | Chiều rộng (m) | Chiều dài (m) | Diện tích/lô (m ²) | MĐXD (%) | DTXD (m ²) | Ghi chú |
|-----|---------|-------|----------------|---------------|--------------------------------|----------|------------------------|---------|
| 1 | LK3-1 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 2 | LK3-2 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 3 | LK3-3 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 4 | LK3-4 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 5 | LK3-5 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 6 | LK3-6 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 7 | LK3-7 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 8 | LK3-8 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 9 | LK3-9 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 10 | LK3-10 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 11 | LK3-11 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 12 | LK3-12 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 13 | LK3-13 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 14 | LK3-14 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 15 | LK3-15 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 16 | LK3-16 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 17 | LK3-17 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 18 | LK3-18 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 19 | LK3-19 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 20 | LK3-20 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 21 | LK3-21 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 22 | LK3-22 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 23 | LK3-23 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 24 | LK3-24 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 25 | LK3-25 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 26 | LK3-26 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |

| | | | | | | | | |
|------------------|--------|-----------|----------|----------|----------------|--------------|----------------|---|
| 27 | LK3-27 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 28 | LK3-28 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 29 | LK3-29 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 30 | LK3-30 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 31 | LK3-31 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 32 | LK3-32 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 33 | LK3-33 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 34 | LK3-34 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 35 | LK3-35 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 36 | LK3-36 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 37 | LK3-37 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 38 | LK3-38 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 39 | LK3-39 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 40 | LK3-40 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 41 | LK3-41 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 42 | LK3-42 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 43 | LK3-43 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 44 | LK3-44 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 45 | LK3-45 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 46 | LK3-46 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 47 | LK3-47 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| 48 | LK3-48 | 1 | 5,0 | 20,0 | 100,00 | 85,00 | 85,00 | - |
| Tổng cộng | | 48 | - | - | 4800,00 | 85,00 | 4080,00 | |

THỐNG KÊ LÔ LK4 (LIÊN KẾ PHÓ)

| STT | Ký hiệu | Số lô | Chiều rộng (m) | Chiều dài (m) | Diện tích/lô (m ²) | MĐXD (%) | DTXD (m ²) | Ghi chú |
|-----|---------|-------|----------------|---------------|--------------------------------|----------|------------------------|---------|
| 1 | LK4-1 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 2 | LK4-2 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 3 | LK4-3 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 4 | LK4-4 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 5 | LK4-5 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 6 | LK4-6 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 7 | LK4-7 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 8 | LK4-8 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 9 | LK4-9 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |

| | | | | | | | | |
|----|--------|---|-----------|------|--------|-------|--------|---|
| 10 | LK4-10 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 11 | LK4-11 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 12 | LK4-12 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 13 | LK4-13 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 14 | LK4-14 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 15 | LK4-15 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 16 | LK4-16 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 17 | LK4-17 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 18 | LK4-18 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 19 | LK4-19 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 20 | LK4-20 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 21 | LK4-21 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 22 | LK4-22 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 23 | LK4-23 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 24 | LK4-24 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 25 | LK4-25 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 26 | LK4-26 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 27 | LK4-27 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 28 | LK4-28 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 29 | LK4-29 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 30 | LK4-30 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 31 | LK4-31 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 32 | LK4-32 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 33 | LK4-33 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 34 | LK4-34 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 35 | LK4-35 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 36 | LK4-36 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 37 | LK4-37 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 38 | LK4-38 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 39 | LK4-39 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 40 | LK4-40 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 41 | LK4-41 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 42 | LK4-42 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 43 | LK4-43 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 44 | LK4-44 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 45 | LK4-45 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 46 | LK4-46 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |

| | | | | | | | | |
|------------------|--------|-----------|------------|-------------|----------------|--------------|----------------|--------|
| 47 | LK4-47 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 48 | LK4-48 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 49 | LK4-49 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 50 | LK4-50 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 51 | LK4-51 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 52 | LK4-52 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 53 | LK4-53 | 1 | (7,0-7,4) | 20,0 | 143,07 | 80,00 | 114,46 | - |
| 54 | LK4-54 | 1 | (6,4-18,0) | (19,2-20,0) | 272,40 | 65,00 | 177,06 | Lô góc |
| Tổng cộng | | 54 | - | - | 7855,11 | 79,72 | 6243,23 | |

- **Đất nhà ở liên kế vườn:** nằm về phía Bắc dự án, gồm 4 block nhà vườn.
 - Diện tích: 20.463,89 m² chiếm khoảng 20,0% đây là những căn nhà được xây dựng liền kề nhau theo dãy, nhưng có sân vườn riêng, 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 : 200 m² ÷ 277,68 m²;
 - + Kích thước lô điển hình : 10x20m; quy định cụ thể từng lô đất.
 - + Chỉ giới xây dựng : Khoảng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ (ĐS1)
 - + Mật độ xây dựng : 65%;
 - + Tầng cao : 2 tầng (1 trệt, 1 lầu)
 - + Chiều cao xây dựng: +10,65m (so với cốt vỉa hè), cụ thể
 - _ Cao độ nền: 0,45m (tính từ cốt vỉa hè)
 - _ Tầng trệt: cao 4,0 m (tính từ cốt nền hoàn thiện)
 - _ Lầu 1: cao 3,6m (tính từ cốt sàn trệt)
 - _ Độ cao đỉnh mái: cao 2,6m (tính từ cao độ sàn lầu 1)
 - + Độ vươn ra của ban con: 1,2m
 - + Yêu cầu kiến trúc: Hình khối kiến trúc hiện đại, vật liệu màu sắc tự nhiên phù hợp khí hậu khu vực. Có thể xây dựng cổng và hàng rào tam cao không quá 1,5m.

Thống kê số lô liên kế vườn:

| THỐNG KÊ LÔ BT1 (LIÊN KẾ VƯỜN) | | | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------|--------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| STT | Ký hiệu | Số lô | Chiều rộng (m) | Chiều dài (m) | Diện tích/lô (m²) | MĐXD (%) | DTXD (m²) | Ghi chú |
| 1 | BT1-1 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 2 | BT1-2 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 3 | BT1-3 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 4 | BT1-4 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 5 | BT1-5 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 6 | BT1-6 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 7 | BT1-7 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 8 | BT1-8 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 9 | BT1-9 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 10 | BT1-10 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 11 | BT1-11 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 12 | BT1-12 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 13 | BT1-13 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 14 | BT1-14 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 15 | BT1-15 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 16 | BT1-16 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 17 | BT1-17 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 18 | BT1-18 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 19 | BT1-19 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 20 | BT1-20 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 21 | BT1-21 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 22 | BT1-22 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 23 | BT1-23 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 24 | BT1-24 | 1 | (6,0-11,0) | (15,0-20,0) | 214,65 | 65,00 | 139,52 | Lô góc |
| Tổng cộng | | 24 | - | - | 4814,65 | 65,00 | 2990,00 | |
| THỐNG KÊ LÔ BT2 (LIÊN KẾ VƯỜN) | | | | | | | | |
| STT | Ký hiệu | Số lô | Chiều rộng (m) | Chiều dài (m) | Diện tích/lô (m²) | MĐXD (%) | DTXD (m²) | Ghi chú |
| 1 | BT2-1 | 1 | (9,0-14,0) | (15,0-20,0) | 274,63 | 65,00 | 178,51 | Lô góc |
| 2 | BT2-2 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |

| | | | | | | | | |
|------------------|--------|-----------|------------|-------------|----------------|--------------|----------------|--------|
| 3 | BT2-3 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 4 | BT2-4 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 5 | BT2-5 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 6 | BT2-6 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 7 | BT2-7 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 8 | BT2-8 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 9 | BT2-9 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 10 | BT2-10 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 11 | BT2-11 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 12 | BT2-12 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 13 | BT2-13 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 14 | BT2-14 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 15 | BT2-15 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 16 | BT2-16 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 17 | BT2-17 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 18 | BT2-18 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 19 | BT2-19 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 20 | BT2-20 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 21 | BT2-21 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 22 | BT2-22 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 23 | BT2-23 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 24 | BT2-24 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 25 | BT2-25 | 1 | (8,5-13,5) | (15,0-20,0) | 264,65 | 65,00 | 172,02 | Lô góc |
| Tổng cộng | | 25 | - | - | 5139,28 | 65,00 | 3168,51 | |

THỐNG KÊ LÔ BT3 (LIÊN KẾ VƯỜN)

| STT | Ký hiệu | Số lô | Chiều rộng (m) | Chiều dài (m) | Diện tích/lô (m ²) | MĐXD (%) | DTXD (m ²) | Ghi chú |
|-----|---------|-------|----------------|---------------|--------------------------------|----------|------------------------|---------|
| 1 | BT3-1 | 1 | (8,5-13,0) | (15-20,0) | 277,68 | 65,00 | 180,49 | Lô góc |
| 2 | BT3-2 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 3 | BT3-3 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 4 | BT3-4 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 5 | BT3-5 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 6 | BT3-6 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 7 | BT3-7 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 8 | BT3-8 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |

| | | | | | | | | |
|------------------|--------|-----------|----------|----------|----------------|--------------|----------------|---|
| 9 | BT3-9 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 10 | BT3-10 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 11 | BT3-11 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 12 | BT3-12 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 13 | BT3-13 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 14 | BT3-14 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 15 | BT3-15 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 16 | BT3-16 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 17 | BT3-17 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 18 | BT3-18 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 19 | BT3-19 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 20 | BT3-20 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 21 | BT3-21 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 22 | BT3-22 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 23 | BT3-23 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 24 | BT3-24 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 25 | BT3-25 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| Tổng cộng | | 25 | - | - | 5077,68 | 65,00 | 3300,49 | |

THỐNG KÊ LÔ BT4 (LIÊN KÉ VƯỜN)

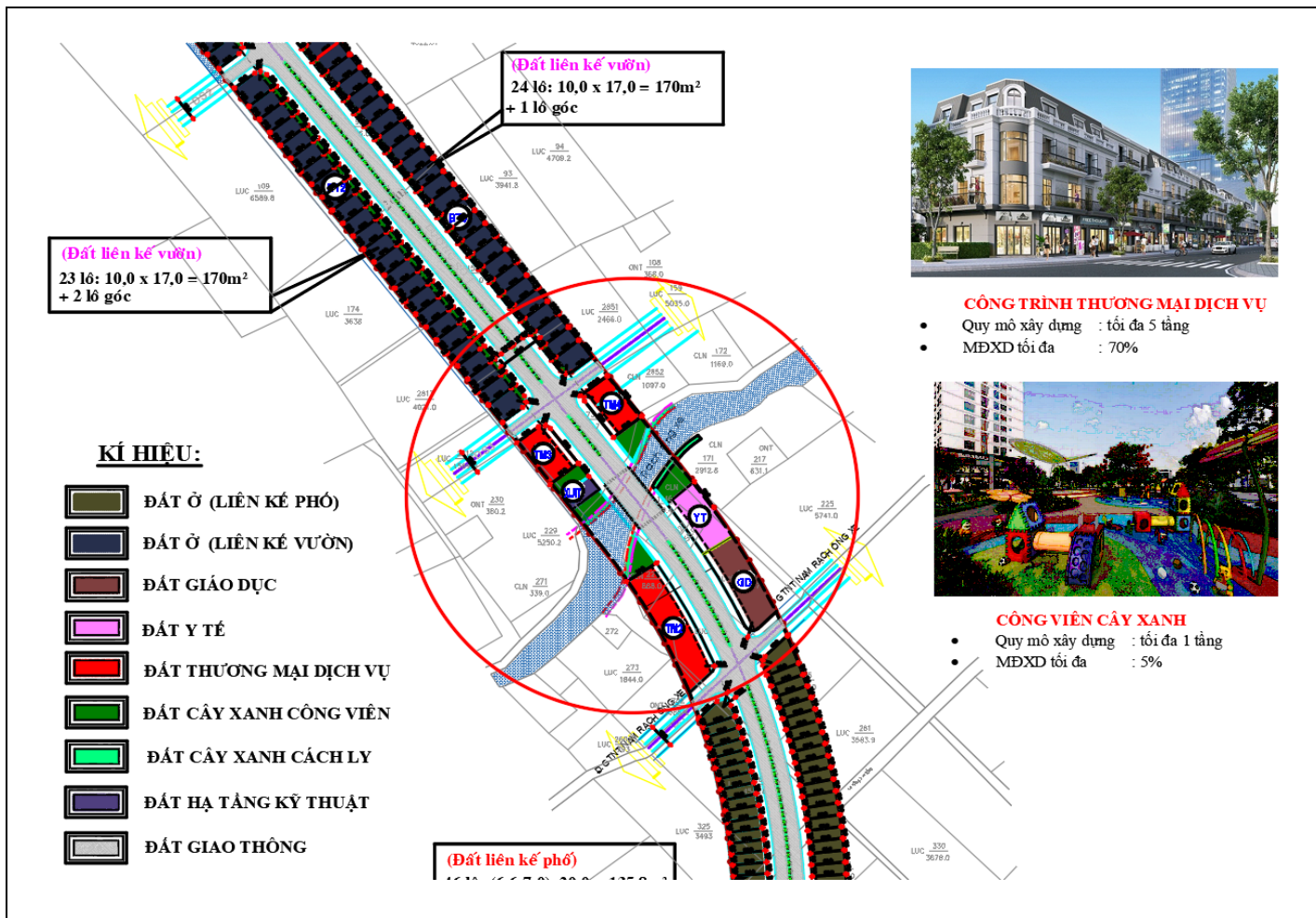
| STT | Ký hiệu | Số lô | Chiều rộng (m) | Chiều dài (m) | Diện tích/lô (m ²) | MĐXD (%) | DTXD (m ²) | Ghi chú |
|-----|---------|-------|----------------|---------------|--------------------------------|----------|------------------------|---------|
| 1 | BT4-1 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 150,98 | - |
| 2 | BT4-2 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 3 | BT4-3 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 4 | BT4-4 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 5 | BT4-5 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 6 | BT4-6 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 7 | BT4-7 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 8 | BT4-8 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 9 | BT4-9 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 10 | BT4-10 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 11 | BT4-11 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 12 | BT4-12 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 13 | BT4-13 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 14 | BT4-14 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |

| | | | | | | | | |
|------------------|--------|-----------|----------|------------|----------------|--------------|----------------|--------|
| 15 | BT4-15 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 16 | BT4-16 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 17 | BT4-17 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 18 | BT4-18 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 19 | BT4-19 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 20 | BT4-20 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 21 | BT4-21 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 22 | BT4-22 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 23 | BT4-23 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 24 | BT4-24 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 25 | BT4-25 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 26 | BT4-26 | 1 | 10,0 | 20,0 | 200,00 | 65,00 | 130,00 | - |
| 27 | BT4-27 | 1 | 14,9 | (8,5-20,0) | 232,28 | 65,00 | 150,98 | Lô góc |
| Tổng cộng | | 27 | - | - | 5432,28 | 65,00 | 3551,96 | |

b) Đất công cộng dịch vụ (thương mại dịch vụ, giáo dục, y tế)

–Trong dự án có bố trí 1 trường mẫu giáo, 1 trung tâm y tế và 5 vị trí đất thương mại dịch vụ vừa và nhỏ trong khu dân cư, vị trí thuận tiện tiếp cận với các dãy nhà. Đây là khu vực cung cấp các nhu cầu giải trí ăn uống cho khu dân cư và là điểm tập trung sinh hoạt cũng như kinh doanh của dân cư tại khu vực .

–Ngoài ra với vị trí trung tâm dự án, đây cũng được xác định là công trình kiến trúc điểm nhấn tạo dấu ấn với dân cư lân cận.



Hình 12: Vị trí khu đất công cộng dịch vụ _ vị trí trung tâm khu đất

– Công trình giáo dục (trường mẫu giáo):

- + Diện tích : 1.124,2 m²
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao : 2 tầng (1 trệt, 1 lầu)
- + Chiều cao xây dựng : 10,65m – 12,25m (so với cốt vỉa hè), cụ thể
 - _ Cao độ nền: 0,45 m (tính từ cốt vỉa hè)
 - _ Tầng trệt: cao 4,0 m (tính từ cốt nền hoàn thiện)
 - _ Lầu 1: cao 3,6 m (tính từ cốt sàn trệt)
 - _ Độ cao đỉnh mái: cao 2,6 m (tính từ cao độ sàn lầu 1)
- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 20%.
- + Khoảng lùi công trình: tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.



Hình 13: Hình ảnh minh họa công trình trường mẫu giáo

– Công trình y tế

- + Diện tích : 776,10 m²
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao xây dựng : 3 tầng (1 trệt + 2 lầu)
- + Chiều cao xây dựng : 14,25m – 16,05m (so với cốt vỉa hè), cụ thể
 - _ Cao độ nền: 0,45 m (tính từ cốt vỉa hè)
 - _ Tầng trệt: cao 4,0 m (tính từ cốt nền hoàn thiện)
 - _ Lầu 1: cao 3,6 m (tính từ cốt sàn trệt)
 - _ Lầu 2: cao 3,6 m (tính từ cốt sàn lầu 1)
 - _ Độ cao đỉnh mái: cao 2,6 m (tính từ cao độ sàn lầu 2)
- + Chiều cao xây dựng: 12,2m- 14,2 m.
- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 20%.
- + Khoảng lùi công trình: tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.



Hình 14: Hình ảnh minh họa công trình y tế

– Công trình thương mại dịch vụ (TMDV)

- + Diện tích : 4187,08 m²
- + Mật độ xây dựng : 70%.
- + Tầng cao xây dựng : 5 tầng.
- + Chiều cao xây dựng : 21,45m – 23,65m (so với cốt vỉa hè), cụ thể
 - _ Cao độ nền: 0,45 m (tính từ cốt vỉa hè)
 - _ Tầng trệt: cao 4,0 m (tính từ cốt nền hoàn thiện)
 - _ Lầu 1,2,3,4: mỗi tầng cao 3,6 m (tính từ cốt sàn tầng tiếp giáp)
 - _ Độ cao đỉnh mái: cao 2,6 m (tính từ cao độ sàn lầu 4)
- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 20%.
- + Khoảng lùi công trình: tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.



Hình 15: Hình ảnh minh họa công trình dịch vụ thương mại

c) Đất cây xanh cảnh quan

– Khu dân cư được xây dựng với quan điểm thiết kế hướng đến môi trường sống xanh, đảm bảo chất lượng cao cho không gian sống của cư dân đô thị chính vì vậy yếu tố xanh được đặt lên hàng đầu. Toàn khu có 2 khu công viên và các tiểu cảnh khu vực cầu nhỏ bắc qua 2 kênh, đây là không gian mở - nơi sinh hoạt cộng đồng, giao lưu của cư dân.

– Hệ thống cây xanh cảnh quan – vườn hoa được bố trí gần với các công trình công cộng nhằm đảm bảo chất lượng sống tốt nhất cho dân cư và các công trình công cộng phục vụ dân cư.

– Khu công viên cây xanh:

- + Diện tích: 3.137,45 m²
- + Mật độ xây dựng : 5%.
- + Tầng cao : 1 tầng.



Hình 16: Hình ảnh minh họa công viên cây xanh

d) Khu đất hạ tầng kỹ thuật:

- + Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật: 832,21 m²;
- + Mật độ xây dựng : 70 %;
- + Tầng cao : 1 tầng.
- + Chiều cao xây dựng công trình: 5m

Bao gồm:

d1) Trạm cấp nước:

- + Diện tích : 300,47 m²;
- + Mật độ xây dựng : 70 %;
- + Tầng cao : 1 tầng.
- + Chiều cao xây dựng công trình: 5m
- + Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

d2) Trạm xử lý nước thải:

- + Diện tích : 200,00 m²;

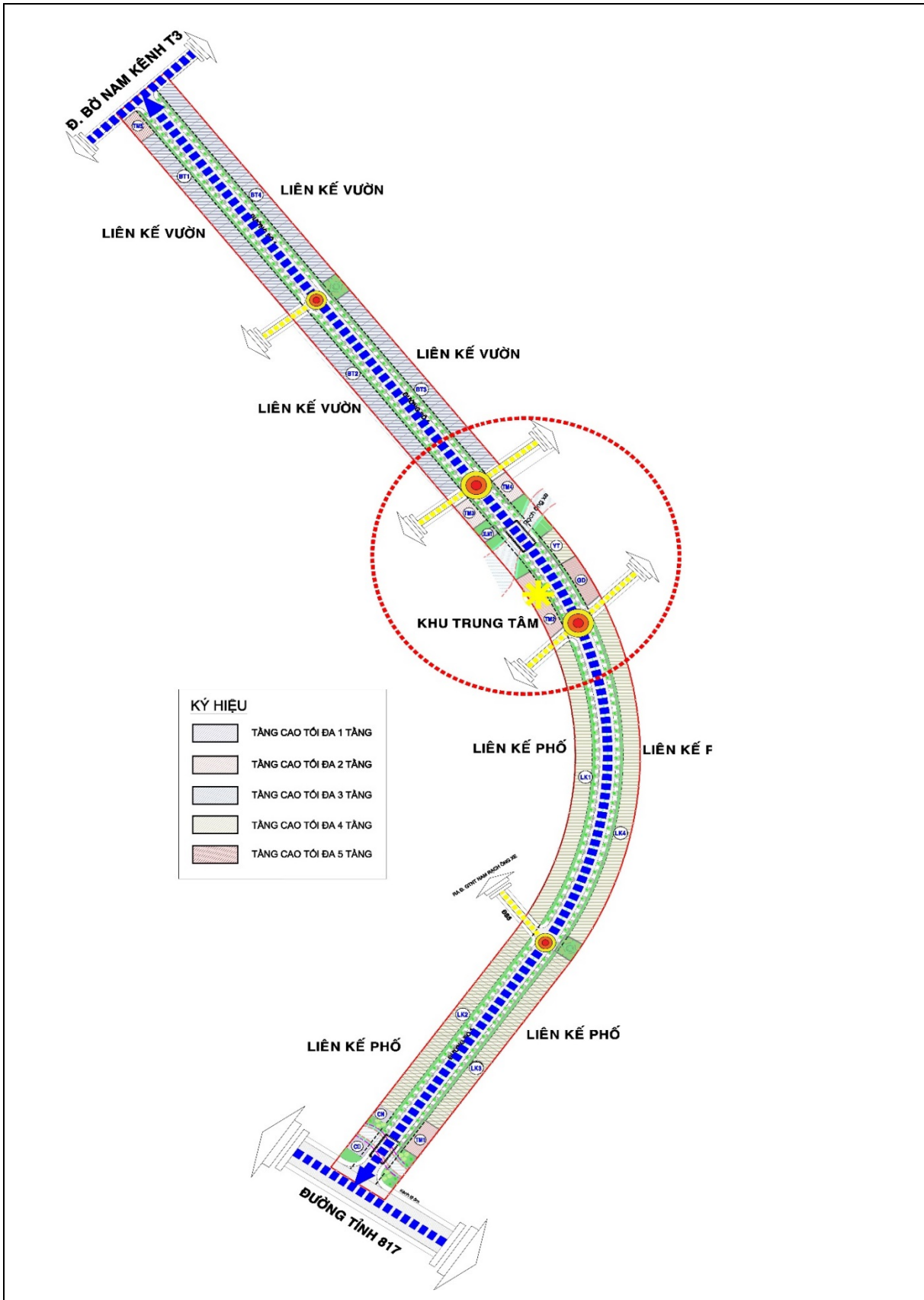
- + Mật độ xây dựng : 70 %;
- + Tầng cao : 1 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

d3) Trạm điện:

- + Diện tích : 331,74 m²;
- + Mật độ xây dựng : 70 %;
- + Tầng cao : 1 tầng.
- + Chiều cao xây dựng công trình: 5m
- + Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

3.7. Định hướng khung thiết kế tổng thể đô thị

– Khung thiết kế đô thị bao gồm các trục kiểm soát và vùng kiểm soát để đảm bảo mỹ quan về kiến trúc cảnh quan đô thị tổng thể cũng như sự thống nhất hài hòa trên từng tuyến phố, từng trục đường chính, thống nhất về màu sắc, tầm vóc kiến trúc, chiều cao công trình...



Hình 17: Sơ đồ khung thiết kế đô thị

3.7.1. Các trục kiểm soát

– Đường trục chính kết nối với đường ĐT 817 và đường kênh T3 là trục đường đối ngoại chính của khu, kết nối với trung tâm khu dân cư với các khu 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.

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

– Điểm nhấn chính là trục đường giao thông chính di xuyên suốt 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 khu dân cư phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân. Bao gồm: nhà trẻ mẫu giáo, công trình thương mại, giáo dục, vườn hoa, vui chơi giải trí.

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

- **Cốt xây dựng:**

| Loại công trình | Chiều cao nền trệt so với vỉa hè tại vị trí lô đất | Chiều cao tầng (m) | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------|---------|----------|----------|----------|
| | | Tầng 1 | Tầng 2 | Tầng 3 | Tầng 4 | Tầng 5 |
| Nhà liên kế phố | + 0,45 m | + 4,0 m | + 7,6 m | + 11,2 m | | |
| Nhà ở liên kế vườn | + 0,45 m | + 4,0 m | + 7,6 m | | | |
| Công trình công cộng, dịch vụ | + 0,45 m | + 4,0 m | + 7,6 m | + 11,2 m | + 14,8 m | + 18,4 m |

- **Công trình thương mại – dịch vụ**

- Khoảng lùi xây dựng : tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tầng cao xây dựng : 5 tầng;
- Mật độ xây dựng : 70%.

- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 20%.
- 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.

- **Công trình giáo dục:**

- Khoảng lùi xây dựng : tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tầng cao xây dựng : 2 tầng;
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 20%.
- Đường nét hình khối kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà,.. khuyến khích sử dụng hệ mái dốc.
- Khuyến khích sử dụng vật liệu công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng, phù hợp điều kiện môi trường sinh thái, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt.
- Màu sắc trang trí mặt tiền: Sử dụng tông màu sáng (trắng, xám trắng, nâu vàng,...), màu sắc nhẹ nhàng, hài hoà với cảnh quan xung quanh, hạn chế dùng các sắc màu tối, sẫm, chói,... gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm. Khi cần thiết dùng đến sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

–Hàng rào chỉ mang tính ước lệ, xây dựng trùng ranh lộ giới, xây dựng thông thoáng chiếm 60% diện tích hàng rào, khuyến khích thiết kế để trồng hoa hoặc dây leo, tại giao lộ phải xây dựng vạt góc tối thiểu bằng bán kính bo của giao lộ và chiều cao phải thấp hơn tầm mắt, là phần trang trí đóng góp vào kiến trúc tổng thể của khu vực.

- **Công trình y tế:**

- Khoảng lùi xây dựng : tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

– Tầng cao xây dựng : 3 tầng;

– Mật độ xây dựng : 40%.

– Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 20%.

– Đường nét hình khối kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà,.. khuyến khích sử dụng hệ mái dốc.

– Khuyến khích sử dụng vật liệu công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng, phù hợp điều kiện môi trường sinh thái, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ những khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt.

– Màu sắc trang trí mặt tiền: Sử dụng tông màu sáng (trắng, xám trắng, nâu vàng,...), màu sắc nhẹ nhàng, hài hoà với cảnh quan xung quanh, hạn chế dùng các sắc màu tối, sẫm, chói,... gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm. Khi cần thiết dùng đến sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

– Hàng rào chỉ mang tính ước lệ, xây dựng trùng ranh lộ giới, xây dựng thông thoáng chiếm 60% diện tích hàng rào, khuyến khích thiết kế để trồng hoa hoặc dây leo, tại giao lộ phải xây dựng vạt góc tối thiểu bằng bán kính bo của giao lộ và chiều cao phải thấp hơn tầm mắt, là phần trang trí đóng góp vào kiến trúc tổng thể của khu vực.

- **Hệ thống công viên và cây xanh và không gian mở:**

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

- **Kiến trúc nhà ở**

– Nhà ở thấp tầng xây dựng mới (nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn): Phải được xây dựng phân 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 phố:**

- + Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ (ĐS1)
- + Mật độ XD trung bình 82,25%, tầng cao XD: 3 tầng.

– **Nhà liên kế vườn :**

- + Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ (ĐS1)
- + Mật độ XD trung bình 65%, tầng cao XD: 2 tầng.

4. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1. Quy hoạch giao thông

4.1.1. 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 được bố trí vuông góc với các trục đường chính nhằm đảm bảo sự lưu thông và liên cận thông suốt giữa giao thông nội bộ khu vực với giao thông khu vực.

– Với diện tích 44.413,97m² đường giao thông và lộ giới, vỉa hè cây xanh, hệ thống giao thông được bố trí bao gồm trục đường như sau:

–Đường trục chính ĐS1: Lộ giới 26,0m;

- + Lòng đường mỗi chiều rộng : 7,0m.
- + Dải phân cách rộng : 2,0m.
- + Vỉa hè bên trái rộng : 5,0m.

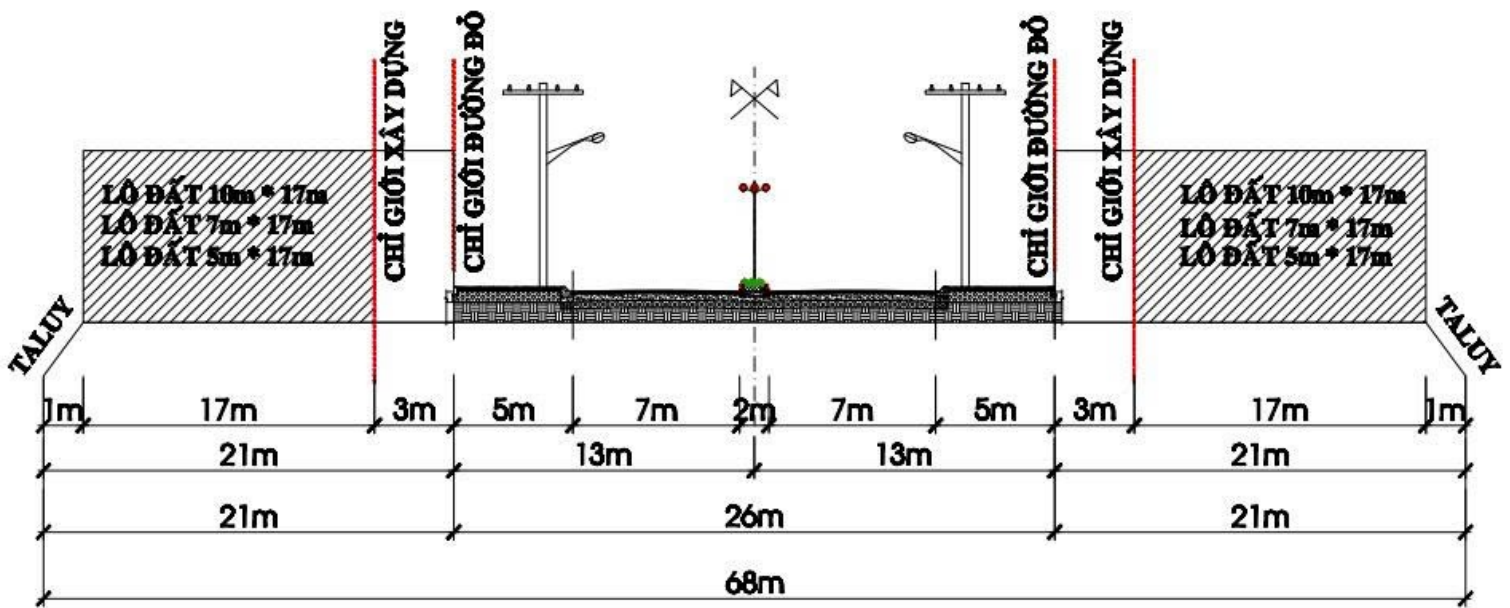
- + Vĩa hè bên phải rộng : 5,0m.
- Các tuyến đường còn lại (ĐS2,3,4,5): Lộ giới 15,0m;
- + Lòng đường mỗi chiều rộng 3,5m: 7,0m.
- + Vĩa hè bên trái rộng: 4,0m.
- + Vĩa hè bên phải rộng: 4,0m.

- 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 bờ nam Kênh T3.

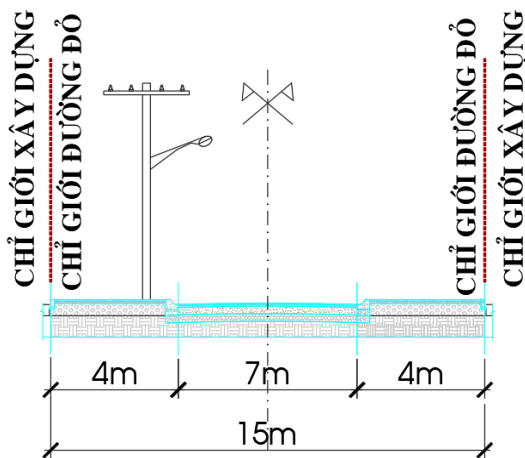
- Tất cả các con đường được bố trí cây xanh dọc hai bên nhằm tạo cảnh quan sinh động. Hệ thống chiếu sáng bố trí ở một hay hai bên đường tùy thuộc vào điều kiện sắp xếp các đường dây, đường ống hạ tầng: cấp điện, cấp nước, thoát nước, ...

- 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 khu 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 không 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.



MẶT CẮT 1 - 1 (ĐS1)



MẶT CẮT 2-2 (ĐS2, ĐS3, ĐS4, ĐS5)

Hình 19: Mặt cắt điển hình đường Nội bộ khu dân cư

– Ghi chú: Các chỉ giới xây dựng sẽ được quy định theo từng lô đất và thể hiện trong bản đồ QH-06 - Bản đồ chỉ giới và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Bản đồ quy hoạch giao thông.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH GIAO THÔNG

| Stt | Tên đường | Chiều dài | Mặt đường | Ký hiệu | Diện tích | Chỉ giới đường đỏ (tính từ tim) | Chỉ giới xây dựng (tính từ tim) |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | (M) | (M) | Mặt cắt | (m ²) | | |
| | GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI | | | | | | |
| 1 | ĐT 817 | Giao thông do tỉnh quản lý | | | | | |
| 2 | Đường bờ nam Kênh T3 | Giao thông do huyện quản lý | | | | | |
| | GIAO THÔNG ĐỐI NỘI | | | | | | |
| 3 | ĐƯỜNG SỐ 1 | 1510 | 26 | 1-1 | 42.523,97 | 13 | 16 |
| 4 | ĐƯỜNG SỐ 2 | 21 | 15 | 2-2 | 315 | 7,5 | 7,5 |
| 5 | ĐƯỜNG SỐ 3 | 42 | 15 | 2-2 | 630 | 7,5 | 7,5 |
| 6 | ĐƯỜNG SỐ 4 | 42 | 15 | 2-2 | 630 | 7,5 | 7,5 |
| 7 | ĐƯỜNG SỐ 5 | 21 | 15 | 2-2 | 315 | 7,5 | 7,5 |
| | TỔNG CỘNG | | | | 44.413,97 | | |

4.1.2. Tiêu chuẩn và giải pháp thiết kế

a) 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 vỉa hè là 5,0m và 9,0m, sau đó vuốt nối vào các trục đường.

b) Mặt cắt ngang:

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

c) 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.

d) 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, $k \geq 0.98$.

e) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng khu dân cư:

- Tuyến đường ĐS1 tiếp giáp với nhà dân:
 - + Đoạn nhà liên kế vườn: chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Các mặt cắt đại diện là 1-1.

- + Đoạn nhà liên kế phố: chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Các mặt cắt đại diện là 1-1.

– Các tuyến đường còn lại (ĐS2, ĐS3, ĐS4, ĐS5) tiếp giáp với nhà dân có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Các mặt cắt đại diện là 2-2.

– Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng thể hiện trong bản đồ QH-06: Bản đồ chỉ giới và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

4.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

4.2.1. Cơ sở thiết kế:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng dựa trên các tài liệu sau:
- Bản đồ địa hình khu đất: 1/500
- Bản đồ quy hoạch mặt bằng khu đất xây dựng tỷ lệ: 1/500
- Bản đồ quy hoạch phân lô sử dụng đất tỷ lệ: 1/500

–Đảm bảo thoát nước trong toàn khu và không ảnh hưởng đến các vùng lân cận.

– Căn cứ hồ sơ quy hoạch.

– Căn cứ cao độ quy hoạch tổng thể các khu vực lân cận.

4.2.2. Phương pháp san lấp mặt bằng:

– Hiện trạng địa hình khu vực cao độ thay đổi liên tục. Cao độ trung bình là: 0,8m với chênh cao giữa 2 điểm cao nhất và thấp nhất.

–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.

– Nền được đắp thành từng lớp chiều dày $H < 30\text{cm}$.

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

– Tại vị trí kênh rạch cần vét hữu cơ trước khi san lấp, làm kè tạo cảnh quan.

– Tổng khối lượng san lấp: 83.912 m² chưa kể hệ số đầm chặt.

4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

4.3.1. Mục tiêu cấp nước – Hiện trạng cấp nước

– Đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục để phục vụ sinh hoạt cho khu nhà ở với các yêu cầu đủ lưu lượng, đúng áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép.

– Khu đất dự kiến xây dựng hiện có tuyến đường ống cấp nước hiện trạng chạy dọc tuyến ĐT 817.

4.3.2. Đối tượng và phạm vi cấp nước

–Cấp cho 100% dân số khu nhà ở và các công trình công cộng, dịch vụ.

4.3.3. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán

–Tiêu chuẩn áp dụng:

– QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng VN về quy hoạch xây dựng

– QCVN 07: 2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp nước

- TCXDVN 33: 2006 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình
- Tiêu chuẩn thiết kế
 - Tiêu chuẩn dùng nước trong khu quy hoạch được tính toán với quy mô dân số và các công trình phụ trợ, cây xanh.
 - Tiêu chuẩn dùng nước chữa cháy: Phụ thuộc vào dân số của khu vực.

Bảng tra tiêu chuẩn dùng nước chữa cháy

| | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Số dân (1000 dân) | 5 | 25 | 50 | 100 | 200 | 300 | 400 | 500 |
| Số đám cháy đồng thời : n | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| q _{cc} (l/s - đám cháy) | 10 | 15 | 20 | 30 | 30 | 40 | 50 | 60 |

4.3.4. Tính toán lượng nước tiêu thụ.

– Lượng nước tính toán cho khu dân cư bao gồm lượng nước dùng cho nhu cầu sử dụng của trung tâm thương mại, trường học, y tế, nhà liên kế, biệt thự, tưới công viên và rửa đường, ...

Bảng thống kê nhu cầu dùng nước

| STT | Loại đất | Kí hiệu | Diện tích (m ²) | Dân số (người) | Chỉ tiêu (ngày đêm) | Nhu cầu (m ³ /ngày đêm) |
|--|--|---------|-----------------------------|----------------|---------------------|------------------------------------|
| 1 | Đất ở | | 44.836,89 | 1204 | | (A)=156,52 |
| 1.1 | Đất liên kế | BT | 20.463,89 | 800 | 130 | 104,00 |
| 1.2 | Đất liên kế phố | LK | 24.373,00 | 404 | 130 | 52,52 |
| A | Nước phục vụ công cộng (tưới cây, rửa đường, ...) 10 % | | | | | 15,65 |
| B | Nước phục vụ dịch vụ đô thị 8 % *(A) | | | | | 12,65 |
| C | Nước thất thoát 12 % *(A) | | | | | 18,97 |
| TỔNG | | | | | | 205,50 |
| Nhu cầu nước trong ngày nhiều nhất (HS không điều hòa k=1.2) | | | | | | 246,60 |
| Nước dự trữ chữa cháy 3h (1 đám cháy, lưu lượng 10 lít/s) | | | | | | 108 |
| Tổng cộng | | | | | | 354,60 |
| Chọn tổng lưu lượng cấp nước (m³/ngày đêm) | | | | | | 355 |

4.3.5. Nguồn nước cấp

– Nguồn cấp nước cho Khu dân cư được đầu nối trên trục cấp nước hiện hữu đường ĐT 817.

– Sơ đồ mạng phân phối.

– Mạng lưới cấp nước quy hoạch bao gồm tuyến ống chính HPPE DN160 và các tuyến ống nhánh HPPE 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.

- **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 DN160, 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.

Bảng tổng hợp khối lượng:

| STT | Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng |
|-----|---------------|--------|------------|
| 1 | Ống HDPE d160 | m | 85 |
| 1 | Ống HDPE d100 | m | 2900 |
| 4 | Trụ cứu hỏa | cái | 34 |

- **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 chính với hệ thống phân phối của khu nhà ở sẽ lắp đặt van khống 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.

4.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

4.4.1. Hiện trạng nguồn mạng lưới điện

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua đường trung thế 22kV hiện hữu trên đường ĐT 817 và đường dây hạ thế trên đường khu vực.

- Nguồn điện khu vực thiết kế được đấu nối trực tiếp từ lưới điện hiện hữu trên đường ĐT 817, mạng lưới điện được cấp là lưới điện trên không, đấu nối từ từ đường dây hiện hữu vào khu quy hoạch thông qua các trạm hạ thế được tính toán trên nhu cầu sử dụng của khu quy hoạch.

4.4.2. Các tiêu chuẩn áp dụng

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện ký hiệu QCVN 01: 2008 BCT ban hành kèm theo Quyết định số 12/2008/Qđ-BCT ngày 17/06/2008 của Bộ Công Thương.

- Bộ Quy chuẩn Quốc gia về kỹ thuật điện ký hiệu: QCVN QTđ-5:2009/BCT, QCVN QTđ-6:2009/BCT, QCVN QTđ-7:2009/BCT, ban hành kèm theo Thông tư số 40/2009/TT-BCT ngày 31/12/2009 của Bộ Công Thương.

4.4.3. Tính toán nhu cầu sử dụng điện

- Việc xác định phụ tải căn cứ vào chỉ tiêu sử dụng điện trong khu 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 qui 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.

| THỐNG KÊ NHU CẦU DÙNG ĐIỆN KHU DÂN CƯ | | | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------------|------------------|-------------------|
| STT | Đối tượng sử dụng | Chỉ tiêu | Khối lượng | Đơn vị tính | Công suất | Đơn vị |
| 1 | Đất ở liên kế phố | 3 | 200 | <i>KW/hộ</i> | 600 | <i>KW</i> |
| 2 | Đất ở liên kế vườn | 5 | 101 | <i>KW/hộ</i> | 510 | <i>KW</i> |
| 3 | Đất công trình thương mại dịch vụ | 30 | 2.793,41 | <i>W/m² sàn</i> | 84 | <i>KW</i> |
| 4 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 45 | 582,55 | <i>W/m² sàn</i> | 26 | <i>KW</i> |
| 6 | Đất cây xanh | 2 | 3.137,45 | <i>W/m²</i> | 6 | <i>KW</i> |
| 7 | Đất giao thông | 2 | 44.413,97 | <i>W/m²</i> | 85 | <i>KW</i> |
| 8 | Tổn hao và dự phòng | 10 | | <i>%</i> | 133 | <i>KW</i> |
| | Tổng nhu cầu | | | <i>KW</i> | 1.444 | <i>KW</i> |
| | Hệ số đồng thời | 0,7 | | <i>Lần</i> | | |
| | Hệ số công suất | 0,85 | | <i>Lần</i> | | |
| | Tổng công suất | | | <i>KVA</i> | 1.200 | <i>KVA</i> |

4.4.4. Lưới điện

– Xây dựng mới 2 trạm biến áp 22/0.4 kV, công suất 630kVA 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.

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

4.5.1. Hiện trạng thoát nước

– Khu đất chưa có hệ thống thoát nước thải.

4.5.2. Phương án thoát nước thải

– Giải pháp được chọn cho hệ thống thoát nước thải khu 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 cống kín thiết diện tròn bằng HDPE hoặc uPVC.

– Lưu lượng nước tính toán cho mạng lưới cống 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 cống dẫn.

Tổng hợp khối lượng

| Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng |
|-----------------|---------------|-------------------|
| Cống D300 | m | 3.860 |
| Hố ga | cái | 104 |

4.5.3. Xử lý rác và chất thải rắn

– Lượng rác thải ra hàng ngày dự kiến 0.3 tấn/ngày với tiêu chuẩn 1 kg/người/ngày.

– Chất thải rắn được công ty thu gom hằng ngày và đưa về các vị trí tập kết CTR.

| THỐNG KÊ LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI | | | | | |
|---------------------------------------|---|-----------------|-----------------------------|----------------|--------------------------|
| STT | Đối tượng sử dụng | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Nhu cầu | Đơn vị |
| 1 | Nước thải sinh hoạt (80% \times Qsh) | 355 | m ³ /ngày đêm | 284 | m ³ /ngày đêm |
| 2 | Nước thải công trình dịch vụ (Qdv) | 2 | lít/m ² sàn.ngày | 8,0 | m ³ /ngày đêm |
| 3 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 2 | lít/m ² .ngày | 2,0 | m ³ /ngày đêm |
| 4 | Tổng nhu cầu nước thải | | m ³ /ngày đêm | 294 | m ³ /ngày đêm |
| 5 | Tổng nhu cầu nước thải ngày lớn nhất | 1,3 | m ³ /ngày đêm | 382 | m ³ /ngày đêm |
| 5 | Tổng KL chất thải rắn | 1,0 | kg/ng/ngày | 0,38 | tấn/ ngày |

4.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

4.6.1. Hiện trạng thoát nước mưa

– Khu đất chưa có hệ thống thoát nước mưa.
 – Nước mưa được thoát tự nhiên vào các ao hồ, kênh mương xung quanh dự án.

4.6.2. Giải pháp thiết kế thoát nước mưa

–Hệ thống thoát nước mưa cho khu dân cư được thiết kế đi riêng với nước thải sinh hoạt. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hệ thống kín bằng công BTCT xả trực tiếp ra hệ thống thoát nước hiện hữu (kênh lộ 5m và rạch ông Xe).

–Các tuyến công 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 nổi theo hướng ngắn nhất. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu, bố trí với khoảng cách 25 ÷ 30m. Công dùng loại công bê tông đường kính D200 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.

– Kết hợp hệ thống công hộp ở rạch Ông Xe và rạch Trộn Trạc đảm bảo giao thông khu vực được thuận tiện.

4.6.3. Tổng hợp khối lượng

| Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng |
|---------------|--------|------------|
| Cống D600 | m | 3400 |
| Hố ga | cái | 98 |
| Vị trí cửa xả | vị trí | 6 |
| Cống hộp | m | 25,2 |

4.7. Quy hoạch hệ thống thông tin-liên lạc

4.7.1. 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 ĐT 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.

4.7.2. 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.

| THỐNG KÊ NHU CẦU SỬ DỤNG TTLL KHU DÂN CƯ | | | | | |
|--|------------------------|----------|-------------|-----------|----------|
| STT | Đối tượng sử dụng | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Công suất | Đơn vị |
| 1 | Đất ở liên kế phố | 0,3 | TB/người | 60 | Thuê bao |
| 2 | Đất ở liên kế vườn | 0,3 | TB/người | 31 | Thuê bao |
| 3 | Đất công trình dịch vụ | 40 | TB/ha sàn | 124 | Thuê bao |
| 5 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 12 | TB/ha sàn | 9 | Thuê bao |

| | | | | | |
|---|---------------------|---|------------------|------------|------------------------|
| 7 | Dự phòng | 5 | % | 11 | <i>Thuê bao</i> |
| | Tổng nhu cầu | | <i>KW</i> | 235 | <i>Thuê bao</i> |

4.7.3. 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.

4.8. Đánh giá tác động môi trường

4.8.1. Mục tiêu đánh giá

- Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực quy hoạch.
- Xác định mức độ tác động đến môi trường trong quá trình thực hiện xây dựng của dự án đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng điểm dân cư áp Bà Mía, xã Mỹ Lạc.

4.8.2. Các căn cứ để đánh giá tác động môi trường

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020.
- Nghị định số 08/2022/Nđ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 Quy định chi tiết một số điều của luật môi trường.
- Nghị định số 19/2015/Nđ - CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
- Nghị định số 37/2010/Nđ-CP ngày 07/ 4/2010 Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 72/2019/Nđ-CP sửa đổi Nghị định 37/2010/Nđ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/Nđ-CP hướng dẫn về quy hoạch xây dựng.

– Thông tư số 01/2022/TT-BTNMT ngày 07/01/2022 của Bộ Tài Nguyên Môi Trường Quy định chi tiết thi hành luật bảo vệ môi trường về ứng phó với biến đổi khí hậu.

– Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài Nguyên Môi Trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

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

– Thông tư số 15/2022/TT-BXD ngày 15/12/ 2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom, thoát nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

4.8.3. Hiện trạng môi trường tự nhiên

a) Hiện trạng môi trường đất

– Địa chất của khu vực quy hoạch mang đầy đủ tính chất chung của huyện Thủ Thừa. được hình thành do quá trình trầm tích, bồi đắp vịnh cũ tạo nên. Thành phần cơ giới là thịt nặng, tỷ lệ sét cao: 45÷55%, sức chịu tải của nền đất thấp < 1kg/cm². Riêng khu vực phía tây bắc QL.1 cao độ nền đất thấp vì vậy, khi xây dựng các công trình cần phải xử lý nền móng. Khu vực đông bắc của huyện có thành phần cơ giới chủ yếu là cát chiếm tỉ lệ cao khoảng 80% còn lại thịt và sét cường độ chịu nén đất khá cao, bình quân 2,5÷3,5kg/cm².

b) Hiện trạng môi trường không khí

– Môi trường không khí hiện nay trong khu vực nghiên cứu tương đối tốt, chỉ ô nhiễm tiếng ồn và bụi ở mức độ nhẹ tại các điểm giao thông giáp đường lộ hiện hữu nhưng đây chỉ là nguồn ô nhiễm cục bộ, gián đoạn và không liên tục.

c) Hiện trạng môi trường sinh thái

– Hệ sinh thái trên cạn: Hệ thực vật chủ yếu là cây các cây bụi nhỏ. Hệ động vật chủ yếu là các loài côn trùng nhỏ.

– Hệ sinh thái dưới nước: Chủ yếu là các ruộng lác và ao sen. Hệ động vật chủ yếu là các loài cá địa phương và các động vật lưỡng cư nhỏ.

– Nhìn chung qua các tài liệu và khảo sát thực tế cho thấy khu vực nghiên cứu có tính đa dạng sinh học không cao. Các động, thực vật trong khu vực không nằm trong danh mục các loài thực vật, động vật hoang dã, các loài sinh vật được ưu tiên bảo vệ.

d) Hiện trạng môi trường nước

** Nước mặt*

– Trong khu quy hoạch phần lớn là các ao hồ kết nối xung quanh có các hệ thống kênh rạch chủ yếu để dẫn nước phục vụ sản xuất nông nghiệp các vùng lân cận.

– Nước trong ao hồ không có các dấu hiệu của ô nhiễm.

** Nước thải sinh hoạt*

– Nước thải sinh hoạt là một trong những nguồn ô nhiễm đặc trưng của các khu đô thị, nếu không được xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải ra nguồn tiếp nhận sẽ ảnh hưởng lâu dài đến sức khỏe và cuộc sống người dân khu vực.

– Trong khu quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải.

4.8.4. 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 khu 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 sẽ 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.

4.8.5. 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 cư dân 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, bồn 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 qui 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 khu dân cư

– Hệ thống thoát nước thải của khu 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, bằng 1-TCVN

5945-2010, nước thải sinh hoạt sẽ được thải chung qua công 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.

4.8.6. 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 khu 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: 3 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 bèn 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.

4.8.7. 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 áp Bà Mía, xã Mỹ Lạc 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

kê 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.

5. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG

5.1. Tổng vốn đầu tư

Bảng dự kiến chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật

| BẢNG KHÁI TOÁN KINH PHÍ HT GIAO THÔNG | | | | | |
|--|------------|----------------|------------|-----------|-----------------------|
| STT | Danh mục | Đơn vị tính | Khối lượng | Đơn giá | Thành tiền |
| | | | | (đồng) | (đồng) |
| 1 | Via hè | m ² | 15.430,000 | 900.000 | 13.887.000.000 |
| 2 | Lòng đường | m ² | 27.405,000 | 2.000.000 | 54.810.000.000 |
| Tổng | | | | | 68.697.000.000 |

| BẢNG KHÁI TOÁN KINH PHÍ SAN NỀN + THOÁT NƯỚC MƯA | | | | | |
|---|---------------------|----------------|------------|------------|-----------------------|
| STT | DANH MỤC | ĐƠN VỊ | KHỐI LƯỢNG | ĐƠN GIÁ | THÀNH TIỀN |
| SAN NỀN | | | | | |
| 1 | Đắp nền | m ³ | 83.912,00 | 180.000 | 15.104.160.000 |
| THOÁT NƯỚC MƯA | | | | | |
| 2 | Cống tròn btct D600 | m | 3.400,00 | 1.800.000 | 6.120.000.000 |
| 3 | Hố ga | Cái | 98,00 | 2.000.000 | 196.000.000 |
| 4 | Cửa xả | Cái | 6,00 | 40.000.000 | 240.000.000 |
| 5 | Cống hộp | m | 25,2 | 64.000.000 | 1.612.800.000 |
| TỔNG | | | | | 23.272.960.000 |

| BẢNG KHÁI TOÁN KINH PHÍ CẤP NƯỚC | | | | | |
|---|---------------|--------|------------|--------------|----------------------|
| STT | Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng | Đơn giá | Thành tiền |
| 1 | Ống HDPE d160 | m | 85,00 | 650.000,00 | 55.250.000 |
| 1 | Ống HDPE d110 | m | 2.900,00 | 550.000,00 | 1.595.000.000 |
| 4 | Trụ cứu hỏa | cái | 34 | 1.500.000,00 | 51.000.000 |
| TỔNG | | | | | 1.701.250.000 |

| BẢNG KHÁI TOÁN KINH PHÍ HẠNG MỤC THOÁT NƯỚC THẢI | | | | | |
|---|---------------------|--------|------------|------------|---------------|
| STT | Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng | Đơn giá | Thành tiền |
| 1 | Cống tròn BTCT D300 | m | 3.860,00 | 650.000,00 | 2.509.000.000 |

| | | | | | |
|-------------|-------|-----|-----|--------------|----------------------|
| 2 | Hồ ga | CÁI | 104 | 2.000.000,00 | 208.000.000 |
| TỔNG | | | | | 2.717.000.000 |

| BẢNG KHAI TOÁN KINH PHÍ HẠNG MỤC DÙNG ĐIỆN | | | | | |
|---|-----------------------|-------------|------------|-------------|----------------------|
| STT | Tên vật tư | Đơn vị tính | Khối lượng | Đơn giá | Thành tiền |
| 1 | Cáp điện hạ thế 0,4kV | m | 3.150 | 1.000.000 | 3.150.000.000 |
| 2 | Trạm biến áp 630kVA | Trạm | 2 | 400.000.000 | 800.000.000 |
| 3 | Tủ điện phân phối | cái | 2 | 30.000.000 | 60.000.000 |
| 4 | Tủ chiếu sáng | cái | 2 | 25.000.000 | 50.000.000 |
| 5 | Đèn chiếu sáng | cái | 107 | 2.250.000 | 240.750.000 |
| 6 | Cáp chiếu sáng | m | 3.700 | 1.000.000 | 3.700.000.000 |
| 7 | Dự Phòng | | 10% | | 799.625.000 |
| | Tổng | | | | 8.800.825.000 |

| BẢNG KHAI TOÁN KINH PHÍ HẠNG MỤC THÔNG TIN LIÊN LẠC | | | | | |
|--|----------------------------|--------|------------|---------------|----------------------|
| Stt | Danh mục | Đơn vị | Khối lượng | Đơn giá | Thành tiền |
| 1 | Cáp quang chính | m | 3400 | 200.000,00 | 680.000.000 |
| 2 | Tủ phân phối cáp quang cấp | Cái | 5 | 50.000.000,00 | 250.000.000 |
| 3 | Tủ phân phối thuê bao FTTH | Cái | 5 | 15.000.000,00 | 75.000.000 |
| | Tổng | | | | 1.005.000.000 |

| BẢNG KHAI TOÁN KINH PHÍ HẠ TẦNG KỸ THUẬT | | |
|---|---------------------------------|------------------------|
| TT | Hạng mục | Thành tiền (đồng) |
| 1 | Giao thông | 68.697.000.000 |
| 2 | San nền + Thoát nước mưa | 23.272.960.000 |
| 3 | Cấp nước | 1.701.250.000 |
| 5 | Thoát nước thải | 2.717.000.000 |
| 4 | Cấp điện và hệ thống chiếu sáng | 8.800.825.000 |
| 6 | Thông tin liên lạc | 1.005.000.000 |
| | TỔNG (làm tròn) | 106.194.000.000 |

(Bảng chữ: Một trăm lẻ sáu tỷ, một trăm chín mươi bốn triệu đồng.)

5.2. Nguồn vốn đầu tư

Nguồn vốn đầu tư: Vốn Chủ đầu tư ngoài ngân sách.

5.3. Tổ chức thực hiện

Chủ đầu tư sẽ tự lập Ban quản lý dự án để quản lý thực hiện dự án.

PHẦN III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Dự án Điểm dân cư nông thôn áp Bà Mía tại xã Mỹ Lạc, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An được xây dựng góp phần đáp ứng được nhu cầu ổn định chỗ ở cho người dân, tạo môi trường sống thuận tiện cho người dân trong khu vực và ngoài khu vực.

Việc đầu tư xây dựng Điểm dân cư nông thôn áp Bà Mía sẽ thay đổi hiện trạng thành một khu dân cư mới khang trang góp phần hỗ trợ, cung cấp các tiện nghi cho các khu lân cận, làm thuận lợi hóa hoạt động đầu tư.

2. Kiến nghị

Kính trình UBND huyện Thủ Thừa cùng các Sở ban ngành có liên quan xem xét, thẩm định và phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn áp Bà Mía để chúng tôi có cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

CÁC BẢN VẼ