

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư  
phục vụ dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;*

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

*Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

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

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng 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 quy định về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo QCVN 01:2021/BXD;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ 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;*

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

*Căn cứ Quyết định số 12113/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Thủ Thừa;*

*Căn cứ Quyết định số 13952/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Thủ Thừa;*

*Căn cứ Công văn số 4224/UBND-KTTC ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch xây dựng 02 dự án tại xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa;*

*Căn cứ Kết luận số 402-KL/HU ngày 11/4/2023 của Thường trực Huyện ủy về việc cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Khu dân cư, tái định cư trên địa bàn huyện Thủ Thừa;*

*Căn cứ Quyết định số 2701/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của UBND huyện Thủ Thừa về việc giao phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện làm chủ đầu tư công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;*

*Căn cứ Quyết định số 4076/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt dự toán công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí; Quyết định số 1634/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt điều chỉnh dự toán công trình Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;*

*Căn cứ Quyết định số 4369/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 10/09/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;*

*Căn cứ Văn bản số 1355/SXD-QHKT ngày 17/4/2025 của Sở Xây dựng về việc góp ý đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;*

*Theo Nghị quyết số 246/NQ-HĐND ngày 27/12/2024 của HĐND xã Mỹ An về việc thông qua đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;*

*Theo Tờ trình số 381/TTr-KTHT&ĐT ngày 05/5/2025 về việc phê duyệt đề án và Thông báo kết quả thẩm định đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí số 380/TB-KTHT&ĐT ngày 05/5/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí như sau:

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch:**

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.
- Phạm vi ranh giới như sau:
  - + Phía Bắc: Giáp dự án quy hoạch khu dân cư Mỹ An và kênh Tắt;
  - + Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp, nhà dân hiện trạng và Quốc lộ 62;
  - + Phía Đông: Giáp sông Vàm Cỏ Tây;

+ Phía Tây: Giáp dự án quy hoạch khu dân cư Mỹ An và Quốc lộ 62.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch khoảng 156.780,0 m<sup>2</sup> (Căn cứ theo bản đồ định vị cọc ranh của Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 24/01/2024).

### **2. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch:**

Công ty cổ phần Quy hoạch và Phát triển Đô thị Việt Nam.

### **3. Hồ sơ, bản vẽ trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch gồm:**

- Công văn số 4224/UBND-KTTC ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch xây dựng 02 dự án tại xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa;

- Kết luận số 402-KL/HU ngày 11/4/2023 của Thường trực Huyện ủy về việc cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Khu dân cư, tái định cư trên địa bàn huyện Thủ Thừa;

- Quyết định số 2701/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của UBND huyện Thủ Thừa về việc giao phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện làm chủ đầu tư công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

- Quyết định số 4076/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt dự toán công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí; Quyết định số 1634/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt điều chỉnh dự toán công trình Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

- Văn bản số 5754/SGTVT-QLKCHT ngày 23/11/2023 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Long An về việc phúc đáp văn bản số 6410/UBND-KT ngày 02/11/2023 của UBND huyện Thủ Thừa về cung cấp thông tin đường QL.62 qua địa bàn xã Mỹ An;

- Quyết định số 4369/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;

- Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 10/09/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

- Nghị quyết số 246/NQ-HĐND ngày 27/12/2024 của Hội đồng nhân dân xã Mỹ An về việc thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

- Báo cáo số 326A/BC-KTHT&ĐT ngày 16/4/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện tổng hợp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

- Báo cáo số 30/BC-UBND ngày 10/01/2025 của UBND xã Mỹ An tổng hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

- Văn bản số 1355/SXD-QHKT ngày 17/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc góp ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

- Văn bản số 1804/CV ngày 18/4/2025 của Công ty cổ phần Quy hoạch và Phát triển Đô thị Việt Nam giải trình ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1355/SXD-QHKT ngày 17/4/2025 về việc góp ý đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

- Tờ trình số 381/TTr-KTHT&ĐT ngày 05/5/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

- Hồ sơ đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí do Công ty cổ phần Quy hoạch và Phát triển Đô thị Việt Nam lập.

#### **4. Lý do, sự cần thiết của việc lập quy hoạch:**

Mỹ An là một xã nằm phía Đông Nam của tỉnh Long An, tiếp giáp với sông Vàm Cỏ Tây, cách TP. Hồ Chí Minh khoảng 40km về phía Tây Nam. Vị trí lập quy hoạch thuộc xã Mỹ An, giáp ranh với trục đường Quốc lộ 62, là một trong những trục giao thông làm động lực phát triển chính của khu vực tỉnh Long An trong giai đoạn 2026 -2030, tạo điều kiện cho phát triển kinh tế, giao lưu văn hoá, tiếp cận nhanh chóng những thông tin mới nhất trong nước, hoà nhập với kinh tế thị trường, phát triển nhiều loại hình dịch vụ, hình thành các điểm trung chuyển hàng hoá giữa miền Tây lên Thành phố Hồ Chí Minh và ngược lại;

Đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa phê duyệt tại Quyết định số 4369/QĐ-UBND ngày 23/7/2024.

Xã Mỹ An phần lớn là đất nông nghiệp, tiếp giáp với sông Vàm Cỏ Tây, Quốc lộ 62,... là điều kiện thuận lợi chuyển đổi sang đất phi nông nghiệp. Cùng với hệ thống giao thông liên kết vùng nổi hoàn chỉnh và thuận lợi, có Quốc Lộ 62, gần nút giao cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Cần Thơ, tiếp giáp sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt. Trong đó, khu vực nghiên cứu nằm tại vị trí cửa ngõ tiếp cận từ Quốc lộ 62 vào dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí tại ấp 1 (khu cù lao).

Nhằm thực hiện chủ trương của Thường trực Huyện ủy tại Kết luận số 402-KL/HU ngày 11/4/2023 cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Khu dân cư, tái định cư trên địa bàn huyện Thủ Thừa.

Để cụ thể hóa chủ trương của Thường trực Huyện ủy nêu trên cần nghiên cứu, thiết kế một khu vực tái định cư đầy đủ các tiện ích về hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật giải quyết nhu cầu bố trí tái định cư cho dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí tại xã Mỹ An và các hộ dân thuộc khu tái định cư tại chỗ. Vì vậy, việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí là hết sức cần thiết.

#### **5. Đánh giá các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng**

##### **5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu**

- Đất nhà ở bao gồm đất nhà ở liền kề: 25,19 m<sup>2</sup>/người.
- Đất công trình công cộng, gồm:
  - + Đất giáo dục (Trường mầm non: 110 chỗ): 16,86 m<sup>2</sup>/cháu;
  - + Đất giáo dục (Trường tiểu học : 143 chỗ): 15,58 m<sup>2</sup>/cháu.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm ở: 5,85 m<sup>2</sup>/người.

- Đất đường giao thông: 23,02 m<sup>2</sup>/người

## 5.2. Chỉ tiêu diện tích đất ở

- Đất xây dựng nhà phố liền kề, diện tích: 70,09 – 242,63 (m<sup>2</sup>/lô);

## 5.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

### \* *Giao thông:*

- Chiều rộng thiết kế cho một làn xe :  $\geq 3,5\text{m}$

- Chiều rộng thiết kế cho hè đường :  $\geq 3,0\text{m}$

### \* *Cấp nước:*

- Nước sinh hoạt : 80 lít/ người-ngđ

- Nước công trình công cộng, DV : 2 lít/m<sup>2</sup> sàn-ngđ

- Nước trường mẫu giáo : 75 lít/cháu-ngđ

- Nước trường tiểu học : 15 lít/cháu-ngđ

- Nước rửa đường : 0,4 lít/m<sup>2</sup>-ngđ

- Nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m<sup>2</sup>-ngđ

- Nước rò rỉ, dự phòng : 15 %  $\Sigma Q$

- Lưu lượng nước chữa cháy: nước cấp cho một đám cháy phải đảm bảo 10l/s; số lượng đám cháy đồng thời cần được tính toán  $\geq 1$  đám cháy; áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo  $\geq 10\text{m}$

### \* *Cấp điện:*

- Nhà ở: : 1,25 kW/người.ngđ

- Trường mẫu giáo : 0,25kW/cháu

- Trường tiểu học : 0,15kW/học sinh

- Công trình công cộng, thương mại : 0.03kW/m<sup>2</sup>sàn

- Chiếu sáng đường phố : 1,00W/m<sup>2</sup>

- Chiếu sáng công viên, vườn hoa : 0,5W/m<sup>2</sup>

\* *Thoát nước thải:* Lưu lượng nước thải 100% lưu lượng nước cấp nước sinh hoạt và các công trình công cộng

\* *Chất thải rắn* : 1,0 kg/người-ngày

### \* *Thông tin liên lạc:*

- Thuê bao sinh hoạt : 01 thuê bao/hộ

- Công cộng, thương mại : 01 thuê bao/ 100 m<sup>2</sup> sàn

## 6. Phân tích đánh giá hiện trạng

### 6.1. Điều kiện tự nhiên

#### 6.1.1. Địa hình

Khu vực chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp và đất ở nông thôn, phía Đông tiếp giáp với kênh Tắt và sông Vàm Cỏ Tây, địa hình tương đối bằng phẳng. Hướng dốc chủ đạo từ Tây sang Đông, cao độ nền địa hình dao động từ 0,4m ÷ 2,6m.

### **6.1.2. Khí hậu**

Mang đặc trưng khí hậu miền Nam của Việt Nam, khí hậu ôn hoà với 02 mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô.

- Nhiệt độ bình quân năm là 27,1°C, cao nhất vào tháng 4 với 28,5°C, thấp nhất vào tháng 1 với 25,3°C. Biên độ nhiệt trong năm dao động khoảng 3,3°C, biên độ nhiệt ngày và đêm dao động cao (từ 8°C đến 10°C).

- Độ ẩm trung bình: 82,3 - 87,6 (%);

- Tổng số giờ nắng trong năm: 2717 giờ;

- Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 9.

Lượng mưa trung bình: 1485 - 1417,3 (mm/năm).

- Hằng năm, có 02 loại gió chính có ảnh hưởng đến khí hậu là:

+ Gió mùa Đông Bắc: từ tháng 11 đến tháng 04 năm sau.

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

### **6.1.3. Thủy văn và hải văn:**

- *Thủy văn*: khu vực tiếp giáp trực tiếp với sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt.

+ Sông Vàm Cỏ Tây, bắt nguồn từ Campuchia chảy qua Vĩnh Hưng, Mộc Hóa, Thạnh Hóa rồi tới Thủ Thừa, đoạn chảy qua huyện dài 17,3 km, độ sâu trung bình 17m, rộng trung bình 300m (đoạn qua khu vực nghiên cứu rộng từ 120-140m). Sông Vàm Cỏ được tiếp nước từ sông Tiền qua hệ thống kênh Hồng Ngự, Dương Văn Dương, lưu lượng mùa kiệt 93 m<sup>3</sup>/s, mùa lũ 580 m<sup>3</sup>/s, góp phần quan trọng trong việc cung cấp nước ngọt cho sản xuất nông nghiệp và nhu cầu sinh hoạt của người dân.

+ Kênh Tắt là kênh nối thông với sông Vàm Cỏ Tây. Đây là con kênh quan trọng vừa góp phần cung cấp nước cho sản xuất, vừa phục vụ nhu cầu giao thông thủy nhanh chóng và tiện lợi cho khu vực dự án và cù lao Mỹ Phước, xã Mỹ An.

- *Hải văn*: Khu vực chịu tác động trực tiếp bởi mực nước từ hệ thống sông Vàm Cỏ Tây, nằm trong chế độ bán nhật triều Biển Đông thông qua cửa sông Soài Rạp. Mực nước quan trắc tại trạm Tân An (trên sông Vàm Cỏ Tây) trong suốt 20 năm (từ năm 2000 - 2019) xác định được mực nước triều cao nhất là H<sub>max</sub> = 1,65m, mực nước min H<sub>min</sub> = 0,00m.

### **6.1.4. Cảnh quan thiên nhiên**

Khu vực lập quy hoạch có vị trí giáp sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt – hai yếu tố cảnh quan quan trọng, tạo ra không gian ven sông đặc trưng và tiềm năng lớn cho phát triển cảnh quan sinh thái.

Hệ sinh thái tương đối đơn giản, chủ yếu là cây nông nghiệp, không có nhiều dạng sinh học phong phú.

Đánh giá: Cảnh quan thiên nhiên tại khu vực lập quy hoạch có giá trị cao về không gian mở, khả năng cải thiện môi trường sống và tạo điểm nhấn đặc sắc cho khu tái định cư khi được phát triển đúng hướng. Tóm lại, khu tái định cư sở hữu nhiều yếu tố tự nhiên thuận lợi cho phát triển cảnh quan – đặc biệt là hệ thống mặt nước và vị trí ven sông. Tuy

nhiên, hiện trạng cảnh quan còn đơn giản, cần định hướng quy hoạch theo hướng sinh thái và hài hòa với môi trường tự nhiên.

## 6.2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

### 6.2.1. Hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất theo từng loại đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch 156.780,0 m<sup>2</sup>.

**Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	<b>156.780,00</b>	<b>100,00</b>
1	Đất nhà ở nông thôn	48.443,32	30,90
2	Đất sản xuất nông nghiệp	70.906,57	45,23
3	Đất nghĩa trang	70,93	0,05
4	Đất chưa sử dụng	6.558,02	4,18
5	Hồ, ao, đầm	20.966,08	13,37
6	Sông, suối, kênh, rạch	7.334,34	4,68
7	Đường giao thông	2.500,75	1,60

Tổng diện tích khu vực quy hoạch 156.780,0 m<sup>2</sup> bao gồm đất nhà ở nông thôn chiếm 30,9%, đất sản xuất nông nghiệp chiếm 45,23%, đất nghĩa trang chiếm 0,05%, đất chưa sử dụng chiếm 4,18%, hồ, ao, đầm chiếm 13,37%, sông, suối, kênh, rạch chiếm 4,68% và đất giao thông chiếm 1,6%.

### 6.2.2. Hiện trạng đặc điểm xây dựng nhà ở

Khu vực lập quy hoạch có mật độ xây dựng thấp, chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp. Các cụm nhà ở hiện hữu phân bố rải rác dọc theo các tuyến đường giao thông chính, mật độ dày tập trung bám dọc Quốc lộ 62. Một số khu vực đất trống đang được san lấp, chuẩn bị triển khai xây dựng.

Loại hình nhà ở phổ biến gồm có 02 loại chính:

+ Nhà ở riêng lẻ, nhà vườn dạng nhà cấp 4 thấp tầng với diện tích rộng, gắn với mô hình vườn ao chuồng phân bố rải rác bám theo các trục đường nội khu và các kênh mương hiện hữu để dễ dàng phục vụ tưới tiêu sản xuất nông nghiệp;

+ Nhà ở liền kề theo dạng hình ống, tuy nhiên chủ yếu là nhà cấp 4 thấp tầng bám dọc trục quốc lộ 62. Một số khu vực xen lẫn nhà xưởng, cơ sở sản xuất, một số công trình phục vụ nông nghiệp và thương mại nhỏ lẻ.

### 6.2.3. Hiện trạng giao thông

Khu quy hoạch nằm cạnh QL62, có 2 mặt tiếp xúc với sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt có thủy giới lớn (sông Vàm Cỏ Tây: 120-140m; Kênh Tắt: 70-80m) rất thuận lợi cho việc tiếp cận khu vực bằng đường thủy.

Hiện trạng giao thông đường bộ trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là đường giao thông nội đồng bằng bê tông, bề rộng nền đường từ 2÷4m.

### 6.2.4. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

- *Cao độ nền*: Địa hình tự nhiên khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khá bằng phẳng. Cao độ địa hình nhìn chung thấp hơn cao độ tuyến đường QL62 hiện trạng, hướng dốc chung từ Tây sang Đông, dốc dần về phía kênh Tắt. Khu vực đã khai thác xây dựng ở cao

độ nền trên 2,0m. Trục quốc lộ 62 cao độ tim đường trên 2,8m. Các khu vực còn lại là ao và ruộng thấp trũng cao độ dưới 1,5m.

- *Thoát nước mưa*: Khu vực chưa được đầu tư hệ thống thoát nước hoàn chỉnh, nước mưa chảy tràn theo địa hình ra khu vực trũng thấp gần nhất.

- *Đánh giá đất xây dựng*: Căn cứ vào bản đồ khảo sát nền địa hình, chế độ thủy văn, hải văn khu vực dự án sơ bộ đánh giá và phân loại hiện trạng đất xây dựng thành 05 loại chính cụ thể như sau:

+ Đất đã xây dựng: bao gồm khu vực dân cư hiện hữu, các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng.

+ Đất thuận lợi xây dựng: là khu vực bằng phẳng và không bị ngập có cao độ nền trung bình trên 2,0m.

+ Đất ít thuận lợi do ngập là khu vực nền thấp có nguy cơ bị ngập trung bình từ 0,5m – 1,5m khi mưa lớn kéo dài.

+ Đất không thuận lợi xây dựng là khu vực nền trũng thấp và có nguy cơ bị ngập sâu trên 1,5m khi có mưa lớn kéo dài.

+ Đất mặt nước gồm ao hồ, kênh hiện có.

**Bảng tổng hợp đánh giá hiện trạng đất xây dựng**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất đã xây dựng	50,944.07	32.49
2	Đất thuận lợi xây dựng	8,979.72	5.73
3	Đất ít thuận lợi do ngập	45,457.23	28.99
4	Đất không thuận lợi do ngập sâu	30,432.90	19.41
5	Mặt nước	20,966.08	13.37
<b>6</b>	<b>Tổng</b>	<b>156,780.00</b>	<b>100.00</b>

**6.2.5. Hiện trạng cấp nước:**

Hiện tại khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống cấp nước sạch. Nguồn nước sinh hoạt do người dân tự khai thác bằng giếng khoan hoặc khai thác trực tiếp từ sông Vàm Cỏ Tây, kênh Tắt.

**6.2.6. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn**

- *Thoát nước thải*: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu vực xây dựng hiện hữu chủ yếu tự thấm và xả thẳng ra môi trường xung quanh, tiềm ẩn nguy cơ ô nhiễm môi trường.

- *Chất thải rắn*: hiện tại rác thải trên địa bàn chưa được phân loại và thu gom theo quy định, chủ yếu là xử lý cục bộ bằng đốt hoặc chôn lấp quy mô nhỏ

**6.2.7. Hiện trạng cấp điện - chiếu sáng**

- Nguồn điện cung cấp chính cho khu vực nghiên cứu được lấy từ trạm 35(22)kV kéo dọc theo trục đường dây QL62 vào khu vực. Hiện tại nguồn và lưới điện đủ khả năng cung cấp điện sinh hoạt cho khu vực.

- Hệ thống đường dây cấp điện sinh hoạt còn thô sơ, cần được kiểm tra rà soát, nâng cấp, cải tạo, ngầm hóa để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng điện trong tương lai của khu vực quy hoạch.

- Hệ thống chiếu sáng chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ. Đường ngõ xóm chủ yếu đang được thấp sáng bởi đèn công suất thấp do người dân tự lắp.

### **6.2.8. Hiện trạng thông tin liên lạc**

Hiện tại khu vực chưa xây dựng hệ thống thông tin liên lạc.

### **6.3. Đánh giá chung về hiện trạng**

- Kết nối giao thông thuận tiện với đường QL62, có cầu Mỹ An Phước kết nối với khu Cù Lao.

- Hạ tầng cấp điện, cấp nước tương đối thuận lợi.

- Dự án tiếp xúc trực tiếp với kênh Tắt thuận lợi cho việc tiêu thoát nước cho dự án và tăng giá trị cảnh quan ven kênh.

## **7. Giải pháp quy hoạch**

### **7.1. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc**

#### **7.1.1. Định hướng phát triển quy hoạch**

- Khu tái định cư đầy đủ các tiện ích về hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật giải quyết nhu cầu bố trí tái định cư cho dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí tại xã Mỹ An và các hộ dân thuộc khu tái định cư tại chỗ.

- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian, kiến trúc, cảnh quan, cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn kết chung tại khu vực.

- Tận dụng phát triển tối đa yếu tố cảnh quan, địa hình khu vực, phát triển khu dân cư song song với duy trì môi trường thiên nhiên hiện có;

- Các khu vực phát triển không gian ở liên hệ chặt chẽ với khu vực lân cận, làm tiền đề cho sự phát triển khu dân cư hiện đại cao cấp;

#### **7.1.2. Nguyên tắc tổ chức cơ cấu quy hoạch**

##### ***a. Nguyên tắc chung***

- Dựa trên định hướng phát triển của tỉnh Long An trong tương lai.

- Khớp nối đồng bộ với các dự án đã đầu tư xung quanh khu vực nghiên cứu quy hoạch đã được phê duyệt. Kết nối với các khu vực xung quanh (dân cư hiện hữu) đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong vùng quy hoạch.

- Đảm bảo các nhu cầu về hạ tầng xã hội: công trình công cộng, hạ tầng xã hội, các khu công viên, cây xanh, mặt nước... tạo nên một khu vực có chất lượng cao về môi trường, cảnh quan.

##### ***b. Về sử dụng đất:***

- Tính toán đủ các nhu cầu các công trình đáp ứng quy mô, định hướng phát triển khu tái định cư tạo nên một khu vực đồng bộ, có chất lượng cao về môi trường sống.

- Đề xuất theo mô hình phát triển khu tái định cư đồng bộ hiện đại, có tính khả thi cao trên cơ sở kết hợp hài hòa các khu vực lân cận nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân.

##### ***c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:***

- Tạo các trục không gian liên kết khu tái định cư, nâng cao giá trị cảnh quan khu vực.

- Công trình kiến trúc được xây dựng mới hiện đại có tiện nghi cao;

- Tổ chức điểm nhân kiến trúc kết hợp tổ chức các trục không gian, các khu công viên cây xanh vườn hoa tạo không gian kiến trúc đẹp và hiện đại.

#### **d. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Xây dựng mới đồng bộ hệ thống đường giao thông trong khu vực nghiên cứu kết nối với hệ thống giao thông khu vực, đảm bảo yêu cầu và bán kính đi lại phù hợp quy chuẩn và tiêu chuẩn.

- Có các giải pháp kết hợp các tuyến đường nhánh linh hoạt đảm bảo khoảng cách đi bộ và yêu cầu phòng hoả, cứu thương.

- Hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện được xây dựng mới và đấu nối hoàn chỉnh với hạ tầng chung khu vực.

### **7.1.3. Cơ cấu phân khu chức năng**

- Dựa trên nghiên cứu, đánh giá các điều kiện tự nhiên, điều kiện hiện trạng; tận dụng tối đa địa hình, địa mạo tự nhiên để chọn mô hình quy hoạch hợp lý nhằm hình thành một khu tái định cư hiện đại, đồng bộ và tiện nghi. Dựa theo quỹ đất xây dựng và các mối liên hệ với các khu chức năng xung quanh đề xuất phương án nghiên cứu cơ cấu quy hoạch như sau:

- Nhà ở liền kề là loại hình chủ đạo trong khu tái định cư, được bố trí thành các lô quy chuẩn có hạ tầng kết nối hoàn chỉnh.

- Bố trí đường gom song song với tuyến giao thông đối ngoại Quốc Lộ 62 để tiếp cận vào khu vực dự án.

- Đảm bảo tính kết nối với các khu vực dân cư lân cận, cụ thể là phía Tây Bắc có dự án dân cư Mỹ An và phía Đông Bắc có dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí.

- Nhà ở được quy hoạch theo cụm với trục giao thông nội khu như đường số 1, số 2, số 3,... giúp đảm bảo khả năng tiếp cận và đồng bộ hạ tầng. Tại khu vực lõi các cụm nhà ở liền kề bố trí tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, cây xanh phục vụ đủ chỉ tiêu và bán kính theo quy chuẩn hiện hành.

### **7.2. Giải pháp quy hoạch sử dụng đất**

#### **7.2.1. Nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất**

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch các khu đất chức năng.

- Đảm bảo quỹ đất phát triển các không gian xanh cho khu tái định cư đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn hiện hành chính là giải pháp chiến lược để nâng cao giá trị sống, phát triển khu dân cư sinh thái, và tạo bản sắc riêng cho khu vực.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật... phù hợp với các yêu cầu quy hoạch của địa phương.

#### **7.2.2. Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất**

Phương án đề xuất các giải pháp thiết kế cảnh quan trong dự án theo đặc tính từng nhóm nhà, tận dụng phát triển những lợi thế về điều kiện địa hình hiện trạng khu vực để đề xuất phương án quy hoạch phù hợp với môi trường cảnh quan chung.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>156.780,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2.192</b>	<b>609</b>

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)
<b>1</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>4.068,91</b>	<b>2,60</b>		
1.1	Trường mầm non	1.848,55	1,18		
1.2	Trường tiểu học	2.220,36	1,42		
<b>2</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>516,92</b>	<b>0,33</b>		
<b>3</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>501,02</b>	<b>0,32</b>		
<b>4</b>	<b>Đất thương mại</b>	<b>6.075,19</b>	<b>3,87</b>		
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>39.359,66</b>	<b>25,11</b>		
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	12.815,80	8,17		
5.2	Đất cây xanh chuyên dụng	26.543,86	16,93		
<b>6</b>	<b>Đất nhà ở liền kề</b>	<b>55.225,00</b>	<b>35,22</b>	<b>2.192</b>	<b>609</b>
<b>7</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>563,91</b>	<b>0,36</b>		
<b>8</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>50.469,42</b>	<b>32,19</b>		
8.1	Bãi đỗ xe	2.108,47	1,34		
8.2	Đường giao thông	48.360,95	30,85		

**Bảng thống kê lô đất chi tiết quy hoạch sử dụng đất (Xem chi tiết Phụ Lục)**

**7.2.3. Phân bổ quỹ đất xây dựng**

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch có quy mô 156.780,0 m<sup>2</sup>, bao gồm:

1. Đất công trình mầm non (MN):
  - Diện tích 1.848,55 m<sup>2</sup>, chiếm 1,18%;
  - Mật độ xây dựng tối đa 40%;
  - Tầng cao tối đa: 2 tầng.
2. Đất công trình trường tiểu học (TH):
  - Diện tích 2.220,36 m<sup>2</sup>, chiếm 1,42%;
  - Mật độ xây dựng tối đa 40%;
  - Tầng cao tối đa: 3 tầng.
3. Đất công trình y tế:
  - Diện tích 516,92m<sup>2</sup> (kí hiệu YT) chiếm 0.33%;
  - Mật độ xây dựng tối đa 40%;
  - Tầng cao tối đa: 2 tầng.
4. Đất công trình văn hóa:
  - Diện tích 501,02m<sup>2</sup> (kí hiệu VH) chiếm 0.32%;
  - Mật độ xây dựng tối đa 40%;
  - Tầng cao tối đa: 2 tầng.
5. Đất Thương mại dịch vụ (ký hiệu TM):
  - Tổng diện tích 6.075,19 m<sup>2</sup>, chiếm 3,87%;
  - Mật độ xây dựng tối đa: 70% ;

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.
- 6. Đất cây xanh: tổng diện tích 39.359,66 m<sup>2</sup> chiếm 25,11% bao gồm:
  - Đất cây xanh nhóm ở (từ CX-01 đến CX-35):
    - + Diện tích 12.815,8 m<sup>2</sup>, chiếm 8,17%;
    - + Mật độ xây dựng tối đa 5%;
    - + Tầng cao tối đa: 1 tầng.
  - Đất cây xanh chuyên dụng (từ CXCL-01 đến CXCL-03):
    - + Diện tích 26.543,86 m<sup>2</sup>, chiếm 16,93%.
- 7. Đất ở: tổng diện tích 55.225,0 m<sup>2</sup>, chiếm 35,22% bao gồm:
  - Đất nhà ở liền kề kết hợp dịch vụ thương mại (từ ô đất LK-01 đến LK-39):
    - + Tổng diện tích 55.225,0 m<sup>2</sup>, chiếm 35,22%;
    - + Mật độ xây dựng tối đa : 77% - 95% (Mật độ xây dựng tối đa cụ thể của từng ô đất được xác định rõ trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD).
    - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- 8. Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT):
  - Tổng diện tích 563,91m<sup>2</sup>, chiếm 0,36%;
  - Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
  - Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- 9. Đất bãi đỗ xe (từ BDX-01 đến BDX-03) có diện tích 2.108,47 m<sup>2</sup>, chiếm 1,34%.
- 10. Đất đường giao thông: Tổng diện tích 48.360,95 m<sup>2</sup>, chiếm 30,85%.

#### **7.2.4. Yêu cầu về kiến trúc xây dựng và chỉ tiêu lô đất**

Tổng diện tích đất khu dân cư khoảng 156.780,0 m<sup>2</sup>, được chia thành các ô quy hoạch để kiểm soát phát triển, các ô quy hoạch được giới hạn bằng hệ thống đường nhóm nhà ở và hệ thống cây xanh vườn hoa, các tuyến đường nội bộ. Mỗi ô quy hoạch được phân chia thành các lô quy hoạch với các chức năng sử dụng đất khác nhau.

Với nguyên tắc tổ chức cơ cấu và quy hoạch sử dụng đất nêu trên, căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng các lô đất được không chế các chỉ tiêu về kiến trúc quy hoạch xây dựng.

Yêu cầu chung của quy hoạch đối với các chức năng sử dụng đất trong các ô quy hoạch:

- Việc tính toán các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cũng được nghiên cứu đến từng ô quy hoạch, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Quá trình lập đồ án quy hoạch cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch xây dựng, Luật Nhà ở, Luật đất đai... lấy ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành có liên quan và các quy định hiện hành.

- Trong quá trình triển khai lập quy hoạch hoặc dự án đầu tư ở giai đoạn sau, việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để phù hợp với điều kiện thực tế (nếu có), hoặc trường hợp sử dụng các tiêu chuẩn nước ngoài, phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Đối với đất ở nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực dân cư lân cận, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng, phù hợp với tính chất tại khu vực.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng cụ thể, triển khai thi công xây dựng, các chủ đầu tư cần tiến hành đo đạc, khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất và các công trình hiện có trong khu vực để có phương án giải phóng mặt bằng, đền bù theo quy định của nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực.

### **7.3. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan**

#### **7.3.1. Giải pháp chung**

- Ý tưởng chính trong việc tổ chức không gian là tạo lập một khu tái định cư hiện đại, sinh thái hài hòa với thiên nhiên và có mạng lưới giao thông mạch lạc, các công trình sử dụng trong đồ án ưu tiên các công trình thiết kế xanh, tận dụng tối đa yếu tố cây xanh và tự nhiên.

- Tổ chức không gian dựa trên các trục giao thông chính, tuyến cảnh quan ven sông và các lõi không gian xanh nhằm đảm bảo tính liên kết, đồng bộ và thẩm mỹ cho khu vực.

- Tổ chức không gian các khu nhà ở liền kề hiện đại đồng bộ, gắn với không gian cây xanh, sân vườn cảnh quan, không gian vui chơi, nghỉ ngơi, tiện ích cộng đồng... tạo môi trường sống có chất lượng cao cho người dân.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được xác lập theo tiêu chí: Hình thành các không gian cây xanh, công cộng, bãi đỗ xe nằm tại vị trí lõi các dãy nhà ở để tối đa hoá tiện ích và đảm bảo nhu cầu sử dụng cho người dân; Tổ chức các công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở liền kề với mật độ xây dựng phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, song vẫn đảm bảo mật độ xây dựng của toàn khu, mật độ xây dựng nhóm ở, phù hợp với định hướng; Thiết kế các công trình được kết hợp giải pháp kiến trúc theo hướng sinh thái (sử dụng vật liệu, tiết kiệm năng lượng, tận dụng không gian mái công trình bố trí cây xanh, thảm cỏ ...) cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường, gắn kết với không gian xanh; tạo lập môi trường sống chất lượng cao, hài hòa với thiên nhiên.

#### **7.3.2. Giải pháp cụ thể**

Tổ chức không gian được phân thành 4 nhóm công trình chính:

- Khu nhà ở liền kề: Được bố trí theo dãy, vuông góc hoặc song song với trục giao thông chính. Chiều cao 5 tầng, mặt tiền được thiết kế hiện đại, đồng bộ với khoảng lùi phù hợp theo quy chuẩn hiện hành.

- Công trình công cộng phân bố đều trong khu ở như trường tiểu học, trường mầm non, trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng. Các công trình hạ tầng xã hội được thiết kế theo hướng mở, thân thiện, kết nối với các trục cây xanh.

- Cây xanh công viên: Tổ chức các công viên trung tâm, công viên quy mô vừa và nhỏ phân tán để đảm bảo bán kính phục vụ. Kết nối hệ thống cây xanh via hè tạo thành mạng lưới xanh liên tục.

- Cảnh quan ven sông: Phát triển trục cảnh quan sinh thái ven sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt. Quy hoạch công viên ven sông, tuyến đường dạo đi bộ, không gian thư giãn cộng đồng.

#### **7.3.3. Các yêu cầu về tổ chức cảnh quan và thiết kế công trình cụ thể**

Đối với các ô đất xây dựng, các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, thể loại công trình được quy định cho từng ô đất trên “Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất”, cần được tuân thủ khi thiết kế công trình. Hình dáng, kích thước của các công trình kiến trúc trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án sau này với điều kiện:

- Công trình xây dựng cần tuân thủ mọi quy định quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành khác.

- Công trình cần đảm bảo chỉ giới xây dựng đã xác định.

- Hình thức kiến trúc các công trình trong toàn khu cần có sự hài hòa theo phong cách thống nhất, thể hiện được bản sắc riêng.

- Đối với công trình công cộng cần có hình thức kiến trúc hiện đại tạo được nhịp điệu. Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao hài hòa về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rộng.

- Các công trình công cộng xây dựng thấp tầng, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát. Tổ chức vườn, cây xanh và sân chơi đủ diện tích theo quy định.

- Công trình thương mại dịch vụ có kiến trúc đảm bảo phù hợp và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Hàng rào có hình thức xanh, nhẹ.

- Bãi đỗ xe trong khu dân cư sử dụng thiết kế bãi đỗ xe kết hợp với công viên cây xanh để tăng mật độ cây xanh trong thực tế và đảm bảo mỹ quan.

#### **7.3.4. Đánh giá đặc trưng về môi trường và cảnh quan kiến trúc**

Khu vực nghiên cứu nằm giáp ranh sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt là không gian cảnh quan thiên nhiên có giá trị sẽ là cơ sở để tạo lập không gian cây xanh mặt nước, cải tạo môi trường cho khu dân cư.

#### **7.3.5. Công trình điểm nhấn:**

Trên cơ sở ranh giới nghiên cứu với các không gian cảnh quan tự nhiên, các tuyến đường giao thông chính đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất để xác định các khu chức năng, các ô quy hoạch, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn. Cụ thể như sau:

- Trục tuyến chính: tuyến đường số 1 là tuyến đường kết nối từ QL62 qua khu dân cư đến cầu Mỹ An Phước để tiếp cận vào khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí. Khu vực này chính là khu vực cửa ngõ quan trọng để tiếp cận vào khu vực sinh thái năng động bên sông. Vì vậy, định hướng bố trí các công trình thương mại dịch vụ 2 bên tuyến đường để tạo điểm nhấn về kiến trúc mang tính biểu tượng cũng như chức năng thương mại cho khu vực cửa ngõ.

- Điểm nhấn về không gian toàn khu chính là khu vực lõi trung tâm với tổ hợp cụm công trình hạ tầng xã hội cùng với công viên cây xanh trung tâm. Công viên cây xanh trung tâm được thiết kế không gian mở hài hòa với các công trình biểu tượng và các vườn hoa công viên phục vụ người dân.

#### **7.3.6. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc của các công trình kiến trúc**

- Các công trình trong khu vực bao gồm: công trình công cộng nhóm ở, công trình trường học, công trình nhà ở liền kề, công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh...

- Các công trình với các chức năng khác nhau cần được thiết kế đảm bảo tính thống nhất trong không gian tổng thể. Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường. Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam đối với các chức năng thành phần.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Công trình nhà ở liền kề được định hướng thiết kế với hình khối kiến trúc đơn giản, hiện đại. Các dãy liền kề bố trí sát nhau, tạo thành tổng thể gọn gàng, đều đặn theo tuyến đường nội bộ.

- Dãy liền kề có mặt tiền tiếp giáp với đường gom Quốc lộ 62 và tuyến nằm ven mặt nước được thiết kế với kích thước 5x20m, các khu vực còn lại được định hướng thiết kế với kích thước lô 4x20m.

- Tầng cao tối đa 5 tầng. Tầng 1 có thể tận dụng làm không gian thương mại hoặc gara, các tầng trên bố trí sinh hoạt.

- Màu sắc chủ đạo của công trình liền kề là màu trung tính, hiện đại như trắng, ghi, xám nhạt, be sáng, nâu gỗ...Khuyến khích phối màu đồng bộ theo tuyến phố để tạo sự thống nhất mặt tiền toàn khu.

- Khuyến khích bố trí mảng xanh ban công, giếng trời, sân trong hoặc mái xanh nhằm tăng cường thông thoáng và vi khí hậu. Vía hè trước nhà trồng cây bóng mát đồng bộ theo tuyến để tăng sự mạch lạc không gian.

### **7.3.7. Hệ thống cây xanh mặt nước**

- Cây xanh phải thoả mãn yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ vận động viên và người tham gia thể thao.

- Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Tổ chức không gian xanh tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

- Khi thiết kế vườn hoa lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không có quả thối gây hấp dẫn ruồi muỗi; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Về phối kết các loại cây, hoa nên: Nhiều loại cây, loại hoa; Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa; Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.

- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hoà, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

### **7.3.8. Trang thiết bị**

- Các kiến trúc nhỏ và thiết bị kỹ thuật trên đường: cột đèn, buồng điện thoại, sòng báo, quảng cáo... các thiết bị này cần có hình thức đơn giản, hiện đại, hình dáng gọn gàng không che khuất tầm nhìn.

- Hệ thống chiếu sáng: bảo đảm chiếu sáng phục vụ giao thông đi lại, chiếu sáng trang trí, tạo điểm nhấn trên đường.

- Lối vào chính của các khu ở là nơi tiếp cận đầu tiên và là bộ mặt của khu dân cư do vậy cần được tổ chức theo bố cục không gian tạo sự độc đáo và thẩm mỹ. Ở đây có thể bố trí các vườn hoa, công viên nhỏ với tổ hợp cây xanh có hình dáng và màu sắc đa dạng, phong phú. Ngoài ra có thể kết hợp với không gian mặt nước, kiến trúc nhỏ, các tác phẩm nghệ thuật tạo hình để tạo điểm nhấn.

- Khu vực nghỉ ngơi kết hợp cây xanh – mặt nước bao gồm: Khu nghỉ tĩnh và khu nghỉ động. Tại khu nghỉ tĩnh cần được bố trí đường dạo với những điểm nghỉ được bố trí ghé ngồi xen kẽ cây xanh tạo cảm giác yên tĩnh dễ chịu, thoải mái. Đối với khu động bố trí sân chơi thể dục thể thao, các trang thiết bị vui chơi, giải trí phù hợp với các lứa tuổi khác nhau. với các hình dáng và màu sắc khác nhau tạo không gian sinh động. Trong khu vực nghỉ ngơi tổ chức nhiều cây xanh với nhiều màu sắc và hình thức để lấy bóng mát, tạo cảnh và kết hợp các thiết bị chiếu sáng trang trí và phục vụ vui chơi vào ban đêm. Ngoài ra cần chú ý các yếu tố tạo cảnh trang trí như kiến trúc nhỏ, tác phẩm kiến trúc tạo hình để tạo cảnh quan sinh động, thoải mái.

- Hệ thống chiếu sáng cần phân bố đều trên các tuyến đường giao thông và phục vụ trang trí. Đối với các tuyến đường dạo hệ thống chiếu sáng tập trung tại các điểm nhấn như chòi nghỉ, nơi có kiến trúc nhỏ, các tác phẩm nghệ thuật tạo hình, các sòng báo chỉ dẫn trên đường.

## **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **8.1. Quy hoạch giao thông**

#### **8.1.1. Giao thông đối ngoại**

##### **Giao thông đường bộ**

- Đường số 1 hướng Đông Nam - Tây Bắc kết nối quốc lộ 62 đi Cù lao Mỹ An. Quy mô mặt cắt 26m gồm 16m lòng đường, 10m vỉa hè;

- Giao thông ngoài ranh giới: tuyến đường Quốc lộ 62 nằm giáp ranh giới phía Tây mặt cắt lộ giới 12m. Trong đó lòng đường 7m, lề đường 2x2,5m;

#### **8.1.2. Giao thông khu vực**

##### **Giao thông cấp khu vực**

- Tuyến đường mặt cắt 2-2: Quy mô mặt cắt 23,00m, gồm 14,00m lòng đường, 4,50m vỉa hè;

- Tuyến đường mặt cắt 3-3: Quy mô mặt cắt 15,00m, gồm 7,00m lòng đường, 5,00m vỉa hè.

### Giao thông nội bộ

- Tuyến đường mặt cắt 3-3: Quy mô mặt cắt 15,00m, gồm 7,00m lòng đường, 5,00m vỉa hè.

- Tuyến đường mặt cắt 4-4: Quy mô mặt cắt 13,00m, gồm 7,00m lòng đường, 3,00m vỉa hè.

- Tuyến đường mặt cắt 4B-4B: Quy mô mặt cắt 15,00m, gồm 7,00m lòng đường, 4,00m vỉa hè;

**Bảng tổng hợp khối lượng giao thông**

St t	Tên đường	Mặt cắt ngang	Lộ giới (m)	Bề rộng(m)			Chiều dài(m)	Diện tích(m <sup>2</sup> )
				Mặt đường	Via hè trái, phải	Giải phân cách		
1	Đường số 1	1-1	26	16	5+5	-	133	3458
2	Đường số 2	2-2	23	14	4,5+4,5	-	15	345
3	Đường số 3	3-3	15	7	4+4	-	875	13125
4	Đường số 4	4B-4B	15	7	4+4	-	503	7545
5	Đường số 5	3-3	15	7	4+4	-	235	3525
6	Đường số 6	3-3	15	7	4+4	-	178	2670
7	Đường số 7	3-3	15	7	4+4	-	169	2535
8	Đường số 8	3-3	15	7	4+4	-	165	2475
9	Đường số 9	3-3	15	7	4+4	-	96	1440
10	Đường số 10	3-3	15	7	4+4	-	122	1830
11	Đường số 11	3-3	15	7	4+4	-	307	4605
12	Đường số 12	3-3	15	7	4+4	-	122	1830
13	Đường số 13	3-3	15	7	4+4	-	108	1620
14	Đường số 14	3-3	13	7	3+3	-	105	1365
<b>Tổng</b>							<b>3133</b>	<b>48.360,95</b>
11	Bãi đỗ xe							
	P1							718,44
	P2							452,21
	P3							937,82
<b>Tổng diện tích đất giao thông</b>								<b>50.469,42</b>

\* Bãi đỗ xe: Xây dựng 3 bãi đỗ xe tập chung với tổng diện tích đất khoảng 2.108m<sup>2</sup>, phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực.

### Chỉ tiêu kỹ thuật đường nội bộ:

**Bảng thống kê thông số kỹ thuật chính**

TT	Hạng mục	Đơn vị	Đường chính	Đường nhóm nhà ở, đường nội bộ
I	Vận tốc thiết kế	km/h	30-40	15-20

TT	Hạng mục	Đơn vị	Đường chính	Đường nhóm nhà ở, đường nội bộ
II	Loại tầng mặt	Cấp cao	A1	A1 hoặc A2
III	Bình diện tuyến			
1	Bán kính cong nằm tối thiểu giới hạn	m	30	15
2	Bán kính cong nằm tối thiểu thông thường	m	50	50
3	Bán kính cong nằm tối thiểu không siêu cao	m	350	250
4	Tầm nhìn dừng xe tối thiểu	m	30	20
5	Tầm nhìn ngược chiều tối thiểu	m	60	20
6	Tầm nhìn vượt xe tối thiểu	m	150	100
IV	Các yếu tố mặt cắt ngang, cắt dọc			
1	Chiều rộng một làn xe cơ giới	m	3	2.75
2	Độ dốc ngang mặt đường thông thường	%	2	2
3	Độ dốc ngang hè	%	1.5	1.5
4	Dốc dọc max	%	10	10
V	Tải trọng – tần suất			
1	Tần suất thiết kế cầu	%	1	1
2	Tần suất thiết kế công bản	%	4	4
3	Môđun đàn hồi yêu cầu (Eyc)	Mpa	≥150	≥100

- Tổng chiều dài đường trong khu vực dự án: 3,1km.

- Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực dự án: 5,04 ha.

- Tỷ lệ đất giao thông (không tính giao thông tĩnh) trong khu vực dự án chiếm: ≈ 32,16% (tính trên tổng diện tích 15,67ha).

- Bán kính rẽ tại nút (mục 12.7.2 TCXDVN 104-2007):

- Đối với các ngõ giao với đường phố, đường nội bộ có vận tốc thiết kế ≤ 20km/h, bán kính bó vỉa  $R = 3 \div 10m$  hoặc bằng chiều rộng hè đường;

- Đối với đường có vận tốc  $V > 20km/h$  bán kính bó vỉa tối thiểu  $R = 8m$ ;

- Các chỉ tiêu kỹ thuật khác đáp ứng tiêu chuẩn về thiết kế đường, xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế tiếp theo.

- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo TCXDVN 353-2005.

### 8.1.3. Kết cấu mặt đường đề xuất

- Đối với các tuyến đường, bãi đậu xe trong khu vực thiết kế:

- Mặt đường được chọn là mặt đường bê tông nhựa hoặc bê tông xi măng, cấu tạo mặt đường theo thứ tự từ dưới lên:

+ Lu lèn chặt nền  $K \geq 0.95$ ;

+ Lớp cấp phối đá dăm,  $K \geq 0.98$ ;

+ Kết cấu mặt đường

- Hè đường: lát gạch Block:

+ Lớp cát hạt trung đầm chặt  $K > 0.95$

+ Nền đất đầm chặt  $K > 0.90$ .

+ Đối với các tuyến đường đi bộ trong công trình, mặt đường được làm bằng bê tông xi măng.

#### **8.1.4. Cắm mốc, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng**

- Cắm mốc đường:

+ Các tuyến đường được thiết kế cắm mốc tại điểm giao của tim tuyến tại các điểm giao nhau trong hồ sơ lộ giới xây dựng tỷ lệ 1/500.

+ Tọa độ X(m) và Y(m) của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2000 dùng theo hệ tọa độ quốc gia VN2000.

- Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ: Xác định chỉ giới đường đỏ được xác định trên mặt cắt cụ thể từng tuyến, được minh họa theo mặt cắt ngang điển hình. Chi tiết xem trên bản vẽ “Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật);

+ Chỉ giới xây dựng: được xác định bằng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ. Trị số khoảng lùi phụ thuộc vào cấp đường, tính chất đường, công trình dọc trên đường.

#### **8.1.5. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật**

Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật được thể hiện trên bản đồ đo đạc bản đồ tỷ lệ 1/500 xác định:

- Vị trí các tuyến đường ống kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa và nước thải...) trên mặt bằng và khoảng cách ngang giữa các tuyến.

- Vị trí các công trình đầu mối của các hệ thống kỹ thuật (Trạm điện, trạm bơm và trạm xử lý nước thải...)

- Độ sâu chôn ống và khoảng cách đứng giữa các tuyến tại các điểm giao cắt.

- Các khoảng cách đứng, khoảng cách ngang giữa các đường.

### **8.2. Quy hoạch cao độ nền**

#### **a. Giải pháp thiết kế**

- Cao độ nền xây dựng tim đường là:  $H_{xd} \geq +2,5m$ . (Tuân thủ theo quy hoạch vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050).

- Thiết kế cao độ san nền lô đất theo phương pháp đường đồng mức với chênh cao độ đường đồng mức là  $h=0,05m$ .

- Cao độ san nền thiết kế cho lô đất:  $H_{xd} \geq +2,6m$ .

- Vật liệu đắp nền bằng đất hoặc cát đầm chặt  $k=0.90$ ;

- Các khu vực giáp bờ kênh Tắt gia cố mái dốc bằng kè hoặc taluy (sẽ được cụ thể hoá ở giai đoạn lập dự án đầu tư).

#### **b. Khối lượng san nền:**

- Tính toán khối lượng công tác đất theo phương pháp chiều cao đào đắp trung bình, chiều cao bóc lớp đất bùn khu vực hồ, kênh mương là  $h = 0,5$  (m).

- Công thức tính toán khối lượng lô nền như sau:  $V=H_{tb} \times F$

- Trong đó: V: Khối lượng (m<sup>3</sup>)

H<sub>tb</sub>: Chiều cao trung bình đào, đắp (m)

F: Diện tích lô đất tính toán (m<sup>2</sup>)

**Bảng tổng hợp khối lượng thi công san nền lô xây dựng công trình**

STT	Tên lô nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chiều cao đắp nền trung bình (m)	Khối lượng đắp nền (m <sup>3</sup> )
1	Lô 1	11.767	1,5	17.650
2	Lô 2	3.460	1,6	5.535
3	Lô 3	7.172	1,7	12.192
4	Lô 4	6.475	1,6	10.360
5	Lô 5	6.309	1,3	8.202
6	Lô 6	10103	1,6	16.165
7	Lô 7	2.836	1,7	4.821
8	Lô 8	4.056	1,6	6.490
9	Lô 9	3.556	1,2	4.267
10	Lô 10	3.272	1,1	3.599
11	Lô 11	1.737	1,3	2.258
12	Lô 12	10.684	1,5	16.026
13	Lô 13	3.946	1,4	5.524
14	Lô 14	2.693	1,6	4.309
15	<b>Tổng</b>	<b>84.852</b>		<b>117.399</b>

*Ghi chú: khối lượng chi tiết sẽ được tính toán chính xác trong giai đoạn lập dự án.*

### 8.3. Quy hoạch thoát nước mưa

#### a. Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống: Sử dụng công thoát nước mưa riêng biệt với nước thải.
- Hướng thoát nước: Thoát theo mạng lưới đường cống, sau xả trực tiếp ra kênh Tắt.
- Lưu vực: toàn bộ khu vực dự án thuộc 01 lưu vực thoát nước chính được dẫn thoát ra kênh Tắt.

- Mạng lưới: Dùng kết cấu cống tròn BTCT đi ngầm dưới lòng đường dọc theo các trục giao thông của dự án. Kích thước từ  $\Phi 400\text{mm} \div \Phi 1200\text{mm}$ , mương BTCT đổ tại chỗ dẫn xả ra kênh Tắt có nắp BTCT kích thước  $1500 \times 1500\text{mm}$ , giếng thu, giếng thu thăm kết hợp và cửa xả BTCT.

#### b. Một số chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu

- Độ dốc thủy lực cống tối thiểu  $I_{\text{cống}} \geq I_{\text{min}}$  ( $I_{\text{min}} = 1/D$ ).
- Độ sâu chôn cống tối thiểu (khoảng cách đỉnh cống đến cốt san nền hoàn thiện)  $\geq 0,7\text{m}$  đối với cống bố trí dưới lòng đường.
- Hệ thống giếng thu có lưới chắn rác được bố trí với khoảng cách trung bình từ  $(25,0 \div 40,0)\text{m}$ /giếng.

### 8.4. Quy hoạch cấp nước

#### 8.4.1. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

##### a. Tiêu chuẩn cấp nước:

Chức năng	Tiêu chuẩn dùng nước
-----------	----------------------

Nước sinh hoạt	80l/người
Nước công trình công cộng, thương mại	2l/m <sup>2</sup> sàn
Mẫu giáo	75l/cháu
Tiểu học	15l/học sinh
Tưới cây	3l/m <sup>2</sup>
Rửa đường	0.4l/m <sup>2</sup>

#### ***b. Nhu cầu cấp nước***

- Tổng nhu cầu cấp nước cho khu vực làm tròn: 621 m<sup>3</sup>/ng.đ.

#### **8.4.2. Nguồn nước**

- Nguồn nước cấp cho dự án: đầu nối từ nguồn nước hiện hữu chạy dọc đường Quốc lộ 62 cung cấp cho toàn khu quy hoạch.

- Nước cấp cho dự án thông qua 1 điểm đầu nối tại Đường số 2( Chi tiết được thể hiện trên bản vẽ).

#### **8.4.3. Giải pháp cấp nước**

##### ***a. Mạng lưới đường ống:***

- Mạng lưới đường ống phân phối có đường kính từ D110-D200 được thiết kế là mạng lưới vòng cấp nước cho toàn bộ dự án;

- Mạng lưới đường ống dịch vụ cung cấp nước trực tiếp đến từng lô đất có đường kính từ D50-D63 được thiết kế là mạng lưới cụt;

- Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống  $\geq \Phi 100\text{mm}$ . Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính nên đặt các van xả cạn và các van xả khí.

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

- Mạng lưới đường ống phân phối sử dụng ống HDPE.

- Đường ống được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m. Đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 1,0m (tính đến đỉnh ống).

##### ***b. Cấp nước chữa cháy ngoài nhà:***

Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001. Trong từng công trình cao tầng phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy chuyên ngành. Trên các tuyến ống  $\geq \Phi 100\text{mm}$ , dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất), đảm bảo các quy định về khoảng cách như sau:

- Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa không quá 150m.

- Khoảng cách tối thiểu giữa họng cứu hỏa và tường các ngôi nhà là 5m.

- Khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường (trường hợp họng cứu hỏa được bố trí ở bên đường, không nằm dưới lòng đường) là 2,5m.

- Họng chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố.

- Khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường (trường hợp họng cứu hỏa được bố trí ở bên đường, không nằm dưới lòng đường) là 2,5m.

- Hạng chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố.

## **8.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn**

### **8.5.1. Tiêu chuẩn và nhu cầu thoát nước thải**

#### **a. Tiêu chuẩn:**

Nhu cầu xử lý nước thải tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt, công trình công cộng...;

#### **b. Tính toán nhu cầu thoát nước thải:**

- Tổng lưu lượng thoát nước thải ngày dùng nước lớn nhất khu vực nghiên cứu, làm tròn khoảng: 270 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

### **8.5.2. Giải pháp thiết kế**

- Hệ thống thoát nước sử dụng thoát nước riêng, hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn B của tiêu chuẩn QCVN08-2008/BTNMT, TCVN 7222-2002 trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Mạng lưới: bao gồm tuyến cống tròn thoát nước thải bằng nhựa uPVC hoặc HDPE kích thước D300, hố ga thoát nước thải, trạm xử lý thoát nước thải tập trung.

- Mạng lưới đường cống đặt phía trên vỉa hè, hoặc đặt trong khoảng đường dạo của dãy biệt thự ở giữa lô đất.

- Khoảng cách trung bình các hố ga thoát nước thải là 30m. Hố ga có kích thước 1000x1000mm và có độ sâu tối thiểu là 1m.

- Độ sâu chôn cống: Khoảng cách từ đỉnh cống đến mặt ga lấy tối thiểu bằng 0,5m. Khoảng cách từ mặt đất đến đáy cống tối thiểu h= 0,8m.

- Cống khi dẫn qua đường giao thông phải sử dụng cống bằng thép hoặc có tấm đan BTCT để bảo vệ cống.

- Lưu vực thoát nước thải: Toàn bộ dự án thuộc 01 lưu vực thoát nước thải, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung cho dự án công suất Q= 300m<sup>3</sup>/ngđ. Vị trí đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Nam dự án.

- Trong giai đoạn sau cần lưu ý: khi phân kỳ đầu tư xây dựng, nếu TXL tập trung chưa đầu tư thì từng dự án thành phần phải có giải pháp xử lý nước thải phù hợp đảm bảo chất lượng nước đầu ra trước khi thoát ra bên ngoài.

### **8.5.3. Quản lý chất thải rắn (CTR)**

#### **a. Chỉ tiêu tính toán, nhu cầu xử lý chất thải rắn:**

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1.0 kg/người/ngày

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1.0 kg/người/ngày

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Chỉ tiêu tính toán	Nhu cầu xử lý (tấn)
1	Số dân	người	2192	1 kg/người/ngày	2,19
2	Công cộng dịch vụ	%	20%		0,44
	<b>Tổng cộng</b>				<b>2,63</b>

Tổng nhu cầu xử lý CTR trong 1 ngày là: Q = 2,63 tấn/ngđ.

## **b. Thu gom và xử lý CTR**

- Phân loại CTR: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại CTR ngay từ phát thải. Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Dự kiến quy hoạch 1 điểm tập kết CTR thuộc phân đất hạ tầng kỹ thuật cạnh trạm xử lý nước thải tập trung của dự án. Bố trí dải cây xanh chuyên dụng (cách ly) xung quanh khu vực xây dựng điểm tập kết với chiều rộng tối thiểu 5,0m.

- CTR sau khi được tập trung tại điểm tập kết sẽ được xe chuyên dụng vận chuyển đến khu xử lý CTR tập trung. Trước mắt giai đoạn đầu sẽ thu gom và xử lý tại khu Nhà máy xử lý rác Tâm Sinh Nghĩa (ấp 3, xã Tân Đông, Huyện Thanh Hóa); về lâu dài sẽ chuyển về Khu Công nghệ môi trường Xanh.

### **8.6. Quy hoạch cấp điện**

#### **8.6.1. Chỉ tiêu cấp điện**

- Tổng công suất tính toán của toàn khu vực khoảng: 2.707 kVA

#### **8.6.2. Nguồn điện**

- Dự án được cấp điện từ đường dây 22kV đầu nối với đường dây trung áp chạy dọc theo Quốc lộ 62 cấp điện cho toàn khu quy hoạch.

- Cấp điện cho dự án thông qua 1 điểm đầu nối tại Đường số 2( Chi tiết được thể hiện trên bản vẽ).

#### **8.6.3. Lưới điện trung thế**

- Hiện trạng: Cắt ngang qua dự án có tuyến đường dây 35kV

- Giải pháp di chuyển: Dỡ bỏ, thu hồi các đoạn tuyến đường dây đi nối 35kV đi qua dự án. Di chuyển hoàn trả bằng cách xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22kV đi trong dự án theo quy hoạch sử dụng đất và giao thông nhằm đảm bảo sự liên tục cung cấp điện cũng như các yêu cầu kỹ thuật của ngành điện (Chi tiết xem bản đồ quy hoạch cấp điện).

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết.

- Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế có tiết diện tiêu chuẩn từ 120mm<sup>2</sup> đến 240mm<sup>2</sup>, sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng XLPE/PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Toàn bộ mạng cáp trung thế hoặc được luồn trong ống của hệ thống hào kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp trong đất. Những đoạn cáp chôn trực tiếp trong đất đặt ở độ sâu 0,8m so với cốt qui hoạch, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch chỉ để bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới ny lông bảo hiệu cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m.

#### **8.6.4. Trạm biến áp phân phối**

- Dự kiến bố trí 4 trạm biến áp cấp điện áp 22/0,4kV, công suất từ 560kVA đến 630kVA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án.

- Các trạm biến áp cấp điện cho các công trình thấp tầng dự kiến sử dụng loại trạm kios hợp bộ. Đối với các toà nhà cao tầng có phụ tải lớn các trạm biến áp dự kiến sẽ được đặt ngay trong tầng 1 của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện cho các phụ tải của toà nhà.

- Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300-500m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công.

- Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ chỉ là định hướng, việc xác định cụ thể sẽ được thực hiện ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công.

- Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống điện và việc cung cấp điện cho các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết tại từng trạm biến áp trong giai đoạn thiết kế sau.

#### **8.6.5. Lưới điện hạ thế**

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà.

- Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.

- Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bê tông đặt trên hè.

- Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC - 0,6/1kV - hoặc được luồn trong ống của hệ thống hào kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp trong đất. Những đoạn cáp chôn trực tiếp trong đất đặt ở độ sâu 0,8m so với cốt quy hoạch, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới ny lông bảo hiệu cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m. Ở những nơi có số lượng cáp đi trên cùng 1 tuyến > 6 sợi cáp được đặt trong mương cáp xây kỹ thuật.

- Tuyến cáp hạ thế đi dọc theo các tuyến đường phố. Các nhà ở liền kề và các hộ tiêu thụ điện có các công tơ đo điện riêng, được lắp tập trung tại các tủ điện bố trí trên vỉa hè tại đầu lô của mỗi khu lô nhà.

- Đường cáp cấp điện từ sau công tơ (tủ phân phối điện) đến các hộ tiêu thụ sẽ được thiết kế ở giai đoạn thiết kế chi tiết và phụ thuộc vào thiết kế điện cụ thể bên trong từng công trình.

#### **8.6.6. Chiếu sáng**

- Chiếu sáng đường phố dùng đèn thủy ngân cao áp loại 150W đến 250W - 220V hoặc tương đương làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ...

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp lân cận. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

- Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu và kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Cột chiếu sáng là cột thép, mạ kẽm nhúng nóng.

- Độ chói tối thiểu trên đường phố được lấy theo bảng dưới đây:

### **Độ chói tối thiểu trên đường phố**

<b>Phân cấp</b>	<b>Độ đồng đều chung <math>U_0</math></b>	<b>Độ đồng đều dọc trục <math>U_1</math></b>	<b>Độ chói trung bình (<math>Cd/m^2</math>)</b>
Cấp A (Đường phố chính)	0,4	0,7	1,2
Cấp B (Đường phố khu vực)	0,4	0,7	1,0
Cấp C (Đường nội bộ)	0,4	0,7	0,4

## **8.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động**

### **8.7.1. Dự báo số lượng thuê bao**

Đối với việc đầu tư hệ thống hạ tầng khung, mỗi công trình trong dự án là một thuê bao chính. Đầu tư hệ thống hạ tầng thông tin đến chân công trình. Nhu cầu sử dụng thuê bao khoảng 752 thuê bao.

### **8.7.2. Phương án thiết kế**

- Nguồn cấp: Nguồn cấp cho khu vực thiết kế từ tuyến cáp thông tin nằm trên trục đường Quốc lộ 62 đầu nối về.

- Dung lượng các hộp cáp được lắp đặt theo các dãy nhà và công trình công cộng.

- Đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện dự án nói trên, nên lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng NGN.

- Việc đầu tư vào hệ thống thiết bị có thể được Chủ đầu tư thực hiện. Tuy nhiên, cần xây dựng một hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu tái định cư dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của VNPT, EVN, VietTel...

- Trong phạm vi Quy hoạch dự án chỉ đề xuất hệ thống hạ tầng thông tin bao gồm hệ thống ống luồn cáp và ga kéo cáp. Việc đầu tư hệ thống cáp và thiết bị đầu cuối do Chủ đầu tư hoặc nhà cung cấp dịch vụ thực hiện.

## **9. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường**

### **9.1. Các giải pháp nhằm giảm thiểu, khắc phục các tác động đến môi trường quy hoạch**

- Thiết lập không gian cây xanh bao bọc các khu ở, tuyến giao thông nội khu, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật như các bãi đỗ xe, điểm tập kết chất thải rắn, trạm xử lý nước thải.

- Khu vực công viên, cây xanh, cảnh quan ven sông, các hệ sinh thái tự nhiên khác phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo và phát huy, đáp ứng yêu cầu về mỹ quan, điều hòa vi khí hậu và cân bằng môi trường sinh thái và không được lấn chiếm, san lấp, sử dụng sai mục đích. Nếu có thể nên tăng cường trồng thêm cây xanh hơn tiêu chuẩn cho phép giúp cho khu vực giảm bớt được khí hậu khô nóng.

\* Phục hồi hệ sinh thái:

- Thiết kế cảnh quan là một bộ phận của hệ sinh thái tự nhiên nhưng lại được quy hoạch có hệ thống trong khu tái định cư nhằm đáp ứng các nhu cầu của cư dân, góp phần làm hệ sinh thái đó vận hành thông suốt và cân bằng giống như hệ sinh thái vốn tồn tại trong tự nhiên.

- Quy trình thiết kế cảnh quan khu tái định cư phải tôn trọng những quy luật của hệ sinh thái tự nhiên. Hệ thống cảnh quan nhân tạo phải được thiết lập sao cho gần gũi thiên nhiên, nhằm mục tiêu đảm bảo môi trường sống lành mạnh, hài hòa với thiên nhiên và dựa vào thiên nhiên, được bổ sung bằng những kết nối hoặc thành tuyến như các dải cây xanh dọc theo đường phố, nút giao cắt, mặt đứng xanh, mái xanh, sân trong của các tòa nhà, những diện tích mặt nước dù nhỏ như bể cảnh trong sân vườn nhà...

\* Phục hồi và tái tạo môi trường đất - chất thải rắn

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt có thành phần hữu cơ chiếm tỷ lệ lớn được tận dụng để sản xuất phân hữu cơ phải được phân loại rác đồng bộ; các thành phần khó phân huỷ sinh học nhưng dễ cháy như giấy vụn, giẻ rách, nhựa, túi nilon... không còn khả năng tái chế thì có thể áp dụng phương pháp đốt để giảm thể tích.

- Không chế ô nhiễm môi trường đất bởi chất thải rắn: yêu cầu phân loại rõ từng loại chất thải, thùng rác có thể được đặt cách nhau từ 30 đến 50 mét tùy vào địa hình. Tại các khu tập trung dân cư, nghỉ dưỡng như công viên, phố đi bộ thương mại... thùng rác sẽ được đặt gần nhau hơn tiện phân loại. Màu sắc và kích thước tiêu chuẩn sẽ được thống nhất, màu sẽ được chọn là màu xanh lá cây hoặc màu da cam để thu hút sự chú ý và nâng cao ý thức của cư dân vứt rác đúng nơi quy định. Thùng rác công cộng sẽ có dung tích 160 lít, phù hợp cho một ngày đựng trong phạm vi 30 đến 50 mét đó trước khi được xe chở đến vận chuyển đến nơi xử lý.

\* Phục hồi môi trường không khí: ô nhiễm không khí do các hoạt động giao thông vận tải chiếm 70% nên việc nhận thức được những ảnh hưởng của việc sử dụng phương tiện giao thông cơ giới đến chất lượng môi trường trong tương lai gần là điều rất quan trọng

- Giảm thiểu ô nhiễm do xây dựng: các dự án đầu tư phải thực hiện đúng các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí trong giai đoạn xây dựng như: Che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn; Phun nước quét đường thường xuyên; Điều phối xe hợp lý tránh ảnh hưởng gây ùn tắc giao thông; Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn; Hạn chế thi công vào ban đêm ở các khu vực đông dân cư sinh sống.

## **9.2. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường**

- Quan trắc môi trường định kỳ hàng năm về môi trường nước, không khí, tiếng ồn, chất thải rắn, đất tại các điểm có khả năng gây ra các sự cố môi trường, các khu vực nhạy cảm về môi trường... để có thể dự đoán trước mức độ ô nhiễm và đề xuất các biện pháp xử lý hợp lý ngay trong trường hợp xảy ra các biến cố có liên quan đến đối tượng cần quan trắc nhằm giảm bớt các chi phí khấu hao về nhiên liệu cũng như chi phí vận hành. Các vị trí quan trắc môi trường hiện nay đều được gắn kết chặt chẽ với việc phân vùng môi trường nhằm đưa ra mật độ quan trắc, giám sát phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và các định hướng phát triển phù hợp với mức độ tác động đến môi trường của các hoạt động phát triển trong hành lang các yêu cầu về tiêu chuẩn, quy chuẩn được áp dụng cho từng phân vùng môi trường và đảm bảo các mục tiêu đặt ra trong quy hoạch BVMT

- Giám sát môi trường không khí : Quan trắc tại các ô quy hoạch theo hướng gió chủ đạo Tần số quan trắc: 02 lần/năm. Các thông số khảo sát: Nhiệt độ, Độ ẩm, Tốc độ gió, Độ ồn, VOC, Bụi, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO

- Quan trắc chất lượng nước thải: tại các điểm xả sau hệ thống xử lý nước thải trước khi thoát nước ra môi trường biển. Tần số quan trắc: 04 lần/năm Thông số đo đạc: pH, EC, DO, độ đục, TSS, BOD<sub>5</sub>, COD, độ kiềm, tổng N, tổng P, Coli và Coliform và giám sát tự động liên tục (thiết bị quan trắc tự động) Kết quả giám sát tự động sẽ được truyền tự động online về Sở Tài nguyên và Môi trường để giám sát và kiểm tra.

- Giám sát môi trường chất thải rắn:
- Các vấn đề cần giám sát: Cách thức phân loại rác trong khu nhà ở. Ngoài ra, trong giai đoạn thực hiện quy hoạch, từng dự án đầu tư có kế hoạch giám sát môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án.
- Giám sát môi trường đất: gắn với mục đích sử dụng đất để có kế hoạch sử dụng đất, bảo vệ môi trường với các thông số như nhiệt độ, tỷ trọng của đất, độ pH...

## 10. Kinh tế xây dựng

### 10.1. Khái toán tổng mức đầu tư

#### 10.1.1. Tổng mức đầu tư dự án

Theo "Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024" (kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD). Khi lập dự án cần thay đổi cho phù hợp.

#### Khái toán kinh phí xây dựng các công trình công cộng và cây xanh

TT	Danh mục	Đơn vị	Khối lượng	Suất vốn đầu tư (1000đ/đơn vị)	Thành tiền (tỷ đồng)
	<b>TỔNG</b>				<b>119,6</b>
<b>1</b>	<b>Công trình công cộng</b>				<b>115,1</b>
-	Trường mầm non	cháu	110	104.962	11,5
-	Trường tiểu học	học sinh	143	89.278	12,7
-	Công trình công cộng dịch vụ khác (Trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng, công trình thương mại, dịch vụ)	m <sup>2</sup> sàn	9.319,62	9.753	90,9
<b>2</b>	<b>Cây xanh sử dụng công cộng</b>				<b>4,5</b>
-	Cây xanh sử dụng công cộng	ha	1.28	3.500.000	4,5

(Đơn giá khái toán chỉ mang tính ước tính sơ bộ đối với đồ án quy hoạch. Kinh phí chính xác sẽ được cụ thể hóa tại giai đoạn tiếp theo Lập dự án đầu tư).

#### 10.1.2. Khái toán kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật

Để đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ về hệ thống giao thông, cao độ nền, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước, chất thải rắn và nghĩa trang, với quy mô khu quy hoạch là 156.780,0m<sup>2</sup>. Cần phải đầu tư kinh phí xây dựng khoảng 43,6 (tỷ đồng) cụ thể bảng sau:

STT	Nội dung	Quy mô (ha)	Suất vốn đầu tư (triệu đồng/ha)	Tổng nhu cầu vốn đầu tư (tỷ đồng)
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	5,10	8.549	43,6

(Đơn giá khái toán chỉ mang tính ước tính sơ bộ đối với đồ án quy hoạch. Kinh phí chính xác sẽ được cụ thể hóa tại giai đoạn tiếp theo Lập dự án đầu tư).

### 10.1.3. Tổng hợp khái toán nhu cầu vốn đầu tư

TT	Danh mục	Nhu cầu vốn đầu tư (tỷ đồng)
I	Tổng kinh phí đầu tư xây lắp (1+2)	163,2
1	Công trình công cộng và cây xanh	119,6
2	Hạ tầng kỹ thuật	43,6
II	Kinh phí chuẩn bị đầu tư xây lắp (2% tổng chi phí)	3,3
III	Chi phí khác và chi phí dự phòng (10% tổng chi phí)	16,3
	<b><u>Tổng cộng kinh phí đầu tư và tính toán suất đầu tư xây dựng (I+II+III)</u></b>	<b><u>182,8</u></b>

(Đơn giá khái toán chỉ mang tính ước tính sơ bộ đối với đồ án quy hoạch. Kinh phí chính xác sẽ được cụ thể hóa tại giai đoạn tiếp theo Lập dự án đầu tư).

### 10.2. Hiệu quả dự án

- Đầu tư vào dự án sẽ xây dựng được một khu tái định cư với hàng nghìn m<sup>2</sup> sàn nhà ở và các công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh, trường học và các công trình hạ tầng xã hội khác.

- Giải quyết nhu cầu bố trí tái định cư cho dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí tại xã Mỹ An và các hộ dân thuộc khu tái định cư tại chỗ

- Xây dựng được một khu ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân.

- Tăng cường hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho huyện và khu vực.

- Cải thiện môi trường, đóng góp cho bộ mặt cũng như cảnh quan chung của khu vực.

**Điều 2.** UBND xã Mỹ An và các ngành có liên quan căn cứ nội dung được duyệt tại quyết định này thực hiện các bước tiếp theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin, Chủ tịch UBND xã Mỹ An, Giám đốc Công ty cổ phần Quy hoạch và Phát triển Đô thị Việt Nam và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- UBND huyện (CT, các PCT);
- Phòng KTHT&ĐT;
- LĐVP;
- NC-TH;
- Lưu.

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

**Nguyễn Văn Quân**

**PHỤ LỤC**  
**BẢNG THỐNG KÊ LÔ ĐẤT CHI TIẾT QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**  
*(Đính kèm theo Quyết định số 2075/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Thủ Thừa)*

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DTXD Tối đa (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn tối đa (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	MDXD Tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	Số học sinh
	<b>Tổng cộng</b>		<b>156.780,00</b>	<b>52.313,18</b>	<b>240.849,52</b>	<b>5</b>	<b>1,5</b>	<b>33</b>	<b>100,00</b>	<b>2.192</b>	<b>609</b>	<b>253</b>
<b>1</b>	<b>Đất giáo dục</b>		<b>4.068,91</b>	<b>1.627,56</b>	<b>4.143,27</b>	<b>3</b>	<b>1,0</b>	<b>40</b>	<b>2,60</b>			<b>253</b>
1.1	Trường mầm non		1.848,55	739,42	1.478,84	2	0,8	40	1,18			110
		MN	1.848,55	739,42	1.478,84	2	0,8	40				
1.2	Trường tiểu học		2.220,36	888,14	2.664,43	3	1,2	40	1,42			143
		TH	2.220,36	888,14	2.664,43	3	1,2	40				
<b>2</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>YT</b>	<b>516,92</b>	<b>206,77</b>	<b>413,54</b>	<b>2</b>	<b>0,8</b>	<b>40</b>	<b>0,33</b>			
		YT	516,92	206,77	413,54	2	0,8	40				
<b>3</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>VH</b>	<b>501,02</b>	<b>200,41</b>	<b>400,82</b>	<b>2</b>	<b>0,8</b>	<b>40</b>	<b>0,32</b>			
		VH	501,02	200,41	400,82	2	0,8	40				
<b>4</b>	<b>Đất thương mại</b>	<b>TM</b>	<b>6.075,19</b>	<b>4252,63</b>	<b>8.505,27</b>	<b>2</b>	<b>1,4</b>	<b>70</b>	<b>3,87</b>			
		TM-01	2.129,20	1490,44	2980,88	2	1,4	70				
		TM-02	3.945,99	2762,19	5524,39	2	1,4	70				
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>39.359,66</b>	<b>659,99</b>	<b>659,99</b>	<b>1</b>	<b>0,1</b>	<b>5</b>	<b>25,11</b>			
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	12.815,80	659,99	659,99	1	0,05	5	8,17			
		CX-01	474,44	23,72	23,72	1	0,05	5				
		CX-02	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-03	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-04	890,93	44,55	44,55	1	0,05	5				
		CX-05	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-06	160	8,00	8,00	1	0,05	5				

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DTXD Tối đa (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn tối đa (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	MDXD Tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	Số học sinh
		CX-07	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-08	735,95	56,00	56,00	1	0,08	5				
		CX-09	325,24	16,26	16,26	1	0,05	5				
		CX-10	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-11	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-12	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-13	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-14	5.015,90	250,80	250,80	1	0,05	5				
		CX-15	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-16	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-17	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-18	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-19	874,41	43,72	43,72	1	0,05	5				
		CX-20	160	8,00	8,00	1	0,05	5				
		CX-21	203,19	10,16	10,16	1	0,05	5				
		CX-22	96,78	4,84	4,84	1	0,05	5				
		CX-23	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-24	229,78	11,49	11,49	1	0,05	5				
		CX-25	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-26	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-27	411,79	20,59	20,59	1	0,05	5				
		CX-29	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-30	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-31	591,95	29,60	29,60	1	0,05	5				

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DTXD Tối đa (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn tối đa (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	MDXD Tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	Số học sinh
		CX-32	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-33	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-34	80	4,00	4,00	1	0,05	5				
		CX-35	165,44	8,27	8,27	1	0,05	5				
5.2	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCL	26.543,86						16,93			
		CXCL-01	1.339,52									
		CXCL-02	23.633,25									
		CXCL-03	1.571,09									
<b>6</b>	<b>Đất nhà ở liền kề</b>		<b>55.225,00</b>	<b>45.442,00</b>	<b>227.210,00</b>				<b>35,22</b>	<b>2.192</b>	<b>609</b>	
		LK	55.225,00	45.442,00	227.210,00	5	4,1	95	35,22	2.192	609	
		LK-01	2.517,53	1954,00	9770,00	5	3,9	78		94	26	
		LK-02	1.698,24	1357,00	6785,00	5	4,0	80		65	18	
		LK-03	2.000,00	1600,00	8000,00	5	4,0	80		79	22	
		LK-04	1.400,00	1120,00	5600,00	5	4,0	80		54	15	
		LK-05	2.400,00	1920,00	9600,00	5	4,0	80		97	27	
		LK-06	1.750,90	1340,00	6700,00	5	3,8	77		65	18	
		LK-07	960	816,00	4080,00	5	4,3	85		43	12	
		LK-08	2.405,97	2008,00	10040,00	5	4,2	83		97	27	
		LK-09	784	640,00	3200,00	5	4,1	82		22	6	
		LK-10	400	380,00	1900,00	5	4,8	95		18	5	
		LK-11	784	640,00	3200,00	5	4,1	82		22	6	
		LK-12	286,2	227,00	1135,00	5	4,0	79		7	2	
		LK-13	710,51	587,00	2935,00	5	4,1	83		29	8	
		LK-14	1.368,33	1131,00	5655,00	5	4,1	83		54	15	

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DTXD Tối đa (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn tối đa (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	MDXD Tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	Số học sinh
		LK-15	900	720,00	3600,00	5	4,0	80		32	9	
		LK-16	600	480,00	2400,00	5	4,0	80		22	6	
		LK-17	1.000,00	800,00	4000,00	5	4,0	80		36	10	
		LK-18	1.000,00	800,00	4000,00	5	4,0	80		36	10	
		LK-19	1.100,00	880,00	4400,00	5	4,0	80		40	11	
		LK-20	2.384,00	1994,00	9970,00	5	4,2	84		101	28	
		LK-21	2.312,22	1931,00	9655,00	5	4,2	84		94	26	
		LK-22	1.200,00	1140,00	5700,00	5	4,8	95		54	15	
		LK-23	1.000,00	800,00	4000,00	5	4,0	80		36	10	
		LK-24	1.200,00	960,00	4800,00	5	4,0	80		43	12	
		LK-25	1.997,24	1659,00	8295,00	5	4,2	83		79	22	
		LK-26	1.442,63	1154,00	5770,00	5	4,0	80		47	13	
		LK-27	1.000,00	800,00	4000,00	5	4,0	80		36	10	
		LK-28	800	640,00	3200,00	5	4,0	80		29	8	
		LK-29	2.366,16	1979,00	9895,00	5	4,2	84		97	27	
		LK-30	2.384,00	1996,00	9980,00	5	4,2	84		101	28	
		LK-31	2.400,00	2040,00	10200,00	5	4,3	85		108	30	
		LK-32	800	680,00	3400,00	5	4,3	85		36	10	
		LK-33	1.911,59	1532,00	7660,00	5	4,0	80		76	21	
		LK-34	2.400,00	2040,00	10200,00	5	4,3	85		108	30	
		LK-35	2.400,00	2040,00	10200,00	5	4,3	85		108	30	
		LK-36	960	816,00	4080,00	5	4,3	85		43	12	
		LK-37	960	816,00	4080,00	5	4,3	85		43	12	
		LK-38	457,48	385,00	1925,00	5	4,2	84		22	6	

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DTXD Tối đa (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn tối đa (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	MDXD Tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)	Số học sinh
		LK-39	784	640,00	3200,00	5	4,1	82		22	6	
7	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>HTKT</b>	<b>563,91</b>	<b>225,56</b>	<b>225,56</b>	<b>1</b>	<b>0,4</b>	<b>40</b>	<b>0,36</b>			
8	<b>Đất giao thông</b>		<b>50.469,42</b>	<b>105,42</b>	<b>105,42</b>				<b>32,19</b>			
8.1	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>BDX</i>	<i>2.108,47</i>	<i>105,42</i>	<i>105,42</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	<i>5</i>	<i>1,34</i>			
		BDX-01	718,44	35,92	35,92	1	0,05	5				
		BDX-02	937,82	46,89	46,89	1	0,05	5				
		BDX-03	452,21	22,61	22,61	1	0,05	5				
8.2	<i>Đường giao thông</i>		<i>48.360,95</i>						<i>30,85</i>			