**HUYỆN CẦN GIUỘC – TỈNH LONG AN**

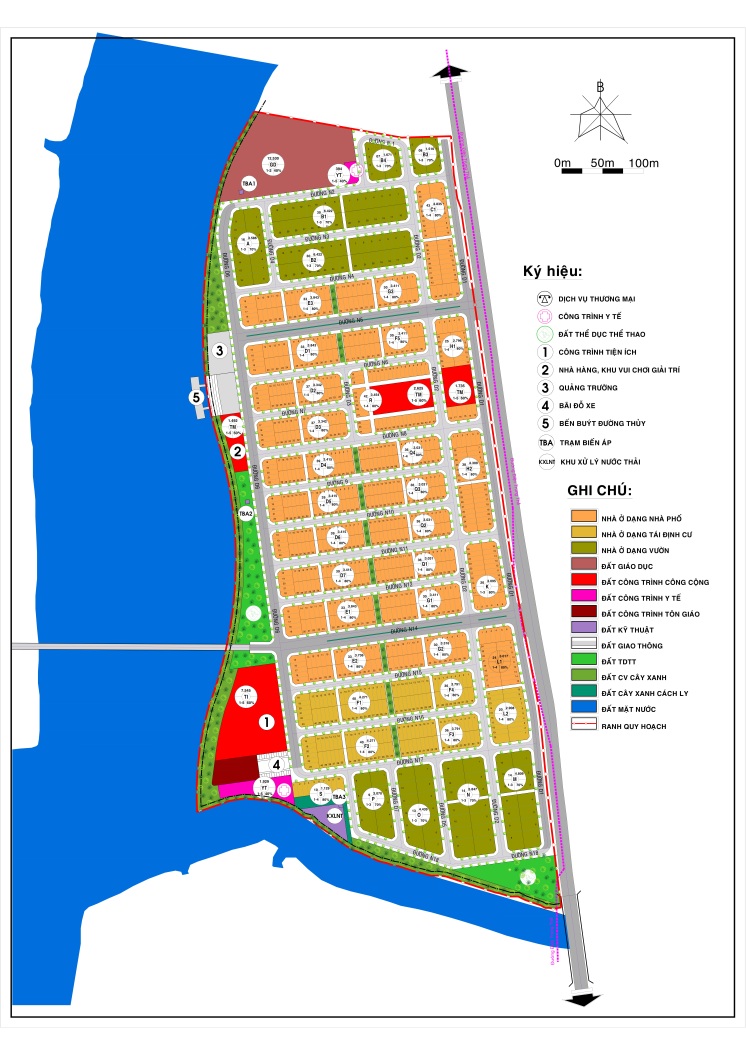
-----o0o-----

**THUYẾT MINH**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**KHU DÂN CƯ AN PHƯỚC SÀI GÒN**

XÃ PHƯỚC LẠI- HUYỆN CẦN GIUỘC - TỈNH LONG AN

****

**NĂM 2019**

**THUYẾT MINH**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**KHU DÂN CƯ AN PHƯỚC SÀI GÒN**

XÃ PHƯỚC LẠI- HUYỆN CẦN GIUỘC - TỈNH LONG AN

*CƠ QUAN PHÊ DUYỆT*

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

*CƠ QUAN THẨM ĐỊNH*

PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN CẦN GIUỘC

*CHỦ ĐẦU TƯ*

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU SÀI GÒN XANH

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN*

TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG

**THUYẾT MINH**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**KHU DÂN CƯ AN PHƯỚC SÀI GÒN**

XÃ PHƯỚC LẠI- HUYỆN CẦN GIUỘC - TỈNH LONG AN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Chủ trì quy hoạch** | **Ths.KTS.** | **Nguyễn Huy Khôi** |
| **Tham gia thiết kế quy hoạch** |  |  |
| Quy hoạch kiến trúc | Ths.KTS. | Nguyễn Huy Khôi |
|  | KTS. | Lê Tuấn Anh |
|  | KTS. | Lê Lam Linh |
|  | KTS. | Trần Bảo Ngọc |
|  | KTS. | Nguyễn Thị Thanh Trúc |
|  | KTS. | Lưu Thị Thanh Hằng |
|  | KS. | Nguyễn Thanh Hà |
|  | KS. | Nguyễn Đại Lộc |
| **Chủ trì kỹ thuật** |  |  |
| Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng | KS. | Nguyễn Anh Bình |
| Thoát nước mưa | KS. | Mai Văn Nhiều |
| Giao thông | KS. | Mai Văn Nhiều |
| Cấp điện, chiếu sáng | KS. | Trần Xuân Ánh |
| Cấp nước | KS. | Liêu Hữu Hùng |
| Thoát nước thải | KS. | Trần Văn Đủ |
| Thông tin liên lạc | KS. | Trần Xuân Ánh |
| **Tham gia thiết kế kỹ thuật** |  |  |
| Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng | KS. | Nguyễn Anh Bình |
| Thoát nước mưa | KS. | Đỗ Minh Hiếu |
| Giao thông | KS. | Mai Văn Nhiều |
| Cấp điện, chiếu sáng | KS. | Trần Xuân Ánh |
| Cấp nước | KS. | Trần Văn Đủ |
| Thoát nước thải | KS. | Đỗ Minh Hiếu |
| Thông tin liên lạc | KS. | Bùi Tấn Phương |
| **Quản lý kỹ thuật** | KS. | Hà Quốc Hưng |

mục lục

[PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU 4](#_Toc22504799)

[1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch 4](#_Toc22504800)

[2. Mục tiêu và yêu cầu phát triển 4](#_Toc22504801)

[3. Các cơ sở pháp lý 4](#_Toc22504802)

[4. Tính chất của khu vực lập quy hoạch 5](#_Toc22504803)

[PHẦN 2: NỘI DUNG QUY HOẠCH CHI TIẾT 6](#_Toc22504804)

[1. Quy mô phạm vi nghiên cứu 6](#_Toc22504805)

[2. Đánh giá sơ bộ về hiện trạng khu vực 7](#_Toc22504807)

[2.1. Hiện trạng sử dụng đất: 7](#_Toc22504808)

[2.2. Hiện trạng kiến trúc và xây dựng: 7](#_Toc22504809)

[2.4. Hiện trạng điều kiện tự nhiên 8](#_Toc22504810)

[2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 8](#_Toc22504811)

[2.6. Đánh giá tổng hợp 8](#_Toc22504811)

[2.7. Các vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch 9](#_Toc22504812)

[2.8. Tái định cư 9](#_Toc22504812)

[3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật 9](#_Toc22504813)

[3.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật 9](#_Toc22504814)

[3.2. Quy mô dự án 10](#_Toc22504815)

[4. Cơ cấu sử dụng đất 11](#_Toc22504813)

[4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất 9](#_Toc22504814)

[4.2. Quy hoạch sử dụng đất 10](#_Toc22504815)

[5. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc 9](#_Toc22504813)

[5.1. Đất ở 9](#_Toc22504814)

[5.2. Đất công trình công cộng 10](#_Toc22504815)

[5.3. Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật 10](#_Toc22504815)

[5.4. Đất cây xanh](#_Toc22504815) 17

[6. Các giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật 26](#_Toc22504816)

[7. Đánh giá tác động môi trường](#_Toc22504816) 26

[8. Khái toán kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật: 39](#_Toc22504824)

[**9. Tổ chức thực hiện: 40**](#_Toc22504825)

[PHẦN 3: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 41](#_Toc22504826)

[1. Kết luận 41](#_Toc22504827)

[2. Kiến nghị 41](#_Toc22504828)

# PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU

## 1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Căn cứ Quyết định số 3228/QĐ-UBND ngày 03/9/2019 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Long An về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư của Công ty CP Xuất nhập khẩu Sài Gòn Xanh.

Khu dân cư An Phước Sài Gòn nằm trong khu khu đô thị vệ tinh Cần Giuộc, là đô thị có nhiều thế mạnh để phát triển với vị trí tiếp giáp TPHCM và là điểm nối giữa các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long với TPHCM. Các khu đô thị mới đang được hình thành xen kẽ và tiếp giáp với đô thị hiện hữu. Để có thể xây dựng các khu dân cư hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường đô thị.

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Phước Sài Gòn xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An nhằm vừa giải quyết nhu cầu nhà ở, nâng cao điều kiện sống cho người dân vừa góp phần hoàn thiện khu đô thị vệ tinh huyện Cần Giuộc.

Khu quy hoạch đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quyết định số 7758/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND huyện Cần Giuộc với diện tích là 31,1247 ha, do vậy công ty đã phối hợp với Trung tâm Quy hoạch Xây dựng tiến hành lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư An Phước Sài Gòn nhằm triển khai các bước tiếp theo để làm cơ sở pháp lý cho việc thiết lập dự án xây dựng, quản lý đất đai và quản lý đầu tư xây dựng.

## 2. Mục tiêu và yêu cầu phát triển

* Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu dân cư
* Lập mặt bằng sử dụng đất, phân chia các lô đất phù hợp với chức năng trong khu vực quy hoạch. Hình thành một khu nhà ở có các khối nhà khang trang sạch, đẹp, hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ.
* Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, định hướng tổ chức các không gian cảnh quan kiến trúc, môi trường đô thị.
* Đề xuất giải pháp xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với điều kiện trong giai đoạn trước mắt và lâu dài.
* Dự án khi hình thành với mong muốn đáp ứng nhu cầu giải quyết chỗ ở cho người dân trong khu vực và vùng lân cận, đồng thời sử dụng quỹ đất một cách hợp lý.
* Các yêu cầu về sử dụng đất, bảo vệ môi trường, sức khỏe và đảm bảo an toàn, tiện nghi cho con người khi lập quy hoạch xây dựng.
* Các yêu cầu tối thiểu về an toàn vệ sinh và tiện nghi cho người sử dụng khi thiết kế xây dựng công trình.
* Các yêu cầu tối thiểu về an toàn lao động, bảo vệ môi trường, cảnh quan lâu dài khi thi công, xây lắp công trình.

## 3. Các cơ sở pháp lý

* Luật quốc hội: số 35/2018/QH14 về việc sử đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch.
* Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06 năm 2014.
* Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc Quản lí không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị.
* Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
* Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết 1 số nội dụng về quy hoạch xây dựng.
* Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 (hiệu lực thi hành ngày 30/8/2019).
* Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 27/06/2016 của Bộ xây dựng quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.
* Thông tư 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của BXD hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn mới;
* Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lí kiến trúc đô thị.
* Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/02017 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định, quản lí chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
* Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2008.
* Quyết định số 2146/QĐ-UBND ngày 19/06/2019 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Long An về việc Quyết định chủ trương đầu tư Chấp thuận nhà đầu tư: Công ty CP Xuất nhập khẩu Sài Gòn Xanh.
* Quyết định số 3228/QĐ-UBND ngày 03/9/2019 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Long An về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư của Công ty CP Xuất nhập khẩu Sài Gòn Xanh.
* Quyết định số 7758/QĐ-UBND ngày 05/11/2019của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư An Phước Sài Gòn, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Sài Gòn Xanh.
* Các văn bản liên quan khác.
* **Cơ sở nghiên cứu**
* Đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
* Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Giuộc đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
* Các bản đồ nền địa chính được cung cấp từ tài liệu Sở tài Nguyên Môi trường;
* Tài liệu, số liệu về hiện trạng khu quy hoạch và các tài liệu có liên quan khác.

### 4. Tính chất của khu vực lập quy hoạch

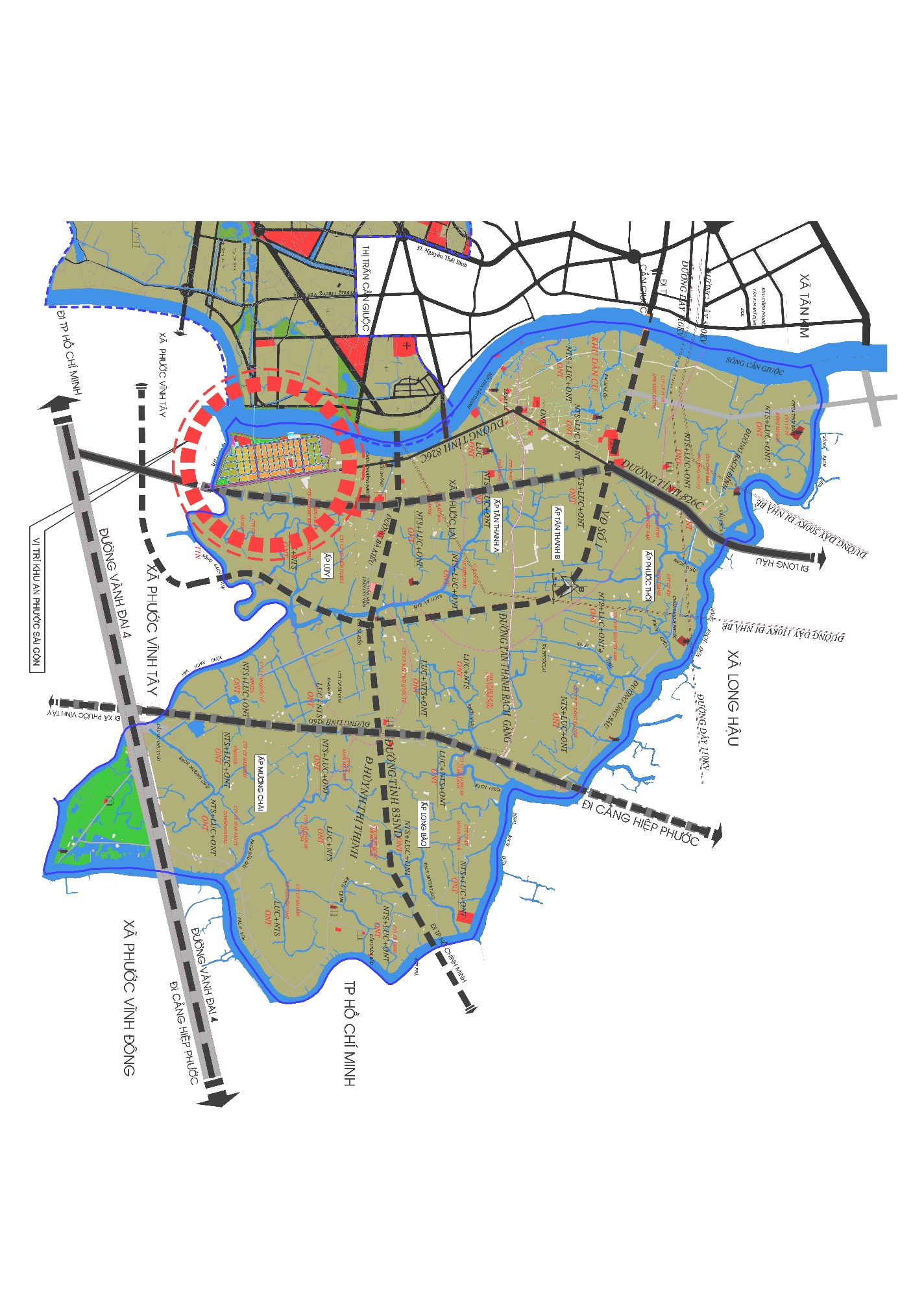
* Tính chất chính của khu quy hoạch là đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu dân cư.

**PHẦN 2: NỘI DUNG QUY HOẠCH CHI TIẾT**

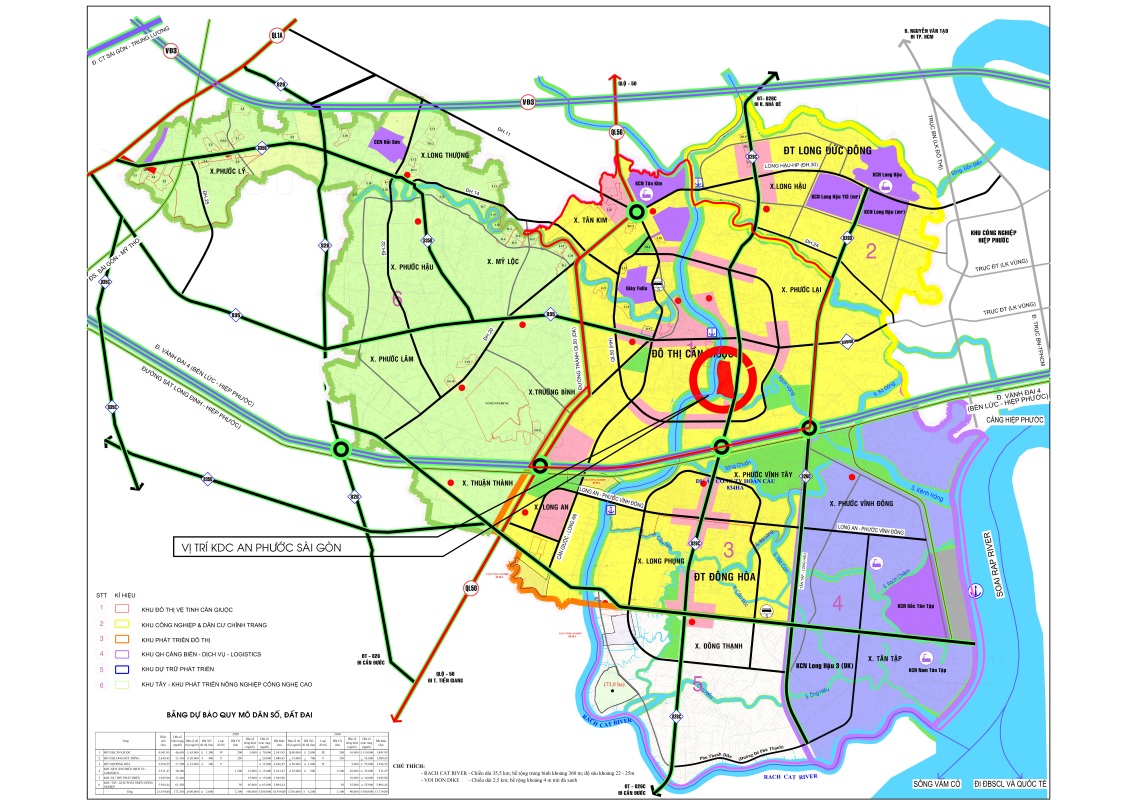
## 1. Quy mô phạm vi nghiên cứu

* Ranh giới khu đất dự kiến lập quy hoạch chi tiết có vị trí thuộc địa phận xã Phước Lại , huyện Cần Giuộc có giới hạn và vị trí tiếp giáp như sau:
* Phía Bắc : giáp đất nông nghiệp và đất ở nông thôn.
* Phía Đông : giáp đường Tỉnh 826C.
* Phía Tây : giáp sông Cần Giuộc
* Phía Nam : giáp rạch Ván.

Quy mô diện tích khoảng : 31,1247 ha



Hình 1: Vị trí khu vực nghiên cứu trong xã nông thôn mới xã Phước Lại

**

Hình 2: Vị trí nghiên cứu trong điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Giuộc đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

## 2. Đánh giá sơ bộ về hiện trạng khu vực

### 2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch khu dân cư là 311.247m2, trong đó:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (m2)** | **Tỷ lệ (%)** |
| 1 | Đất ở | 85.821 | 27,57 |
| 2 | Đất nông nghiệp | 154.510 | 49,64 |
| 3 | Đất nuôi trồng thủy sản | 42.467 | 13,64 |
| 4 | Phần đất bồi đang sử dụng làm ao nuôi tôm | 10.158 | 3,27 |
| 5 | Đất tôn giáo | 781 | 0,25 |
| 6 | Phần đất bồi | 6.327 | 2,03 |
| 7 | Giao thông | 371 | 0,12 |
| 8 | Kênh, rạch | 10.812 | 3,48 |
|  | **Tổng** | **311.247** | **100,00** |

**2.2. Hiện trạng kiến trúc và xây dựng:**

- Trong khu quy hoạch có khoảng 650 người dân sinh sống.

+ Nhà ở: 179 căn diện tích 13.784m².

+ Mồ mã: khoảng 97 mộ

**2.3. Hiện trạng kinh tế - xã hội:**

Phần lớn dân cư trong khu vực chủ yếu làm công nhân ở các xí nghiệp, phần còn lại làn buôn bán nhỏ và làm nông. Thu nhập bình quân đầu người thấp khoảng 50 - 100 triệu động người/năm.

### 2.4. Hiện trạng điều kiện tự nhiên

*Sử dụng đất:* Khu vực chủ yếu là đất nông nghiệp, ruộng, nuôi trồng thủy sản và các rạch nhỏ. Còn có một số nhà ở thổ cư trong khu quy hoạch.

*Địa hình:* Địa hình trong khu vực tương đối bằng phẳng, hầu hết là đất nuôi trồng thủy sản. Khu quy hoạch nằm trong xã Phước Lại thuộc tiểu vùng Hạ của huyện Cần Giuộc.

*Địa chất thủy văn:* Khu đất nằm trong vùng điạ chất yếu

***Khí hậu:*** Cần Giuộc nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa với nền nhiệt độ cao đều quanh năm, lượng nhiệt lớn, lượng mưa khá lớn và phân bố theo mùa. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11; Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau; Nhiệt độ trung bình năm 26,40C; Độ ẩm bình quân: 80%; Số giờ nắng: 7,2 giờ/ngày, tổng số giờ nắng trong năm 1.800 – 2000 giờ; Gió Đông – Nam: mùa mưa; Gió Tây – Nam: mùa khô; Tốc độ gió bình quân: 1,8 m/giây; tốc độ gió lớn nhất: 30 m/giây;

### 2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

***Giao thông:***

- Ở cặp ranh khu đất có tuyến đường tỉnh 826C, mặt nhựa rộng 7m, lộ giới từ tim vào 15m. Còn có một số đường đất, bờ kênh dẫn vào nhà dân.

- Ngoài ra ở phía Tây khu quy hoạch giáp sông Cần Giuộc, phía Nam giáp rạch Váng.

***Hệ thống điện:*** Trong khu vực đã có đường dây trung thế 3 pha, hạ thế, điện chiếu sáng và cáp thông tin liên lạc cặp đường Tỉnh 826C.

***Cấp nước:*** Trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước hoàn chỉnh, dân cư chủ yếu sử dụng nước mưa và mua nước từ khu vực khác.

***Thoát nước sinh hoạt:*** Trong khu vực chưa có hệ thống thoát nước, nước mưa tự thấm hoặc thoát ra kênh rạch theo địa hình tự nhiên, nước thải sinh hoạt từ các hộ dân thải trực tiếp ra kênh rạch trong khu vực.

**2.6. Đánh giá tổng hợp**

* ***Thuận lợi***

Khu vực nghiên cứu có vị trí thuận lợi về hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp nước...

Quỹ đất nông nghiệp lớn thuận lợi cho việc đền bù giải tỏa.

Hai mặt giáp sông, rạch thuận lợi cho việc thoát nước và tạo cảnh quan ven sông.

* ***Khó khăn***

Địa chất yếu gây khó khăn cho việc xây dựng.

Hệ thống hạ tầng xã hội như trường học, y tế... còn thiếu nên cần phải được đầu tư.

### 2.7. Các vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng và các định hướng có liên quan, cụ thể hóa định hướng quy hoạch chi tiết xây dựng của huyện Cần Giuộc đã được phê duyệt. Xác định vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các khu vực chức năng khác đảm bảo phục vụ cho nhu cầu xây dựng và phát triển đô thị.

**2.8. Tái định cư**

Về tái định cư nhà ở: chủ đầu tư dự kiến bố trí tái định cư với diện tích trung bình ≥ 100m²/lô cho các hộ dân có nhà và đất đủ điều kiện tái định cư.

Về mồ mã: chủ đầu tư liên hệ với các khu nghĩa trang nhân dân gần khu quy hoạch để bố trí, di dời mồ mã trong khu quy hoạch, đồng thời hỗ trợ kinh phí di dời mồ mã.

## 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

### 3.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Căn cứ “Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”, ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ -BXD ngày 03 /04/2008 của Bộ Xây dựng.

- Theo đặc điểm vị trí, hiện trạng khu vực thiết kế và hướng đầu tư phát triển trong tương lai và tính chất Khu dân cư.

***\* Về sử dụng đất và kiến trúc xây dựng:***

*+ Đất ở : ≥ 25m2/người.*

*+ Đất công trình công cộng : ≥ 5m2/người.*

*+ Đất cây xanh-TDTT : ≥ 3m2/người*

*+ Đất giao thông + Đất hạ tầng kỹ thuật : ≥ 5m2/người.*

*Dân số dự kiến khoảng 4.588 người.*

***Đất dịch vụ thương mại:***

* *Mật độ xây dựng: ≤ 60%.*
* *Tầng cao: 1-5 tầng.*

***Đất giáo dục:***

*Trường trung học cơ sở: 55 chỗ/1.000 người; 15 m²/1 chỗ.*

* *Mật độ xây dựng: ≤ 40%.*
* *Tầng cao: ≤ 2 tầng.*

*Trường tiểu học: 65 chỗ/1.000 người; 15 m²/1 chỗ.*

* *Mật độ xây dựng: ≤ 40%.*
* *Tầng cao: ≤ 2 tầng*

*Trường mầm non: 50 chỗ/1.000 người; 15 m²/1 chỗ.*

* *Mật độ xây dựng: ≤ 40%.*
* *Tầng cao: 1 tầng.*

***Đất dịch vụ công cộng (tiện ích, y tế):***

* *Mật độ xây dựng: ≤ 60%.*
* *Tầng cao: 1-5 tầng.*

***Đất ở:***

*- Nhà ở dạng liên kế phố, liên kế vườn:*

*+ Tiêu chuẩn: ≥ 80 m²/ thửa.*

*+ Tầng cao:1- 4 tầng.*

*- Nhà ở dạng biệt thự:*

*+ Tiêu chuẩn: ≥ 150 m²/ thửa.*

*+ Tầng cao: 1-3 tầng.*

*- Nhà ở dạng tái định cư:*

*+ Tiêu chuẩn: ≥ 100 m²/ thửa.*

*+ Tầng cao: 1-3 tầng.*

***\* Tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật:***

***- Cấp điện:***

*+ Nhà ở : 3 kW/hộ ÷ 5 kW/hộ.*

*+ Nhà trẻ - mẫu giáo :0,2kW/ học sinh*

*+ Trường tiểu học, trung học cơ sở :0,15kW/học sinh*

*+ Đất thương mại dịch vụ, công cộng : ≥ 30W/m² sàn*

*+ Khu kỹ thuật :200kW/ha*

*+ Chiếu sáng công cộng :5kW/ha*

***- Cấp nước:***

*+ Nước sinh hoạt : 120 lít/người/ngày.đêm*

*+ Nước công trình công cộng và dịch vụ : 2 lít/m2 sàn.ngày.*

*+ Nước trường tiểu học, trung học cơ sở : 20 lít /học sinh. ngày*

*+ Nước cấp cho trường mẫu giáo : 100 lít/cháu.*

*+ Nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m2.ngày.*

*+ Nước rửa đường : 0,5 lít/m2.ngày.*

***- Nước thải:*** *lưu lượng nước thải ≥ 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.*

***- Rác thải:*** *1 kg/người.ngày.*

***- Thông tin liên lạc:***

*+ Khu dân cư : 25 thuê bao/100 dân*

*+ Khu thương mại, dịch vụ :24 thuê bao/ha.*

### 3.2. Quy mô dự án

Tổng diện tích dự án: 31,1247 ha - Tổng dân số: 4.588 người

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Chức năng** | **Diện Tích (m²)** | **Số lượng** |
| 1 | Đất nhà liên kế phố, liên kế vườn | 82.788 | 824 lô |
| 2 | Đất nhà biệt thự vườn | 37.782 | 141 lô |
| 3 | Đất nhà lk phố TĐC , lk vườn TĐC | 20.161 | 182 lô |
| Tổng số lô | | 140.731 | 1.147 lô |

***Đất giáo dục:***

*Trường trung học cơ sở: 4.588 người x 55 chỗ/1.000 người x 15 m²/chỗ.*

- Tổng số học sinh : 252 học sinh.

- Diện tích quy hoạch : 3.780 m2.

*Trường tiểu học: 4.588 người x 65 chỗ/1.000 ngườix 15 m²/chỗ.*

- Tổng số học sinh : 298 học sinh.

- Diện tích quy hoạch : 4.470 m2.

*Trường mầm non: 4.588 người x 50 chỗ/1.000 người; 15 m²/1 chỗ.*

- Tổng số học sinh : 229 học sinh.

- Diện tích quy hoạch : 3.435 m2.

Tổng cộng: 779 học sinh và (16,08m²/chổ) : 12.530m²

**4. Cơ cấu sử dụng đất**

**4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng : 67,84m²/người.**

- Đất ở : 30,67m²/người

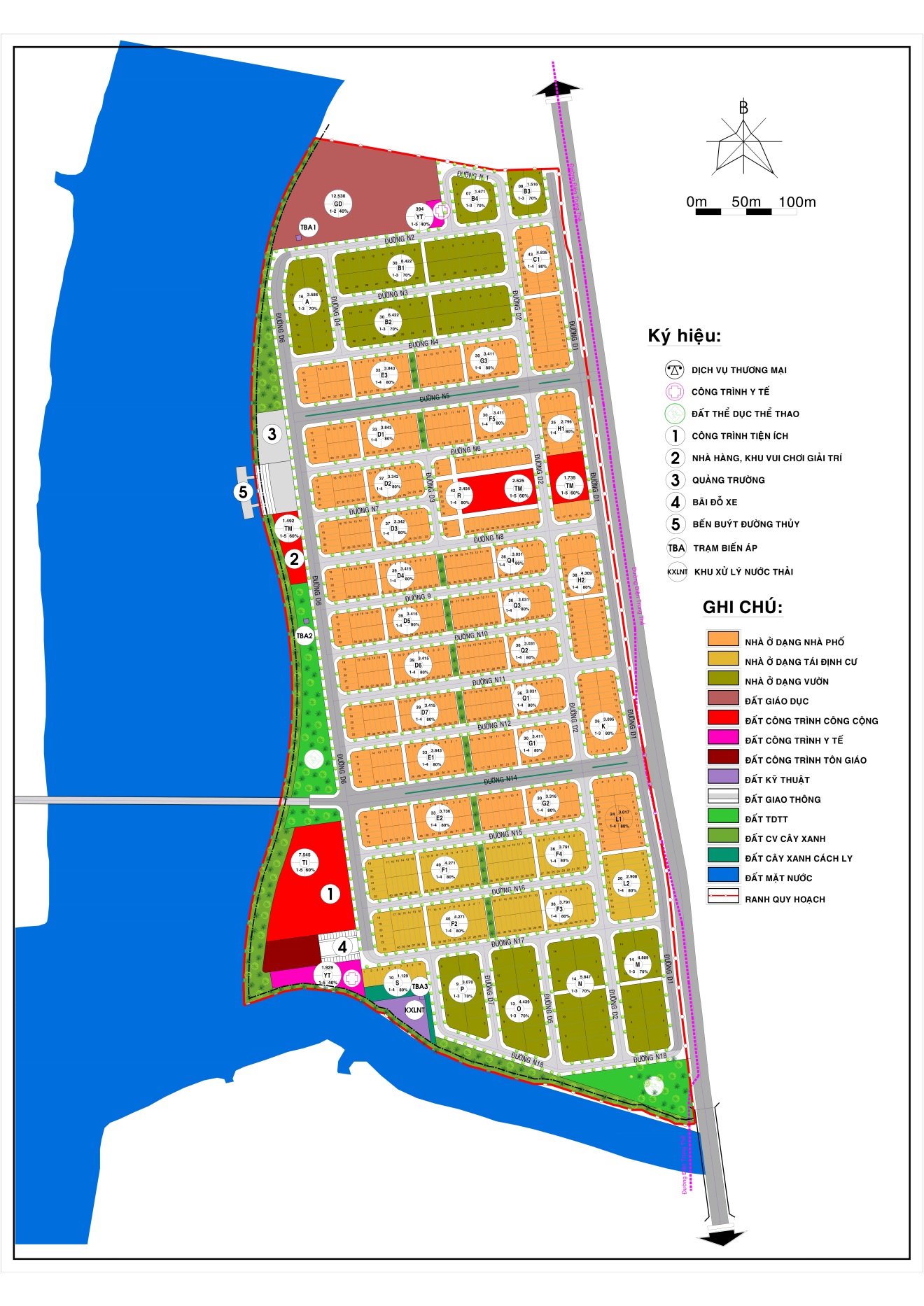
- Đất công trình công cộng : 6,52m²/người

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật : 24,91 m²/người

- Đất cây xanh : 5,74 m²/người.

* 1. **Quy hoạch sử dụng đất:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI KHU DÂN CƯ (Quy mô dân số: 4.588người)** | | | | |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **CHỈ TIÊU  (m²/NGƯỜI)** | **DIỆN TÍCH  (m²)** | **TỶ LỆ  (%)** |
| **1** | **ĐẤT Ở (1147 lô)** | **30,67** | **140.731,0** | **45,22** |
|  | Đất nhà liên kế phố, liên kế vườn\ (824 lô) |  | 82.788,0 |  |
| Đất nhà biệt thự vườn (141 lô) |  | 37.782,0 |  |
| Đất nhà lk phố TĐC , lk vườn TĐC  (182 lô) |  | 20.161,0 |  |
| **2** | **ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG** | **6,52** | **29.919,0** | **9,61** |
|  | Đất khu thương mại - dịch vụ |  | 5.852,0 |  |
| Đất công trình công cộng tiện ích |  | 7.545,0 |  |
| Đất công trình y tế |  | 2.323,0 |  |
| Đất giáo dục (nhà trẻ-mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở) |  | 12.530,0 |  |
| Đất tôn giáo |  | 1.669,0 |  |
| **3** | **ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT** | **0,54** | **2.449,0** | **0,78** |
|  | Khu xử lý nước thải |  | 2.374,0 |  |
| Trạm biến áp |  | 75,0 |  |
| **4** | **ĐẤT CÂY XANH** | **5,74** | **26.318,0** | **8,46** |
|  | Đất cv cây xanh |  | 16.538,0 |  |
| Đất thể dục thể thao |  | 9.780,0 |  |
| **5** | **ĐẤT GIAO THÔNG** | **24,37** | **111.830,0** | **35,93** |
|  | Quảng trường- bãi đậu xe- bến buýt |  | 4.466,0 |  |
| Giao thông |  | 107.364,0 |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **67,84** | **311.247,0** | **100,00** |

****

Hình 5: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG THỐNG KÊ PHÂN LÔ ĐẤT Ở LIÊN KẾ PHỐ - LIÊN KẾ VƯỜN** | | | | | | | | | | |
| **S**  **TT** | **Tên khu** | **Tổng Diện tích (m2)** | **Tổng số lô** | **Tên lô** | **Số lô** | **Kích thước lô (m)** | **Diện tích lô (m2)** | **mật độ XD %** | **Tầng cao** | **Loại nhà** |
| 1 | C1 | **4.835,00** | 43 | góc 1 | 1 | - | 217,50 | 68 | 4 | Nhà lk phố |
| 2 | 1 | - | 111,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 3 | 1 | - | 111,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 4 | 1 | - | 112,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 5 | 1 | - | 112,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 6 | 1 | - | 113,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 7 | 1 | - | 113,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 8 | 1 | - | 113,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 9 | 1 | - | 114,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 10 | 1 | - | 114,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 11 | 1 | - | 115,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 12 | 1 | - | 115,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 13 | 1 | - | 116,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 14 | 1 | - | 116,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 15 | 1 | - | 116,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 16 | 1 | - | 117,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 17 | 1 | - | 117,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 18 | 1 | - | 117,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 19 | 1 | - | 118,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 20 | 1 | - | 163,50 | 73 | 4 | Nhà lk phố |
| 21-23 | 3 | - | 108,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 24 | 1 | - | 148,50 | 75 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 25 | 1 | - | 187,50 | 71 | 4 | Nhà lk phố |
| 26-43 | 18 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 4 | Nhà lk phố |
| 2 | D1 | **3.843,00** | 33 | 1 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 82 | 4 | Nhà lk phố |
| 2-8 | 7 | 6mx18m | 108,00 | 88 | 4 | Nhà lk phố |
| 9-10 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 82 | 4 | Nhà lk phố |
| 11-14 | 5 | 6mx18m | 108,00 | 88 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 15 | 1 | - | 175,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 16-18 | 3 | 6mx20m | 120,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 19 | 1 | - | 175,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 20-23 | 3 | 6mx18m | 108,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 24-25 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 26-32 | 7 | 6mx18m | 108,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 33 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 3 | D2 | **3.342,00** | 37 | góc 1 | 1 |  | 123,50 | 78 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-9 | 8 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 10-11 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 12-16 | 5 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 17 | 1 | - | 135,50 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 18-20 | 3 | 6mx20m | 120,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 21 | 1 | - | 135,50 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 22 | 1 | - | 123,50 | 78 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 23-30 | 8 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 31-32 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 33-37 | 5 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 4 | D3 | **3.342,00** | 37 | góc 1 | 1 |  | 123,50 | 78 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-9 | 8 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 10-11 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 12-16 | 5 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 17 | 1 | - | 135,50 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 18-20 | 3 | 6mx20m | 120,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 21 | 1 | - | 135,50 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 22 | 1 | - | 123,50 | 78 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 23-30 | 8 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 31-32 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 33-37 | 5 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 5 | D4 | **3.415,00** | 39 | 1 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-10 | 9 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 11-12 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 13-16 | 4 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 17 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 18 | 1 | - | 121,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 19-21 | 3 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 22 | 1 | - | 121,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 23 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 24-32 | 9 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 33-34 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 35-38 | 4 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 39 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 6 | D5 | **3.415,00** | 39 | 1 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-10 | 9 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 11-12 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 13-16 | 4 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 17 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 18 | 1 | - | 121,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 19-21 | 3 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 22 | 1 | - | 121,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 23 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 24-32 | 9 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 33-34 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 35-38 | 4 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 39 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 7 | D6 | **3.415,00** | 39 | 1 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-10 | 9 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 11-12 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 13-16 | 4 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 17 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 18 | 1 | - | 121,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 19-21 | 3 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 22 | 1 | - | 121,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 23 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 24-32 | 9 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 33-34 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 35-38 | 4 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 39 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 8 | D7 | **3.415,00** | 39 | 1 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-10 | 9 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 11-12 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 13-16 | 4 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 17 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 18 | 1 | - | 121,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 19-21 | 3 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 22 | 1 | - | 121,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 23 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 24-32 | 9 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 33-34 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 35-38 | 4 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 39 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 9 | E1 | **3.843,00** | 33 | 1 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Liên kế vườn |
| 2-8 | 7 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Liên kế vườn |
| 9-10 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Liên kế vườn |
| 11-14 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Liên kế vườn |
| góc 15 | 1 | - | 175,50 | 73 | 4 | Nhà lk phố |
| 16-18 | 3 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 19 | 1 | - | 175,50 | 73 | 4 | Nhà lk phố |
| 20-23 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | Nhà lk phố |
| 24-25 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 1-4 | Nhà lk phố |
| 26-32 | 7 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | Nhà lk phố |
| 33 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 1-4 | Nhà lk phố |
| 10 | E2 | **3.736,00** | 33 | 1 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 2-8 | 7 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 9-10 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 11-14 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 15 | 1 | - | 175,50 | 73 | 4 | Nhà lk phố |
| 16-18 | 3 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 19 | 1 | - | 155,50 | 75 | 4 | Nhà lk phố |
| 20-23 | 4 | 6mx17m | 102,00 | 80 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 24-25 | 2 | 7mx17m | 119,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 26-32 | 7 | 6mx17m | 102,00 | 80 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 33 | 1 | 7mx17m | 119,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 11 | E3 | **3.843,00** | 33 | 1 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 2-8 | 7 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 9-10 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 11-14 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 15 | 1 | - | 175,50 | 73 | 4 | Nhà lk phố |
| 16-18 | 3 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 19 | 1 | - | 175,50 | 73 | 4 | Nhà lk phố |
| 20-23 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 24-25 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 26-32 | 7 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 33 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 12 | F5 | **3.411,00** | 30 | góc 1 | 1 | - | 139,50 | 76 | 4 | Nhà lk phố |
| 2-7 | 6 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 8-9 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 10-14 | 5 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 15 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 16 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 17-21 | 5 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 22-23 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 24-29 | 6 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 30 | 1 | - | 139,50 | 76 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 13 | G1 | **3.411,00** | 30 | góc 1 | 1 | - | 139,50 | 76 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-7 | 6 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 8-9 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 10-14 | 5 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 15 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 16 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 17-21 | 5 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 22-23 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 24-29 | 6 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 30 | 1 | - | 139,50 | 76 | 4 | Nhà lk phố |
| 14 | G2 | **3.316,00** | 30 | góc 1 | 1 | - | 139,50 | 76 | 4 | Nhà lk phố |
| 2-7 | 6 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 8-9 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 10-14 | 5 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 15 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 16 | 1 | 7mx17m | 119,00 | 78 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 17-21 | 5 | 6mx17m | 102,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 22-23 | 2 | 7mx17m | 119,00 | 77 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 24-29 | 6 | 6mx17m | 102,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 30 | 1 | - | 131,50 | 77 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 15 | G3 | **3.411,00** | 30 | góc 1 | 1 | - | 139,50 | 76 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-7 | 6 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 8-9 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 10-14 | 5 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 15 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 16 | 1 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 17-21 | 5 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 22-23 | 2 | 7mx18m | 126,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 24-29 | 6 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 30 | 1 | - | 139,50 | 76 | 4 | Nhà lk phố |
| 16 | Q1 | **3.031,00** | 36 | góc 1 | 1 | - | 107,50 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-8 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 9-10 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 11-17 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 18 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 19 | 1 | - | 107,50 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 20-26 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 27-28 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 29-35 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 36 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 17 | Q2 | **3.031,00** | 36 | góc 1 | 1 | - | 107,50 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-8 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 9-10 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 11-17 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 18 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 19 | 1 | - | 107,50 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 20-26 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 27-28 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 29-35 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 36 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 18 | Q3 | **3.031,00** | 36 | góc 1 | 1 | - | 107,50 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-8 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 9-10 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 11-17 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 18 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 19 | 1 | - | 107,50 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 20-26 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 27-28 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 29-35 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 36 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 19 | Q4 | **3.031,00** | 36 | góc 1 | 1 | - | 107,50 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 2-8 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 9-10 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 11-17 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 18 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 19 | 1 | - | 107,50 | 79 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 20-26 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 27-28 | 2 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 29-35 | 7 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 1-4 | Liên kế vườn |
| góc 36 | 1 | 6mx16m | 96,00 | 82 | 1-4 | Liên kế vườn |
| 20 | R | **3.454,00** | 42 | góc 1 | 1 | - | 75,50 | 90 | 4 | Nhà lk phố |
| 2-15 | 14 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 16 | 1 | - | 91,50 | 84 | 4 | Nhà lk phố |
| 17-18 | 2 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 4 | Nhà lk phố |
| 19 | 1 | 7,5mx16m | 120,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 20-23 | 4 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 4 | Nhà lk phố |
| 24 | 1 | 7,5mx16m | 120,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 25-26 | 2 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 27 | 1 | - | 91,50 | 84 | 4 | Nhà lk phố |
| 28-41 | 14 | 5mx16m | 80,00 | 88 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 42 | 1 | - | 75,50 | 90 | 4 | Nhà lk phố |
| 21 | H1 | **2.796,00** | 25 | góc 1 | 1 | - | 148,50 | 75 | 4 | Nhà lk phố |
| 2-4 | 3 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 5 | 1 | - | 166,50 | 73 | 4 | Nhà lk phố |
| 6 | 1 | - | 114,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 7 | 1 | - | 114,10 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 8 | 1 | - | 114,20 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 9 | 1 | - | 114,30 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 10 | 1 | - | 114,40 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 11 | 1 | - | 114,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 12 | 1 | - | 114,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 13 | 1 | - | 107,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 14-17 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 18 | 1 | - | 103,50 | 80 | 4 | Nhà lk phố |
| 19-25 | 7 | 6mx17m | 102,00 | 80 | 4 | Nhà lk phố |
| 22 | H2 | **4.309,00** | 38 | góc 1 | 1 | - | 103,50 | 80 | 4 | Nhà lk phố |
| 2-5 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 6 | 1 | - | 109,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 7 | 1 | - | 116,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 8 | 1 | - | 116,70 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 9 | 1 | - | 117,10 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 10-11 | 2 | - | 117,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 12-13 | 2 | - | 118,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 14 | 1 | - | 118,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 15 | 1 | - | 119,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 16-17 | 2 | - | 119,20 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 18-20 | 3 | - | 119,30 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 21 | 1 | - | 119,40 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 22 | 1 | - | 194,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 23 | 1 | - | 165,50 | 73 | 4 | Nhà lk phố |
| 24-38 | 15 | 6mx17m | 102,00 | 80 | 4 | Nhà lk phố |
| 23 | K | **3.095,00** | 26 | góc 1 | 1 | - | 130,50 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 2-5 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 6 | 1 | - | 139,00 | 76 | 4 | Nhà lk phố |
| 7 | 1 | - | 120,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 8 | 1 | - | 119,50 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 9 | 1 | - | 118,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 10 | 1 | - | 117,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 11 | 1 | - | 115,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| 12 | 1 | - | 114,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 13 | 1 | - | 113,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 14 | 1 | - | 112,50 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 15 | 1 | - | 111,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 16 | 1 | - | 160,00 | 74 | 4 | Nhà lk phố |
| 17-25 | 9 | 6mx19m | 114,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| góc 16 | 1 | - | 166,50 | 73 | 4 | Nhà lk phố |
| 24 | L1 | **3.017,00** | 24 | góc 1 | 1 | - | 148,50 | 75 | 4 | Nhà lk phố |
| 2-5 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 4 | Nhà lk phố |
| 6 | 1 | - | 145,00 | 76 | 4 | Nhà lk phố |
| 7 | 1 | - | 127,50 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 8 | 1 | - | 129,50 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 9 | 1 | - | 131,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 10 | 1 | - | 133,00 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 11 | 1 | - | 134,50 | 77 | 4 | Nhà lk phố |
| 12 | 1 | - | 136,50 | 76 | 4 | Nhà lk phố |
| 13 | 1 | - | 138,00 | 76 | 4 | Nhà lk phố |
| 14 | 1 | - | 140,00 | 76 | 4 | Nhà lk phố |
| 15 | 1 | - | 141,50 | 76 | 4 | Nhà lk phố |
| 16-24 | 9 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 4 | Nhà lk phố |
| **Tổng** | | **82.788** | **824** |  | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG THỐNG KÊ PHÂN LÔ ĐẤT Ở BIỆT THỰ VƯỜN** | | | | | | | | | | |
| **STT** | **Tên khu** | **Tổng Diện tích (m2)** | **Tổng số lô** | **Tên lô** | **Số lô** | **Kích thước lô (m)** | **Diện tích lô (m2)** | **mật độ XD %** | **Tầng cao** | **Loại nhà** |
| 1 | A | **3.586,00** | 16 | góc 1 | 1 | - | 375,50 | 56 | 1-3 | BT vườn |
| 2-7 | 6 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| góc 8 | 1 | - | 275,50 | 63 | 1-3 | BT vườn |
| góc 9 | 1 | - | 272,00 | 63 | 3 | BT vườn |
| 10 | 1 | - | 188,00 | 71 | 3 | BT vườn |
| 11 | 1 | - | 199,50 | 70 | 3 | BT vườn |
| 12-15 | 4 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 3 | BT vườn |
| góc 16 | 1 | - | 275,50 | 63 | 3 | BT vườn |
| 2 | B1 | **6.422,00** | 30 | góc 1 | 1 | - | 265,50 | 64 | 1-3 | BT vườn |
| 2-6 | 5 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| 7-8 | 2 | 12mx20m | 240,00 | 66 | 1-3 | BT vườn |
| 9-14 | 6 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| góc 15 | 1 | - | 265,50 | 64 | 1-3 | BT vườn |
| góc 16 | 1 | - | 265,50 | 64 | 1-3 | BT vườn |
| 17-21 | 5 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| 22-23 | 2 | 12mx20m | 240,00 | 66 | 1-3 | BT vườn |
| 24-29 | 6 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| góc 30 | 1 | - | 265,50 | 64 | 1-3 | BT vườn |
| 3 | B2 | **6.422,00** | 30 | góc 1 | 1 | - | 265,50 | 64 | 1-3 | BT vườn |
| 2-6 | 5 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| 7-8 | 2 | 12mx20m | 240,00 | 66 | 1-3 | BT vườn |
| 9-14 | 6 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| góc 15 | 1 | - | 265,50 | 64 | 1-3 | BT vườn |
| góc 16 | 1 | - | 265,50 | 64 | 1-3 | BT vườn |
| 17-21 | 5 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| 22-23 | 2 | 12mx20m | 240,00 | 66 | 1-3 | BT vườn |
| 24-29 | 6 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| góc 30 | 1 | - | 265,50 | 64 | 1-3 | BT vườn |
| 4 | B4 | **1.516,00** | 8 | góc 1 | 1 | - | 234,00 | 67 | 1-3 | BT vườn |
| 2-3 | 2 | - | 182,50 | 72 | 1-3 | BT vườn |
| góc 4 | 1 | - | 193,00 | 71 | 1-3 | BT vườn |
| góc 5 | 1 | - | 200,50 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| 6-7 | 2 | 10mx16m | 160,00 | 74 | 1-3 | BT vườn |
| góc 8 | 1 | - | 203,50 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| 5 | B5 | **1.671,00** | 7 | góc 1 | 1 | - | 255,50 | 65 | 1-3 | BT vườn |
| 2 | 1 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| góc 3 | 1 | - | 315,00 | 59 | 1-3 | BT vườn |
| góc 4 | 1 | - | 245,00 | 66 | 1-3 | BT vườn |
| 5-6 | 2 | 10mx20m | 200,00 | 70 | 1-3 | BT vườn |
| góc 7 | 1 | - | 255,50 | 65 | 1-3 | BT vườn |
| 6 | M | **4.809,00** | 14 | góc 1 | 1 | - | 418,50 | 54 | 1-3 | BT vườn |
| 2 | 1 | - | 342,00 | 58 | 1-3 | BT vườn |
| 3 | 1 | - | 332,50 | 58 | 1-3 | BT vườn |
| 4 | 1 | - | 325,00 | 58 | 1-3 | BT vườn |
| 5 | 1 | - | 322,00 | 58 | 1-3 | BT vườn |
| 6 | 1 | - | 319,00 | 58 | 1-3 | BT vườn |
| góc 7 | 1 | - | 459,00 | 52 | 1-3 | BT vườn |
| góc 8 | 1 | - | 435,50 | 60 | 1-3 | BT vườn |
| 9-13 | 5 | 15mx20m | 300,00 | 60 | 1-3 | BT vườn |
| góc 14 | 1 | - | 355,50 | 57 | 1-3 | BT vườn |
| 7 | N | **5.847,00** | 14 | góc 1 | 1 | - | 454,50 | 52 | 1-3 | BT vườn |
| 2-6 | 5 | 15mx25,5 | 382,50 | 56 | 1-3 | BT vườn |
| góc 7 | 1 | - | 556,50 | 60 | 1-3 | BT vườn |
| góc 8 | 1 | - | 556,50 | 56 | 1-3 | BT vườn |
| 9-13 | 5 | 15mx25,5 | 382,50 | 56 | 1-3 | BT vườn |
| góc 14 | 1 | - | 454,50 | 52 | 1-3 | BT vườn |
| 8 | O | **4.439,00** | 13 | góc 1 | 1 | - | 382,50 | 56 | 1-3 | BT vườn |
| 2-6 | 5 | 15mx21,5 | 322,50 | 59 | 1-3 | BT vườn |
| góc 7 | 1 | - | 333,00 | 58 | 1-3 | BT vườn |
| góc 8 | 1 | - | 438,50 | 53 | 1-3 | BT vườn |
| 9-12 | 4 | 15mx21,5 | 322,50 | 59 | 1-3 | BT vườn |
| góc 13 | 1 | - | 382,50 | 56 | 1-3 | BT vườn |
| 9 | P | **3.070,00** | 9 | góc 1 | 1 | - | 355,50 | 57 | 1-3 | BT vườn |
| 2-4 | 3 | 15mx20m | 300,00 | 60 | 1-3 | BT vườn |
| góc 5 | 1 | - | 373,00 | 56 | 1-3 | BT vườn |
| góc 6 | 1 | - | 486,00 | 51 | 1-3 | BT vườn |
| 7-8 | 2 | 15mx20m | 300,00 | 60 | 1-3 | BT vườn |
| góc 9 | 1 | - | 355,50 | 57 | 1-3 | BT vườn |
| **Tổng** | | **37.782** | **141** |  | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG THỐNG KÊ PHÂN LÔ ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ** | | | | | | | | | | |
| **S**  **TT** | **Tên khu** | **Tổng Diện tích (m2)** | **Tổng số lô** | **Tên lô** | **Số lô** | **Kích thước lô (m)** | **Diện tích lô (m2)** | **mật độ XD %** | **Tầng cao** | **Loại nhà** |
| 1 | F1 | **4.271,00** | 40 | 1 | 1 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 2-10 | 9 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 11-12 | 2 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 13-16 | 4 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 17 | 1 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| góc 18 | 1 | - | 139,50 | 76 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 19-22 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| góc 23 | 1 | - | 139,50 | 76 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 24 | 1 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 25-33 | 9 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 34-35 | 2 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 36-39 | 4 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 40 | 1 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 2 | F2 | **4.271,00** | 40 | 1 | 1 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 2-10 | 9 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 11-12 | 2 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 13-16 | 4 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 17 | 1 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| góc 18 | 1 | - | 139,50 | 76 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 19-22 | 4 | 6mx18m | 108,00 | 79 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| góc 23 | 1 | - | 139,50 | 76 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 24 | 1 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 25-33 | 9 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 34-35 | 2 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 36-39 | 4 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 40 | 1 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 3 | F3 | **3.791,00** | 36 | góc 1 | 1 | - | 135,50 | 76 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 2-8 | 7 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 9-10 | 2 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 11-17 | 7 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 18 | 1 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| góc 19 | 1 | - | 135,50 | 76 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 20-26 | 7 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 27-28 | 2 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 29-35 | 7 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 36 | 1 | - | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 4 | F4 | **3.791,00** | 36 | góc 1 | 1 | - | 135,50 | 76 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 2-8 | 7 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 9-10 | 2 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 11-17 | 7 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 18 | 1 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| góc 19 | 1 | - | 135,50 | 76 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 20-26 | 7 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 27-28 | 2 | 6mx20m | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 29-35 | 7 | 5mx20m | 100,00 | 80 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 36 | 1 | - | 120,00 | 78 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 5 | S | **1.129,00** | 10 | 1-9 | 9 | 6mx18m | 108,00 | 76 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| góc 10 | 1 | - | 157,00 | 74 | 1-4 | LK vườn TĐC |
| 6 | L | **2.908,00** | 20 | 1 | 1 | - | 267,00 | 63 | 1-4 | LK phố TĐC |
| 2 | 1 | - | 150,00 | 75 | 1-4 | LK phố TĐC |
| 3-4 | 2 | - | 151,50 | 75 | 1-4 | LK phố TĐC |
| 5 | 1 | - | 152,00 | 75 | 1-4 | LK phố TĐC |
| 6 | 1 | - | 151,50 | 75 | 1-4 | LK phố TĐC |
| 7 | 1 | - | 150,00 | 75 | 1-4 | LK phố TĐC |
| 8 | 1 | - | 148,00 | 75 | 1-4 | LK phố TĐC |
| 9 | 1 | - | 146,50 | 75 | 1-4 | LK phố TĐC |
| 10 | 1 | - | 144,50 | 75 | 1-4 | LK phố TĐC |
| 11-19 | 9 | 6mx20m | 120,00 | 76 | 1-4 | LK phố TĐC |
| góc 20 | 1 | - | 215,50 | 69 | 1-4 | LK phố TĐC |
| **Tổng** | | **20.161** | **182** |  | | | | | | |

**\* Ghi chú:** mật độ xây dựng (%) áp dụng theo QCXDVN01:2008 đối với từng lô nền cụ thể.

**\* Nhận xét:**

Phương án chọn có đặc điểm như sau :

- Tổ chức xây dựng lô nhà ở liên kế phố, nhà vườn và nhà ở liên kế phố (tái định cư) phù hợp với mức sống dân cư về nhà ở và điều kiện phát triển kinh tế hiện nay.

- Bố trí được các khu công trình công cộng có bán kính phục vụ thích hợp hơn so với phương án so sánh.

- Công trình giáo dục (mẫu giáo trường tiểu học và trung học cơ sở)

**5. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc:**

**5.1. Đất ở**: ***140.731 m² - chiếm tỷ lệ: 45,22 %, so với đất toàn khu, với chỉ tiêu sử dụng đất 30,67 m²/người.***

- Khu ở bố trí 39 cụm gồm có: nhà liên kế phố; nhà liên kế vườn; nhà biệt thự vườn; tái định cư:

+ Đất nhà ở liên kế phố và nhà liên kế vườn: bố trí trong 24 cụm, mỗi cụm trung bình từ 24 - 43 lô. Mật độ xây dựng: 80%, tầng cao xây dựng: tối đa 4 tầng.

+ Đất nhà vườn (biệt thự): bố trí trong 09 cụm, mỗi cụm trung bình từ 7 - 30 lô. Mật độ xây dựng : 70%, tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng.

[Trong đó, Đất nhà ở tái định cư: bố trí trong 6 cụm (*liên kế phố, liên kế vườn*). Mật độ xây dựng: 80%, tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng]

Nhìn chung về khu ở đủ điều kiện giải quyết nhu cầu nhà ở cho đủ các đối tượng và mọi thành phần kinh tế, phân bố đa dạng tại các khu vực và trục đường phố chính.

* **Kiến trúc**:
  + Nhà liên kế phố: (nhà ở thương mại)

*Mật độ xây dựng:* 80%.

Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng

*Quy mô xây dựng:* 1 trệt + 3 lầu, sàn mái bê tông cốt thép.

*Chiều cao xây dựng:* +15,0m (so với cos vỉa hè) cụ thể như sau :

+ Cos nền : + 0.5m (so với cos vỉa hè).

+ Độ cao sàn lầu 1 : + 4m (cộng thêm 4m so với cos nền).

+ Độ cao sàn lầu 2 : + 7,6m (cộng thêm 3,6m so với cos sàn lầu 1).

+ Độ cao sàn lầu 3 : + 11,2m (cộng thêm 3,6m so với cos sàn lầu 2).

+ Độ cao sàn mái : + 14,5m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn lầu 3).

\* Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

* + Nhà liên kế vườn: (nhà ở thương mại)

*Mật độ xây dựng:* 80%.

Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng

*Quy mô xây dựng:* 1 trệt + 3 lầu, sàn mái bê tông cốt thép.

*Chiều cao xây dựng:* +15,0m (so với cos vỉa hè) cụ thể như sau :

+ Cos nền : + 0.5m (so với cos vỉa hè).

+ Độ cao sàn lầu 1 : + 4m (cộng thêm 4m so với cos nền).

+ Độ cao sàn lầu 2 : + 7,6m (cộng thêm 3,6m so với cos sàn lầu 1).

+ Độ cao sàn lầu 3 : + 11,2m (cộng thêm 3,6m so với cos sàn lầu 2).

+ Độ cao sàn mái : + 14,5m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn lầu 3).

\* Chỉ giới xây dựng: lùi 2m với chỉ giới đường đỏ.

* + Nhà tái định cư (nhà lk phố; nhà lk vườn)

*Mật độ xây dựng:* 80%.

Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng

*Quy mô xây dựng:* 1 trệt + 3 lầu, sàn mái bê tông cốt thép.

*Chiều cao xây dựng:* +15,0m (so với cos vỉa hè) cụ thể như sau :

+ Cos nền : + 0.5m (so với cos vỉa hè).

+ Độ cao sàn lầu 1 : + 4m (cộng thêm 4m so với cos nền).

+ Độ cao sàn lầu 2 : + 7,6m (cộng thêm 3,6m so với cos sàn lầu 1).

+ Độ cao sàn lầu 3 : + 11,2m (cộng thêm 3,6m so với cos sàn lầu 2).

+ Độ cao sàn mái : + 14,5m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn lầu 3).

\* Chỉ giới xây dựng: nhà lk phố xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

nhà lk vườn lùi 2m với chỉ giới đường đỏ.

* + Nhà biệt thự vườn:(nhà ở thương mại)

*Mật độ xây dựng:* 70%.

Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng

*Quy mô xây dựng:* 1 trệt +2 lầu.

*Chiều cao xây dựng:* ≤ 16,0m (so với cos vỉa hè) cụ thể như sau :

+ Cos nền : + 0.5m (so với cos vỉa hè).

\* Chỉ giới xây dựng: lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.

*- Độ vươn ra tối đa của ban công (kể cả lam và bồn hoa):*

Đối với trục đường có lộ giới >12÷15m độ vươn ra tối đa là : 1,2m.

Đối với trục đường có lộ giới >15m độ vươn ra tối đa là : 1,4m

**5.2. Đất công trình công cộng**: ***29.919 m² - chiếm tỷ lệ: 9,61%, so với đất toàn khu, với chỉ tiêu sử dụng đất 6,52m²/người.***

Các công trình công cộng cặp sông Cần Giuộc, rạch Ván tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng.

***\* Công trình giáo dục: (trường mẫu giáo, tiểu học và trường trung học cơ sở)*** trong khuôn viên gồm các khối học, khối làm việc xây dựng theo hướng chính Bắc Nam, đảm bảo ánh sáng và gió tốt nhất cho điều kiện học tập. Ngoài ra còn có khu phục vụ, nhà để xe, sân tập trung sinh hoạt… Không gian cây xanh đảm bảo tỷ lệ lớn nhất cho sinh hoạt ngoại khóa của học sinh.

+ Tổng diện tích đất: 12.530 m2.

+ Mật độ xây dựng: 40% .

+ Tầng cao xây dựng: 1 – 2 tầng.

+ Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%.

Công trình xây dựng có khoảng lùi ≥6m so với chỉ giới đường đỏ.

***\* Trạm y tế:***

+ Tổng diện tích đất: 2.323 m2.

+ Mật độ xây dựng: 40% .

+ Tầng cao xây dựng: 1-5 tầng.

+ Mật độ cây xanh tối thiểu: 20%.

Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.

***\* Đất thương mại dịch vụ:***

+ Tổng diện tích đất: 5.852 m2.

+ Mật độ xây dựng: 60% .

+ Tầng cao xây dựng: 1-5 tầng.

+ Mật độ cây xanh tối thiểu: 20%.

Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.

***\* Đất công trình tiện ích:***

+ Tổng diện tích đất: 7.545 m2.

+ Mật độ xây dựng: 60% .

+ Tầng cao xây dựng: 1-5 tầng.

+ Mật độ cây xanh tối thiểu: 20%.

Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.

Các công trình công cộng tiện ích cặp sông Cần Giuộc, rạch Ván tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng.

***\* Đất tôn giáo (hiện hữu): cải tạo chỉnh trang lại***

+ Tổng diện tích đất: 1.669 m2.

Các dãy nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn, nhà biệt thự vườn, nhà tái định cư và công trình công cộng được quy hoạch xây dựng với hình khối kiến trúc hiện đại, đáp ứng cảnh quan đô thị sử dụng lâu dài. Công trình ưu tiên sử dụng vật liệu siêu bền, nhẹ chóng cháy chóng nhiệt, áp dụng công nghệ tiên tiến nhất, nhà xây dựng có hình khối thống nhất kết hợp giữa kiến trúc hợp khối và mái dốc với chiều cao thống nhất. Màu sắc nhạt và sinh động, hài hòa kiến trúc toàn khu quy hoạch, tạo mỹ quan chung trong đô thị.

**5.3. Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật****: 114.279*m² - chiếm tỷ lệ: 36,71%, so với đất toàn khu, với chỉ tiêu sử dụng đất 24,91m²/người.***

Quảng trường, bến buýt

Bãi đậu xe nội bộ cho khu ở, giải quyết tốt nhu cầu để xe cho người dân tại chổ và khách đến tham quan lưu trú.

***5.4.* Đất cây xanh**: **26.318*m² - chiếm tỷ lệ: 8,46%, so với đất toàn khu, với chỉ tiêu sử dụng đất 5,74 m²/người.***

- Trong công viên bố trí các hình thức như: lối đi dạo, tập thể dục, thư giản giải trí, các nhà nghỉ chân, khu sinh hoạt vui chơi cho thiếu nhi, hệ thống bãi cỏ cây xanh đạt tỷ lệ cao nhất.

## 6. Các giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

**6.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng**

Toàn khu dân cư được thiết kế tôn nền đến cao độ +2,30m

Cao độ đường hoàn thiện: +2,50m

+ Thiết kế đảm bảo hướng thoát cho từng khu, công trình, dốc nền hướng ra đường để đảm bảo xây dựng hệ thống thoát nước thuận tiện.

- Cao độ hiện trạng trung bình : (+1,20m).

- Chiều cao san lắp bình quân : (+1,10m) theo cốt quốc gia so với mực nước biển trung bình tại Hòn Dấu.

- Khối lượng đất san nền : 311.247m² x 1,10m x 1,45 = 496.439m³.

Để giải quyết thoát nước cho các hộ dân ở khu vực lân cận, khi triển khai dự án chủ đầu tư sẽ xây dựng và tôn tạo các tuyến, ống thoát nước tiếp giáp với dự án để tránh gây ngập úng khu vực.

***\* Thoát nước mưa:***

Hướng thoát nước mưa: thoát nước về các hố ga thu và chảy theo hệ thống cống dọc các vỉa hè đường phố dẫn về cống gom thoát ra các miệng xả xuống sông Cần Giuộc và rạch Ván.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt tách riêng.

- Công thức tính toán thủy lực: Q = W.q.F (l/s)

W: Hệ số mặt phủ 0,6

q: Cường độ mưa tính toán (l/s ha)

F: Diện tích lưu vực tính (ha)

( Chọn chu kỳ tràn cống 3 năm )

- Hệ thống thoát nước: dùng cống ngầm (cống tròn hoặc cống bản bê tông cốt thép). D 400 – D 1000.

- Hệ thống các tuyến cống thoát nước gồm:

φ 400 - L = 6.095 m.

φ 600 - L = 710 m.

φ 800 - L = 1.105 m.

φ 1000 - L = 375 m.

- Hệ thống thoát nước: dùng cống tròn chịu lực BTCT đúc sẵn đặt ngầm.

- Hệ thống cửa xả: 4 cửa.

- Hố ga thu nước mưa: 422 ga

- Hố ga thu nước mưa gồm các kích thước như sau; Þ600mm hố ga 1,40x1,40, Þ800mm hố ga 1,60x1,60; Þ1000mm hố ga 1,80x1,80; Þ1200mm hố ga 2,00x2,00.

**6.2. Hệ thống giao thông:**

+ *Chỉ tiêu về giao thông:*

* Tải trọng các tuyến đường chính đạt : 8-10 tấn/ trục.
* Tốc độ thiết kế : 30- 40km/giờ.
* Các chỉ tiêu khác về đường thực hiện theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4054 : 2005; 22TCN272-05; Tiêu chuẩn TCN 104:2007.
* Độ dốc vỉa hè I = 1%, độ dốc ngang mặt đường I = 2%.

+ Giao thông đối ngoại:

Đường tỉnh 826C

+ Giao thông đối nội:

*+ Đường chính:*

- Đường N5: Lộ giới 24m, mặt đường rộng 7,5mx2m, lề 2 bên, mỗi bên rộng 4m, dãy phân cách 1m.

- Đường N14: Lộ giới 24m, mặt đường rộng 8mx2m, lề 2 bên, mỗi bên rộng 3,5m, dãy phân cách 1m.

- Đường N8, N11: Lộ giới 15m, mặt đường rộng 8m, lề 2 bên, mỗi bên rộng 3,5m.

- Đường D6: Lộ giới 18m, mặt đường rộng 11m, lề 2 bên, mỗi bên rộng 3,5m.

*+ Đường phụ:*

- Đường nội bộ giữa nhóm nhà ở phải đảm bảo giao thông tối thiểu đi lại được bằng phương tiện xe bốn bánh, được quy hoạch mặt đường rộng 6m÷8m., vỉa hè 2 bên rộng 3,5mx2, có lộ giới 12m÷14m.

- Đường đi bộ: gồm các vỉa hè và các lối đi công cộng có mặt rộng 4m.

*Giải pháp thiết kế mặt đường:*

- Chọn loại đường cấp cao A1

- Mô đun đàn hồi Eyc ≥120Mpa

- Bê tông nhựa nóng C9.5 dày 6cm.

- Nhựa lót tiêu chuẩn 1kg/m².

- Cấp phối đá loại I, dày 18cm.

- Cấp phối đá loại I dày 18cm.

- Đất nền đầm chặt dày 50cm trên cùng K ≥ 0,98.

Giải pháp thiết kế vỉa hè:

- Lát gạch con sâu dày 6cm.

- Lớp cát đệm đầm chặt dày 4cm.

- Lớp bê tông đá 4x6 dày 10cm mác 100.

- Đất nền đầm chặt K≥ 0,95.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG THỐNG GIAO THÔNG** | | | | |
| **Stt** | **Tên đường** | **Mặt cắt  ngang (m)** | **Lộ giới (m)** | **Chiều dài (m)** |
| 1 | Đường N1 | 3,5/6/3,5 | 13 | 117 |
| 2 | Đường N2 | 3,5/6/3,5 | 13 | 264 |
| 3 | Đường N3 | 3,5/6/3,5 | 13 | 179 |
| 4 | Đường N4 | 3,5/6/3,5 | 13 | 234 |
| 5 | Đường N5 | 4/7,5/1/7,5/4 | 24 | 305 |
| 6 | Đường N6 | 3,5/6/3,5 | 13 | 234,5 |
| 7 | Đường N7 | 3,5/6/3,5 | 13 | 124 |
| 8 | Đường N8 | 3,5/8/3,5 | 15 | 286 |
| 9 | Đường N9 | 3,5/6/3,5 | 13 | 234,5 |
| 10 | Đường N10 | 3,5/6/3,5 | 13 | 234,5 |
| 11 | Đường N11 | 3,5/8/3,5 | 15 | 305 |
| 12 | Đường N12 | 3,5/6/3,5 | 13 | 234,5 |
| 13 | Đường N14 | 3,5/8/1/8/3,5 | 24 | 291 |
| 14 | Đường N15 | 3,5/6/3,5 | 13 | 234 |
| 15 | Đường N16 | 3,5/6/3,5 | 13 | 234 |
| 16 | Đường N17 | 3,5/6/3,5 | 13 | 283 |
| 17 | Đường N18 | 3,5/6/3,5 | 13 | 308 |
| 18 | Đường D1 | 4/8 |  | 874 |
| 19 | Đường D2 | 3,5/8/3,5 | 15 | 874 |
| 20 | Đường D3 | 3,5/6/3,5 | 13 | 90 |
| 21 | Đường D4 | 3,5/6/3,5 | 13 | 180,5 |
| 22 | Đường D5 | 3,5/6/3,5 | 13 | 131 |
| 23 | Đường D6 | 3,5/11/3,5 | 18 | 703 |
| 24 | Đường D7 | 3,5/6/3,5 | 13 | 104 |

**6.3. Hệ thống cấp điện:**

**\* *Nguồn điện*:**

Sử dụng nguồn điện từ trạm 110/22kV – (16+40)MVA Cần Đước, hoặc trạm 110kv Tân Tập theo tuyến 22kV dọc theo đường Tỉnh 826C vào khu quy hoạch.

***\* Tiêu chuẩn tính toán:***

*+ Nhà ở liên kế phố,tái định cư : 3 kW/hộ. ­­ 546 kW*

*+ Nhà ở lk phố, lk vườn (thương mại : 4 kW/hộ. ­­ 3.296 kW*

*+ Nhà vườn : 5 kW/hộ. 705 kW*

*+ Nhà trẻ - mẫu giáo :0,2kW/ học sinh 45,8 kW*

*+ Trường tiểu học, trung học cơ sở :0,15kW/học sinh 82,5 kW*

*+ Đất thương mại dịch vụ, công cộng : ≥ 30W/m² sàn 1.086,9 kW*

*+ Khu kỹ thuật :200kW/ha 49,0 kW*

*+ Chiếu sáng công cộng : 5kW/ha* 55,9 *kW*

**Tổng cộng : 5.867 kW**

**Công suất: 7.334KVA**

+ Số giờ sử dụng công suất lớn nhất: 2.000 giờ/năm.

***\* Mạng lưới cấp điện:***

* ***Lưới trung thế:***

- Từ điểm đấu nối dự kiến (điểm đấu nối phải được sự thỏa thuận của điện lực địa phương), sử dụng giải pháp mạng trung thế 22kv đi ngầm đến điểm đặt trạm biến áp khu vực.

* ***Lưới hạ thế:***

- Toàn bộ tuyến phân phối 0,4 Kv được thiết kế đi ngầm dọc theo các vỉa hè.

* ***Lưới chiếu sáng:***

- Dây dẫn được chọn là loại cáp bọc rải dọc tuyến và nối từ trụ chiếu sáng đến cọc tiếp địa, dùng đấu nối thiết bị điều khiển tại các tủ điều khiển chiếu sáng và từ hộp nối dây lên đèn.

- Trụ đèn dùng trụ nhôm hoặc Inox cao 12m, cần một cánh, khoảng cách trụ 30m. Đèn trang trí có độ cao 4m.

- Đèn đường là loại đèn Led 90W đặt cách mặt đường 12m, cách khoảng trung bình là 30m dọc theo đường. Đối với mặt đường rộng trên 12m đèn được bố trí 2 bên đường, mặt đường rộng từ 12 mét trở xuống, đèn được bố trí một bên đường hoặc 2 bên theo vị trí lệch nhau (xen kẽ vị trí cột). Các đèn được đóng tắt tự động bằng công tắc định thời hay công tắc quang điện đặt tại các trạm hạ thế khu vực.

**TÍNH TOÁN CHIẾU SÁNG CHO ĐƯỜNG PHỐ ( TCXDV 259:2001)**



: Quang thông của bóng đèn.

R : Tính chất lớp phủ mặt đường

Ltb : Độ chói trung bình trên bề mặt đường.

l : Chiều rộng của đường.

u : hệ số sử dụng của đèn.

e : Khoảng cách giữa 2 cột.

v : Hệ số già hóa của đèn ( Suy giảm quang thông do b ám bụi…)

Tra quy chuẩn đối với loại đường cấp A:

⭢ Ltb = 1 cd/m2

R=20

v=0,93

Khu quy hoạch có 6 loại đường ( đường có lòng đường rộng l= 6m, l=7m, l=8m, l=12m và l=15m).

Tính toán cho đường có lòng đường rộng 6m.

Ta chọn bộ đèn onyx2 220V-150W, quang thông 16.500 lm. Trụ đèn cao h= 7m. Đèn nhô ra khoải lề a=1,5m



Ta có 

Tra đường cong hệ số số sử dụng của bộ đèn onyx 2.

⭢ ut = 0,25

Ta có 

Tra đường cong hệ số số sử dụng của bộ đèn onyx 2.

⭢ us = 0,02

 **ĐƯỜNG CONG HỆ SỐ SỬ DỤNG CỦA BỘ ĐÈN ONYX 2**

u= ut + Us = 0,25+0,02 = 0,27

⭢

⭢ Ta chọn khoảng cách giữa 2 bộ đèn liên tiếp là 30-35m bố trí 1 bên đường.

Tính toán tương tự cho các đường còn lại.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Loại đường | Bộ đèn | Chiều cao treo đèn | Khoảng cách cột | Cách bố trí đèn |
| Lòng đường 6m | Led 90W | 7m | 30-35m | 1 bên đường |
| Lòng đường 7m | Led 90W | 7m | 30-35m | 1 bên đường |
| Lòng đường 8m | Led 90W | 8m | 30-35m | 1 bên đường |
| Lòng đường 12m | Led 90W | 8m | 30-35m | 1 bên đường |
| Lòng đường 15m | Led 90W | 8m | 30-35m | 1 bên đường |

***\* Khối lượng mạng lưới cấp điện:***

- Chiều dài đường dây trung thế 22KV là: 1.398m.

- Chiều dài đường dây hạ thế 0,4kv là: 9.729m.

- Chiều dài đường dây chiếu sáng là: 6.541m.

- Trạm biến áp 22/0,4kv: 03 trạm (Trung bình 1 trạm công suất 1.250 KVAx2=2500KVA, diện tích một trạm 25m²/trạm).

- Tổng công suất: 7500 KVA.

**6.4.Cấp nước:**

Tính toán áp dụng theo quy chuẩn và tiêu chuẩn:

- QCXDVN 01 - 2008.

- TCXDVN 33 – 2006.

***\** Nguồn nước:**

- Căn cứ vào quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 15/04/2013 về quy hoạch cấp nước vùng tỉnh Long An đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

- Sử dụng nguồn nước từ Công ty TNHH MTV Nước sạch Cần Giuộc.

\* Nhu cầu dùng nước:

*+ Nước sinh hoạt : 120 lít/người/ngày.đêm 550,6m³*

*+ Nước công trình công cộng và dịch vụ: 2 lít/m2 sàn.ngày. 72,5 m³*

*+ Nước cấp cho trường mẫu giáo : 100 lít/cháu. 22,9 m³*

*+ Nước trường tiểu học, trung học cơ sở: 20 lít /học sinh. Ngày 11,0 m³*

*+ Nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m2.ngày. 81,5 m³*

*+ Nước rửa đường : 0,5 lít/m2.ngày. 55,9 m³*

Tổng cộng : 794,3 m3/ng.đ

Tổng nhu cầu dùng nước (tính luôn rò rỉ & dự phòng): 873,8 m3/ng.đ

- Nước dự trữ phòng cháy : 72m³, với việc chữa cháy cho 1 đám cháy đồng thời xảy ra trong 1 giờ, với lưu lượng 20 lít/s.

Sử dụng đường ống HDPE có đường kính Ø75 - Ø200.

Bố trí trụ cấp nước chữa cháy, khoảng cách từ 120m đến 150m.

D 200 - L = 1.631 m.

D 150 - L = 3.172 m.

D 100 - L = 1.206 m.

D 75 - L = 5.778 m.

- Tổng chiều dài đường ống cấp nước: 11.787 m.

- Trụ cứu hỏa: 30 trụ

- Trên mạng lưới có bố trí các trụ cứu hỏa φ 100, với khoảng cách từ 120m - 150m/trụ.

**6.5. Quy hoạch thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:**

**\* Lưu lượng thoát nước thải:**

Lưu lượng thoát nước thải bằng 80% lượng nước cấp.

**Q = 699m3/ngày-đ** (80% x 873,8 m3/ngày-đ)

**\* Mạng lưới thoát nước thải:**

Trạm xử lý nước thải tập trung được bố trí cạnh sông Cần Giuộc ở phía Tây Nam khu quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống thoát tự chảy về nơi tập trung.

- Hệ thống thoát nước thải: D250, D300.

D 250 - L = 8.852 m.

D 300 - L = 811 m.

Tổng chiều dài đường ống thoát nước: 9.663 m.

Tổng số ga thu nước thải: 574 ga

Hệ thống cống dùng ống nhựa uPVC đi ngầm dưới vỉa hè khu quy hoạch. Tại các vị trí qua sông rạch sử dụng bơm chuyển bậc. Độ dốc tuyến ống thiết kế i= 3‰.

- Xử lý nước thải:

Nước thải được thu gom về trạm xử lý tập trung khu vực.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ I:

Xử lý lắng lọc tại hầm tự hoại trong mỗi hộ gia đình trước khi xả vào mạng lưới thoát nước bẩn.

+ Cấp thứ II:

Xử lý tập trung tại trạm xử lý theo tiêu chuẩn QCVN 14 : 2008 giới hạn A (theo Quyết định số: 16/2008/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2008 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về môi trường) ra hồ kiểm soát trước khi xả ra nguồn tiếp nhận là sông Cần Giuộc.

***\* Rác và vệ sinh môi trường:***

- Rác thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch được thu gom định kỳ do Công trình Đô thị đảm nhận và đưa đến bãi rác chung để xử lý tập trung.

- Mỗi nhà phải có 1 thùng rác có nắp đậy kín. Rác được khuyến khích phân loại theo tính chất vô cơ, độ rắn và sự phân hủy để thu gom và xử lý.

- Đối với các tuyến đường trung tâm, cần bố trí các thùng rác công cộng với khoảng cách 100-200m /1 thùng.

- Tổng lượng rác thải : 4,62 tấn/ngày (1,0 kg/người/ngày).

- Lập, đánh giá môi trường theo quy định hiện hành.

**6.6.** **Thông tin liên lạc:**

- Căn cứ quyết định số 2129/QĐ-UBND ngày 20/06/2013 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch phát triển công nghệ thông tin và truyền thông tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn 2030.

- QCVN 33:2011/BTTTT quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- Thông tư số 01/2007/TTLT-BTTTT-BXD ngày 10/12/2007 hướng dẫn việc lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu chính, hệ thống cáp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình trong các tòa nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng.

- Lắp đặt tuyến cáp quang (có thể dùng phương thức truyền dẫn bằng Viba) từ bưu điện đến khu vực quy hoạch, đến tủ cáp, từ tủ cáp đến các hộ cáp chia số.

- Xây dựng tuyến cáp quang dọc vỉa hè trên các trục đường trong khu quy hoạch. Toàn bộ được thiết kế đi ngầm.

**+ Nhu cầu sử dụng :**

- Dân cư : 1.147 thuê bao.

- Thương mại dịch vụ: 71 thuê bao.

Tổng số thuê bao : 1.220 thuê bao.

**Nguồn và mạng lưới :**

- Nguồn lấy từ trạm viễn thông thị trấn Cần Giuộc dẫn về, sử dụng cáp quang đi nổi dọc theo đường Tỉnh 826C đến tổng đài viễn thông ( trạm MDF) của khu quy hoạch.

- Dung lượng trạm MDF là 1.226 thuê bao.

- Mạng lưới thông tin liên lạc trong khu vực thiết kế lựa chọn hình thức đi ngầm dưới vỉa hè đường phố, cáp sử dụng là cáp song hành.

- Tiêu chuẩn về mạng lưới như sau:

+ Dung lượng của tủ cáp từ : 200÷800 đôi.

+ Dung lượng cáp 0,4mm : 400÷2400 đôi, chiều dài tối đa là 3,5km.

Thống kê hệ thống thông tin liên lạc:

+ Trạm MDF : 1 trạm dung lượng.

+ Tủ cáp : 1 tủ

+ Hộp chia số: 132 hộp.

+ Chiều dài tuyến cáp quang từ tủ cáp đến hộp chia số:7.341m

+ Chiều dài tuyến cáp quang từ hộp chia số đến mỗi hộ: 8.146m.

***\* Mục tiêu thiết kế:***

- Đảm bảo về nhu cầu thông tin liên lạc như thuê bao điện thoại cố định và thông tin di động, mạng Internet của toàn khu.

- Đảm bảo độ tin cậy của hệ thống thông tin liên lạc.

**6.7. Cây xanh:**

- Trên các vỉa hè đường phố trồng cây bóng mát, khoảng cách cây 8m -10m/cây, trồng giữa ranh 2 lô đất, các loại cây theo quy định… Tại các ngã ba, ngã tư không trồng cây làm che khuất tầm nhìn.

- Các loại cây dự kiến trồng dọc đường phố phải phù hợp và theo quy định.

- Đối với cây xanh công viên: trồng cỏ nhung và cỏ lá gừng, đồng thời trồng các loại cây có hoa tầm thấp và cao xen lẫn cây cổ thụ tạo cảnh quan.

- Đối với cây xanh ven kênh: trồng cỏ và các cây cổ thụ tạo cảnh quan bóng mát.

- Dự kiến sử dụng giải pháp kè đối với phần đất giáp sông Cần Giuộc, rạch Ván nhằm tạo cảnh quan, thu hút đầu tư và chống sạt lở...

**7. Đánh giá tác động môi trường: (theo mục 2 điều 1 nghị quyết Chính Phủ số : 33/2008/NQ – CP ngày 31/12/2008.**

- Đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng khu đô thị dân cư

- Đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn đưa vào hoạt động các khu chức năng và sinh hoạt của các khu dân cư.

- Đề xuất những biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

Tuy nhiên, để tiến hành triển khai thực hiện trong giai đoạn đầu cần thiết đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng như sau:

**\* MÔI TRƯỜNG TRONG GIAI ĐOẠN THI CÔNG**

**a). Môi trường đất và sạt lở:**

- Khi chuẩn bị công trường sẽ phải tiến hành tháo dở các công trình hiện hữu, dọn dẹp mặt bằng, thu gom lớp phủ hữu cơ.

- Đào đắp tạo mặt bằng thi công sẽ làm cho sự ổn định của mái dốc bị phá vỡ có thể tạo ra sự lở đất.

**\* Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu:**

- Lựa chọn thời kỳ thi công tốt nhất (tránh thời kỳ mùa mưa), để tránh nguy hiểm do xói lở.

- Tạo chỗ thích hợp chứa lớp hữu cơ.

- Có biện pháp, kế hoạch thận trọng trong việc tháo dở các công trình.

**b). Môi trường nước:**

Những công việc trong dòng nước tại vị trí thi công cũng có nguy cơ gây ô nhiễm nước mặt (như tăng nồng độ vật lơ lững, khuếch táng vữa bê tông), các loại chất thải từ các công trường thi công cũng có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến chất lượng nước.

\* **Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu:**

- Tạo ra bể lắng chứa bùn thải, chất ô nhiễm và rác trong nước thải trước khi cho chảy ra các cửa xả.

- Hạn chế tối đa vấn đề thất thoát bê tông.

**c). Chất lượng không khí:**

Bụi phát sinh từ các hoạt động thi công có thể là nguồn gây ô nhiễm không khí. Khí thải từ các thiết bị, phương tiện trong quá trình thi công cũng là nguồn gây ô nhiễm không khí.

\* **Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu**

- Tưới nước trên công trường.

- Công nhân làm việc phải sử dụng khẩu trang.

**d). Tiếng ồn và rung:**

Tiếng ồn và rung trong thi công có nguồn phát sinh từ các thiết bị thi công (máy rung, máy đầm, máy trộn bê tông ...), phương tiện thi công (xe lăn, lu, máy đào, xe tải ... ) và các máy móc khác (máy phát điện, máy bơm ...).

\* **Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu**

- Trong quá trình thi công, có thể giới hạn tiếng ồn bằng cách sử dụng các phương tiện, thiết bị hoàn thiện đủ tiêu chuẩn thải theo TCVN 5949 - 1998.

- Vị trí đặt các thiết bị, máy móc thi công càng xa khu dân cư càng tốt. Bố trí lịch thi công nhằm hạn chế số giờ thi công vào ban đêm.

**e. Xử lý chất thải rắn:**

- Chất thải do hoạt động san lấp chủ yếu là đất và rác hữu cơ.

- Việc đổ chất thải lên đất liền do thi công có thể hủy diệt cây cối, hoa màu, làm lan tràn các chất ô nhiễm, làm mất mỹ quan và phiền phức cho dân địa phương.

- Chất thải rắn (rác) và nước thải ở khu nhà ở của công nhân, có tác hại đến sức khỏe của cộng đồng xung quanh.

\* **Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu**

- Phải căn cứ vào các tính chất của chất thải để thiết kế bể lắng, tạo lớp phủ lên đất lấp hoặc có kế hoạch sử dụng khu đất đắp sau khi thi công.

- Rác sinh hoạt đổ vào nơi quy định hoặc xây bể chứa sau đó chôn lấp hoặc đốt, tuân thủ theo quy định nghị định 59/2007 ngày 26/04/2007 của chính phủ.

**f. Rủi ro:**

- Thi công đường có thể xảy ra tai nạn giao thông đường bộ.

- Có khả năng thi công làm ảnh hưởng đến các công trình ngầm chôn dọc trên tuyến, mà trong quá trình khảo sát chưa phát hiện được.

\* **Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu**

- Cần phải có biển báo, khi cần thiết phải tổ chức phân luồng cho giao thông trong khu vực thi công (khi cần thiết).

- Bảo đảm rằng đã giải quyết được những yêu cầu về an toàn trong thiết kế thi công.

- Phải thông báo ngay cho đơn vị quản lý biết trong trường hợp phát hiện các công trình ngầm chôn trong đất để có hướng xử lý thích hợp.

**\*\*CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC ĐẾN MÔI TRƯỜNG SAU KHI HOÀN THÀNH DỰ ÁN :**

**a. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí:**

Khi dự án hoàn thành các nguồn ô nhiễm không khí chính trong khu vực dự án là bụi, khí thải từ các bếp nấu ăn, bụi khí thải và tiếng ồn từ các phương tiện xe cơ giới. Các biện pháp giảm thiểu sẽ được áp dụng như sau:

- Trong thiết kế kiến trúc, tại các khu vực bếp trong các công trình kiến trúc đều có bố trí hệ thống thông gió hút tự nhiên (hoặc cưỡng bức) trong các hành lang kỹ thuật. Đối với bếp của các công trình công cộng đều có hệ thống thông gió cưỡng bức, có ống khói với độ cao đủ lớn để hòa loãng khí thải vào không khí.

- Tăng cường trồng và chăm sóc cây xanh, thảm cỏ.sz

**b. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:**

Sau khi dự án được xây dựng hoàn tất, hệ thống thoát nước của khu vực dự án là hệ thống thoát nước riêng cho nước thải sinh hoạt và nước mưa, hệ thống cấp nước sử dụng nguồn nước cấp của khu vực. Hệ thống cấp, thoát nước được thiết kế xây dựng tuân thủ theo các tiêu chuẩn quy phạm đảm bảo các yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật hạ tầng cơ sở của khu du lịch sinh thái.

* ***Đối với nước thải sinh hoạt:***

- Để nước thải sinh họat không gây ô nhiễm bởi các chất hữu cơ và vi khuẩn thì ngoài việc xử lý cục bộ nước thải bằng các bể phốt 3 ngăn ở từng công trình kiến trúc, cần thiết phải có các trạm xử lý nước thải tập trung trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Tại các khu nghỉ dưỡng, các khu vực công cộng, nhà câu lạc bộ, nhà ở: đối với các nguồn nước thải sinh hoạt có nồng độ chất bẩn lớn: xí, tiểu … được xử lý làm sạch bằng bể tự hoại, trước khi cùng với các loại nước thải từ tắm rửa, giặt … (có nồng độ bẩn thấp) đưa vào các tuyến thoát nước thải bên ngoài. Nước thải qua bể tự hoại được lắng cặn và lên men cặn lắng (chủ yếu là chất hữu cơ không tan). Cặn lắng được giữ lại trong bể 12 tháng, dưới tác động của vi khuẩn yếm khí, cặn được phân hủy thành các chất khí và khoáng hòa tan. Bùn cặn lên men sẽ định kỳ được chở đi bằng xe hút bùn chuyên dụng. Hiệu quả xử lý làm sạch của bể tự hoại 3 ngăn có ngăn lọc có thể đạt tới 40% theo BOD, khả năng tách cặn lơ lửng của bể tự hoại từ 50- 60%.

- Tại trạm xử lý nước thải tập trung: thu nhận toàn bộ nước thải sinh hoạt của từng khu vực. Công nghệ xử lý nước thải sinh hoạt theo phương pháp sinh học 2 bậc với sinh hóa kỵ khí bậc I và sinh hóa hiếu khí bậc II. Đảm bảo các chất gây ô nhiễm trong nước sau khi xử lý tập trung phải thấp hơn giới hạn cho phép.

* ***Đối với nước mưa:***

- Định kỳ kiểm tra, nạo vét hệ thống đường ống dẫn nước mưa. Kiểm tra phát hiện hỏng hóc, mất mát để có kế hoạch sửa chữa, thay thế kịp thời.

- Đảm bảo duy trì các tuyến hành lang an toàn cho hệ thống thoát nước mưa. Không để các loại rác thải, chất lỏng độc hại xâm nhập vào đường thoát nước.

- Thực hiện tốt các công tác vệ sinh công cộng để giảm bớt nồng độ các chất bẩn trong mưa.

**c. Các biện pháp quản lý chất thải rắn:**

- Chất thải rắn của khu du lịch chủ yếu là rác thải sinh hoạt. Lượng rác thải sinh hoạt cần phải có các biện pháp quản lý chặt chẽ, được xem xét ngay từ khâu thiết kế kiến trúc. Các biện pháp cụ thể như sau:

- Đối với các công trình công cộng cần có bể rác hoặc thùng rác to có nắp đậy kín đặt ở vị trí thích hợp.

- Đối với các trục đường chính hoặc nơi công cộng sẽ được đặt các thùng rác nhỏ, cách nhau khoảng 60- 80m để thuận tiện đổ rác.

- Thực hiện tốt các chương trình vệ sinh công cộng.

**d. Kế hoạch quan trắc và giám sát môi trường:**

Trong quá trình chuẩn bị công trường, san ủi mặt bằng, thi công công trình và vận hành, việc quan trắc kiểm tra, đo đạc và đánh giá tác động môi trường phải được tiến hành liên tục theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo kiểm soát các tác động đối với việc thực hiện dự án và đề ra các giải pháp thực hiện để ngăn ngừa sự suy thoái cũng như bảo vệ môi trường xung quanh, kế hoạch dự kiến như sau:

* ***Đối tượng kiểm tra giám sát:***
* Kiểm tra và giám sát chủ đầu tư và các đơn vị thi công.
* ***Nội dung kiểm tra giám sát:***

- Giám sát việc thực hiện toàn bộ các giải pháp bảo vệ môi trường đã trình bày ở trên.

- Ghi nhận và kiểm tra lại các thông tin phản hồi có liên quan đến môi trường từ các hộ dân cư lân cận và các công trình xây dựng.

Cụ thể hóa một số điểm trong kế hoạch giám sát:

*\* Giám sát chất lượng không khí:*

* Thông số giám sát

+ Bụi lơ lửng, bụi tổng số.

+ Khí SO2, CO, NO2, tổng cacbua hydro, hơi chì.

+ Tiếng ồn.

+ Vi khí hậu: nhiệt độ, độ ẩm, vận tốc gió.

* Vị trí giám sát

+ 1 điểm tại vị trí trung trâm khu đất

+ 4 điểm tại 4 góc của khu đất.

* Tần suất thực hiện

+ 3 tháng một lần trong giai đoạn thi công xây dựng.

* Tiêu chuẩn so sánh.

+ Các tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường

*\* Giám sát chất lượng nước:*

- Nội dung kiểm tra.

+ Kiểm tra sự tồn tại và khả nặng thoát nước của các tuyến thoát nước sinh hoạt, nước mưa, nước thải thi công. Xác định các yếu tố gây cản trở đến khả năng thoát nước và làm gia tăng nồng độ chất bẩn trong các loại nước thải.

+ Kiểm tra điều kiện vệ sinh tại các khu lán trại, mức độ tiện nghiệm của các khu vệ sinh công cộng trên công trường. Xác định các yếu tố làm giảm điều kiện vệ sinh tại các khu vực đó.

- Tầng suất kiểm tra: 3 tháng/ lần.

**e. Kết luận:**

- Đầu tư xây dựng Dự án phù hợp với quy hoạch.

- Việc thực hiện dự án trong giai đoạn thi công cũng có một số tác động tiêu cực nhưng không đáng kể đối với môi trường không khí và nước. Các tác nhân gây ô nhiễm do hoạt động trong giai đoạn này sẽ giảm rất nhiều và kết thúc tại thời điểm thi công xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công, chủ đầu tư sẽ lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng luật bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành.

**8. Khái toán kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung công việc** | **Đơn vị tính** | **K.Lượng** | **Đơn giá Đồng/ĐVT** | **Thành tiền (triệu đồng)** |
| **I** | **Hạ tầng kỹ thuật** |  |  |  | **392.836** |
| **1** | **Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng** |  |  |  | **93.021** |
| **1.1** | **San nền** | **m3** | **496.439,0** | **120.000** | **59.573** |
| **1.2** | **Thoát nước mưa** |  |  |  | **33.448** |
|  | Cống D400 | m | 6.095,0 | 3.200.000 | 19.504 |
|  | Cống D600 | m | 710,0 | 4.000.000 | 2.840 |
|  | Cống D800 | m | 1.105,0 | 4.800.000 | 5.304 |
|  | Cống D1000 | m | 375,0 | 4.800.000 | 1.800 |
|  | Cửa xả D1000 | cái | 4,0 | 1.000.000.000 | 4.000 |
| **2** | **Giao thông** |  |  |  | **250.254** |
|  | Kè sông | m | 135,0 | 1.000.000.000 | 135.000 |
|  | Mặt đường | m2 | 57.497,0 | 1.200.000 | 68.996 |
|  | Vỉa hè | m2 | 51.397,0 | 900.000 | 46.257 |
| **3** | **Cấp điện** |  |  |  | **24.436** |
|  | Trạm biến áp 22/0,4KV |  | 7.500,0 | 1.200.000 | 9.000 |
|  | Dây trung thế | m | 1.398,0 | 3.000.000 | 4.194 |
|  | Dây hạ thế | m | 9.729,0 | 900.000 | 8.756 |
|  | Dây chiếu sáng | m | 6.541,0 | 380.000 | 2.486 |
| **4** | **Cấp nước** |  |  |  | **6.959** |
|  | Ống HDPE D200 | m | 1.631,0 | 1.800.000 | 2.936 |
|  | Ống HDPE D150 | m | 3.172,0 | 1.200.000 | 3.806 |
|  | Ống HDPE D100 | m | 1.206,0 | 1.200.000 | 1.447 |
|  | Ống HDPE D75 | m | 5.778,0 | 850.000 | 4.911 |
|  | Trụ cứu hỏa | Trụ | 30,0 | 20.000.000 | 600 |
| **5** | **Thoát nước thải và vệ sinh MT** |  |  |  | **10.716** |
| **5.1** | **Thoát nước thải** |  |  |  | **5.716** |
|  | Trạm xử lý nước thải | m3/ng.đ | 689,0 | 5.000.000 | 3.445 |
|  | Cống BTCT D250 | m | 8.852,0 | 2.000.000 |  |
|  | Cống BTCT D300 | m | 811,0 | 2.800.000 | 2.271 |
| **5.2** | **vệ sinh môi trường** |  |  |  | **5.000** |
| **6** | **Thông tin liên lạc (tạm tính)** |  |  |  | **2.452** |
| **7** | **Cây xanh (tạm tính)** |  |  |  | **5.000** |
| **II** | **Chi phí quản lý gián tiếp:** |  |  |  | **104.102** |
|  | Thuế giá trị gia tăng |  | 392.836,4 | 10% | 39.284 |
|  | Chi phí QLDA và tư vấn khác |  | 432.120,0 | 15% | 64.818 |
| **Tổng chi phí** | | | | | **496.938** |

Theo Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của UBND Tỉnh Long An về việc quy định suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn tỉnh Long An.

Khu dân cư (31,1247 ha) đầu tư tại huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An như sau:

\* Quy định của UBND Tỉnh ( ngày 14/2/2019 ): 10,400 tỷ đồng/ha.

\* Suất đầu tư hiện nay của khu dân cư, khu đô thị, tái định cư là :

31,1247x10,400=323,696 tỷ đồng / ha

Mức khái toán kinh phí là : **496,938tỷ đồng / ha** (>323,696 tỷ đồng/ha). Là phù hợp với suất đầu tư so UBND tỉnh Long An ban hành.

### 9. Tổ chức thực hiện:

* *Cơ quan phê duyệt* : Ủy Ban Nhân Dân huyện Cần Giuộc.
* *Cơ quan thẩm định* : Phòng kinh tế và hạ tầng huyện Cần Giuộc.
* *Chủ đầu tư* :Công Ty Cổ Phần Xuất nhập khẩu Sài Gòn Xanh
* *Đơn vị tư vấn* : Trung tâm Quy hoạch Xây Dựng.

**10. Tiến độ thực hiện dự án:**

* Đến tháng 6/2020: Hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng.
* Đến tháng 01/2021: Hoàn thành san lấp mặt bằng.
* Đến tháng 12/2021: Hoàn thiện hạ tầng và đưa vào kinh doanh.

# 

# PHẦN 3: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

## 1. Kết luận

Khu Dân Cư An Phước Sài Gòn, huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An được xây dựng góp phần đáp ứng được nhu cầu ổn định chỗ ăn ở cho nhân dân, công nhân và cán bộ công nhân viên làm việc trên địa bàn xã.

Việc đầu tư xây dựng Khu Dân Cư An Phước Sài Gòn huyện Cần Giuộc, sẽ thay đổi hiện trạng khu đất nông nghiệp với năng suất thấp, thành một khu dân cư mới khang trang. Góp phần hỗ trợ, cung cấp các tiện nghi cho các Khu cụm công nghiệp lân cận, làm thuận lợi hóa hoạt động đầu tư.

## 2. Kiến nghị

Kính trình UBND huyện Cần Giuộc cùng các Sở ban ngành có liên quan xem xét, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Dân Cư An Phước Sài Gòn để chúng tôi có cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

**PHẦN PHỤ LỤC**