**CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ - XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ**

**PHÁT HẢI**

**---------------------**

THUYẾT MINH

**ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**DỰ ÁN**

**KHU DÂN CƯ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ PHÁT HẢI**

(XÃ PHƯỚC LÝ, HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN)

**A house in the middle of the street

Description generated with very high confidence**

*Tp. Hồ Chí Minh, Tháng 05/2018*

**ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

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

**DỰ ÁN KHU DÂN CƯ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ PHÁT HẢI**

**(XÃ PHƯỚC LÝ, HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Cô quan pheâ duyeät** | **Chuû tòch** |
| **UÛY BAN NHAÂN DAÂN**  **HUYEÄN CAÀN GIUOÄC**  *Caàn Giuoäc, Ngaøy …thaùng 05 naêm 2018* |  |
| **Cô quan thaåm ñònh** | **Tröôûng Phoøng** |
| **PHOØNG KINH TEÁ HAÏ TAÀNG HUYEÄN CAÀN GIUOÄC**  *Caàn Giuoäc, Ngaøy …thaùng 05 naêm 2018* |  |
| **Chuû Ñaàu Tö** | **Giaùm Ñoác** |
| **COÂNG TY TNHH THÖÔNG MAÏI DÒCH VUÏ XAÂY DÖÏNG VAØ ÑAÀU TÖ**  **PHAÙT HAÛI**  *Long An, ngaøy … thaùng 05 naêm 2018* | **NGOÂ LAÂM TÖÔØNG NHI** |
| **Ñôn vò tö vaán**  **COÂNG TY COÅ PHAÀN KIEÁN TRUÙC**  **IAM**  *TP.HCM, Ngaøy.... thaùng 05 naêm 2017* | **Giaùm Ñoác**  **KTS. NGUYEÃN HOAØNG DUÕNG** |

MỤC LỤC

[DANH MỤC BẢNG vi](#_Toc515452469)

[DANH MỤC HÌNH vii](#_Toc515452470)

[PHẦN I. MỞ ĐẦU 1](#_Toc515452471)

[1. SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1](#_Toc515452472)

[2. TÍNH CHẤT VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN SAU KHI ĐIỀU CHỈNH 1](#_Toc515452473)

[2.1. Tính chất 1](#_Toc515452474)

[2.2. Mục tiêu 1](#_Toc515452475)

[3. CÁC CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ 1](#_Toc515452476)

[3.1. Các căn cứ pháp lý 1](#_Toc515452477)

[3.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng 2](#_Toc515452478)

[3.3. Các cơ sở bản đồ 2](#_Toc515452479)

[3.4. Nguồn tài liệu, số liệu 3](#_Toc515452480)

[4. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN 3](#_Toc515452481)

[PHẦN II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG 4](#_Toc515452482)

[1. VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ 4](#_Toc515452483)

[1.1. Vị trí và giới hạn khu dất 4](#_Toc515452484)

[1.2. Tính chất của khu quy hoạch sau khi điều chỉnh 4](#_Toc515452485)

[1.3. Quy mô diện tích sau khi điều chỉnh 4](#_Toc515452486)

[1.4. Số lô nhà 4](#_Toc515452487)

[1.5. Quy mô dân số 4](#_Toc515452488)

[2. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG 4](#_Toc515452489)

[2.1. Đặc điểm khí hậu 4](#_Toc515452490)

[2.2. Hiện trạng tự nhiên 4](#_Toc515452491)

[2.3. Hiện trạng dân cư, sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan 4](#_Toc515452492)

[PHẦN III. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ 6](#_Toc515452493)

[1. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ 6](#_Toc515452494)

[2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ 6](#_Toc515452495)

[2.1. Các phân khu chức năng 6](#_Toc515452496)

[2.2. Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ 8](#_Toc515452497)

[PHẦN IV. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 15](#_Toc515452498)

[1. QUY HOẠCH GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG 15](#_Toc515452499)

[1.1. Mục tiêu điều chỉnh thiết kế 15](#_Toc515452500)

[1.2. Phương án điều chỉnh quy hoạch hệ thống giao thông 15](#_Toc515452501)

[1.3. Thống kê đường trong khu quy hoạch 15](#_Toc515452502)

[1.4. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí 16](#_Toc515452503)

[2. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MẶT 16](#_Toc515452504)

[2.1. Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng 16](#_Toc515452505)

[2.2. Thiết kế san nền 16](#_Toc515452506)

[2.3. Thoát nước mưa 16](#_Toc515452507)

[2.4. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí 17](#_Toc515452508)

[3. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC 17](#_Toc515452509)

[3.1. Nhu cầu dùng nước 17](#_Toc515452510)

[3.2. Nguồn nước 18](#_Toc515452511)

[3.3. Mạng lưới cấp nước 18](#_Toc515452512)

[3.4. Khái toán kinh phí xây dựng 18](#_Toc515452513)

[4. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG 18](#_Toc515452514)

[4.1. Lưu lượng nước thải 18](#_Toc515452515)

[4.2. Nguồn tiếp nhận nước thải 19](#_Toc515452516)

[4.3. Mạng lưới thoát nước thải 19](#_Toc515452517)

[4.4. Xử lí rác thải, nước thải và vệ sinh môi trường 19](#_Toc515452518)

[4.5. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng 19](#_Toc515452519)

[5. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN 20](#_Toc515452520)

[5.1. Chỉ tiêu cấp điện 20](#_Toc515452521)

[5.2. Phụ tải điện 20](#_Toc515452522)

[5.3. Nguồn và lưới điện 21](#_Toc515452523)

[6. HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC 22](#_Toc515452524)

[6.1. Căn cứ tính toán 22](#_Toc515452525)

[6.2. Chỉ tiêu 22](#_Toc515452526)

[6.3. Tính toán nhu cầu 22](#_Toc515452527)

[6.4. Nguồn cấp 22](#_Toc515452528)

[6.5. Giải pháp mạng lưới thông tin liên lạc 22](#_Toc515452529)

[6.6. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí 22](#_Toc515452530)

[7. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC 22](#_Toc515452531)

[7.1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược 22](#_Toc515452532)

[7.2. Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐMC 23](#_Toc515452533)

[7.3. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng 24](#_Toc515452534)

[7.4. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng 25](#_Toc515452535)

[7.5. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng 27](#_Toc515452536)

[7.6. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai 35](#_Toc515452537)

[7.7. Kiến nghị 36](#_Toc515452538)

[PHẦN V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 37](#_Toc515452539)

**DANH MỤC BẢNG**

[Bảng III‑1: So sánh quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh 9](#_Toc515190262)

[Bảng III‑2: Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của toàn dự án sau khi điều chỉnh cục bộ 9](#_Toc515190263)

[Bảng III‑3: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu A 9](#_Toc515190264)

[Bảng III‑4: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu B 10](#_Toc515190265)

[Bảng III‑5: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu C1 10](#_Toc515190266)

[Bảng III‑6: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu C2 10](#_Toc515190267)

[Bảng III‑7: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu D 11](#_Toc515190268)

[Bảng III‑8: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu E 12](#_Toc515190269)

[Bảng III‑9: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu F 12](#_Toc515190270)

[Bảng III‑10: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu G 12](#_Toc515190271)

[Bảng III‑11: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu H 13](#_Toc515190272)

[Bảng III‑12: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu K 13](#_Toc515190273)

[Bảng III‑13: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu L 13](#_Toc515190274)

[Bảng III‑14: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu M 14](#_Toc515190275)

[Bảng IV‑1: Bảng thống kê khối lượng đường 15](#_Toc515190276)

[Bảng IV‑2: Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí 16](#_Toc515190277)

[Bảng IV‑3: Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí 17](#_Toc515190278)

[Bảng IV‑4: Bảng Tính Toán Nhu Cầu Cấp Nước 17](#_Toc515190279)

[Bảng IV‑5: Bảng Tính Toán Nhu Cầu Thoát Nước 18](#_Toc515190280)

[Bảng IV‑6: Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng 19](#_Toc515190281)

[Bảng IV‑7: Chỉ tiêu cấp điện 20](#_Toc515190282)

[Bảng IV‑8: Bảng tính toán nhu cầu cung cấp điện 20](#_Toc515190283)

[Bảng IV‑9: Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng 21](#_Toc515190284)

[Bảng IV‑10: Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí 22](#_Toc515190285)

[Bảng IV‑11: Mục tiêu môi trường liên quan đến quy hoạch 24](#_Toc515190286)

[Bảng IV‑12: Kết quả phân tích chất lượng không khí 25](#_Toc515190287)

[Bảng IV‑13: Các xu hướng tương lai khi không có quy hoạch xây dựng 26](#_Toc515190288)

[Bảng IV‑14: Đối sánh các quan điểm, mục tiêu bảo vệ môi trường của quy hoạch với các quan điểm, mục tiêu môi trường quốc gia 27](#_Toc515190289)

[Bảng IV‑15:Xác định tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường của các thành phần quy hoạch 28](#_Toc515190290)

[Bảng IV‑16: Tác động tích lũy của các thành phần quy hoạch tới môi trường tự nhiên và xã hội 30](#_Toc515190291)

[Bảng IV‑17: Hệ số ô nhiễm của xe chạy xăng 32](#_Toc515190292)

[Bảng IV‑18: Ước tính nồng độ các chất ô nhiễm trên các trục đường giao thông chính 32](#_Toc515190293)

[Bảng IV‑19:Tác động của các chất gây ô nhiễm không khí 32](#_Toc515190294)

[Bảng IV‑20: Tác động tổng hợp của các chất ô nhiễm trong nước thải 33](#_Toc515190295)

[Bảng IV‑21: Kế hoạch quản lý môi trường 36](#_Toc515190296)

# **DANH MỤC HÌNH**

[Hình III‑1: Phương án quy hoạch đã phê duyệt (trái) và phương án quy hoạch xin điều chỉnh (phải) 6](#_Toc515191843)

[Hình IV‑1: Quy trình thu gom rác thải sinh hoạt 35](#_Toc515191844)

# **MỞ ĐẦU**

## **SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT**

Trong quá trình thực hiện đền bù giải tỏa, có một số hộ dân không thương lượng đền bù được để thực hiện dự án.

Ngoài việc đáp ứng đủ quỹ đất dành cho việc tái định cư của khu quy hoạch, số lượng nền đất vẫn còn dư. Do đó, Chủ đầu tư đã xin chuyển đổi tính chất của dự án từ Khu tái định cư Phát Hải thành Khu dân cư và tái định cư Phát Hải.

Trong quá trình nghiên cứu thực hiện điều chỉnh, theo số liệu nghiên cứu thị trường của khu vực dự án, phân khúc nhà ở với diện tích trung bình chiếm số lượng lớn. Việc điều chỉnh loại hình nhà ở từ nhà liên kế, nhà vườn sang loại hình nhà phố nhằm đáp ứng nhu cầu của đại đa số người dân muốn có chỗ để định cư, sống và làm việc; khai thác có hiệu quả quỹ đất trong dự án phù hợp với định hướng của nhà đầu tư. Đồng thời cũng nhằm mục đích đẩy nhanh tiến độ hoàn thành dự án tạo tiền đề cho phát triển ở giai đoạn tiếp theo như mong muốn của Chính quyền địa phương, người dân và Chủ đầu tư.

Điều chỉnh cục bộ tại một số khu vực không làm ảnh hưởng đến tính chất khu dân cư; không làm thay đổi đáng kể cơ cấu sử dụng đất, dân số cũng như hệ thống hạ tầng khung của khu quy hoạch.

## **TÍNH CHẤT VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN SAU KHI ĐIỀU CHỈNH**

### **Tính chất**

Tính chất của khu quy hoạch sau khi điều chỉnh là khu dân cư và tái định cư.

### **Mục tiêu**

Phù hợp với ranh quy hoạch đã được đền bù giải tỏa sẵn sàng cho việc triển khai dự án.

Khai thác quỹ đất hiệu quả, đáp ứng nhu cầu ở của người dân.

Xây dựng hạ tầng khu đồng bộ cho khu dân cư và tái định cư.

Hình thành khu dân cư phục vụ cho nhu cầu ở cho người dân cho địa phương.

## **CÁC CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ**

### **Các căn cứ pháp lý**

- Luật Xây dựng số 50/2014-QH13; ngày 18 tháng 06 năm 2014;

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009-QH12; ngày 17 tháng 06 năm 2009;

- Nghị định 44/2015 /NĐ-CP ngày 6 tháng 5 năm 2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

### **Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng**

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ – BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây Dựng.

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104:2007 “Đường đô thị-Yêu cầu thiết kế”;

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 1329/2002/BYT/QĐ, ngày 18/04/2002, tiêu chuẩn vệ sinh đối với nước sạch dùng để ăn uống và sinh hoạt;

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 33:2006 – Tiêu chuẩn thiết kế Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình;

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn thiết kế mạng lưới đường ống và công trình thoát nước;

- Quy phạm trang bị điện 11 TCN-19-2006;

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 2622 – 1995 Yêu cầu thiết kế Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình;

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

- QCVN 07:2010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Các quy chuẩn xây dựng và các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành có liên quan;

### **Các cơ sở bản đồ**

Ranh khu đất và kết nối hạ tầng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt và ranh giao đất khu đất điều chỉnh sau khi giảm diện tích ranh đất do Sở Tài Nguyên Môi Trường Long An cấp:

* Bản đồ đo đạc địa hình khu vực lập quy hoạch và tiếp giáp.
* Bản đồ quy hoạch 1/500 khu tái định cư Phát Hải
* Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng.
* Căn cứ Bản đồ hiện trạng địa hình và kiến trúc tỷ lệ 1/500.
* Căn cứ Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500.
* Căn cứ Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng phân lô tỷ lệ 1/500.
* Căn cứ Bản đồ Quy hoạch cảnh quan tỷ lệ 1/500.

### **Nguồn tài liệu, số liệu**

Tài liệu số liệu về hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch.

Các số liệu về dân số, dân cư, điều kiện tự nhiên như; khí hậu, địa chất, thủy văn của khu vực quy hoạch và lân cận.

## **CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN**

* Quyết định số 5962/QĐ-UBND ngày 15/09/2010 của Ủy Ban Nhân Dân huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu tái định cư Phát Hải tại xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
* Quyết định số 3216/QĐ – UBND ngày 12/10/2012 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Long An về việc giao (đất đợt 1) cho Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng và Đầu tư Phát Hải;
* Căn cứ vào Quyết định thu hồi đất số 6004/QĐ-UBND ngày 05/06/2016 của UBND huyện Cần Giuộc về việc thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Thanh Nguyên để thực hiện dự án xây dựng Khu tái định cư do Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ - Xây dựng và Đầu tư Phát Hải đầu tư tại xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc;
* Căn cứ vào Quyết định số: 88/QĐ-UBND ngày 12/01/2018 về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất số 6004/QĐ-UBND ngày 05/06/2016 của UBND huyện Cần Giuộc;
* Căn cứ vào Quyết định số: 88/QĐ-UBND ngày 12/01/2018 về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất số 6004/QĐ-UBND ngày 05/06/2016 của UBND huyện Cần Giuộc;
* Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 462/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh một số nội dung của dự án Khu tái định cư Phát Hải do Công ty TNHH Thương Mại - Dịch Vụ - Xây Dựng và Đầu Tư Phát Hải làm chủ đầu tư.

# **ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG**

## **VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

### **Vị trí và giới hạn khu dất**

Khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng dự án Khu dân cư và tái định cư Phát Hải thuộc xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

* Phía Đông : Giáp đường đi công cộng
* Phía Tây : Giáp cụm công nghiệp Phát Hải
* Phía Nam : Giáp ruộng lúa và tỉnh lộ 835B
* Phía Bắc : Giáp ruộng lúa

### **Tính chất của khu quy hoạch sau khi điều chỉnh**

Tính chất của khu quy hoạch sau khi điều chỉnh là khu dân cư và tái định cư.

### **Quy mô diện tích sau khi điều chỉnh**

Diện tích ranh đất quy hoạch theo đồ án đã phê duyệt là: 65.781 m2.

Diện tích ranh đất quy hoạch theo đồ án xin điều chỉnh là: 63.940,05 m2.

Diện tích ranh quy hoạch giảm: 1.840,95 m2.

### **Số lô nhà**

Số lô nhà theo đồ án đã phê duyệt là : 275 lô.

Số lô nhà theo đồ án xin điều chỉnh là : 303 lô.

Số lô nhà sau khi điều chỉnh tăng : 28 lô.

### **Quy mô dân số**

Dân số theo đồ án đã phê duyệt là : 1.390 dân.

Dân số theo đồ án xin điều chỉnh là : 1.212 dân.

Dân số sau khi điều chỉnh giảm : 178 dân.

## **ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG**

### **Đặc điểm khí hậu**

Các đặc điểm điều kiện tự nhiên khu vực quy hoạch không thay đổi so với đồ án đã phê duyệt.

### **Hiện trạng tự nhiên**

Khu đất tương đối bằng phẳng. Cao độ trung bình từ 1,57 m đến 2,03 m.

### **Hiện trạng dân cư, sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan**

Các đặc điểm hiện trạng khu vực quy hoạch bao gồm: hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, … không thay đổi so với đồ án đã phê duyệt. Ngoại trừ nguồn cấp nước, hiện nay nguồn cấp nước đã cấp đến hàng rào công trình dọc theo tỉnh lộ 825B.

# **ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

## **NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

Điều chỉnh giảm diện tích ranh đất quy hoạch từ: 65.781m2 thành 63.940,05 m2. Diện tích giảm khoảng 1.840,95 m2. Do khó khăn trong vấn đề đền bù thu hồi đất.

Điều chỉnh giao thông ở khu vực phía Nam, điểm tiếp giáp với đường tỉnh 835B và bố trí lại lô C của khu đất thành C1 và C2. Do tịnh tiến trục giao thông D1 sang hướng Đông.

Không bố trí trạm xử lý nước thải vì hiện nay đường ống cấp nước đã cung cấp đến khu quy hoạch.

Chuyển thể loại hình nhà ở (liền kề, nhà vườn) sang loại hình nhà phố.

Chuyển chức năng đường số D5 ở khu vực công viên sang đường nội bộ.

Phân lô lại một số lô đất các lô đất ở các khu C, D, F K, L, M. do điều chỉnh loại hình nhà ở.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| A close up of a map  Description generated with high confidence |  |  |

Hình III‑1: Phương án quy hoạch đã phê duyệt (trái) và phương án quy hoạch xin điều chỉnh (phải)

## **QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

### **Các phân khu chức năng**

#### **Đất công trình công cộng**

Theo đồ án đã phê duyệt là : 1.850,00 m2.

Theo đồ án xin điều chỉnh là : 2.859,94 m2.

Diện tích sau khi điều chỉnh tăng : 1.009,94 m2.

#### **Đất ở**

Tổng diện tích đất ở theo quy hoạch được duyệt là: 30.538 m2 bao gồm 275 lô với các loại hình ở nhà phố, nhà liên kế, nhà vườn.

Tổng diện tích đất ở sau khi điều chỉnh loại hình ở và phân lô lại là: 30.232,44 m2 bao gồm 303 lô.

Tổng diện tích đất ở sau khi thay đổi, điều chỉnh quy hoạch là: 214,56 m2 bao gồm 28 lô.

Phần điều chỉnh quy hoạch cho các phân lô cụ thể như sau:

* Khu A: Theo quy hoạch được duyệt diện tích 2.498,54 m2, đề xuất điều chỉnh diện tích 2.560,00 m2, số lô nền không đổi: 27 lô.
* Lô B: Theo quy hoạch được duyệt diện tích 1.999,53 m2, đề xuất điều chỉnh diện tích 1.160,27 m2, chia lại số lô nền từ 13 lô thành 11 lô.
* Khu C: Chuyển đổi loại hình ở từ nhà vườn sang nhà phố, chia lai khu và các lô. Theo quy hoạch được duyệt diện tích 5.328,55 m2 với số lô nền 24 lô nhà vườn, đề xuất phương án điều chỉnh khu C chia thành 2 khu C1 diện tích 2.200,00 m2 với số lô nền 18 lô nhà phố và C2 diện tích 2.989,63 m2 với số lô nền 22 lô nhà phố, tổng số lô nền sau khi điều chỉnh là 40 lô.
* Khu D: Theo quy hoạch được duyệt diện tích 4.596,15 m2, đề xuất điều chỉnh diện tích 4.618,34 m2, số lô nền không đổi: 50 lô, điều chỉnh vạt góc ở các lô góc.
* Khu E: Theo quy hoạch được duyệt diện tích 3.002,54 m2, đề xuất điều chỉnh diện tích 2.992,00 m2, số lô nền không đổi: 33 lô, điều chỉnh vạt góc ở các lô góc.
* Khu F: Theo quy hoạch được duyệt diện tích 2.195,00 m2, đề xuất điều chỉnh diện tích 2.799,12 m2, chia lại số lô nền từ 24 lô thành 29 lô, điều chỉnh vạt góc ở các lô góc.
* Khu G: Theo quy hoạch được duyệt diện tích 3.002,54 m2, đề xuất điều chỉnh diện tích 2.992,00 m2, số lô nền không đổi: 33 lô, điều chỉnh vạt góc ở các lô góc.
* Khu H: Theo quy hoạch được duyệt diện tích 3.002,53 m2, đề xuất điều chỉnh diện tích 2.992,00 m2, số lô nền không đổi: 33 lô, điều chỉnh vạt góc ở các lô góc.
* Khu K: Theo quy hoạch được duyệt diện tích 3.230 m2, đề xuất điều chỉnh diện tích 3.237,44 m2, chia lại số lô nền từ 33 lô thành 34 lô, điều chỉnh vạt góc ở các lô góc.
* Khu L: Theo quy hoạch được duyệt diện tích 895,19 m2, đề xuất điều chỉnh diện tích 878,59 m2, chia lại số lô nền từ 4 lô thành 6 lô.
* Khu M: Theo quy hoạch được duyệt diện tích 789.53 m2, đề xuất điều chỉnh diện tích 904,05 m2, chia lại số lô nền từ 4 lô thành 7 lô.

#### **Đất công viên cây xanh**

Tổng diện tích đất cây xanh theo quy hoạch được duyệt là: 8.571 m2 phần diện tích này bao gồm cây xanh nội khu trong các công trình công cộng.

Tổng diện tích đất cây xanh sau khi điều chỉnh là: 5.131,24 m2 không bao diện tích này bao gồm cây xanh nội khu trong các công trình công cộng.

Tổng diện tích cây xanh sau khi điều chỉnh quy hoạch tuy giảm: 3.439,76 m2 . Phần giảm này là do phần chênh lệch của cây xanh nội khu của công trình công cộng.

#### **Đất công trình kỹ thuật**

Tổng diện tích đất kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt là: 1.150 m2 bao gồm trạm cấp nước và xử lý nước thải

Tổng diện tích đất kỹ thuật sau khi điều chỉnh là: 1.356,85 m2 cho nhà máy xử lý nước thải, không bố trí trạm cấp nước.

Tổng diện tích đất kỹ thuật sau khi thay đổi, điều chỉnh quy hoạch tăng: 206,85 m2.

#### **Đất giao thông**

Tổng diện tích đất giao thông theo quy hoạch được duyệt là: 23.672 m2 bao gồm giao thông nội khu và giao thông trong lộ giới đường 835B

Tổng diện tích đất giao thông sau khi điều chỉnh là: 24.268,58 m2 bao gồm giao thông nội khu và giao thông trong lộ giới đường 835B

Tổng diện tích đất giao thông sau khi thay đổi, điều chỉnh quy hoạch tăng 596,58 m2.

### **Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ**

#### **Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh**

Đất ở nhà phố (303 lô) : 30.323,44 m² (47,42%)

Đất công trình công cộng : 2.859,94 m² (4,47%)

* *Nhà trẻ, mẫu giáo : 2.323,69 m²*
* *Công trình thương mại : 536,25 m²*

Đất hạ tầng kỹ thuật : 1.356,85 m² (2,12%)

* *Trạm xử lý nước thải : 1.356,85 m²*

Đất cây xanh, mặt nước : 5.131,24 m² (8,03%)

* *Cây xanh – TDTT : 4.833,71 m²*
* *Cây Xanh dãy phân cách : 8,33 m²*
* *Cây xanh cách ly : 289,20 m²*

Đất giao thông, sân bãi : 24.268,58m² (37,96%)

* *Giao thông lộ giới 835B : 224,35 m²*
* *Giao thông nội khu : 24.044,23 m²*

**Tổng cộng : 63.940,05 m² (100,00%).**

#### **Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh**

Bảng III‑1: So sánh quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh



#### **Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của toàn dự án sau khi điều chỉnh cục bộ**

Bảng III‑2: Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của toàn dự án sau khi điều chỉnh cục bộ

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Tên Khu** | **Tầng cao** | **Diện tich**  **(m2)** | **Mật độ xây dựng**  **(%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt**  **(m2)** | **Số nền** | **Dân số** | **Khoảng lùi trước (m)** | **Khoảng lùi sau**  **(m)** | **Chiều cao tối đa (m)** |
| 1 | NP A | 1 - 4 | 2.560,00 | 80,45 | 2.059,54 | 27 | 108 | 0 | 2 | 16,5 |
| 2 | NP B | 1 - 4 | 1.160,27 | 79,71 | 924,88 | 11 | 44 | 0 | theo bản vẽ | 16,5 |
| 3 | NP C1 | 1 - 4 | 2.200,00 | 77,43 | 1.703,36 | 18 | 72 | 0 | 2 | 16,5 |
| 4 | NP C2 | 1 - 4 | 2.989,63 | 76,47 | 2.286,30 | 22 | 88 | 0 | theo bản vẽ | 16,5 |
| 5 | NP D | 1 - 4 | 4.618,34 | 83,24 | 3.844,52 | 50 | 200 | 0 | 2 | 16,5 |
| 6 | NP E | 1 - 4 | 2.992,00 | 83,71 | 2.504,55 | 33 | 132 | 0 | 2 | 16,5 |
| 7 | NP F | 1 - 4 | 2.799,12 | 82,36 | 2.305,23 | 29 | 116 | 0 | 2 | 16,5 |
| 8 | NP G | 1 - 4 | 2.992,00 | 83,71 | 2.504,55 | 33 | 132 | 0 | 2 | 16,5 |
| 9 | NP H | 1 - 4 | 2.992,00 | 83,71 | 2.504,55 | 33 | 132 | 0 | 2 | 16,5 |
| 10 | NP K | 1 - 4 | 3.237,44 | 82,59 | 2.673,77 | 34 | 136 | 0 | 2 | 16,5 |
| 11 | NP L | 1 - 4 | 878,59 | 74,98 | 658,78 | 6 | 24 | 0 | theo bản vẽ | 16,5 |
| 12 | NP M | 1 - 4 | 904,05 | 77,07 | 696,80 | 7 | 28 | 0 | theo bản vẽ | 16,5 |
| **13** | **Tổng cộng** |  | **30.323,44** | **81,35** | **24.666,83** | **303** | **1.212** |  |  |  |

#### **Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của từng khu sau khi điều chỉnh cục bộ**

Bảng III‑3: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu A

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Ciều rộng**  **(m)** | **Chiều dài**  **(m)** | **Diện tích**  **(m2)** | **Mật độ xây dựng (%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt**  **(m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | A1, A27 | 2 | 7,00 | 18 | 236,00 | 78,20 | 184,55 | Lô Góc/ 118m2/ Lô |
| 2 | A2-A10 | 9 | 5,00 | 18 | 810,00 | 81,00 | 656,10 | 90m2/Lô |
| 3 | A11, A17 | 2 | 5,50 | 20 | 204,00 | 79,80 | 162,79 | Lô Góc/ 102m2/ Lô |
| 4 | A12-A16 | 5 | 5.00 | 20 | 500,00 | 80,00 | 400,00 | 100m2/Lô |
| 5 | A18-A26 | 9 | 5,00 | 18 | 810,00 | 81,00 | 656,10 | 90m2/Lô |
| **6** | **Tổng cộng** | **27** |  |  | **2.560,00** | **80,45** | **2.059,54** |  |

Bảng III‑4: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu B

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Chiều rộng (m)** | **Chiều dài (m)** | **Diện tích**  **(m2)** | **Mật độ xây dựng**  **(%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | B1 | 1 | 5,00 | 20,13 - 21,81 | 104,87 | 79,51 | 83,38 |  |
| 2 | B2 | 1 | 5,00 | 21,81 - 23,50 | 113,27 | 78,67 | 89,11 |  |
| 3 | B3 | 1 | 5,00 | 23,50 - 23,68 | 119,55 | 78,05 | 93,31 |  |
| 4 | B4 | 1 | 5,00 | 23,68 - 22,75 | 116,08 | 78,39 | 91,00 |  |
| 5 | B5 | 1 | 5,00 | 22,75 - 21,81 | 111,39 | 78,86 | 87,84 |  |
| 6 | B6 | 1 | 5,00 | 21,81 - 20,87 | 106,71 | 79,33 | 84,65 |  |
| 7 | B7 | 1 | 5,00 | 20,87 - 19,86 | 101,95 | 79,81 | 81,37 |  |
| 8 | B8 | 1 | 5,00 | 19,86 - 18,74 | 96,51 | 81,40 | 78,56 |  |
| 9 | B9 | 1 | 5,00 | 18,74 - 17,50 | 90,74 | 83,70 | 75,95 |  |
| 10 | B10 | 1 | 6,00 | 17,50 - 15,87 | 100,12 | 79,99 | 80,09 |  |
| 11 | B11 | 1 | 7,00 | 16,87 - 16,93 | 99,08 | 80,37 | 79,63 | Lô Góc |
| **12** | **Tổng cộng** | **11** |  |  | **1.160,27** | **79,71** | **924,88** |  |

Bảng III‑5: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu C1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Ciều rộng (m)** | **Chiều dài (m)** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ xây dựng (%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | C1-1, C1-4, C1-15, C1-18 | 4 | 8,50 | 16 | 512,00 | 77.20 | 395.26 | Lô góc /128m2/Lô |
| 2 | C1-5 - C1-13 | 10 | 8,00 | 15.5 | 1.240,00 | 77.60 | 962.24 | 124m2/Lô |
| 3 | C1-2, C1-3, C1-16, C1-17 | 4 | 7,00 | 16 | 448,00 | 77.20 | 345.86 | 112m2/Lô |
| **4** | **Tổng cộng** | **18** |  |  | **2.200,00** | **77.43** | **1,703.36** |  |

Bảng III‑6: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu C2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Chiều rộng**  **(m)** | **Chiều dài (m)** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ xây dựng**  **(%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | C2-1 | 1 | 10,00 | 19,74 - 15,13 | 155,30 | 74,47 | 115,65 | Lô góc |
| 2 | C2-2 | 1 | 8,00 | 15,13 - 15,43 | 122,07 | 77,79 | 94,96 |  |
| 3 | C2-3 | 1 | 8,00 | 15,43 - 16,49 | 127,11 | 77,29 | 98,24 |  |
| 4 | C2-4 | 1 | 8,00 | 16,49 - 17,75 | 136,79 | 76,32 | 104,40 |  |
| 5 | C2-5 | 1 | 8,00 | 17,75 - 19,35 | 148,61 | 75,14 | 111,67 |  |
| 6 | C2-6 | 1 | 8,00 | 19,35 - 19,89 | 156,83 | 74,32 | 116,56 |  |
| 7 | C2-7 | 1 | 7,00 | 19,89 - 20,30 | 140,54 | 75,95 | 106,74 |  |
| 8 | C2-8 | 1 | 7,00 | 20,30 - 20,26 | 142,27 | 75,77 | 107,80 |  |
| 9 | C2-9 | 1 | 7,00 | 20,26 - 20,11 | 141,31 | 75,87 | 107,21 |  |
| 10 | C2-10 | 1 | 7,00 | 20,11 - 20,14 | 140,54 | 75,95 | 106,74 |  |
| 11 | C2-11 | 1 | 7,00 | 20,14- 20,43 | 142,01 | 79,80 | 113,32 |  |
| 12 | C2-12 | 1 | 7,00 | 20,43- 20,46 | 143,57 | 75,64 | 108,60 |  |
| 13 | C2-13 | 1 | 7,00 | 20,46- 20,21 | 142,43 | 75,76 | 107,90 |  |
| 14 | C2-14 | 1 | 7,00 | 20,21- 19,83 | 140,17 | 75,98 | 106,50 |  |
| 15 | C2-15 | 1 | 7,00 | 19,83 - 19,00 | 136,53 | 76,35 | 104,24 |  |
| 16 | C2-16 | 1 | 7,00 | 19,00 – 18,05 | 129,97 | 77,00 | 100,08 |  |
| 17 | C2-17 | 1 | 7,00 | 18,05 - 17,61 | 125,41 | 77,46 | 97,14 |  |
| 18 | C2-18 | 1 | 7,00 | 17,61 - 17,01 | 121,18 | 77,88 | 94,37 |  |
| 19 | C2-19 | 1 | 7,00 | 17,01 - 16,41 | 116,95 | 78,31 | 91,58 |  |
| 20 | C2-20 | 1 | 7,00 | 16,41 - 16,71 | 114,65 | 78,54 | 90,05 |  |
| 21 | C2-21 | 1 | 7,00 | 16,71 - 14,35 | 109,37 | 79,06 | 86,47 |  |
| 22 | C2-22 | 1 | 14,50 | 14,35 - 7,17 | 156,02 | 74,40 | 116,08 |  |
| **23** | **Tổng cộng** | **22** |  |  | **2.989,63** | **76,47** | **2,286,30** |  |

Bảng III‑7: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu D

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Chều rộng**  **(m)** | **Chiều dài**  **(m)** | **Diện tích**  **(m2)** | **Mật độ xây dựng**  **(%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | D1, D7 | 2 | 5,50 | 18 | 182,00 | 83,60 | 152,15 | Lô Góc/ 91m2/ Lô |
| 2 | D2 - D6 | 5 | 5,00 | 18 | 450,00 | 84,00 | 378,00 | 90m2/Lô |
| 3 | D8 - D24 | 17 | 5,00 | 18 | 1.530,00 | 84,00 | 1.285,20 | 90m2/Lô |
| 4 | D25, D26 | 2 | 5,00 | 20,5 | 205,00 | 79,75 | 163,49 | 102,5m2/Lô |
| 5 | D27 | 1 | 5,50 | 16,08 - 19,82 | 98,73 | 80,51 | 79,49 | Lô Góc |
| 6 | D28 | 1 | 5,00 | 19,82 - 19,48 | 101,06 | 79,89 | 80,74 |  |
| 7 | D29 | 1 | 5,00 | 19,48 - 17,54 | 92,56 | 82,98 | 76,81 |  |
| 8 | D30 | 1 | 5,00 | 17,54 - 15,60 | 82,87 | 86,85 | 71,97 |  |
| 9 | D31 | 1 | 5,00 | 25,60 - 23,67 | 123,18 | 77,68 | 95,69 |  |
| 10 | D32 | 1 | 5,00 | 23,67 - 21,73 | 113,49 | 78,65 | 89,26 |  |
| 11 | D33 | 1 | 5,50 | 21,73 - 16,60 | 109,45 | 79,06 | 86,53 | Lô Góc |
| 12 | D34 - D50 | 17 | 5,00 | 18 | 1,530,00 | 84,00 | 1,285,20 | 90m2/Lô |
| **13** | **Tổng cộng** | **50** |  |  | **4.618,34** | **83,24** | **3.844,52** |  |

Bảng III‑8: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu E

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Chiều rộng (m)** | **Chiều dài (m)** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ xây dựng (%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | E1, E7 | 2 | 5,50 | 18 | 182,00 | 83,60 | 152,15 | Lô Góc/ 91m2/ Lô |
| 2 | E2 - E6 | 5 | 5,00 | 18 | 450,00 | 84,00 | 378,00 | 90m2/Lô |
| 3 | E8 - E19 | 12 | 5,00 | 18 | 1.080,00 | 84,00 | 907,20 | 90m2/Lô |
| 4 | E20, E21 | 2 | 6,00 | 18 | 200,00 | 80,00 | 160,00 | Lô Góc/ 100m2/ Lô |
| 5 | E22 - E33 | 12 | 5,00 | 18 | 1.080,00 | 84,00 | 907,20 | 90m2/Lô |
| **6** | **Tổng cộng** | **33** |  |  | **2.992,00** | **83,71** | **2.504,55** |  |

Bảng III‑9: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu F

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Chiều rộng (m)** | **Chiều dài (m)** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ xây dựng (%)** | **Diện tích xây Dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | F1 - F29 | 2 | 6,00 | 18 | 216,00 | 79,20 | 171,07 | 108m2/Lô |
| 2 | F2 – F11 | 10 | 5,00 | 18 | 900,00 | 84,00 | 756,00 | 90m2/Lô |
| 3 | F12 | 1 | 6,00 | 18 | 108,00 | 84,00 | 90,72 |  |
| 4 | F13 | 1 | 6,00 | 18,17 - 20,84 | 120,39 | 77,96 | 93,86 | Lô Góc |
| 5 | F14 | 1 | 6,00 | 20,84 - 18,52 | 118,09 | 78,19 | 92,33 |  |
| 6 | F15 | 1 | 6,00 | 18,52 - 16,19 | 104,14 | 79,59 | 82,89 |  |
| 7 | F16 | 1 | 5,00 | 22,19 - 20,26 | 106,12 | 79,39 | 84,25 |  |
| 8 | F17 | 1 | 6,00 | 20,26 - 17,93 | 114,56 | 78,54 | 89,98 |  |
| 9 | F18 | 1 | 7,00 | 17,93 - 12,22 | 111,82 | 78,82 | 88,14 | Lô Góc |
| 10 | F19 - F28 | 10 | 5,00 | 18 | 990,00 | 84,00 | 756,00 | 90m2/Lô |
| **11** | **Tổng cộng** | **29** |  |  | **2.799,12** | **82,36** | **2.305,23** |  |

Bảng III‑10: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu G

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Chiều rộng**  **(m)** | **Chiều dài**  **(m)** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ xây dựng (%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | G1, G7 | 2 | 5,50 | 18 | 182,00 | 83,60 | 152,15 | Lô Góc/ 91m2/ Lô |
| 2 | G2 - G6 | 5 | 5,00 | 18 | 450,00 | 84,00 | 378,00 | 90m2/Lô |
| 3 | G8 - G19 | 12 | 5,00 | 18 | 1.080,00 | 84,00 | 907,20 | 90m2/Lô |
| 4 | G20, G21 | 2 | 6,00 | 18 | 200,00 | 80,00 | 160,00 | Lô Góc/100m2/ Lô |
| 5 | G22 - G33 | 12 | 5,00 | 18 | 1.080,00 | 84,00 | 907,20 | 90m2/Lô |
| **6** | **Tổng cộng** | **33** |  |  | **2.992,00** | **83,71** | **2.504,55** |  |

Bảng III‑11: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu H

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Chiều rộng (m)** | **Chiều dài (m)** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ xây dựng (%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | H1, H7 | 2 | 5,50 | 18 | 182,00 | 83,60 | 152,15 | Lô Góc/91m2/ Lô |
| 2 | H2 - H6 | 5 | 5,00 | 18 | 450,00 | 84,00 | 378,00 | 90m2/Lô |
| 3 | H8 - H19 | 12 | 5,00 | 18 | 1.080,00 | 84,00 | 907,20 | 90m2/Lô |
| 4 | H20, H21 | 2 | 6,00 | 18 | 200,00 | 80,00 | 160,00 | Lô Góc/100m2/ Lô |
| 5 | H22 - H33 | 12 | 5,00 | 18 | 1.080,00 | 84,00 | 907,20 | 90m2/Lô |
| **6** | **Tổng cộng** | **33** |  |  | **2.992,00** | **83,71** | **2.504,55** |  |

Bảng III‑12: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu K

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Ciều rộng**  **(m)** | **Chiều dài (m)** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ xây dựng (%)** | **Diện tích xây Dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | K1, K7 | 2 | 5,50 | 18 | 182,00 | 83,60 | 152,15 | Lô Góc/ 91m2/ Lô |
| 2 | K2 – K6 | 5 | 5,00 | 18 | 450,00 | 84,00 | 378,00 | 90m2/Lô |
| 3 | K8 - K10 | 3 | 6,00 | 18 | 324,00 | 84,00 | 256,61 | 108m2/Lô |
| 4 | K11 - K18 | 8 | 5,00 | 18 | 720,00 | 84,00 | 604,80 | 90m2/Lô |
| 5 | K19 | 1 | 6,00 | 16,79 - 19,46 | 112,11 | 78,79 | 88,33 | Lô Góc |
| 6 | K20 | 1 | 6,00 | 19,46 - 17,14 | 109,81 | 79,02 | 86,77 |  |
| 7 | K21 | 1 | 6,00 | 17,14 - 14,81 | 95,86 | 81,66 | 78,28 |  |
| 8 | K22 | 1 | 5,00 | 21,81 - 19,88 | 104,22 | 79,58 | 82,94 |  |
| 9 | K23 | 1 | 6,00 | 19,88 - 17,55 | 112,28 | 78,77 | 88,45 |  |
| 10 | K24 | 1 | 7,00 | 17,55 - 11,84 | 109,16 | 79,08 | 86,33 | Lô Góc |
| 11 | K25 – K33 | 9 | 5,00 | 18 | 810,00 | 84,00 | 680,40 | 90m2/Lô |
| 12 | K34 | 1 | 6,00 | 18 | 108,00 | 84,00 | 90,72 |  |
| **13** | **Tổng cộng** | **34** |  |  | **3.237,44** | **82,59** | **2.673,77** |  |

Bảng III‑13: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu L

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Chiều rộng (m)** | **Chiều dài (m)** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ xây dựng (%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | L1 | 1 | 7,00 | 27,21 - 25,21 | 185,48 | 71,45 | 132,53 | Lô góc |
| 2 | L2 | 1 | 7,00 | 25,21 - 22,23 | 166,04 | 73,40 | 121,87 |  |
| 3 | L3 | 1 | 7,00 | 22,23 - 19,26 | 145,24 | 75,48 | 109,63 |  |
| 4 | L4 | 1 | 7,00 | 19,26 - 16,29 | 124,45 | 77,56 | 96,52 |  |
| 5 | L5 | 1 | 8,00 | 16,29 - 12,90 | 116,76 | 78,32 | 91,45 |  |
| 6 | L6 | 1 | 14,00 | 12,90 - 7,53 | 140,62 | 75,94 | 106,79 | Lô góc |
| **7** | **Tổng cộng** | **6** |  |  | **878,59** | **74,98** | **658,78** |  |

Bảng III‑14: Bảng tổng hợp chỉ tiêu khu M

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu lô** | **Số lô** | **Chiều rộng (m)** | **Chiều dài (m)** | **Diện tích**  **(m2)** | **Mật độ xây dựng (%)** | **Diện tích xây dựng tầng trệt (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | M1 | 1 | 9,00 | 11,74 - 19,90 | 163,01 | 73,70 | 120,14 | Lô góc |
| 2 | M2 | 1 | 8,00 | 19,90 - 18,12 | 152,11 | 74,79 | 113,76 |  |
| 3 | M3 | 1 | 8,00 | 18,12 - 16,34 | 137,84 | 76,22 | 105,06 |  |
| 4 | M4 | 1 | 8,00 | 16,34 - 14,56 | 123,58 | 77,64 | 95,95 |  |
| 5 | M5 | 1 | 10,00 | 14,56 - 12,31 | 134,42 | 76,56 | 102,91 |  |
| 6 | M6 | 1 | 10,00 | 12,31 - 9,65 | 109,84 | 79,02 | 86,80 |  |
| 7 | M7 | 1 | 10,00 | 9,65 - 7,00 | 83,25 | 86,70 | 72,18 | Lô góc |
| **8** | **Tổng cộng** | **7** |  |  | **904,05** | **77,07** | **696,80** |  |

# **ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

## **QUY HOẠCH GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG**

### **Mục tiêu điều chỉnh thiết kế**

Đảm bảo kết nối giữa khu vực thiết kế với các khu vực lân cận, tiếp cận thuận tiện.

### **Phương án điều chỉnh quy hoạch hệ thống giao thông**

Dựa vào ranh đất khu quy hoạch điều chỉnh, hệ thống giao thông được điều chỉnh bao gồm:

* Thêm tuyến đường song song với đường số 3 chia lô C thành C1 và C2, kích thước: (3, 0 + 7,00 + 3,0) m = 13,00 m;
* Điều chỉnh và chuyển công năng đường giao thông số 5 theo quy hoạch được duyệt thành giao thông nội khu của công viên.

Giao thông đối ngoại:

* Tịnh tiến tuyến đường làm nhiệm vụ kết nối khu vực thiết kế với các khu xung quanh về phía Đông, bao gồm: Đường số 1, kích thước: (3, 0 + 10,00 + 3,0) m = 16,00 m;

Giao thông đối nội:

* Các tuyến đường làm nhiệm vụ phục vụ nhu cầu đi lại trong khu vực.

### **Thống kê đường trong khu quy hoạch**

Bảng IV‑1: Bảng thống kê khối lượng đường

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Tên đường** | **Ký hiệu mặt cắt** | **Chiều dài (m)** | **Kích thước (m)** | | | **Lộ giới (m)** | **Diện tích (m2)** |
| **Vỉa hè** | | **Mặt đường** |
| **Trái** | **Phải** |
| 1 | Đường số 1 | 4-4 | 143 | 3.0 | 3.0 | 2x5,0 | 16 | 2288.00 |
| 2 | Đường số 2 | 2-2 | 87 | 3.0 | 3.0 | 2x3,5 | 13 | 1131.00 |
| 3 | Đường số 3 | 4-4 | 176 | 3.0 | 3.0 | 2x3,5 | 13 | 2288.00 |
| 4 | Đường số 4 | 1-1 | 460 | 4.0 | 3.0 | 2x3,0 | 13 | 5980.00 |
| 5 | Đường số 5 | 1-1 | 350 | 4.0 | 3.0 | 2x3,0 | 13 | 4550.00 |
| 6 | Đường số 6 | 5-5 | 235 | 4.0 | 4.0 | 2x3,0 | 14 | 3290.00 |
| 7 | Đường số 7 | 5-5 | 215 | 4.0 | 4.0 | 2x3,0 | 14 | 3010.00 |
| 8 | Đường số 8 | 5-5 | 151 | 4.0 | 4.0 | 2X4,0 | 16 | 2416.00 |
| Diện Tích Đường Giao Thông | | | | | | | | 24953.00 |
| Diện tích phần nút giao thông (trừ ra khi tính diện tích giao thông) | | | | | | | | 655.12 |
| **Tổng diện tích giao thông** | | | | | | | | **24297.88** |

### **Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí**

Bảng IV‑2: Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Danh mục** | | **Đơn vị tính** | **Khối lượng** | **Đơn giá(đồng)** | **Thành tiền(đồng)** |
| 1 | Đường | | m2 | 24.297,88 | 1.300.000,0 | 31.587.244.000,00 |
| 2 | | Dự phòng | 10% (1 + 2) | | | 3.158.724.400 |
| Tổng | | | | | | **34.745.968.400,00** |

*(Ba mươi bốn tỷ, bảy trăm bốn mươi lăm triệu, chính trăm sáu mươi tám ngàn, bốn trăm đồng)*

## **QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MẶT**

### **Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng**

Chọn Lựa chọn và xác định cao độ khống chế tối thiểu làm cơ sở xác định cốt nền xây dựng căn cứ các tiêu chí sau:

* Căn cứ QĐ số 5962//QĐ-UBND của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu tái định cư Phước Hải, xã Phước Lý, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An;
* Cao độ san nền là 2,5 m (Hệ Cao độ hòn dấu).

### **Thiết kế san nền**

Do khu quy hoạch có địa hình thấp hơn cao độ khống chế tối thiểu nên tiến hành đấp đất trên toàn khu.

Độ dốc dọc đường tối thiểu là 0%.

### **Thoát nước mưa**

Xây mới hoàn toàn mạng lưới cống thoát nước mưa, bố trí dọc theo các tuyến đường, hướng tiếp nhận nước mưa là kênh hiện hữu phía Tây của khu đất.

Xây dựng mạng lưới thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt;

Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ cao độ hoàn thiện đến đỉnh cống): 0,7 m

Độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống ic ≥ 1/D, D – đường kính cống đơn vị (mm);

Cống thoát nước mưa bằng BTCT đặt tại tim đường, kết hợp với giếng thu hai bên nhằm tối ưu mạng lưới, giảm giao cắt với các món hạ tầng khác và giảm chi phí đầu tư,

Lựa chọn hình thức nối cống là nối ngang đáy cống;

Chu kỳ tràn cống: T = 3 năm;

Hố ga thu nước bằng BTCT có cửa thu theo kiểu cửa thu đứng hoặc ngang tùy vào vị trí đặt hầm ga sao cho phù hợp nhất;

Giếng thăm bằng BTCT;

Cống băng đường được đặt có đường kính 400 mm.

### **Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí**

Bảng IV‑3: Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Danh mục** | **Đơn vị tính** | **Khối lượng** | **Đơn giá** | **Thành tiền** |
| **(đồng)** | **(đồng)** |
| 1 | Cống tròn D400 | m | 1406,43 | 300.000,00 | 421.929.000,00 |
| 2 | Cống tròn D600 | m | 516,30 | 654.000,00 | 337.660.200,00 |
| 3 | Cống tròn D800 | m | 257,59 | 1.008.000,00 | 259.650.720,00 |
| 4 | Hố ga | cái | 145 | 8.500.000,00 | 1.232.500.000,00 |
| 5 | Cửa xả D800 | cái | 2 | 30.000.000,00 | 60.000.000,00 |
| 6 | Dự phòng | 10%(1+2+3+4+5) | | | 231.173.990,00 |
| **Tổng** | | | | | **2.542.913.800,00** |

*(Hai tỷ, năm trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm mười ba ngàn, tám trăm đồng)*

## **QUY HOẠCH CẤP NƯỚC**

### **Nhu cầu dùng nước**

Bảng IV‑4: Bảng Tính Toán Nhu Cầu Cấp Nước

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Hạng mục** | **Chỉ tiêu** | **Đơn vị** | **Nhu cầu** | **Đơn vị** |
| 1 | Dân số | 1250 | Người |  |  |
| 2 | Tỉ lệ dân dùng nước | 100 |  |  |  |
| 3 | Nhu cầu nước sinh hoạt (a) | 120 | l/người. ngày | 150 | m3/ngày đêm |
| 4 | Công trình TMDV (b) = 10% x (a) | 10 | % | 15 | m3/ngày đêm |
| 5 | Nước dùng cho đất hạ tầng (c) | 20 | l/m2 | 32,92 | m3/ngày đêm |
| 6 | Nước thất thoát rò rỉ (d) = 10% x [(a) + (b) + (c)] | 10 | % | 19,79 | m3/ngày đêm |
| 7 | Tổng nhu cầu dùng nước |  | m3/ngày | 217,71 | m3/ngày đêm |
| 8 | Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất |  | m3/ngày | 261 | m3/ngày đêm |
| 9 | Tổng lưu lượng nước chữa cháy | 162 | m3 |  |  |

*Trong đó:*

* Các chỉ tiêu (a, b, c, d) lấy theo TCXDVN 33:2006.
* Làm tròn công suất cấp nước cho khu vực quy hoạch là 261 m3/ng.đ
* Lưu lượng cấp nước chữa cháy qcc = 15 l/s cho một đám cháy cố định trong 3 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 2 đám cháy. áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo ≥ 10 m theo quy chuẩn xây dựng việt nam QCXDVN 01: 2016/BXD.
* Nước tưới cây xanh, rửa đường được lấy từ giếng khoan hoặc kênh , không tính toán vào nhu cầu nước đã qua xử lý.

### **Nguồn nước**

Nguồn cấp: sử dụng nguồn nước lấy từ tuyến ống cấp nước thuộc tổng công ty cấp nước Gò Đen (Xem trên bản đồ quy hoạch cấp nước).

### **Mạng lưới cấp nước**

Thiết kế mạng nhánh cấp nước cho khu quy hoạch, sử dụng ống Ø100, Ø80 mm.

Ống cấp nước được chôn trong đất với độ sâu chôn ống tối thiểu 0,70 m (tính đến đỉnh ống so với cao độ hoàn thiện).

Mạng lưới cấp nước là mạng lưới kết hợp dùng cho sinh hoạt và chữa cháy;

Trên mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hoả dọc theo các tuyến đường có khoảng cách ≤ 150 m.

### **Khái toán kinh phí xây dựng**

Bảng IV‑5: Khái toán kinh phí xây dựng

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Stt | Danh mục | Đơn vị | Khối lượng | Đơn giá (đồng) | Thành tiền (đồng) |
| 1 | Ống Ø100 | m | 1.024 | 600.000,00 | 614.400.000,00 |
| 2 | Ống Ø80 | m | 1.279 | 500.000,00 | 639.500.000,00 |
| 3 | Trụ cứu hỏa Ø100 | bộ | 08 | 2.000.000,00 | 16.000.000,00 |
| 4 | Dự phòng | 10%(1+2+3) | | | 122.890.000,00 |
| Tổng | | | | | **1.392.790.000,00** |

*(Một tỷ, Ba trăm chín mươi hai triệu, Bảy trăm chín mươi ngàn đồng)*

## **QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG**

### **Lưu lượng nước thải**

Bảng IV‑6: Bảng Tính Toán Nhu Cầu Thoát Nước

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Hạng mục** | **Chỉ tiêu** | **Đơn vị** | **Nhu cầu** | **Đơn vị** |
| 1 | Dân số | 1250 | Người |  |  |
| 2 | Tỉ lệ dân thoát nước | 100 |  |  |  |
| 3 | Nhu cầu nước sinh hoạt (a) | 120 | l/người. ngày | 150 | m3/ngày đêm |
| 4 | Công trình TMDV (b) = 10% x (a) | 10 | % | 15 | m3/ngày đêm |
| 5 | Nước dùng cho đất hạ tầng (c) | 20 | l/m2 | 32,92 | m3/ngày đêm |
| 6 | Nước thất thoát rò rỉ  (d) = 10% x [(a) + (b) + (c)] | 10 | % | 19,79 | m3/ngày đêm |
| 7 | Tổng nhu cầu thoát nước |  | m3/ngày | 217,71 | m3/ngày đêm |
| 8 | Tổng nhu cầu thoát nước ngày lớn nhất |  | m3/ngày | 261 | m3/ngày đêm |

*Trong đó:*

* Các chỉ tiêu (a, b, c, d) lấy theo TCXDVN 33:2006
* Làm tròn lưu lượng nước thải quy hoạch là 261m3/ng.đ

### **Nguồn tiếp nhận nước thải**

Toàn bộ nước thải của khu vực thiết kế sẽ được thu gom và đưa về trạm xử lý của khu vực với công suất 300 m3/ngày đêm và đặt trong khu đất có diện tích 1646 m2.

Nước thải được đưa về trạm xử lí của khu (vị trí xác định trên bản vẽ), nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn ghi ở cột A-QCVN 14-2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

### **Mạng lưới thoát nước thải**

Sử dụng hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng có đường kính D300 mm để thu gom nước thải bằng hệ thống cống trên các trục đường, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải với độ dốc tối thiểu 1/D (với D là đường kính cống tính theo đơn vị mm).

Cống thoát nước được chôn trong đất với độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7 m tính đến đỉnh cống so với cao độ hoàn thiện, vật liệu cống là BTCT.

Nước thải phân tiểu từ khu vệ sinh được xử lý bằng hệ thống hầm tự hoại trước khi thoát vào cống thoát nước bẩn.

Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nhận nước thải từ các công trình đưa ra, kết hợp làm hố thăm, hố ga được xây dựng bằng BTCT.

### **Xử lí rác thải, nước thải và vệ sinh môi trường**

Tất cả các loại chất thải rắn phát sinh trong khu quy hoạch phải được thu gom 100%, thu gom bên lề đường, các hộ đặt sẵn các túi rác trước cửa nhà và xe thu gom sẽ vận chuyển đến nơi quy định.

Tải lượng rác thải:

* Rác thải sinh hoạt : 1 kg/người/ngày.
* Khối lượng rác sinh hoạt : 1.250 kg/ngày.

### **Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng**

Bảng IV‑7: Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Danh mục** | **Đơn vị tính** | **Khối lượng** | **Đơn giá (đồng)** | **Thành tiền (đồng)** |
| 1 | Ống D300 BTCT | m | 2096 | 280.000,00 | 586.880.000,00 |
| 2 | Hố ga | cái | 102 | 5.000.000,00 | 510.000.000,00 |
| 3 | Cửa xả | cái | 1 | 15.000.000,00 | 15.000.000,00 |
| 4 | Trạm xử lý công suất 283 m3/ngđ | trạm | 1 | 400.000.000,00 | 400.000.000,00 |
| 5 | Dự phòng | 10% (1+2+3+4) | | | 151.188.000,00 |
| **Tổng** | | | | | **1.663.068.000,00** |

*(Một tỷ sáu trăm sáu mươi ba triệu, sáu mươi tám ngàn đồng).*

## **QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN**

### **Chỉ tiêu cấp điện**

Bảng IV‑8: Chỉ tiêu cấp điện

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Chức năng** | | **Suất phụ tải P0** | |
| **Tư vấn chọn** | **Đơn vị tính** |
| Đất ở | Nhà phố | 3 | kW/hộ |
| CTCC | Công trình dịch vụ | 30 | W/m2 sàn |
| CTCC | Hạ tầng kỹ thuật | 30 | W/m2 sàn |
| CTCC | Giao thông | 2 | W/m |
| CTCC | Cây xanh | 1 | W/m2 |

### **Phụ tải điện**

Bảng IV‑9: Bảng tính toán nhu cầu cung cấp điện

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lô** | **Công trình** | **Số hộ** | **Chỉ tiêu** | **Ptt (KW)** | **Stt(kVA)** | **Stt+10%HP+10%DP(kVA)** |
| A | Liên kế | 27 | 3 | 81,00 | 95 | 114 |
| B | Liên kế | 11 | 3 | 33,00 | 39 | 47 |
| C | Liên kế | 18 | 3 | 54,00 | 64 | 76 |
| D | Liên kế | 50 | 3 | 150,00 | 176 | 212 |
| E | Liên kế | 33 | 3 | 99,00 | 116 | 140 |
| F | Liên kế | 29 | 3 | 87,00 | 102 | 123 |
| CX1 | Cây xanh | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| CX2 | Cây xanh | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| CX3 | Cây xanh | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| TM | Thương mại dịch vụ | 1 | 30 | 30 | 35 | 42 |
| G | Liên kế | 33 | 3 | 99,00 | 116 | 140 |
| H | Liên kế | 33 | 3 | 99,00 | 116 | 140 |
| K | Liên kế | 34 | 3 | 102,00 | 120 | 144 |
| L | Liên kế | 6 | 3 | 18,00 | 21 | 25 |
| M | Liên kế | 7 | 3 | 21,00 | 25 | 30 |
| N | Liên kế | 22 | 3 | 66,00 | 78 | 93 |
| CX4 | Cây xanh | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 |
| CX5 | Cây xanh | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| CX6 | Cây xanh | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| GD | Giáo dục | 1 | 30 | 30 | 35 | 42 |
| HTKT | Hạ tầng kỹ thuật | 1 | 30 | 30 | 35 | 42 |
| GT | Giao thông | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| **Tổng** | |  |  | **1007** | **1185** | **1422** |

Tổng công suất cấp điện cho đô thị:

**Smax = 1.422 kVA**

Chọn trạm biến cột với công suất trạm 400 và 560 kVA (Vị trí trạm xem trên bản vẽ quy hoạch).

### **Nguồn và lưới điện**

Nguồn cấp điện được đấu nối từ đường dây trung thế 22kV đi qua khu đất (Xem trên bản vẽ quy hoạch).

#### **Hạng mục cấp điện**

Đường dây trung thế: Đấu nối đường dây trung thế 22kV (từ đường dây trung thế 22kV hiện trạng dọc đường số1) tới TBA hạ thế.

Trạm biến thế: xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4 kV cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng máy biến áp 3 pha, kiểu trạm cột, với công suất 400 và 560 kVA.

Đường dây hạ thế 0,4 kV: xây dựng mới lưới hạ thế trên không phục vụ cho khu quy hoạch.

#### **Hạng mục chiếu sáng**

Đèn đường sử dụng loại đèn Sodium cao áp 100W gắn trên trụ bê tông ly tâm. Hệ thống được thiết kế với mạch điều khiển chiếu sáng để có thể tắt mở tự động hoặc điều khiển bằng tay theo nhu cầu.

#### **Giải pháp kỹ thuật**

Đường dây trung thế: Đường dây 22 kV dùng cáp 240 mm2Cu/XLPE

Đường dây hạ thế:

* Chọn tiết diện dây dẫn 150 mm2

#### **Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng**

Bảng IV‑10: Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Stt | Tên vật tư | Đơn vị tính | Khối lượng | Đơn giá | Thành tiền |
| 1 | Máy biến áp 22/0,4 kV - 400 kVA | máy | 01 | 300.000.000,00 | 300.000.000,00 |
| 2 | Máy biến áp 22/0,4 kV - 560 kVA | máy | 01 | 600.000.000,00 | 600.000.000,00 |
| 3 | Đèn chiếu sáng giao thông và trụ đèn | bộ | 71 | 7.200.000,00 | 511.200.000,00 |
| 4 | Cáp trung thế | m | 236 | 3.700.000,00 | 873.200.000,00 |
| 5 | Cáp hạ thế 0,4 kV | m | 2670 | 1.000.000,00 | 2.670.000.000,00 |
| 6 | Trụ điện đôi | m | 19 | 3.800.000 | 72.200.000,00 |
| 7 | Trụ điện đơn | m | 99 | 1.900.000 | 188.100.000,00 |
| 8 | Tiếp địa đất | bộ | 34 | 260.000 | 8.840,00 |
| 9 | Dự phòng | 10%(1+...+8) | | | 522.354.000 |
| Tổng | | | | | **5.745.894.000,00** |

*(Năm tỷ, Bảy trăm bốn mươi lắm triệu, tám trăm chín mươi tư ngàn đồng)*

## **HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC**

### **Căn cứ tính toán**

* Quyết định 246/2005 QĐ-TTG về chiến lược phát triển công nghệ thông tin và truyền thông Việt Nam đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020.
* TCN 68-254-2006: công trình ngoại vi viễn thông- quy định kỹ thuật.
* Dự báo nhu cầu sử dụng dịch vụ thông tin liên lạc trong đô thị.
* Căn cứ QĐ số 5962//QĐ-UBND của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu tái định cư Phước Hải, xã Phước Lý, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An;

### **Chỉ tiêu**

* 186 thuê bao

### **Tính toán nhu cầu**

* Tổng nhu cầu thông tin liên lạc của khu quy hoạch: 186 thuê bao.

### **Nguồn cấp**

* Đấu nối từ hệ thống cáp viễn thông của huyện Cần Giuộc.

### **Giải pháp mạng lưới thông tin liên lạc**

* Xây dựng mới mạng lưới thông tin liên lạc, sử dụng cáp thông tin đi nổi.
* Sử dụng loại cáp đường kính 0,4 mm có lớp cách điện
* Sử dụng tủ cáp có cách điện để đấu nối đến các hộ sử dụng.
* Tủ cáp được lắp đặt trên trụ điện.

### **Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí**

Bảng IV‑11: Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Stt | Tên vật tư | Đơn vị tính | Khối lượng | Đơn giá | Thành tiền |
| 1 | Cáp 0,4mm | m | 2801 | 600.000 | 1.680.600.000,00 |
| 2 | Tủ phân mối cấp 1 | cái | 1 | 7.500.000 | 7.500.000 |
| 3 | Hộp chia cáp | hộp | 42 | 1.900.000 | 176.790.000 |
| 4 | Dự phòng | 10% | | | 176.790.000,00 |
| Tổng | | | | | **1.944.690.000,00** |

*(Một tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi ngàn đồng)*

## **ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**

### **Phạm vi và nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược**

Phạm vi và giới hạn ĐMC bao gồm các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch chi tiết: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

### **Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐMC**

#### **Cơ sở pháp lý**

* Luật Bảo vệ Môi trường Việt Nam số 52/2005/QH11 được Quốc Hội Nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005, có hiệu lực từ 01/07/2006.
* Luật Xây Dựng được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;
* Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Thủ tướng chính phủ về quy hoạch xây dựng
* Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội ngày 17/06/2009;
* Nghị định 37/2010/NĐ-CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
* Nghị định số 59/2007/NĐ-TTg ngày 09/04/2007 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý chất thải rắn.
* Nghị định số 88/2007/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2007 Về thoát nước đô thị và khu công nghiệp.
* Quyết định số 1216/QĐ-TTg ngày 05/09/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Phê duyệt Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;
* Quyết định số 153/2004/QĐ-TTg ngày 17/08/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Định hướng chiến lược phát triển bền vững ở Việt Nam (Chương trình nghị sự 21);
* Quyết định số 2149/QĐ-TTg ngày 17/12/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050”;
* Quyết định số 2139/QĐ-TTg ngày 05/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu”;
* Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược đối với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị (ĐMC đối với QHXD, QHĐT);
* Quy chuẩn Việt Nam và Tiêu chuẩn Việt Nam (QCVN:01/2008/BXD, QCVN 08:2008/BTNMT; 09:2008/BTNMT; 10:2008/BTNMT 05:2009/BTNMT; 06:2009/ BTNMT; QCVN 26:2010/BTNMT; TCVN 33: 2006; …).

#### **Các phương pháp thực hiện ĐMC**

Dựa trên kinh nghiệm thực tiễn về ĐMC tại Việt Nam, các phương pháp ĐMC áp dụng bao gồm các phương pháp sau:

* Phương pháp lập danh sách kiểm tra
* Phương pháp ma trận tác động
* Đồ thị và sơ đồ mô tả sự thay đổi các vấn đề môi trường hoặc các tác nhận theo thời gian dựa trên việc phân tích số liệu định lượng. Điều này bao gồm việc mô phỏng các dữ liệu cơ bản hay mối quan hệ tương hỗ giữa các nguồn gây tác động với các thay đổi liên quan về các vấn đề môi trường.
* Đánh giá của chuyên gia về các vấn đề môi trường, tác nhân chính, quy mô, tác động và các vấn đề liên quan đến tác động và rủi ro.

### **Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng**

Trên cơ sở nghiên cứu quan điểm, mục tiêu và phương hướng phát triển kinh tế xã hội nêu trong quy hoạch, nhóm thực hiện ĐMC nhận định các vấn đề môi trường xã hội sẽ được cải thiện rất nhiều khi thực hiện quy hoạch, vì đó chính là mục tiêu phát triển kinh tế xã hội. Vì vậy các vấn đề môi trường cốt lõi có liên quan đến quy hoạch được nhận dạng để nghiên cứu trong ĐMC này là các vấn đề môi trường tự nhiên, chịu tác động (cả tiêu cực và tích cực) bởi quy hoạch và đến lược mình sẽ ảnh hưởng trở lại các mục tiêu và nội dung quy hoạch. Các vấn đề môi trường cốt lõi được nhận diện là:

* Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn
* Chất lượng môi trường đất;
* Chất lượng môi trường nước mặt;
* Cảnh quan;
* Thu gom và xử lý nước thải;
* Thu gom và xử lý chất thải rắn;

Các vấn đề môi trường cốt lõi này sẽ được phân tích, đánh giá cụ thể khi phân tích hiện trạng, xu thế diễn biến trong quá khứ và dự báo xu thế diễn biến trong tương lai ở những phần sau.

Các mục tiêu môi trường đã được nêu trong các văn bản quy phạm pháp luật, định hướng, chiến lược, kế hoạch hành động, quy chuẩn và tiêu chuẩn liên quan đến môi trường.

Bảng IV‑12: Mục tiêu môi trường liên quan đến quy hoạch

|  |  |
| --- | --- |
| **Mục tiêu môi trường** | **Các tài liệu về các mục tiêu môi trường liên quan** |
| 1. Tiêu chuẩn chất lượng nước:   * Đảm bảo nước thải sinh hoạt đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT * Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt QCVN 08:2008 /BTNMT * Tiêu chuẩn chất lượng nước ngầm QCVN 09:2008 /BTNMT | * QCVN 14:2008/BTNMT – quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạtQCVN 08:2008 /BTNMT – quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt * QCVN 09:2008 /BTNMT – quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm |
| 2. Tiêu chuẩn chất lượng không khí, tiếng ồn:   * Tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh QCVN 05:2009/BTNMT * Tiêu chuẩn tiếng ồn QCVN 26:2010/ BTNMT | * QCVN 05:2009/BTNMT - quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh * QCVN 26:2010/ BTNMT- quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn |
| 3. Cấp nước:   * 100% dân số đô thị được sử dụng nước sạch; | * Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 |
| 4. Tỷ lệ thu gom chất thải rắn:   * 100% CTR sinh hoạt được thu gom và xử lý đảm bảo môi trường, trong đó 95% được tái chế, tái sử dụng, thu hồi năng lượng hoặc sản xuất phân hữu cơ | * Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 |
| 5. Cây xanh   * 2,96 m2/người | * Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 |
| 6. Giảm thiểu ảnh hưởng biến đổi khí hậu   * Giảm nguy cơ lũ lụt trong đô thị | * Chương trình mục tiêu quốc gia ứng phó với biến đổi khí hậu |

### **Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng**

#### **Chất lượng môi trường không khí**

1. *Hiện trạng môi trường không khí*

* Theo kết quả khảo sát môi trường tại khu vực quy hoạch, kết quả phân tích chất lượng không khí như sau:

Bảng IV‑13: Kết quả phân tích chất lượng không khí

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kết quả thử nghiệm** | **Thông số** | | | | |
| **Độ ồn**  **(dBA)** | **Bụi**  **(mg/m3)** | **SO2**  **(mg/m3)** | **NO2**  **(mg/m3)** | **CO**  **(mg/m3)** |
| 01.16.K01 | 55,1 – 55,5 | 0,19 | 0,15 | 0,09 | 3,0 |
| ***QCVN 05:2009/BTNMT*** | -- | **0,3** | **0,35** | **0,2** | **30** |

*Ghi chú:*

* 01.16. K 01: Tỉnh lộ 835B
* Theo kết quả trên cho thấy, chất lượng không khí tại khu vực quy hoạch còn tốt, các chỉ tiêu đều đạt quy chuẩn cho phép QCVN 05:2009/BTNMT.

1. *Phân tích xu hướng tương lai khi không có quy hoạch*

* Tổng hợp các xu hướng tương lai khi không có quy hoạch xây dựng được trình bày trong bảng sau:

Bảng IV‑14: Các xu hướng tương lai khi không có quy hoạch xây dựng

|  |  |
| --- | --- |
| **Các yếu tố chính ảnh hưởng đến ô nhiễm** | **Các tác động ảnh hưởng đến xu hướng tương lai** |
| Gia tăng xe cộ và hoạt động đi lại | Việc tăng phương tiện giao thông cá nhân có thể làm xu hướng gia tăng NOx, HC và CO càng nghiêm trọng và có thể vượt TCVN, đặc biệt ở các khu vực dọc các tuyến đường chính  Ô nhiễm không khí gia tăng do phát thải động cơ dẫn đến việc tăng các khí quang hóa trong thành phố, đặc biệt trong mùa khô có thể góp phần làm gia tăng các bệnh đường hô hấp. |
| Quy hoạch phát triển giao thông, dự án đầu tư. | Các dự án phát triển sẽ giảm số phương tiện qua các tuyến đường chính, đồng thời giảm tắc nghẽn giao thông khi hoàn thành, phát triển kinh tế xã hội. Tuy nhiên trong thời gian xây dựng sẽ làm tăng thêm hàm lượng bụi trong khu vực dự án |

Theo các xu hướng tương lai phân tích như trên, hàm lượng bụi tại các khu vực thực hiện dự án, dọc các trục đường chính có thể tăng thêm, đặc biệt là trong mùa khô. Điều này gây ra những nguy cơ về sức khỏe con người và có thể gia tăng bệnh đường hô hấp, đặc biệt đối với trẻ em và người già. Các khu dân cư hiện hữu gần dự án sẽ bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng dự án.

#### **Chất lượng môi trường nước**

1. *Quản lý nước thải*

* Hiện trạng quản lí nước thải: Khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải, nước thải chủ yếu phát sinh từ sinh hoạt của người dân. Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng bể tự hoại và thoát ra kênh rạch.
* Phân tích xu hướng tương lai khi không có quy hoạch:
* Vì chưa có hệ thống xử lý nước thải, nồng độ các chất ô nhiễm trong nước rất cao, gây ô nhiễm môi trường tại khu vực. Lượng chất hữu cơ có trong nước thải làm cho lượng oxi hòa tan trong nguồn nước tiếp nhận bị tiêu thụ nhiều hơn. Chất thải rắn lơ lửng có khả năng gây hiện tượng bồi lắng cho các nguồn tiếp nhận nó, khiến chất lượng nước tại nguồn này xấu đi. Các chất dinh dưỡng như N, P có nhiều trong nước thải sinh hoạt chính là các yếu tố gây nên hiện tượng phú dưỡng hoá.
* Dân cư tập trung ngày càng đông nên lượng nước thải cũng tăng lên. Lượng nước thải này nếu không được thu gom xử lý sẽ gây ra các tác động đến môi trường nước ngầm và nước mặt tại khu vực này.
* Ngoài ra, quá trình xây dựng các dự án đầu tư sẽ phát sinh nước thải trong quá trình xây dựng và quá trình hoạt động của dự án.

1. *Nước mưa*

* Khu vực chưa có hệ thống thoát nước mưa. Nước mưa chủ yếu thoát bằng thẩm thấu tự nhiên và thoát ra các khu vực xung quanh

#### **Quản lý chất thải rắn**

* Hiện trạng quản lý chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt người dân tự đổ bỏ.
* Phân tích xu hướng tương lai khi không có quy hoạch: Nhu cầu hàng ngày của con người ngày càng tăng nên lượng rác thải sinh hoạt càng tăng. Rác thải không được thu gom và xử lý hợp lý sẽ làm ô nhiễm môi trường đất, nước mặt và nước ngầm. Tình trạng các bãi rác tự phát như hiện nay đang gây ô nhiễm môi trường tự nhiên ngày càng cao, ruồi nhặng phát sinh dễ gây dịch bệnh.

#### **Cây xanh, cảnh quan**

* Khu vực quy hoach hầu như không có cây canh cảnh quan, ngoài nhà ở, phần lớn diện tích còn lại là đất trống

### **Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng**

#### **Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường**

Bảng IV‑15: Đối sánh các quan điểm, mục tiêu bảo vệ môi trường của quy hoạch với các quan điểm, mục tiêu môi trường quốc gia

| **Stt** | **Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch** | **Quan điểm, mục tiêu môi trường quốc gia** | **Đánh giá** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Cơ cấu tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất: điều chỉnh phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và phát triển tương lai | Đảm bảo QCXDVN 01:2008/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng. | Đáp ứng mục tiêu quốc gia. |
| 2 | Quy mô dân số: 1250 người | Phải phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch 1/2000 của huyện Cần Giuộc | Đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch |
| 3 | Chỉ tiêu sử dụng đất ở:  25,30 m2/người | Đảm bảo QCXDVN 01:2008/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng | Đáp ứng mục tiêu quốc gia |
|  | Mật độ xây dựng: 80% | Đảm bảo QCXDVN 01:2008/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng | Đáp ứng mục tiêu quốc gia |
| 4 | Giảm thiểu ô nhiễm nước mặt  Giảm thiểu ô nhiễm nước ngầm | Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt QCVN 08:2008/BTNMT  Tiêu chuẩn chất lượng nước ngầm QCVN 09:2008/BTNMT | Đáp ứng mục tiêu quốc gia |
| 5 | Giảm thiểu ô nhiễm không khí | Duy trì chất lượng không khí dưới mức QCVN 05:2009/BTNMT – Tiêu chẩn chất lượng không khí xung quanh | Đáp ứng mục tiêu quốc gia |
| 6 | Giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn | Duy trì mức độ tiếng ồn dưới mức QCVN 26:2010/BTNMT - Tiêu chuẩn về tiếng ồn | Đáp ứng mục tiêu quốc gia |
| 7 | Chỉ tiêu đất cây xanh :2,71 m2/người | Đảm bảo QCXDVN 01:2008/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng. | Đáp ứng mục tiêu quốc gia |
| 8 | 100% CTR sinh hoạt được thu gom và xử lý | Tới 2025, 100% CTR đô thị được thu gom và xử lý, 90% được tái chế, tái sử dụng, thu hồi năng lượng (chiến lược quản lý CTR) | Đáp ứng mục tiêu quốc gia |
| 9 | 100% nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý.  Đảm bảo nước thải sinh hoạt đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT cột A | Thu gom và xử lý nước thải đô thị đạt từ 80-100%, Đảm bảo nước thải sinh hoạt đạt QCVN14:2008/BTNMT– quy chuẩn quốc gia về nước thải sinh hoạt | Đáp ứng mục tiêu quốc gia |

#### **Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng**

Bảng IV‑16:Xác định tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường của các thành phần quy hoạch

| **Stt** | **Hoạch động quy hoạch xây dựng** | **Tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường (các khía cạnh chính)** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Phát triển các khu dân cư | - Lượng chất thải sinh hoạt tăng lên tương ứng, gia tăng sức ép về đất ở, gia tăng nhu cầu khai thác sử dụng các tài nguyên thiên nhiên  - Ô nhiễm môi trường không khí do phát triển đô thị tăng  - Tiếng ồn và bụi từ các hoạt động xây dựng  - Rối loạn giao thông do việc vận chuyển vật liệu và chất thải |
| 2 | San nền đô thị | - Cản trở sự di chuyển của người và động vật  - Ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn và bụi từ các hoạt động san nền |
| 3 | Phát triển giao thông | - Làm suy giảm chất lượng không khí do khí thải của các phương tiện đường bộ. Tăng nồng độ một số thành phần khí độc (bụi, SO2, NOX, CO…)  - Giảm chất lượng nước do nước thải từ các khu dịch vụ  - Giảm chất lượng nước do các chất độc hại: bụi kim loại và cao su, sản phẩm dầu mỏ (nhiên liệu và dầu mỡ bôi trơn) phát sinh trong quá trình vận chuyển  - Nhiễm bẩn dầu mỡ, nhiên liệu của các phương tiện giao thông trên đường và các chất thải từ các khu dịch vụ  - Tăng mức độ rung động do các phương tiện vận chuyển trên đường |
| 4 | Cấp nước đô thị | - Trong giai đoạn đầu chưa có nguồn nước máy, nước ngầm được sử dụng phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, nguy cơ lún đất có thể xảy ra khi khai thái nước ngầm quá mức  - Ô nhiễm tiếng ồn và bụi trong quá trình xây dựng  - Lượng nước thải tăng lên do nhu cầu sử dụng nước cấp tăng |
| 5 | Thoát nước và xử lý nước thải | - Suy thoái chất lượng nước do xử lý nước thải không hợp lý hoặc phát sinh nước thải không xử lý  - Ô nhiễm môi trường do đổ thải bùn không hợp lý hoặc chất thải công nghiệp trái phép đổ thải trong cống rãnh  - Chất thải, chất nguy hại trong cống rãnh, gây nguy hại đối với hệ thống cống rãnh và nguy hiểm đối với công nhân |
| 6 | Quản lý chất thải rắn | - Các tác động liên qua đến việc vận chuyển chất thải đến nơi đổ thải hoặc khu xử lý  - Gây khó chịu đối với các vùng lân cận do mùi hôi thối và côn trùng, loài gặm nhấm…  - Nguy cơ đối với sức khỏe cộng đồng từ mùi, khói đốt, và bệnh tật lan truyền bởi ruồi, côn trùng, chim, chuột…  - Suy giảm chất lượng nước do ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận bởi nước rác từ hệ thống đổ thải |

#### **Phân tích, tính toán, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của các phương án quy hoạch xây dựng**

1. *Đánh giá, so sánh các phương án quy hoạch*

Đánh giá, so sánh các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng như sau:

* Phương án không:
* Hiệu qủa sử dụng đất chưa cao;
* Hạ tầng kỹ thuật chưa đáp ứng;
* Chưa có cây xanh cảnh quan.
* Phương án quy hoạch:
* Đáp ứng nhu cầu về nhà ở của huyện Cần Giuộc nói riêng và Tỉnh Long An nói chung;
* Sử dụng hiệu quả quỹ đất;
* Dân số được khống chế ở mức phù hợp;
* Hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu của khu dân cư;
* Tăng cường mảng xanh.

Trên cơ sở liệt kê, phân tích từng nguồn gây tác động để xác định các yếu tố có ảnh hưởng đến môi trường của các quy hoạch; và trên cơ sở xác định phạm vi và quy mô từng tác động, việc tác động tích lũy đến môi trường khi thực hiện quy hoạch được đánh giá thông qua phương pháp ma trận định lượng.

Ma trận được xây dựng dựa trên giả thiết chỉ xem xét tác động 1 chiều, tức là chỉ xem xét tác động của từng thành phần quy hoạch đến các vấn đề môi trường tự nhiên và xã hội. Ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đến các hoạt động phát triển kinh tế xã hội trong quy hoạch sẽ được xem xét riêng.

Một số vấn đề môi trường chịu cả tác động tiêu cực lẫn tác động tích cực, khi đó điểm số đánh giá tác động của các thành phần quy hoạch được cân nhắc theo giá trị trung bình.

Bảng IV‑17: Tác động tích lũy của các thành phần quy hoạch tới môi trường tự nhiên và xã hội

| **Thành phần bị tác động** | **Cơ sở hạ tầng** | | **Công trình nhà ở** | | **Công viên, Cây xanh** | | **Mức độ tác động tích lũy** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Loại tác động*** | ***Hệ số*** | ***Loại tác động*** | ***Hệ số*** | ***Loại tác động*** | ***Hệ số*** |
| PHƯƠNG ÁN KHÔNG | | | | | | | |
| Không khí | -2 | 2 | -2 | 3 | 0 | 0 | -10 |
| Nước mặt | -3 | 3 | -3 | 3 | 0 | 0 | -18 |
| Nước ngầm | -1 | 3 | -1 | 3 | 0 | 0 | -6 |
| Cảnh quan, di tích | -1 | 2 | -1 | 2 | 0 | 0 | -4 |
| Chuyển dịch cơ cấu nghề nghiệp | 1 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | +4 |
| Cơ hội, việc làm | 1 | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 | +4 |
| Sức khỏe cộng đồng | -2 | 3 | -1 | 3 | 0 | 0 | -9 |
| Rủi ro, sự cố | -2 | 3 | -1 | 3 | 0 | 0 | -9 |
| PHƯƠNG ÁN CHỌN | | | | | | | |
| Không khí | -3 | 1 | -2 | 3 | 3 | 2 | -3 |
| Nước mặt | -2 | 1 | -2 | 3 | 0 | 0 | -8 |
| Nước ngầm | -1 | 1 | -1 | 2 | 0 | 0 | -3 |
| Cảnh quan | -2 | 2 | 0 | 0 | 1 | 2 | +2 |
| Chuyển dịch cơ cấu nghề nghiệp | 1 | 3 | 2 | 3 | 0 | 0 | +9 |
| Cơ hội, việc làm | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | +18 |
| Sức khỏe cộng đồng | 3 | 3 | 2 | 3 | 3 | 2 | +21 |
| Rủi ro, sự cố | -1 | 3 | -1 | 3 | 1 | 3 | -3 |

Từ kết quả đánh giá ma trận có những nhận xét sau đây:

* *Phương án chọn:*
* Tác động tích lũy tới môi trường tự nhiên:
* Tài nguyên nước mặt sẽ chịu ảnh hưởng tiêu cực lớn nhất do việc thực hiện các hoạt động phát triển đề xuất trong quy hoạch. Nhu cầu sử dụng nước gia tăng cho phát đô thị và khu dân cư.
* Thay đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị và khu dân cư đều dẫn tới tình trạng suy thoái và ô nhiễm đất.
* Môi trường không khí sẽ chịu tác động của hoạt động đô thị, giao thông. Thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ phá hủy thảm thực vật, ảnh hưởng đến khả năng tự làm sạch không khí. Xây dựng cơ sở hạ tầng là nguồn ô nhiễm bụi lớn nhất;
* Tác động tích lũy tới môi trường xã hội:
* Phát triển kinh tế đem lại cơ hội việc làm từ tất cả các thành phần quy hoạch. Trái lại, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có nguy cơ dẫn tới mất sinh kế của một bộ phận nông dân bị thu hồi đất cho mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị;
* Sức khỏe cộng đồng có tiềm năng bị ảnh hưởng tiêu cực do các chất thải gây ô nhiễm môi trường từ các hoạt động phát triển, tuy nhiên với việc phát triển cơ sở hạ tầng và dịch vụ, người dân có cơ hội được chăm sóc sức khỏe tốt hơn, vì vậy về tổng thể thực hiện quy hoạch có tác động tích cực tới sức khỏe cộng đồng.
* Nguy cơ xảy ra rủi ro sự cố môi trường có thể xảy ra khi vận hành các công trình xử lý chất thải.
* *Phương án không:*
* Phương án không cũng tác động đến môi trường tự nhiên và xã hội tương tự như phương án quy hoạch. Tuy nhiên, môi trường tự nhiên bị ảnh hưởng xấu hơn do cơ sở hạ tầng không hoàn chỉnh.
* Các khu chức năng, dịch vụ công cộng chưa được đầu tư hợp lý nên chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân, sức khỏe của người dân chưa được chăm sóc tốt.

1. *Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng*

* Chất lượng môi trường không khí
* Ô nhiễm tiếng ồn và bụi, không khí từ hoạt động xây dựng: Khu đang xây dựng trong đô thị, nồng độ bụi vượt quá tiêu chuẩn là từ 10-20 lần. Theo WHO thì lượng phát thải khi sử dụng 1 tấn dầu đối với động cơ đốt trong tạo ra một lượng khí thải như sau: SO2 là 2,8 kg, NO2 là 12,3 kg, Hydrocacbon là 0,24 kg và bụi là 0,94 kg. Trung bình cứ san ủi 1m3 đất đá, cát, các phương tiện, thiết bị thi công phải tiêu tốn 0,37 kg dầu/m3. Tiếng ồn trong giai đoạn này chủ yếu là do hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới (tham khảo mức ồn điển hình tại các công trường xây dựng ở Việt Nam tại bảng dưới). Loại ô nhiễm này thường rất lớn vì trong giai đoạn này các phương tiện máy móc sẽ sử dụng nhiều hơn và hoạt động cũng liên tục hơn.
* Ô nhiễm không khí từ hoạt động giao thông trong khu vực:
* Hoạt động của các dự án sẽ góp phần gia tăng mật độ giao thông tại khu vực. Hoạt động của các phương tiện giao thông sẽ làm phát sinh khí ô nhiễm có chứa sản phẩm từ quá trình đốt nhiên liệu của các động cơ như NOx, SO2, CO, CO2, VOC.
* Tính toán tải lượng các chất ô nhiễm do các phương tiện giao thông. Theo WHO, cần đánh giá với 04 thông số ô nhiễm và 03 loại phương tiện giao thông chủ yếu như ở bảng dưới. Tuy nhiên khi tính toán các tải lượng ô nhiễm nêu trên hai loại phương tiện xe buýt và xe gắn máy đã được quy đổi về xe ô tô với hệ số quy đổi về xe ô tô theo TCXDVN 104: 2007 -Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế.
* Theo báo cáo “Nghiên cứu các biện pháp kiểm soát ô nhiễm không khí giao thông đường bộ” cho thấy lượng nhiên liệu tiêu thụ trung bình tính cho các loại xe gắn máy 2 và 3 bánh là 0,03L/km, cho các loại ôtô chạy xăng là 0,15L/km, các loại ôtô chạy bằng dầu là 0,3L/km.
* Thành phần khí thải của các phương tiện giao thông bao gồm: COx, NOx, SOx, CxHy, Aldehyd... Hệ số ô nhiễm do các xe chạy xăng tạo ra được trình bày trong bảng sau:

Bảng IV‑18: Hệ số ô nhiễm của xe chạy xăng

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **stt** | **Chất ô nhiễm** | **Hệ số ô nhiễm**  **(kg/1.000L xăng)** |
| 1 | CO | 291 |
| 2 | CxHy | 33,2 |
| 3 | NOx | 11,3 |
| 4 | SO2 | 0,9 |
| 5 | Aldehyd | 0,4 |

*(Nguồn số liệu: Cơ quan Bảo vệ Môi trường Mỹ (USEPA) và Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), 1993)*

Bảng IV‑19: Ước tính nồng độ các chất ô nhiễm trên các trục đường giao thông chính

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Điểm quan trắc** | **Nồng độ (mg/m3)** | | | |
| **SO2** | **NOx** | **CO** | **CxHy** |
| Đường N2 và D1 | 0,0004 | 0,0054 | 0,1380 | 0,0157 |
| QCVN 05:2010/BTNMT | 0,35 | 0,2 | 30 | - |

* Theo bảng tính toán ở trên cho thấy ở khoảng cách 30m thì nồng độ các chất ô nhiễm như SO2, NOx, CO đều rất nhỏ, dưới tiêu chuẩn cho phép (áp dụng mức trung bình 1h), ảnh hưởng của các chất ô nhiễm này theo các hướng gió trong khu vực quy hoạch là rất nhỏ và không đáng kể.

Bảng IV‑20:Tác động của các chất gây ô nhiễm không khí

| **Stt** | **Chất gây ô nhiễm** | **Tác động chính** |
| --- | --- | --- |
| 01. | Bụi | - Tắc nghẽn các cuống phổi làm giảm quá trình phân phối khí;  - Gây ra chứng khí thũng, phá hoại các mao quản làm cản trở quá trình hô hấp;  - Gây tổn thướng da, giác mạc mắt, bệnh ở đường tiêu hóa;  - Gây hý hại các mô phổi dẫn tới ung thư phổi.  - Kích thích hô hấp, xơ hóa phổi, ung thư phổi |
| 02. | Khí axít  (SO2, NOx) | - Gây ảnh hưởng hệ hô hấp, phân tán vào máu;  - SO2 có thể nhiễm độc qua da, làm giảm dự trữ kiềm trong máu;  - NO2 làm giảm khả năng vận chuyển ôxy trong máu làm mô phổi bị xơ hóa và chai cứng gây ung thư phổi;  - Tạo mưa axít ảnh hưởng xấu tới sự phát triển thảm thực vật và cây trồng;  - Tăng cường quá trình ăn mòn kim loại, phá hủy vật liệu bê tông và các công trình nhà cửa;  - Ảnh hưởng xấu đến khí hậu, hệ sinh thái và tầng ôzon. |
| 03. | Oxyt cacbon (CO) | - Giảm khả năng vận chuyển ôxy của máu đến các tổ chức, tế bào do CO kết hợp với hemoglobin và biến thành cacboxyhemoglobin. Các cơ quan trong cơ thể không được cung cấp đủ oxy làm suy yếu các chức năng của chúng, có thể dẫn đến tử vong. |
| 04. | Khí cacbonic (CO2) | - Gây rối loạn hô hấp phổi;  - Ảnh hưởng xấu đến tầng ôzon gây hiệu ứng nhà kính.  - Ảnh hưởng đến hệ sinh thái |
| 05. | Tổng hydrocarbons | - Gây nhiễm độc cấp tính: suy nhược, chóng mặt, nhức đầu, rối loạn giác quan có khi gây tử vong. |

* Nước thải
* Tổng lưu lượng nước thải tối đa của dự án là 91 m3/ngày. Với số người sử dụng nước là 520 người, tải lượng phát sinh ô nhiễm như sau:

Bảng IV‑21: Tác động tổng hợp của các chất ô nhiễm trong nước thải

| **Stt** | **Thông số** | **Tác động** |
| --- | --- | --- |
| 01 | Nhiệt độ | - Ảnh hưởng đến chất lượng nước, nồng độ ôxy hoà tan trong nước (DO).  - Ảnh hưởng đến sự đa dạng sinh học.  - Ảnh hưởng tốc độ và dạng phân hủy các hợp chất hữu cơ trong nước. |
| 02 | Dầu mỡ | - Gây ô nhiễm môi trường nước.  - Ảnh hưởng tiêu cực đến đời sống thủy sinh, không tạo điều kiện tốt cho ôxy khuếch tán từ không khí vào trong nước.  - Ảnh hưởng đến mục đích cung cấp nước và nuôi trồng thủy sản. Gây chết các động vật nuôi dới nước như tôm cá…  - Chuyển hoá thành các hợp chất độc hại khác như Phenol, các dẫn xuất clo của Phenol. |
| 03 | Các chất hữu cơ | - Giảm nồng độ ôxy hoà tan trong nước.  - Ảnh hưởng đến tài nguyên thủy sinh. |
| 04 | Chất rắn lơ lửng | Ảnh hưởng đến chất lượng nước, tài nguyên thủy sinh. |
| 05 | Các chất dinh dưỡng (N,P) | Gây hiện tượng phú dưỡng, ảnh hưởng tới chất lượng nước, sự sống thủy sinh. |
| 06 | Các vi khuẩn gây bệnh | - Nước có lẫn vi khuẩn gây bệnh là nguyên nhân của các dịch bệnh thướng hàn, phó thướng hàn, lỵ, tả.  - Coliform là nhóm vi khuẩn gây bệnh đường ruột.  - E. coli (Escherichia Coli) là vi khuẩn thuộc nhóm  Coliform, có nhiều trong phân người. |

* Chất thải rắn
* Rác thải sinh hoạt từ khu dân cư, các công trình dịch vụ đô thị …với tiêu chuẩn thải rác 1,0 kg/ngày, khối lượng rác ước tính khoảng 0,52 tấn/ngày. Ngoài ra còn có một số loại rác thải nguy hại như: bong đèn dân dụng đã hỏng.
* Rác thải sinh hoạt nếu không được thu gom xử lý kịp thời các chất hữu cơ sẽ bị phân hủy trong điều kiện tự nhiên tạo ra các hợp chất có mùi hôi như H2S, mercaptan … ảnh hưởng đến toàn khu vực.
* Các loại chất thải rắn là môi trường thuận lợi cho vi trùng phát triển và là nguồn phát sinh và lây lan các nguồn bệnh do côn trùng (ruồi, chuột, kiến, gián …), … ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe và sinh hoạt của con người và cảnh quan khu vực.
* Tình trạng phổ biến hiện nay là khả năng phát sinh chất thải rắn đã và đang vượt qua năng lực thu gom, xử lý tiêu hủy tại địa phương. Điều này là nguyên nhân chủ yếu gây nên tác động xấu đến môi trường đất, nước, không khí và sức khỏe cộng đồng. Chất thải bệnh viện cũng đang là một trong những nguồn ô nhiễm và lây truyền bệnh, gây ảnh hưởng xấu đến môi trường cộng đồng dân cư. Nếu chất thải rắn không được xử lý tốt sẽ tác động xấu đến môi trường không khí, nước và đất.

1. *Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện*

* Tăng cường diện tích cây xanh: kết hợp cấy xây trong khu ở và cây xanh tập trung, có tổng diện tích 863,8 m² với các hạng mục như cây xanh công viên và cây xanh cách ly, các trục đường chính. Mật độ cây xanh 2,71 m²/người, đảm bảo QCXDVN 01:2008/ BXD, phù hợp chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030
* Mật độ xây dựng thấp, phù hợp điều kiện địa chất khu vực.
* Tuân thủ qui định về chỉ giới giao thông
* Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tình hình thực tế khu quy hoạch quy hoạch chung huyện Cần Giuộc, đặc biệt là thoát nước thải, có tính đến với tình hình biến đổi khí hậu hiện nay, đảm bảo QCXD 07:1010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.
* Cấp nước: 100% hộ dân cư được cung cấp nước sạch từ nguồn nước ngầm đã qua xử lý.

### **Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai**

#### **Chất thải**

1. *Nước thải*

* Nước thải từ các nguồn phát sinh (hộ gia đình, các cơ sở dịch vụ…) phải được xử lý qua bể tự hoại trước khi vào hệ thống thoát nước.
* Nước thải được thu gom và dẫn ra cống thoát nước thải định hướng của khu vực sau đó được dẫn về trạm xử xý nước thải khu vực có công suất 91 m³/ngày tại khu đất hạ tầng 174,5 m². nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn ghi ở cột B-QCVN 14-2008/BTNMT kết hợp với TCVN 6772- 2000 và TCVN 5942 - 1995 theo cột B trước khi xả vào kênh hiện hữu.

1. *Rác thải*

* Khối lượng rác sinh hoạt khu quy hoạch 0,52 tấn/ngày. Tất cả các loại chất thải rắn phát sinh trong khu quy hoạch phải được thu gom >=95% và được phân loại tại nguồn.

Khu vực tập trung rác

Phân loại

Xe vận chuyển

Rác sinh hoạt

Thu gom

Hình IV‑1: Quy trình thu gom rác thải sinh hoạt

1. *Chất lượng môi trường nước, không khí, tiếng ồn, cây xanh*

* Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn
* Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.
* Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.
* Phương tiện giao thông đường bộ áp dụng tiêu chuẩn Euro 3, đến 1/2017 áp dụng tiêu chuẩn Euro 4.
* Chất lượng môi trường nước mặt
* Quản lý việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận
* Cây xanh: Tăng tỷ lệ cây xanh: trồng cây xanh ven đường, cây xanh công viên thể dục thể thao.
* Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường
* Chương trình quản lý và giám sát môi trường của từng dự án do chủ đầu tư thực hiện, kết hợp với sự kiểm tra, giám sát của cơ quan chức năng (Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Cần Giuộc).

1. *Kế hoạch quản lý môi trường*

Bảng IV‑22: Kế hoạch quản lý môi trường

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| STT | **Nội dung công việc** | **Thực hiện giám sát** |
| 1 | Kiểm soát chất thải rắn, nước thải, khí thải trong quá trình thi công các dự án | Giám sát thi công |
| 2 | Các vấn đề về vệ sinh môi trường đô thị | Công ty Môi trường đô thị thành phố |
| 3 | Thực hiện chương trình giám sát môi trường định kỳ của các dự án | Chủ dự án |
| 4 | Chương trình giáo dục, đào tạo môi trường cho người dân | Địa phương kết hợp cơ quan chức năng |

1. *Chương trình giám sát môi trường*

* Ngoài mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường của thành phố, trong quá trình thi công và hoạt động của từng dự án riêng lẽ phải có chương trình giám sát môi trường định kỳ.

### **Kiến nghị**

Trên cơ sở khoa học của các phương án và giải pháp đề xuất qua công tác đánh giá môi trường chiến lược cho đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu tái định cư Phát Hải, Xã Phước Lý, Huyện Cần Giuộc, các tác động của dự án đến môi trường có thể kiểm soát được, mục tiêu của dự án phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đô thị Huyện Cần Giuộc, các mục tiêu này đóng vai trò rất quan trọng trong việc ổn định khu ở cho nhân dân trong khu vực nói riêng và nhân dân trong huyện nói chung, đồng thời dự án cũng mang lại các lợi ích về kinh tế- xã hội cho Tỉnh Long An.

# **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Trên đây là nội dung xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ cho khu dân cư và tái định cư Phát Hải. Kính trình phòng kinh tế và hạ tầng huyện Cần Giuộc, Ủy Ban nhân Dân huyện Cần Giuộc xem xét và phê duyệt để Công ty chúng tôi có cơ sở triển khai các bước tiếp theo cho dự án theo quy định hiện hành.

**PHỤ LỤC**

**CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ**

**PHỤ LỤC**

**BẢN VẼ ĐÍNH KÈM**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **DANH MỤC HỒ SƠ**  **ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500** | | | | |
| **Dự án: KHU DÂN CƯ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ PHÁT HẢI** | | | | |
| Stt | Kí hiệu | Danh mục hồ sơ | Tỷ lệ | Số lượng(A0) |
| 1 | QH - 01 | Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch. | 1/2.000 | 1A0 |
| 2 | QH - 02 | Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng | 1/500 | 1A0 |
| 3 | QH - 03 | Bản đồ quy hoạch cơ cấu | 1/500 | 1A0 |
| 4 | QH - 03A | Bản đồ so sánh quy hoạch phân lô |  | 1A0 |
| 5 | QH - 04 | Bản đồ quy hoạch phân lô | 1/500 | 1A0 |
| 6 | QH -04A | Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan | 1/500 | 1A0 |
| 7 | QH -04B | Bản vẽ mẫu nhà 01 | 1/100 | 1A0 |
| 8 | QH - 04C | Bản vẽ mẫu nhà 01 | 1/100 | 1A0 |
| 9 | QH - 04D | Phối cảnh toàn khu và các góc nhìn | 1/100 | N/A |
| 10 | QH - 05 | Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. | 1/500 | 1A0 |
| 11 | QH - 06 | Bản đồ quy hoạch cấp nước | 1/500 | 1A0 |
| 12 | QH - 07 | Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa | 1/500 | 1A0 |
| 13 | QH - 08 | Bản đồ quy hoạch thoát nước thải sinh hoạt | 1/500 | 1A0 |
| 14 | QH - 09 | Bản đồ quy hoạch cấp điện, chiếu sáng | 1/500 | 1A0 |
| 15 | QH - 10 | Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc | 1/500 | 1A0 |
| 16 | QH - 11 | Bản đồ tổng hợp dây ống | 1/500 | 1A0 |
| 17 | QH - 12 | Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược | 1/500 | 1A0 |