

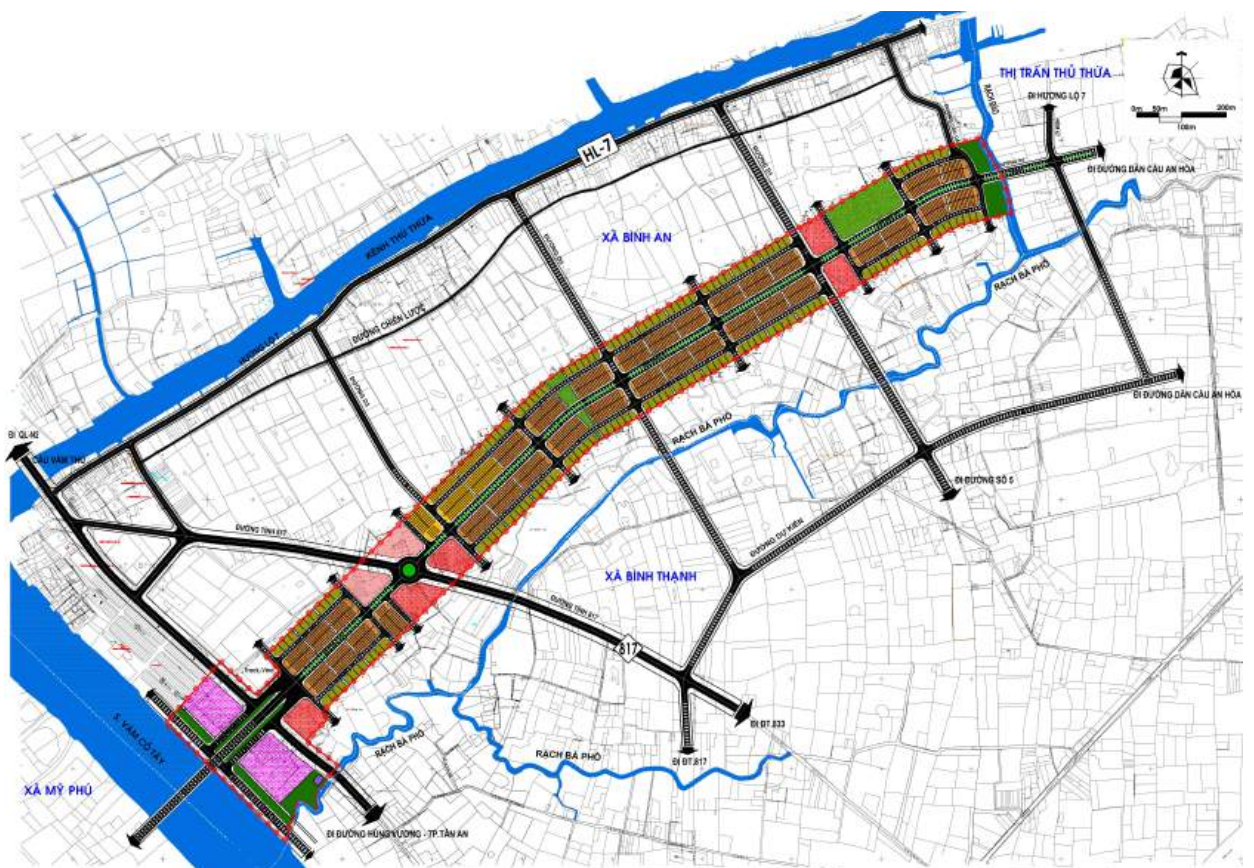


CÔNG TY TNHH TƯ VẤN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THẾ KỶ 21

793/28/3A Trần Xuân Soạn, P. Tân Hưng, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

Tel : (028)387719166 – Fax : (028)387719166 – Email : ptdttk21@gmail.com

THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỔ TÂY



THÁNG 06/2025

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL 1/500
ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY –
HUYỆN THỦ THỪA – TỈNH LONG AN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN THỦ THỪA

CHỦ ĐẦU TƯ:

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN THỦ THỪA

ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THẾ KỶ 21

MỤC LỤC

I. GIỚI THIỆU CHUNG:	5
I.1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY, HUYỆN THỦ THỪA.	5
I.2. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH	5
I.2.1. Căn cứ pháp lý lập quy hoạch	5
I.2.2. Các cơ sở bản đồ, nguồn tài liệu, số liệu	6
I.3. PHẠM VI VÀ RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH :	6
I.3.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng	6
I.3.2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch	8
I.4. QUAN ĐIỂM NGHIÊN CỨU VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH:	8
I.4.1. Quan điểm nghiên cứu	8
I.4.2. Mục tiêu quy hoạch	8
II. ĐÁNH GIÁ TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN:	9
II.1. VAI TRÒ VỊ THẾ VÀ MỐI QUAN HỆ KHÔNG GIAN:	9
II.2. TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN:	9
III. ĐÁNH GIÁ CÁC ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN:	9
III.1. PHÂN TÍCH CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:	9
III.1.1. Vị trí địa lý	9
III.1.2. Khí hậu	9
III.1.3. Địa hình	10
III.1.4. Thủy văn	10
III.1.5. Địa chất công trình.	10
III.1.6. Tác động biến đổi khí hậu.	10
III.1.7. Phân tích cảnh quan đặc trưng	11
IV. HIỆN TRẠNG:	11
IV.1. Hiện trạng kinh tế - xã hội	11
IV.2. Hiện trạng sử dụng đất	11
IV.3. Hiện trạng công trình kiến trúc	13
IV.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:	13
IV.2. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP (PHÂN TÍCH SWOT):	14
V. TÍNH CHẤT, CÁC DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	15
V.1. Tính chất và chức năng	15
V.2. Các dự báo:	15
V.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:	15
VI. Ý TƯỞNG CẤU TRÚC ĐIỂM DÂN CƯ	16
VI.1. Nguyên tắc	16
VI.2. Tầm nhìn	16
VI.3. Các mục tiêu chiến lược hướng tới tầm nhìn	16
VI.4. Các mối quan hệ trong không gian	16
VI.5. Cấu trúc điểm dân cư	17
VI.6. Sơ đồ cơ cấu, phân khu chức năng.	17

VII. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT :	19
VII.1. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian	19
VII.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố	19
VIII. Giải pháp quy hoạch phân lô:	28
IX. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN:	39
X. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:	44
X.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:	44
X.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:	47
X.3. Quy hoạch cấp nước:	51
X.4. Quy hoạch cấp điện:	54
X.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	57
X.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:	61
XI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC:	65
XI.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá.	65
XI.2. Đánh giá hiện trạng môi trường:	65
XI.3. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch :	66
XI.4. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện:	67
XII. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ	69
XII.1. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư:	69
XII.2. Suất đầu tư trung bình	70
XII.3. Các dự án ưu tiên đầu tư	70
XIII. CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN	70
XIII.1. Cơ chế chính sách huy động vốn đầu tư:	70
XIII.2. Giải pháp về huy động các nguồn vốn đầu tư:	70
XIV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	72
XIV.1. Kết luận:	72
XIV.2. Kiến nghị:	72

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1 – Sơ đồ phạm vi nghiên cứu điểm dân cư Vàm Cỏ Tây trong xã Bình An, thị trấn Thủ Thừa, xã Bình Thạnh, xã Mỹ Phú và thành phố Tân An.....	6
Hình 2. Sơ đồ phạm vi nghiên cứu điểm dân cư Vàm Cỏ Tây trong điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 tại Quyết định số 702/QĐ-UBND ngày 21/02/2025	7
Hình 3. Sơ đồ ranh giới, phạm vi lập quy hoạch	8
Hình 4. Sơ đồ mối quan hệ không gian điểm dân cư Vàm Cỏ Tây với khu vực xung quanh.....	17
Hình 5. Sơ đồ cơ cấu quy hoạch, phân khu chức năng.....	18
Hình 6. Sơ đồ phân bố đất công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng.....	21
Hình 7. Sơ đồ phân bố đất ở.....	23
Hình 8. Sơ đồ phân bố công viên cây xanh và công trình đầu mối HTKT	25

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất.....	11
Bảng 2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	15
Bảng 3. Cơ cấu sử dụng đất.....	19
Bảng 4. Các chỉ tiêu sử dụng đất công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng.....	20
Bảng 5. Chỉ tiêu sử dụng đất công trình nhà ở	21
Bảng 6. Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất các loại hình nhà ở.....	23
Bảng 7. Các chỉ tiêu sử dụng đất công viên	24
Bảng 8. Các chỉ tiêu sử dụng đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	24
Bảng 9. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất	26
Bảng 11. Bảng thống kê diện tích các lô nhà ở liên kế.....	28
Bảng 12. Bảng thống kê diện tích các lô nhà ở tái định cư	34
Bảng 12. Bảng thống kê diện tích các lô nhà ở biệt thự	35
Bảng 10. Bảng khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí	45
Bảng 11. Bảng thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	48
Bảng 12. Bảng khái toán kinh phí giao thông	49
Bảng 13. Bảng tính toán nhu cầu dùng nước sinh hoạt	51
Bảng 14. Bảng khối lượng và khái toán kinh phí hệ thống cấp nước.....	52
Bảng 15. Tổng hợp số liệu phụ tải điện cho toàn khu quy hoạch như sau:.....	54
Bảng 16. Bảng khái toán chi phí cấp năng lượng và chiếu sáng.....	55
Bảng 17: Tính toán thiết bị thuê bao dự kiến	57
Bảng 18: Thống kê lưu lượng nước thải.....	61
Bảng 19. Bảng tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng công trình DVTM, DVDL, DVCC và công viên	69
Bảng 20. Bảng tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	69
Bảng 21. Bảng tổng hợp kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	70

GIỚI THIỆU CHUNG:

I.1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY, HUYỆN THỦ THỪA.

- Thực hiện chủ trương của Ban thường vụ Huyện ủy tại kết luận số 117-KL/HU ngày 25/06/2021 về việc cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn trên địa bàn huyện và kết luận số 234-KL/HU ngày 05/05/2022 của Thường trực Huyện ủy cho chủ trương điều chỉnh quy mô diện tích, tên gọi quy hoạch.
- Nhằm tạo ra trục giao thông kết nối từ đường dẫn cầu An Hòa - TL 817 - đê bao sông Vàm Cỏ Tây và trong tương lai sẽ kết nối với đường TL 834B thông qua cầu bắt qua sông Vàm Cỏ Tây, góp phần phát triển KT-XH của huyện.
- Vì vậy, việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây trong giai đoạn hiện nay là cần thiết.

I.2. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

I.2.1. Căn cứ pháp lý lập quy hoạch

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/216/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14.
- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018.
- Nghị định số 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 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng quy định về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo QCVN 01:2021/BXD.
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD- quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định số 12113/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Thủ Thừa.
- Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Thủ Thừa.
- Kết luận số 117-KL/HU ngày 25/06/2021 của Ban Thường vụ Huyện ủy cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn trên địa bàn huyện; Kết luận số 354-KL/HU ngày 02/03/2023 của Ban Thường vụ Huyện ủy cho chủ trương điều chỉnh vị trí, quy mô diện tích quy hoạch điểm dân cư Vàm Cỏ Tây và bổ sung dự án quy hoạch.

- Quyết định số 702/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035.
- Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 06/05/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây.
- Văn bản số 2939/SXD-QHKT ngày 04 /06 /2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc góp ý đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

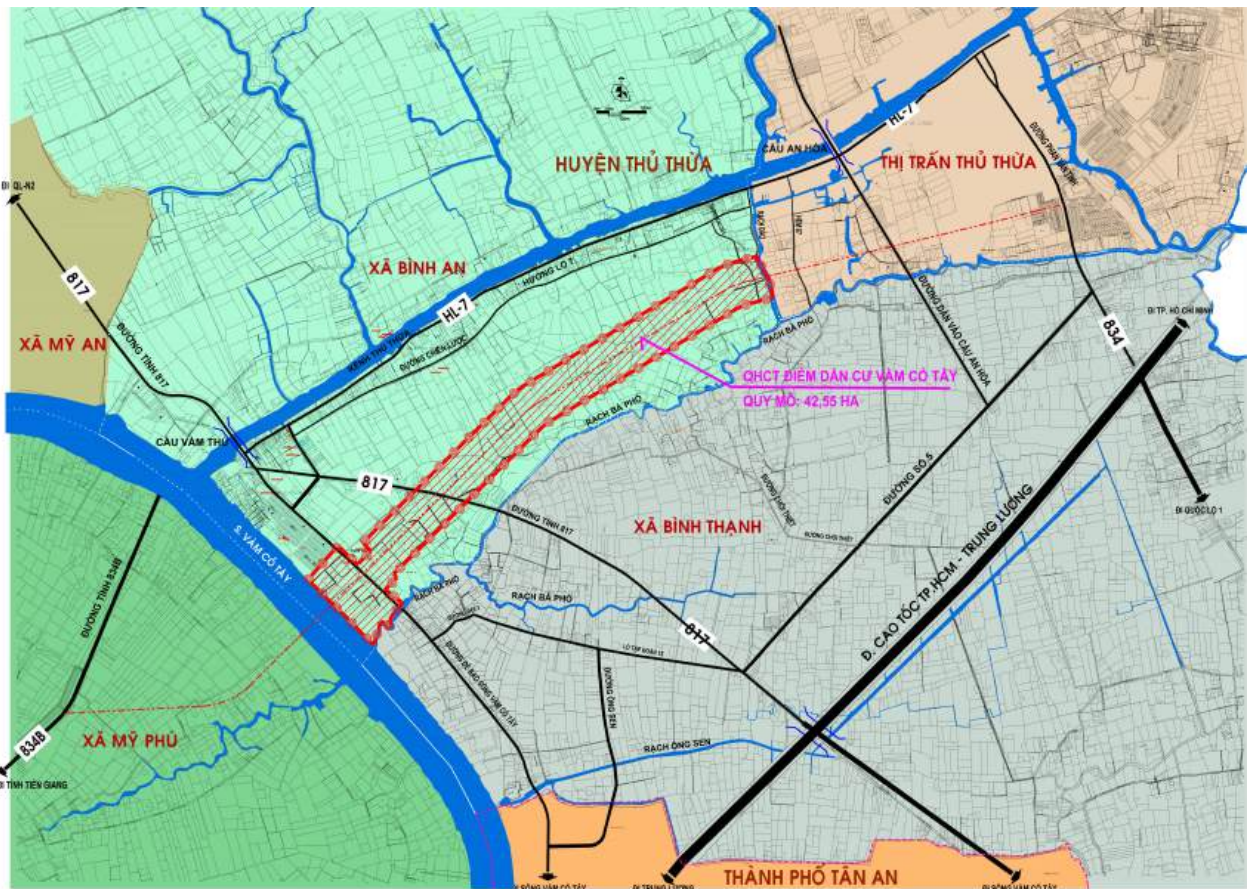
1.2.2. Các cơ sở bản đồ, nguồn tài liệu, số liệu

- Đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035
- Quy hoạch chi tiết TL 1/500 mở rộng tuyến dân cư bến xe kết nối vào đầu đường phía Nam cầu An Hòa.
- Quy hoạch cụm DCVL xã Bình An.
- Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, hải văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, xã hội và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.
- Bản đồ địa chính huyện Thủ Thừa, thị trấn Thủ Thừa, xã Bình An, xã Bình Thạnh.

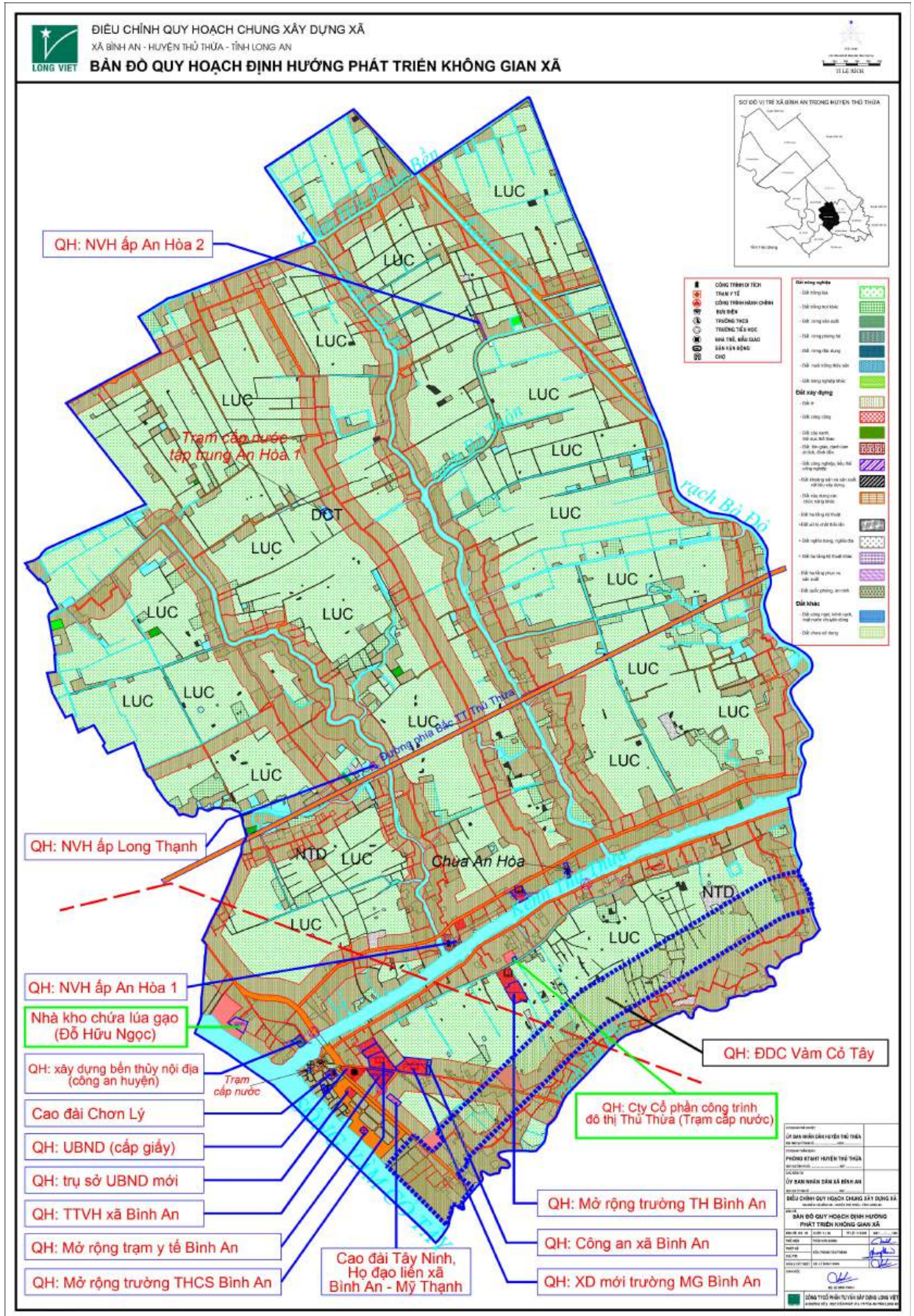
1.3. PHẠM VI VÀ RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH :

1.3.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng

- Phạm vi nghiên cứu mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư Vàm Cỏ Tây trong xã Bình An, thị trấn Thủ Thừa, xã Bình Thạnh, xã Mỹ Phú và thành phố Tân An.



Hình 1 – Sơ đồ phạm vi nghiên cứu điểm dân cư Vàm Cỏ Tây trong xã Bình An, thị trấn Thủ Thừa, xã Bình Thạnh, xã Mỹ Phú và thành phố Tân An

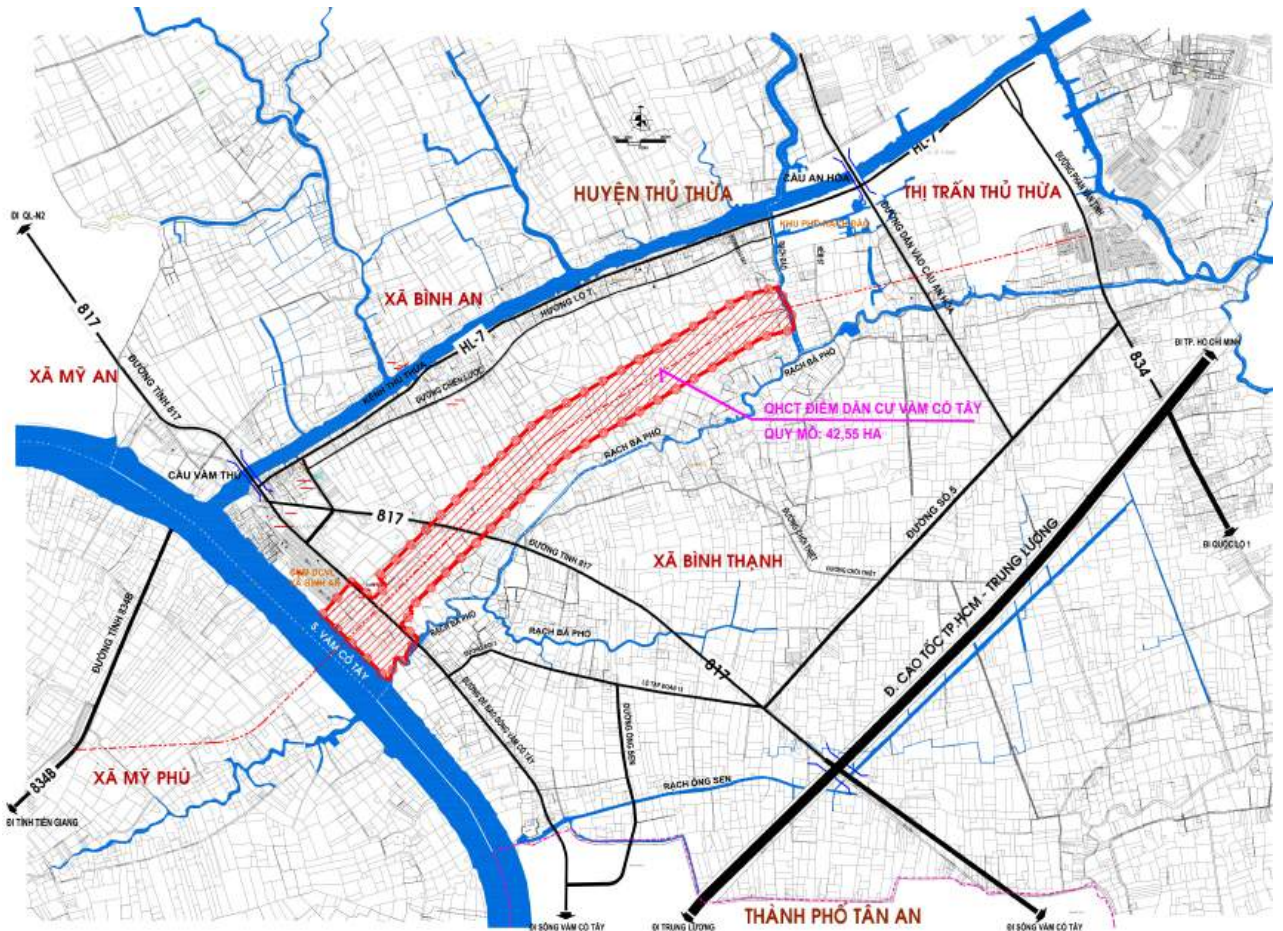


Hình 2. Sơ đồ phạm vi nghiên cứu điểm dân cư Vàm Cỏ Tây trong điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 tại Quyết định số 702/QĐ-UBND ngày 21/02/2025

1.3.2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Ranh giới quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp.
 - + Phía Tây Nam giáp sông Vàm Cỏ Tây, cụm DCVL xã Bình An và rạch Bà Phô.
 - + Phía Đông Bắc giáp Rạch Đào.
 - + Phía Nam giáp đất nông nghiệp.
- Quy mô diện tích khoảng: 425.500 m² (42,55 ha).



Hình 3. Sơ đồ ranh giới, phạm vi lập quy hoạch

1.4. QUAN ĐIỂM NGHIÊN CỨU VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH:

1.4.1. Quan điểm nghiên cứu

- Đặt khu vực quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư Vàm Cỏ Tây trong mối quan hệ định hướng phát triển không gian huyện Thủ Thừa, thành phố Tân An.
- Đảm bảo tính khả thi và hiệu quả về đầu tư nhưng phát triển phải bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.
- Phát triển theo hướng điểm dân cư hiện đại, có bản sắc.

1.4.2. Mục tiêu quy hoạch

- Tạo trục giao thông kết nối từ đường dẫn cầu An Hòa - TL 817 - đê bao sông Vàm Cỏ Tây và trong tương lai sẽ kết nối qua đường TL 834B thông qua cầu bắt qua sông Vàm Cỏ Tây.
- Xây dựng một điểm dân cư hoàn chỉnh, nâng cao cảnh quan khu vực, thu hút đầu tư góp phần phát triển kinh tế- xã hội của huyện Thủ Thừa.

- Cung cấp nhà ở phục vụ cho người dân khu vực huyện Thủ Thừa và các khu vực khác khi có nhu cầu.
- Cụ thể hoá các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với khu vực quy hoạch.
- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.
- Tạo sự kết nối đồng bộ với các khu vực xung quanh.

II. ĐÁNH GIÁ TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN:

II.1. VAI TRÒ VỊ THẾ VÀ MỐI QUAN HỆ KHÔNG GIAN:

- Có vị trí thuận lợi phát triển, kết nối Trung tâm huyện Thị trấn Thủ Thừa, trung tâm xã Bình An và thành phố Tân An thuận lợi.
- Là điểm nhấn không gian ven sông Vàm Cỏ Tây.
- Nằm trên trục giao thông chính, nằm dọc trục giao thông đường thủy sông Vàm Cỏ Tây, kết nối với các chức năng chuyên ngành dọc sông.

II.2. TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN:

- Tiềm năng về tài nguyên tự nhiên phong phú như tài nguyên đất đai, tài nguyên nước, vị trí chiến lược .
- Tiềm năng về cảnh quan sông nước và không gian mở.
- Chính sách thu hút đầu tư thông thoáng, thủ tục hành chính được chính quyền quan tâm, tạo điều kiện thu hút các doanh nghiệp đến đầu tư.
- Tiềm năng phát triển khu dân cư sinh thái đặc trưng có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, thích ứng với BĐKH. Khu dân cư có chất lượng cuộc sống cao.
- Tiềm năng phát triển về bất động sản dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch và nhà ở.
- Phát triển khu thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng.
- Phát triển du lịch vui chơi giải trí sông nước, du lịch nghỉ dưỡng, du lịch hỗn hợp.
- Đầu mối giao thông thủy bộ của huyện Thủ Thừa, đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

III. ĐÁNH GIÁ CÁC ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN:

III.1. PHÂN TÍCH CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:

III.1.1. Vị trí địa lý

- Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây thuộc xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.
- Nằm tiếp cận thị trấn Thủ Thừa và sông Vàm Cỏ Tây, có đường tỉnh ĐT.817 và đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây đi qua.
- Tổng diện tích đất: 425.500 m² (42,55 ha).

III.1.2. Khí hậu

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết điểm dân cư Vàm Cỏ Tây thuộc huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An, mang tính chất đặc trưng nhiệt đới gió mùa với nền nhiệt cao đều quanh năm, ánh sáng dồi dào, lượng mưa khá lớn và phân bố theo mùa. Khí hậu chia làm 2 mùa rõ rệt, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4.

a. Nhiệt độ:

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

b. Mưa:

- Lượng mưa trung bình năm khá lớn (1.532 mm/năm) và phân bố theo mùa rõ rệt. Tổng lượng mưa trong mùa mưa là 1.294 mm (chiếm 85% tổng lượng mưa cả năm), bắt đầu khoảng giữa tháng 5 (dương lịch) và kết thúc vào cuối tháng 11 (kéo dài 165 ngày). Lượng mưa trong mùa mưa chiếm khoảng 85% tổng lượng mưa cả năm. Mùa mưa trùng với mùa lũ gây ngập úng, cản trở quá trình sản xuất nông nghiệp và phát triển kinh tế - xã hội. Mùa khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 5 năm sau.

c. Độ ẩm:

- Độ ẩm tương đối ổn định trong năm với mức bình quân là 79,2%. Trung bình tháng cao nhất 82,5 % (tháng 8), trung bình tháng thấp nhất là 74,2 % (tháng 4).

d. Nắng:

- Số giờ nắng mỗi năm là 2.717 giờ. Số giờ nắng bình quân trong ngày 6,8 – 7,5 giờ, các tháng mùa khô đạt 8,3 – 9,2 giờ và đạt 8-9 tháng nắng/năm, thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

e. Gió:

- Gió Đông và Đông Nam thường xuất hiện trong mùa khô (từ tháng 2 đến tháng 5), tốc độ trung bình 2,7 – 3,2 m/s. Gió Tây và Tây Nam xuất hiện trong mùa mưa (từ tháng 6 đến tháng 10), tốc độ trung bình 2,3 – 2,5 m/s. Gió Đông Bắc xuất hiện vào tháng 1, tốc độ trung bình 2,5 m/s.

f. Bão - áp thấp nhiệt đới:

- Trong thời gian gần đây, lượng mưa trung bình của tỉnh đã tăng khá nhanh. Số lượng bão, áp thấp nhiệt đới, lốc xoáy đổ bộ và có ảnh hưởng đến huyện Thủ Thừa có xu hướng gia tăng gây lũ lụt, sạt lở đất ảnh hưởng lớn đến sản xuất và đời sống của người dân.

III.1.3. Địa hình

- Khu vực quy hoạch chi tiết chủ yếu là đất nông nghiệp phần lớn là đất trồng lúa có cao độ từ 0,62 - 0,87m, khu vực có nền đất cao từ 1,4 – 2,86m.
- *Địa hình tương đối bằng phẳng, vùng đất ven sông Vàm Cỏ Tây thấp, cần nghiên cứu không chế cao độ thiết kế quy hoạch toàn khu nhằm chống xâm nhập mặn, ngập úng ... thích ứng với biến đổi khí hậu.*

III.1.4. Thủy văn

- Hệ thống sông ngòi, kênh rạch trên địa bàn huyện Thủ Thừa khá chằng chịt mang sắc thái của vùng đồng bằng Sông Cửu Long và chịu ảnh hưởng chế độ bán nhật triều của sông Vàm Cỏ Tây chảy xuyên qua Long An.
- Nguồn nước mặt được cung cấp dồi dào qua nguồn nước của Sông Vàm Cỏ Tây, kênh Thủ Thừa, rạch Bà Phở ...
- Nguồn nước ngầm phong phú, phần lớn nguồn nước ngầm lấy ở độ sâu 290 ÷ 300m, do chất lượng tương đối tốt, tại xã Bình An từ trước đến nay người dân sử dụng giếng khoan khai thác nước ngầm.
- *Giữ lại và khai thác các kênh, mương rạch kết nối sông Vàm Cỏ Tây, để tạo cảnh quan, cải tạo vi khí hậu và điều tiết thoát nước trong khu quy hoạch.*

III.1.5. Địa chất công trình.

- Qua các tài liệu địa chất công trình cho thấy: Xã Bình An nói riêng nằm trên vùng địa chất non trẻ là trầm tích Holocene, nền đất được cấu tạo bởi trầm tích của nguồn gốc sông ven bờ với thành phần là cát. Cường độ chịu nén $R_0 = 2\text{Kg/cm}^2$ thuận lợi cho xây dựng.
- Một số khu vực trũng thấp, tầng trên đất màu và bùn, có cường độ chịu tải kém, phải gia cố móng khi xây dựng công trình.

III.1.6. Tác động biến đổi khí hậu.

a. Xâm nhập mặn.

- Theo số liệu của Viện Khoa học thủy lợi Miền Nam, dòng chảy trong tháng 02/2020 từ thượng lưu sông Mê Kông về đồng bằng có khả năng ở mức rất thấp, kéo theo tình trạng xâm nhập mặn sẽ rất phức tạp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt và sản xuất nông nghiệp.
- Tại tỉnh Long An, độ mặn tại một số địa phương đã lên mức báo động, cao hơn nhiều so với cùng kỳ 2019 và tháng 01/2020. Dự kiến mặn xâm nhập sâu trên 2 sông Vàm Cỏ Đông và Vàm Cỏ Tây từ 95 - 100km, sâu hơn cùng kỳ 2016 từ 4 - 6km.

- Theo số liệu từ Chi cục Phát triển nông thôn và Thủy lợi tỉnh Long An, do ảnh hưởng triều cường kết hợp gió chướng nên độ mặn của các tuyến sông trong tỉnh (sông Rạch Cát, Vàm Cỏ, Vàm Cỏ Đông, Vàm Cỏ Tây, sông Tra) dao động ở mức 0,8 đến 20g/l.

b. Ngập lụt.

- Do nước biển dâng, đồng thời với nước lũ dâng cao ở thượng nguồn sông Mê Kông làm phần lớn các huyện vùng Đồng Tháp Mười như: Tân Hưng, Thạnh Hóa, một phần các huyện giáp với sông Vàm Cỏ, khu vực ven sông Vàm Cỏ Đông, Vàm Cỏ Tây bị ngập lụt.
- Vì vậy tỉnh Long An đã đề xuất các công trình cấp bách phòng chống thiên tai nhằm đối phó với tình trạng sạt lở, xâm nhập mặn, ngập lụt..

III.1.7. Phân tích cảnh quan đặc trưng

- Sông Vàm Cỏ Tây và Đông nước có màu xanh khi thủy triều lên và vàng đục khi thủy triều xuống. Đây là nét đặc trưng riêng của sông Vàm Cỏ nói chung và sông Vàm Cỏ Tây nói riêng.
- Sông Vàm Cỏ Tây nằm tiếp giáp điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, chiều rộng khoảng 160 – 195m,
- Cần duy trì và phát huy lợi thế cảnh quan vùng sông nước, khai thác hiệu quả quỹ đất ven sông Vàm Cỏ Tây xây dựng phát triển dịch vụ du lịch.

IV. HIỆN TRẠNG:

IV.1. Hiện trạng kinh tế - xã hội

- Khu vực quy hoạch điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, có 1 số ít nhà ở, dân cư khu vực gần sông Vàm Cỏ Tây, Đường Đê bao sông Vàm Cỏ Tây, hiện có khoảng 20 hộ, khoảng 80 – 100 người.
- Lao động chủ yếu là lao động thương mại, dịch vụ, công nghiệp và nông nghiệp.

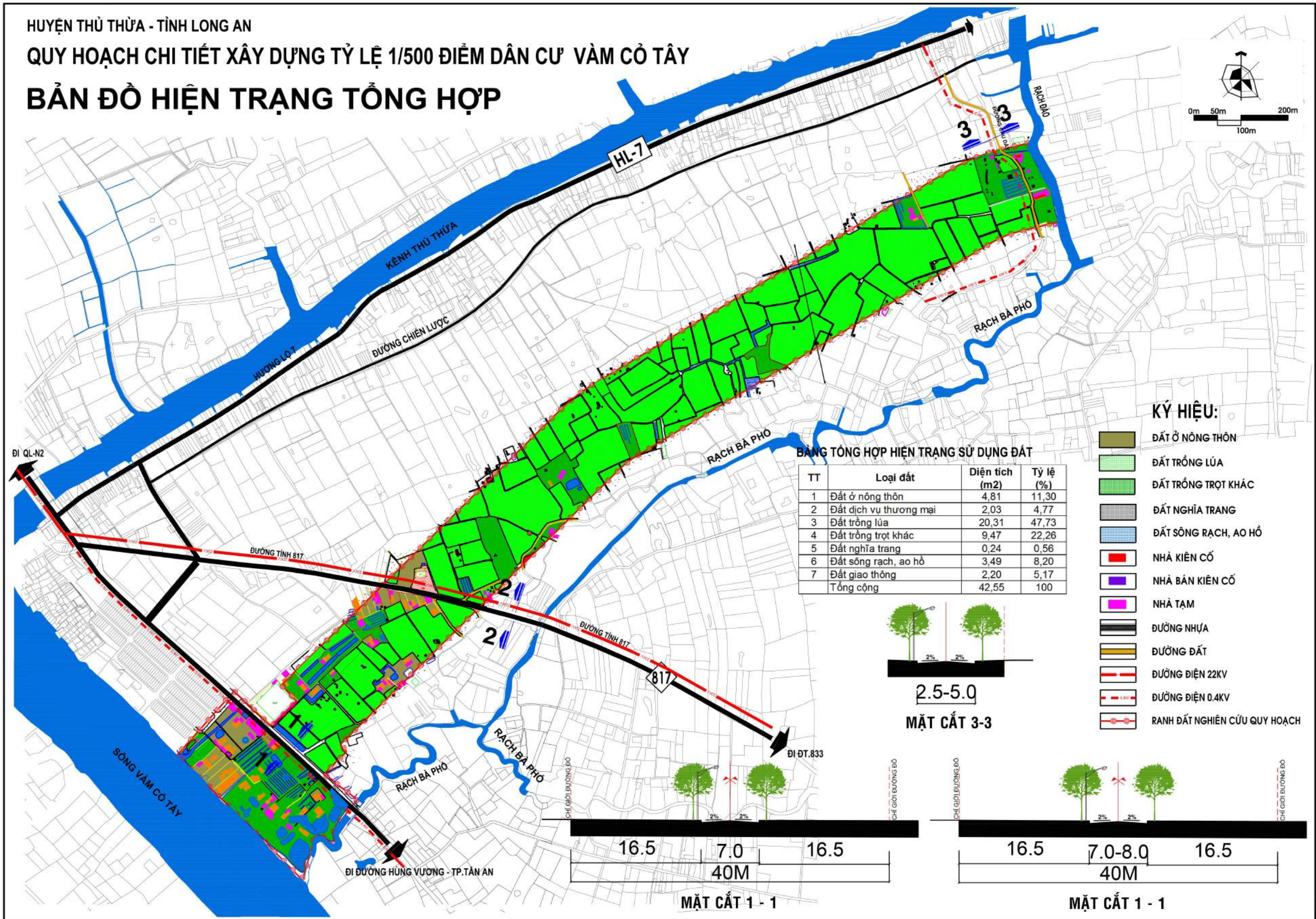
IV.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Diện tích đất khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 42,55 ha, chủ yếu là đất nông nghiệp trồng trồng lúa, hoa màu khoảng 70% diện tích đất.
- Khu vực quy hoạch có đất ở mật độ thấp dọc trên trục giao thông Đường tỉnh 817, đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây và đường nội bộ, ở đan xen trong đất sản xuất nông nghiệp.
- Đất ở nông thôn: 4,81ha chiếm 11,30%.
- Đất dịch vụ thương mại (trạm xăng SEG): 2,03 ha chiếm 4,77%
- Đất nông nghiệp: 29,78ha chiếm 69,99%, bao gồm đất lúa (20,31 ha); đất trồng trồng trọt khác như cây ăn quả, cây tạp ...(9,47ha).
- Đất nghĩa trang: 0,24 ha chiếm 0,56%, chủ yếu là nghĩa trang gia đình đất của người dân.
- Đất mặt nước (sông, kênh, mương rạch, ao hồ): 3,49 ha, chiếm 8,20% diện tích toàn khu.
- Đất giao thông : 2,20 ha, chiếm 5,17% diện tích toàn khu.

Bảng 1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở nông thôn	4,81	11,30
2	Đất dịch vụ thương mại	2,03	4,77
3	Đất trồng lúa	20,31	47,73
4	Đất trồng trọt khác	9,47	22,26
5	Đất nghĩa trang	0,24	0,56
6	Đất sông rạch, ao hồ	3,49	8,20
7	Đất giao thông	2,20	5,17
	Tổng cộng	42,55	100

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP



IV.3. Hiện trạng công trình kiến trúc

- Trong ranh đất quy hoạch điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, có trăm xăng SEG, nhà ở (phần lớn là nhà tạm có khoảng 25 căn nhà tạm, 20 nhà bán kiên cố tầng cao 1 tầng và 3 căn nhà kiên cố trong đó có 2 căn nhà 2 tầng và 1 căn nhà 3 tầng.
- Hình thức kiến trúc nhà ở đặc trưng vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

IV.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

a. Hiện trạng giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

- + Giao thông đường bộ có một số tuyến đường đi qua như Đường tỉnh 817 mặt đường nhựa rộng 7m, lộ giới 40m; đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây rộng 7m, lộ giới 40m; đường dẫn vào cầu An Hòa mặt đường nhựa rộng 7m, lộ giới 24m.
- + Giao thông đường thủy có sông Vàm Cỏ Tây có chiều rộng trung bình 180m.

- Giao thông nội bộ:

Các đường nội bộ trong khu đất gồm các đường hẻm, chủ yếu là đường bê tông xi măng, đường cấp phối dẫn ra hướng sông Vàm Cỏ Tây, đến các khu nhà ở rộng khoảng 2-5m.



b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

b1. Hiện trạng nền xây dựng:

- Địa hình tương đối bằng phẳng,
- Hiện trạng nền xây dựng: Địa hình cao từ 0,70 – 2,39 m nằm dọc theo Đường tỉnh 817 từ 2,22 – 2,34m; trên đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây cao độ từ 2,05- 2.37m; khu vực ven sông Vàm Cỏ Tây cao độ 1,04- 1,37m; khu vực ven rạch Đào có cao độ từ 1,12- 1,80m.
- Khu vực đất nông nghiệp có địa hình thấp đất trồng lúa và đất trồng trọt khác có cao độ từ 0,65- 0,85m, các mương rạch, ao hồ trũng thấp cao độ (-0,36) – (0,22)m.

b2. Hiện trạng thoát nước mưa:

- Chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước mưa thoát theo địa hình tự nhiên, đất nông nghiệp, kênh, mương, ao hồ ra sông Vàm Cỏ Tây, rạch Bà Phổ và Rạch Đào.

c. Hiện trạng cấp nước:

- Nguồn nước được lấy từ giếng khoan cung cấp, riêng khu vực thị trấn người dân sử dụng nước do Công ty CP đô thị Thủ Thừa cung cấp từ nguồn giếng khoan.

d. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng:

- Khu vực được cấp điện từ nguồn của hệ thống lưới điện quốc gia đi qua, có tuyến 22KV dọc đường TL 817, đường dẫn vào cầu An Hòa và đê bao sông Vàm Cỏ Tây đi qua. Lưới điện là lưới điện trên không, vận hành theo chế độ trung tính nối đất trực tiếp, thuộc hệ 3 pha 4 dây.
- Các tuyến 22KV, 0,4KV và điện trụ đèn chiếu sáng trên các tuyến ĐT.817 và các đường nội bộ.

e. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Khu vực sử dụng hệ thống viễn thông huyện Thủ Thừa, các tuyến cáp đi chung với trụ điện hiện hữu.

f. Hiện trạng thoát nước thải, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang :

f1. Hệ thống thoát nước thải:

- Hiện khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cống thoát nước thải, nước thải sinh hoạt khu dân cư thoát theo địa hình tự nhiên trực tiếp thải ra sông Vàm Cỏ Tây gây ô nhiễm môi trường sinh thái.

f2. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Rác được thu gom trên các tuyến đường chính, khu vực dân cư rải rác ven sông Vàm Cỏ Tây rác thải sinh hoạt được các hộ gia đình tự thu gom và chôn lấp tại đất vườn sau nhà.
- Nghĩa trang: trong khu vực quy hoạch có mộ nghĩa trang dân tự chôn rải rác trên đất nông nghiệp của gia đình.

g. Hiện trạng môi trường khu vực:

- Khu vực quy hoạch phần lớn là đất nông nghiệp nên chưa gây ô nhiễm môi trường về nguồn nước, không khí ...

IV.5. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP (PHÂN TÍCH SWOT):

a. Điểm mạnh:

- Thuận lợi về giao thông đường thủy và đường bộ, có các trục đường giao thông đi qua như Đường tỉnh 817, Đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây, Đường dẫn vào cầu An Hòa, sông Vàm Cỏ Tây ...
- Kết nối thuận lợi với trung tâm hành chính huyện Thủ Thừa; thành phố Tân An, cụm dân cư vượt lũ xã Bình An; trung tâm xã Bình An ...
- Khai thác quỹ đất nông nghiệp phát triển điểm dân cư, công viên cây xanh, kết hợp sông Vàm Cỏ Tây, các kênh rạch đi qua và nằm gần khu đất quy hoạch tạo không gian ở sinh thái.
- Khai thác quỹ đất ven sông Vàm Cỏ Tây, phát triển dịch vụ du lịch và dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng trên đường tỉnh 817 tạo điểm nhấn về không gian cho điểm dân cư vàm Cỏ Tây.
- Địa hình khá bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng công trình. Thuận lợi về nguồn cấp điện, cấp nước,...

b. Điểm yếu:

- Sử dụng đất chưa hiệu quả, chưa khai thác tiềm năng cảnh quan sông nước.
- Vùng đất thấp dễ bị tác động của biến đổi khí hậu và ngập lụt.

c. Cơ hội:

- Hình thành một điểm dân cư sinh thái, hiện đại có bản sắc sông nước.
- Khai thác tiềm năng đất đai dọc tuyến không gian chính, đường tỉnh 817 và ven sông Vàm Cỏ Tây .
- Nâng cao chất lượng sống người dân, phát triển các không gian công cộng hấp dẫn, các công trình dịch vụ thương mại, du lịch, công cộng, công viên-TDĐT và không gian mở ven sông.
- Tạo ra việc làm, tái định cư tập trung, tái cơ cấu lao động.

d. Thách thức:

- Kêu gọi đầu tư để hình thành các khu chức năng theo quy hoạch.
- Giải quyết vấn đề không gian đô thị thích ứng với BĐKH trong tương lai, xâm mặn, sởi lở, ngập lụt..
- Vấn đề bảo vệ môi trường khi phát triển điểm dân cư theo hướng hiện đại và bền vững.
- Vấn đề khai thác tiềm năng cảnh quan sông nước tạo bản sắc, tạo điểm nhấn không gian cho điểm dân cư .
- Vấn đề quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc cảnh quan tạo sự đồng bộ.
- Nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

V. TÍNH CHẤT, CÁC DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

V.1. Tính chất và chức năng

- Là điểm dân cư kết hợp dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch ven sông Vàm Cỏ Tây.

V.2. Các dự báo:

- Diện tích khu đất quy hoạch: 425.500 m² (42,55 ha).
- Dân số: 4.800 người.
(Theo quy hoạch chung xây dựng xã Bình An đến năm 2035, dự kiến điểm dân cư Vàm Cỏ Tây khoảng 4.800 người).

V.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Dựa trên các chỉ tiêu áp dụng cho điểm dân cư nông thôn.

Bảng 2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	42,55
I	Dân số		
1.1	Dân số quy hoạch khu vực thiết kế	người	4.800
1.2	Mật độ dân số	người/ha	112
1.3	Mật độ cư trú netto	người/ha đất XD nhà ở	308
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Đất điểm dân cư nông thôn	m ² /người	
a	Đất xây dựng công trình nhà ở	m ² /người	≥25
b	Đất công trình công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥ 5
c	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	≥ 2
d	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m ² /người	≥ 5
2.2	Tầng cao xây dựng công trình		
	- Nhà ở liên kế	tầng	4
	- Nhà ở liên kế (phục vụ bố trí tái định cư)	tầng	4
	- Nhà ở biệt thự	tầng	3
	- Công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch	tầng	7
	- Công trình dịch vụ công cộng	tầng	3 - 5
	- Công viên cây xanh - TDTT	tầng	2
2.3	Mật độ xây dựng		
	- Nhà ở liên kế	%	90
	- Nhà ở liên kế (phục vụ bố trí tái định cư)	%	90
	- Nhà ở biệt thự	%	60
	- Công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch	%	50
	- Công trình dịch vụ công cộng	%	40
	- Công viên cây xanh - TDTT	%	5
III	Hạ tầng xã hội		
3.1	Trường mầm non	chỗ/1000dân	50
		m ² đất/chỗ học	≥12
3.2	Trường trường tiểu học	chỗ/1000dân	65
		m ² đất/chỗ học	≥10
3.3	Trường THCS	chỗ/1000dân	55
		m ² đất/chỗ học	≥10
IV	Hạ tầng kỹ thuật	Đơn vị	Chỉ tiêu
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥18
4.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	120
4.3	Cấp điện sinh hoạt	KWh/người.năm	1.000
4.4	Thông tin liên lạc	máy/100 người	6-10
4.5	Thoát nước bẩn sinh hoạt	Q	100% Q cấp
4.6	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1

VI. Ý TƯỞNG CẤU TRÚC ĐIỂM DÂN CƯ.

VI.1. Nguyên tắc

- Bảo tồn, phát huy lợi thế không gian sông nước, cảnh quan tự nhiên sông Vàm Cỏ Tây. Phát triển cân bằng không gian.
- Tạo điểm nhấn không gian và đặc trưng riêng.
- Hình thành không gian dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng, khu ở thân thiện với môi trường.
- Phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- Tính khả thi và tính hiệu quả về kinh tế - xã hội.
- Đảm bảo kết nối khu vực thị trấn Thủ Thừa, trung tâm hành chính xã Bình An, xã Mỹ Phú và thành phố Tân An.
- Bố cục quy hoạch các khu chức năng hợp lý, khu dân cư phát triển bền vững trong tương lai.

VI.2. Tầm nhìn

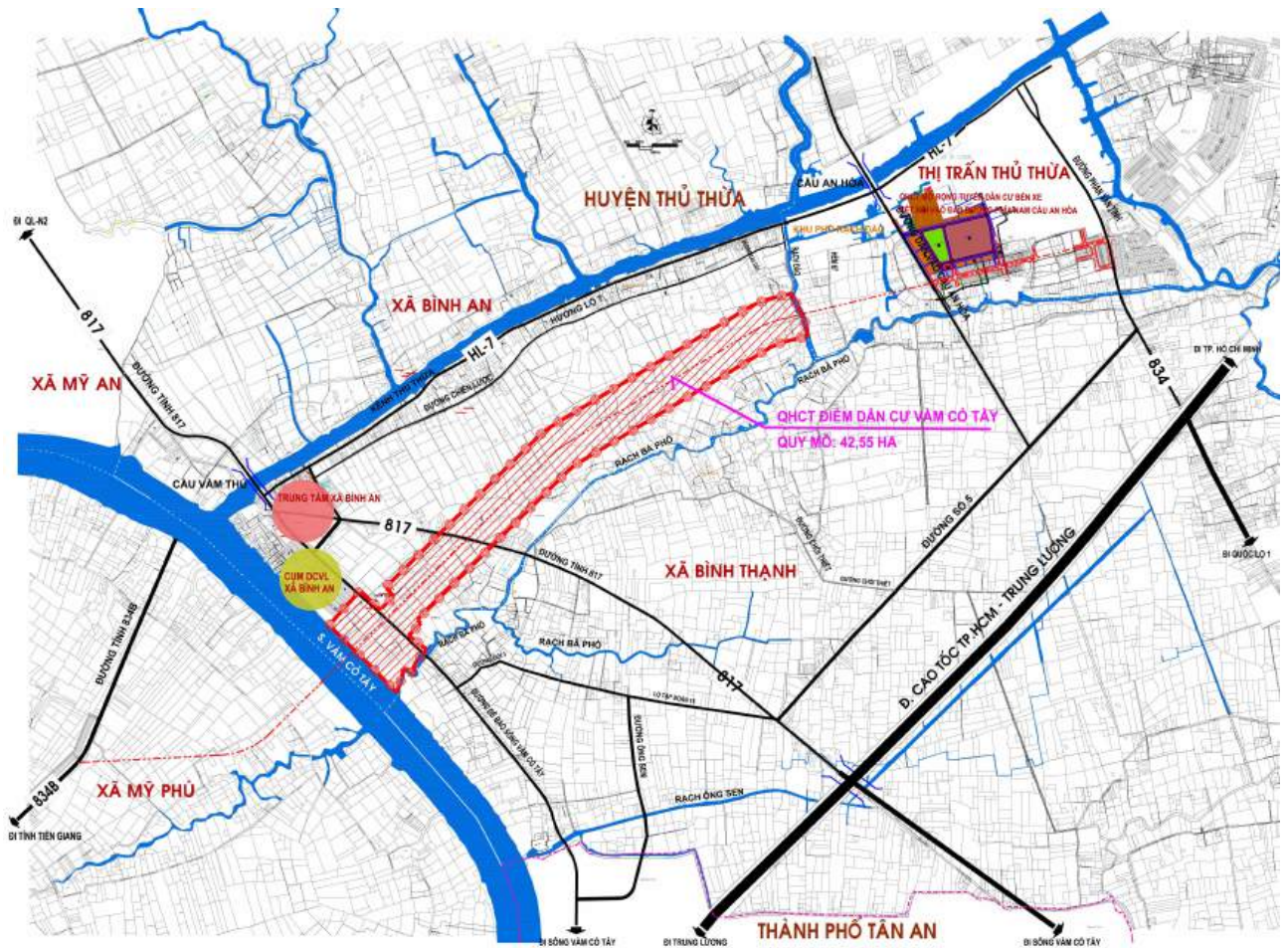
- Là khu dân cư sinh thái, hiện đại và phát triển bền vững, hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ. Chất lượng cuộc sống cao
- Là điểm nhấn không gian, kiến trúc cảnh quan hài hòa với không gian mở ven sông, thích nghi với biến đổi khí hậu.

VI.3. Các mục tiêu chiến lược hướng tới tầm nhìn

- Hình thành các trục giao thông cấp khu vực và cấp nội bộ kết nối đồng bộ với giao thông chính N1 từ đường Phan Văn Tình (TT. Thủ Thừa) kết nối qua sông Vàm Cỏ Tây.
- Hình thành hệ thống công viên cây xanh, vườn hoa – TĐTT kết hợp cảnh quan, không gian mở dọc rạch Đào, rạch Bà Phở và sông Vàm Cỏ Tây.
- Tuyến công viên cây xanh dọc tuyến đường ven sông Vàm Cỏ Tây, tạo khoảng lùi có tầm nhìn thông thoáng trước các công trình dịch vụ du lịch.
- Phát triển các công trình dịch vụ du lịch, dịch vụ thương mại và dịch vụ công cộng tại giao điểm trục chính N1 với đường tỉnh 817 và đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây tạo điểm nhấn không gian chính cho khu dân cư.
- Phát triển khu nhà ở liên kế trên trục chính N1 của khu dân cư, nhà ở biệt thự, nhà ở tái định cư.

VI.4. Các mối quan hệ trong không gian

- Khu vực quy hoạch Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, huyện Thủ Thừa thuộc xã Bình An, Kết nối Trung tâm huyện Thị trấn Thủ Thừa, trung tâm xã Bình An và thành phố Tân An thuận lợi .



Hình 4. Sơ đồ mối quan hệ không gian điểm dân cư Vàm Cỏ Tây với khu vực xung quanh

VI.5. Cấu trúc điểm dân cư

- Cấu trúc các trục lưu thông: Theo hệ thống khung giao thông hiện trạng chính đường tỉnh 817, đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây, đường dẫn vào cầu An Hòa, đường Phan Văn Tình. Hình thành trục giao thông chính N1 (theo QHCT mở rộng tuyến dân cư bên xe kết nối vào đầu đường phía Nam Cầu An Hòa) kết nối từ đường Phan Văn Tình qua sông Vàm Cỏ Tây; dự kiến các trục giao thông khu vực đường D1 (từ đường chỗi Thiết kết nối đường Hương lộ 7), đường D2, đường D3.
- Cấu trúc phân vùng phát triển: Vùng 1 khu vực đường D1, D2; vùng 2 đường tỉnh 817, đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây. Hình thành các trung tâm dịch vụ công cộng phục vụ tại 2 khu vực này.
- Cảnh quan công viên cây xanh mặt nước: Bao gồm cảnh quan sông Vàm Cỏ Tây, rạch Đào với các công viên cây xanh tập trung ven sông và kênh rạch gắn với dịch vụ du lịch giải trí.

VI.6. Sơ đồ cơ cấu, phân khu chức năng.

a. Cấu trúc lưu thông:

- Từ các giao thông hiện hữu và tổ chức các đường trục chính, đường khu vực và đường nội bộ:
- Các trục dọc chính: vừa là giao thông đối ngoại và trục dọc chính khu quy hoạch như đường tỉnh 817, đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây, hình thành đường mới đường D1, đường D2, đường D3, đường và kè ven sông Vàm Cỏ Tây.
 - Các trục ngang chính: Đường trục ngang chính để hình thành điểm dân cư Vàm Cỏ Tây là đường N1, xây dựng mới đường N2 và đường N3.

- Các trục đường nội bộ: Đường trục dọc D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11; đường trục ngang N4, N5, N6, N7, N8, N9.

b. Các khu chức năng:

- Khai thác quỹ đất và tạo điểm nhấn ven sông Vàm Cỏ Tây bố trí dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng; và tại khu vực giao nhau đường tỉnh 817 và đường N1 xây dựng mới các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng.
- Xây dựng mới nhà ở kiên kết tiếp cận dọc trục đường N1, nhà ở tái định cư khu vực trên đường N1 và đường D3, nhà ở biệt thự khu vực phía Bắc và Nam khu đất quy hoạch.
- Khai thác cảnh quan sông Vàm Cỏ Tây, rạch Đào tạo bản sắc cho khu quy hoạch, tổ chức cây xanh cảnh quan dọc sông Vàm Cỏ Tây, rạch Đào; Công viên cây xanh, văn hóa-TDĐT và công viên giữa các dãy nhà ở tạo không gian mở cho khu quy hoạch trên tuyến đường N1.

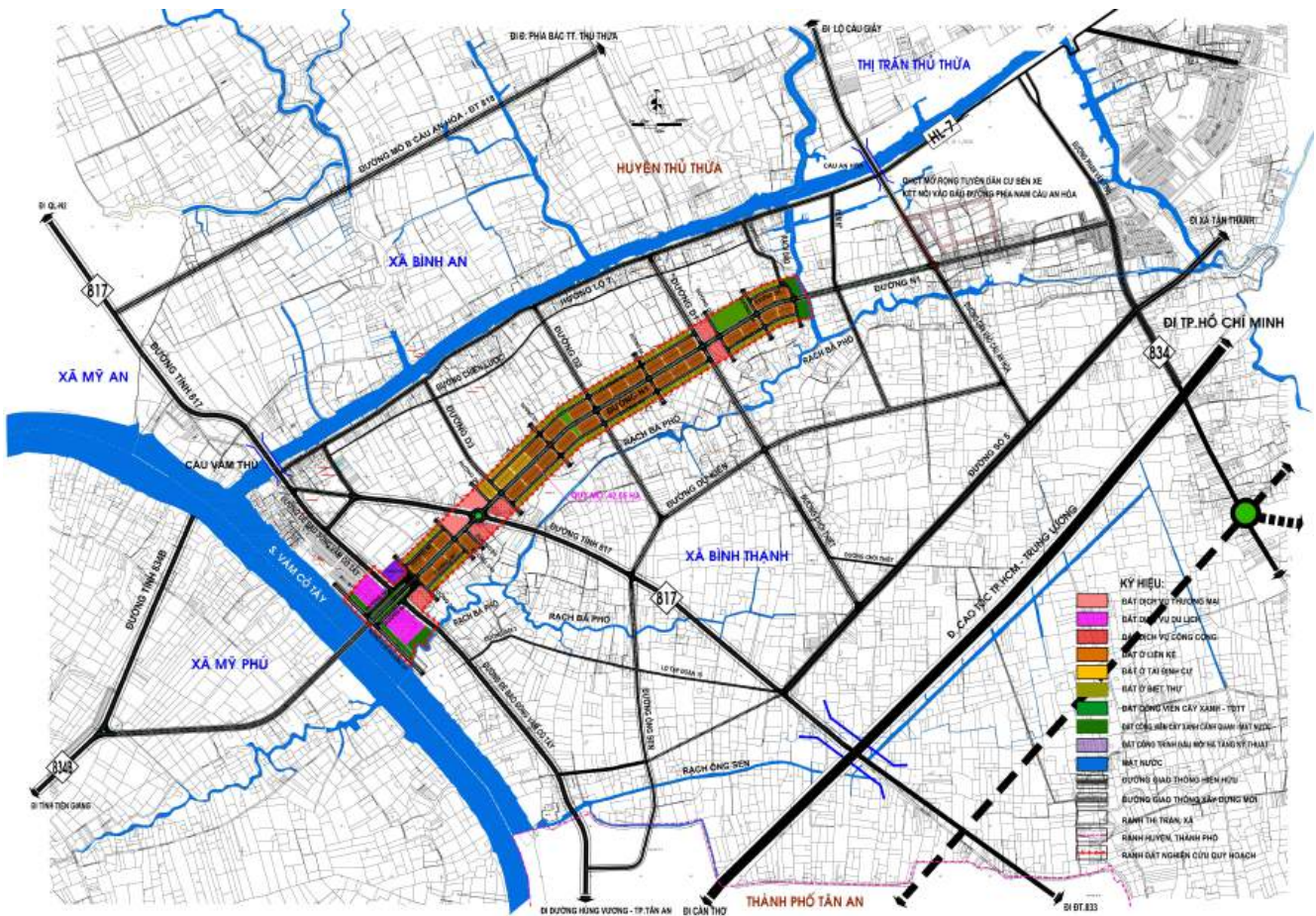
c. Đánh giá phương án:

Ưu điểm:

- + Cơ cấu các khu chức năng hợp lý, khai thác hiệu quả quỹ đất và tạo điểm nhấn khu vực đường tỉnh 817- đường N1 và ven sông Vàm Cỏ Tây.
- + Khai thác tốt giá trị quỹ đất trục N1.
- + Khai thác cảnh quan sông Vàm Cỏ Tây, rạch Bà Phở, rạch Đào bố trí công viên cây xanh phân bố hợp lý.

Nhược điểm:

- + Kinh phí đầu tư hạ tầng xã hội hạ tầng kỹ thuật lớn.



Hình 5. Sơ đồ cơ cấu quy hoạch, phân khu chức năng

Bảng 3. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu
A	Đất điểm dân cư	282.615	66,42	58,88 m²/người
1	Đất xây dựng nhà ở	155.510	36,55	32,40 m²/người
	Đất nhà ở liên kế	96.495		100-290 m ² đất/hộ
	Đất ở tái định cư	12.715		100-180 m ² đất/hộ
	Đất nhà ở biệt thự	46.300		230-440 m ² đất/hộ
2	Đất công trình công cộng	23.630	5,55	4,92 m²/người
3	Đất công viên cây xanh - TDTT	14.800	3,48	3,08 m²/người
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	650	0,15	0,14 m²/người
5	Đất giao thông	88.025	20,69	18,34 m²/người
B	Đất khác	142.885	33,58	
1	Đất dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch	32.760	7,70	
	Đất dịch vụ thương mại	10.260		
	Đất dịch vụ du lịch	22.500		
2	Đất cây xanh - TDTT, cây xanh cảnh quan, mặt nước	17.525	4,12	
3	Đất giao thông đối ngoại	92.600	21,76	
	Tổng cộng	425.500	100,00	

VII. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT :

VII.1. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian

Diện tích khu vực quy hoạch là 425.500 m², dân số toàn khu dự kiến là 4.800 người.

- **Đất điểm điểm dân cư: 282.615 m², chiếm 66,42% diện tích toàn khu, gồm:**
 - + Đất xây dựng công trình nhà ở: 155.510 m², chiếm 36,55%, bao gồm nhà ở liên kế, nhà ở tái định cư, nhà ở biệt thự.
 - + Đất công trình công cộng 23.630 m², chiếm 5,55% diện tích toàn khu.
 - + Đất công viên cây xanh- TDTT: 14.800 m², chiếm 3,48% diện tích toàn khu.
 - + Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 650,0 m² chiếm 0,15% diện tích toàn khu.
 - + Đất giao thông : 88.025 m² chiếm 20,69% diện tích toàn khu.
- **Đất khác: 142.885 m², chiếm 33,58% diện tích toàn khu, gồm:**
 - + Đất dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch: 32.760 m² chiếm 7,70% diện tích toàn khu.
 - + Đất cây xanh cảnh quan - mặt nước: 17.525 m², chiếm 4,12% diện tích toàn khu.
 - + Đất giao thông đối ngoại: 92.600 m² chiếm 21,76% diện tích toàn khu.

VII.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố

a. Các công trình dịch vụ thương mại.

- Có tổng diện tích 10.260 m², bao gồm các công trình dịch vụ thương mại bố trí khu vực giao đường ĐT.871 với đường N1.

b. Các công trình dịch vụ du lịch.

- Có tổng diện tích 22.500 m², bao gồm các công trình dịch vụ du lịch bố trí khu vực ven sông Vàm Cỏ Tây.

c. Các công trình Dịch vụ công cộng.

Khu quy hoạch điểm dân cư cư Vàm Cỏ Tây nằm tiếp giáp trung tâm hành chính xã Bình An và theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 cụ thể như sau:

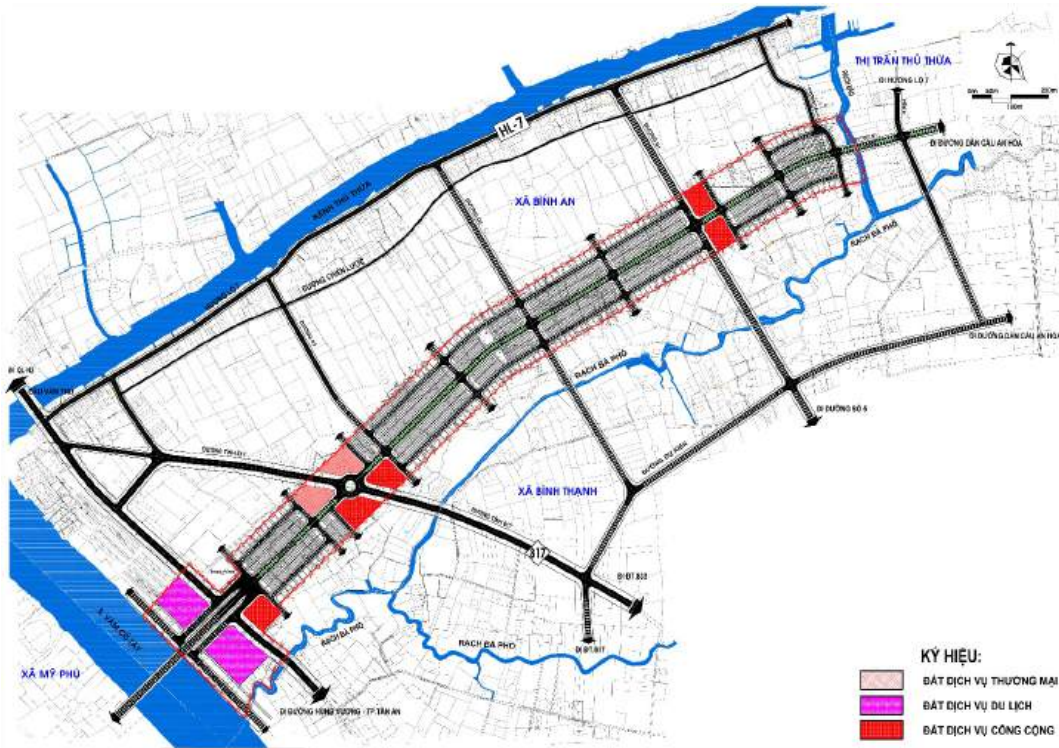
- Nâng cấp Trung tâm văn hóa và thể thao xã Bình An; Mở rộng trạm y tế xã Bình An phục vụ cho toàn xã.
- Về giáo dục- đào tạo dự kiến quy hoạch mở rộng các trường như:
 - + Mở rộng Trường THCS Bình An (ấp Vàm Kinh) diện tích 7.300m² (Dân số toàn xã đến năm 2035 là 13.234 người; chỉ tiêu trường THCS: 55 học sinh/1.000 dân, 728 học sinh, 10 m²/1 học sinh), đáp ứng cho nhu cầu học sinh toàn xã trong đó có điểm dân cư Vàm Cỏ Tây.
 - + Mở rộng Trường Tiểu học Bình An, xây dựng mới Trường Mẫu giáo Bình An.

Vì vậy trong khu quy hoạch điểm dân cư Vàm Cỏ Tây xây dựng mới các công trình sau:

- Trường tiểu học: diện tích 4.140 m² đáp ứng 350-410 học sinh (chỉ tiêu trường tiểu học: 65 học sinh/1.000 dân, chỉ tiêu đất ≥10 m²/1 học sinh; dân số điểm dân cư Vàm Cỏ Tây 4.800 người nên có khoảng 312 học sinh). Bố trí trường tiểu học trên đường N1, đường D1, D5
- Trường mầm non: diện tích 4.140 m² đáp ứng 300-345 học sinh (chỉ tiêu trường tiểu học: 50 học sinh/1.000 dân, chỉ tiêu đất ≥12 m²/1 học sinh; dân số điểm dân cư Vàm Cỏ Tây 4.800 người nên có khoảng 240 học sinh). Bố trí trường mầm non trên đường N1, đường D1, D5.
- Các công trình dịch vụ công cộng (bao gồm chợ và các công trình thương mại dịch vụ ...) diện tích 15.350 m², dự kiến bố trí tại các khu vực giao đường N1 với các đường: đường tỉnh 817 và đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây.
- Có tổng diện tích đất công trình dịch vụ công cộng là 23.630 m², bao gồm các công trình như trường tiểu học, trường mầm non và các công trình dịch vụ công cộng khác.

Bảng 4. Các chỉ tiêu sử dụng đất công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng

T	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao XD (tầng)	Hệ Số SĐĐ (lần)	Quy mô công trình (m ² sàn)
	Tổng cộng		56.390				166.257
1	Đất dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch		32.760	50	7	3,5	80.262
a	Đất dịch vụ thương mại	A	10.260	50	7	3,5	25.137
	Đất dịch vụ thương mại	A-1	5.130	50	7	3,5	12.569
	Đất dịch vụ thương mại	A-2	5.130	50	7	3,5	12.569
b	Đất dịch vụ du lịch	B	22.500	50	7	3,5	55.125
	Đất dịch vụ du lịch	B-1	9.500	50	7	3,5	23.275
	Đất dịch vụ du lịch	B-2	13.000	50	7	3,5	31.850
2	Đất công trình công cộng	C	23.630	40	5	2,0	29.604
	Trường tiểu học	C-1	4.140	40	4	1,6	4.637
	Trường mầm non	C-2	4.140	40	3	1,2	3.478
	Đất dịch vụ công cộng	C-3	4.840	40	5	2,0	6.776
	Đất dịch vụ công cộng	C-4	5.560	40	5	2,0	7.784
	Đất dịch vụ công cộng	C-5	4.950	40	5	2,0	6.930



Hình 6. Sơ đồ phân bố đất công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng

d. Đất xây dựng nhà ở:

- Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở 155.510 m², bố trí khoảng 4.800 người bao gồm:
- **Nhà ở liên kế:** 96.495 m², chiếm 62,05% tổng diện tích đất ở; bố trí khoảng 926 hộ (3.704 người). Mật độ xây dựng 90%; tầng cao xây dựng 4 tầng. Các khu nhà ở liên kế thương mại nằm tiếp cận trực đường chính N1 và khu dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng tạo không gian sinh động hiện đại.
- **Nhà ở tái định cư:** 12.715 m², chiếm 8,18% tổng diện tích đất ở; bố trí khoảng 124 hộ (496 người) đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ và dự trữ. Mật độ xây dựng 90%; tầng cao xây dựng 4 tầng, bố trí trên ở khu vực đường N1 và đường D3.
- **Nhà ở biệt thự:** 46.300 m², chiếm 29,77% tổng diện tích đất ở, bố trí khoảng 150 hộ (600 người). Mật độ xây dựng 60%; tầng cao xây dựng 3 tầng, bố trí trên ở khu vực đường N2, đường N3, đường N4, đường N6, đường N7.

Bảng 5. Chỉ tiêu sử dụng đất công trình nhà ở

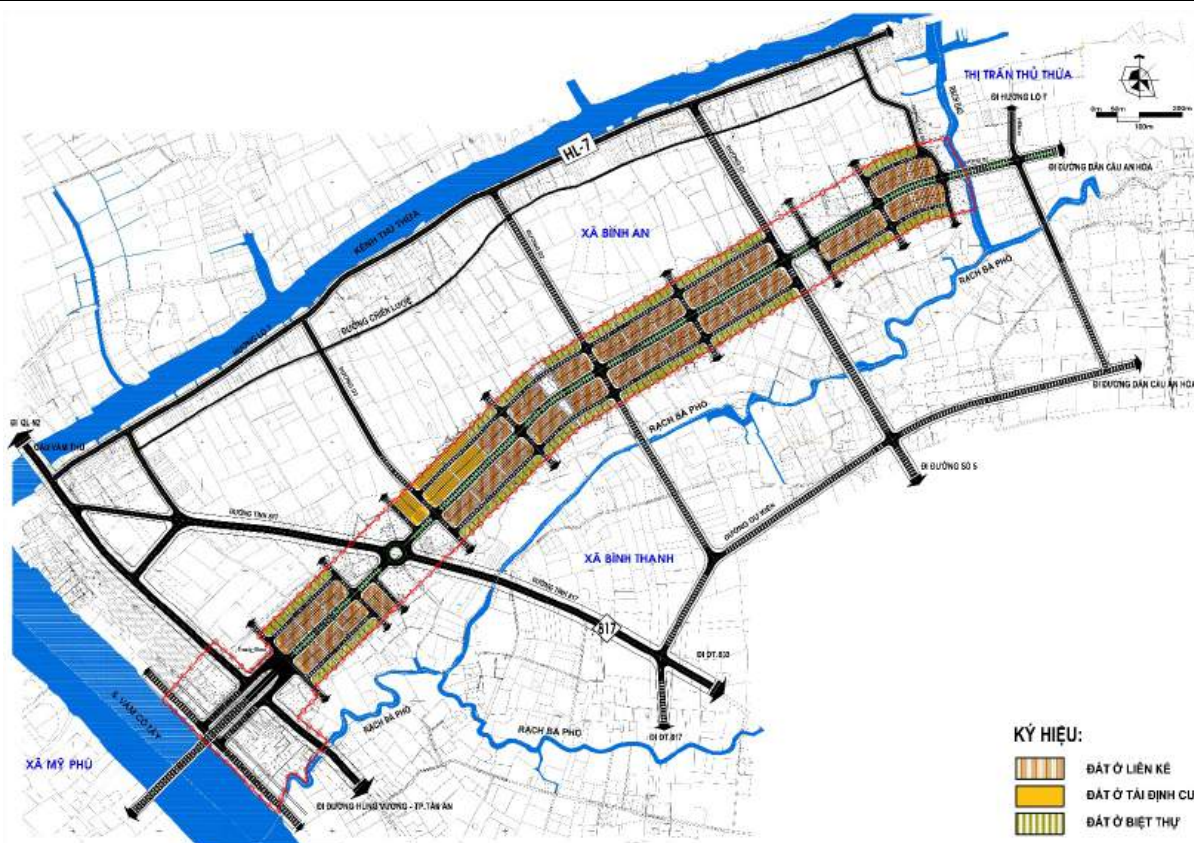
TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao XD (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Số hộ (hộ)	Số người
	Tổng		155.510				1.200	4.800
1	Đất nhà ở liên kế	D1	96.495	90	4	3,6	926	3.704
1	Đất nhà ở liên kế	D1-1	2.300	90	4	3,6	20	80
2	Đất nhà ở liên kế	D1-2	3.350	90	4	3,6	31	124
3	Đất nhà ở liên kế	D1-3	2.580	90	4	3,6	24	96
4	Đất nhà ở liên kế	D1-4	2.540	90	4	3,6	23	92
5	Đất nhà ở liên kế	D1-5	3.000	90	4	3,6	28	112
6	Đất nhà ở liên kế	D1-6	3.000	90	4	3,6	28	112
7	Đất nhà ở liên kế	D1-7	2.865	90	4	3,6	28	112
8	Đất nhà ở liên kế	D1-8	2.800	90	4	3,6	28	112
9	Đất nhà ở liên kế	D1-9	2.870	90	4	3,6	28	112
10	Đất nhà ở liên kế	D1-10	2.865	90	4	3,6	28	112

11	Đất nhà ở liên kế	D1-11	2.800	90	4	3,6	28	112
12	Đất nhà ở liên kế	D1-12	2.870	90	4	3,6	28	112
13	Đất nhà ở liên kế	D1-13	2.860	90	4	3,6	28	112
14	Đất nhà ở liên kế	D1-14	2.800	90	4	3,6	28	112
15	Đất nhà ở liên kế	D1-15	2.890	90	4	3,6	28	112
16	Đất nhà ở liên kế	D1-16	2.860	90	4	3,6	28	112
17	Đất nhà ở liên kế	D1-17	2.800	90	4	3,6	28	112
18	Đất nhà ở liên kế	D1-18	2.890	90	4	3,6	28	112
19	Đất nhà ở liên kế	D1-19	3.495	90	4	3,6	34	136
20	Đất nhà ở liên kế	D1-20	3.610	90	4	3,6	34	136
21	Đất nhà ở liên kế	D1-21	3.495	90	4	3,6	34	136
22	Đất nhà ở liên kế	D1-22	3.610	90	4	3,6	34	136
23	Đất nhà ở liên kế	D1-23	3.270	90	4	3,6	32	128
24	Đất nhà ở liên kế	D1-24	3.270	90	4	3,6	32	128
25	Đất nhà ở liên kế	D1-25	3.200	90	4	3,6	32	128
26	Đất nhà ở liên kế	D1-26	3.270	90	4	3,6	32	128
27	Đất nhà ở liên kế	D1-27	3.015	90	4	3,6	28	112
28	Đất nhà ở liên kế	D1-28	2.630	90	4	3,6	24	96
29	Đất nhà ở liên kế	D1-29	2.400	90	4	3,6	24	96
30	Đất nhà ở liên kế	D1-30	2.630	90	4	3,6	24	96
31	Đất nhà ở liên kế	D1-31	2.630	90	4	3,6	24	96
32	Đất nhà ở liên kế	D1-32	2.400	90	4	3,6	24	96
33	Đất nhà ở liên kế	D1-33	2.630	90	4	3,6	24	96
I	Đất ở tái định cư	D2	12.715	90	4	3,6	124	496
1	Đất ở tái định cư	D2-1	3.200	90	4	3,6	32	128
2	Đất ở tái định cư	D2-2	3.270	90	4	3,6	32	128
3	Đất ở tái định cư	D2-3	1.600	90	4	3,6	16	64
4	Đất ở tái định cư	D2-4	1.630	90	4	3,6	16	64
5	Đất ở tái định cư	D2-5	3.015	90	4	3,6	28	112
III	Đất ở biệt thự	D3	46.300	60	3	1,8	150	600
1	Đất nhà ở biệt thự	D3-1	2.550	60	3	1,8	8	32
2	Đất nhà ở biệt thự	D3-2	2.360	60	3	1,8	8	32
3	Đất nhà ở biệt thự	D3-3	1.500	60	3	1,8	5	20
4	Đất nhà ở biệt thự	D3-4	1.500	60	3	1,8	5	20
5	Đất nhà ở biệt thự	D3-5	1.440	60	3	1,8	5	20
6	Đất nhà ở biệt thự	D3-6	1.400	60	3	1,8	4	16
7	Đất nhà ở biệt thự	D3-7	1.440	60	3	1,8	5	20
8	Đất nhà ở biệt thự	D3-8	1.440	60	3	1,8	5	20
9	Đất nhà ở biệt thự	D3-9	1.400	60	3	1,8	4	16
10	Đất nhà ở biệt thự	D3-10	1.440	60	3	1,8	5	20
11	Đất nhà ở biệt thự	D3-11	1.430	60	3	1,8	5	20
12	Đất nhà ở biệt thự	D3-12	1.400	60	3	1,8	4	16
13	Đất nhà ở biệt thự	D3-13	1.450	60	3	1,8	5	20

14	Đất nhà ở biệt thự	D3-14	1.430	60	3	1,8	5	20
15	Đất nhà ở biệt thự	D3-15	1.400	60	3	1,8	4	16
16	Đất nhà ở biệt thự	D3-16	1.450	60	3	1,8	5	20
17	Đất nhà ở biệt thự	D3-17	1.750	60	3	1,8	6	24
18	Đất nhà ở biệt thự	D3-18	1.840	60	3	1,8	6	24
19	Đất nhà ở biệt thự	D3-19	1.720	60	3	1,8	6	24
20	Đất nhà ở biệt thự	D3-20	1.790	60	3	1,8	6	24
21	Đất nhà ở biệt thự	D3-21	1.630	60	3	1,8	5	20
22	Đất nhà ở biệt thự	D3-22	1.630	60	3	1,8	5	20
23	Đất nhà ở biệt thự	D3-23	1.600	60	3	1,8	5	20
24	Đất nhà ở biệt thự	D3-24	1.630	60	3	1,8	5	20
25	Đất nhà ở biệt thự	D3-25	1.320	60	3	1,8	4	16
26	Đất nhà ở biệt thự	D3-26	1.200	60	3	1,8	4	16
27	Đất nhà ở biệt thự	D3-27	1.320	60	3	1,8	4	16
28	Đất nhà ở biệt thự	D3-28	1.320	60	3	1,8	4	16
29	Đất nhà ở biệt thự	D3-29	1.200	60	3	1,8	4	16
30	Đất nhà ở biệt thự	D3-30	1.320	60	3	1,8	4	16

Bảng 6. Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất các loại hình nhà ở

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Dân số (người)
	Tổng cộng		155.510	100	1.200	4.800
1	Đất nhà ở liên kế	D1	96.495	62,05	926	3.704
2	Đất ở tái định cư	D2	12.715	8,18	124	496
3	Đất nhà ở biệt thự	D3	46.300	29,77	150	600



Hình 7. Sơ đồ phân bố đất ở

e. Đất công viên cây xanh – công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

e.1. Đất công viên cây xanh.

- Bố trí các công viên cây xanh tập trung - TĐTT diện tích khoảng 14.800 m², bao gồm:
- + Công viên cây xanh văn hóa – TĐTT bố trí các sân tập TĐTT, vui chơi giải trí ...tại khu vực đường N1, đường D4 và đường D5, diện tích khoảng 11.910 m².
- + Công viên cây xanh - TĐTT tại khu ở, diện tích 2.890 m².
- Bố trí công viên cây xanh cảnh quan dọc sông Vàm Cỏ Tây, rạch Bà Phổ và rạch Đào tạo không gian mở cho khu quy hoạch, diện tích 17.525 m².
- Tổng diện tích đất công viên cây xanh trong khu quy hoạch khoảng: 32.325 m².

e.2. Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

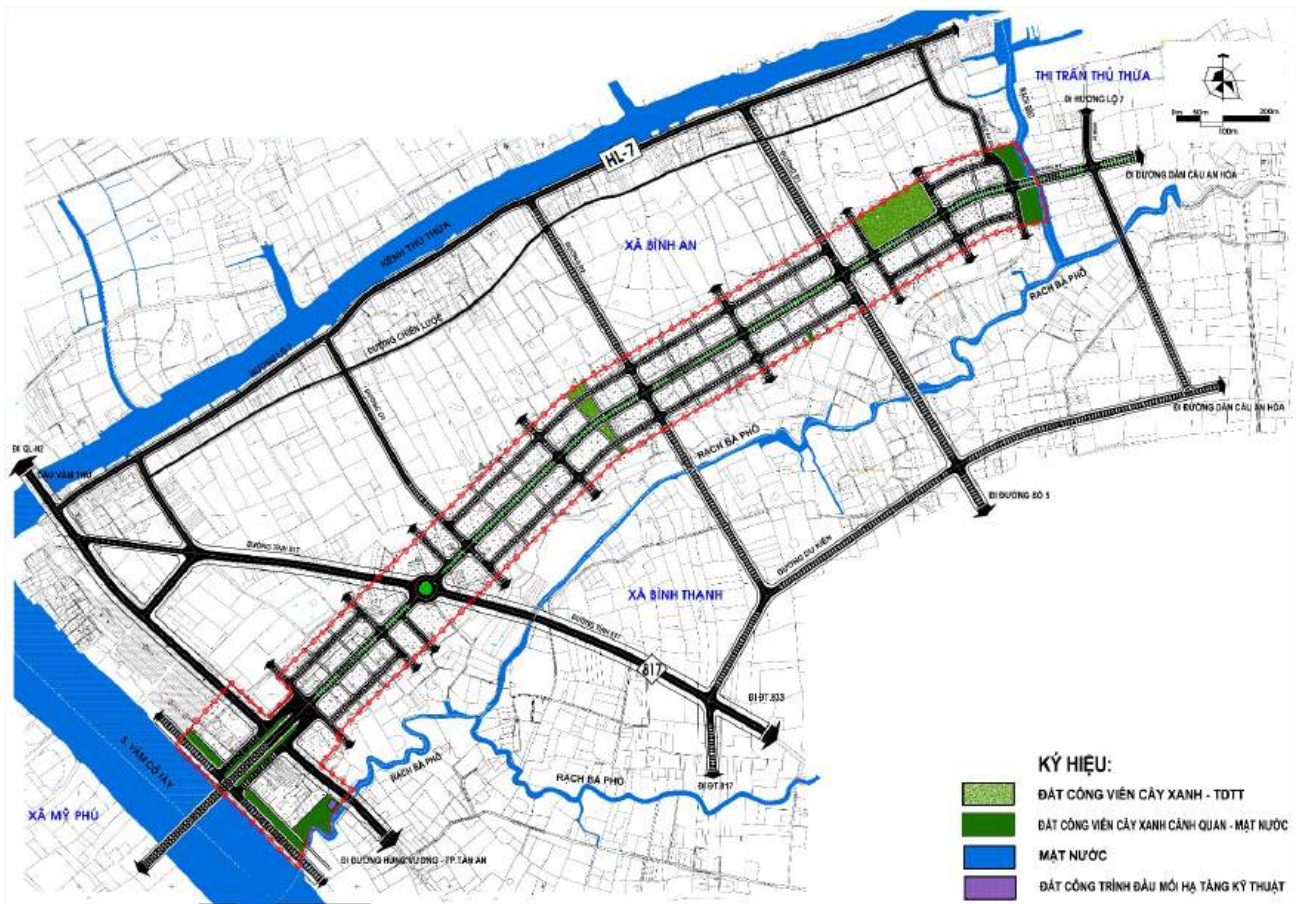
- Nhằm đảm bảo cảnh quan môi trường bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 2 trạm xử lý nước thải nằm trong công viên cây xanh cảnh quan phía Nam ven rạch Bà Phổ và rạch Đào, diện tích khoảng 650 m².
- Nước thải sinh hoạt sẽ được thu gom về trạm xử lý nội bộ của khu quy hoạch làm sạch đạt tiêu chuẩn cho phép QCVN 14-2025/BTNMT trước khi chảy ra Bà Phổ, rạch Đào, sông Vàm Cỏ Tây.

Bảng 7. Các chỉ tiêu sử dụng đất công viên

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (M2)	Mật độ XD (%)	Tầng cao XD (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	Tổng cộng		32.325			
A	Công viên cây xanh - TĐTT	E1	14.800	5	2	0,10
1	Công viên văn hóa -TĐTT (sân tập)	E1-1	11.910	5	2	0,10
2	Công viên cây xanh - TĐTT	E1-2	817	0	0	0
3	Công viên cây xanh - TĐTT	E1-3	1.280	0	0	0
4	Công viên cây xanh - TĐTT	E1-4	648	0	0	0
5	Công viên cây xanh - TĐTT	E1-5	145	0	0	0
B	Công viên cây xanh cảnh quan	E2	17.525	0	0	0
1	Công viên cây xanh	E2-1	3.410	0	0	0
2	Công viên cây xanh	E2-2	3.400	0	0	0
3	Công viên cây xanh	E2-3	1.640	0	0	0
4	Công viên cây xanh	E2-4	2.140	0	0	0
5	Công viên cây xanh	E2-5	2.815	0	0	0
6	Công viên cây xanh	E2-6	4.120	0	0	0

Bảng 8. Các chỉ tiêu sử dụng đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (M2)	Mật độ XD (%)	Tầng cao XD (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	F	350	50	1	0,50
1	Trạm xử lý nước thải số 1	F-1	350	50	1	0,50
2	Trạm xử lý nước thải số 2	F-2	300	50	1	0,50

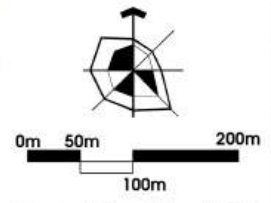
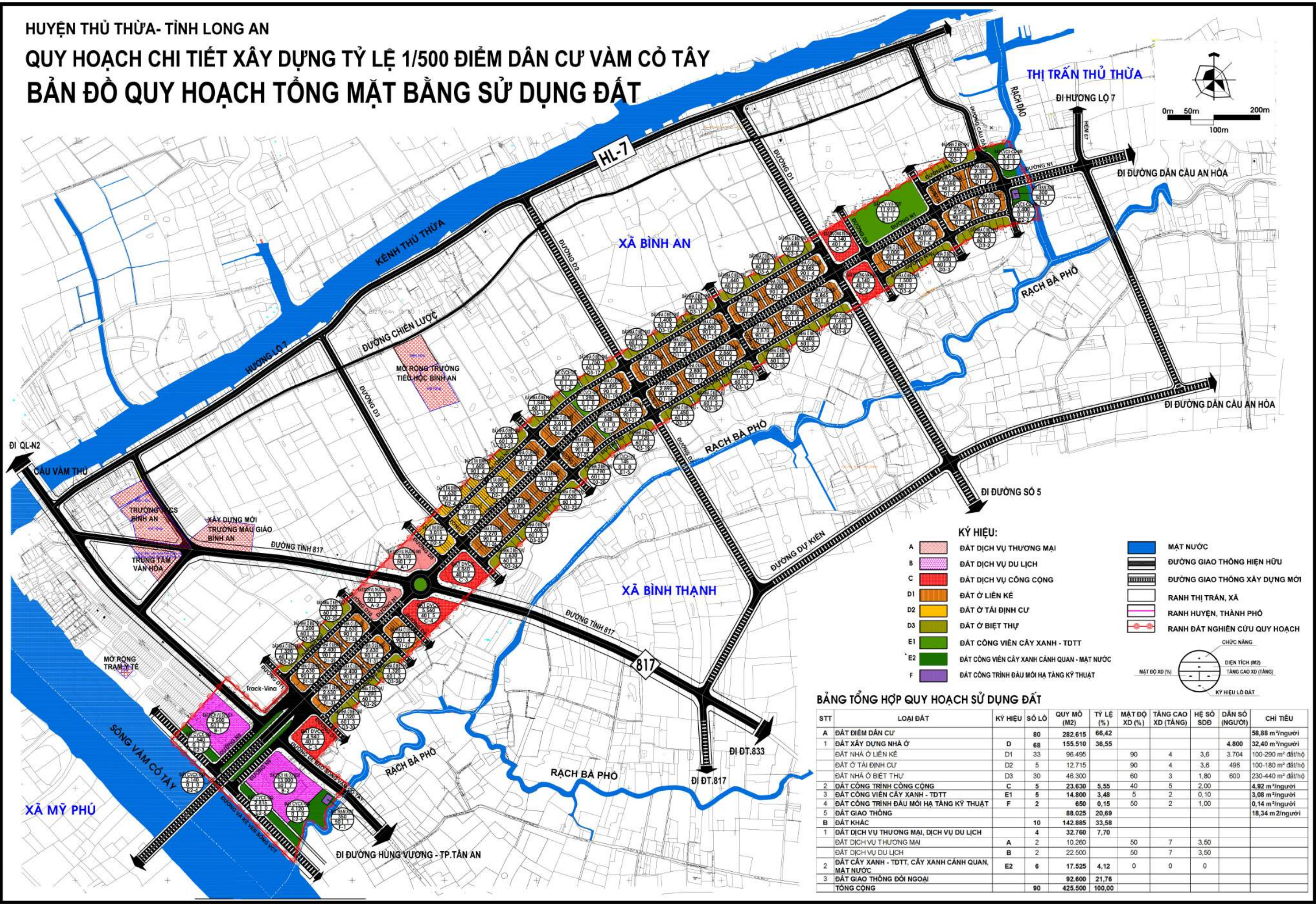


Hình 8. Sơ đồ phân bố công viên cây xanh và công trình đầu mối HTKT

Bảng 9. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Số lô	Quy mô (M2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao XD (Tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu
A	Đất điểm dân cư		80	282.615	66,42					58,88 m²/người
1	Đất xây dựng nhà ở	D	68	155.510	36,55				4.800	32,40 m²/người
	Đất nhà ở liên kế	D1	33	96.495		90	4	3,60	3.704	100-290 m ² đất/hộ
	Đất ở tái định cư	D2	5	12.715		90	4	3,60	496	100-180 m ² đất/hộ
	Đất nhà ở biệt thự	D3	30	46.300		60	3	1,80	600	230-440 m ² đất/hộ
2	Đất công trình công cộng	C	5	23.630	5,55	40	5	2,00		4,92 m²/người
3	Đất công viên cây xanh - TĐTT	E1	5	14.800	3,48	5	2	0,10		3,08 m²/người
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	F	2	650	0,15	50	1	0,50		0,14 m²/người
5	Đất giao thông			88.025	20,69					18,34 m²/người
B	Đất khác		10	142.885	33,58					
1	Đất dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch		4	32.760	7,70					
	Đất dịch vụ thương mại	A	2	10.260		50	7	3,50		
	Đất dịch vụ du lịch	B	2	22.500		50	7	3,50		
2	Đất cây xanh - TĐTT, cây xanh cảnh quan, mặt nước	E2	6	17.525	4,12	0	0	0		
3	Đất giao thông đối ngoại			92.600	21,76					
	Tổng cộng		90	425.500	100,00					

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



KÝ HIỆU:

- A ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
- B ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH
- C ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
- D1 ĐẤT Ở LIÊN KÉ
- D2 ĐẤT Ở TÀI ĐỊNH CƯ
- D3 ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- E1 ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH - TĐTT
- E2 ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH CẢNH QUAN - MẶT NƯỚC
- F ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐÀU MÔI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- MẶT NƯỚC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI
- RANH THỊ TRẤN, XÃ
- RANH HUYỆN, THÀNH PHỐ
- RANH ĐẤT NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

CHỨC NĂNG

DIỆN TÍCH (M²)
TẦNG CAO XD (TẦNG)
KÝ HIỆU LỖ ĐẤT

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	SỐ LỖ	QUY MÔ (M ²)	TỶ LỆ (%)	MẶT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO XD (TẦNG)	HỆ SỐ SDD	DÂN SỐ (NGƯỜI)	CHỈ TIÊU	
A	ĐẤT ĐIỂM DÂN CƯ		80	282.615	66,42					58,88 m ² /người	
1	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở	D	68	155.510	36,55				4.800	32,40 m ² /người	
		D1	33	96.495		90	4	3,6	3.704	100-290 m ² đất/hộ	
		D2	5	12.715		90	4	3,6	496	100-180 m ² đất/hộ	
		D3	30	46.300		60	3	1,80	600	230-440 m ² đất/hộ	
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	C	5	23.630	5,55	40	5	2,00		4,92 m ² /người	
3	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH - TĐTT	E1	5	14.800	3,48	5	2	0,10		3,08 m ² /người	
4	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐÀU MÔI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	F	2	650	0,15	50	2	1,00		0,14 m ² /người	
5	ĐẤT GIAO THÔNG			88.025	20,69					18,34 m ² /người	
B	ĐẤT KHÁC		10	142.885	33,58						
1	ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH	A	2	10.260		50	7	3,50			
		B	2	22.500		50	7	3,50			
2	ĐẤT CÂY XANH - TĐTT, CÂY XANH CẢNH QUAN, MẶT NƯỚC	E2	6	17.525	4,12	0	0	0			
3	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI			92.600	21,76						
	TỔNG CỘNG		90	425.500	100,00						

VIII. Giải pháp quy hoạch phân lô:

a. Quy hoạch phân lô trên quỹ đất ở:

a.1. Nhà ở liên kế:

Nhà ở liên kế: gồm 33 khu có diện tích là 96.495 m². Ký hiệu các khu đất là D1-1, D1-2, D1-3, D1-4, D1-5, D1-6, D1-7, D1-8, D1-9, D1-10, D1-11, D1-12, D1-13, D1-14, D1-15, D1-16, D1-17, D1-18, D1-19, D1-20, D1-21, D1-22, D1-23, D1-24, D1-25, D1-26, D1-27, D1-28, D1-29, D1-30, D1-31, D1-32, D1-33. Diện tích các lô đất trong khoảng 100,00 – 290,00m² có chiều ngang lô đất 5m-13,9m, chiều dài từ 20 m. Tổng cộng 926 lô, bao gồm:

- **Khu D1-1:** 20 lô với diện tích 2.300m², trong đó diện tích các lô đất từ 100,00m² đến 290,00 m².
- **Khu D1-2:** 31 lô đất với diện tích 3.350 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100,00m² đến 185,0 m².
- **Khu D1-3:** 24 lô đất với diện tích 2.580 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100,00 m² đến 204,00m².
- **Khu D1-4:** 23 lô đất với diện tích 2.540 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 183,00 m².
- **Khu D1-5:** 28 lô đất với diện tích 3.000 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 200,00 m².
- **Khu D1-6:** 28 lô đất với diện tích 3.000 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 200,00 m².
- **Khu D1-7:** 28 lô đất với diện tích 2.865 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 132,50 m².
- **Khu D1-8:** 28 lô đất với diện tích 2.800 m², trong đó diện tích các lô đất 100,00m².
- **Khu D1-9:** 28 lô đất với diện tích 2.870 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 135,50 m².
- **Khu D1-10:** 28 lô đất với diện tích 2.865 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 132,50 m².
- **Khu D1-11:** 28 lô đất với diện tích 2.800 m², trong đó diện tích các lô đất 100,00m².
- **Khu D1-12:** 28 lô đất với diện tích 2.870 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 135,50 m².
- **Khu D1-13:** 28 lô đất với diện tích 2.860 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 130,00 m².
- **Khu D1-14:** 28 lô đất với diện tích 2.800 m², trong đó diện tích các lô đất 100,00m².
- **Khu D1-15:** 28 lô đất với diện tích 2.890 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 145,00 m².
- **Khu D1-16:** 28 lô đất với diện tích 2.860 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 130,00 m².
- **Khu D1-17:** 28 lô đất với diện tích 2.800 m², trong đó diện tích các lô đất 100,00m².
- **Khu D1-18:** 28 lô đất với diện tích 2.890 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 145,00 m².
- **Khu D1-19:** 34 lô đất với diện tích 3.495 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 147,50 m².
- **Khu D1-20:** 34 lô đất với diện tích 3.610 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 205,00 m².
- **Khu D1-21:** 34 lô đất với diện tích 3.495 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 147,50 m².
- **Khu D1-22:** 34 lô đất với diện tích 3.610 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 205,00 m².
- **Khu D1-23:** 32 lô đất với diện tích 3.270 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 135,00 m².
- **Khu D1-24:** 32 lô đất với diện tích 3.270 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 135,00 m².
- **Khu D1-25:** 32 lô đất với diện tích 3.200 m², trong đó diện tích các lô đất 100,00m².
- **Khu D1-26:** 32 lô đất với diện tích 3.270 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 135,00 m².
- **Khu D1-27:** 28 lô đất với diện tích 3.015 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 187,50 m².
- **Khu D1-28:** 24 lô đất với diện tích 2.630 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 215,00 m².
- **Khu D1-29:** 24 lô đất với diện tích 2.400 m², trong đó diện tích các lô đất 100,00m².
- **Khu D1-30:** 24 lô đất với diện tích 2.630 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 215,00 m².
- **Khu D1-31:** 24 lô đất với diện tích 2.630 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 215,00 m².
- **Khu D1-32:** 24 lô đất với diện tích 2.400 m², trong đó diện tích các lô đất 100,00m².
- **Khu D1-33:** 24 lô đất với diện tích 2.630 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100m² đến 215,00 m².

Bảng 10. Bảng thống kê diện tích các lô nhà ở liên kế

Tên lô	Diện tích	Tên lô	Diện tích	Tên lô	Diện tích	Tên lô	Diện tích	Tên lô	Diện tích
--------	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------	-----------

	(m2)		(m2)		(m2)		(m2)		(m2)
D1-1	2300,00	D1-2	3350,00	D1-3	2580,00	D1-4	2540,00	D1-5	3000,00
D1-1.1	210,00	D1-2.1	185,00	D1-3.1	204,00	D1-4.1	183,00	D1-5.1	200,00
D1-1.2	100,00	D1-2.2	100,10	D1-3.2	100,00	D1-4.2	100,00	D1-5.2	100,00
D1-1.3	100,00	D1-2.3	100,10	D1-3.3	100,00	D1-4.3	100,00	D1-5.3	100,00
D1-1.4	100,00	D1-2.4	100,80	D1-3.4	100,00	D1-4.4	100,00	D1-5.4	100,00
D1-1.5	100,00	D1-2.5	100,60	D1-3.5	100,00	D1-4.5	100,00	D1-5.5	100,00
D1-1.6	100,00	D1-2.6	100,00	D1-3.6	100,00	D1-4.6	100,00	D1-5.6	100,00
D1-1.7	100,00	D1-2.7	100,00	D1-3.7	100,00	D1-4.7	100,00	D1-5.7	100,00
D1-1.8	100,00	D1-2.8	100,00	D1-3.8	100,00	D1-4.8	100,00	D1-5.8	100,00
D1-1.9	100,00	D1-2.9	100,00	D1-3.9	100,00	D1-4.9	100,00	D1-5.9	100,00
D1-1.10	100,00	D1-2.10	100,00	D1-3.10	100,00	D1-4.10	100,00	D1-5.10	100,00
D1-1.11	100,00	D1-2.11	100,00	D1-3.11	100,00	D1-4.11	100,00	D1-5.11	100,00
D1-1.12	100,00	D1-2.12	100,00	D1-3.12	100,00	D1-4.12	147,50	D1-5.12	100,00
D1-1.13	100,00	D1-2.13	100,00	D1-3.13	100,00	D1-4.13	147,50	D1-5.13	100,00
D1-1.14	100,00	D1-2.14	100,00	D1-3.14	100,00	D1-4.14	100,00	D1-5.14	100,00
D1-1.15	100,00	D1-2.15	100,00	D1-3.15	100,00	D1-4.15	100,00	D1-5.15	100,00
D1-1.16	100,00	D1-2.16	147,50	D1-3.16	100,00	D1-4.16	100,00	D1-5.16	100,00
D1-1.17	100,00	D1-2.17	147,50	D1-3.17	100,00	D1-4.17	100,00	D1-5.17	100,00
D1-1.18	100,00	D1-2.18	100,00	D1-3.18	100,00	D1-4.18	100,00	D1-5.18	100,00
D1-1.19	100,00	D1-2.19	100,00	D1-3.19	100,00	D1-4.19	100,00	D1-5.19	100,00
D1-1.20	290,00	D1-2.20	100,00	D1-3.20	100,00	D1-4.20	100,00	D1-5.20	100,00
		D1-2.21	100,00	D1-3.21	100,00	D1-4.20	100,00	D1-5.21	100,00
		D1-2.22	100,00	D1-3.22	100,00	D1-4.22	100,00	D1-5.22	100,00
		D1-2.23	100,00	D1-3.23	100,00	D1-4.23	162,00	D1-5.23	100,00
		D1-2.24	100,00	D1-3.24	176,00			D1-5.24	100,00
		D1-2.25	100,30					D1-5.25	100,00
		D1-2.26	100,40					D1-5.26	100,00
		D1-2.27	100,50					D1-5.27	100,00
		D1-2.28	101,00					D1-5.28	200,00
		D1-2.29	101,00						
		D1-2.30	101,20						
		D1-2.31	164,00						

Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)
D1-6	3000,00	D1-7	2865,00	D1-8	2800,00	D1-9	2870,00	D1-10	2865,00
D1-6.1	100,00	D1-7.1	132,50	D1-8.1	100,00	D1-9.1	100,00	D1-10.1	132,50
D1-6.2	100,00	D1-7.2	100,00	D1-8.2	100,00	D1-9.2	100,00	D1-10.2	100,00
D1-6.3	100,00	D1-7.3	100,00	D1-8.3	100,00	D1-9.3	100,00	D1-10.3	100,00
D1-6.4	100,00	D1-7.4	100,00	D1-8.4	100,00	D1-9.4	100,00	D1-10.4	100,00
D1-6.5	100,00	D1-7.5	100,00	D1-8.5	100,00	D1-9.5	100,00	D1-10.5	100,00
D1-6.4	100,00	D1-7.6	100,00	D1-8.6	100,00	D1-9.6	100,00	D1-10.6	100,00
D1-6.7	100,00	D1-7.7	100,00	D1-8.7	100,00	D1-9.7	100,00	D1-10.7	100,00
D1-6.8	100,00	D1-7.8	100,00	D1-8.8	100,00	D1-9.8	100,00	D1-10.8	100,00
D1-6.9	100,00	D1-7.9	100,00	D1-8.9	100,00	D1-9.9	100,00	D1-10.9	100,00

D1-6.10	100,00	D1-7.10	100,00	D1-8.10	100,00	D1-9.10	100,00	D1-10.10	100,00
D1-6.11	100,00	D1-7.11	100,00	D1-8.11	100,00	D1-9.11	100,00	D1-10.11	100,00
D1-6.12	100,00	D1-7.12	100,00	D1-8.12	100,00	D1-9.12	100,00	D1-10.12	100,00
D1-6.13	100,00	D1-7.13	100,00	D1-8.13	100,00	D1-9.13	100,00	D1-10.13	100,00
D1-6.14	200,00	D1-7.14	100,00	D1-8.14	100,00	D1-9.14	135,00	D1-10.14	100,00
D1-6.15	200,00	D1-7.15	100,00	D1-8.15	100,00	D1-9.15	135,00	D1-10.15	100,00
D1-6.16	100,00	D1-7.16	100,00	D1-8.16	100,00	D1-9.16	100,00	D1-10.16	100,00
D1-6.17	100,00	D1-7.17	100,00	D1-8.17	100,00	D1-9.17	100,00	D1-10.17	100,00
D1-6.18	100,00	D1-7.18	100,00	D1-8.18	100,00	D1-9.18	100,00	D1-10.18	100,00
D1-6.19	100,00	D1-7.19	100,00	D1-8.19	100,00	D1-9.19	100,00	D1-10.19	100,00
D1-6.20	100,00	D1-7.20	100,00	D1-8.20	100,00	D1-9.20	100,00	D1-10.20	100,00
D1-6.21	100,00	D1-7.21	100,00	D1-8.21	100,00	D1-9.21	100,00	D1-10.21	100,00
D1-6.22	100,00	D1-7.22	100,00	D1-8.22	100,00	D1-9.22	100,00	D1-10.22	100,00
D1-6.23	100,00	D1-7.23	100,00	D1-8.23	100,00	D1-9.23	100,00	D1-10.23	100,00
D1-6.24	100,00	D1-7.24	100,00	D1-8.24	100,00	D1-9.24	100,00	D1-10.24	100,00
D1-6.25	100,00	D1-7.25	100,00	D1-8.25	100,00	D1-9.25	100,00	D1-10.25	100,00
D1-6.26	100,00	D1-7.26	100,00	D1-8.26	100,00	D1-9.26	100,00	D1-10.26	100,00
D1-6.27	100,00	D1-7.27	100,00	D1-8.27	100,00	D1-9.27	100,00	D1-10.27	100,00
D1-6.28	100,00	D1-7.28	132,50	D1-8.28	100,00	D1-9.28	100,00	D1-10.28	132,50

Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)
D1-11	2800,00	D1-12	2870,00	D1-13	2860,00	D1-14	2800,00	D1-15	2890,00
D1-11.1	100,00	D1-12.1	100,00	D1-13.1	130,00	D1-14.1	100,00	D1-15.1	100,00
D1-11.2	100,00	D1-12.2	100,00	D1-13.2	100,00	D1-14.2	100,00	D1-15.2	100,00
D1-11.3	100,00	D1-12.3	100,00	D1-13.3	100,00	D1-14.3	100,00	D1-15.3	100,00
D1-11.4	100,00	D1-12.4	100,00	D1-13.4	100,00	D1-14.4	100,00	D1-15.4	100,00
D1-11.5	100,00	D1-12.5	100,00	D1-13.5	100,00	D1-14.5	100,00	D1-15.5	100,00
D1-11.6	100,00	D1-12.6	100,00	D1-13.6	100,00	D1-14.6	100,00	D1-15.6	100,00
D1-11.7	100,00	D1-12.7	100,00	D1-13.7	100,00	D1-14.7	100,00	D1-15.7	100,00
D1-11.8	100,00	D1-12.8	100,00	D1-13.8	100,00	D1-14.8	100,00	D1-15.8	100,00
D1-11.9	100,00	D1-12.9	100,00	D1-13.9	100,00	D1-14.9	100,00	D1-15.9	100,00
D1-11.10	100,00	D1-12.10	100,00	D1-13.10	100,00	D1-14.10	100,00	D1-15.10	100,00
D1-11.11	100,00	D1-12.11	100,00	D1-13.11	100,00	D1-14.11	100,00	D1-15.11	100,00
D1-11.12	100,00	D1-12.12	100,00	D1-13.12	100,00	D1-14.12	100,00	D1-15.12	100,00
D1-11.13	100,00	D1-12.13	100,00	D1-13.13	100,00	D1-14.13	100,00	D1-15.13	100,00
D1-11.14	100,00	D1-12.14	135,00	D1-13.14	100,00	D1-14.14	100,00	D1-15.14	145,00
D1-11.15	100,00	D1-12.15	135,00	D1-13.15	100,00	D1-14.15	100,00	D1-15.15	145,00
D1-11.16	100,00	D1-12.16	100,00	D1-13.16	100,00	D1-14.16	100,00	D1-15.16	100,00
D1-11.17	100,00	D1-12.17	100,00	D1-13.17	100,00	D1-14.17	100,00	D1-15.17	100,00
D1-11.18	100,00	D1-12.18	100,00	D1-13.18	100,00	D1-14.18	100,00	D1-15.18	100,00
D1-11.19	100,00	D1-12.19	100,00	D1-13.19	100,00	D1-14.19	100,00	D1-15.19	100,00
D1-11.20	100,00	D1-12.20	100,00	D1-13.20	100,00	D1-14.20	100,00	D1-15.20	100,00
D1-11.21	100,00	D1-12.21	100,00	D1-13.21	100,00	D1-14.21	100,00	D1-15.21	100,00
D1-11.22	100,00	D1-12.22	100,00	D1-13.22	100,00	D1-14.22	100,00	D1-15.22	100,00
D1-11.23	100,00	D1-12.23	100,00	D1-13.23	100,00	D1-14.23	100,00	D1-15.23	100,00

D1-11.24	100,00	D1-12.24	100,00	D1-13.24	100,00	D1-14.24	100,00	D1-15.24	100,00
D1-11.25	100,00	D1-12.25	100,00	D1-13.25	100,00	D1-14.25	100,00	D1-15.25	100,00
D1-11.26	100,00	D1-12.26	100,00	D1-13.26	100,00	D1-14.26	100,00	D1-15.26	100,00
D1-11.27	100,00	D1-12.27	100,00	D1-13.27	100,00	D1-14.27	100,00	D1-15.27	100,00
D1-11.28	100,00	D1-12.28	100,00	D1-13.28	130,00	D1-14.28	100,00	D1-15.28	100,00

Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)
D1-16	2860,00	D1-17	2800,00	D1-18	2890,00	D1-19	3495,00	D1-20	3610,00
D1-16.1	130,00	D1-17.1	100,00	D1-18.1	100,00	D1-19.1	147,50	D1-20.1	100,00
D1-16.2	100,00	D1-17.2	100,00	D1-18.2	100,00	D1-19.2	100,00	D1-20.2	100,00
D1-16.3	100,00	D1-17.3	100,00	D1-18.3	100,00	D1-19.3	100,00	D1-20.3	100,00
D1-16.4	100,00	D1-17.4	100,00	D1-18.4	100,00	D1-19.4	100,00	D1-20.4	100,00
D1-16.5	100,00	D1-17.5	100,00	D1-18.5	100,00	D1-19.5	100,00	D1-20.5	100,00
D1-16.6	100,00	D1-17.6	100,00	D1-18.6	100,00	D1-19.6	100,00	D1-20.6	100,00
D1-16.7	100,00	D1-17.7	100,00	D1-18.7	100,00	D1-19.7	100,00	D1-20.7	100,00
D1-16.8	100,00	D1-17.8	100,00	D1-18.8	100,00	D1-19.8	100,00	D1-20.8	100,00
D1-16.9	100,00	D1-17.9	100,00	D1-18.9	100,00	D1-19.9	100,00	D1-20.9	100,00
D1-16.10	100,00	D1-17.10	100,00	D1-18.10	100,00	D1-19.10	100,00	D1-20.10	100,00
D1-16.11	100,00	D1-17.11	100,00	D1-18.11	100,00	D1-19.11	100,00	D1-20.11	100,00
D1-16.12	100,00	D1-17.12	100,00	D1-18.12	100,00	D1-19.12	100,00	D1-20.12	100,00
D1-16.13	100,00	D1-17.13	100,00	D1-18.13	100,00	D1-19.13	100,00	D1-20.13	100,00
D1-16.14	100,00	D1-17.14	100,00	D1-18.14	145,00	D1-19.14	100,00	D1-20.14	100,00
D1-16.15	100,00	D1-17.15	100,00	D1-18.15	145,00	D1-19.15	100,00	D1-20.15	100,00
D1-16.16	100,00	D1-17.16	100,00	D1-18.16	100,00	D1-19.16	100,00	D1-20.16	100,00
D1-16.17	100,00	D1-17.17	100,00	D1-18.17	100,00	D1-19.17	100,00	D1-20.17	205,00
D1-16.18	100,00	D1-17.18	100,00	D1-18.18	100,00	D1-19.18	100,00	D1-20.18	205,00
D1-16.19	100,00	D1-17.19	100,00	D1-18.19	100,00	D1-19.19	100,00	D1-20.19	100,00
D1-16.20	100,00	D1-17.20	100,00	D1-18.20	100,00	D1-19.20	100,00	D1-20.20	100,00
D1-16.21	100,00	D1-17.21	100,00	D1-18.21	100,00	D1-19.21	100,00	D1-20.21	100,00
D1-16.22	100,00	D1-17.22	100,00	D1-18.22	100,00	D1-19.22	100,00	D1-20.22	100,00
D1-16.23	100,00	D1-17.23	100,00	D1-18.23	100,00	D1-19.23	100,00	D1-20.23	100,00
D1-16.24	100,00	D1-17.24	100,00	D1-18.24	100,00	D1-19.24	100,00	D1-20.24	100,00
D1-16.25	100,00	D1-17.25	100,00	D1-18.25	100,00	D1-19.25	100,00	D1-20.25	100,00
D1-16.26	100,00	D1-17.26	100,00	D1-18.26	100,00	D1-19.26	100,00	D1-20.26	100,00
D1-16.27	100,00	D1-17.27	100,00	D1-18.27	100,00	D1-19.27	100,00	D1-20.27	100,00
D1-16.28	130,00	D1-17.28	100,00	D1-18.28	100,00	D1-19.28	100,00	D1-20.28	100,00
						D1-19.29	100,00	D1-20.29	100,00
						D1-19.30	100,00	D1-20.30	100,00
						D1-19.31	100,00	D1-20.31	100,00
						D1-19.32	100,00	D1-20.32	100,00
						D1-19.33	100,00	D1-20.33	100,00
						D1-19.34	147,50	D1-20.34	100,00

Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)
D1-21	3495,00	D1-22	3610,00	D1-23	3270,00	D1-24	3270,00	D1-25	3200,00

D1-21.1	147,50	D1-22.1	100,00	D1-23.1	135,00	D1-24.1	135,00	D1-25.1	100,00
D1-21.2	100,00	D1-22.2	100,00	D1-23.2	100,00	D1-24.2	100,00	D1-25.2	100,00
D1-21.3	100,00	D1-22.3	100,00	D1-23.3	100,00	D1-24.3	100,00	D1-25.3	100,00
D1-21.4	100,00	D1-22.4	100,00	D1-23.4	100,00	D1-24.4	100,00	D1-25.4	100,00
D1-21.5	100,00	D1-22.5	100,00	D1-23.5	100,00	D1-24.5	100,00	D1-25.5	100,00
D1-21.6	100,00	D1-22.6	100,00	D1-23.6	100,00	D1-24.6	100,00	D1-25.6	100,00
D1-21.7	100,00	D1-22.7	100,00	D1-23.7	100,00	D1-24.7	100,00	D1-25.7	100,00
D1-21.8	100,00	D1-22.8	100,00	D1-23.8	100,00	D1-24.8	100,00	D1-25.8	100,00
D1-21.9	100,00	D1-22.9	100,00	D1-23.9	100,00	D1-24.9	100,00	D1-25.9	100,00
D1-21.10	100,00	D1-22.10	100,00	D1-23.10	100,00	D1-24.10	100,00	D1-25.10	100,00
D1-21.11	100,00	D1-22.11	100,00	D1-23.11	100,00	D1-24.11	100,00	D1-25.11	100,00
D1-21.12	100,00	D1-22.12	100,00	D1-23.12	100,00	D1-24.12	100,00	D1-25.12	100,00
D1-21.13	100,00	D1-22.13	100,00	D1-23.13	100,00	D1-24.13	100,00	D1-25.13	100,00
D1-21.14	100,00	D1-22.14	100,00	D1-23.14	100,00	D1-24.14	100,00	D1-25.14	100,00
D1-21.15	100,00	D1-22.15	100,00	D1-23.15	100,00	D1-24.15	100,00	D1-25.15	100,00
D1-21.16	100,00	D1-22.16	100,00	D1-23.16	100,00	D1-24.16	100,00	D1-25.16	100,00
D1-21.17	100,00	D1-22.17	205,00	D1-23.17	100,00	D1-24.17	100,00	D1-25.17	100,00
D1-21.18	100,00	D1-22.18	205,00	D1-23.18	100,00	D1-24.18	100,00	D1-25.18	100,00
D1-21.19	100,00	D1-22.19	100,00	D1-23.19	100,00	D1-24.19	100,00	D1-25.19	100,00
D1-21.20	100,00	D1-22.20	100,00	D1-23.20	100,00	D1-24.20	100,00	D1-25.20	100,00
D1-21.21	100,00	D1-22.21	100,00	D1-23.21	100,00	D1-24.21	100,00	D1-25.21	100,00
D1-21.22	100,00	D1-22.22	100,00	D1-23.22	100,00	D1-24.22	100,00	D1-25.22	100,00
D1-21.23	100,00	D1-22.23	100,00	D1-23.23	100,00	D1-24.23	100,00	D1-25.23	100,00
D1-21.24	100,00	D1-22.24	100,00	D1-23.24	100,00	D1-24.24	100,00	D1-25.24	100,00
D1-21.25	100,00	D1-22.25	100,00	D1-23.25	100,00	D1-24.25	100,00	D1-25.25	100,00
D1-21.26	100,00	D1-22.26	100,00	D1-23.26	100,00	D1-24.26	100,00	D1-25.26	100,00
D1-21.27	100,00	D1-22.27	100,00	D1-23.27	100,00	D1-24.27	100,00	D1-25.27	100,00
D1-21.28	100,00	D1-22.28	100,00	D1-23.28	100,00	D1-24.28	100,00	D1-25.28	100,00
D1-21.29	100,00	D1-22.29	100,00	D1-23.29	100,00	D1-24.29	100,00	D1-25.29	100,00
D1-21.30	100,00	D1-22.30	100,00	D1-23.30	100,00	D1-24.30	100,00	D1-25.30	100,00
D1-21.31	100,00	D1-22.31	100,00	D1-23.31	100,00	D1-24.31	100,00	D1-25.31	100,00
D1-21.32	100,00	D1-22.32	100,00	D1-23.32	135,00	D1-24.32	135,00	D1-25.32	100,00
D1-21.33	100,00	D1-22.33	100,00						
D1-21.34	147,50	D1-22.34	100,00						

Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)
D1-26	3270,00	D1-27	3015,00	D1-28	2630,00	D1-29	2400,00	D1-30	2630,00
D1-26.1	100,00	D1-27.1	187,50	D1-28.1	215,00	D1-29.1	100,00	D1-30.1	100,00
D1-26.2	100,00	D1-27.2	100,00	D1-28.2	100,00	D1-29.2	100,00	D1-30.2	100,00
D1-26.3	100,00	D1-27.3	100,00	D1-28.3	100,00	D1-29.3	100,00	D1-30.3	100,00
D1-26.4	100,00	D1-27.4	100,00	D1-28.4	100,00	D1-29.4	100,00	D1-30.4	100,00
D1-26.5	100,00	D1-27.5	100,00	D1-28.5	100,00	D1-29.5	100,00	D1-30.5	100,00
D1-26.6	100,00	D1-27.6	187,50	D1-28.6	100,00	D1-29.6	100,00	D1-30.6	100,00
D1-26.7	100,00	D1-27.7	100,00	D1-28.7	100,00	D1-29.7	100,00	D1-30.7	100,00
D1-26.8	100,00	D1-27.8	100,00	D1-28.8	100,00	D1-29.8	100,00	D1-30.8	100,00

D1-26.9	100,00	D1-27.9	100,00	D1-28.9	100,00	D1-29.9	100,00	D1-30.9	100,00
D1-26.10	100,00	D1-27.10	100,00	D1-28.10	100,00	D1-29.10	100,00	D1-30.10	100,00
D1-26.11	100,00	D1-27.11	100,00	D1-28.11	100,00	D1-28.11	100,00	D1-30.11	100,00
D1-26.12	100,00	D1-27.12	100,00	D1-28.12	100,00	D1-29.12	100,00	D1-30.12	215,00
D1-26.13	100,00	D1-27.13	100,00	D1-28.13	100,00	D1-29.13	100,00	D1-30.13	215,00
D1-26.14	100,00	D1-27.14	100,00	D1-28.14	100,00	D1-29.14	100,00	D1-30.14	100,00
D1-26.15	100,00	D1-27.15	100,00	D1-28.15	100,00	D1-29.15	100,00	D1-30.15	100,00
D1-26.16	135,00	D1-27.16	100,00	D1-28.16	100,00	D1-29.16	100,00	D1-30.16	100,00
D1-26.17	135,00	D1-27.17	100,00	D1-28.17	100,00	D1-29.17	100,00	D1-30.17	100,00
D1-26.18	100,00	D1-27.18	120,00	D1-28.18	100,00	D1-29.18	100,00	D1-30.18	100,00
D1-26.19	100,00	D1-27.19	120,00	D1-28.19	100,00	D1-29.19	100,00	D1-30.19	100,00
D1-26.20	100,00	D1-27.20	100,00	D1-28.20	100,00	D1-29.20	100,00	D1-30.20	100,00
D1-26.21	100,00	D1-27.21	100,00	D1-28.21	100,00	D1-29.21	100,00	D1-30.21	100,00
D1-26.22	100,00	D1-27.22	100,00	D1-28.22	100,00	D1-29.22	100,00	D1-30.22	100,00
D1-26.23	100,00	D1-27.23	100,00	D1-28.23	100,00	D1-29.23	100,00	D1-30.23	100,00
D1-26.24	100,00	D1-27.24	100,00	D1-28.24	215,00	D1-29.24	100,00	D1-30.24	100,00
D1-26.25	100,00	D1-27.25	100,00	D1-28.25					
D1-26.26	100,00	D1-27.26	100,00	D1-28.26					
D1-26.27	100,00	D1-27.27	100,00	D1-28.27					
D1-26.28	100,00	D1-27.28	100,00	D1-28.28					
D1-26.29	100,00								
D1-26.30	100,00								
D1-26.31	100,00								
D1-26.32	100,00								

Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)
D1-31	2630,00	D1-32	2400,00	D1-33	2630,00				
D1-31.1	215,00	D1-32.1	100,00	D1-33.1	100,00				
D1-31.2	100,00	D1-32.2	100,00	D1-33.2	100,00				
D1-31.3	100,00	D1-32.3	100,00	D1-33.3	100,00				
D1-31.4	100,00	D1-32.4	100,00	D1-33.4	100,00				
D1-31.5	100,00	D1-32.5	100,00	D1-33.5	100,00				
D1-31.6	100,00	D1-32.6	100,00	D1-33.6	100,00				
D1-31.7	100,00	D1-32.7	100,00	D1-33.7	100,00				
D1-31.8	100,00	D1-32.8	100,00	D1-33.8	100,00				
D1-31.9	100,00	D1-32.9	100,00	D1-33.9	100,00				
D1-31.10	100,00	D1-32.10	100,00	D1-33.10	100,00				
D1-31.11	100,00	D1-32.11	100,00	D1-33.11	100,00				
D1-31.12	100,00	D1-32.12	100,00	D1-33.12	215,00				
D1-31.13	100,00	D1-32.13	100,00	D1-33.13	215,00				
D1-31.14	100,00	D1-32.14	100,00	D1-33.14	100,00				
D1-31.15	100,00	D1-32.15	100,00	D1-33.15	100,00				
D1-31.16	100,00	D1-32.16	100,00	D1-33.16	100,00				
D1-31.17	100,00	D1-32.17	100,00	D1-33.17	100,00				
D1-31.18	100,00	D1-32.18	100,00	D1-33.18	100,00				

D1-31.19	100,00	D1-32.19	100,00	D1-33.19	100,00				
D1-31.20	100,00	D1-32.20	100,00	D1-33.20	100,00				
D1-31.21	100,00	D1-32.21	100,00	D1-33.21	100,00				
D1-31.22	100,00	D1-32.22	100,00	D1-33.22	100,00				
D1-31.23	100,00	D1-32.23	100,00	D1-33.23	100,00				
D1-31.24	215,00	D1-32.24	100,00	D1-33.24	100,00				

a.2. Nhà ở tái định cư:

Dạng nhà ở phân lô, nhà ở liên kế: Gồm 5 khu có diện tích là 12.715 m². Ký hiệu các khu đất là D2-1, D2-2, D2-3, D2-4 và D2-5. Diện tích các lô đất trong khoảng 100,0 – 187,50m² có chiều ngang lô đất 5 – 8,50m, chiều dài từ 20m. Tổng cộng 124 lô, bao gồm:

- **Khu D2-1:** 32 lô với diện tích 3.200 m², trong đó diện tích các lô đất 100,00m².
- **Khu D2-2:** 32 lô với diện tích 3.270 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100,00m² đến 135,00m².
- **Khu D2-3:** 16 lô với diện tích 1.600 m², trong đó diện tích các lô đất 100,00m².
- **Khu D2-4:** 16 lô với diện tích 1.630 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100,00m² đến 130,00m².
- **Khu D2-5:** 28 lô với diện tích 3.015 m², trong đó diện tích các lô đất từ 100,00m² đến 187,50m².

Bảng 11. Bảng thống kê diện tích các lô nhà ở tái định cư

Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)
D2-1	3200,00	D2-2	3270,00	D2-3	1600,00	D2-4	1630,00	D2-5	3015,00
D2-1.1	100,00	D2-2.1	100,00	D2-3.1	100,00	D2-4.1	100,00	D2-5.1	187,50
D2-1.2	100,00	D2-2.2	100,00	D2-3.2	100,00	D2-4.2	100,00	D2-5.2	100,00
D2-1.3	100,00	D2-2.3	100,00	D2-3.3	100,00	D2-4.3	100,00	D2-5.3	100,00
D2-1.4	100,00	D2-2.4	100,00	D2-3.4	100,00	D2-4.4	100,00	D2-5.4	100,00
D2-1.5	100,00	D2-2.5	100,00	D2-3.5	100,00	D2-4.5	100,00	D2-5.5	100,00
D2-1.6	100,00	D2-2.6	100,00	D2-3.6	100,00	D2-4.6	100,00	D2-5.6	187,50
D2-1.7	100,00	D2-2.7	100,00	D2-3.7	100,00	D2-4.7	100,00	D2-5.7	100,00
D2-1.8	100,00	D2-2.8	100,00	D2-3.8	100,00	D2-4.8	100,00	D2-5.8	100,00
D2-1.9	100,00	D2-2.9	100,00	D2-3.9	100,00	D2-4.9	100,00	D2-5.9	100,00
D2-1.10	100,00	D2-2.10	100,00	D2-3.10	100,00	D2-4.10	100,00	D2-5.10	100,00
D2-1.11	100,00	D2-2.11	100,00	D2-3.11	100,00	D2-4.11	100,00	D2-5.11	100,00
D2-1.12	100,00	D2-2.12	100,00	D2-3.12	100,00	D2-4.12	100,00	D2-5.12	100,00
D2-1.13	100,00	D2-2.13	100,00	D2-3.13	100,00	D2-4.13	100,00	D2-5.13	100,00
D2-1.14	100,00	D2-2.14	100,00	D2-3.14	100,00	D2-4.14	100,00	D2-5.14	100,00
D2-1.15	100,00	D2-2.15	100,00	D2-3.15	100,00	D2-4.15	100,00	D2-5.15	100,00
D2-1.16	100,00	D2-2.16	135,00	D2-3.16	100,00	D2-4.16	130,00	D2-5.16	100,00
D2-1.17	100,00	D2-2.17	135,00					D2-5.17	120,00
D2-1.18	100,00	D2-2.18	100,00					D2-5.18	120,00
D2-1.19	100,00	D2-2.19	100,00					D2-5.19	100,00
D2-1.20	100,00	D2-2.20	100,00					D2-5.20	100,00
D2-1.21	100,00	D2-2.21	100,00					D2-5.21	100,00
D2-1.22	100,00	D2-2.22	100,00					D2-5.22	100,00
D2-1.23	100,00	D2-2.23	100,00					D2-5.23	100,00
D2-1.24	100,00	D2-2.24	100,00					D2-5.24	100,00
D2-1.25	100,00	D2-2.25	100,00					D2-5.25	100,00
D2-1.26	100,00	D2-2.26	100,00					D2-5.26	100,00

D2-1.27	100,00	D2-2.27	100,00					D2-5.27	100,00
D2-1.28	100,00	D2-2.28	100,00					D2-5.28	100,00
D2-1.29	100,00	D2-2.29	100,00						
D2-1.30	100,00	D2-2.30	100,00						
D2-1.31	100,00	D2-2.31	100,00						
D2-1.32	100,00	D2-2.32	100,00						

a.3. Nhà biệt thự:

- Nhà ở biệt thự: gồm 30 khu có diện tích là 46.300 m². Ký hiệu các khu đất là D3-1, D3-2, D3-3, D3-4, D3-5, D3-6, D3-7, D3-8, D3-9, D3-10, D3-11, D3-12, D3-13, D3-14, D3-15, D3-16, D3-17, D3-18, D3-19, D3-20, D3-21, D3-22, D3-23, D3-24, D3-25, D3-26, D3-27, D3-28, D3-29, D3-30. Diện tích các lô đất trong khoảng 238,30 - 435,0 m² có chiều ngang lô đất 15- 22m, chiều dài từ 20 m. Tổng cộng 150 lô, bao gồm:
- **Khu D3-1:** 8 lô với diện tích 2.550 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m² đến 364,00m².
- **Khu D3-2:** 8 lô với diện tích 2.360 m², trong đó diện tích các lô đất từ 239,00m² đến 315,00m².
- **Khu D3-3:** 5 lô với diện tích 1.500 m², trong đó diện tích các lô đất 300,00m².
- **Khu D3-4:** 5 lô với diện tích 1.500 m², trong đó diện tích các lô đất 300,00m².
- **Khu D3-5:** 5 lô với diện tích 1.440 m², trong đó diện tích các lô đất từ 240,00m² đến 300,00m².
- **Khu D3-6:** 4 lô với diện tích 1.400 m², trong đó diện tích các lô đất 350,00m².
- **Khu D3-7:** 5 lô với diện tích 1.440 m², trong đó diện tích các lô đất từ 240,00m² đến 300,00m².
- **Khu D3-8:** 5 lô với diện tích 1.440 m², trong đó diện tích các lô đất từ 240,00m² đến 300,00m².
- **Khu D3-9:** 4 lô với diện tích 1.400 m², trong đó diện tích các lô đất 350,00 m².
- **Khu D3-10:** 5 lô với diện tích 1440 m², trong đó diện tích các lô đất từ 240,00m² đến 300,00m².
- **Khu D3-11:** 5 lô với diện tích 1.430 m², trong đó diện tích các lô đất từ 230,00m² đến 300,00m².
- **Khu D3-12:** 4 lô với diện tích 1.400 m², trong đó diện tích các lô đất 350,00m².
- **Khu D3-13:** 5 lô với diện tích 1.450 m², trong đó diện tích các lô đất từ 250,00m² đến 300,00m².
- **Khu D3-14:** 5 lô với diện tích 1.430 m², trong đó diện tích các lô đất từ 230,00m² đến 300,00m².
- **Khu D3-15:** 4 lô với diện tích 1.400 m², trong đó diện tích các lô đất 350,00m².
- **Khu D3-16:** 5 lô với diện tích 1.450 m², trong đó diện tích các lô đất 230,00m² đến 300,00m².
- **Khu D3-17:** 6 lô với diện tích 1.750 m², trong đó diện tích các lô đất từ 250,00 m² đến 300,00m².
- **Khu D3-18:** 6 lô với diện tích 1.840 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m² đến 340,00m².
- **Khu D3-19:** 6 lô với diện tích 1.720 m², trong đó diện tích các lô đất từ 240,00 m² đến 300,00m².
- **Khu D3-20:** 6 lô với diện tích 1.790 m², trong đó diện tích các lô đất từ 282,00m² đến 308,00m².
- **Khu D3-21:** 5 lô với diện tích 1.630 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m² đến 430,00m².
- **Khu D3-22:** 5 lô với diện tích 1.630 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m² đến 430,00m².
- **Khu D3-23:** 5 lô với diện tích 1.600 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m² đến 400,00m².
- **Khu D3-24:** 5 lô với diện tích 1.630 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m² đến 430,00m².
- **Khu D3-25:** 4 lô với diện tích 1.320 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m² đến 420,00m².
- **Khu D3-26:** 4 lô với diện tích 1.200 m², trong đó diện tích các lô đất 300,00m².
- **Khu D3-27:** 4 lô với diện tích 1.320 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m² đến 420,00m².
- **Khu D3-28:** 4 lô với diện tích 1.320 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m² đến 420,00m².
- **Khu D3-29:** 4 lô với diện tích 1.200 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m².
- **Khu D3-30:** 4 lô với diện tích 1.320 m², trong đó diện tích các lô đất từ 300,00m² đến 420,00m².

Bảng 12. Bảng thống kê diện tích các lô nhà ở biệt thự

Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)
D3-1	2550,00	D3-2	2360,00	D3-3	1500,00	D3-4	1500,00	D3-5	1440,00
D3-1.1	364,00	D3-2.1	239,00	D3-3.1	300,00	D3-4.1	300,00	D3-5.1	300,00
D3-1.2	333,00	D3-2.2	300,00	D3-3.2	300,00	D3-4.2	300,00	D3-5.2	300,00
D3-1.3	320,00	D3-2.3	300,00	D3-3.3	300,00	D3-4.3	300,00	D3-5.3	300,00
D3-1.4	326,00	D3-2.4	300,00	D3-3.4	300,00	D3-4.4	300,00	D3-5.4	300,00
D3-1.5	301,00	D3-2.5	315,00	D3-3.5	300,00	D3-4.5	300,00	D3-5.5	240,00
D3-1.6	300,00	D3-2.6	300,00						
D3-1.7	300,00	D3-2.7	300,00						
D3-1.8	306,00	D3-2.8	306,00						

Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)
D3-6	1400,00	D3-7	1440,00	D3-8	1440,00	D3-9	1400,00	D3-10	1440,00
D3-6.1	350,00	D3-7.1	300,00	D3-8.1	240,00	D3-9.1	350,00	D3-10.1	300,00
D3-6.2	350,00	D3-7.2	300,00	D3-8.2	300,00	D3-9.2	350,00	D3-10.2	300,00
D3-6.3	350,00	D3-7.3	300,00	D3-8.3	300,00	D3-9.3	350,00	D3-10.3	300,00
D3-6.4	350,00	D3-7.4	300,00	D3-8.4	300,00	D3-9.4	350,00	D3-10.4	300,00
		D3-7.5	240,00	D3-8.5	300,00			D3-10.5	240,00

Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)
D3-11	1430,00	D3-12	1400,00	D3-13	1450,00	D3-14	1430,00	D3-15	1400,00
D3-11.1	230,00	D3-12.1	350,00	D1-13.1	300,00	D1-14.1	230,00	D1-15.1	350,00
D3-11.2	300,00	D3-12.2	350,00	D1-13.2	300,00	D1-14.2	300,00	D1-15.2	350,00
D3-11.3	300,00	D3-12.3	350,00	D1-13.3	300,00	D1-14.3	300,00	D1-15.3	350,00
D3-11.4	300,00	D3-12.4	350,00	D1-13.4	300,00	D1-14.4	300,00	D1-15.4	350,00
D3-11.5	300,00			D1-13.5	250,00	D1-14.5	300,00		

Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)
D3-16	1450,00	D3-17	1750,00	D3-18	1840,00	D3-19	1720,00	D3-20	1790,00
D3-16.1	300,00	D3-17.1	250,00	D3-18.1	300,00	D3-19.1	240,00	D3-20.1	282,00
D3-16.2	300,00	D3-17.2	300,00	D3-18.2	300,00	D3-19.2	300,00	D3-20.2	300,00
D3-16.3	300,00	D3-17.3	300,00	D3-18.3	300,00	D3-19.3	300,00	D3-20.3	300,00
D3-16.4	300,00	D3-17.4	300,00	D3-18.4	300,00	D3-19.4	300,00	D3-20.4	300,00
D3-16.5	250,00	D3-17.5	300,00	D3-18.5	300,00	D3-19.5	300,00	D3-20.5	300,00
		D3-17.6	300,00	D3-18.6	340,00	D3-19.6	280,00	D3-20.6	308,00

Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)	Tên lô	Diện tích (m2)
D3-21	1630,00	D3-22	1630,00	D3-23	1600,00	D3-24	1630,00	D3-25	1320,00
D3-21.1	430,00	D3-22.1	430,00	D3-23.1	300,00	D3-24.1	300,00	D3-25.1	420,00
D3-21.2	300,00	D3-22.2	300,00	D3-23.2	300,00	D3-24.2	300,00	D3-25.2	300,00
D3-21.3	300,00	D3-22.3	300,00	D3-23.3	300,00	D3-24.3	300,00	D3-25.3	300,00

D3-21.4	300,00	D3-22.4	300,00	D3-23.4	300,00	D3-24.4	300,00	D3-25.4	300,00
D3-21.5	300,00	D3-22.5	300,00	D3-23.5	400,00	D3-24.5	430,00		

Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tên lô	Diện tích (m ²)
D3-26	1200,00	D3-27	1320,00	D3-28	1320,00	D3-29	1200,00	D3-30	1320,00
D3-26.1	300,00	D3-27.1	300,00	D3-28.1	420,00	D3-29.1	300,00	D3-30.1	300,00
D3-26.2	300,00	D3-27.2	300,00	D3-28.2	300,00	D3-29.2	300,00	D3-30.2	300,00
D3-26.3	300,00	D3-27.3	300,00	D3-28.3	300,00	D3-29.3	300,00	D3-30.3	300,00
D3-26.4	300,00	D3-27.4	420,00	D3-28.4	300,00	D3-29.4	300,00	D3-30.4	420,00

b. Quy hoạch quỹ đất dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng:

- Đất dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng: Gồm 9 khu có diện tích là 56.390 m², bao gồm:
- + Đất dịch vụ thương mại, gồm 2 khu, diện tích 10.260 m², ký hiệu các khu đất là A-1 và A-2.
- + Đất dịch vụ du lịch, gồm 2 khu, diện tích 22.500 m², ký hiệu các khu đất là B-1 và B-2.
- + Đất dịch vụ công cộng gồm 5 khu, diện tích 23.630 m², ký hiệu các khu đất C-1, C-2, C-3, C-4 và C-5.

c. Quy hoạch quỹ đất công viên cây xanh – TDTT, công viên cây xanh cảnh quan và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Tổng diện tích đất công viên cây xanh 32.325 m², bao gồm:
- + Đất công viên cây xanh-TDTT (sân tập TDTT): Gồm 1 khu đất có diện tích là 11.910 m², ký hiệu là E1-1.
- + Đất công viên cây xanh-TDTT khu ở: Gồm 4 khu đất có diện tích là 2.890 m², ký hiệu là E1-2, E1-3, E1-4 và E1-5.
- + Đất công viên cây xanh cảnh quan: Gồm 6 khu đất có diện tích là 17.525 m², ký hiệu là E2-1, E2-2, E2-3, E2-4 và E2-5.
- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Gồm 2 khu đất có diện tích 650 m², ký hiệu là F-1, F-2.

HUYỆN THỦ THỪA- TỈNH LONG AN

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ

BẢNG THÔNG KÊ LỘ ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ

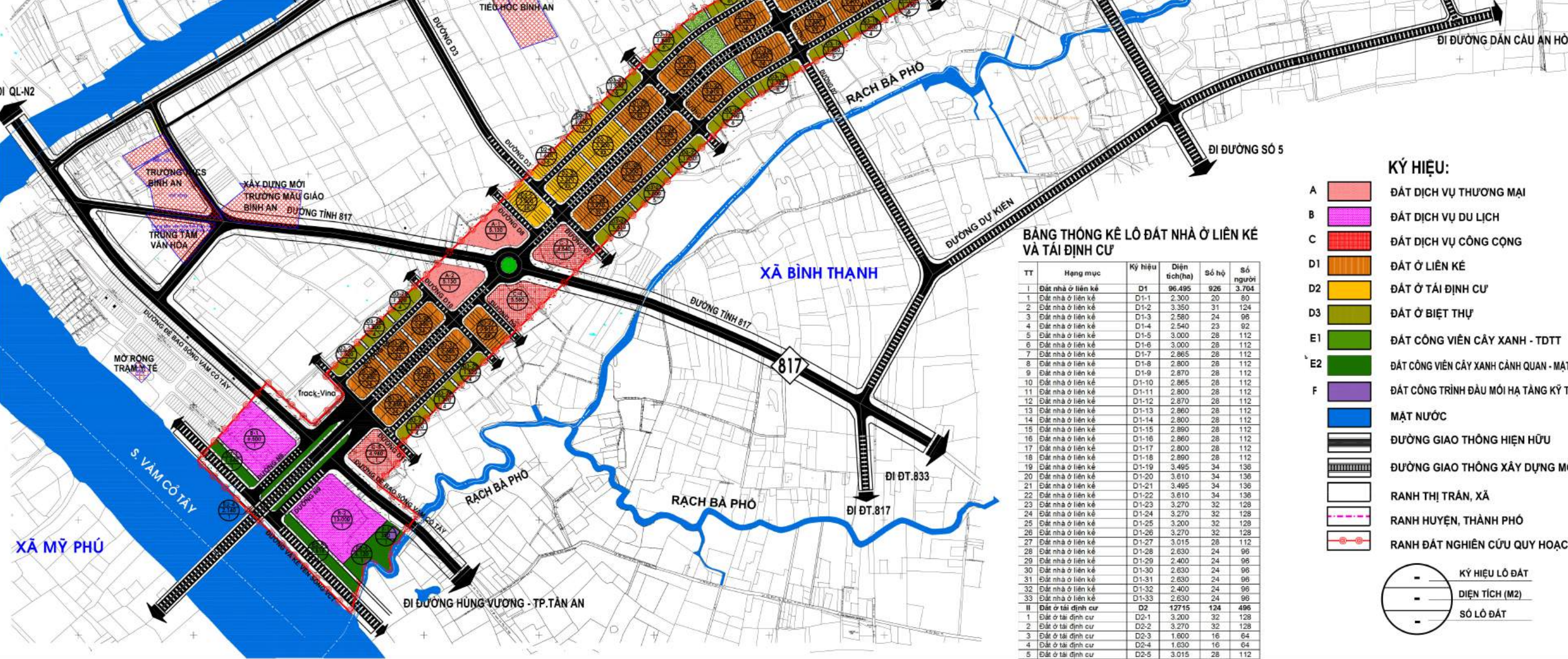
TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Số hộ	Số người
III	Đất ở biệt thự	D3	46.300	150	600
1	Đất nhà ở biệt thự	D3-1	2.550	8	32
2	Đất nhà ở biệt thự	D3-2	2.300	8	32
3	Đất nhà ở biệt thự	D3-3	1.500	5	20
4	Đất nhà ở biệt thự	D3-4	1.500	5	20
5	Đất nhà ở biệt thự	D3-5	1.440	5	20
6	Đất nhà ở biệt thự	D3-6	1.400	4	16
7	Đất nhà ở biệt thự	D3-7	1.440	5	20
8	Đất nhà ở biệt thự	D3-8	1.440	5	20
9	Đất nhà ở biệt thự	D3-9	1.400	4	16
10	Đất nhà ở biệt thự	D3-10	1.440	5	20
11	Đất nhà ở biệt thự	D3-11	1.430	5	20
12	Đất nhà ở biệt thự	D3-12	1.400	4	16
13	Đất nhà ở biệt thự	D3-13	1.450	5	20
14	Đất nhà ở biệt thự	D3-14	1.430	5	20
15	Đất nhà ở biệt thự	D3-15	1.400	4	16
16	Đất nhà ở biệt thự	D3-16	1.450	5	20
17	Đất nhà ở biệt thự	D3-17	1.750	6	24
18	Đất nhà ở biệt thự	D3-18	1.840	6	24
19	Đất nhà ở biệt thự	D3-19	1.720	6	24
20	Đất nhà ở biệt thự	D3-20	1.790	6	24
21	Đất nhà ở biệt thự	D3-21	1.630	5	20
22	Đất nhà ở biệt thự	D3-22	1.630	5	20
23	Đất nhà ở biệt thự	D3-23	1.900	5	20
24	Đất nhà ở biệt thự	D3-24	1.630	5	20
25	Đất nhà ở biệt thự	D3-25	1.320	4	16
26	Đất nhà ở biệt thự	D3-26	1.320	4	16
27	Đất nhà ở biệt thự	D3-27	1.320	4	16
28	Đất nhà ở biệt thự	D3-28	1.320	4	16
29	Đất nhà ở biệt thự	D3-29	1.200	4	16
30	Đất nhà ở biệt thự	D3-30	1.320	4	16

BẢNG THÔNG KÊ LỘ ĐẤT DVTM, DVDL, CTCC

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
1	Tổng cộng		66.290
1	Đất TT dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch	A	33.780
2	Đất dịch vụ thương mại	A-1	10.280
3	Đất dịch vụ thương mại	A-2	6.130
4	Đất dịch vụ du lịch	B	22.500
5	Đất dịch vụ du lịch	B-1	0.000
6	Đất dịch vụ du lịch	B-2	13.000
7	Đất công trình công cộng	C	22.430
8	Trường mầm non	C-1	4.140
9	Đất dịch vụ công cộng	C-2	4.140
10	Đất dịch vụ công cộng	C-3	8.800
11	Đất dịch vụ công cộng	C-4	2.350
12	Đất dịch vụ công cộng	C-5	4.000

BẢNG THÔNG KÊ LỘ ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HTKT

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
1	Tổng cộng		7.200
1	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	F	7.200
2	Trạm xử nước thải số 2	F-2	300



BẢNG THÔNG KÊ LỘ ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Số hộ	Số người
I	Đất nhà ở liên kế	D1	96.495	926	3.704
1	Đất nhà ở liên kế	D1-1	2.300	20	80
2	Đất nhà ở liên kế	D1-2	3.350	31	124
3	Đất nhà ở liên kế	D1-3	2.580	24	96
4	Đất nhà ở liên kế	D1-4	2.540	23	92
5	Đất nhà ở liên kế	D1-5	3.000	28	112
6	Đất nhà ở liên kế	D1-6	3.000	28	112
7	Đất nhà ở liên kế	D1-7	2.865	28	112
8	Đất nhà ở liên kế	D1-8	2.800	28	112
9	Đất nhà ở liên kế	D1-9	2.870	28	112
10	Đất nhà ở liên kế	D1-10	2.865	28	112
11	Đất nhà ở liên kế	D1-11	2.800	28	112
12	Đất nhà ở liên kế	D1-12	2.870	28	112
13	Đất nhà ở liên kế	D1-13	2.860	28	112
14	Đất nhà ở liên kế	D1-14	2.800	28	112
15	Đất nhà ở liên kế	D1-15	2.890	28	112
16	Đất nhà ở liên kế	D1-16	2.860	28	112
17	Đất nhà ở liên kế	D1-17	2.800	28	112
18	Đất nhà ở liên kế	D1-18	2.890	28	112
19	Đất nhà ở liên kế	D1-19	3.495	34	136
20	Đất nhà ở liên kế	D1-20	3.610	34	136
21	Đất nhà ở liên kế	D1-21	3.495	34	136
22	Đất nhà ở liên kế	D1-22	3.610	34	136
23	Đất nhà ở liên kế	D1-23	3.270	32	128
24	Đất nhà ở liên kế	D1-24	3.270	32	128
25	Đất nhà ở liên kế	D1-25	3.200	32	128
26	Đất nhà ở liên kế	D1-26	3.270	32	128
27	Đất nhà ở liên kế	D1-27	3.015	28	112
28	Đất nhà ở liên kế	D1-28	2.630	24	96
29	Đất nhà ở liên kế	D1-29	2.400	24	96
30	Đất nhà ở liên kế	D1-30	2.630	24	96
31	Đất nhà ở liên kế	D1-31	2.630	24	96
32	Đất nhà ở liên kế	D1-32	2.400	24	96
33	Đất nhà ở liên kế	D1-33	2.630	24	96
II	Đất ở tái định cư	D2	12715	124	496
1	Đất ở tái định cư	D2-1	3.200	32	128
2	Đất ở tái định cư	D2-2	3.270	32	128
3	Đất ở tái định cư	D2-3	1.600	16	64
4	Đất ở tái định cư	D2-4	1.630	16	64
5	Đất ở tái định cư	D2-5	3.015	28	112

- KÝ HIỆU:**
- A ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
 - B ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH
 - C ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
 - D1 ĐẤT Ở LIÊN KẾ
 - D2 ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ
 - D3 ĐẤT Ở BIỆT THỰ
 - E1 ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH - TĐTT
 - E2 ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH CẢNH QUAN - MẶT NƯỚC
 - F ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - MẶT NƯỚC
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI
 - RANH THỊ TRẤN, XÃ
 - RANH HUYỆN, THÀNH PHỐ
 - RANH ĐẤT NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH



IX. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN:

IX.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

a. Quan điểm:

- Xây dựng mối quan hệ tốt giữa tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phát triển kinh tế – xã hội, tạo ra hiệu quả kinh tế, phát triển lâu dài, bền vững mà vẫn giữ được môi trường, sinh thái. Làm tăng giá trị đất, quy hoạch đồng bộ theo hướng bảo vệ môi trường làm tăng các giá trị của công trình và giá trị chất lượng cuộc sống.
- Đưa các yếu tố kinh tế, nhất là du lịch, thương mại rất rõ khi tổ chức không gian điểm dân cư Vàm Cỏ Tây; Đa dạng nhưng hài hòa về loại hình kiến trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan điểm dân cư Vàm Cỏ Tây theo hướng thân thiện môi trường.
- Tận dụng sông Vàm Cỏ Tây, rạch Bà Phổ, rạch Đào để tạo nên không gian mở, công viên sinh thái tự nhiên tạo sự thông thoáng giữa các khu chức năng khác nhau.

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, huyện Thủ Thừa hình thành trên nền đất ven sông Vàm Cỏ Tây và đất nông nghiệp tiếp giáp thị trấn Thủ Thừa, việc bố cục công trình dựa trên nguyên tắc khai thác tối đa quỹ đất thuận lợi xây dựng, cảnh quan tự nhiên sông Vàm Cỏ Tây, rạch Bà Phổ và rạch Đào.
- Tổ chức mạng lưới giao thông dựa trên trục chính đường tỉnh 817, đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây, Đường kết hợp kè ven sông, khai thác quỹ đất dọc hai bên đường trục ngang chính N1 kết nối thị trấn Thủ Thừa qua sông Vàm Cỏ Tây; Tổ chức các trục dọc khu vực đường D1, đường D2, đường D3; Quy hoạch các trục đường nội bộ trục ngang (đường N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9) và đường nội bộ trục dọc (đường D4, D5, D6, D7, D8, D, D10, D11) kết nối thuận lợi các khu chức năng trong khu quy hoạch, đến từng ô, lô phố nhà ở.
- Bố trí công trình điểm nhấn tại khu vực giao nhau giữa đường N1 với đường tỉnh 817 và đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây bố trí các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch tầng cao xây dựng 7 tầng, mật độ xây dựng 50%, dịch vụ công cộng tầng cao xây dựng 5 tầng, mật độ xây dựng 40%; các công trình giáo dục như trường tiểu học tầng cao xây dựng 4 tầng, trường mầm non tầng cao xây dựng 3 tầng, mật độ xây dựng 40% ở khu vực giao đường N1- đường D1.
- Xây dựng nhà liên kế dọc trên trục đường chính N1, tầng cao xây dựng 4 tầng, mật độ xây dựng 90%; Khu nhà ở tái định cư bố trí khu vực đường N1 và đường D3, tầng cao xây dựng 4 tầng, mật độ xây dựng 90%, vì là khu tái định cư phân lô nhà ở do dân tự xây nhưng theo sự quản lý quy hoạch có thể theo mẫu nhà điển hình hoặc thống nhất về tầng cao, màu sắc mặt đứng công trình hài hòa trên tổng thể toàn khu; Khu nhà ở biệt thự tầng cao xây dựng 3 tầng, mật độ xây dựng 60%.
- Xây dựng công viên tập trung kết hợp hoạt động văn hóa – sân tập TDTT tầng cao xây dựng 2 tầng, mật độ xây dựng 5%; các công viên cây xanh- TDTT nằm giữa các khu nhà ở và các công viên cây xanh cảnh quan ven sông Vàm Cỏ Tây, rạch Bà Phổ, rạch Đào không xây dựng công trình.

IX.2. Giải pháp kiến trúc cảnh quan.

IX.2.1. Đối với công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng.

a. Đối với công trình dịch vụ thương mại:

- Tầng cao xây dựng: 7 tầng.
- Mật độ xây dựng: 50%.
- Hệ số sử dụng đất: $k = 3,5$.
- Cốt xây dựng: cốt cao độ tim đường N1 là 2,46m, nên cốt xây dựng là khoảng 2,7-3,0m.
- Chiều cao: 30 – 37m,
- Cốt sàn: Tầng trệt 4 - 6m, chiều cao tầng lầu 4 - 5m.
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình: Hình thức kiến trúc hiện đại, thể hiện được tính chất từng công trình.
- Màu sắc: Công trình dịch vụ thương mại phối kết các tông màu nổi bật tạo sự sinh động, thu hút tầm nhìn.
- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu xây dựng tại địa phương, gạch, bê tông cốt thép.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

b. Đối với công trình dịch vụ du lịch:

- Tầng cao xây dựng: 7 tầng.
- Mật độ xây dựng: 50%.
- Hệ số sử dụng đất: $k = 3,5$.
- Cốt xây dựng: Cốt xây dựng: cốt cao độ tim đường N1 là 2,46m, nên cốt xây dựng là khoảng 2,7-3,0m
- Chiều cao: 25 – 36m.
- Cốt sàn: Tầng trệt 4 - 6m, chiều cao tầng lầu 3,3 - 4m.
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình:
- Màu sắc: Công trình dịch vụ du lịch dùng các tông màu sáng là chủ đạo như trắng, xám sáng, vàng nhạt, khuyến khích sử dụng mái ngói
- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu xây dựng tại địa phương, gạch, bê tông cốt thép.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

c. Đối với công trình dịch vụ công cộng:

c.1. Đối với công trình dịch vụ công cộng :

- Tầng cao xây dựng: 5 tầng.
- Mật độ xây dựng: 40%
- Hệ số sử dụng đất: $k = 2,0$.
- Cốt xây dựng: cốt cao độ tim đường N1 là 2,46m, nên cốt xây dựng là khoảng 2,7-3,0m.
- Chiều cao: 18 – 25m.
- Cốt sàn: Tầng trệt 3,5 - 5m, chiều cao các tầng lầu 3,3 - 4m.
- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại và phù hợp chức năng công trình.
- Màu sắc: dịch vụ công cộng dùng các tông màu sáng là chủ đạo như trắng, xám sáng, vàng nhạt.
- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu xây dựng tại địa phương, gạch, bê tông cốt thép.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

c.1. Đối với công trình giáo dục:

- Tầng cao xây dựng: Trường tiểu học: 4 tầng, trường mầm non 3 tầng.
- Mật độ xây dựng: 40%
- Hệ số sử dụng đất: Trường tiểu học $k = 1,6$, trường mầm non $k = 1,2$.

- Cốt xây dựng: cốt cao độ tim đường N1 là 2,46m, nên cốt xây dựng là khoảng 2,7-3,0m.
- Chiều cao: 10 – 16m.
- Cốt sàn: Tầng trệt 3,5 - 4m, chiều cao tầng lầu 3,3 – 3,6m.
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình: Hình thức kiến trúc truyền thống kết hợp hiện đại và phù hợp chức năng công trình.
- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu xây dựng tại địa phương, gạch, bê tông cốt thép.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

IX.2.2. Đối với công trình nhà ở:

a. Nhà liên kế:

- Tầng cao xây dựng: 4 tầng.
- Mật độ xây dựng: 90%
- Hệ số sử dụng đất: $k = 3,6$.
- Cốt xây dựng: cốt cao độ tim đường N1 là 2,46m, nên cốt xây dựng là khoảng 2,7-3,0m.
- Chiều cao: 16 - 20m.
- Cốt sàn: Tầng trệt 4m, riêng nhà có tầng lửng >6m, chiều cao các tầng lầu 3,4m; ban công đưa ra không quá 1,4m.
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình: Hình khối kiến trúc hài hòa và mái đồng nhất trong một khu vực. Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, khoảng lùi, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công,... trên từng dãy phố.
- Màu sắc: Quy định một tông màu chủ đạo trên từng dãy nhà, tạo sự đồng nhất về kiến trúc và màu sắc.
- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu xây dựng tại địa phương, gạch, bê tông cốt thép.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

b. Nhà ở tái định cư (nhà liên kế):

- Tầng cao xây dựng: 4 tầng.
- Mật độ xây dựng: 90%
- Hệ số sử dụng đất: $k = 3,6$.
- Cốt xây dựng: cốt cao độ tim đường N1 là 2,46m, nên cốt xây dựng là khoảng 2,7-3,0m.
- Chiều cao: 16 – 20m.
- Cốt sàn: Tầng trệt 4m, riêng nhà có tầng lửng >6m, chiều cao các tầng lầu 3,4m; ban công đưa ra không quá 1,4m.
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình: Hình khối kiến trúc đơn giản, gần gũi, có sự thống nhất trong từng dãy nhà. Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, khoảng lùi, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công,... trên từng dãy phố.
- Màu sắc: quy định một tông màu chủ đạo trên từng dãy nhà, tạo sự đồng nhất về kiến trúc và màu sắc, tránh tình trạng quá nhiều màu sắc trên dãy phố gây mất mỹ quan và tạo cảm giác rối trên bộ mặt khu dân cư.
- Vật liệu xây dựng:
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

c. Nhà biệt thự:

- Tầng cao xây dựng: 3 tầng.
- Mật độ xây dựng: 60%.
- Hệ số sử dụng đất: $k = 1,8$.

- Cốt xây dựng: cốt cao độ tim đường N1 là 2,46m, nên cốt xây dựng là khoảng 2,7-3,0m.
- Chiều cao: 12 – 15m.
- Cốt sàn: Tầng trệt 4m, riêng nhà có tầng lửng >6m, chiều cao các tầng lầu 3,4m; ban công đưa ra không quá 1,4m. Mái dốc
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình: Hình thức kiến trúc truyền thống kết hợp hiện đại, khuyến khích nhà mái dốc, mái ngói. Hàng rào phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với tổng thể ngôi nhà, chiều cao hàng rào 1,5m – 2m.
- Màu sắc: Mặt ngoài nhà sử dụng màu sắc trung tính như trắng, xám hay nâu nhạt; màu sắc cổng rào, tường rào biệt thự cần có sự hài hòa so với kiến trúc biệt thự.
- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu xây dựng tại địa phương, gạch, bê tông cốt thép
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

IX.2.3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật.

Trong khu quy hoạch bố trí 2 trạm xử lý nước thải trong khu công viên cây xanh, quy định cụ thể như sau:

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng: 50%.
- Hệ số sử dụng đất: k= 0,5.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

IX.2.4. Đối với công viên cây xanh.

a. Đối với công viên cây xanh – văn hóa -TDTT:

- Tầng cao xây dựng: 2 tầng.
- Mật độ xây dựng: 5%.
- Hệ số sử dụng đất: k= 1,0.
- Cốt xây dựng: cốt cao độ tim đường N1 là 2,46m, nên cốt xây dựng là khoảng 2,7-3,0m.
- Chiều cao: 11 – 14 m.
- Cốt sàn: Tầng trệt 6-8m, chiều cao tầng lầu 5-6m
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình: Hình thức kiến trúc truyền thống kết hợp hiện đại, phù hợp tính chất công trình; Màu sắc sử dụng màu sắc trung tính.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

b. Đối với công viên cây xanh:

- Cây xanh bóng mát chủ yếu trồng theo vỉa hè các trục đường với khoảng cách 8÷10m/cây. Trồng các loại cây như sao, dầu ... tại các giao lộ, không trồng cây che khuất tầm nhìn.
- Cây xanh dọc theo trục giao thông là cây lấy bóng mát, tạo cảnh quan, ra hoa. Tùy theo lộ giới từng tuyến đường mà trồng những loại cây có kích thước và hình dáng phù hợp.
- Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng, cây dễ rụng lá, dễ gãy đổ, gây cảnh ... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh
- Các loại cây xanh trong công viên phải được nghiên cứu kỹ lưỡng cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá,... nhằm làm tăng cảnh quan cũng như cảm thụ của khách đối với công trình. Nên trồng cây thân thẳng, cao, tán lá rộng, gỗ dai, dáng và hoa đẹp, màu sắc thay đổi theo mùa, đảm bảo chức năng chống bụi, tiếng ồn và an toàn. Các loại cây tham khảo như dầu nước, hoàng nam, muồng bông vàng, bằng lăng bông tím, cau trắng, móng bò tím, keo tai tượng,
- Hoa trang trí: nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm.

HUYỆN THỦ THỪA- TỈNH LONG AN
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY
 SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



GHI CHÚ:

- ① DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
- ② DỊCH VỤ DU LỊCH
- ③ TRƯỜNG TIỂU HỌC
- ④ TRƯỜNG MẪU GIÁO
- ⑤ DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
- ⑥ CÔNG VIÊN VĂN HÓA- SÂN TẬP TDTT
- ⑦ NHÀ LIÊN KÉ
- ⑧ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ
- ⑨ NHÀ BIỆT THỰ
- ⑩ CÔNG VIÊN CÂY XANH KHU Ở
- ⑪ CÔNG VIÊN CÂY XANH CẢNH QUAN
- ⑫ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

KÝ HIỆU:

- CÔNG TRÌNH
- CÂY XANH
- MẶT NƯỚC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH ĐẤT NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

X. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

X.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a. Cơ sở thiết kế :

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN-01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2023/BXD;
- TCVN 7957-2023: “Thoát Nước - Mạng Lưới Bên Ngoài và Công Trình – Tiêu chuẩn thiết kế”;
- Bản đồ khảo sát đo đạc khu quy hoạch tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, huyện Thủ Thừa.
- Tài liệu tự nhiên tại khu vực thiết kế và tỉnh Long An.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Nhà nước.

b. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng:

- Căn cứ theo số liệu khí tượng thủy văn tại khu vực xác định mực nước triều lớn nhất (Hmax và mực nước triều nhỏ nhất. Căn cứ theo diễn biến phức tạp và có xu hướng tăng của lũ trên sông Vàm Cỏ Tây và triều cường do quá trình biến đổi khí hậu, xác định cao độ khống chế xây dựng:
- Cao độ khống chế Hxd= 2,30m.
- Đào bóc bỏ phần lớp hữu cơ trung bình 0,3m, khối lượng đào bóc hữu cơ khoảng 12.765m³, phần đất đào bóc hữu cơ sẽ được tận dụng đắp nền tại các khu vực cây xanh.
- San đắp toàn bộ diện tích xây dựng tới cao độ mép trong vỉa hè, tổng diện tích san đắp = 180.600 m², chiều cao đắp trung bình khoảng 1,25m, khối lượng san đắp dự kiến = 180.600 m³ x 1,4 = 252.840 m³ (không tính khối lượng san đắp các tuyến đường thành phố xung quanh).
- Vật liệu san đắp dung cát san lấp hoặc các loại đất khác có hàm lượng các thành phần hữu cơ < 5%.

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa :

- Hệ thống thoát nước được xây dựng riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới hoàn toàn bằng cống tròn. Cống thoát nước mưa có đường kính thiết kế từ 600mm đến 1.500mm đặt trên vỉa hè, thoát nước theo chế độ tự chảy và xả ra sông Vàm Cỏ Tây, rạch Bà Phở, rạch Đào theo hướng ngắn nhất. Độ dốc dọc của cống theo độ dốc tối thiểu theo quy phạm đối với từng loại đường kính (i = 1/D).
- Sử dụng phương pháp nổi cống ngang đỉnh.
- Ống cống chọn loại cống BTXM ly tâm đúc sẵn, đoạn đặt trên đường có kết cấu chịu lực H10, đoạn qua đường chịu lực H30. Các hố ga kiểm tra thu nước bố trí với khoảng cách trung bình từ 30 – 40m tùy theo độ dốc của đường.
- Bố trí các hố ga cách khoảng 25 ÷ 30m/hố ga.
- Tăng cường cải tạo nạo vét kênh mương rạch kết hợp đào hồ vừa tạo cảnh quan vừa làm tăng khả năng thoát nước của khu vực.
- Tính toán thủy văn hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:
- Tính toán thoát nước theo tiêu chuẩn TCVN 7957:2023, theo công thức:

$$Q = q.C.F. \psi$$

Trong đó:

q – cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

C – hệ số dòng chảy

F – diện tích lưu vực do tuyến cống phục vụ (ha)

- Trong mỗi lưu vực chính, chia nhỏ thành nhiều lưu vực nhỏ trên mỗi ô để tính toán kích thước cống đảm bảo thoát nước.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh hoạt. Nước mưa thu về các cống chạy dọc theo các trục đường, thoát ra cống thoát nước mưa dọc theo các trục đường thoát về sông Vàm Cỏ Tây và các kênh rạch hiện hữu.
- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước tốt không gây ngập úng trên các tuyến đường và được xây dựng đồng bộ với hệ thống giao thông.
- Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép, cống được thiết kế nằm trong phân lộ giới đường hoặc phần cây xanh, có tiết diện D600 đến D1500.
- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT H10 - H30. Kích thước cống biến đổi từ D600 mm đến D1500 mm.
- Độ sâu chôn cống dưới đường là 0,7m và dưới vỉa hè là 0,5m nhằm đảm bảo cống làm việc bình thường dưới tác dụng của xe cộ và các tải trọng khác liên quan.
- Tính toán mạng lưới thoát nước theo phương pháp cường độ giới hạn:
- Công thức tính toán:

$$q = \frac{A(1+c \times \lg P)}{(t+b)^n} \text{ (mm/h)} \text{ ----- } Q = q \times C \times F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

q - cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

C - hệ số dòng chảy

F - diện tích lưu vực do tuyến cống phục vụ (ha)

t : Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P : chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm)

A,C,b,n: là các hằng số khí hậu tùy thuộc vào điều kiện mưa của địa phương

d. Khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí :

- Khối lượng xây dựng hệ thống thoát nước mưa :

Cống D 600mm = 13.705m

Cống D 800mm = 2.970m

Cống D 1000mm = 1.245m

Cống D 1200mm = 1.940m

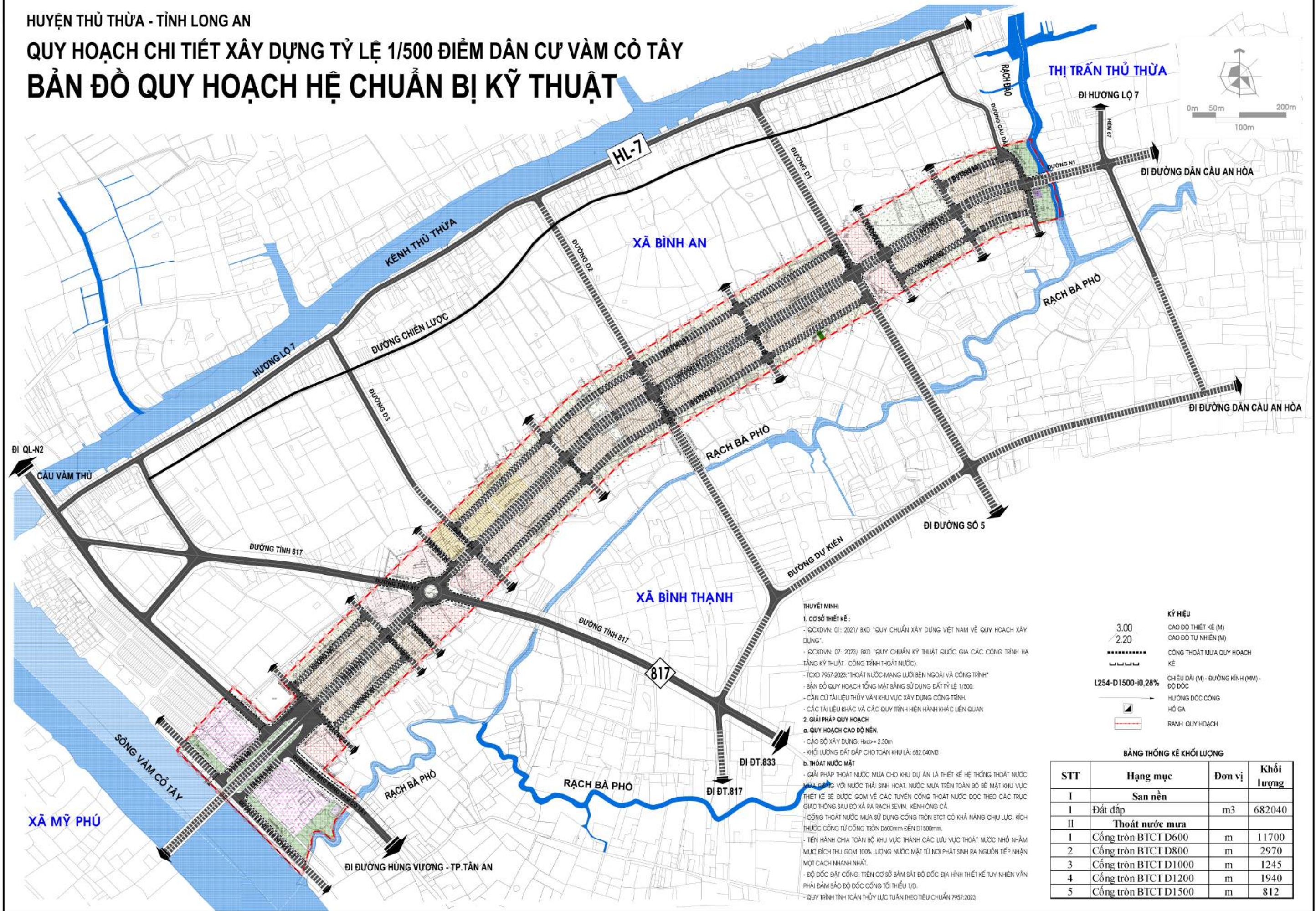
Cống D 1500mm = 812m

Bảng 13. Bảng khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
San nền					284.840.000.000
1	Đất đắp	m ³	252.840	100.000	284.840.000.000
Thoát nước mưa					54.688.531.430
1	Cống BTCT D600	m	13.705	1.951.593	26.746.582.065
2	Cống BTCT D800	m	2.970	2.894.912	8.597.888.640
3	Cống BTCT D1000	m	1.245	3.838.773	4.779.272.385
4	Cống BTCT D1200	m	1.940	5.205.561	10.098.788.340
5	Cống BTCT D1500	m	812	5.500.000	4.466.000.000
	Tổng				199.188.531.430

Kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước khoảng 199,19 tỷ đồng.

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ CHUẨN BỊ KỸ THUẬT



THUYẾT MINH:

1. CƠ SỞ THIẾT KẾ:

- QCVN: 01: 2021/ BXD "QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG".
- QCVN: 07: 2023/ BXD "QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT - CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC".
- TCVN 7957-2023: "THOÁT NƯỚC MANG LƯỚI BÊN NGOÀI VÀ CÔNG TRÌNH".
- BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TỶ LỆ 1/500.
- CĂN CỨ TÀI LIỆU THỦY VĂN KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.
- CÁC TÀI LIỆU KHÁC VÀ CÁC QUY TRÌNH HÀNH HẠNH KHÁC LIÊN QUAN

2. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH

a. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN

- CAO ĐỘ XÂY DỰNG: H_{xd} ≥ 2.30m
- KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐẤP CHO TOÀN KHU LÃ: 682.040M³

b. THOÁT NƯỚC MẶT

- GIẢI PHÁP THOÁT NƯỚC MƯA CHO KHU DỰ ÁN LÀ THIẾT KẾ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA CỘNG VỚI NƯỚC THẢI SINH HOẠT. NƯỚC MƯA TRÊN TOÀN BỘ BỀ MẶT KHU VỰC THIẾT KẾ SẼ ĐƯỢC GOM VÀ CÁC TUYẾN CỐNG THOÁT NƯỚC ĐỌC THEO CÁC TRỤC GIAO THÔNG SAU ĐÓ XẢ RA RẠCH SEVIN, KÊNH ÔNG CẢ.
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA SỬ DỤNG CỐNG TRÒN BTCT CÓ KHẢ NĂNG CHỊU LỰC, KÍCH THƯỚC CỐNG TỪ CỐNG TRÒN D600mm ĐẾN D1500mm.
- TIẾN HÀNH CHẠ TOÀN BỘ KHU VỰC THÀNH CÁC LƯU VỰC THOÁT NƯỚC NHỎ NHẸM MỤC ĐÍCH THU GOM 100% LƯỢNG NƯỚC MẶT TỪ NƠI PHÁT SINH RA NGUỒN TIẾP NHẬN MỘT CÁCH NHANH NHẤT.
- ĐỘ ĐỐC ĐẤT CỐNG: TRÊN CƠ SỞ BÀN SẴ ĐỘ ĐỐC ĐỊA HÌNH THIẾT KẾ TỰ NHIÊN VẪN PHẢI ĐẢM BẢO ĐỘ ĐỐC CỐNG TỐI THIỂU 1/10.
- QUY TRÌNH TÍNH TOÁN THỦY LỰC TUÂN THEO TIÊU CHUẨN 7957:2023

KÝ HIỆU

- 3.00 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
- 2.20 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- CỐNG THOÁT MƯA QUY HOẠCH KẾ
- CHIỀU DÀI (M) - ĐƯỜNG KÍNH (MM) - ĐỘ ĐỐC
- HƯỚNG ĐỐC CỐNG
- HỒ GA
- RANH QUY HOẠCH

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
I	San nền		
1	Đất đắp	m ³	682040
II	Thoát nước mưa		
1	Cống tròn BTCT D600	m	11700
2	Cống tròn BTCT D800	m	2970
3	Cống tròn BTCT D1000	m	1245
4	Cống tròn BTCT D1200	m	1940
5	Cống tròn BTCT D1500	m	812

X.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a. Nguyên tắc và chỉ tiêu thiết kế :

a.1. Nguyên tắc thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.
- Đường đô thị-Yêu cầu thiết kế TCXDVN 13592:2022
- Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế TCVN 4054:2005
- Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13 tháng 06 năm 2023 về việc phê duyệt “Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050”.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

a.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống giao thông tuân thủ theo định hướng quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân đô thị.
- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.
- Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý.
- Tận dụng nền đường hiện có, cải tạo mở rộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

a.2. Các chỉ tiêu chính:

- Chiều rộng làn xe tính toán 3m –3.75m.
- Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.
- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định theo công thức:
 $B = 3,5N + 0,75M + C$
- Trong đó: B : bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).
N: Số làn xe cơ giới (phụ thuộc lưu lượng xe, cấp hạng đường).
M: Số làn đi bộ
C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.
- Độ dốc dọc đường $i_{max}=4\%$.
- Độ dốc ngang mặt đường :1,5-2%.

b. Quy hoạch:

b.1. Giao thông đối ngoại :

- Đường tỉnh 817: tuyến kết nối từ thành phố Tân An đi huyện Vĩnh Hưng. Quy hoạch lộ giới 40,0m, mặt đường 15,0m, vỉa hè(HLAT) mỗi bên 12,5m, mặt cắt 1-1.
- Đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây: Quy hoạch lộ giới 40,0m, mặt đường 15,0m, vỉa hè (HLAT) mỗi bên 12,5m, mặt cắt 1-1.
- Đường N1: Quy hoạch lộ giới 26,0m, mặt đường 7,0mx2, vỉa hè 5,0mx2, dây phân cách 2,0m, mặt cắt 2-2.
- Đường D1: Quy hoạch lộ giới 30,0m, mặt đường 15,0m, vỉa hè 7,5mx2, mặt cắt 3-3.
- Đường và kè sông Vàm cỏ Tây: Quy hoạch lộ giới 29,0m, mặt đường 14,0m, vỉa hè 10,0m-5,0m, mặt cắt 4-4.
- Đường D2: Quy hoạch lộ giới 24,0m, mặt đường 12,0m, vỉa hè 6,0mx2, mặt cắt 5-5.
- Đường D3: Quy hoạch lộ giới 20,0m, mặt đường 10,0m, vỉa hè 5,0mx2, mặt cắt 6-6.

b.2. Giao thông khu vực, trục chính và đường nội bộ:

- Đường D6, đường D7: Quy hoạch lộ giới 20,0m, mặt đường 10,0m, vỉa hè 5,0mx2, mặt cắt 6-6.

- Đường N8, đường N9: Quy hoạch lộ giới 19,0m, mặt đường 12,0m, vỉa hè 5,0m-2,0m, mặt cắt 7-7.
- Đường D5, đường D8, đường D9, đường D10, đường D11, đường N2, đường N3, đường N4, đường N5, đường N6, đường N7, đường Cầu Dây: Quy hoạch lộ giới 16,0m, mặt đường 8,0m, vỉa hè 4,0mx2, mặt cắt 8-8.

Bảng 14. Bảng thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

BẢNG QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG								
STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)	Diện tích (m ²)
				Mặt đường	Dãy phân cách	Vỉa hè HLAT		
1	Đường tỉnh ĐT.817	1-1	219	15.00		12.5x2	40.00	8760.00
2	Đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây	1-1	350	15.00		12.5x2	40.00	14000.00
3	Đường N1	2-2	1954	7.0x2	2.00	5.0x2	26.00	50804.00
4	Đường D1	3-3	178	15.00		7.5x2	30.00	5340.00
5	Đường và kè ven sông Vàm Cỏ Tây	4-4	368	14.00		10.0-5.0	29.00	10672.00
6	Đường D2	5-5	178	12.00		6.0x2	24.00	4272.00
7	Đường D3	6-6	175	10.00		5.0x2	20.00	3500.00
8	Đường D6	6-6	175	10.00		5.0x2	20.00	3500.00
9	Đường D7	6-6	178	10.00		5.0x2	20.00	3560.00
10	Đường N8	7-7	222	12.00		5.0-2.0	19.00	4218.00
11	Đường N9	7-7	222	12.00		5.0-2.0	19.00	4218.00
12	Đường D5	8-8	178	8.00		4.0x2	16.00	2848.00
13	Đường D8	8-8	90	8.00		4.0x2	16.00	1440.00
14	Đường D9	8-8	88	8.00		4.0x2	16.00	1408.00
15	Đường D10	8-8	178	8.00		4.0x2	16.00	2848.00
16	Đường D11	8-8	180	8.00		4.0x2	16.00	2880.00
17	Đường N2	8-8	1020	8.00		4.0x2	16.00	16320.00
18	Đường N3	8-8	990	8.00		4.0x2	16.00	15840.00
19	Đường N4	8-8	163	8.00		4.0x2	16.00	2608.00
20	Đường N5	8-8	322	8.00		4.0x2	16.00	5152.00
21	Đường N6	8-8	217	8.00		4.0x2	16.00	3472.00
22	Đường N7	8-8	217	8.00		4.0x2	16.00	3472.00
23	Đường Cầu Dây	8-8	189	8.00		4.0x2	16.00	3024.00

b.3. Đầu mối giao thông, bãi đậu xe, chỗ quay xe :

- Nút giao thông: Tại các điểm giao cắt giữa các trục giao thông đối ngoại và các trục đường chính của đô thị cần thiết phải xây dựng các nút giao thông giao cắt cùng cốt, thiết kế quảng trường các đảo cây xanh trung tâm và đảo dẫn hướng.
- Xây dựng các bãi đỗ xe tập trung tại khu vực công viên TĐTT, các bãi đỗ xe nhỏ tại các công trình công cộng, dịch vụ, diện tích tùy theo quy mô các công trình.

b.5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được :

- **Giao thông đối ngoại:**
- + Diện tích đất giao thông đối ngoại: 92.600 m².
- + Tỷ lệ đất giao thông đối ngoại: 21,76%.

+ Tổng chiều dài giao thông đối ngoại: 3.422 m.

- **Giao thông nội bộ:**

- Diện tích đất giao thông nội bộ: 88.025 m².

- Tỷ lệ đất giao thông nội bộ: 20,69%.

- Tổng chiều dài giao thông nội bộ: 4.629 m.

c. Tổng hợp đường dây đường ống:

- Các đường ống đều phải đặt khu vực vỉa hè, khu cây xanh 2 bên đường. Khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây đường ống được quy định trong các tiêu chuẩn kỹ thuật.

- Trường hợp nếu vỉa hè không đủ rộng để bố trí với khoảng cách theo đúng quy định thì tùy từng trường hợp cụ thể phải bố trí đường dây đường ống trên mặt cắt ngang cũng như trên mặt bằng cho phù hợp.

- Khi thiết kế các đường dây, đường ống thường xảy ra các trường hợp như sau :

Trường hợp cống thoát nước bản (hoặc mưa) qua đường, cắt nhau cùng cốt với cống thoát nước mưa (hoặc bản) :

+ Cách giải quyết : Xây hố ga kỹ thuật tại vị trí giao cắt giữa 2 đường ống.

+ Trường hợp trên, nhưng tại hoặc gần vị trí giao cắt giữa 2 đường ống có hố ga của cống thoát nước mưa (hoặc bản):

+ Cách giải quyết : Thay hố ga của cống thoát nước mưa (hoặc bản) bằng hố ga kỹ thuật.

Trường hợp khi các đường dây, đường ống khác, như cấp nước, thông tin liên lạc, điện chiếu sáng ... cắt nhau cùng cốt với đường ống thoát nước mưa hoặc nước bản, cách giải quyết:

+ Các đường dây đường ống này phải đi vòng lên hoặc vòng xuống để tránh đường ống thoát nước mưa hoặc nước bản.

+ Đường dây đường ống sâu hơn được xây dựng trước đường dây đường ống cạn hơn

d. Khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí :

Bảng 15. Bảng khái toán kinh phí giao thông

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Mặt đường	m ²	87.113	1.500.000	130.669.500.000
2	Vỉa hè	m ²	87.043	800.000	69.634.400.000
	Tổng cộng				200.303.900.000

Kinh phí xây dựng hệ thống giao thông khoảng 200,303 tỷ đồng.

e. Hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng :

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/500.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến, khoảng lùi tối thiểu công trình đối với đường quy hoạch được xác định như sau:

+ Công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng: Tối thiểu 6m, còn phụ thuộc vào tầng cao xây dựng công trình.

+ Nhà liên kế: 0m

+ Nhà ở liên kế tái định cư: 0m.

+ Nhà ở biệt thự: Tối thiểu 3m

+ Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 6m.

+ Công viên cây xanh - TDTT: 6m.

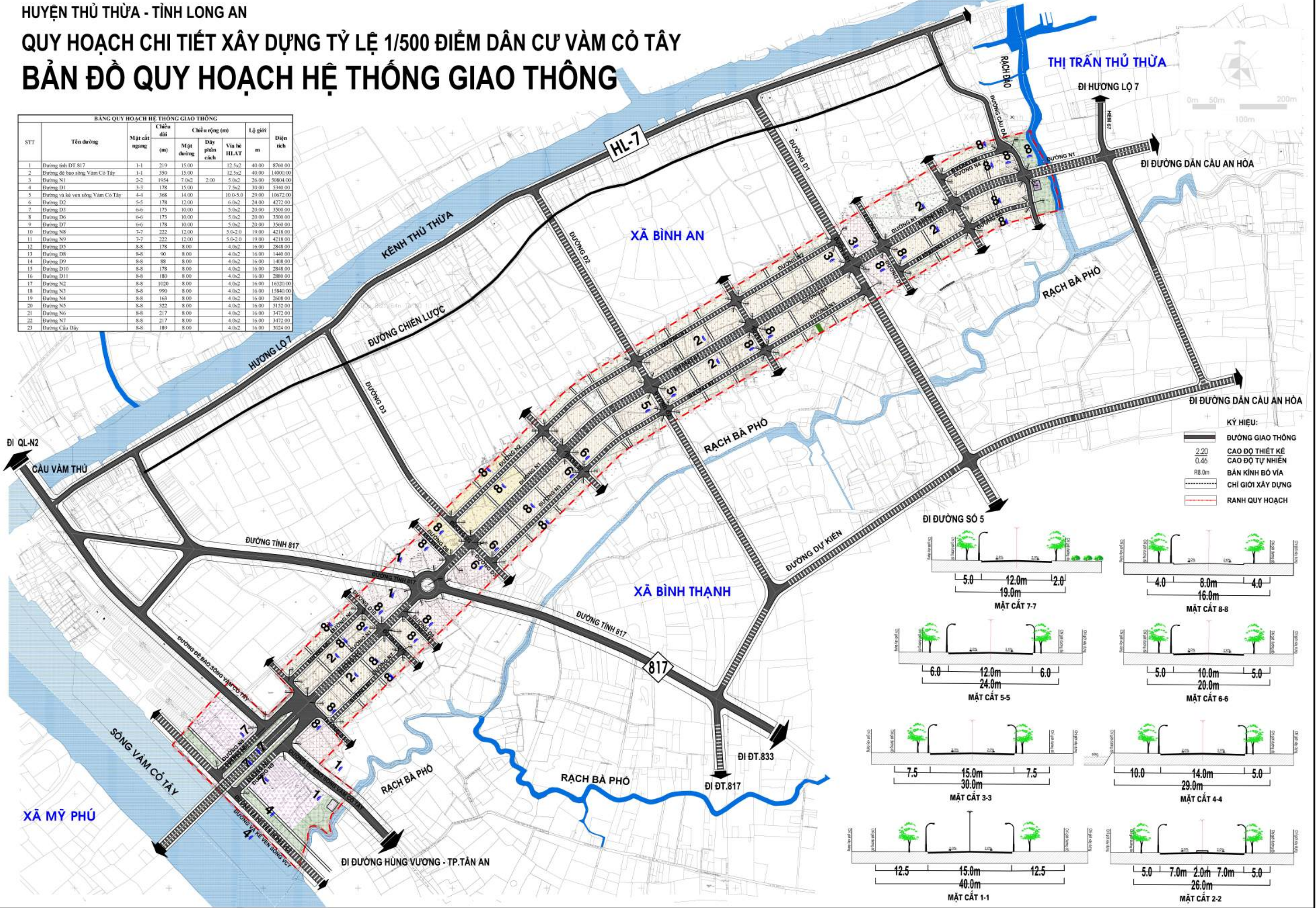
- Cắm mốc xây dựng: được lập trên bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500 tại khu vực thiết kế.

HUYỆN THỦ THỪA - TỈNH LONG AN

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG

BẢNG QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG								
STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều dài		Lộ giới		Diện tích	
			(m)	Mặt đường	Đáy phân cách	Via hè H/LAT		m
1	Đường tỉnh ĐT. 817	1-1	219	15.00	12.5x2	40.00	8760.00	
2	Đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây	2-2	1954	7.0x2	2.00	12.5x2	40.00	18000.00
3	Đường N1	3-3	178	15.00	7.5x2	26.00	5340.00	
4	Đường D1	4-4	368	14.00	10.0x5.0	20.00	10672.00	
5	Đường và kè ven sông Vàm Cỏ Tây	5-5	178	12.00	6.0x2	24.00	4272.00	
6	Đường D2	6-6	175	10.00	5.0x2	20.00	3500.00	
7	Đường D3	7-7	175	10.00	5.0x2	20.00	3500.00	
8	Đường D6	8-8	175	10.00	5.0x2	20.00	3500.00	
9	Đường D7	9-9	178	10.00	5.0x2	20.00	3560.00	
10	Đường N8	2-7	222	12.00	5.0x2.0	19.00	4218.00	
11	Đường N9	2-7	222	12.00	5.0x2.0	19.00	4218.00	
12	Đường D5	8-8	178	8.00	4.0x2	16.00	2848.00	
13	Đường D8	8-8	90	8.00	4.0x2	16.00	1440.00	
14	Đường D9	8-8	88	8.00	4.0x2	16.00	1408.00	
15	Đường D10	8-8	178	8.00	4.0x2	16.00	2848.00	
16	Đường D11	8-8	180	8.00	4.0x2	16.00	2880.00	
17	Đường N2	8-8	1020	8.00	4.0x2	16.00	16320.00	
18	Đường N3	8-8	990	8.00	4.0x2	16.00	15840.00	
19	Đường N4	8-8	163	8.00	4.0x2	16.00	2608.00	
20	Đường N5	8-8	322	8.00	4.0x2	16.00	5152.00	
21	Đường N6	8-8	217	8.00	4.0x2	16.00	3472.00	
22	Đường N7	8-8	217	8.00	4.0x2	16.00	3472.00	
23	Đường Cầu Dầy	8-8	189	8.00	4.0x2	16.00	3024.00	



X.3. Quy hoạch cấp nước:

a. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất 1/500.
- QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.
- Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 13606: 2023 "Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế".
- Tiêu chuẩn 06 -2020 phòng cháy chữa cháy mạng ngoài và công trình.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình: QCVN 06 : 2021/BXD

b. Tiêu chuẩn dùng nước:

- Tiêu chuẩn dùng nước sinh hoạt: 120 l/người.ngđ.
- Nước dịch vụ công cộng: 10% nhu cầu dùng nước sinh hoạt.
- Nước tưới cây, rửa đường: 10% nhu cầu dùng nước sinh hoạt.
- Nước thất thoát, rò rỉ: 15% tổng nhu cầu dùng nước

(a) Dự báo nhu cầu dùng nước:

Bảng 16. Bảng tính toán nhu cầu dùng nước sinh hoạt

STT	Hạng mục	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Nhu cầu M ³ /ngđ
1	Dân cư	4800	Người	120	576
2	Công cộng - dịch vụ			10%sh	58
3	Tưới cây, rửa đường			10%sh	58
4	Thất thoát, rò rỉ			15%	86
	Tổng cộng				778
	Làm tròn				800

Tổng lưu lượng nước ước tính sử dụng: 800 m³/ngày.đêm.

•Nhu cầu cấp nước chữa cháy:

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy q = 20 l/s cho 1 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy. Lưu lượng nước chữa cháy dự trữ trong bể nước sạch tại trạm cấp nước trong QHPK là:

$$Q_{cc} = \frac{20 \times 3600 \times 3 \times 2}{1000} = 432 \text{ m}^3$$

c. Quy hoạch mạng lưới nước:

d.1. Nguồn nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế lấy từ nhà máy nước Nhị Thành.

d.2. Mạng lưới cấp nước:

- Từ hệ thống nhà máy nước Nhị Thành theo tuyến ống Ø200 chạy dọc đường tỉnh 817 dẫn về khu vực quy hoạch. Xây dựng tuyến ống Ø110 trên các trục đường nội bộ, cấp cho các khu chức năng của khu vực quy hoạch.
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng kết hợp : mạng vòng và mạng nhánh; để đảm bảo áp lực nước trong ống ổn định trong những giờ cao điểm thì bố trí chủ yếu là tuyến mạch vòng, những khu vực nhỏ và dùng nước ít mới bố trí mạch nhánh.
- Ống cấp nước được ưu tiên bố trí trên vỉa hè và chạy dọc theo các trục đường. Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất tối thiểu 0,7m và cách móng công trình 1,5m

- Mạng lưới ống cấp được bố trí sao cho chiều dài các tuyến ống nhỏ, đảm bảo lưu lượng và áp lực cho tất cả các điểm lấy nước trong khu vực quy hoạch.
- Ống cấp nước từ Ø110 dùng ống HDPE hoặc uPVC (với đường kính ống quy ước). Ống nhựa phải sản xuất theo tiêu chuẩn phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn.
- Phụ tùng ống:
 - + Phụ tùng cấp nước trong công trình dùng phụ tùng gang hoặc nhựa.
 - + Van nước dùng loại van bằng gang. Đầu van có kích thước 30x30. Hai đầu ra vào van là mặt bít. Ống nối hống van là loại ống nhựa HDPE Ø168 có chiều dài phù hợp với chiều sâu đặt van.
 - + Phụ tùng ống nước phải được đặt trên gối đỡ nhằm đảm bảo các mối nối không bị phá vỡ do áp lực và vận tốc nước trong ống.
 - + Hồ van dùng nắp van bằng gang đúc sẵn

d.3. Hệ thống cấp nước chữa cháy :

- Mạng lưới tuyến ống được thiết kế đảm bảo yêu cầu cấp nước chữa cháy. Tại thời điểm có cháy mạng lưới phải đảm bảo cung cấp đủ áp lực và lưu lượng nước chữa cháy và phải đảm bảo nhu cầu dùng nước của mạng lưới đạt 80% nhu cầu dùng nước bình thường. Áp lực tự do tại hống cứu hỏa đặt tại điểm bất lợi nhất phải đạt 10m theo quy định. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí hống lấy nước chữa cháy đặt cách nhau khoảng 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của hồ điều hòa để chữa cháy.

d. Khối lượng xây dựng và kinh phí xây dựng :

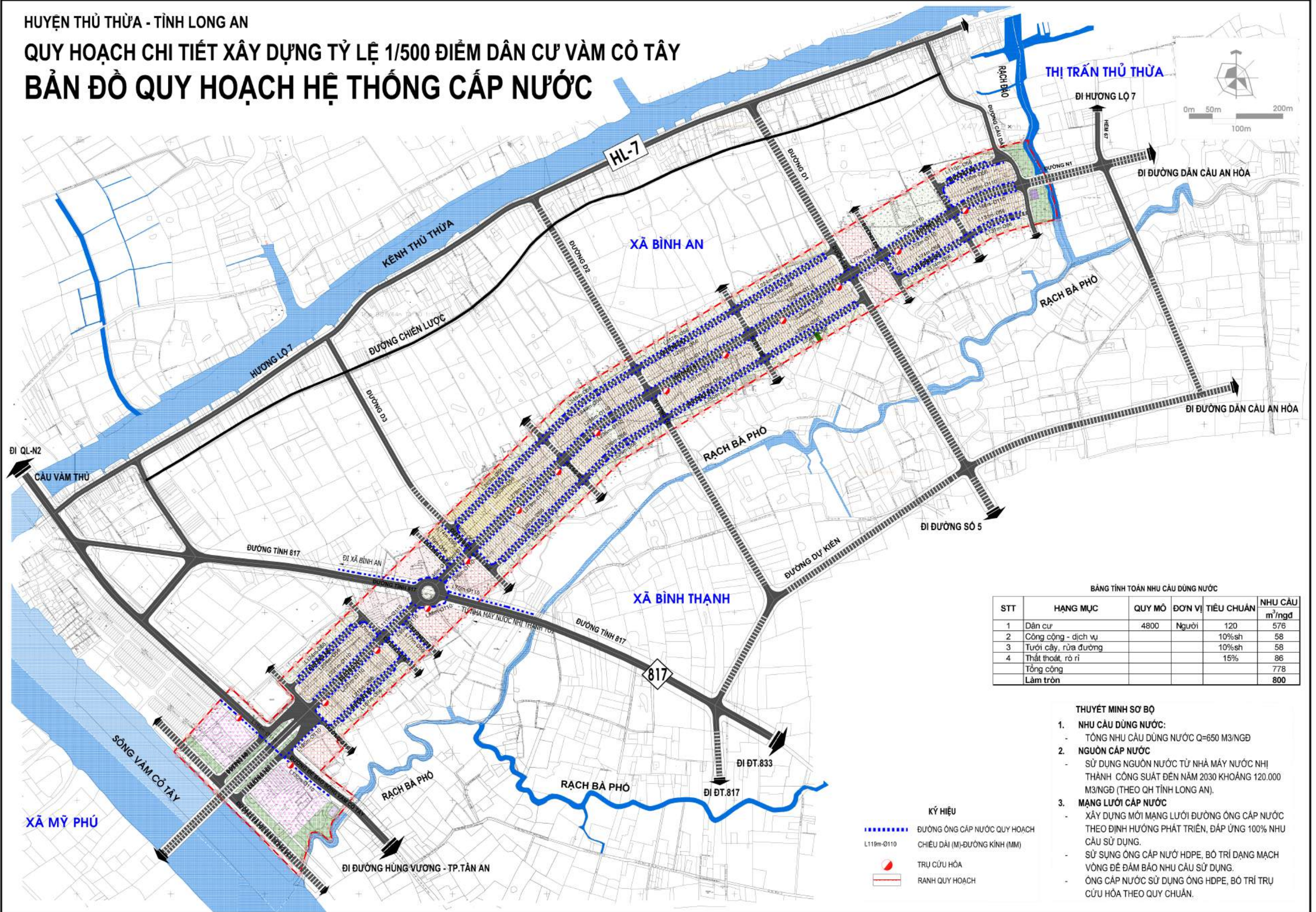
- Tuyến ống cấp nước Ø 110, Ø56.
- Tổng số trụ cứu hỏa là 15 trụ.

Bảng 17. Bảng khối lượng và khái toán kinh phí hệ thống cấp nước

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Ống Ø110	1315	m	1.900.000	2.498.500.000
2	Ống Ø56	20478	m	1.500.000	30.717.000.000
3	Trụ chữa cháy	15	trụ	20.000.000	300.000.000
	Tổng cộng				33.215.500.000

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước khoảng 32,215 tỷ đồng chẵn.

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC



BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG NƯỚC

STT	HẠNG MỤC	QUY MÔ	ĐƠN VỊ	TIÊU CHUẨN	NHU CẦU m ³ /ngđ
1	Dân cư	4800	Người	120	576
2	Công cộng - dịch vụ			10%sh	58
3	Tưới cây, rửa đường			10%sh	58
4	Thất thoát, rò rỉ			15%	86
	Tổng cộng				778
	Làm tròn				800

THUYẾT MINH SƠ BỘ

- NHU CẦU DÙNG NƯỚC:**
 - TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC Q=650 M3/NGĐ
- NGUỒN CẤP NƯỚC**
 - SỬ DỤNG NGUỒN NƯỚC TỪ NHÀ MÁY NƯỚC NHỊ THÀNH CÔNG SUẤT ĐẾN NĂM 2030 KHOẢNG 120.000 M3/NGĐ (THEO QH TỈNH LONG AN).
- MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC**
 - XÂY DỰNG MỚI MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC THEO ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN, ĐÁP ỨNG 100% NHU CẦU SỬ DỤNG.
 - SỬ DỤNG ỐNG CẤP NƯỚC HDPE, BỐ TRÍ DẠNG MẠCH VÒNG ĐỂ ĐẢM BẢO NHU CẦU SỬ DỤNG.
 - ỐNG CẤP NƯỚC SỬ DỤNG ỐNG HDPE, BỐ TRÍ TRỤ CỨU HÒA THEO QUY CHUẨN.

KÝ HIỆU

- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC QUY HOẠCH
 CHIỀU DÀI (M)-ĐƯỜNG KÍNH (MM)
 L119m-Ø110
- TRỤ CỨU HÒA
- RANH QUY HOẠCH

X.4. Quy hoạch cấp điện:

a. Cơ sở pháp lý:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021-BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD.
- Và một số tiêu chuẩn, văn bản khác.

b. Tiêu chuẩn cấp điện

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt dân dụng :
 - + Điện năng: 1.000 kWh/người.năm.
 - + Phụ tải : 500 W/người.
- Nhu cầu điện cho công trình công cộng bằng 35% nhu cầu điện sinh hoạt.

c. Phụ tải điện :

Bảng 18. Tổng hợp số liệu phụ tải điện cho toàn khu quy hoạch như sau:

Tt	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
I/. Dân dụng :			
1	Dân số	Người	4.800
2	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/ng/năm	1.000
3	Phụ tải bình quân	W/người	500
4	Thời gian sử dụng công suất cực đại	H/năm	3000
5	Điện năng	Kwh/năm	4800000
6	Công suất điện	Kw	1600
III/. Công trình công cộng và dịch vụ :			
7	Điện năng (35% dân dụng)	Kwh/ng/năm	1920000
8	Công suất điện (35% dân dụng)	Kw	640
III/. Tổng cộng :			
9	Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng	Kw	2576
10	Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng	Kwh/năm	7728000

d. Định hướng quy hoạch mạng lưới cấp điện:

d.1. Nguồn điện:

- Sử dụng Trạm biến áp 110kV Thủ Thừa để cấp điện cho khu vực quy hoạch.

d.2. Lưới điện :

d.2.1. Lưới trung thế 22kV:

- Các tuyến điện 22kV được đi ngầm theo định hướng ngầm hóa mạng lưới điện của Tập đoàn điện lực Việt Nam, sử dụng cáp XLPE 24kV chôn trong đất.

d.2.2. Lưới hạ thế 0,4kV :

- Lưới điện hạ thế 0,4kV trên không hiện hữu (cung cấp và chiếu sáng) được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư mới một số tuyến để đảm bảo yêu cầu quy hoạch.

d.2.3. Lưới chiếu sáng:

- Các tuyến đầu tư mới sẽ được đi ngầm theo định hướng ngầm hóa mạng lưới điện của Tập đoàn điện lực Việt Nam. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 220V, công suất từ 150W đến

250W, đặt cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét, cách khoảng 25 đến 30 mét dọc theo đường.

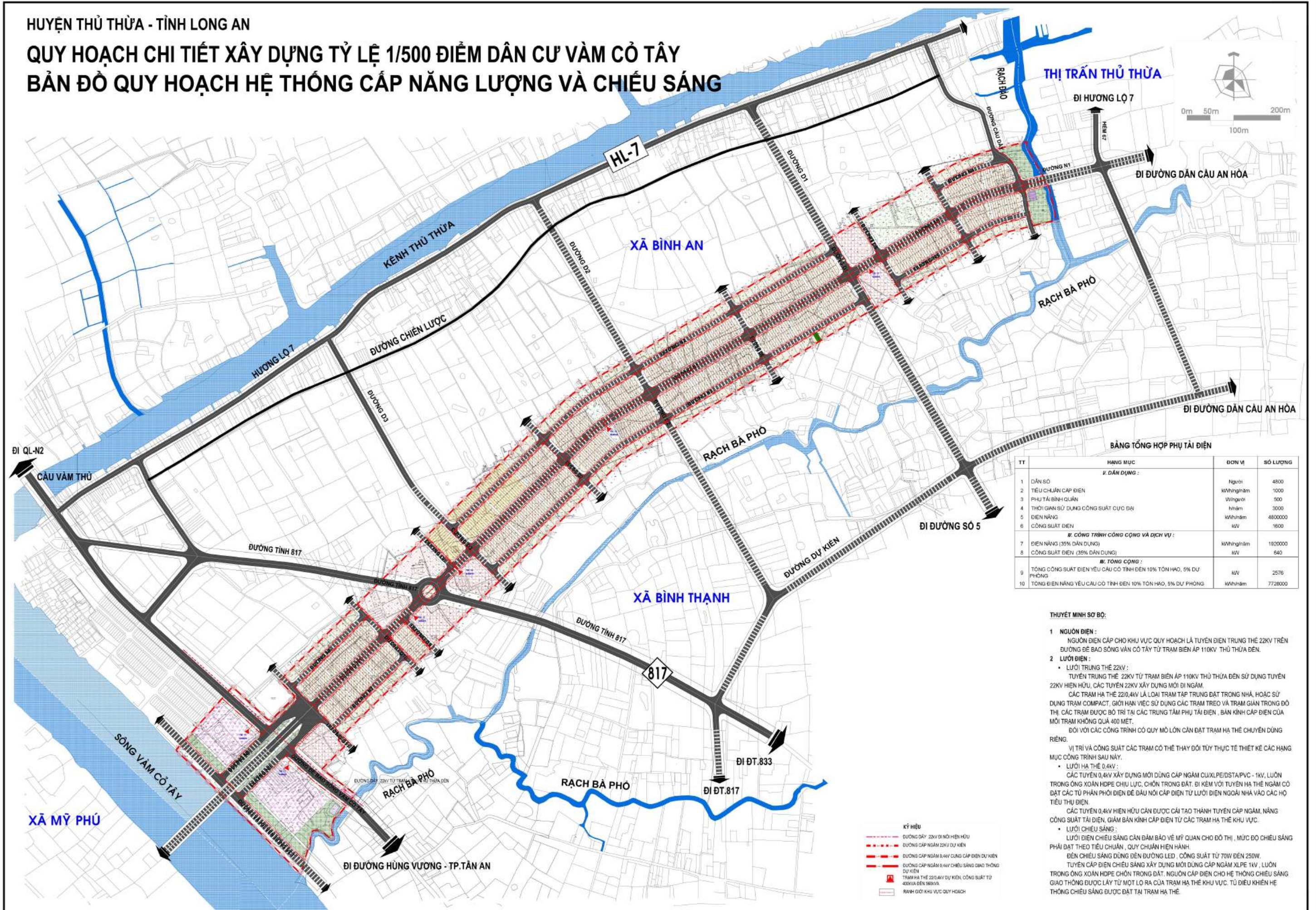
e. Khái toán chi phí cấp năng lượng và chiếu sáng:

Bảng 19. Bảng khái toán chi phí cấp năng lượng và chiếu sáng

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Đơn giá (VNĐ)	Khối lượng	Thành tiền (VNĐ)
1	Xây mới đường dây ngầm 22kV (mạch chính)	km	900.000.000	0.56	504.000.000
2	Xây mới đường dây ngầm 0.4kV (mạch cung cấp – tuyến chính)	km	847.920.000	7.32	6.206.774.400
3	Xây mới đường dây ngầm 0.4kV (mạch đèn đường – tuyến chính)	km	709.794.000	7.10	5.039.537.400
4	Xây mới các trạm hạ thế 22/0.4kV	kVA	4.000.000	2400.00	9.600.000.000
	Tổng cộng				21.350.311.800

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống cấp điện khoảng 21,35 tỷ đồng chẵn.

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG**



BẢNG TỔNG HỢP PHỤ TẢI ĐIỆN

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
I. DẪN DỰNG :			
1	DẪN SỐ	Người	4800
2	TIÊU CHUẨN CẤP ĐIỆN	kWh/người.năm	1000
3	PHỤ TẢI BÌNH QUẢN	W/người	500
4	THỜI GIAN SỬ DỤNG CÔNG SUẤT CỰC ĐẠI	giờ.năm	3000
5	ĐIỆN NĂNG	kWh/năm	4800000
6	CÔNG SUẤT ĐIỆN	kW	1600
II. CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG VÀ DỊCH VỤ :			
7	ĐIỆN NĂNG (35% DẪN DỰNG)	kWh/người.năm	1620000
8	CÔNG SUẤT ĐIỆN (35% DẪN DỰNG)	kW	640
III. TỔNG CỘNG :			
9	TỔNG CÔNG SUẤT ĐIỆN YÊU CẦU CÓ TÍNH ĐẾN 10% TỒN HẠO, 5% DỰ PHÒNG	kW	2576
10	TỔNG ĐIỆN NĂNG YÊU CẦU CÓ TÍNH ĐẾN 10% TỒN HẠO, 5% DỰ PHÒNG	kWh/năm	7726000

THUYẾT MINH SƠ BỘ:

1 NGUỒN ĐIỆN :
 NGUỒN ĐIỆN CẤP CHO KHU VỰC QUY HOẠCH LÀ TUYẾN ĐIỆN TRUNG THẾ 22KV TRÊN ĐƯỜNG ĐÉ BAO SÔNG VÀM CỎ TÂY TỪ TRẠM BIẾN ÁP 110KV. THỦ THỪA ĐẾN.

2 LƯỚI ĐIỆN :

- LƯỚI TRUNG THẾ 22KV :
 TUYẾN TRUNG THẾ 22KV TỪ TRẠM BIẾN ÁP 110KV THỦ THỪA ĐẾN SỬ DỤNG TUYẾN 22KV HIỆN HỮU, CÁC TUYẾN 22KV XÂY DỰNG MỚI ĐI NGĂM.
 CÁC TRẠM HẠ THẾ 22/0,4KV LÀ LOẠI TRẠM TẬP TRUNG ĐẶT TRONG NHÀ, HOẶC SỬ DỤNG TRẠM COMPACT, GIỚI HẠN VIỆC SỬ DỤNG CÁC TRẠM TREO VÀ TRẠM GIÀN TRONG ĐÓ THỊ. CÁC TRẠM ĐƯỢC BỎ TRÍ TẠI CÁC TRUNG TÂM PHỤ TẢI ĐIỆN, BÀN KINH CẤP ĐIỆN CỦA MỖI TRẠM KHÔNG QUÁ 400 MÉT.
 ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH CỎ QUÝ MÔ LỚN CẦN ĐẶT TRẠM HẠ THẾ CHUYÊN DỤNG RIÊNG.
 VỊ TRÍ VÀ CÔNG SUẤT CÁC TRẠM CÓ THỂ THAY ĐỔI TÙY THỰC TẾ THIẾT KẾ CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH SAU NÀY.
- LƯỚI HẠ THẾ 0,4KV :
 CÁC TUYẾN 0,4KV XÂY DỰNG MỚI DÙNG CÁP NGĂM CU/XLPE/DSTA/PVC - 1KV, LƯƠN TRONG ỐNG XOÀN HOPE CHỊU LỰC, CHỖN TRONG ĐẤT. ĐI KÈM VỚI TUYẾN HẠ THẾ NGĂM CÓ ĐẶT CÁC TỦ PHÂN PHỐI ĐIỆN ĐÉ ĐẦU NỐI CẤP ĐIỆN TỪ LƯỚI ĐIỆN NGOÀI NHÀ VÀO CÁC HỘ TIỂU THỰ ĐIỆN.
 CÁC TUYẾN 0,4KV HIỆN HỮU CẦN ĐƯỢC CẢI TẠO THÀNH TUYẾN CẤP NGĂM, NÂNG CÔNG SUẤT TẢI ĐIỆN, GIẢM BÀN KINH CẤP ĐIỆN TỪ CÁC TRẠM HẠ THẾ KHU VỰC.
- LƯỚI CHIẾU SÁNG :
 LƯỚI ĐIỆN CHIẾU SÁNG CẦN ĐẢM BẢO VỀ MỸ QUAN CHO ĐÓ THỊ, MỨC ĐỘ CHIẾU SÁNG PHẢI ĐẠT THEO TIÊU CHUẨN, QUY CHUẨN HIỆN HÀNH.
 ĐÉN CHIẾU SÁNG DÙNG ĐÉN ĐƯỜNG LED, CÔNG SUẤT TỪ 70W ĐẾN 250W.
 TUYẾN CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG XÂY DỰNG MỚI DÙNG CẤP NGĂM XLPE 1KV, LƯƠN TRONG ỐNG XOÀN HOPE CHỖN TRONG ĐẤT. NGUỒN CẤP ĐIỆN CHO HÉ THỐNG CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG ĐƯỢC LẤY TỪ MỘT LỘ RA CỦA TRẠM HẠ THẾ KHU VỰC. TỪ ĐIỀU KIỆN HÉ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐƯỢC ĐẶT TẠI TRẠM HẠ THẾ.

KÝ HIỆU

- DƯỠNG DÂY 22KV ĐI NỐI HIỆN HỮU
- DƯỠNG CẤP NGĂM 22KV DỰ KIẾN
- DƯỠNG CẤP NGĂM 0,4KV CUNG CẤP ĐIỆN DỰ KIẾN
- DƯỠNG CẤP NGĂM 0,4KV CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG DỰ KIẾN
- TRẠM HẠ THẾ 22/0,4KV DỰ KIẾN, CÔNG SUẤT TỪ 400KVA ĐẾN 900KVA
- BÀN KINH KHU VỰC QUY HOẠCH

X.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

a. Cơ sở pháp lý :

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD.
- Quy chuẩn QCVN 32:2020/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng ngoại vi viễn thông;
- Và một số tiêu chuẩn, văn bản khác.

b. Phương pháp thiết kế và tính toán:

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được ghép nối vào trung tâm viễn thông của viễn thông Tỉnh Long An.
- Căn cứ vào Nghị quyết số: 26/2022/UBTVQH15.
- Tỷ lệ ADSL: 100% được sử dụng đường truyền ADSL.

Bảng 20: Tính toán thiết bị thuê bao dự kiến

TT	Hạng mục	Số lượng (người)	Dự kiến thuê bao (người-thuê bao/ha)	Số thuê bao cần thiết
1	Dân số	4800	100 thuê bao/100 dân	4800
2	Dự phòng 10%	480		
3	Thuê bao cần thiết	5280		

c. Giải pháp thiết kế:

c.1. Mạng mạch chuyển:

- Phát triển hệ thống thông tin liên lạc theo định hướng chung của huyện Thủ Thừa.
- Dự kiến xây dựng mới các tổng đài điện thoại khi các khu đô thị mới được xây dựng để phục vụ người dân trong khu quy hoạch và các khu vực lân cận, đồng bộ với hệ thống đang khai thác trên mạng, bao gồm cả các trang thiết bị phụ trợ như: máy phát điện dự phòng, hệ thống tiếp đất và chống sét, trạm điện, hệ thống báo cháy...

c.2. Hệ thống truyền dẫn:

- Xây dựng mạng cáp quang kết nối các tổng đài trên toàn khu vực quy hoạch, thực hiện thay thế các tuyến viba bằng cáp quang và tổ chức mạng vòng cáp quang đến tất cả khu quy hoạch.
- Thành lập các vòng Ring tăng độ an toàn cho mạng, thay thế các tuyến truyền dẫn viba bằng truyền dẫn quang.
- Vận hành song song 2 phương thức cáp quang (sử dụng chính) và viba (để dự phòng) cho hệ thống viễn thông.

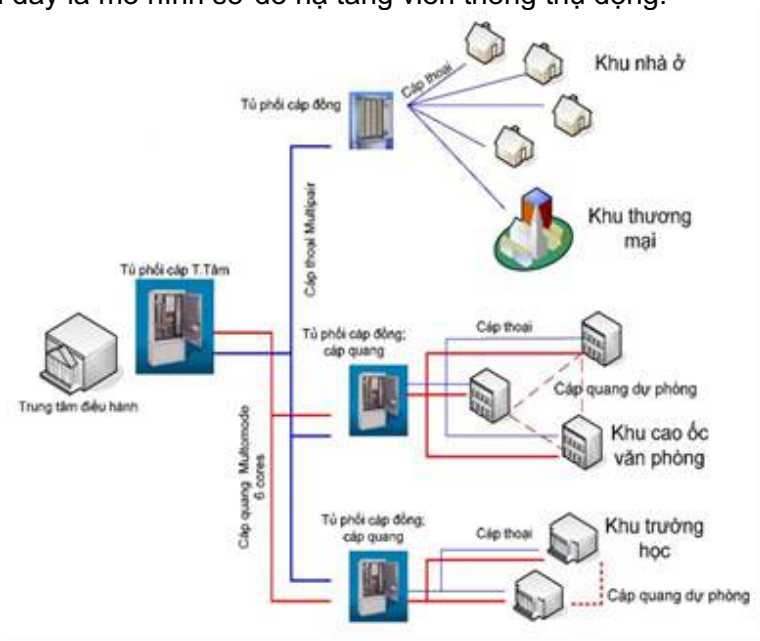
c.3. Hệ thống cột ăng ten:

- Triển khai xây dựng, lắp đặt mới các cột ăng ten A1 ở các khu dân cư mới, khu trung tâm đô thị nhưng phải đảm bảo theo hướng thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan đô thị tại các khu vực.
- Đối với một số trường hợp đặc biệt (trung tâm viễn thông, truyền dẫn, phát sóng phát thanh truyền hình...) cho phép doanh nghiệp duy trì độ cao hiện trạng, đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp.

c.4. Mạng ngoại vi:

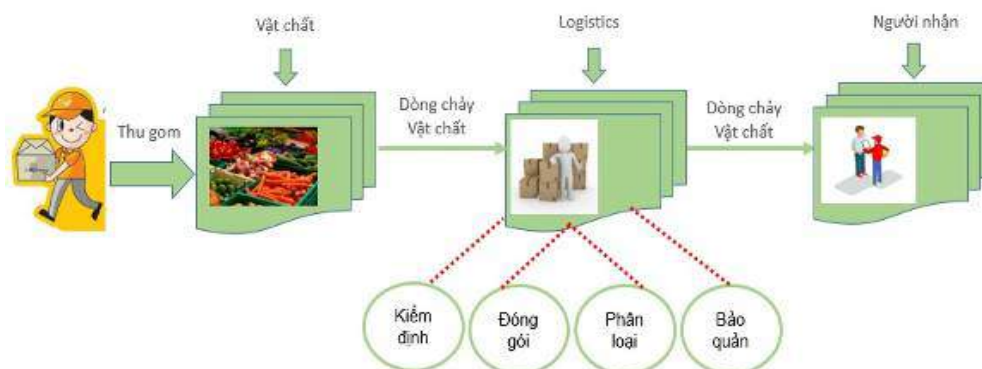
- Cáp mạng sử dụng là loại cáp quang ngầm đi trong cống bể (ngầm) để đáp ứng tốt các dịch vụ viễn thông trong tương lai.

- Các đường cáp viễn thông, đường dây thuê bao, truyền hình cáp kết hợp đi dọc các tuyến đường, cầu cống, hè phố, đường điện để thuận lợi cho việc lắp đặt sửa chữa, bảo dưỡng và bảo vệ công trình. Cần kết hợp thi công hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như: giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, điện...
- Ngoài ra, các tuyến cáp dọc theo các đường trục chính, các khu dân cư được ngầm hóa; các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng được ưu tiên đặt tại các điểm công cộng để phục vụ nhu cầu người sử dụng. vụ nhu cầu người sử dụng. Các tuyến cáp treo hiện hữu trong tương lai sẽ được ngầm hóa trên các tuyến trục giao thông nội thị để tạo mỹ quan đô thị trong tương lai.
- Dưới đây là mô hình sơ đồ hạ tầng viễn thông thụ động:



c.5 Các dịch vụ bưu chính:

- Ứng dụng các công nghệ số để giúp người dân, tổ chức, doanh nghiệp bán các sản phẩm thông qua sàn thương mại điện tử của doanh nghiệp bưu chính (Voso-Viettel Post, Postmart-Vnpost...) và vận chuyển đến người mua.
- Phát triển các ứng dụng cho phép người dùng tạo đơn hàng trực tuyến, đồng thời hỗ trợ giải pháp quảng cáo số, công khai chi phí vận chuyển để thúc đẩy hoạt động bán hàng trên sàn thương mại điện tử.



Xây dựng hạ tầng bưu chính đảm bảo dòng chảy vật chất của nền kinh tế số

c.6. Các dịch vụ viễn thông:

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin và truyền thông tiên tiến, hiện đại, hoạt động hiệu quả, an toàn và tin cậy, có độ bao phủ rộng khắp. Phát triển mạnh mẽ thế hệ sau

(NGN) nhằm cung cấp đa dịch vụ trên một hạ tầng thống nhất. Đẩy mạnh phát triển mạng truy nhập băng rộng để bảo đảm phát triển các ứng dụng trên mạng như: chính phủ điện tử, thương mại điện tử, đào tạo, khám chữa bệnh từ xa và các ứng dụng khác.

- Các mạng viễn thông di động phát triển hệ thống thông tin di động thứ 4,5 (4,5G) và các thế hệ tiếp sau. Phát triển các dịch vụ phù hợp với xu hướng hội tụ công nghệ phát thanh, truyền hình, công nghệ thông tin và viễn thông, đáp ứng kịp thời nhu cầu trao đổi thông tin của toàn xã hội, thỏa mãn đời sống của người dân trong khu vực.

Xây dựng mạng chuyển mạch đa dịch vụ tốc độ cao với công nghệ chuyển mạch theo giao thức IP và ATM. Bên cạnh đó cần khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng chung hạ tầng viễn thông thụ động (điểm phục vụ công cộng, nhà, trạm, cột ăng ten, cống bể cáp ngầm...) để đảm bảo cảnh quan, môi trường và quy hoạch đô thị.

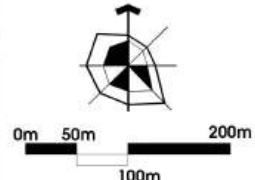
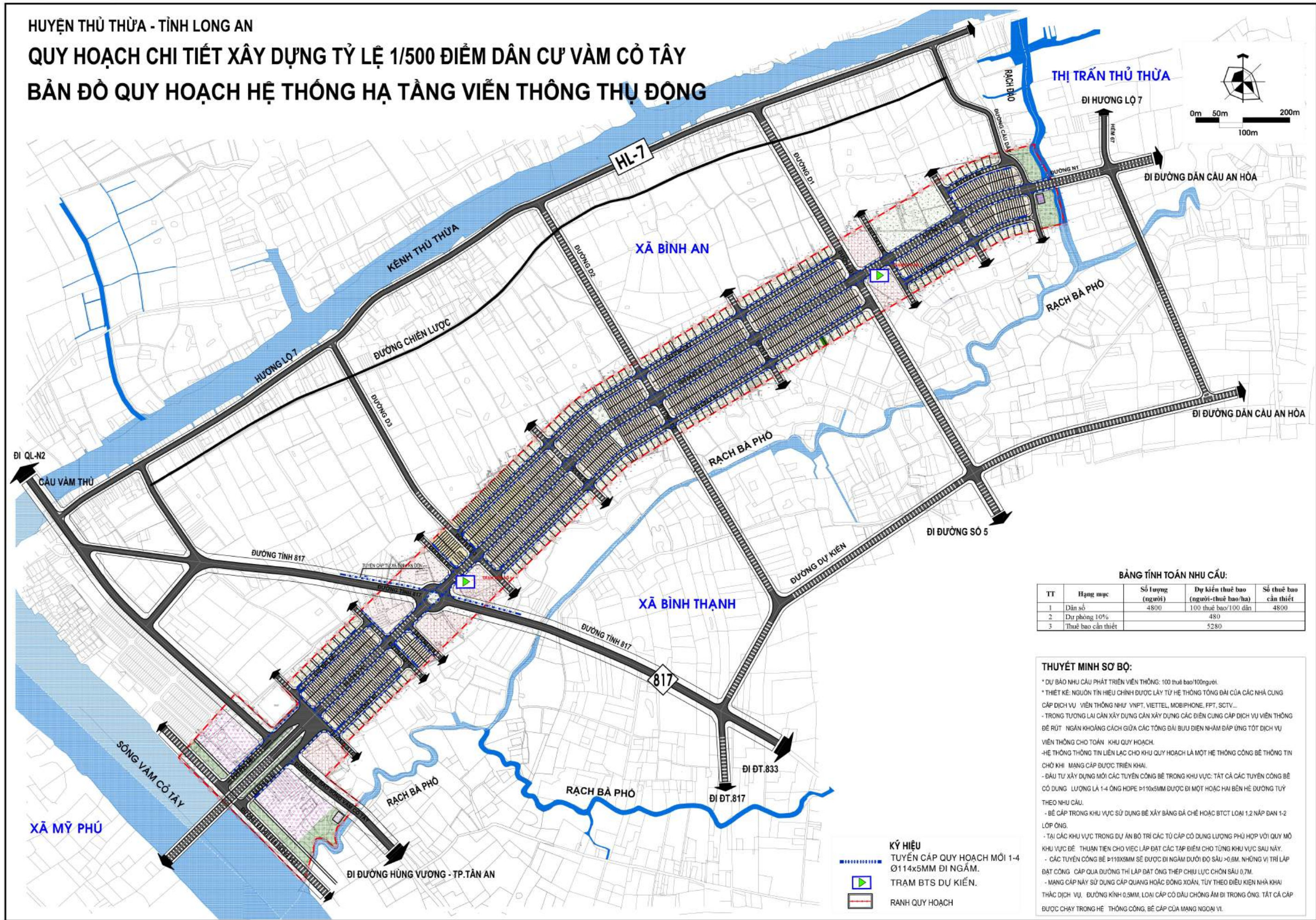
d. Bảng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Tuyến cáp chính	km	5,26	80.000.000	421.200.000
2	Tuyến cáp phối	km	11,65	50.000.000	597.000.000
	Tổng				1.018.200.000

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc khoảng 1,02 tỷ đồng.

(Kinh phí trên chỉ tính cho các trục đường chính, các trục đường nội bộ. chi phí xây dựng tổng đài bưu điện, nhà trạm, ... sẽ được đầu tư xây dựng bởi các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công.)

HUYỆN THỦ THỪA - TỈNH LONG AN
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG



BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU:

TT	Hạng mục	Số lượng (người)	Dự kiến thuê bao (người- thuê bao/ha)	Số thuê bao cần thiết
1	Dân số	4800	100 thuê bao/100 dân	4800
2	Dự phòng 10%		480	
3	Thuê bao cần thiết		5280	

THUYẾT MINH SƠ BỘ:

- * DỰ BÁO NHU CẦU PHÁT TRIỂN VIỄN THÔNG: 100 thuê bao/100 người.
- * THIẾT KẾ: NGUỒN TÍN HIỆU CHÍNH ĐƯỢC LẤY TỪ HỆ THỐNG TỔNG ĐÀI CỦA CÁC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ VIỄN THÔNG NHƯ VNPT, VIETTEL, MOBIPHONE, FPT, SCTV...
- TRONG TƯƠNG LAI CẦN XÂY DỰNG CÁN XÂY DỰNG CÁC ĐIỂM CUNG CẤP DỊCH VỤ VIỄN THÔNG BỀ RÚT - NGĂN KHOẢNG CÁCH GIỮA CÁC TỔNG ĐÀI BỤI ĐIỆN NHẪM ĐÁP ỨNG TỐT DỊCH VỤ VIỄN THÔNG CHO TOÀN KHU QUY HOẠCH.
- HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC CHO KHU QUY HOẠCH LÀ MỘT HỆ THỐNG CÔNG BẰNG THÔNG TIN CHỖ KHÍ MANG CẤP ĐƯỢC TRIỂN KHAI.
- ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MỚI CÁC TUYẾN CÔNG BẰNG TRONG KHU VỰC: TẤT CẢ CÁC TUYẾN CÔNG BẰNG CÓ DUNG LƯỢNG LÀ 1-4 ỒNG HDPE Ø114x5MM ĐƯỢC ĐI MỘT HẠCH HAI BÊN HỀ ĐƯỜNG TỰ THEO NHU CẦU.
- BẰNG CẤP TRONG KHU VỰC SỬ DỤNG BẰNG BẰNG CHẾ HOẶC BTCT LOẠI 1.2 NẤP ĐẠN 1-2 LỚP ỒNG.
- TẠI CÁC KHU VỰC TRONG DỰ ÁN BỎ TRÁI CÁC TỤ CÁP CÓ DUNG LƯỢNG PHÙ HỢP VỚI QUY MÔ KHU VỰC ĐỂ THUAN TIEN CHO VIỆC LẮP ĐẶT CÁC TẬP ĐIỂM CHO TỪNG KHU VỰC SAU NÀY.
- CÁC TUYẾN CÔNG BẰNG Ø114x5MM SẼ ĐƯỢC ĐI NGÂM DƯỚI ĐỘ SÂU >0.8M. NHỮNG VỊ TRÍ LẮP ĐẶT CÔNG CÁP QUÁ ĐƯỜNG THÌ LẮP ĐẶT ỒNG THẺP CHỊU LỰC CHỖN SÂU 0.7M.
- MANG CẤP NÀY SỬ DỤNG CÁP QUANG HOẶC ĐỒNG XỐN, TỰ THEO ĐIỀU KIỆN NHÀ KHAI THÁC DỊCH VỤ. ĐƯỜNG KÍNH 0.5MM. LOẠI CÁP CÓ ĐẦU CHỖN ẨM ĐI TRONG ỒNG. TẤT CẢ CÁP ĐƯỢC CHẠY TRONG HỀ THỐNG CÔNG, BẰNG CẤP CỦA MANG NGOÀI VỊ.

KÝ HIỆU
 TUYẾN CẤP QUY HOẠCH MỖI 1-4 Ø114x5MM ĐI NGÂM.
 TRẠM BTS DỰ KIẾN.
 RANH QUY HOẠCH

X.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

a. Hệ thống thoát nước thải

a.1. Tiêu chuẩn thoát nước:

- Tiêu chuẩn thoát nước = 100% lượng nước cấp.

a.2. Lưu lượng nước thải:

Bảng 21: Thống kê lưu lượng nước thải

Stt	Hạng mục	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Nhu cầu
					M ³ /ngđ
1	Dân cư	4.800	Người	120	576,00
2	Công cộng - dịch vụ			0,15	57,60
3	Tổng cộng				633,60
4	Lưu lượng nước thải			100% nước cấp	633,60
	Làm tròn				650,00

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt : 650 (m³/ngđ)

a.3. Định hướng quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa.
- Toàn bộ nước thải từ các khu dân cư và các công trình công cộng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn. Sau đó thoát ra đường cống đưa về khu xử lý tập trung của khu quy hoạch.
- Xây dựng 2 trạm xử lý nước thải của khu vực với công suất khoảng 650m³/ngđ.

a.4. Giải pháp thoát nước cho khu vực gồm:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa nước thu gom về nhà máy xử lý nước thải.
- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn trước khi thoát ra cống thoát nước thải để thu gom nước thải về trạm xử lý của khu quy hoạch bố trí 2 trạm xử lý nước thải xây dựng ngầm, trạm xử lý nước thải số 1 tại khu vực phía Nam gần rạch Bà Phổ công suất Q=350 m³/ngđ, trạm xử lý nước thải số 2 ở phía Đông Bắc tại rạch Đào công suất Q= 300 m³/ngđ.
- Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2025/BTNMT trước khi thoát ra sông Vàm Cỏ Tây, rạch Bà Phổ, rạch Đào.

a.5. Mạng lưới thoát nước:

- Căn cứ vào phân khu, hình thức bố trí công trình và điều kiện tự nhiên, chia các khu vực làm nhiều lưu vực nhỏ.
- Trong các lưu vực tại các tuyến đường bố trí các tuyến cống thu gom từ các công trình đưa ra có đường kính D300 để đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.
- Cống thoát nước thải loại tự chảy dùng cống HDPE, cống đi trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường, dọc theo các sông, rạch, các khu cây xanh.
- Cống thoát nước từ trạm bơm đưa ra là cống áp lực sử dụng loại cống với vật liệu HDPE.

- Độ sâu chôn cống ban đầu 1,0m, độ dốc dọc cống nhỏ nhất theo tiêu chuẩn 1/D và độ dốc lớn nhất theo độ dốc địa hình.
- Bố trí hố ga thu nước trên toàn tuyến với khoảng cách 20-30m/hố, và tại các điểm chuyển hướng, hố ga xây dựng bằng BTCT với kích thước 800x800 có giải pháp bề mặt quét bi tum chống xâm thực.
 - + Vận tốc nước chảy lớn nhất: $V= 5\text{m/s}$ bảo đảm không phá hủy vật liệu.
 - + Vận tốc nhỏ nhất $V>0,6 \text{ m/s}$ đảm bảo vận tốc tự làm sạch.

b. Rác thải, nghĩa trang

b.1. Rác thải

- Tiêu chuẩn rác thải: 1,0 kg/người-ngày.
- Tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh khoảng 4,8 tấn/ngày.
 - + Tổ chức thu gom CTR hợp lý tại các khu vực, CTR được phân loại tại nguồn rồi đưa đến các điểm tập trung.
 - + Tất cả các loại CTR đều phải được thu gom, tái sử dụng, tái chế và xử lý triệt để bằng các công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường, phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, hạn chế tối đa khối lượng CTR phải chôn lấp.
- Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về bãi rác Tâm Sinh Nghĩa tại huyện Thạnh Hóa để xử lý.
- Tổ chức vận động, hướng dẫn dân cư phân loại chất thải rắn tại nguồn.
- Đối với các tụ điểm sinh hoạt công cộng,...cần phải trang bị thùng chứa rác công cộng. Các thùng rác phải có nắp đậy và được đặt tại các vị trí sao cho mọi người dễ nhìn thấy. Công nhân thu dọn hàng ngày bằng xe ép rác chạy dọc các tuyến hoặc thu gom vào các xe chứa rác lưu động.

b.2. Nghĩa trang

- Sử dụng nghĩa trang của xã Bình An và xã Tân Thành.

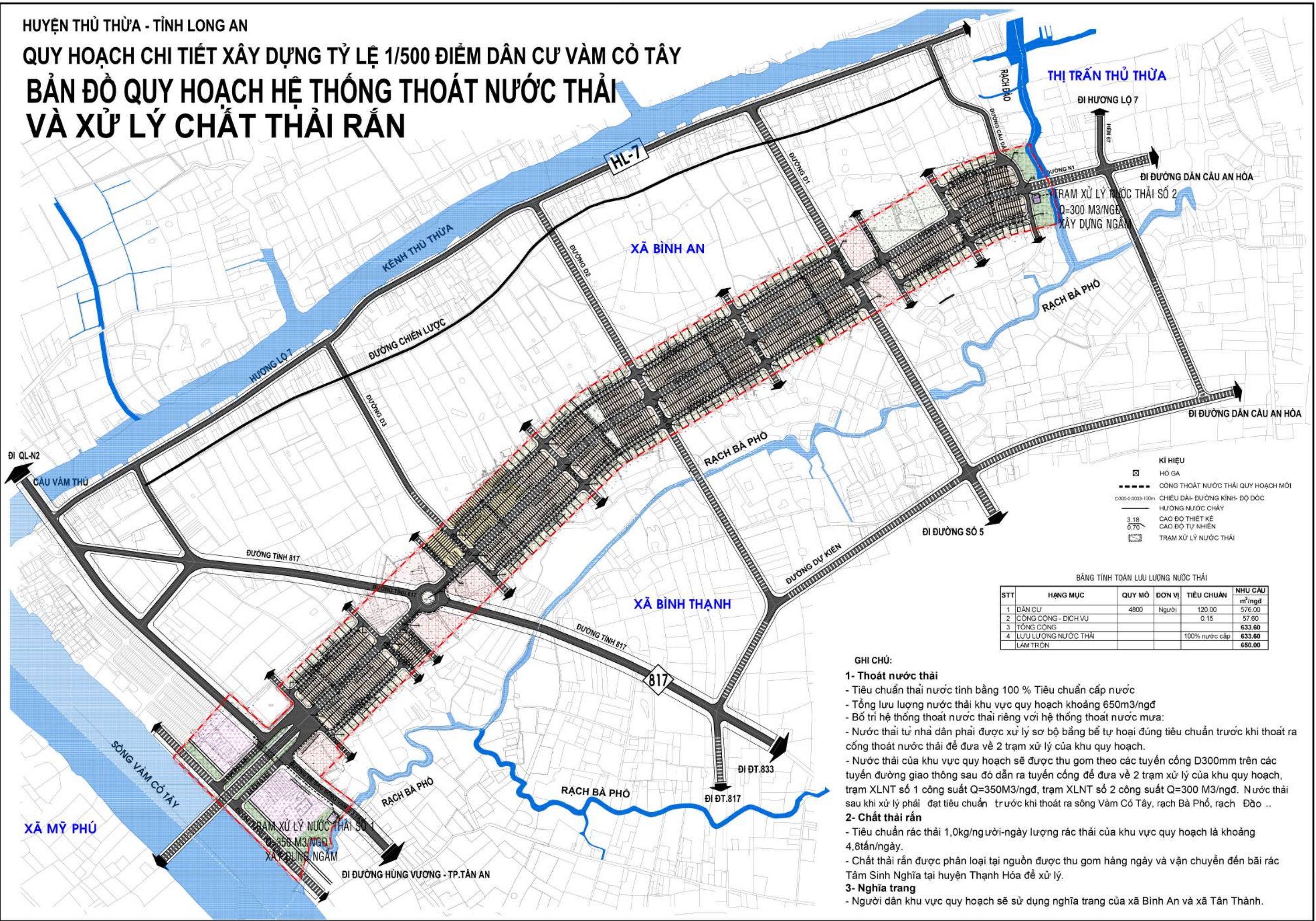
c. khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí

Bảng Khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí :

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Ống D300	17857	m	2.640.000	47.142.480.000
2	Hố ga	174	hố	10.000.000	1.740.000.000
3	Trạm xử lý nước thải	650	m ³ /ngđ	5.000.000	3.250.000.000
	Tổng cộng				52.132.480.000

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải khoảng 52,13 tỷ đồng.

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ VÀM CỎ TÂY
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN**



KÍ HIỆU

- HỒ GA
- CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI QUY HOẠCH MỚI
- CHIỀU DÀI- ĐƯỜNG KÍNH- ĐỘ DỐC
- HƯỚNG NƯỚC CHẢY
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ
- CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

BẢNG TÍNH TOÁN LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI

STT	HẠNG MỤC	QUY MÔ	ĐƠN VỊ	TIÊU CHUẨN	NHU CẦU m ³ /ngđ
1	DÂN CƯ	4800	Người	120.00	576.00
2	CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ			0.15	57.60
3	TỔNG CỘNG				633.60
4	LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI			100% nước cấp	633.60
	LÀM TRÒN				650.00

GHI CHÚ:

1- Thoát nước thải

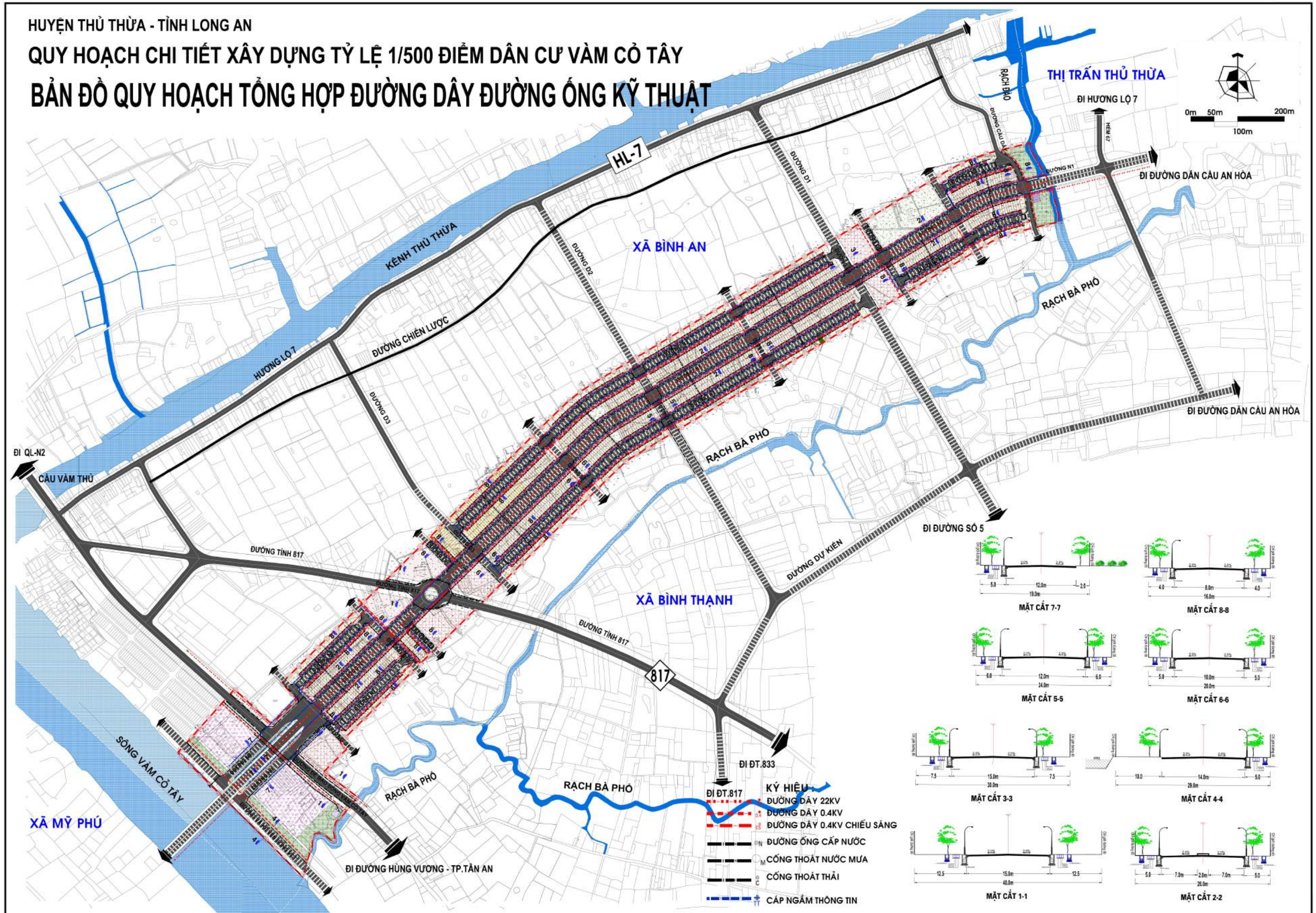
- Tiêu chuẩn thải nước tính bằng 100 % Tiêu chuẩn cấp nước
- Tổng lưu lượng nước thải khu vực quy hoạch khoảng 650m³/ngđ
- Bố trí hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa:
- Nước thải từ nhà dân phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn trước khi thoát ra cống thoát nước thải để đưa về 2 trạm xử lý của khu quy hoạch.
- Nước thải của khu vực quy hoạch sẽ được thu gom theo các tuyến cống D300mm trên các tuyến đường giao thông sau đó dẫn ra tuyến cống để đưa về 2 trạm xử lý của khu quy hoạch, trạm XLNT số 1 công suất Q=350M³/ngđ, trạm XLNT số 2 công suất Q=300 M³/ngđ. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra sông Vàm Cỏ Tây, rạch Bà Phô, rạch Đờ ..

2- Chất thải rắn

- Tiêu chuẩn rác thải 1,0kg/người-ngày lượng rác thải của khu vực quy hoạch là khoảng 4,8tấn/ngày.
- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến bãi rác Tâm Sinh Nghĩa tại huyện Thạnh Hóa để xử lý.

3- Nghĩa trang

- Người dân khu vực quy hoạch sẽ sử dụng nghĩa trang của xã Bình An và xã Tân Thành.



XI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC:

XI.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá.

a. Mục đích báo cáo :

- Là một nội dung nằm trong thành phần hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, huyện Thủ Thừa..
- Nhằm nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực, từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý.

b. Căn cứ pháp lý :

- Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.
- Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII.
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về “lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”.
- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 08/2022/NĐ-CP hướng dẫn Luật bảo vệ môi trường.
- Quyết định số 896/QĐ-TTg ngày 26/07/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu đến năm 2050.
- Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 19/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch quốc gia thích ứng với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Thông tư 07/2025/TT-BTNMT sửa đổi Thông tư 02/2022/TT-BTNMT hướng dẫn Luật Bảo vệ môi trường.
- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết.

c. Phương pháp đánh giá:

c.1. Phương pháp tiếp cận:

- Phương pháp tiếp cận được sử dụng là phân tích xu hướng. Công cụ phân tích.
- Đánh giá của chuyên gia.
- Mô hình tính toán dự báo xu thế diễn biến và tác động của các vấn đề quan trọng.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.

c.2. Công cụ phân tích :

- Đánh giá của chuyên gia.
- Mô hình tính toán dự báo xu thế diễn biến và tác động của các vấn đề quan trọng.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.

XI.2. Đánh giá hiện trạng môi trường:

a. Hiện trạng môi trường kinh tế - xã hội.

- Trong khu đất quy hoạch Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, huyện Thủ Thừa khoảng 20 hộ, khoảng 80 – 100 người. Ở tập trung khu vực đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây, đường ĐT.781 và rải rác trong đất canh tác nông nghiệp.

- Lao động chủ yếu là lao động thương mại, dịch vụ, công nghiệp và nông nghiệp.
- Khu đất chủ yếu là đất nông nghiệp chiếm >70% diện tích đất khu quy hoạch.

b. Môi trường đất.

- Ô nhiễm môi trường đất từ nước thải sinh hoạt của các hộ dân.
- Đất ở một vài nơi bị ô nhiễm do sử dụng thuốc trừ sâu và chất hóa học trong sản xuất nông nghiệp

c. Môi trường nước.

- Chất lượng nước sông Vàm Cỏ Tây chủ yếu bị ảnh hưởng bởi các hoạt động sinh hoạt và giao thông đường thủy. Do đó, chất lượng nước vượt giới hạn A theo QCVN 08:2008/BTNMT, nhưng chưa vượt giới hạn B. Các khu vực bị ô nhiễm nặng là khu vực chợ, bến phà.... Do chất lượng nước hiện tại chưa vượt giới hạn B, mức độ ô nhiễm vẫn đang gia tăng.
- Nước mặt bị ô nhiễm từ các sinh hoạt, cụ thể là nước thải của người dân và sản xuất công nghiệp, nông nghiệp. Nước trên sông Vàm Cỏ qua tỉnh Long An cũng bị ô nhiễm từ các nguồn phát thải bên ngoài. Chất lượng nước ngầm có xu hướng giảm do khai thác quá mức tại các khu dân cư, đô thị và các khu công nghiệp.
- Khu vực quy hoạch điểm dân cư Vàm Cỏ Tây chịu ảnh hưởng tác động nguồn nước từ sông Vàm Cỏ Tây, ngoài ra do nước thải sinh hoạt của các hộ dân trong khu quy hoạch không được xử lý thoát trực tiếp ra mương hồ kênh rạch góp phần làm ô nhiễm sông vàm Cỏ Tây.

d. Môi trường không khí và tiếng ồn.

- Ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn từ các phương tiện giao thông trên đường ĐT.871, đường đê bao sông Vàm Cỏ Tây.
- Từ các công trường đang thi công đường giao thông.

e. Biến đổi khí hậu.

- Khu vực quy hoạch Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, huyện Thủ Thừa hiện đang chịu tác động của biến đổi khí hậu và xâm nhập mặn và ngập lụt.
- Do nước biển dâng, đồng thời với nước lũ dâng cao ở thượng nguồn sông Mê Kông làm sông Vàm Cỏ Tây bị ngập lụt.

XI.3. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch :

f. Môi trường đất.

- Sự phát triển mạnh kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế - xã hội theo quy hoạch của đồ án sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và có những ảnh hưởng đáng kể đến cấu trúc cũng như chất lượng đất, làm thay kết cấu tầng đất mặt, xói mòn đất
- Trong nước thải có các tác nhân gây ô nhiễm như: các chất hữu cơ (axit, este, phenol, dầu mỡ, chất hoạt tính bề mặt), các chất độc, chất gây mùi, chất cặn, chất rắn, ... nên khả năng gây ô nhiễm rất cao. Nếu nước thải, chất thải sinh hoạt nếu không được xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường đất.

g. Môi trường nước.

- Khi khu ở hình thành phát triển, lượng nước thải và rác thải sẽ tăng nhanh, nếu không được thu gom, xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm.
- Ô nhiễm nước ngầm từ các hoạt động dân sinh sẽ làm sụt giảm mực nước ngầm.

h. Môi trường không khí và tiếng ồn.

- Hệ thống giao thông đối ngoại, các tuyến đường giao thông liên tục có lưu lượng xe cao, là nguồn gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn ở các khu vực dân cư.
- San lấp mặt bằng xây dựng, hoạt động của các phương tiện vận chuyển vật liệu, máy móc thi công các công trình trong đô thị là các tác nhân gây ô nhiễm môi trường không khí và gây ồn. Cần phải có các biện pháp quản lý và hạn chế tối đa các tác nhân gây ô nhiễm này.

i. Biến đổi khí hậu.

- Gia tăng dân số dễ gây nên tình trạng ô nhiễm môi trường, làm tăng lượng khí hiệu ứng nhà kính.

- Chuyển đổi mục đích sử dụng đất do quy hoạch cũng tác động đến cho hiện tượng biến đổi khí hậu. Chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất đô thị, phát triển thương mại, du lịch, dịch vụ công cộng, ... làm giảm khả năng hấp thụ CO₂, dẫn đến tăng nồng độ khí thải trong khí quyển.
- Nhiệt độ tăng, độ ẩm cao làm gia tăng sức ép về nhiệt đối với cơ thể con người, làm tăng bệnh tật đặc biệt là các bệnh nhiệt đới, bệnh truyền nhiễm do sự phát triển của các loại vi khuẩn.
- Sự gia tăng nhiệt độ còn ảnh hưởng đến lĩnh vực năng lượng, xây dựng, thương mại... liên quan đến chi phí gia tăng cho việc làm mát, thông gió, vận hành thiết bị, phương tiện, sức bền vật liệu.
- Biến đổi khí hậu làm gia tăng hiện tượng thiên tai, xâm nhập mặn, ngập lụt, ...

j. Biến đổi tài nguyên cảnh quan.

- Các công trình mới được xây dựng với mật độ thấp, đặc biệt là công viên cây xanh, dịch vụ sẽ góp phần tạo cảnh quan đẹp, cải thiện chất lượng môi trường sinh thái khu vực.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khi đi vào vận hành, nếu được thực hiện theo đúng quy hoạch sẽ góp phần tạo mỹ quan.

k. Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội.

- Tích cực : Tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, lao động, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân, tạo điều kiện phát huy các truyền thống văn hóa của địa phương.
- Tiêu cực : Vấn đề chuyển đổi ngành nghề cho người dân bị giải tỏa sẽ gặp nhiều khó khăn vì trình độ chuyên môn hạn chế.
- Tình hình an ninh trật tự, an toàn xã hội sẽ phức tạp nếu không được quản lý chặt chẽ.

l. Tai biến và rủi ro môi trường :

- Các tai biến và rủi ro môi trường có thể xảy ra đối với khu vực quy hoạch :
- + Nắng nóng, hạn hán, ngập lụt...do biến động khí hậu.
- + Sụt lún, nứt đất.
- + Sự cố trong xử lý nước thải, khí thải và chất thải rắn.

XI.4. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện:

a. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật :

a.1. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí :

- Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan khu dân cư:
- + Quy hoạch các khu chức năng hợp lý, các khu dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng bố trí thưa thoáng với mật độ xây dựng thấp.
- + Khai thác tối đa không gian cảnh quan của mặt nước sông Vàm Cỏ Tây, các kênh mương rạch, hồ cảnh quan kết hợp xây dựng các công viên cây xanh tạo lập được một môi trường sinh thái đa dạng, góp phần cải thiện vi khí hậu cho khu quy hoạch.
- + Vệ sinh đường phố sạch sẽ, văn minh, hiện đại. Quét dọn đường xá, vỉa hè, thường xuyên bảo đảm đường xá được hút bụi hoặc rửa đường sạch sẽ.
- Giảm thiểu ô nhiễm do xây dựng khu dân cư:
- + Kiểm tra và xử lý nghiêm ngặt các nguồn thải ô nhiễm bụi phát sinh từ các hoạt động xây dựng mới và sửa chữa các công trình nhà cửa, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị (hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, cấp gas, hệ thống cáp thông tin...); áp dụng các công nghệ xây dựng ít ô nhiễm, như không sản xuất bê tông tươi tại công trường mà sản xuất bê tông tươi tại các trạm sản xuất bê tông tươi rồi chở đến công trường bơm lên sàn, cột công trình.
- + Kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ các nguồn thải bụi phát sinh từ vận chuyển nguyên vật liệu rời.
- + Các cơ quan chức năng của địa phương có trách nhiệm kiểm tra giám sát thường xuyên việc tuân thủ cam kết của chủ đầu tư và có chế tài xử phạt hợp lý, kịp thời.
- Giảm thiểu ô nhiễm do hoạt động giao thông :

- + Hệ thống giao thông đảm bảo giao thông liên hệ thuận lợi, giảm nguy cơ ô nhiễm tiếng ồn và ô nhiễm không khí.
- + Lắp đặt các biển báo và tín hiệu giao thông phù hợp để điều phối lưu thông phù hợp đặc biệt ở các nút giao lộ để tránh gây ùn tắc giao thông. Khuyến khích sử dụng nhiên liệu sạch.
- + Dọc theo các tuyến đường giao thông tổ chức trồng các dải cây xanh hai bên đường, giúp giảm mức độ nhiễm bụi và giảm tiếng ồn do lưu thông xe gây nên.

a.2. Các giải pháp giảm thiểu tác động do nước thải:

- Thiết kế hệ thống thoát nước bản riêng. Nước thải từ các công trình xây dựng phải qua xử lý tại các hầm tự hoại của công trình để xử lý sơ bộ mới được đổ vào hệ thống cống đưa về trạm xử lý nước thải nội bộ tại công viên phía Nam làm sạch nước thải đạt tiêu chuẩn cho phép QCVN 14-2025/BTN-MT trước khi chảy ra sông, kênh, rạch.

a.3. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn :

- Thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý đúng kỹ thuật vệ sinh 100% rác thải của đô thị. Đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Rác thải sinh hoạt được tập trung trong các thùng 0,33 m³ đặt tại các góc đường trong khu ở, hệ thống rác thải phải được phân loại riêng tại nguồn, việc thu gom, vận chuyển đến khu xử lý rác.
- Giáo dục người dân giữ gìn vệ sinh đường phố, không vứt rác ra đường hoặc vứt rác ra cống rãnh, kênh mương thoát nước.
- Nghĩa địa: Nghĩa trang của huyện Thủ Thừa.

b. Các giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường :

- Bồi dưỡng chuyên môn đội ngũ cán bộ làm công tác bảo vệ môi trường. Giáo dục môi trường và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cộng đồng.
- Hình thành mạng lưới giám sát môi trường nhằm cung cấp thông tin môi trường kịp thời và chính xác tới các cơ quan có thẩm quyền chuyên trách.
- Tăng cường công tác kiểm soát, kiểm tra hoạt động khai thác nước ngầm.
- Thực hiện các chính sách, giải pháp quản lý đất đai bền vững. Phòng ngừa úng ngập, sạt lở đất.

c. Chương trình quản lý và quan trắc môi trường :

- Phối hợp với các cơ quan chức năng, lập quy hoạch mạng lưới quan trắc môi trường đất, nước mặt, nước ngầm và không khí.
- Tần suất : Đối với hồ, sông, kênh, rạch môi trường xung quanh : 6 tháng /lần.
- Chỉ tiêu giám sát : Các chỉ tiêu giám sát chất lượng không khí bao gồm : bụi, NOx, SOx, CO, tiếng ồn, độ rung, độ ẩm không khí, ...
- Tiêu chuẩn giám sát chất lượng môi trường không khí gồm có :
 - + QCVN 05:2023/BTNMT – quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.
 - + TCVN 26-2025 : tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư.
- Các chỉ tiêu giám sát chất lượng nước mặt.
 - + QCVN 08:2023/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
 - + QCVN 14: 2025/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

d. Xây dựng kế hoạch hành động :

- Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của nhân dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường.
- Thực hiện tốt các quy định pháp quy về bảo vệ môi trường.
- Xây dựng hệ thống quản lý, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn tại các khu chức năng trong khu đô thị dọc sông Vàm Cỏ Tây.
- Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực quy hoạch.
- Quan trắc chất lượng nước tại các công trình xử lý, kết quả đối chứng với tiêu chuẩn chất lượng môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

e. **Kiến nghị khung thể chế chính sách thực hiện và giám sát báo cáo ĐMC đối với đồ án quy hoạch**

- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thủ Thừa kết hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, theo dõi và giám sát việc thực hiện các biện pháp được đề xuất trong báo cáo nhằm kiểm soát và khống chế các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường.
- Các dự án khi đầu tư xây dựng phải điều tra khảo sát và lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án xây dựng.
- Chính quyền địa phương phối hợp với người dân nâng cao nhận thức tự giác tham gia các biện pháp bảo vệ môi trường.

XII. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ

XII.1. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư:

a. Công trình kiến trúc:

Bảng 22. Bảng tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng công trình DVTM, DVDL, DVCC và công viên

TT	Hạng mục	Đơn vị	Diện tích	Đơn giá (1000 VNĐ)	Thành tiền (1000 VNĐ)
	Tổng cộng	m² sàn	142.191		778.762.300
1	Đất TT dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch	m² sàn	80.262		561.834.000
a	Đất dịch vụ thương mại	m² sàn	25.137		175.959.000
	Đất dịch vụ thương mại	m ² sàn	12.569	7.000	87.979.500
	Đất dịch vụ thương mại	m ² sàn	12.569	7.000	87.979.500
b	Đất dịch vụ du lịch	m² sàn	55.125		385.875.000
	Đất dịch vụ du lịch	m ² sàn	23.275	7.000	162.925.000
	Đất dịch vụ du lịch	m ² sàn	31.850	7.000	222.950.000
2	Đất công trình công cộng	m² sàn	29.604		207.230.800
	Trường tiểu học	m ² sàn	4.637	7.000	32.457.600
	Trường mầm non	m ² sàn	3.478	7.000	24.343.200
	Đất dịch vụ công cộng	m ² sàn	6.776	7.000	47.432.000
	Đất dịch vụ công cộng	m ² sàn	7.784	7.000	54.488.000
	Đất dịch vụ công cộng	m ² sàn	6.930	7.000	48.510.000
3	Đất công viên cây xanh- mặt nước		32.325		9.697.500
	Công viên cây xanh - TDTT	m ²	14.800	300	4.440.000
	Công viên cây xanh cảnh quan	m ²	17.525	300	5.257.500

- Tổng kinh phí xây dựng công trình và công viên cây xanh khoảng 778,762 tỷ đồng.

b. Hạ tầng kỹ thuật:

Bảng 23. Bảng tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Tổng cộng (VNĐ)
1	Giao thông	200.303.900.000
2	San nền - Thoát nước mưa	199.188.531.430
3	Cấp nước	33.215.500.000
4	Cấp điện	21.350.311.800
5	Thông tin liên lạc	1.020.000.000
6	Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang	52.132.480.000
	Tổng cộng	507.210.723.230

c. Tổng hợp kinh phí :

Bảng 24. Bảng tổng hợp kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

TT	Hạng mục	Tổng cộng (VNĐ)
A	Công trình kiến trúc	778.762.300.000
B	Khái toán kinh phí hạ tầng kỹ thuật	507.210.723.230
	Tổng cộng (A+B)	1.285.973.023.230

- Tổng vốn đầu tư toàn khu khoảng 1.285 tỷ đồng, trong đó vốn đầu tư hạ tầng khoảng 507,2 tỷ đồng.

XII.2. Suất đầu tư trung bình.

- Suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trung bình đối với diện tích đất lập dự án xây dựng hạ tầng khoảng 11,902 tỷ đồng/1ha.

XII.3. Các dự án ưu tiên đầu tư.

Tận dụng các đường giao thông hiện hữu như đường tỉnh 817, đường Đê bao sông Vàm Cỏ Tây, đường Cầu Dây, xây dựng các dự án ưu tiên đầu tư như sau:

- Trục giao thông chính N1.
- Khu nhà ở tái định cư.
- Các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng.
- Khu nhà ở liên kế dọc hai bên đường N1.

XIII. CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

XIII.1. Cơ chế chính sách huy động vốn đầu tư:

- Để đáp ứng được nhu cầu vốn đầu tư như trên cần phải có hệ thống các cơ chế chính sách, biện pháp huy động vốn một cách tích cực, trong đó nguồn nội lực là chủ yếu, huy động tối đa nguồn vốn từ quỹ đất để phát triển khu dân cư, công nghiệp-tiểu thủ công nghiệp, chú trọng thu hút vốn từ các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh, xã hội hóa trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa-thể thao...
- Xúc tiến việc lập các dự án khả thi: Căn cứ vào quy hoạch, phân kỳ đầu tư và kế hoạch hàng năm, thực hiện đi trước một bước trong việc lập các dự án đầu tư.
- Phân loại các công trình đầu tư trên địa bàn theo nguồn vốn đầu tư, đặc biệt là các công trình huy động vốn ngoài ngân sách hoặc công trình áp dụng theo hình thức Nhà nước và nhân dân cùng làm.
- Thực hiện các biện pháp khuyến khích đầu tư; tạo môi trường đầu tư ổn định, thông thoáng, bình đẳng và đảm bảo lợi ích của các nhà đầu tư; chủ động xúc tiến, kêu gọi tìm kiếm đối tác đầu tư.

XIII.2. Giải pháp về huy động các nguồn vốn đầu tư:

a. Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách:

- Nguồn vốn xây dựng cơ bản do huyện Thủ Thừa quản lý (XD CB):

Là nguồn vốn chính để đầu tư cho phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, dự án nâng cấp đô thị. Nguồn vốn này chủ yếu là nguồn ngân sách Trung ương bổ sung thông qua ngân sách tỉnh. Tranh thủ tối đa sự hỗ trợ từ Trung ương để đầu tư các công trình trọng điểm cơ sở hạ tầng, huy động tối đa vốn trái phiếu Chính phủ để phát triển hệ thống hạ tầng như giao thông, y tế, giáo dục, cấp thoát nước, ...

Cần phải có cơ chế thật tốt trong việc thực hiện nhanh gọn đền bù, giải phóng mặt bằng, giới thiệu địa điểm, giao đất cho các công trình nhằm tranh thủ nguồn vốn đầu tư của các ngành trên địa bàn.

- Nguồn thu để lại: Là nguồn thu quan trọng nhất cho ngân sách đô thị gồm nguồn thu sử dụng đất và thuê đất, thu xổ số kiến thiết, thu thuế tài nguyên... Trong đó cần đặc biệt quan tâm đến nguồn thu tiền sử dụng

đất, thuê đất, thuê chuyển quyền sử dụng đất. Đây là nguồn thu có thể huy động được và được để lại đầu tư. Để tăng cường nguồn thu này cần phải tiến hành các giải pháp xúc tiến quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực quy hoạch để hình thành các quỹ đất có thể bán đấu giá hoặc giao đất thu tiền sử dụng đất. Ngoài ra chính quyền đô thị cần quản lý chặt chẽ về đất, giá đất và các quy trình, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

- Vốn đầu tư huy động theo phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm: Cần có cơ chế ưu tiên đầu tư cho các dự án có tỷ lệ vốn đóng góp của địa phương với một tỷ lệ thích đáng. Có thể đó là một tỷ lệ đóng góp của nhân dân địa phương bằng ngày công huy động được hoặc bằng vốn đối ứng, vốn tự có của địa phương, vốn của các doanh nghiệp đóng góp. Vốn đóng góp cũng có thể bằng hình thức giá trị quyền sử dụng đất.

b. Nguồn vốn tín dụng Nhà nước.

Triển khai chương trình hỗ trợ tín dụng Nhà nước cho các doanh nghiệp có các dự án thuộc đối tượng hỗ trợ theo quy định của Chính phủ, nhất là các dự án ngành công nghiệp ưu tiên, xây dựng kết cấu hạ tầng, xử lý chất thải cho công nghiệp, dân cư, bảo vệ môi trường đô thị.

c. Hình thức đối tác công tư (PPP).

Để thu hút thêm nguồn vốn xã hội hóa, tỉnh Long An và huyện Thủ Thừa đã đề ra nhiều giải pháp, cơ chế chính sách nhằm đẩy mạnh, tăng cường thu hút vốn thông qua các hình thức đầu tư như hình thức đối tác công tư (PPP), hình thức đầu tư trực tiếp trong và ngoài nước.

Thu hút đầu tư phát triển hạ tầng theo hình thức đối tác công tư PPP, là một trong những động lực quan trọng góp phần phát triển kinh tế từ chiều rộng sang chiều sâu.

Tỉnh và huyện cần ban hành rất nhiều chủ trương chính sách để kiến tạo chính sách, kinh doanh thông thoáng, môi trường đầu tư PPP thuận lợi cho doanh nghiệp.

d. Hình thức phát hành trái phiếu chính quyền địa phương

Huy động vốn đầu tư trong nước thông qua hình thức phát hành trái phiếu chính quyền địa phương.

e. Vốn đầu tư của dân:

Khai thác quỹ đất để xây dựng cơ sở hạ tầng cho đô thị, cho các khu dân cư, cho những khu phố, sử dụng hình thức đổi đất để lấy cơ sở hạ tầng, coi đây là nguồn vốn lớn. Tuyên truyền nhân dân tự giác đóng góp bằng giá trị khi xây dựng, mở rộng các tuyến giao thông.

f. Vốn từ các doanh nghiệp tự đầu tư:

- Lên danh mục các dự án cơ hội (về khai thác quỹ đất) với địa điểm và dự kiến nội dung đầu tư cụ thể, đăng ký với UBND huyện Thủ Thừa, sau đó công khai kêu gọi các doanh nghiệp trong và ngoài tỉnh, giao cho họ lập các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và khai thác quỹ đất để thu hồi vốn. Tạo điều kiện cho họ có lợi để họ mạnh dạn làm. Có thể một doanh nghiệp đứng làm chủ đầu tư một dự án chung và kêu gọi nhiều doanh nghiệp khác ứng vốn trước để tham gia làm cơ sở hạ tầng, sau đó nhận lại mặt bằng để thực hiện đầu tư một số hạng mục trong dự án chung của khu vực đó.

- Xây dựng các quy hoạch và lập các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng khép kín để huy động vốn: Có thể giao cho một doanh nghiệp có chức năng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng lập dự án đầu tư một khu dân cư mới. Theo cơ chế vốn doanh nghiệp tự bỏ ra đầu tư xây dựng CSHT sau đó thu hồi theo phương thức chuyển quyền sử dụng đất trong khu vực đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Để thực hiện vấn đề này cần phải mạnh dạn chấp nhận thị trường bất động sản với một phương thức vận dụng phù hợp trong điều kiện của địa phương.

- Thực hiện chính sách thu hút đầu tư theo cơ chế thu hút đầu tư của tỉnh: Trong phạm vi các dự án nằm trong danh mục ưu tiên khuyến khích đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi đầu tư theo quy định của luật khuyến khích đầu tư trong nước và quy định của UBND tỉnh Long An về cơ chế thu hút đầu tư áp dụng trong tỉnh. Ngoài ra để tăng cường thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài; UBND tỉnh và huyện Thủ Thừa cần đề xuất các cơ chế thu hút đặc biệt, đặc biệt là các dự án đầu tư trên lĩnh vực kinh doanh (Cơ sở hạ tầng dịch vụ, thương mại, du lịch, công nghiệp).

- Ngoài vấn đề trên, Nhà nước cũng cần khuyến khích việc phát triển các hình thức hợp tác liên kết kinh tế giữa Nhà nước và các thành phần kinh tế khác nhằm huy động tối đa các nguồn lực tài chính còn nhàn rỗi trên địa bàn. Nhà nước chủ động đầu tư và gọi vốn các thành phần kinh tế khác xây dựng các doanh nghiệp mới hoặc cải tạo mở rộng quy mô của các doanh nghiệp hiện có thông qua các hình thức góp vốn...

g. Huy động vốn qua ngân hàng:

- Các ngân hàng kinh doanh phải tìm các biện pháp huy động tối đa các nguồn vốn còn nhàn rỗi trong dân cư và các thành phần kinh tế, cũng như huy động từ các nguồn vốn nước ngoài; đồng thời thực hiện tốt việc cho vay lại trên cơ sở đổi mới thủ tục cho vay, thẩm định các dự án...nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển hướng vào vay trung và dài hạn. Đồng thời Nhà nước có biện pháp xử lý rủi ro bất khả kháng và những vấn đề liên quan đến sự khác nhau giữa thời gian huy động vốn ngắn hạn nhưng cho vay trung và dài hạn.

- Một số giải pháp huy động vốn đầu tư ngoài ngân sách để đầu tư: Phân loại danh mục các công trình có thể huy động theo phương thức kết hợp nhà nước và nhân dân cùng làm (đầu tư ngân sách kết hợp vốn vay huy động 100% vốn huy động từ doanh nghiệp và nhân dân). Giao thông, công viên và các khu dịch vụ; Xây dựng chợ, trung tâm thương mại...

XIV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

XIV.1. Kết luận:

- Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung xây dựng xã Bình An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035, phân tích các điều kiện hiện trạng khu vực quy hoạch, đề án đã đề xuất phương án quy hoạch khả thi, hiệu quả về đất đai, không gian khu dân cư hiện đại, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.
- Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, huyện Thủ Thừa phát triển trên cơ sở tạo ra trục giao thông kết nối từ đường dẫn cầu An Hòa - TL 817 - đê bao sông Vàm Cỏ Tây và trong tương lai sẽ kết nối với đường TL 834B thông qua cầu bắt qua sông Vàm Cỏ Tây.
- Khai thác lợi thế vị trí và cảnh quan tự nhiên sông Vàm Cỏ Tây, rạch Bà Phở, rạch Đào, Quy hoạch điểm dân cư Vàm Cỏ Tây với trọng tâm phát triển nhà ở, thương mại, du lịch, dịch vụ công cộng tạo ra hiệu quả kinh tế và bộ mặt khu dân cư phát triển lâu dài và bền vững.
- Quy hoạch đồng bộ theo hướng bảo vệ môi trường làm tăng giá trị đất, giá trị của công trình và giá trị chất lượng cuộc sống.

XIV.2. Kiến nghị:

- Đề nghị các cấp có thẩm quyền sớm phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết 1/500 Điểm dân cư Vàm Cỏ Tây, huyện Thủ Thừa để làm cơ sở cấp phép xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng.
- Các dự án có nhu cầu xây dựng trong khu quy hoạch cần tuân thủ theo những quan điểm về tổ chức khai thác đất và bảo vệ cảnh quan, xây dựng các khu chức năng phù hợp.
- Cần quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai, cấm mốc lộ giới các tuyến đường theo quy hoạch.