HUYỆN ĐỨC HÒA – TỈNH LONG AN

-----o0o-----

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2.000**

**THỊ TRẤN HẬU NGHĨA**

**HUYỆN ĐỨC HÒA - TỈNH LONG AN**

|  |
| --- |
|  |
|  |

**– NĂM 2018 –**

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**

**QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2.000**

**THỊ TRẤN HẬU NGHĨA, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

|  |
| --- |
| **CƠ QUAN XÉT DUYỆT**: ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA |
| **CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:** PHÒNG KINH TẾ & HẠ TẦNG HUYỆN ĐỨC HÒA |
| **CHỦ ĐẦU TƯ**: PHÒNG KINH TẾ & HẠ TẦNG HUYỆN ĐỨC HÒA |
| **ĐƠN VỊ THIẾT KẾ**: TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG |

|  |  |
| --- | --- |
| **SỞ XÂY DỰNG LONG AN**  **TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc |
| Số----------- | Long An, ngày....... tháng.........năm ...... |

**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TL: 1/2.000**

**THỊ TRẤN ĐỨC HÒA, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

**CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN** : TS.KTS. NGUYỄN HỒ BẮC

**QUẢN LÝ KỸ THUẬT** : KS. HÀ QUỐC HƯNG

**CHỦ TRÌ THIẾT KẾ**

* QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC : ThS.KTS. KIỀU THÁI CÔNG
* KỸ THUẬT HẠ TẦNG : KS. NGUYỄN ANH BÌNH
* ĐIỆN & TT. LIÊN LẠC : KS. TRẦN XUÂN ÁNH
* CẤP THOÁT NƯỚC & MT : KS. NGUYỄN ANH BÌNH

**CÁC CÁN BỘ THIẾT KẾ CHÍNH**

* QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC:

THs.KTS. NGUYỄN HUY KHÔI

KTS. LƯU THỊ THANH HẰNG

KTS. NGUYỄN THỊ THANH TRÚC

KTS. MAI BẢO NGỌC

KTS. TRẦN BẢO NGỌC

KTS. LÊ TUẤN ANH

KTS. LÊ LAM LINH

* GIAO THÔNG - SAN NỀN

KS. MAI VĂN NHIỀU

* THOÁT NƯỚC MƯA - CẤP NƯỚC & VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

KS. NGUYỄN ANH BÌNH

* CẤP ĐIỆN & THÔNG TIN LIÊN LẠC:

KS. TRẦN XUÂN ÁNH

**DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT**

ĐBSCL : Đồng bằng sông Cửu Long

KDC: : Khu dân cư

QHPK : Quy hoạch phân khu

QHC : Quy hoạch chung

TMDV : Thương mại dịch vụ

TT : Thị trấn

TPHCM : Thành phố Hồ Chí Minh

UBND : Ủy ban nhân dân

**DANH MỤC HÌNH ẢNH**

[Hình 1: Sơ đồ vị trí huyện Đức Hòa trong vùng TP. Hồ Chí Minh 1](#_Toc535570191)

[Hình 2: Sơ đồ vị trí vùng huyện Đức Hòa trong định hướng không gian vùng tỉnh Long An 2](#_Toc535570192)

[Hình 3: Sơ đồ vị trí thị trấn Hậu Nghĩa trong vùng huyện Đức Hòa 3](#_Toc535570193)

[Hình 4: Sơ đồ quy hoạch chung thị trấn Hậu Nghĩa 5](#_Toc535570194)

[Hình 5: Ranh giới nghiên cứu trực tiếp nhìn từ không ảnh 9](#_Toc535570195)

[Hình 6: Phân khu hành chính thị trấn Hậu Nghĩa 10](#_Toc535570196)

[Hình 7: Sơ đồ phân bố mật độ dân cư 12](#_Toc535570197)

[Hình 8: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất 13](#_Toc535570198)

[Hình 9: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp 15](#_Toc535570199)

[Hình 10: Hình ảnh minh họa nhà ở tại TT. Hậu Nghĩa 16](#_Toc535570200)

[Hình 11: Sơ đồ hiện trạng kiền trúc cảnh quan 17](#_Toc535570201)

[Hình 12: Sơ đồ hiện trạng các công trình công cộng, công viên, TDTT toàn khu 20](#_Toc535570202)

[Hình 13: Sơ đồ hiện trạng công trình giáo dục toàn khu 21](#_Toc535570203)

[Hình 14 : Công trình giáo dục hiện hữu 23](#_Toc535570204)

[Hình 15: Sơ đồ hiện trạng cụm cây xanh – mặt nước 25](#_Toc535570205)

[Hình 16: Sơ đồ hiện trạng hệ thống kênh rạch, mặt nước thị trấn Hậu Nghĩa 25](#_Toc535570206)

[Hình 17 : Công trình tôn giáo 27](#_Toc535570207)

[Hình 18 : Sơ đồ hiện trạng giao thông 28](#_Toc535570208)

[Hình 19: Sơ đồ hiện trạng cấp nước- thoát nước 30](#_Toc535570209)

[Hình 20: Sơ đồ quy hoạch vùng tỉnh Long An 33](#_Toc535570210)

[Hình 21: Sơ đồ phân vùng phát triển kinh tế tỉnh Long An 34](#_Toc535570211)

[Hình 22: Sơ đồ liên hệ thị trấn Hậu Nghĩa trong quy hoạch vùng huyện Đức Hòa 35](#_Toc535570212)

[Hình 23: Quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Hậu Nghĩa 36](#_Toc535570213)

[Hình 24: Sơ đồ các dự án quy hoạch trong TT. Hậu Nghĩa 38](#_Toc535570214)

[Hình 25: Vị trí TT. Hậu Nghĩa trong định hướng dự án công nghiệp liên vùng huyện 39](#_Toc535570215)

[Hình 26: Sơ đồ ý tưởng cấu trúc thị trấn Hậu Nghĩa 46](#_Toc535570216)

[Hình 27 : Sơ đồ phân bố các đơn vị ở 48](#_Toc535570217)

[Hình 28 : Sơ đồ cơ cấu sử dụng đất 50](#_Toc535570218)

[Hình 29 : Bản đồ hệ thống công trình công cộng, công viên - TDTT 52](#_Toc535570219)

[Hình 30: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 56](#_Toc535570220)

[Hình 31: Sơ đồ phân bố hệ thống các công trình giáo dục 58](#_Toc535570221)

[Hình 32: Bản đồ phân bố đất phát triển thương mại dịch vụ 60](#_Toc535570222)

[Hình 33: Sơ đồ các công viên cây xanh,công viên chuyên đề, TDTT. 62](#_Toc535570223)

[Hình 34 : Sơ đồ phân bố đất sử dụng hỗn hợp 64](#_Toc535570224)

[Hình 35: Sơ đồ phân bố các khu vực dân cư 65](#_Toc535570225)

[Hình 36 : Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thị trấn Hậu Nghĩa 82](#_Toc535570226)

[Hình 37: Hình ảnh minh họa các loại cây trồng trong khu vực 85](#_Toc535570227)

[Hình 38 : Phối cảnh đường 3/2 nối dài 90](#_Toc535570228)

[Hình 39 : Định hướng không gian KTCQ khu đô thị phía bắc, trục 825, Bàu Công, Ấp Chánh. 91](#_Toc535570229)

[Hình 40 : Định hướng không gian KTCQ nút giao thông TL 823 và 3/2 nối dài 91](#_Toc535570230)

[Hình 41 : Cải tạo khu nhà ở hiện hữu 93](#_Toc535570231)

[Hình 42 : Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình hành chính- chính trị 95](#_Toc535570232)

[Hình 43 : Khu công trình thương mại dịch vụ 96](#_Toc535570233)

[Hình 44 : Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình tôn giáo trong đô thị -hình minh họa (nguồn internet) 97](#_Toc535570234)

[Hình 45 : Tồ chức không gian tuyến phố thương mại 97](#_Toc535570235)

[Hình 46 : Tổ chức không gian mở, công viên, cây xanh cách ly 97](#_Toc535570236)

[Hình 47 : Tổ chức tuyến vành đai 4 qua đô phần phía Nam thị trấn 98](#_Toc535570237)

[Hình 48 : Tổ chức các tuyến đường cảnh quan đô thị 99](#_Toc535570238)

[Hình 49 : Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đường phân khu vực 100](#_Toc535570239)

[Hình 50 : Thiết kế minh họa nắp đan bồn cây cho vỉa hè 101](#_Toc535570240)

[Hình 51 : Sơ đồ hệ thống các công viên, không gian mở. 101](#_Toc535570241)

[Hình 52 : Tổ chức Không gian mở, công viên đô thị 102](#_Toc535570242)

[Hình 53 : Tổ chức không gian công viên đơn vị ở 103](#_Toc535570243)

[Hình 54 : Tổ chức nút giao thông, hành lang đi bộ 103](#_Toc535570244)

[Hình 55 : Hình minh họa loại cây trồng cho tuyến phố chính 105](#_Toc535570245)

[Hình 56 : Hình minh họa nút giao thông lớn, ngã tư, vòng xuyến. 107](#_Toc535570246)

[Hình 57 : Phối cảnh các công trình hành chính – chính trị 108](#_Toc535570247)

[Hình 58 : Phối cảnh bãi đỗ xe, công trình thương mại dịch vụ. 109](#_Toc535570248)

[Hình 59 : Hình minh họa công trình điểm nhấn, TMDV 109](#_Toc535570249)

[Hình 60 : Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các lô nhà ở 115](#_Toc535570250)

[Hình 61 : Phối cảnh góc phố thương mại 3/2 nối dài, Nguyễn Thị Hạnh 115](#_Toc535570251)

[Hình 62 : Bản đồ quy hoạch giao thông 118](#_Toc535570252)

**DANH MỤC BẢNG BIỂU**

[Bảng 1: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất 14](#_Toc529179613)

[Bảng 2: Nhận xét hiện trạng sử dụng đất 15](#_Toc529179614)

[Bảng 3: Bảng thông kê công trình công cộng: 17](#_Toc529179615)

[Bảng 4: Bảng tổng hợp công trình văn hóa trong khu vực nghiên cứu 21](#_Toc529179616)

[Bảng 5: Bảng tổng hợp công trình giáo dục trong khu vực nghiên cứu 22](#_Toc529179617)

[Bảng 6: Bảng tổng hợp công trình y tế trong khu vực nghiên cứu 23](#_Toc529179618)

[Bảng 7: Bảng thống kê công trình thương mại- dịch vụ 24](#_Toc529179619)

[Bảng 8: Bảng thống kê kênh rạch thị trấn Hậu Nghĩa 26](#_Toc529179620)

[Bảng 9: Bảng thống kê công trình tôn giáo 27](#_Toc529179621)

[Bảng 10 : Thống kê hiện trạng giao thông 29](#_Toc529179622)

[Bảng 11: Bảng đánh giá điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) 32](#_Toc529179623)

[Bảng 12: Bảng thống kê hiện trạng các dự án ở thị trấn Hậu Nghĩa 37](#_Toc529179624)

[Bảng 13: Bảng thống kê cơ cấu phân khu 48](#_Toc529179625)

[Bảng 14: Bảng cân bằng đất đai: 50](#_Toc529179626)

[Bảng 15: Bảng thống kê đơn vị ở: 53](#_Toc529179627)

[Bảng 16: Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất toàn khu 56](#_Toc529179628)

[Bảng 17: Bảng thống kê các công trình giáo dục 58](#_Toc529179629)

[Bảng 18: Bảng thống kê cây xanh – TDTT 61](#_Toc529179630)

[Bảng 19 : Bảng thống kê giao thông đối ngoại 119](#_Toc529179631)

[Bảng 20 : Bảng thống kê giao thông đối nội 119](#_Toc529179632)

[Bảng 21: Bảng thống kê giao thông toàn khu quy hoạch 120](#_Toc529179633)

[Bảng 22: Bảng thống kê nhu cầu dùng điện toàn khu quy hoạch 124](#_Toc529179634)

[Bảng 23: Bảng tổng hợp các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu MT - XH 134](#_Toc529179635)

[Bảng 24: Bảng đánh giá sự phù hợp giữa định hướng mục tiêu qui hoạch với mục tiêu môi trường. 137](#_Toc529179636)

[Bảng 25: Bảng xác định tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường của các thành phần quy hoạch 139](#_Toc529179637)

[Bảng 26: Bảng Mức ồn điển hình ở các công trường xây dựng (đơn vị tính dBA) 140](#_Toc529179638)

[Bảng 27: Bảng độ ồn một số phương tiện vận tải 141](#_Toc529179639)

[Bảng 28: Bảng độ ồn một số thiết bị thi công 141](#_Toc529179640)

[Bảng 29: Bảng hệ số ô nhiễm đối với các loại xe của một số chất ô nhiễm chính. 141](#_Toc529179641)

[Bảng 30: Bảng tác động của các thành phần chất thải rắn gây ô nhiễm 142](#_Toc529179642)

[Bảng 31: Bảng thống kê cơ cấu phân khu 160](#_Toc529179643)

**MỤC LỤC**

[PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU 1](#_Toc529179644)

[1. Mối liên hệ vùng và sự cần thiết lập quy hoạch 1](#_Toc529179645)

[2. Tính chất, mục tiêu và yêu cầu của đồ án 5](#_Toc529179646)

[3. Các căn cứ lập quy hoạch 6](#_Toc529179647)

[3.1. Căn cứ pháp lý 6](#_Toc529179648)

[3.2. Cơ sở nghiên cứu: 8](#_Toc529179649)

[PHẦN 2: PHẦN NỘI DUNG 9](#_Toc529179650)

[CHƯƠNG 1: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH 9](#_Toc529179651)

[1.1.Điều kiện tự nhiên 9](#_Toc529179652)

[1.1.1. Vị trí, giới hạn khu đất 9](#_Toc529179653)

[1.1.2. Khí hậu, thời tiết 10](#_Toc529179654)

[1.1.3. Đặc điểm địa hình, địa chất, thủy văn 11](#_Toc529179655)

[1.2. Hiện trạng dân cư-kinh tế 11](#_Toc529179656)

[1.2.1. Dân cư 11](#_Toc529179657)

[1.2.2. Kinh tế 12](#_Toc529179658)

[1.3. Hiện trạng sử dụng đất 13](#_Toc529179659)

[1.4. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan 16](#_Toc529179660)

[1.4.1. Công trình kiến trúc. 16](#_Toc529179661)

[1.4.2. Công trình công cộng 17](#_Toc529179662)

[1.4.3. Công trình hành chính 0 20](#_Toc529179663)

[1.4.4. Công trình văn hóa 20](#_Toc529179664)

[1.4.5. Công trình giáo dục 21](#_Toc529179665)

[1.4.7. Công trình thương mại dịch vụ 23](#_Toc529179666)

[1.4.8. Công viên cây xanh – TDTT- Mặt nước 24](#_Toc529179667)

[1.4.9. Công trình tôn giáo 26](#_Toc529179668)

[1.4.10. Công trình hạ tầng kĩ thuật- Nghĩa trang – Nghĩa địa: 27](#_Toc529179669)

[1.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 27](#_Toc529179670)

[1.5.1. Giao thông 27](#_Toc529179671)

[1.5.2. Cấp nước – cấp điện 29](#_Toc529179672)

[1.5.3. Thoát nước 31](#_Toc529179673)

[1.5.4. Thông tin liên lạc 31](#_Toc529179674)

[1.5.5. Xử lý chát thải, vệ sinh môi trường 31](#_Toc529179675)

[1.6. Đánh giá tổng hợp (SWOT) 31](#_Toc529179676)

[CHƯƠNG 2: CÁC ĐỊNH HƯỚNG CÓ LIÊN QUAN 33](#_Toc529179677)

[2.1. Định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An 33](#_Toc529179678)

[2.2. Định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa 34](#_Toc529179679)

[2.3. Định hướng quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Hậu Nghĩa 36](#_Toc529179680)

[2.4. Định hướng các dự án trong khu vực 37](#_Toc529179681)

[2.5. Định hướng dự án công nghiệp liên vùng huyện 38](#_Toc529179682)

[CHƯƠNG 3: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN 40](#_Toc529179683)

[3.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy hoạch chung thị trấn Hậu Nghĩa 40](#_Toc529179684)

[3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt 41](#_Toc529179685)

[3.3. Cơ sở tính toán 42](#_Toc529179686)

[CHƯƠNG 4: QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 44](#_Toc529179687)

[4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đồ án quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Hậu Nghĩa: 44](#_Toc529179688)

[4.1.1.Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật 44](#_Toc529179689)

[4.1.2. Các chỉ tiêu đối với từng loại đất: 44](#_Toc529179690)

[4.2. Cơ cấu sử dụng đất 45](#_Toc529179691)

[4.2.1. Phân khu đô thị 45](#_Toc529179692)

[4.2.2. Cơ cấu sử dụng đất 50](#_Toc529179693)

[4.3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 56](#_Toc529179694)

[4.3.2. Phân bố sử dụng đất theo từng chức năng 57](#_Toc529179695)

[4.3.2.1. Đất giáo dục 58](#_Toc529179696)

[4.3.2.2. Đất thương mại dịch vụ 59](#_Toc529179702)

[4.3.2.3. Đất công viên cây xanh – TDTT 60](#_Toc529179703)

[4.3.2.4. Đất hành chính, cơ quan : 63](#_Toc529179716)

[4.3.2.5. Đất công trình công cộng khác 63](#_Toc529179717)

[4.3.2.6. Đất sử dụng hỗn hợp 63](#_Toc529179718)

[4.3.2.7. Đất ở 64](#_Toc529179719)

[4.3.3. Quy hoạch chi tiết từng lô chức năng 66](#_Toc529179720)

[CHƯƠNG 5: TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN 81](#_Toc529179721)

[5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan 81](#_Toc529179722)

[5.2. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, mật độ và tầng cao xây dựng công trình: 85](#_Toc529179723)

[5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị khu vực trung tâm: 90](#_Toc529179724)

[5.2.1. Xác định các khu vực không gian cảnh quan trung tâm đô thị 90](#_Toc529179725)

[5.2.2. Định hướng phát triển kiên trúc cảnh quan và phân bổ hướng phát triển 91](#_Toc529179726)

[5.2.3. Định hướng tổ chức không gian cảnh quan khu vực công trình công cộng: 94](#_Toc529179727)

[5.3 .Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dọc các trục chính: 97](#_Toc529179728)

[5.3.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị trên tuyến đường đô thị: 97](#_Toc529179729)

[5.3.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường khu vực: 98](#_Toc529179730)

[5.3.3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị các tuyến đường phân khu vực: 99](#_Toc529179731)

[5.3.4. Cây xanh đường phố: 100](#_Toc529179732)

[5.4. Các khu vực không gian mở: 101](#_Toc529179733)

[5.4.1. Đề xuất chức năng: 101](#_Toc529179734)

[5.4.2. Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: hình khối, kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường: 103](#_Toc529179735)

[5.5. Tổ chức các công trình điểm nhấn: 107](#_Toc529179736)

[5.5.1. Xác định các công trình điểm nhấn chính trên tổng thể cấu trúc đô thị 107](#_Toc529179737)

[5.5.2. Định hướng kiến trúc, tổ chức cảnh quan khu vực các công trình điểm nhấn 107](#_Toc529179738)

[5.5.3. Giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các công trình kiến trúc xung quanh và một số công trình điểm nhấn phụ khác. 109](#_Toc529179739)

[5.6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực các ô phố: 110](#_Toc529179740)

[5.6.1. Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc,thể loại công trình: 110](#_Toc529179741)

[5.6.2. Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị: 115](#_Toc529179742)

[CHƯƠNG 6: QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT 117](#_Toc529179743)

[6.1. Quy hoạch giao thông 117](#_Toc529179744)

[6.1.1. Cơ sở quy hoạch 117](#_Toc529179745)

[6.1.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch 117](#_Toc529179746)

[6.1.3. Hiện trạng giao thông 117](#_Toc529179747)

[6.1.4. Giải pháp quy hoạch 117](#_Toc529179748)

[6.2. Cấp điện và chiếu sáng đô thị 124](#_Toc529179749)

[6.2.1. Cơ sở quy hoạch 124](#_Toc529179750)

[6.2.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch 124](#_Toc529179751)

[6.2.3. Hiện trạng cấp điện 125](#_Toc529179752)

[6.2.4. Giải pháp quy hoạch cấp điện 125](#_Toc529179753)

[6.2.5. Thống kê hệ thống cấp điện 125](#_Toc529179754)

[6.3. Thông tin liên lạc 125](#_Toc529179755)

[6.3.1. Cơ sở quy hoạch 125](#_Toc529179756)

[6.3.2. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế 125](#_Toc529179757)

[6.3.3. Hiện trạng 126](#_Toc529179758)

[6.3.4. Giải pháp quy hoạch 126](#_Toc529179759)

[6.4. Quy hoạch cấp nước 126](#_Toc529179760)

[6.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn 129](#_Toc529179761)

[6.6. Quy hoạch cao đồ nền và thoát nước mặt đô thị 130](#_Toc529179762)

[6.6.1. Cơ sở quy hoạch 130](#_Toc529179763)

[6.6.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch 131](#_Toc529179764)

[6.6.3. Hiện trạng 131](#_Toc529179765)

[6.7. Đánh giá môi trường chiến lược 132](#_Toc529179766)

[6.7.1. Tổng quan 132](#_Toc529179767)

[6.7.1.1. Phạm vi nghiên cứu của ĐMC 132](#_Toc529179768)

[6.7.1.2. Nội dung nghiên cứu 132](#_Toc529179769)

[6.7.1.3. Phương pháp đánh giá 133](#_Toc529179770)

[6.7.1.2. Cơ sở pháp lý 133](#_Toc529179771)

[6.7.2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch 134](#_Toc529179772)

[6.7.2.1. Các vấn đề môi trường chính 134](#_Toc529179773)

[6.7.2.2. Các mục tiêu môi trường chính 134](#_Toc529179774)

[6.7.3. Phân tích đánh giá, hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng 135](#_Toc529179775)

[6.7.4. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng 137](#_Toc529179776)

[6.7.5. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường; kế hoạch quản lý và giám sát môi trường 144](#_Toc529179777)

[6.7.5.1. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai 144](#_Toc529179778)

[6.7.5.2. Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường. 145](#_Toc529179779)

[CHƯƠNG 7: NHỮNG HẠNG MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ, CÁC VẤN ĐỀ VỀ TỔ CHỨC THEO QUY HOẠCH 147](#_Toc529179780)

[7.1. Luận cứ xác định danh mục ưu tiên đầu tư 147](#_Toc529179781)

[7.1.1. Cơ sở xác định danh mục đầu tư 147](#_Toc529179782)

[7.1.2. Nguyên tắc xác định danh mục đầu tư 147](#_Toc529179783)

[7.2. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư 148](#_Toc529179784)

[7.2.1. Danh mục ưu tiên đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khung: 149](#_Toc529179785)

[7.2.2. Danh mục ưu tiên đầu tư các công trình đầu mối HTKT và HT xã hội: 150](#_Toc529179786)

[7.3.Giải pháp thực hiện: 150](#_Toc529179789)

[7.3.1. Giải pháp về cơ chế chính sách: 150](#_Toc529179790)

[7.3.2. Giải pháp huy động nguồn vốn: 151](#_Toc529179791)

[a. Đối với nguồn vốn đầu tư từ ngân sách: 151](#_Toc529179792)

[b. Đối với các nguồn vốn tín dụng của Nhà nước: 151](#_Toc529179793)

[c. Đối với vốn của doanh nghiệp Nhà nước và của dân: 152](#_Toc529179794)

[d. Đối với các nguồn vốn bên ngoài (từ trung ương, tỉnh và nước ngoài): 152](#_Toc529179795)

[CHƯƠNG 8: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ 154](#_Toc529179796)

[8.1. Kết luận 154](#_Toc529179797)

[8.2. Kiến nghị 154](#_Toc529179798)

[PHẦN PHỤ LỤC: 155](#_Toc529179799)

# PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU

## 1. Mối liên hệ vùng và sự cần thiết lập quy hoạch

Long An là tỉnh thuộc vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam (vùng TP. Hồ Chí Minh) và đồng thời thuộc vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Có vị trí đặc biệt, cửa ngõ giao thương của 3 vùng kinh tế: Vùng TP. Hồ Chí Minh, vùng Đồng bằng sông Cửu Long, vùng TP. Phnompenh - Campuchia. Là vùng có tiềm năng phát triển đô thị - công nghiệp, kinh tế biển, kinh tế cửa khẩu, nông lâm, thủy sản và nông nghiệp công nghệ cao, vùng du lịch sinh thái đặc trưng.

|  |
| --- |
| Vi tri 2-giam size |
| - Vùng TP HCM là trung tâm kinh tế tri thức, đầu mối giao thương quốc tế. Trung tâm thương mại, dịch vụ, và trung tâm văn hóa đặc sắc,có khả năng tạo công ăn việc làm, các điều kiện xã hội và chất lượng cuộc sống tốt. Vùng có cảnh quan đặc trưng về biển, về rừng, về sông nước.  - TP. HCM là đô thị hạt nhân - trung tâm tri thức sáng tạo, động lực phát triển kinh tế của toàn vùng, cũng như của toàn quốc với các kết nối mạnh mẽ quốc tế.  - ***Huyện Đức Hòa là vùng phụ cận rất quan trọng của vùng TP HCM, kết nối bởi hành lang kinh tế vành đai 4,quốc lộ 22, quốc lộ N2*** |

Hình 1: Sơ đồ vị trí huyện Đức Hòa trong vùng TP. Hồ Chí Minh

Huyện Đức Hòa có vị trí địa lý khá thuận lợi, cách TP. Hồ Chí Minh khoảng 44 km, cách TP. Tân An khoảng 57km, cách TP. Tây Ninh khoảng 63km, cách thị trấn Trảng Bàng 8km. Có điều kiện thông thương thuận tiện với Campuchia thông qua cửa khẩu quốc tế Mộc Bài (tỉnh Tây Ninh) và cửa khẩu Mỹ Quý Tây (huyện Đức Huệ). Đức Hòa là vùng phụ cận quan trọng của vùng KTTĐPN và vùng kinh tế biên giới Tây Ninh nối kết với khu vực phía Bắc của vùng ĐBSCL.

Nằm trên các trục hành lang kinh tế đô thị quốc gia như đường vành đai 4 vùng TP. Hồ Chí Minh, quốc lộ N2, đặc biệt là đường ĐT 825 nối liền với trung tâm TP. Hồ Chí Minh qua huyện Bình Chánh, đường ĐT 821, ĐT 823, ĐT 824 nối với đường Xuyên Á (QL 22B). Đường thủy có sông Vàm Cỏ Đông, kênh Thầy Cai, An Hạ là tuyến đường thủy khá quan trọng của vành đai vùng KTTĐPN.

|  |
| --- |
|  |

Hình 2: Sơ đồ vị trí vùng huyện Đức Hòa trong định hướng không gian vùng tỉnh Long An

Huyện Đức Hòa nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Long An, thuộc vành đai ngoài của vùng phát triển kinh tế trọng điểm phía Nam. Nằm trên trục hành lang kinh tế đô thị quốc gia như đường vành đai 4 vùng TP Hồ Chí Minh, quốc lộ N2, đặc biệt là ĐT 825 nối liền trung tâm TP Hồ Chí Minh qua huyện Bình Chánh, ĐT 821, ĐT 823, ĐT 824 nối với đường Xuyên Á (QL 22B). Đường thủy có sông Vàm Cỏ Đông, kênh Thầy Cai, An Hạ là tuyến đường thủy quan trọng của vành đai vùng KTTĐPN. Vì vậy, Đức Hòa trở thành địa điểm thuận tiện giao thương hàng hóa trong cả khu vực. Trong đó thị trấn Hậu Nghĩa là trung tâm chính trị, kinh tế, xã hội, văn hóa khoa học kỹ thuật của huyện.

|  |
| --- |
|  |
| *- Thị trấn Hậu Nghĩa là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, thương mại, dịch vụ của huyện Đức Hòa.* ***Thị trấn giữ vai trò trung tâm phát triển vùng nông nghiệp quan trọng của huyện, đồng thời phát triển thành trung tâm công nghiệp (khu công nghiệp Đức Hòa 1, 2, 3, khu công nghiệp vật liệu xây dựng), thuộc vùng kinh tế trọng điểm Long An, nhờ vào các tuyến vận chuyển quan trọng đi qua thị trấn, đường Tỉnh 823 (Tỉnh lộ 8) và khu cảng Trà Cú, sông Vàm Cỏ Đông, cách thị trấn không xa.***  *- Thị trấn Hậu Nghĩa là đầu mối giao thông vận tải, là địa bàn trung chuyển hàng nông sản.* Do đường Tỉnh 823 là tuyến giao thông đối ngoại quan trọng nối từ trung tâm thị trấn Hậu Nghĩa đến các khu công nghiệp, đi vùng tỉnh, huyện Củ Chi Tp Hồ Chí Minh và các tỉnh khác qua đường Xuyên Á, theo quy hoạch vùng Tp Hồ Chí Minh, đường Tỉnh 823 có đoạn trùng với đường vành đai 4 đi ngang một phần của thị trấn Hậu Nghĩa, cũng như tuyến Quốc lộ N2 đi ngang thị trấn, vượt sông Vàm Cỏ Đông, qua huyện Thủ Thừa, đi Thạnh Hóa ...  - Đường Tỉnh 825 (Tỉnh lộ 10) đi ngang thị trấn Hậu Nghĩa cũng là một phần đường của tuyến Quốc lộ N1, đi từ Trảng Bàng - Tây Ninh, qua địa phận xã Lộc Giang huyện Đức Hòa liên hệ đến khu công nghiệp vật liệu xây dựng. Đường Tỉnh 825 cũng liên hệ với khu công nghiệp Đức Hòa 1,2 (gặp ĐT.824), liên hệ thị trấn Hậu Nghĩa một cách rất thuận lợi. |

Hình 3: Sơ đồ vị trí thị trấn Hậu Nghĩa trong vùng huyện Đức Hòa

Xét trong mối quan hệ tổng thể huyện Đức Hòa và lân cận, thị trấn Hậu Nghĩa giữ vai trò là đô thị trung tâm - đô thị hạt nhân của tiểu vùng phía Bắc của tỉnh, có tác động lớn đến sự phát triển của vùng, hướng tới vai trò đô thị trong vùng phát triển đô thị- công nghiệp (theo định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh và vùng huyện), là đầu mối giao thông quan trọng đi liên kết vùng với các tỉnh đồng bằng Sông Cửu Long và thành phố Hồ Chí Minh; cùng với đô thị Đức Hòa, Hiệp Hòa tạo động lực phát triển huyện Đức Hòa nói riêng và tỉnh Long An.

Do đó, việc lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là rất cấp bách và cần thiết trong bối cảnh hiện nay nhằm cụ thể đồ án quy hoạch vùng huyện Đức Hòa, tỉnh Long An,làm cơ sởtiến hành lập đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn khu vực, là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo theo pháp luật hiện hành nhằm nâng thị trấn Hậu Nghĩa lên đô thị loại III *là đô thị trung tâm từ nay đến 2020 là phù hợp với định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh và vùng huyện* cũng như điều kiện phát triển kinh - xã hội của huyện.

|  |
| --- |
|  |
| *Thị trấn Hậu Nghĩa là trung tâm chính trị, thương mại – dịch vụ, văn hóa – xã hội của huyện, tập trung các cơ quan, đoàn thể, trụ sở hành chính quản lý nhà nước, các cơ sở giáo dục, y tế, văn hóa cấp huyện và là trung tâm kinh tế đô thị lớn hàng thứ nhất của huyện. Hiện mang hình thái của đô thị tổng hợp thương mại – dịch vụ, có tác động đến các xã xung quanh và một phần tác động đáng kể tới vùng Tây Bắc TP Hồ Chí Minh, tạo động lực phát triển huyện Đức Hòa nói riêng và tỉnh Long An nói chung.* |

Hình 4: Sơ đồ quy hoạch chung thị trấn Hậu Nghĩa

## 2. Tính chất, mục tiêu và yêu cầu của đồ án

***Theo định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 (được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013) đã xác định thị trấn Hậu Nghĩa trong hệ thống đô thị trung tâm vùng và trung tâm tiểu vùng như sau:***

* *Tính chất :*

Là đô thị loại III trong tương lai, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa khoa học kỹ thuật của huyện Đức Hòa. Trung tâm thương mại dịch vụ.

* *Động lực phát triển:*

Động lực phát triển: Trung tâm hành chính, chính trị huyện. Phát triển thương mại dịch vụ trên tuyến vành đai 4 đi qua đô thị.

Trung tâm vùng phía Bắc của tỉnh.

Trung tâm hành chính, chính trị huyện.

Phát triển công nghiệp tập trung.

Phát triển thương mại dịch vụ trên tuyến vành đai 4 đi qua đô thị.

* *Quy mô:*

Dân số: - Năm 2020: Dân số toàn đô thị 80.000 người, trong đó dân số nội thị khoảng 50.000 người; Năm 2030: Dân số toàn đô thị 120.000 người, trong đó dân số nội thị khoảng 90.000 người.

Đất xây dựng đô thị: - Năm 2020: 900 ha; Năm 2030: 1.800 ha.

***Theo định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030***

Đô thị Hậu Nghĩa đóng vai trò vừa là đô thị hạt nhân, trung tâm hành chính, dịch vụ của vùng huyện Đức Hòa vừa là đô thị trung tâm vùng phía Bắc tỉnh Long An.

* *Quy mô:*

Dân số đô thị : - năm 2020: 26.000 người; - năm 2025: 36.000 người.

Đất xây dựng đô thị: - năm 2020: 800 ha, năm 2025: 1.100 ha.

* *Tính chất :*

Là đô thị loại IV, trung tâm vùng phía Bắc tỉnh Long An.

Trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa khoa học kỹ thuật của huyện .

Trung tâm thương mại dịch vụ.

* *Hình thái đô thị:*

Mô hình phát triển theo các khu đô thị tập trung, hướng tâm và các vành đai mở kết nối với cây xanh cảnh quan ven kênh Bàu Trai, vườn trồng hoa cây cảnh.

Đường Vành Đai 4, ĐT 825 làm trục chủ đạo.

Trục cảnh quan mặt nước: dọc theo kênh Bàu Trai.

* *Động lực phát triển:*

Trung tâm vùng phía bắc của tỉnh.

Trung tâm hành chính, chính trị huyện.

Phát triển công nghiệp tập trung.

Phát triển thương mại dịch vụ trên đường Vành Đai 4 đi qua đô thị.

**• Tính chất của đô thị Hậu Nghĩa:**

- Thị trấn Hậu Nghĩa là đô thị loại III trong tương lai, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa khoa học kỹ thuật của huyện Đức Hòa. Trung tâm thương mại dịch vụ.

- Thị trấn Hậu Nghĩa đóng vai trò vừa là đô thị hạt nhân, trung tâm hành chính, dịch vụ của vùng huyện Đức Hòa vừa là đô thị trung tâm vùng phía Bắc tỉnh Long An.

- Thị trấn Hậu Nghĩa là trung tâm chính trị, thương mại – dịch vụ, văn hóa – xã hội của huyện Đức Hòa, tập trung các cơ quan, đoàn thể, trụ sở hành chính quản lý nhà nước, các cơ sở giáo dục, y tế, văn hóa cấp huyện và là trung tâm kinh tế đô thị lớn hàng thứ nhất của huyện. Hiện mang hình thái của đô thị tổng hợp thương mại – dịch vụ, có tác động đến các xã xung quanh và một phần tác động đáng kể tới vùng Tây Bắc TP Hồ Chí Minh, tạo động lực phát triển huyện Đức Hòa nói riêng và tỉnh Long An nói chung.

**• Mục tiêu của đồ án**

- Mở rộng không gian kinh tế - xã hội đô thị. Xây dựng mô hình phát triển đô thị theo cấu trúc tập trung – không gian mở. Hình thành khu đô thị trung tâm và các khu đô thị mới liên kết qua trục TL825, kết nối với trục hành lang đô thị TL823,vành đai 4, trục kết nối Đức Hòa – Hậu Nghĩa.

- Phát triển các khu chức năng của đô thị: trung tâm hành chính, dịch vụ công cộng. Trung tâm giáo dục – đào tạo, trung tâm văn hóa –TDTT, trung tâm y tế, trung tâm dịch vụ du lịch sinh thái cấp huyện, cấp thị trấn

- Phát triển khung hạ tầng kỹ thuật kết nối với các trục hành lang kinh tế đô thị quốc gia và vùng theo định hướng quy hoạch để khẳng định vai trò vị thế của đô thị trong vùng tạo sức hấp dẫn đầu tư.

- Phát triển thị trấn Hậu Nghĩa trở thành đô thị có tính cạnh tranh cao và môi trường sống tốt. Bảo tồn và phát triển các giá trị văn hóa dân tộc, không gian cây xanh cảnh quan, mặt nước, tạo cảnh quan hấp dẫn và bản sắc riêng cho đô thị.

- Xây dựng các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu đáp ứng các yêu cầu phát triển đô thị

- Tăng cường thể chế nhằm quản lý đô thị hiệu quả

**• Yêu cầu của đồ án**

* Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung Khu vực thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện đề ra, đảm bảo khả năng phát triển và hoạt động độc lập, liên kết với các khu vực xung quanh tạo thành một tổng thể hài hòa, thống nhất.
* Bố cục hài hòa, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ môi trường sinh thái đi đối với phát triển, đặc biệt chú trọng khu vực cảnh quan ven rạch Cầu Duyên.

## 3. Các căn cứ lập quy hoạch

**3.1. Căn cứ pháp lý**

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

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 17/04/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Quy chuẩn Việt Nam số QCVN: 01/2008/BXD về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn Việt Nam số 07/2010/BXD của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt (QCVN 08:2008/BTNMT);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước ngầm (QCVN 09:2008/BTNMT);

- Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 2584/QĐ-UBND ngày 17/7/2015 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 38/2016/QĐ-UBND ngày 19/7/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành trách nhiệm của cơ quan liên quan trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Long An và văn bản số 4553/UBND-KT ngày 04/11/2016 của UBND tỉnh về việc thực hiện điều chỉnh của đồ án quy hoạch chi tiết do UBND tỉnh phê duyệt;

- Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 23/10/2009 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long an;

- Quyết định số 10251/QĐ-UBND ngày 8/12/2017 về việc Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa tỉnh Long An

- Các văn bản liên quan khác.

**3.2. Cơ sở nghiên cứu:**

- Đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Đồ án điều điều chỉnh xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có liên quan trong khu vực lập quy hoạch đã được phê duyệt;

- Quy hoạch sử dụng đất huyện, thị trấn và các xã xung quanh thuộc khu vực lập quy hoạch;

- Các dự án có liên quan thuộc khu vực lập quy hoạch;

- Các bản đồ nền địa chính được cung cấp từ tài liệu Sở tài Nguyên Môi trường;

- Các bản đồ khảo sát địa hình TL 1/2.000 khu vực lập quy hoạch do đơn vị chuyên ngành khảo sát phục vụ công tác lập quy hoạch phân khu.

- Các bản đồ Quy hoạch sử dụng đất huyện, thị trấn và các xã thuộc khu vực lập quy hoạch;

- Các bản đồ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Các bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án trong khu quy hoạch.

**PHẦN 2: PHẦN NỘI DUNG**

**CHƯƠNG 1: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH**

## 1.1. Điều kiện tự nhiên

**1.1.1. Vị trí, giới hạn khu đất**

**• Phạm vi ranh giới**

|  |
| --- |
|  |

**Hình 5: Ranh giới nghiên cứu trực tiếp nhìn từ không ảnh**

Ranh giới khu đất dự kiến lập quy hoạch phân khu có vị trí thuộc địa phận thị trấn Hậu Nghĩa huyện Đức Hòa, bao gồm toàn bộ ranh giới thị trấn Hậu Nghĩa hiện tại có giới hạn với tứ cận như sau:

- Phía Bắc : xã Tân Phú và xã Tân Mỹ.

- Phía Đông : xã Đức Lập Thượng, Đức Lập Hạ.

- Phía Tây : xã Tân Phú.

- Phía Nam : xã Hòa Khánh Tây, Hòa Khánh Đông.

**• Quy mô dân số năm 2016**: 15.534 người (Nguồn: Niêm giám thống kê)

(Ranh giới diện tích, dân số sẽ được tính toán cụ thể trong qua trình nghiên cứu lập quy hoạch phân khu này, phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Nghĩa đã được UBND tỉnh Long an phê duyệt ngày 23/10/2009)

**• Quy mô khu đất**

.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Tổng diện tích cần lập quy hoạch khoảng **1.242,9 ha**. Cụ thể như sau:   * Khu A: 333,06 ha * Khu B: 146,28 ha * Ấp Gò Cao: 298,85 ha * Ấp Sò Đo: 464,71 ha |

**Hình 6: Phân khu hành chính thị trấn Hậu Nghĩa**

**1.1.2. Khí hậu, thời tiết**

Thị trấn Hậu Nghĩa nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, cận xích đạo, nền nhiệt cao, biên độ nhiệt ngày đêm nhỏ. Khí hậu chia làm 2 mùa rõ rệt, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4. Nhiệt độ trung bình năm là 27,6 oC. Lượng mưa trung bình là 1.635mm, tập trung từ tháng 5 đến tháng 11 chiếm khoảng 91,7% tổng lượng mưa cả năm. Các chỉ số chung như sau:

* **Nắng**

Số giờ nắng mỗi năm là 2.664 giờ và phân hóa theo mùa. 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.

* **Độ ẩm**

Độ ẩm biến thiên theo mùa, tỉ lệ nghịch với chế độ nhiệt.

Độ ẩm tương đối ổn định trong năm với mức bình quân là 80%. Trung bình tháng cao nhất 84 % (tháng 9), trung bình tháng thấp nhất là 74,2 % (tháng 4).

Thị trấn nằm trong vùng bốc hơi lớn, mức trung bình nhiều năm là 1.105 mm, trung bình ngày 2,9 mm.

* **Chế độ gió**

Hàng năm có 2 loại gió chính có ảnh hưởng đến khí hậu tỉnh là

+ Gió mùa Đông Bắc: từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau.

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

Vào mùa mưa, gió mùa Tây Nam mang theo nhiều hơi nước với hướng gió thịnh hành là Tây Nam; vào mùa khô, gió mùa Đông Bắc mang theo không khí khô có hướng gió thịnh hành là Đông Bắc và Đông; chuyển tiếp giữa 2 mùa là gió Đông, gió Tây Nam

Tốc độ gió trung bình 2,0m/s. Mỗi năm có khoảng 110-140 ngày có dông với tốc độ có thể lên đến 30-40 m/s trong cơn dông.

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

**1.1.3. Đặc điểm địa hình, địa chất, thủy văn**

* **Địa hình**

Khu vực thị trấn Hậu Nghĩa nằm hoàn toàn trên vùng đất xám, phát triển trên nền phù sa cổ, thuộc trầm tích Plio-Pleixtoxen, được bồi đắp hơn 1 triệu năm. Thành phần chủ yếu là cát sét. Vùng đất xám này kéo dài từ Đức Huệ xuống Bàu Trai và kết thúc ở khu vực thị trấn Đức Hòa, địa hình có dạng sóng trâu chạy dài theo hướng Tây Bắc- Đông Nam, mà sóng trâu chính là dãy đất chạy dọc theo Đường tỉnh 825, sườn phía Đông Bắc thấp dần về hướng vùng trũng Lê Minh Xuân, sườn phía Tây Nam nghiêng về lòng chảo Đồng Tháp Mười. Mặt cắt của trầm tích cho thấy các vật liệu bời rời chiếm phần lớn chứa than nâu, tectit, có nhiều mặt laterit, cát sạn, sỏi, đá tảng và tương đối rắn chắc. Do đó, nền móng rất thuận lợi cho việc xây dựng công trình.

* **Thủy văn**

Thị trấn Hậu Nghĩa cách sông Vàm Cỏ Đông 7 km, từ sông Vàm Cỏ Đông có rạch Bàu Trai chảy qua thị trấn (còn gọi là suối Bàu Trai, do phần thượng nguồn nằm ở phía Đông Bắc thị trấn ở trên vùng đất cao). Mặt rạch rộng 20m, độ sâu trung bình 3 ÷ 4m, tại khu vực chợ, rạch được mở rộng ra 50m để ghe qua khỏi khu vực chợ, chiều rộng rạch chỉ còn từ 8 ÷ 9m, như một con suối nhỏ. Chế độ nước của rạch chịu ảnh hưởng thủy văn sông Vàm Cỏ Đông (theo triều biển Đông) và có thể bị ảnh hưởng phèn mặn vào mùa khô.

Nước ngầm được khai thác sử dụng ở tầng nông (50m, chất lượng nước kém, hàm lượng sắt khá cao).

Nước ngầm ở độ sâu từ 170m trở lên có khả năng khai thác và sử dụng tốt, chất lượng và trữ lượng có thể bảo quản tốt.

## 1.2. Hiện trạng dân cư-kinh tế

**1.2.1. Dân cư**

\* Quy mô dân số năm 2016: 15.534 người ((Nguồn: Niêm giám thống kê)

(Ranh giới diện tích, dân số sẽ được tính toán cụ thể trong qua trình nghiên cứu lập quy hoạch phân khu này, phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Nghĩa đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt ngày 23/10/2009)

\* Mật độ dân số 1.249,81 người/km2

Phân bố dân cư không đồng đều tại khu vực, nơi tập trung đông nhất là xung quanh đường 823, 825 và lan tỏa ra các hướng;

|  |
| --- |
|  |

**Hình 7: Sơ đồ phân bố mật độ dân cư**

**1.2.2. Kinh tế**

* **Sản xuất công nghiệp**

- Những ngành công nghiệp chủ yếu trên địa bàn thị trấn là tiểu thủ công nghiệp, hầu hết là các doanh nghiệp tư nhân, quy mô nhỏ với trang thiết bị, công nghệ thủ công, phục vụ nhu cầu gia dụng cho các khu dân cư.

- Về quy hoạch phát triển công nghiệp theo định hướng không phát triển công nghiệp trong đô thị, tuy nhiên các khu lân cận lại mạnh về khu công nghiệp,điển hình đi theo đường vành đai phía Tây thị trấn Hậu Nghĩa ,gần Đường tỉnh 823 đi cảng Trà Cú sông Vàm Cỏ Đông, ngược lại có thể đi về khu công nghiệp Đức Hòa III, cách khoảng 7km, trong phạm vi thị trấn từ đó nhu cầu ở, cư trú cũng tăng, đô thị cũng là thị trường cung cầu cho các khu công nghiệp lân cận.Các cơ sở tiểu thủ công nghiệp trong đô thị không gây ô nhiễm, vẫn duy trì hoạt động, không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

* **Thương mại – dịch vụ**

Ngành thương mại - dịch vụ trên địa bàn thị trấn là các hoạt động kinh doanh mua bán hàng hóa gia dụng hàng ngày và các chợ phục vụ tại trung tâm cũng như phục vụ tại các khu ở trong đô thị. Loại hình này tập trung nhiều nhất tại tỉnh lộ 825 do có yếu tố thuận lợi về giao thông.

* **Nông nghiệp**

- Ngành nông nghiệp trong cơ cấu kinh tế của khu vực giảm dần, do sự chuyển dịch lao động từ nông nghiệp sang thương mại dịch vụ, nên hiện nay lao động nông nghiệp cũng giảm dần do chuyển sang đất đất đô thị, có khuynh hướng dần đô thị hóa, một đô thị trong vùng phát triển công nghiệp và thương mại dịch vụ, thuộc vùng kinh tế trọng điểm Long An.

- Về phát triển ngành nông nghiệp, những yêu cầu sản phẩm từ nông nghiệp cho đô thị rất lớn, do đó cũng cần đẩy mạnh ngành chăn nuôi công nghiệp tập thể và công nghiệp gia đình, cần phát triển ngành trồng rau xanh cung cấp cho thị trấn..

## 1.3. Hiện trạng sử dụng đất

|  |
| --- |
|  |

**Hình 8: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất**

**Bảng 1: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| STT | Loại đất | Diện tích (ha) | Tỉ lệ (%) |
| **1.** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **236,36** | **19,02** |
| 1.1 | Đất ở | 213,39 |  |
| 1.2 | Đất công trình dịch vụ | 6,2 |
|  | * Đất giáo dục (Trường mầm non, trường tiểu học, THCS) | 5,27 |
| * Đất y tế | 0,82 |
| * Đất TMDV | 0,67 |
| 1.3 | Đất cây xanh TDTT | 1,35 |
| 1.4 | Đất giao thông | 15,42 |
| **2.** | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **1.006,54** | 80,98 |
| 2.1. | Đất công trình công cộng dịch vụ | 38,12 |  |
|  | * Đất giáo dục (Trường THPT, dạy nghề) | 2,98 |  |
|  | * Đất y tế | 2,02 |  |
|  | * Đất TMDV | 0,5 |  |
|  | * Đất công trình công cộng khác | 32,23 |  |
| 2.2. | Đất cây xanh – TDTT | 34,3 |  |
| 2.3. | Đất hạ tầng kỹ thuật | 117,73 |
|  | * Đất giao thông | 117,18 |
|  | * Bến xe | 0,5 |
|  | * Trạm cấp nước | 0,05 |
| 2.4. | Đất tôn giáo tín ngưỡng | 4,8 |
| 2.5. | Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ | 12,19 |
| 2.6. | Đất an ninh quốc phòng | 2,3 |
| 2.7. | Kênh rạch, mặt nước | 5,46 |
| 2.8. | Đất nông nghiệp | 767,18 |
| 2.9. | Đất hành chính chính trị | 9,7 |  |
| **TỔNG** | | **1.242,9** | **100** |

***\*Nhận xét:***

-Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích đất tự nhiên 1.242,9 ha, gồm toàn bộ thị trấn Hậu Nghĩa hiện hữu. Trong đó diện tích đất nông nghiệp 767,18 ha, chiếm 61,72%, phần còn lại là diện tích phi nông nghiệp.

-Phần lớn diện tích đất tại thị trấn sử dụng cho sản xuất nông nghiệp. Trong phần lớn đất nông nghiệp, đất trồng lúa chiếm diện tích lớn nhất (380,5ha, chiếm 50,8%). Lúa được trồng tại khu vực trũng và thấp để thuận lợi cho việc dẫn nước vào đồng.

-Do quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng, nên diện tích đất nông nghiệp giảm dần theo hướng tăng diện tích đất chuyên dùng và đất ở. Do ứng dụng có hiệu quả thành tựu khoa học kỹ thuật, thâm canh tăng năng suất, chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nên sản lượng nông nghiệp vẫn đảm bảo thực hiện tốt.

-Đất nông nghiệp nhiều đồng nghĩa với quỹ đất dự trữ phát triển đô thị lớn. Phần đất nông nghiệp còn lại nằm ở phía Bắc thị trấn, đây là những khu vực có thể chuyển đổi chức năng để hình thành những khu ở mới, khu TMDV nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, khai thác giá trị đầu tư.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 9: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp**

**Bảng 2: Nhận xét hiện trạng sử dụng đất**

|  |  |
| --- | --- |
| **Điểm mạnh** | **Điểm yếu** |
| * Quỹ đất chưa khai thác để xây dựng phát triển đô thị còn khá lớn. * Có nhiều quỹ đất phát triển khu ở mới, khu thương mại,… * Có nhiều kênh rạch, mặt nước tạo bản sắc đô thị. | * Chưa khai thác tốt quỹ đất dọc tỉnh lộ 823, 825. * Mật độ phân bố đất không đồng đều, dẫn đến mức độ sử dụng đất rất khác nhau trong khu vực, đã và đang tạo nên những áp lực đối với đất đai của thị trấn. * Bố trí các khu công cộng, khu hành chính chưa hợp lý. |

## 1.4. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan

**1.4.1. Công trình kiến trúc**.

-Trong khu vực nghiên cứu trên 80% là 1 tầng bán kiên cố,còn lại là công trình 2,3,4 tầng, tập trung chủ yếu ở ngã tư đường tỉnh 825,823 và phát triển lan dọc theo đường tỉnh 825

**-**Để đáp ứng yêu cầu của đô thị loại IV, và tầm nhìn trong tương lai lên đô thị loại III thì cần phát triển quy mô về dân số, điều đó đồng nghĩa là lượng công trình nhà ở, công trình giáo dục, y tế,thương mại cũng phải tăng để đáp ứng nhu cầu cho phát triển đô thị.

-Cần có tính toán số lượng công trình công cộng,hạ tầng kỹ thuật và bố trí phù hợp đáp ứng bán kính phục vụ và nhu cầu của người dân.

-Tổ chức hệ thống công trình điểm nhấn đô thị, khu trung tâm thương mại, khu chức năng, để tạo hình ảnh đô thị hiện đại,hấp dẫn thu hút đầu tư, dân sinh.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Hình 10: Hình ảnh minh họa nhà ở tại TT. Hậu Nghĩa**

|  |
| --- |
|  |

**Hình 11: Sơ đồ hiện trạng kiền trúc cảnh quan**

**1.4.2.Công trình công cộng**

**Bảng 3: Bảng thông kê công trình công cộng:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên công trình** | **Diện tích(m2)** | **Vị trí** | **Kí hiệu** |
| 1 | UBND huyện Đức Hòa | 44706,21 | Khu B, nằm trong ranh giới đường 3/2,Nguyễn Trọng Thế, 29/4 | 18 |
| 2 | Phòng y tế |
| 3 | Viện kiểm sát Huyện Đức Hòa |
| 4 | TT dân số kế hoạch hóa gia đình |
| 5 | Phòng Tài Nguyên Môi Trường |
| 6 | Văn phòng đăng ký đất đai |
| 7 | Phòng Tư Pháp |
| 8 | Phòng Lao Động Thương Binh |
| 9 | Phòng NN & PTNT |
| 10 | Phòng Kinh Tế Hạ Tầng |
| 11 | Phòng Giáo Dục Và Đào Tạo |
| 12 | Liên đoàn lao động |
| 13 | Bưu cục- bưu điện |  |  | 19 |
| 14 | Bảo hiểm Đức Hòa |  |  | 20 |
| 15 | Ngân hàng BIDV |  |  | 21 |
| 16 | BQL Dự án |  |  | 22 |
| 17 | Kho bạc- huyện ủy |  |  | 23 |
| 18 | Điện lực |  |  | 24 |
| 19 | Chi cục thi hành án |  |  | 25 |
| 20 | CA huyện |  |  | 26 |
| 21 | PCCC |  |  | 27 |
| 22 | Trung tâm bồi dưỡng chính trị |  |  | 28 |
| 23 | Tòa án nhân dân | 9365,16 |  | 29 |
| 24 | Trại khuyến nông |  |  | 30 |
| 25 | Công an- đội TT giao thông |  |  | 31 |
| 26 | Chi cục thuế |  |  | 32 |
| 27 | UBND Thị trấn |  |  | 33 |
| 28 | CA thị trấn |  |  | 34 |
| 29 | Công ty cp đô thị |  |  | 35 |
| 30 | Nghĩa trang liệt sỹ |  |  | 36 |
| 31 | Phòng VHTT |  |  | 37 |
| 32 | Thanh tra huyện |  |  | 38 |
| 33 | Xí ghiệp LTTP |  |  | 39 |
| 34 | Ngân hàng Argribank |  |  | 40 |
| 35 | Chùa Quan Âm | 888,026 | Ấ p Sò Đo, TL 825 | 41 |
| 36 | Đình Trung Hậu Nghĩa | 129,7 | Khu A, đường Bàu Trai | 42 |
| 37 | Giáo xứ Nhật Tân | 1127,434 | Khu B | 43 |
| 38 | Thánh thất huyện Đức Hòa | 2854,709 | Khu B, TL 825 | 44 |
| 39 | Giáo xứ ĐH | 387,797 | Khu B, TL 825 | 45 |
| 40 | Chùa Tân Phước | 515,339 | Khu B, Đường Nguyễn Văn Nguyên | 46 |
| 41 | Hội thánh Tin Lành | 728,399 | Khu A | 47 |
| 42 | Trạm y tế Thị Trấn | 661,368 | Khu A | 12 |
| 43 | Hội Đông y | 611,997 | Khu A | 13 |
| 44 | Trung tâm y tế dự phòng | 6769,085 |  | 14 |
| 45 | Rạp hát – Trung tâm văn hóa thông tin thể thao huyện | 7843,759 |  | 16 |
| 46 | Nhà thiếu nhi – Huyện đoàn | 2323,087 |  | 17 |
| 47 | Chợ Bàu Trai | 7032,898 | Khu A, đường Nguyễn Trung Trực | 15 |
| 48 | Bến xe Hậu Nghĩa | 4918,540 | Khu A | 48 |
| 49 | Trạm cấp nước | 927,00 | Khu A, đường Bàu Trai | 49 |
| 50 | Công viên Võ Tấn Đồ | 46964,94 | Khu B, Đường tỉnh 823 | 50 |
| 51 | Sân vân động Đức Hòa | 18897,6 | Khu B, Đường tỉnh 823 | 51 |
| 52 | Mầm non Sơn Ca |  | Khu B, TL 823 | 1 |
| 53 | Mầm non Bướm Vàng | 2610,193 | Ấp Gò Cao | 2 |
| 54 | Mầm non Hương Giang | 2918,746 | Ấp Gò Cao | 3 |
| 55 | Mầm non Ban Mai | 604,62 | Khu A | 52 |
| 56 | Mầm non Ánh Ngọc | 313,72 | Khu B | 53 |
| 57 | Trường tiểu học Sò Đo | 4840,803 | Ấp Sò Đo, TL 825 | 4 |
| 58 | Trường tiểu học Châu Văn Liêm | 12456,76 | Khu B, TL 825 | 5 |
| 59 | Trường THCS Hậu Nghĩa ( có dự án siêu thị thay thế chỗ) | 8226,861 | Khu B, TL 823 | 6 |
| 60 | Trường THCS Hậu Nghĩa | 33011,96 | Khu B, TL 825 | 7 |
| 61 | Trường THPT Hậu Nghĩa | 30400,68 | Khu A, TL 825 | 8 |
| 62 | Trường THPT Bán công Nguyễn Công Trứ | 3246,17 | Khu B, Đường Nguyễn Công Trứ | 9 |
| 63 | Trường trung cấp nghề Đức Hòa | 10853,59 | Khu B , Đường 3/2 | 10 |
| 64 | Trung tâm giáo dục thường xuyên | 13085,56 | Khu B, TL 825 | 11 |

|  |
| --- |
|  |

**Hình 12: Sơ đồ hiện trạng các công trình công cộng, công viên, TDTT toàn khu**

**1.4.3.Công trình hành chính:**

-Cụm công trình hành chính huyện tập trung chủ yếu ở khu A, Đường tỉnh 825,823, Nguyễn Trọng Thế đã cố định và kiên cố.

-UBND thị trấn, trạm y tế thị trấn, Công an thị trấn nằm ở khu A, trên đường tỉnh 825 quy mô khá nhỏ,sẽ di dời về khu trung tâm đô thị cùng với tổ hợp các công trình hành chính, công cộng phục vụ cho toàn đô thị thị trấn Hậu Nghĩa

-Việc tập trung các công trình đô thị cùng với công viên đô thị về một khu chức năng là hình thức mà nhiều đô thị hiên nay đang hướng tới, giúp cho việc quản lý, liên kết, có tính định hướng tốt cũng như dễ dàng phục vụ người dân đô thị.

**1.4.4.Công trình văn hóa**

- Thị trấn hậu Nghĩa đã xây dựng trung tâm văn hóa thông tin - thể thao huyện Đức Hòa + nhà sách Hậu Nghĩa,rạp hát .

-Trong QHPK, sẽ bố trí thêm thư viện,nhà triển lãm,cung văn hóa thiếu nhi, rạp chiếu phim, khu vui chơi cho dân cư ấp Sò Đo, Khu B,ấp Gò Cao.

**Bảng 4: Bảng tổng hợp công trình văn hóa trong khu vực nghiên cứu**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Tên công trình** | **Diện tích (m2 )** | **Số tầng** | **Khu phố, ấp** | **Tên đường** | **Kí hiệu** |
| 1 | Rạp hát – Trung tâm văn hóa thông tin thể thao huyện | 7843,759 | 1 | Khu B | Đường 3/2 | 16 |
| 2 | Nhà thiếu nhi – Huyện đoàn | 2323,087 | 1 | Ấp Gò Cao | Đường 3/2 | 17 |
|  | **Cộng** | **10166,846** |  |  |  |  |

**1.4.5.Công trình giáo dục**

Các trường học tập trung chủ yếu ở khu A,B, trên trục giao thông chính đô thị TL825,823.Khu vực lập quy hoạch có tương đối nhiều công trình giáo dục, tuy nhiên quy mô đa phần còn nhỏ lẻ và chưa đạt tiêu chuẩn. Trong QHPK cần bổ sung, nâng cấp, chỉnh trang cho phù hợp với các tiêu chuẩn theo quy định để đáp ứng nhu cầu được cho dân số quy hoạch.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 13: Sơ đồ hiện trạng công trình giáo dục toàn khu**

**Bảng 5: Bảng tổng hợp công trình giáo dục trong khu vực nghiên cứu**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên trường** | **Diện tích ( m2)** | **Vị trí** | **Kí hiệu** |
| *A* | *Trường mầm non* | | |  |
| 1 | Mầm non Sơn Ca | 12017,459 | Khu B, TL 823 | 1 |
| 2 | Mầm non Bướm Vàng | 2610,193 | Ấp Gò Cao | 2 |
| 3 | Mầm non Hương Giang | 2918,746 | Ấp Gò Cao | 3 |
| 4 | Mầm non Ban Mai | 604,62 | Khu A | 52 |
| 5 | Mầm non Ánh Ngọc | 313,72 | Khu B | 53 |
| 5’ | Mầm non Tia Nắng |  |  |  |
| Tổng |  | 18464,738 |  |  |
| *B* | *Trường tiểu học* | | |  |
| 6 | Trường tiểu học Sò Đo | 4840,803 | Ấp Sò Đo, TL 825 | 4 |
| 7 | Trường tiểu học Châu Văn Liêm | 12456,761 | Khu B, TL 825 | 5 |
| Tổng |  | 17297,564 |  |  |
| *C* | *Trường trung học cơ sở* | | |  |
| 8 | Trường THCS Hậu Nghĩa ( có dự án siêu thị thay thế chỗ) | 8226,861 | Khu B, TL 823 | 6 |
| 9 | Trường THCS Hậu Nghĩa | 33011,959 | Khu B, TL 825 | 7 |
| Tổng |  | 41238,82 |  |  |
| *D* | *Trường trung học phổ thông* | | |  |
| 10 | Trường THPT Hậu Nghĩa | 30400,678 | Khu A, TL 825 | 8 |
| 11 | Trường THPT Bán công Nguyễn Công Trứ | 3246,17 | Khu B, Đường Nguyễn Công Trứ | 9 |
| Tổng |  | 33646,843 |  |  |
| *E* | *Trường dạy nghề* | | |  |
| 12 | Trường trung cấp nghề Đức Hòa | 10853,5923 | Khu B , Đường 3/2 | 10 |
| 13 | Trung tâm giáo dục thường xuyên | 13085,5639 | Khu B, TL 825 | 11 |
| Tổng |  | 23939,1562 |  |  |
| Tổng diên tích đất giáo dục đơn vị ở là 77001,132 m2  Tổng diên tích đất giáo dục ngoài đơn vị ở là 57585,9992 m2 | | | |  |

***\*Nhận xét về Công trình giáo dục:***

* Hiện tại vị trí trường THCS Hậu Nghĩa nằm trên đường tỉnh 823 đã có dự án siêu thị thay thế ( Sơ đồ cập nhật các dự án, trang 38)
* Với quy mô dân số quy hoạch là 50.000 dân cần bổ sung thêm trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở để đáp ứng nhu cầu và bán kính phục vụ
* Các trường học tâp trung chủ yếu ở khu A,B, trên trục giao thông chính đô thị TL825,823.Khu vực lập quy hoạch có tương đối nhiều công trình giáo dục, tuy nhiên quy mô đa phần còn nhỏ lẻ và chưa đạt tiêu chuẩn. Trong QHPK cần bổ sung, nâng cấp, chỉnh trang cho phù hợp với các tiêu chuẩn theo quy định để đáp ứng nhu cầu được cho dân số quy hoạch.

|  |  |
| --- | --- |
| Trường THPT Hậu Nghĩa | Trường tiểu học Sò Đo |
|  |  |

Hình 14 : Công trình giáo dục hiện hữu

**1.4.6.Công trình y tế**

**Bảng 6: Bảng tổng hợp công trình y tế trong khu vực nghiên cứu**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên công trình** | **Diện tích đất XD ( m2)** | **Số tầng** | **Khu phố, Ấp** | **Tên đường** | **Kí hiệu** |
| 1 | Trạm y tế Thị Trấn | 661,368 | 1 | Khu A | ĐT. 825 | 12 |
| 2 | Hội Đông y | 611,997 | 1 | Khu A | ĐT. 825 | 13 |
| 3 | Trung tâm y tế dự phòng | 6769,085 | 2 | Khu A | ĐT. 825 | 14 |
|  | **Cộng** | **8042,45** |  |  |  |  |

***\*Nhận xét:***

* Cần xây dựng bổ sung bệnh viên đa khoa phục vụ cho đô thị,các trạm y tế phục vụ cho các đơn vị ở.
* Các công trình y tế hiên hữu như Trung tâm y tế dự phòng, trạm y tế thị trấn, hội đông y thì vẫn giữ nguyên hiện trạng, nâng cấp.

**1.4.7.Công trình thương mại dịch vụ**

Hiên tại toàn thị trấn chỉ có duy nhất một công trình thương mại cho đô thị là chợ Bàu Trai,cập nhật thêm dự án siêu thị Coopmart là có 2 công trình, cần bố trí các khu TMDV, công trình thương mại điểm nhấn ở ngã tư Sò Đo, khu vực ven rạch Cầu Duyên, khu phố thương mại đường 3/2, và khu ở mới trong khu A.

**Bảng 7: Bảng thống kê công trình thương mại- dịch vụ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên công trình** | **Diện tích(m2)** | **Vị trí** | **Kí hiệu** |
| 1 | Chợ Bàu Trai | 7032,898 | Khu A, đường Nguyễn Trung Trực | 15 |
|  |

**1.4.8. Công viên cây xanh – TDTT- Mặt nước**

**-** Toàn thị trấn Hậu Nghĩa chỉ có một công viên là công viên Võ Tấn Đồ với quy mô 4,7 ha nằm trên đường tỉnh 823, khu B.

- Sân vận động Đức Hòa quy mô 1,9 ha. Ở vị trí sân vận động này đang có dự án khu liên hiệp thể dục thể thao kết hợp dân cư quy mô khoảng 28 ha

Bảng 8 : Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở trong các đô thị (Quy chuẩn 01/2008)

|  |  |
| --- | --- |
| **Loại đô thị** | **Tiêu chuẩn (m2 /người)** |
| Đặc biệt | ≥7 |
| I và II | ≥6 |
| III và IV | ≥5 |
| V | ≥4 |

-Thị trấn Hậu Nghĩa hiện là đô thị loại IV, tầm nhìn tương lai lên đô thị loại III thì tiểu chuẩn sử dụng đất cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở phải đạt ≥5m2 /người. Từ đó suy ra diện tích đất cây xanh ngoài đơn vị ở phải đạt tối thiểu là 25 ha.

-Trong thị trấn đang có dự án khu liên hợp thể thao kết hợp khu dân cư với quy mô khoảng 28 ha, nằm ở vị trí Sân vận động Đức Hòa hiên hữu góp phần bổ sung thêm chức năng phục vụ thể dục thể thao cho đô thị.

-Với quy hoạch phân khu cần bố trí các công viên, sân tập luyện, vườn hoa cho mỗi đơn vị ở. Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m2 /người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt 1m2/người ( Theo quy chuẩn 01/2008)

**Hình 15: Sơ đồ hiện trạng cụm cây xanh – mặt nước**

|  |
| --- |
| **DỰ ÁN KHU LIÊN HIỆP TDTT**  **QUY MÔ: 28HA**  **CÔNG VIÊN VÕ TẤN ĐỒ**  **SÂN VẬN ĐỘNG ĐỨC HÒA** |

|  |
| --- |
|  |

**Hình 16: Sơ đồ hiện trạng hệ thống kênh rạch, mặt nước thị trấn Hậu Nghĩa**

***\*Nhận xét :***

Các kênh rạch trong thị trấn có thể khai thác về cảnh quan, đặc biệt là rạch Cầu Duyên, rạch Cầu Duyên kết hợp với trục đường ven rạch là trục phố Nguyễn văn Nguyên, Võ Tấn Đồ cùng với dự án khu liên hợp TDTT, công viên đô thị có thể tạo thành trục cảnh quan mang tính định hướng, điểm nhấn đô thị

**Bảng 9: Bảng thống kê kênh rạch thị trấn Hậu Nghĩa**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên kênh** | **Điểm đầu** | **Điểm cuối** | **CD**  **(m)** | **CR**  **(m)** | **Diện tích**  **(m²)** |
| 1 | Kênh N2 | Giáp ranh xã Tân Phú | Đường Tỉnh 825 | 1.116 | 9 | 10.044 |
| 2 | Kênh N2 | Đường Tỉnh 825 | Giáp ranh xã TânPhú | 1.435 | 9 | 12.915 |
| 3 | Kênh N2-1 | Kênh N2 |  | 1.606 | 5 | 8.030 |
| 4 | Rạch Cầu Duyên | Giáp ranh xã Tân Phú | Cầu Bàu Trai | 1.006 | 38 | 38.228 |
| 5 | Rạch Cầu Duyên | Cầu Bàu Trai | Đường 3/2 | 410 | 27 | 11.070 |
| 6 | Rạch Cầu Duyên | Đường 3/2 | Nguyễn Thị Hạnh | 1.260 | 16 | 20.160 |
| 7 | Kênh N2-6 | Đường Ấp Chánh | Kênh N2 | 1.010 | 4 | 4.040 |
| 8 | Kênh N2-6 | Đường Ấp  Chánh | Giáp ranh xã Tân Phú | 1.467 | 2 | 2.934 |
| 9 | Kênh Bà Sa | Đường Tỉnh 825 | Giáp ranh xã Đức Lập Hạ | 1.685 | 4 | 23.590 |
| **Tổng cộng** | | | | **11m** |  | **131.011m²** |

**1.4.9. Công trình tôn giáo**

Khu vực lập quy hoạch có rất nhiều công trình tôn giáo, các công trình này đáp ứng nhu cầu tâm linh, tín ngưỡng của người dân nên cần được giữ gìn, chỉnh trang và bảo tồn.

|  |  |
| --- | --- |
| **Chùa Quan Âm** | **Đình Trung Hậu Nghĩa** |
|  |  |

Hình 17 : Công trình tôn giáo

**Bảng 10: Bảng thống kê công trình tôn giáo**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên công trình** | **Diện tích (m2)** | **Vị trí** | **Kí hiệu** |
| 1 | Chùa Quan Âm | 888,026 | Ấp Sò Đo, TL 825 | 41 |
| 2 | Đình Trung Hậu Nghĩa | 129,7 | Khu A, đường Bàu Trai | 42 |
| 3 | Giáo xứ Nhật Tân | 1127,434 | Khu B | 43 |
| 4 | Thánh thất huyện Đức Hòa | 2854,709 | Khu B, TL 825 | 44 |
| 5 | Giáo xứ ĐH | 387,797 | Khu B, TL 825 | 45 |
| 6 | Chùa Tân Phước | 515,339 | Khu B, Đường Nguyễn Văn Nguyên | 46 |
| 7 | Hội thánh Tin Lành | 728,399 | Khu A | 47 |

**1.4.10. Công trình hạ tầng kĩ thuật:**

* **Bến Xe:**

-Bến xe Hậu Nghĩa ở khu B, quy mô 0,5 ha.

-Để đáp ứng yêu cầu về giao thông công cộng sẽ bố trí thêm trạm xe bus, trạm trung chuyển từ trung tâm đô thị đến các khu khác: ấp Sò Đo, ấp Gò Cao, khu công nghiệp Đức Hòa I,II,III và đi liên tỉnh.

* **Trạm cấp nước:**

-Hiện có 1 trạm cấp nước ở khu A, đường Bàu Trai, quy mô 927m2

-Sẽ bố trí bổ sung thêm trạm cấp nước cũng như trạm xử lý nước thải ( bố trí gần kênh thủy lợi N2, kênh Cầu Duyên và cuối đô thị để giảm thiểu ảnh hưởng dân sinh, đô thị)

## 1.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

**1.5.1. Giao thông**

* **Giao thông cấp đô thị:**
* ĐT Đường tỉnh 823 và 825 là các trục chính của đô thị Hậu Nghĩa, lộ giới đường 44m, kết cấu bê tông nhựa. Trong đó, tuyến 825 là trục kết nối với TP HCM và thị trấn Đức Hòa, tuyến ĐT 823 kết nối với đô thị Củ Chi, TP HCM.
* Tuyến quốc lộ N2 ( vành đai 4) có chức năng như tuyến tránh đô thị giúp giảm lưu lượng vận chuyển qua khu vực trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, từ đó tuyến đường vành đai 4 đi qua và giao cắt với các khu vực, giao thông quan trọng → trục động lực phát triển kinh tế, giao thương.
* **Giao thông cấp khu vực:**
* Các tuyến đường được quản lý lộ giới theo quy hoạch được duyệt Nguyễn Thị Hạnh (lộ giới 30m), 3/2 (lộ giới 16m, 20m, 30m), Bàu Trai (lộ giới 20m), Bàu Công (lộ giới 40m) là các tuyến đường có chức năng liên khu vực, kết nối với các đô thị lân cận như Đức Lập Hạ, Đức Lập Thượng, Đức Hòa Thượng, Tân Mỹ và Hòa Khánh Tây ... và cũng là trục liên khu kết nối các khu ở, khu chức năng trong thị trấn Hậu Nghĩa và để phù hợp với hiện trạng dân cư xã hội của thị trấn cần có điều chỉnh giảm lộ giới một số tuyến.
* Đường nội thị, kết cấu bê tông nhựa, đá xanh.
* **Giao thông cấp nội bộ:**
* Ngoài ra còn có các tuyến đường nội thị, đường khu ở, đường hẻm, kết cấu tông nhựa, láng nhựa, bê tông hoặc cấp phối đá dăm, lộ giới 9-24m.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 18 : Sơ đồ hiện trạng giao thông**

**\* Nhận xét**

- Giao thông cấp đô thị như đường tỉnh 823,825 liên kết thị trấn Hậu Nghĩa đến các khu lân cận, khu chức năng khác tốt, nhưng giao thông khu vực, giao thông nội thi chưa có quy hoạch, nên không giao thông tốt, khoa học và gây thêm áp lực đối với hai trục đường tỉnh.

- Ngoài ra các tuyến đường có bề rộng đường chưa đạt chuẩn, không đảm bảo yêu cầu lưu thông, đi lại, phục vụ phát triển kinh tế của xã trước mắt và lâu dài. Trong quy hoạch cần phải nâng cấp mở rộng để đạt yêu cầu trên.

**Bảng 11 : Thống kê hiện trạng giao thông** ( xem Phụ lục)

**1.5.2. Cấp nước – cấp điện**

* **Cấp nước**

Thị trấn Hậu Nghĩa cách sông Vàm Cỏ Đông 7 km, từ sông Vàm Cỏ Đông có rạch Bàu Trai chảy qua thị trấn (còn gọi là suối Bàu Trai, do phần thượng nguồn nằm ở phía Đông Bắc thị trấn ở trên vùng đất cao). Mặt rạch rộng 20m, độ sâu trung bình 3 ÷ 4m, tại khu vực chợ, rạch được mở rộng ra 50m để ghe qua khỏi khu vực chợ, chiều rộng rạch chỉ còn từ 8 ÷ 9m, như một con suối nhỏ. Chế độ nước của rạch chịu ảnh hưởng thủy văn sông Vàm Cỏ Đông (theo triều biển Đông) và có thể bị ảnh hưởng phèn mặn vào mùa khô.

Nước ngầm được khai thác sử dụng ở tầng nông (50m, chất lượng nước kém, hàm lượng sắt khá cao).

Nước ngầm ở độ sâu từ 170m trở lên có khả năng khai thác và sử dụng tốt, chất lượng và trữ lượng có thể bảo quản tốt.

Công ty cổ phần đô thị Đức Hòa gần đây có gửi văn bản đến Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Long An về việc xin chủ trương mua nước thô từ kênh thủy lợi N2 tại thị trấn Hậu Nghĩa để xây dựng nhà máy nước xử lý nước mặt công suất 10000 m3/ngày đêm phục vụ nước sinh hoạt của người dân huyện Đức Hòa.

Nước sinh hoạt của thị trấn hiện nay sử dụng bằng 2 hình thức : Cấp nước tập trung và cấp nước phân tán.

***a./ Cấp nước nước tập trung*** : Hiện trạng có một trạm cấp nước 600m3/ngày phục vụ cho khu A của Thị Trấn

***b./ Cấp nước phân tán*** : Riêng khu B của Thị Trấn hiện trạng tự cung tự cấp nước, do các cơ quan, ban, ngành và các hộ dân cư đều có giếng khoan riêng, đáp ứng yêu cầu sử dụng nước sạch theo tiêu chuẩn 80 lít/người/ngày. Tại huyện Đức Hòa theo tài liệu thủy văn, nước sinh hoạt là nguồn nước ngầm, các hộ tự khoan giếng và tự lọc thủ công đã sử dụng từ bao đời nay. Tuy nhiên, để quản lý nguồn tài nguyên nước, hướng tới Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh có chủ trương quy hoạch cấp nước lấy nguồn nước mặt từ kênh Đông – Củ Chi về qua trạm bơm kênh Cầu Máng Đức Hòa, phục vụ không những cho huyện Đức Hòa, mà cho cả vùng kinh tế trọng điểm Long An.

Chiều dài hiện trạng tuyến ống nước sạch: φ 49 : 255m, tuyến φ 60 : 4.985m, tuyến φ 90 : 4.450m, tuyến φ 168 : 255m. Tổng chiều dài tuyến ống cấp nước sạch cho thị trấn là: 9.945m.

Từ năm 2008, đã có 92% số hộ sử dụng nước sạch trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa. Đến nay, việc sử dụng nước sạch đạt yêu cầu. Lượng nước tiêu thụ bình quân 14 m3/hộ/tháng. Bình quân đạt 93 – 116 lít/người/ngày.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các chỉ tiêu** | **Đơn vị** | **Chỉ tiêu đô thị loại IV** | **Hiện trạng đô thị Hậu Nghĩa** |
| 1 | Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt | Lít/người/ngày | 80 - 100 | 80 |
| 2 | Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch | % | 60% | 92% |
| 3 | Bằng tập trung | % |  | 39,63% |
| 4 | Bằng phân tán | % |  | 60,37% |

|  |
| --- |
|  |

**Hình 19: Sơ đồ hiện trạng cấp nước- thoát nước**

* **Cấp điện**

Nguồn cấp điện chủ yếu cho thị trấn Hậu Nghĩa là trạm biến áp Đức Hòa 110/22KV – 2x63MVA nằm trên đường tỉnh 825 và dự kiến trạm Đức lập 110/22KV – 2x63MVA nằm trong khu công nghiệp Đức Hòa III.

Khu vực quy hoạch có các tuyến dây cao thế 220KV. Tuyến 220KV đi ngang qua địa bàn ấp Sò Đo về phía bắc thị trấn Hậu Nghĩa. Ngoài ra, trên các tuyến trung thề hiện hữu dọc theo các tuyến đường hiện hữu phục vụ cho đô thị.

- Nguồn điện được cung cấp từ 2 trạm trung gian, từ trạm Đức Hòa và trạm 110 Kv Trảng Bàng - Tây Ninh.

**1.5.3. Thoát nước**

Khu vực nội thị, nước thải chủ yếu dựa vào hệ thống thoát nước mưa dọc theo các trục giao thông và đổ ra hệ thống sông, rạch. Tổng chiều dài đường ống thoát nước bẩn là 14.584m ( trong đó hệ thống cống ngầm : 13.454m, mương có đan đậy : 1.130m). Đến nay, thị trấn Hậu Nghĩa chưa có xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung cho đô thị dân cư. Riêng khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp của thị trấn, xây dựng 4 trạm riêng có công suất 350m3/ngày.

**1.5.4. Thông tin liên lạc**

- Số máy cố định: 4.500 máy.

- Tổng đài SIMEN đảm bảo phục vụ chung cho toàn khu vực.

- Hệ thống cáp ngầm qua thị trấn Hậu Nghĩa: 9.481m.

- Điểm Internet: 15 điểm.

- Ngoài ra, có hệ thống bưu tá, EMS chuyển phát nhanh, xe thư chuyển báo.

- Số máy điện thoại đạt 8,67 máy/100 dân.

**1.5.5. Xử lý chất thải, vệ sinh môi trường**

Công tác vệ sinh môi trường trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa, được Công ty công trình công cộng đảm nhận, ngày càng nâng cao số lượng, chất lượng phục vụ: thu gom, vận chuyển, xử lý rác, tưới nước, rửa đường, thông cống rãnh, duy tu bảo dưỡng cầu đường, công viên cây xanh. Hệ thống máy móc, thiết bị đáp ứng yêu cầu, số lượng thu gom 8,1 tấn/ngày. Tỷ lệ rác thải được thu gom xử lý 55,48%, đạt thấp do còn khó khăn về thu phí (theo quy định phải trên 80%), hướng tới cần có biện pháp tích cực và khắc phục về tình trạng thu gom rác được tốt hơn, để đạt tiêu chuẩn theo đô thị loại IV.

* **Bãi rác**

Hiện nay thị trấn Hậu Nghĩa được Công ty công trình công cộng thu gom rác đưa về bãi rác Tam Tân TP Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, bãi rác Tam Tân theo quy hoạch sẽ đóng cửa. Vì vậy, thị trấn Hậu Nghĩa thu gom rác đưa về bãi rác vi sinh, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, nơi này sẽ đưa vào hoạt động xử lý triệt để bằng vi sinh, đảm bảo tốt vệ sinh môi trường.

* **Nghĩa địa**

-Nghĩa trang liệt sỹ (công viên nghĩa trang) huyện Đức Hòa đã được đầu tư xây dựng kiên cố vừa có ý nghĩa tinh thần, tưởng niệm liệt sỹ,vừa góp mảng xanh cải thiện vi khí hậu khu vực và là điểm đến có tính đặc trưng( Giáo dục, tham quan)

-Hiện trạng thị trấn Hậu Nghĩa, khảo sát tại các khu vực đất thổ mộ đã tồn tại như: khu A đường 3 tháng 2 với diện tích chiếm đất 2.217,26m2 và đường Tỉnh 825 thuộc ấp Sò Đo, có diện tích đất thổ mộ là 2.497,19m2. Người dân thị trấn chôn cất tự phát trên đất ruộng hoặc trong vườn nhà, gây lãng phí đất đai và ô nhiễm môi trường. Do vậy, hướng tới quy hoạch nghĩa trang sẽ đưa ra khỏi thị trấn, để mở rộng và phát triển đô thị.

-QHC xác định các khu nghĩa địa, đất thổ mộ sẽ di dời hẳn ra khỏi đô thị, nghĩa trang ở xã Hòa Khánh Đông (2,06 ha).

## 1.6. Đánh giá tổng hợp (SWOT)

**Bảng 12: Bảng đánh giá điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT)**

|  |
| --- |
| **Điểm mạnh** |
| * Đô thị trung tâm hành chính, thúc đẩy kinh tế xã hội toàn huyện, và các vùng lân cận * Là đô thị có tiềm năng mở rộng không gian theo trục hành lang đô thị 825,823, vành đai 4 và trục cảnh quan kênh Cầu Duyên * Nhiều sông rạch, ao hồ, đặc biệt là rạch Cầu Duyên thuận tiện cho việc tạo cảnh quan và hình thành bản sắc đô thị. * Hệ thống giao thông đối ngoại liên kết khu vực lân cận thuận lợi, đã và đang hoàn thiện, thuận lợi cho công tác đấu nối hạ tầng với khu vực nghiên cứu. * Quỹ đất dự trữ phát triển còn nhiều, đất nông nghiệp tỉ lệ còn lớn thuận lợi cho tái cấu trúc đô thị * Nền đất khu vực ổn định, cao thuận lơi cho việc xây dựng đô thị. * Tiềm năng hình thành nhưng khu ở, khu đô thị, khu chức năng mới. |
| **Điểm yếu** |
| * Hiệu quả sử dụng đất thấp. * Không khai thác tiềm năng về cảnh quan kênh rạch, cảnh quan cây xanh dọc tuyến rạch. * Các công trình nhà ở, công trình công cộng phát triển tự phát, lộn xộn, khó khăn trong việc quản lý quy hoạch xây dựng. * Hệ thống khung giao thông đối nội còn hạn chế, hệ thống cấp, thoát nước chưa đồng bộ. * Chưa tận dụng được vị thế của thị trấn trong vùng huyện, vùng tỉnh là đô thị trung tâm, chính trị, hành chính, thương mại, dịch vụ của vùng huyện, và là vùng phụ cận về đô thị công nghiệp rất quan trọng, cạnh bên khu vực thành phố HCM |
| **Cơ hội** |
| * Tái cơ cấu QH sử dụng đất cho thị trấn. Tạo dựng một môi trường đô thị sinh thái hướng tới phát triển bên vững. * Khai thác lợi thế vị trí nằm liền kề trung tâm TP. Hồ Chí Minh. Phát triển kết nối với vành đai 4, các trục hướng tâm, thu hút vốn đầu tư. * Các nhà đầu tư nhìn thấy được tiềm năng của thị trấn và đầu tư các dự án khu ở, khu đô thị hoàn thiện dần cơ cấu sử dụng đất thị trấn. * Hình thành các trục kiến trúc cảnh quan đặc thù dọc theo kênh Cầu Duyên, và các ao hồ tại thị trấn. |
| **Thách thức** |
| * Cạnh tranh lợi thế so sánh phát triển với các đô thị trong vùng KTTĐ phía Nam về các lĩnh vực như đầu tư, nguồn nhân lực và các cơ hội phát triển khác.Đặc biệt là TP. HCM là lực hút rất lớn. * Phát triển đòi hỏi phải đầu tư lớn và đa dạng dạng về nguồn tài chính; diều này là khó khăn đối với đô thị trung bình như thị * Mật độ dân số tăng, lưu lượng giao thông lớn sẽ là gánh nặng cho hạ tầng kỹ thuật. * Các quy hoạch ngành thiếu tính đồng bộ, đẫn đến việc triển khai xây dựng gặp nhiều bất cập. |

**CHƯƠNG 2: CÁC ĐỊNH HƯỚNG CÓ LIÊN QUAN**

## 2.1. Định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An

Căn cứ theo hồ sơ quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được phê duyệt theo ***quyết định số 4666/QĐ-UBND***ngày 30/12/2013 của UBND tỉnh Long An. Huyện Đức Hòa được định hướng như sau:

* Theo định hướng phân bố các vùng chức năng, huyện Đức Hòa thuộc vùng phát triển đô thị và công nghiệp (bao gồm các huyện Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc, Cần Đước, một phần huyện Tân Trụ, thành phố Tân An và một phần huyện Thủ Thừa), tập trung phát triển đô thị và công nghiệp tổng hợp, tạo thành hành lanh phát triển đô thị trung tâm ở Bến Lức – Tân An và các đô thị công nghiệp đặc thù ở Đức Hòa, Cần Giuộc, Cần Đước.
* Trong định hướng hệ thống đô thị chuyên ngành cấp huyện, thị trấn Hậu Nghĩa thuộc đô thị công nghiệp – dịch vụ cảng (gồm các đô thị Đức Hòa, Hậu Nghĩa và khu công nghiệp khu công nghiệp Đức Hòa I, Đức Hòa III, Xuyên Á, Tân Đức, Tân Đô, Hải Sơn, Hựu Thạnh, các cụm công nghiệp Liên Minh, Liên Hưng, Hoàng Gia, Nhựa Đức Hòa,….).
* Định hướng tổ chức không gian vùng huyện
* Trung tâm công nghiệp tập trung, trung tâm phụ trợ, chế biến của tỉnh Long An và khu vực.
* Trung tâm giáo dục đào tạo cấp quốc tế
* Trung tâm du lịch sinh thái sông Vàm Cỏ Đông, du lịch văn hóa - lịch sử cấp vùng

|  |
| --- |
| **vungtinhlongan** |

**Hình 20: Sơ đồ quy hoạch vùng tỉnh Long An**

|  |
| --- |
| **SO DO PHAN VUNG PHAT TRIEN KINH TE - PAN I-sua copy** |

**Hình 21: Sơ đồ phân vùng phát triển kinh tế tỉnh Long An**

## 2.2. Định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa

Căn cứ theo hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đã được phê duyệt theo *quyết định số 639/QĐ-UBND* ngày 06/08/2014 của UBND tỉnh Long An, các định hướng cơ bản liên quan đến khu vực lập quy hoạch như sau:

* **Về cấu trúc không gian**

Cấu trúc lưu thông: Khung phát triển vùng huyện Đức Hòa gồm các trục hành lang kinh tế đô thị quốc gia sau:

* Trục hành lang đường vành đai 3 và vành đai 4 vùng thành phố Hồ Chí Minh kết nối Đức Hòa với quốc tế qua sân bay quốc tế Long Thành và cảng trung chuyển quốc tế Cái Mép – Thị Vải.
* Trục hành lang đường N2 (Hồ Chí Minh) kết nối huyện Đức Hòa với đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Mộc Bài, hành lang Xuyên Á, vùng thành phố Hồ Chí Minh, vùng đồng bằng sông Cửu Long, vùng Tây Nguyên, các trục hướng tâm nối với trung tâm thành phố Hồ Chí Minh.
* Trục đường ĐT.824, ĐT.825: là 2 trục hướng tâm liên kết với khu vực phía Tây và khu trung tâm TP. Hồ Chí Minh; và đi xuyên qua trung tâm thị trấn Đức Hòa.
* Trục hành lang kinh tế đường thủy : Hệ thống giao thông thủy như sông Vàm Cỏ Đông, kênh Thầy Cai kết nối huyện Đức Hòa với thành phố Hồ Chí Minh, đồng bằng sông Cửu Long.
* Cấu trúc vùng đô thị bao gồm 4 khu vực:
* Khu vực 1: Đô thị Hậu Nghĩa.
* Khu vực 2: Đô thị Đức Hòa.
* Khu vực 3: Đô thị Hiệp Hòa.
* Khu vực 4: Đô thị Mỹ Hạnh.
* Cấu trúc không gian vùng cảnh quan và không gian mở: Vùng cảnh quan sông nước dọc sông Vàm Cỏ Đông và hệ thống các kênh rạch khác, đây cũng là đặc trưng mang bản sắc riêng cho huyện Đức Hòa; cần được gìn giữ và phát huy trong bối cảnh phát triển, đáp ứng được tác động của biến đổi khí hậu cũng như là vùng tiềm năng phát triển du lịch sinh thái và cảnh quan sông nước của huyện.
* **Về phân vùng chức năng: Phân chia thành 2 vùng**
* Vùng phía Bắc:Vùng nông nghiệp – du lịch: Phát triển nông nghiệp chất lượng cao kết hợp với phát triển thương mại dịch vụ và tiểu thủ công nghiệp. Đô thị Hiệp Hòa là đô thị trung tâm của vùng.
* Vùng phía Nam: phát triển đô thị, công nghiệp, dịch vụ là vùng phát triển kinh tế - xã hội trọng điểm của tỉnh. Đô thị Hậu Nghĩa, Đức Hòa là đô thị trung tâm của vùng.

|  |
| --- |
|  |
| *- Thị trấn Hậu Nghĩa cách khu công nghiệp Đức Hòa III là 7km về hướng Đông Bắc,* có qui mô diện tích khu công nghiệp là 2.300 ha. Xuất phát từ nhu cầu dịch vụ phục vụ khu công nghiệp. Đặc biệt, số công nhân lao động tại các Công ty gần Thị Trấn Hậu Nghĩa, các nhà máy ở các cụm công nghiệp riêng lẻ, gần đô thị Hậu Nghĩa, tập trung rất đông công nhân sẽ là nơi công nhân nghỉ ngơi sinh hoạt sau giờ làm việc. Bên cạnh đó, đô thị sẽ tăng khối lượng nhà ở dự kiến Như vậy, dự kiến một số công nhân sẽ lưu trú thường xuyên tại thị trấn từ khu công nghiệp Đức Hòa 3, và tại các khu vực gần Thị Trấn, khi đưa vào hoạt động, có ảnh hưởng rất lớn đến đô thị Thị Trấn Hậu Nghĩa trong vùng phát triển công nghiệp. |

**Hình 22: Sơ đồ liên hệ thị trấn Hậu Nghĩa trong quy hoạch vùng huyện Đức Hòa**

## 2.3. Định hướng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Nghĩa

- Căn cứ theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu vực thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tỷ lệ 1/5.000 đã được phê duyệt theo quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 23/10/2009 của UBND tỉnh Long An. Các định hướng cơ bản liên quan đến khu vực lập quy hoạch như sau:

- Tiếp cận đường vành đai 4 của thành phố Hồ Chí Minh và cũng là Tuyến N2 đi ngang góc của thị trấn Hậu Nghĩa và nối với Khu công nghiệp Đức Hòa III qua Đường Tỉnh 823.

- Một phần đô thị hướng về phía Bắc của thị trấn, nhằm tạo trục đường vòng tránh qua nội thị và cũng là tạo điều kiện phát triển khu dân cư mở rộng trong tương lai.

**\* Đặc điểm:**

- Hướng phát triển đô thị phù hợp với xu hướng phát triển đô thị- dịch vụ- công nghiệp, mà thị trấn Hậu Nghĩa đóng vai trò trung tâm của vùng huyện Đức Hòa.

- Tạo tiền đề phát triển đô thị, do hình thành mới các trung tâm thương mại và dịch vụ cao cấp bên cạnh Khu công nghiệp Đức Hòa III.

- Tạo nên vùng đệm giữa thị trấn Hậu Nghĩa và khu công nghiệp, bao gồm các dịch vụ và khu cây xanh cách ly phù hợp với đô thị phát triển trong tương lai.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 23: Quy hoạch chung thị trấn Hậu Nghĩa**

## 2.4. Định hướng các dự án trong khu vực

Hiện trong thị trấn có 2 dự án khu dân cư lớn là khu dân cư Vingroup (khoảng 100 ha) và khu dân cư Trần Anh ( khoảng 48 ha). Ngoài ra còn có các dự án trục tuyến phố, tái định cư như: tuyến phố thương mại 3/2 nối dài,khu thương mại đường 3/2, khu tái định cư 3/2, khu tái định cư bệnh viện huyện.

**Bảng 13: Bảng thống kê hiện trạng các dự án ở thị trấn Hậu Nghĩa**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên dự án** | **Diện tích (ha)** | **Tình trạng pháp lý** | | |
|  | | | **Có chủ trương** | **Được duyệt** | **Đã hủy bỏ** |
| 1 | Khu tái định cư thuộc dự án đường 3/2 nối dài. | 1,94 | **x** |  |  |
| 2 | Đường 3/2 nối dài và tuyến phố thương mại. | 15,6 | **x** |  |  |
| 3 | Khu tái định cư Bệnh viện đa khoa Xuyên Á | 0,52 | **x** |  |  |
| 4 | Bệnh viện Xuyên Á | 6,85 |  | **x** |  |
| 5 | Siêu thị Co.opmart | 0,83 | **x** |  |  |
| 6 | Khu gia công cơ khí | 6 |  |  | **x** |
| 7 | Đoạn đường ven kênh Cầu Duyên | 5 | **x** |  |  |
| 8 | Mở rộng công trình đường 3/2 | 0,7 | **x** |  |  |
| 9 | Tuyến vành đai 4 | 18 | **x** |  |  |
| 10 | Khu liên hợp VH TDTT huyện Đức Hòa | 8,78 | **x** |  |  |
| 11 | Khu liên hợp thể thao và dân cư đô thị | 19 | **x** |  |  |
| 12 | Trục kết nối Đức Hòa- Hậu Nghĩa |  | **x** |  |  |
| 13 | Bờ kè rạch Cầu Duyên |  | **x** |  |  |
| 14 | Dự án Khu dân cư Vingroup | 100 | **x** |  |  |
| 15 | Bến xe Hậu Nghĩa mới | 2,2 | **x** |  |  |
| 16 | Trường THPT Nguyễn Công Trứ | 3 | **x** |  |  |
| 17 | Khu dân cư Trần Anh | 48 | **x** |  |  |
| 18 | Khu dân cư đô thị ven đường tỉnh 823 | 9 | **x** |  |  |
| **Tổng diện tích** | | **245,42** |  |  |  |
| **Diện tích cần lập QHPK sau khi trừ các dự án** | | **997,48** |  |  |  |

|  |
| --- |
|  |

**Hình 24: Sơ đồ các dự án quy hoạch trong TT. Hậu Nghĩa**

**2.5. Định hướng dự án công nghiệp liên vùng huyện**

Hiện nay TT. Hậu Nghĩa không có dự án công nghiệp, chỉ còn một số nhà xưởng tiểu thủ công nghiệp. Trong tương lai các loại hình công nghiệp sẽ di dời ra khỏi TT. Hậu Nghĩa, phản ánh đúng tính chất đô thị nhà ở - TMDV.

Tuy nhiên nếu xét trong phạm vi vùng huyện Đức Hòa thì TT. Hậu Nghĩa lại nằm trong vùng phát triển công nghiệp mạnh nhất (trong vòng bán kính 10km), các dự án này chủ yếu tập trung nhiều nhất tại phía Nam và phía Đông TT. Hậu Nghĩa nơi có tuyến đường chính là 823 và 825, đường vành đai 4. Các dự án công nghiệp này sẽ là bài toán thách thức cho sự phát triển đô thị tại đây; một mặt sẽ tác động tích cực đến việc hiệu quả sử dụng đất cũng như tăng giá trị kinh tế cho nơi đây. Mặt khác các dự án này sẽ gây áp lực đáng kể lên đô thị, đặc biệt là vấn đề ô nhiễm môi trường, hạ tầng kỹ thuật

Ngoài ra, trong mối liên hệ ngoài vùng thì TT. Hậu Nghĩa còn nằm trong vùng phát triển công nghiệp của các đô thị thuộc hàng đầu cả nước như Bình Dương, TPHCM, Bến Lức. TT. Đức Hòa có sự kết nối tối với các đô thị trên thông qua các tuyến giao thông 823, 825 và đường vành đai 4. Do đó chức năng của TT. Hậu Nghĩa cần phải được cân nhắc trong mối liên hệ với các đô thị này.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 25: Vị trí TT. Hậu Nghĩa trong định hướng dự án công nghiệp liên vùng huyện**

**CHƯƠNG 3: CÁC CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH**

**3.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy hoạch chung thị trấn Hậu Nghĩa đã được duyệt :**

*Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:*

+ *Chỉ tiêu dân số:*

- Năm 2020 : 67.000 người.

- Năm 2025 : 100.000 người - 150.000 người (đô thị mới Hậu Nghĩa)

+ *Chỉ tiêu đất dân dụng (năm 2020) : 76,16m²/người.*

Trong đó:

- Đất ở : 35,30m²/người

- Đất công trình công cộng : 12,24 m²/người

- Đất cây xanh, thể dục thể thao : 11,46 m²/người

- Đất giao thông, quảng trường : 17,16 m²/người

+ *Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu ở : 35,30 m²/người.*

- Đất xây dựng nhà ở : 28,3 m²/người

- Đất sân, đường : 2,5 m²/người

- Đất công trình công cộng : 1,5 m²/người

- Đất cây xanh : 3 m²/người.

+ *Tầng cao xây dựng trung bình : 1,5 tầng - 3 tầng.*

+ *Tỷ lệ đất ở trong đô thị:*

Đất ở có diện tích: 236,5ha, chiếm tỷ lệ 47,66ha so với đất đô thị và diện tích bình quân là 35,30m²/người, được phân bố như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đất ở** | **Chỉ tiêu m²/người** | **Diện tích đất ở (ha)** | **Số người ở** | **Tỷ lệ (%)** | **Số tầng cao TB** | **Mật độ XD tối đa (%)** | **HS SDĐ đất tối đa** |
| 1 | Đất ở mật độ cao | 32,00 | 75,01 | 23.44 | 31,70 | 3 | 53 | 1,59 |
| 2 | Đất ở mật độ trung bình | 35,30 | 83,83 | 23.747 | 35,44 | 2 | 60 | 1,2 |
| 3 | Đất ở mật độ mật độ thấp | 39,19 | 77,66 | 19.813 | 32,86 | 1,5 | 65 | 0,95 |
| **Cộng** | | | 236,5 | 67.00 | 100 |  |  |  |

**3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt**

* ***Các chỉ tiêu chung***

-Diện tích khu quy hoạch: 1.242,9 ha

-Quy mô dân số: 50.000 người;

-Thời hạn quy hoạch: theo thời hạn đồ án quy hoạch chung đến năm 2020.

-Tầng cao tối đa: khoảng 9 tầng, cho phép một số công trình có tầng cao hơn 9 tầng nhằm tạo điểm nhấn cho khu vực;

-Tầng cao tối thiểu: 1 tầng

* ***Chỉ tiêu đối với từng loại đất***

***\* Đất đơn vị ở : 40 - 50 m²/người.***

-Đất nhóm nhà ở : 30 - 40 m²/người.

-Đất cây xanh : ≥ 2 m²/người. Trong đó:

-Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở

*Đất giáo dục : ≥ 2,7 m²/người*

*Đất y tế : ≥ 0,5 m²/người*

*Đất TDTT : ≥ 0,5 m²/người*

***\* Đất ngoài đơn vị ở***

-Đất cây xanh : ≥ 5 m²/người

-Đất công trình dịch vụ cấp đô thị

*Đất giáo dục : ≥ 0,6 m²/người*

*Đất y tế : ≥ 0,5 m²/người*

*Đất TDTT : ≥ 2,2 m²/người*

*Các loại chỉ tiêu kỹ thuật khác phải đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD (Đính kèm phụ lục 3), đồng thời phù hợp với Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung Thị Trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.*

* ***Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật dự kiến***

\* Đất giao thông đô thị: đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Cụ thể:

- Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị tối thiểu đạt:

*Tính đến đường liên khu vực : 6%;*

*Tính đến đường khu vực : 13%;*

*Tính đến đường phân khu vực : 18 %.*

- Mật độ đường km/km2 đảm bảo:

*Đường liên khu vực : 3,3 – 2 km/km2;*

*Đường khu vực : 8,0 - 6,5 km/km2;*

*Đường phân khu vực : 13,3 – 10 km/km2.*

\* Chỉ tiêu cấp – thoát nước : 100-150 lít/người.ngày đêm

\* Chỉ tiêu cấp điện : 1.000-1.500 kWh/người.năm

\* Thông tin liên lạc : 1 ÷ 2 điện thoại/hộ;

\* Rác thải : 0,9 ÷ 1,0 kg/người.ngày đêm

*Ngoài ra, các chỉ tiêu HTKT có chức năng khác phải tuân thủ theo QCXDVN 01:2008/BXD về “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Các công trình HTKT đô thị”.*

**3.3. Cơ sở tính toán**

**Quy mô dân số:**

***\* Tổng cộng quy mô dân số là : khoảng 50.000người.***

**-Đất ở:** gồm có 4 loại đất ở chính:

+ ***Đất ở hiện hữu chỉnh trang***: gồm các khu dân cư đô thị hiện hữu của Thị trấn, được định hướng chỉnh trang, cải tạo

+ ***Đất ở xây dựng mới*** : được định hướng sẽ xây dựng mới ( với những dân cư hiện hữu trước quy hoạch thì vẫn giải quyết các quyền lợi về nhà đất bình thường)

+ ***Đất ở hỗn hợp*** :  khu đất sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau. Ví dụ ở kết hợp kinh doanh dịch vụ hoặc sản xuất… ( với những dân cư hiện hữu trước quy hoạch thì vẫn giải quyết các quyền lợi về nhà đất như trước)

+ ***Đất dự trữ phát triển*** :là đất ở +thương mại dịch vụ + khác, để phát triển dài hạn, khi có nhu cầu phát triển đô thị, phủ kín quy hoạch và quy mô dân số tăng trưởng( với những dân cư hiện hữu trước quy hoạch thì vẫn giải quyết các quyền lợi về nhà đất như trước)

**-Đất giáo dục:**

* Đất giáo dục: theo QCXDVN 01-2008/BXD, số học sinh tính trên quy mô dân số 50.000 người gồm có:
* *Trường dạy nghề = 50.000 x 40/1.000 = 2000 học sinh;*
* *Học sinh THPT = 50.000 x 40/1.000 = 2000 học sinh;*
* *Học sinh THCS = 50.000 x 55/1.000 = 2750 học sinh;*
* *Học sinh tiểu học = 50.000 x 65/1.000 = 3250 học sinh;*
* *Học sinh mầm non = 50.000 x 50/1.000 = 2500 học sinh;*

Chỉ tiêu diện tích 15m²/ học sinh, tổng diện tích tối thiểu cần đáp ứng:

* Trường dạy nghề = 2000 x 15 = 30000 m² (3 ha);
* Trường THPT = 2000 x 15 = 30000 m² (3 ha);
* Trường THCS = 2750 x 15 = 41250 m² (4,125 ha);
* Trường tiểu học = 3250 x 15 = 48750 m² (4,875 ha);
* Trường mầm non = 2500 x 15 = 37500 m² (3,75 ha).

Theo đó, đất giáo dục trong khu quy hoạch được bố trí như sau:

* Trường mầm non: bố trí mỗi đơn vị ở 1 - 2 trường mầm non có quy mô diện tích khoảng 0.7 – 1 ha/trường, tổng cộng khoảng 6-10 trường;
* Trường tiểu học: bố trí mỗi đơn vị ở 1 trường tiểu học có quy mô diện tích khoảng 1,0 ha trường, bán kính phục vụ trong khoảng 500m, tổng cộng 6 trường;
* Trường trung học cơ sở: Bố trí 1 trường phục vụ cho 1-2 đơn vị ở, quy mô diện tích khoảng 1ha/ trường, tổng cộng khoảng 6-7 trường.
* Trường phổ thông trung học và trường dạy nghề: bố trí khoảng 2 trường THPT và 2 trường dạy nghề, bố trí đảm bảo tối đa 20.000 dân/ trường. (1,5 – 2 ha)

**- Đất cây xanh – thể dục thể thao:**

* Đất cây xanh đơn vị ở: diện tích cây xanh đơn vị ở tối thiểu cho 50.000 dân: 10 ha.
* Đất cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở : diện tích cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở tối thiểu 25 ha;
* Đất thể dục thể thao đơn vị ở : có thể kết hợp với đất cây xanh, diện tích tối thiểu: 2.5 ha., công trình tối thiểu 0,3 ha
* Sân thể thao cơ bản ( đô thị) : 3 ha
* Sân vận động : 4 ha
* Trung tâm TDTT: 4 ha

**- Đất y tế:**

* Trạm y tế đơn vị ở : 3ha, khoảng 6-7 trạm
* Phòng khám đa khoa : 1 công trình , diện tích tối thiểu 0,3 ha
* Bệnh viện đa khoa : 50000:1000x4=200 ngườix100 m²=20000 m² =2ha
* Nhà hộ sinh : 50000x0,5:1000x3-750 m² =0,075ha

**- Đất thương mại, hành chính, văn hóa:** đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng.

1. Thư viện : 1 công trình 0,5 ha
2. Bảo tàng : 1 ha
3. Triển lãm : 1 ha
4. Nhà hát : 1 ha
5. Cung văn hóa : 0,5 ha
6. Cung thiếu nhi : 1 ha
7. Chợ :

* Đơn vị ở : 5 công trình 0,2x5=1ha
* Đô thị : 1 công trình 0,8ha

**CHƯƠNG 4: QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đồ án quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Hậu Nghĩa:**

Diện tích khu quy hoạch : 1.242,9 ha

Quy mô dân số : 50.000 người

+ Mật độ xây dựng toàn khu : khoảng 29,8 %;

+ Hệ số sử dụng đất toàn khu : 2,4 lần;

+ Tầng cao thiểu – tầng cao tối đa : 1 - 25 tầng ;

+ Đất đơn vị ở (quy chuẩn: 8-50 m²/người) : 49,85 m²/người;

+ Đất cây xanh,TDTT : 17,12 m²/người , trong đó:

* Đất cây xanh - TDTT ngoài đơn vị ở : 14,61 m²/người (quy chuẩn: 7,2 m²/người);
* Đất cây xanh, TDTT cấp đơn vị ở: 2,51 m²/người (quy chuẩn: ≥ 2,5 m²/người)

+ Đất công trình công cộng:

* Đất CTCC cấp đô thị : đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành.
* Đất CTCC cấp đơn vị ở : 7,17 m²/người, bao gồm:

- Đất giáo dục cấp đơn vị ở : 5,6 m²/người (quy chuẩn: ≥ 2,7 m²/người)

- Đất y tế cấp đơn vị ở : 0,88 m²/người (quy chuẩn: ≥ 0,5 m²/người).

**4.1.1.Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

Đất giao thông đô thị: đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Chỉ tiêu cấp – thoát nước :100-150 lít/người.ngày đêm.

+ Chỉ tiêu cấp điện :1.000-1.500 kWh/người.năm.

+ Thông tin liên lạc :1 ÷ 2 điện thoại/hộ.

+ Rác thải :0,9 ÷ 1,0 kg/người.ngày đêm.

**4.1.2. Các chỉ tiêu đối với từng loại đất:**

* *Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 90%;
  + Hệ số sử dụng đất tối đa : 4,5 ;
  + Tầng cao tối đa : 5 tầng;
* *Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác):*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 60%;
  + Hệ số sử dụng đất tối đa : 15 ;
  + Tầng cao tối đa : 25 tầng;
* *Đất ở xây dựng mới :*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 80%;
  + Hệ số sử dụng đất : 4,0 ;
  + Tầng cao tối đa : 5 tầng;
* *Đất ở dự trữ, phát triển dài hạn :*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 60% (xây dựng mới) và 70% (cải tạo chỉnh trang)
  + Hệ số sử dụng đất : 1,8 và 2,1 ;
  + Tầng cao tối đa : 3 tầng;
* *Công trình hành chính, cơ quan:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
  + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2 lần;
  + Tầng cao tối đa : 3 tầng;
* *Công trình công cộng, TMDV:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
  + Hệ số sử dụng đất : 10 lần;
  + Tầng cao tối đa : 25 tầng;
* *Đất y tế:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
  + Hệ số sử dụng đất : 3,2 lần;
  + Tầng cao tối đa : 8 tầng;
* *Công trình hạ tầng kỹ thuật:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
  + Hệ số sử dụng đất : 0,4 lần;
  + Tầng cao tối đa : 1 tầng;
* *Các khu công viên cây xanh:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 5%;
  + Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần;
  + Tầng cao tối đa : 1 tầng;
* *Các khu thể dục thể thao:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 10%;
  + Hệ số sử dụng đất : 0,2 lần;
  + Tầng cao tối đa : 2 tầng.
* *Đất tôn giáo, di tích:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
  + Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần;
  + Tầng cao tối đa : 3 tầng.

**4.2. Cơ cấu sử dụng đất**

**4.2.1. Phân khu đô thị**

Phát triển theo mô hình chuỗi khu đô thị,với trục xương sống là đường tỉnh 825, cấu trúc dựa trên khung trục giao thông chính đô thị

* Trục dọc chính : đường tỉnh 825
* Trục ngang chính : đường tỉnh 823, Bàu Công, Ấp Chánh, Nguyễn Thị Hạnh.
* Trục cảnh quan : đường Nguyễn Văn Nguyên, Võ Tấn Đồ,3/2
* Hình thành các khu vực đô thị theo trục đường tỉnh 825
* Tiếp cận đường vành đai 4 của thành phố Hồ Chí Minh và cũng là Tuyến N2 đi ngang góc của thị trấn Hậu Nghĩa và nối với Khu công nghiệp Đức Hòa III qua Đường Tỉnh 823.
* Đô thị phát triển mở rộng hướng về phía Bắc và Nam của thị trấn tạo điều kiện phát triển khu dân cư mở rộng trong tương lai, mở rộng vùng đô thị theo các trục giao thông chính.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 26: Sơ đồ ý tưởng cấu trúc thị trấn Hậu Nghĩa**

**Thị trấn Hậu Nghĩa được chia thành 3 khu vực đô thị** (lấy rạch Cầu Duyên và đường Nguyễn Thị Hạnh làm ranh giới giữa 3 khu vực) **để dễ quản lý , kiểm soát với 8 đơn vị ở cùng các khu chức năng đô thị khác**

* ***Khu vực I :***

- Diện tích : 350,0545 ha

- Dân số : 17.000 người

- Tầng cao : 1-15 tầng

- Khu đô thị chính trị, hành chính, kinh tế, thương mại. dịch vụ của huyện Đức Hòa

* Trung tâm hành chính, chính trị cấp huyện, cấp thị trấn.
* Hệ thống công trình DVCC cấp đô thị và ngoài đô thị.
* Trục cảnh quan ven rạch Cầu Duyên, tổ chức không gian mang tính đặc trưng cho đô thị
* Đất ở hiện hữu, ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang và ở mới
* Công viên cấp đô thị, khu liên hiệp thể dục thể thao cấp huyện

- Khu đô thị phát triển mới, định hướng phát triển ở mật độ trung bình và thấp (nhà phố kết hợp thương mại, biệt thự ), thương mại dịch vụ ( đất hỗn hợp ở+thương mại dịch vụ) nằm ở vị trí chiến lược ngã tư ĐT 823 và đường Nguyễn Thị Hạnh nối dài và đối diên với khu liên hiệp thể dục thể thao cấp huyện.

- Trường trung học phổ thông Nguyễn Công Trứ xây dựng mới, quy mô 3,4ha.

* ***Khu vực II :***

- Diện tích : 419,255 ha

- Dân số : 18.000 người .

- Tầng cao : 1 – 15 tầng

- Khu vực ở giữ hiện trạng kết hợp xây dựng mới, khu vực có trục thương mại 3/2 nối dài đi qua, thúc đẩy phát triển thương mại dịch vụ, tham quan, thu hút dân cư, dự án đầu tư vào.

- Trục 3/2 kết nối khu vực đô thị hiện hữu, khu liên hiệp thể dục thể thao, khu thương mại cấp đô thị, khu công viên bách thảo, công viên chuyên đề cấp đô thị

- Khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp ở tái định cư,ở mới, khu vực có công viên cấp đô thị nằm cạnh rạch Cầu Duyên, Bệnh viện cấp đô thị, Khu quân sự

- Khu vực đang có dự án Khu dân cư Trần Anh quy mô khoảng 48 ha

- Có trường THPT Hậu Nghĩa, quy mô 2,97 ha

* ***Khu vực III :***

- Diện tích : 473,5905 ha

- Dân số : 15.000 người

- Tầng cao : 1 – 25 tầng

- Ở hiên hữu chỉnh trang, ở mới mật độ trung bình và thấp.

- Khu thương mại dịch vụ, công viên chuyên đề, công viên bách thảo cấp đô thị, khu ở mới kết hợp thương mại, khu biệt thự, nhà vườn phục vụ dân cư mới, tái định cư, đất dự trữ phát triển đô thị.

- Khu vực đang có dự án Khu đô thị Vingroup,phần diện tích nằm trong ranh thị trấn là khoảng 100 ha, tạo động lực phát triển dân cư, kinh tế xã hội cho khu vực cũng như toàn thị trấn.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 27 : Sơ đồ phân bố các đơn vị ở**

**Bảng 14: Bảng thống kê cơ cấu phân khu**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Kí hiệu | Khu đô thị (Tính chất) | Diện tích (ha) | Dân số (người) |
| **I** |  | **Khu vực I** | **350,0545** | **17 000** |
| 1 | I.1 | Khu đô thị hành chính tỉnh, thị trấn, khu dân cư trung tâm thị trấn | 181,9576 | 10 000 |
| 2 | I.2 | Khu dân cư mới đường vành đai | 168,0969 | 7 000 |
| **II** |  | **Khu vực II** | 419,255 | **18 000** |
| 1 | II.1 | Khu dân cư xây dựng mới và cải tạo | 215,9415 | 8 000 |
| 2 | II.2 | Khu dân cư xây dựng mới và cải tạo | 114,688 | 5 000 |
| 3 | II.3 | Khu dân cư xây dựng mới và cải tạo | 88,6205 | 5 000 |
| **III** |  | **Khu vực III** | **473,5905** | **15 000** |
| 1 | III.1 | Khu thương mại dịch vụ, dân cư xây dựng mới | 164,3893 | 5 000 |
| 1 | III.2 | Khu thương mại dịch vụ, dân cư xây dựng mới | 73,793 | 5 000 |
| 3 | III.3 | Khu dân cư xây dựng mới và cải tạo | 235,4082 | 5 000 |
| **TỔNG** | | | **1242,9** | **50 000** |

**c. Các mục tiêu chiến lược phát triển đô thị**

- Mở rộng không gian kinh tế - xã hội đô thị. Xây dựng mô hình phát triển đô thị theo cấu trúc chuỗi khu đô thị, dựa trên trục chính đường tỉnh 825.

+ Ngoài khu vực đô thị hiện hữu ở ngã tư đường tỉnh 825 và đường tỉnh 823, sẽ mở rộng không gian kinh tế xã hội đô thị về phía bắc theo trục đường tỉnh 825 và một phần phát triển về phía Nam khu vực đường vành đai 4 và đường tỉnh 823.

+ Mỗi khu đô thị có cấu trúc tập trung-không gian mở. hình thành khu đô thị trung tâm và hai khu đô thị mới dọc theo trục đường tỉnh 825

- Phát triển các khu chức năng của đô thị: trung tâm hành chính, dịch vụ công cộng. Trung tâm văn hóa –TDTT, trung tâm y tế, trung tâm thương mại dịch vụ phức hợp, các khu chức năng ở,…

- Phát triển khung hạ tầng kỹ thuật kết nối với các trục hành lang kinh tế đô thị quốc gia và vùng theo định hướng quy hoạch để khẳng định vai trò vị thế của đô thị trong vùng tạo sức hấp dẫn đầu tư.

- Phát triển thị trấn Hậu Nghĩa trở thành đô thị có tính cạnh tranh cao và môi trường sống tốt. Bảo tồn và phát triển các giá trị văn hóa dân tộc, không gian cây xanh cảnh quan, mặt nước, tạo cảnh quan hấp dẫn và bản sắc riêng cho đô thị.

- Xây dựng các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu đáp ứng các yêu cầu phát triển đô thị

* Tạo tiền đề phát triển đô thị, do hình thành mới các trung tâm thương mại và dịch vụ cao cấp bên cạnh Khu công nghiệp Đức Hòa III.
* Tạo nên vùng đệm giữa thị trấn Hậu Nghĩa và khu công nghiệp, bao gồm các dịch vụ và khu cây xanh cách ly phù hợp với đô thị phát triển trong tương lai.

**4.2.2. Cơ cấu sử dụng đất**

|  |
| --- |
|  |

**Hình 28 : Sơ đồ cơ cấu sử dụng đất**

**Ghi chú** : Đất hỗn hợp là loại đất có thể là đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất công cộng, đất khác tùy mục đích, nhu cầu của phát triển đô thị.

Đất hỗn hợp, đất dân cư xây dựng mới mà chưa có quyết định thu hồi đất, chưa xác định được dự án và chủ đầu tư thì giải quyết mọi quyền lợi về nhà, đất bình thường cho người dân.Trong đồ án quy hoạch 1/2.000 phải đề xuất được các giải pháp sử dụng đất, đảm bảo đáp ứng linh hoạt và năng động nhu cầu phát triển của đô thị, xác định các chức năng được xây dựng trong mỗi khu đất.

**Bảng 15: Bảng cân bằng đất đai:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (ha)** | **Tỷ lệ (%)** | **Chỉ tiêu (m²/người)** |
| **A** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **249,2839** | **20,06** | **49,85** |
| **1** | **ĐẤT Ở** | **186,4420** | **15,00** | **37,29** |
| **2** | **ĐẤT CTCC đơn vị ở** | **35,8478** | **2,88** | **7,17** |
| 2.1 | ĐẤT GIÁO DỤC CẤP ĐƠN VỊ Ở | 28,0075 |  |  |
|  | Trường mầm non | 7,5267 |  |  |
|  | Trường tiểu học | 9,1335 |  |  |
|  | TrườngTHCS | 11,3473 |  |  |
| 2.2 | Đất y tế cấp đơn vị ở | 4,4199 |  |  |
| 2.3 | Đất trụ sở + nhà văn hóa | 3,4204 |  |  |
| **3** | **Đất cây xanh đơn vị ở** | **12,5612** | **1,01** | **2,51** |
| **4** | **Đất giao thông đơn vị ở** | **14,4329** | **1,16** | **2,88** |
| **B** | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **993,6161** | **79,94** | **198,72** |
| **1** | **Đất dự trữ phát triển (ở+tmdv+khác)** | **277,1570** |  |  |
| **2** | **Đất ctcc dịch vụ đô thị** | **56,2919** |  |  |
| 2.1 | Đất giáo dục (THPT,TCN) | 9,0139 |  |  |
|  | Trường THPT | 6,7534 |  |  |
|  | Trường TCN | 0,8924 |  |  |
|  | Trung tâm GDTX | 1,3681 |  |  |
| 2.2 | Đất y tế (BV, trạm y tế) | 7,5775 |  |  |
|  | Bệnh viện đa khoa | 6,4836 |  |  |
|  | Trạm y tế | 1,0939 |  |  |
| 2.3 | Đất thương mại dịch vụ | 26,1852 |  |  |
| 2.4 | Đất công trình công cộng | 13,5153 |  |  |
| **3** | **Đất Hành Chính Chính Trị** | **11,0343** |  |  |
| **4** | **Đất hỗn hợp** | **358,0570** |  |  |
| **5** | **Đất cây xanh - TDTT đô thị** | **73,0418** |  |  |
|  | Đất TDTT đô thị | 7,8184 |  |  |
|  | Đất công viên cây xanh đô thị | 60,1805 |  |  |
|  | Đất công viên cây xanh cách ly | 5,0429 |  |  |
| **6** | **Đất an ninh quốc phòng** | **2,4092** |  |  |
| **7** | **Đất công trình hạ tầng kỹ thuật** | **8,0802** |  |  |
|  | Bến xe | 1,8937 |  |  |
|  | Trạm cấp nước | 3,2104 |  |  |
|  | Trạm xử lý nước thải | 2,9761 |  |  |
| **8** | **Đất tôn giáo ,tín ngưỡng** | **0,5973** |  |  |
| **9** | **Đất nghĩa trang** | **3,0860** |  |  |
| **10** | **Đất mặt nước** | **13,1808** |  |  |
| **11** | **Đất giao thông** | **190,6806** |  |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **1.242,9000** | 100,00 |  |

**4.2.2.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch**

|  |
| --- |
|  |

**Hình 29 : Bản đồ hệ thống công trình công cộng, công viên - TDTT**

*a. Các khu chức năng đơn vị ở:*

* ***Các công trình công cộng đơn vị ở*:** gồm các công trình giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, văn hóa,… phục vụ đơn vị ở.

+ Công trình giáo dục: gồm các trường mầm non, trường tiểu học và trường trung học cơ sở.

+ Mỗi đơn vị ở bố trí khoảng 01 - 03 trường mầm non có quy mô diện tích khoảng 800 -18.000 m².

+ Bố trí 01 trường tiểu học cho mỗi đơn vị ở có quy mô diện tích khoảng 1.000-20.000 m²/trường.

+ Định hướng bố trí 01 trường trung học cơ sở cho 1-2 đơn vị ở, có quy mô diện tích khoảng 1000 – 18000 m²/trường.

* ***Cây xanh, sân thể dục thể thao đơn vị ở***: cây xanh đơn vị ở bố trí trong mỗi đơn vị ở sao cho có bán kính phục vụ tốt nhất. Mỗi khu cây xanh phục vụ cho đơn vị ở có quy mô diện tích khoảng 15.000-20.000 m²/khu. Đất sân tập luyện thể thao đảm bảo diện tích, khu vực bố trí 01- 03 khu tập luyện thể thao. Ngoài ra, các khu thể dục thể thao bố trí kết hợp với các khu cây xanh đơn vị ở.

Các công trình công cộng, dịch vụ khác của đơn vị ở như: thương mại dịch vụ, chợ, văn hóa, y tế,… bố trí đảm bảo theo Quy chuẩn xây dựng, đảm bảo bán kính phục vụ.

**Bảng 16: Bảng thống kê đơn vị ở:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (ha)** | **Tỷ lệ (%)** | **Dân số (người)** | **Chỉ tiêu (m²/người)** |
| **A** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở 1** | **59,8121** | **100,00** | **10.000** | **59,81** |
| **1** | **Đất ở** | **47,8950** | **80,07** |  | **47,89** |
| **2** | **Đất CTCC đơn vị ở** | **8,3460** | **13,96** |  | **8,35** |
| 2.1 | Đất giáo dục cấp đơn vị ở | 6,6310 |  |  |  |
|  | Trường mầm non | 1,7788 |  |  |  |
|  | Trường tiểu học | 1,1551 |  |  |  |
|  | Trường THCS | 3,6971 |  |  |  |
| 2.2 | Đất y tế cấp đơn vị ở | 0,9178 |  |  |  |
| 2.3 | Đất trụ sở + nhà văn hóa | 0,7972 |  |  |  |
| **3** | **Đất cây xanh đơn vị ở** | **2,0029** | **3,35** |  | **2,00** |
| **4** | **Đất giao thông đơn vị ở** | **1,5682** | **2,62** |  | **1,57** |
|  | **Tổng** |  |  |  |  |
| **B** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở 2** | **11,8865** | **100,00** | **7000** | **16,98** |
| **1** | **Đất ở** | **7,0526** | **59,33** |  | **10,08** |
| **2** | **Đất CTCC đơn vị ở** | **1,9067** | **16,04** |  | **2,72** |
| 2.1 | Đất giáo dục cấp đơn vị ở | 1,0872 |  |  |  |
|  | Trường mầm non | 0,4857 |  |  |  |
|  | Trường tiểu học | 0,6015 |  |  |  |
| 2.2 | Đất y tế cấp đơn vị ở | 0,3880 |  |  |  |
| 2.3 | Đất trụ sở + nhà văn hóa | 0,4315 |  |  |  |
| **3** | **Đất cây xanh đơn vị ở** | **0,9631** | **8,10** |  | **1,38** |
| **4** | **Đất giao thông đơn vị ở** | **1,9641** | **16,53** |  | **2,80** |
|  | **Tổng** |  |  |  |  |
| **C** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở 3** | **46,8203** | **100,00** | **8000** | **58,53** |
| **1** | **Đất ở** | **35,2750** | **75,35** |  | **44,10** |
| **2** | **Đất CTCC đơn vị ở** | **6,9415** | **14,82** |  | **8,68** |
| 2.1 | Đất giáo dục cấp đơn vị ở | 3,9812 |  |  |  |
|  | Trường mầm non | 1,0916 |  |  |  |
|  | Trường tiểu học | 1,3562 |  |  |  |
|  | TrườngTHCS | 1,5334 |  |  |  |
| 2.2 | Đất y tế cấp đơn vị ở | 1,2288 |  |  |  |
| 2.3 | Đất trụ sở + nhà văn hóa | 1,7315 |  |  |  |
| **3** | **Đất cây xanh đơn vị ở** | **2,7284** | **5,83** |  | **3,41** |
| **4** | **Đất giao thông đơn vị ở** | **1,8754** | **4,00** |  | **2,34** |
|  | **Tổng** |  |  |  |  |
| **D** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở 4** | **36,6084** | **100,00** | **5000** | **73,21** |
| **1** | **Đất ở** | **31,1431** | **85,07** |  | **62,29** |
| **2** | **Đất CTCC đơn vị ở** | **2,1617** | **5,90** |  | **4,32** |
| 2.1 | Đất giáo dục cấp đơn vị ở | 2,1617 |  |  |  |
|  | Trường mầm non | 0,4992 |  |  |  |
|  | Trường tiểu học | 0,4866 |  |  |  |
|  | TrườngTHCS | 1,1759 |  |  |  |
| **3** | **Đất cây xanh đơn vị ở** | **1,0579** | **2,89** |  | **2,11** |
| **4** | **Đất giao thông đơn vị ở** | **2,2457** | **6,14** |  | **4,49** |
|  | **Tổng** |  |  |  |  |
| **E** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở 5** | **17,3719** | **100,00** | **5000** | **34,75** |
| **1** | **Đất ở** | **12,0230** | **69,21** |  | **24,05** |
| **2** | **Đất CTCC đơn vị ở** | **2,6968** | **15,52** |  | **5,39** |
| 2.1 | Đất giáo dục cấp đơn vị ở | 2,1997 |  |  |  |
|  | Trường mầm non | 0,6254 |  |  |  |
|  | Trường tiểu học | 1,5743 |  |  |  |
| 2.2 | Đất y tế cấp đơn vị ở | 0,4971 |  |  |  |
| **3** | **Đất cây xanh đơn vị ở** | **1,2241** | **7,05** |  | **2,45** |
| **4** | **Đất giao thông đơn vị ở** | **1,4280** | **8,22** |  | **2,86** |
|  | **Tổng** |  |  |  |  |
| **F** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở 6** | **32,8669** | **100,00** | **5000** | **65,73** |
| **1** | **Đất ở** | **22,6199** | **68,82** |  | **45,24** |
| **2** | **Đất CTCC đơn vị ở** | **6,4570** | **19,65** |  | **12,91** |
| 2.1 | Đất giáo dục cấp đơn vị ở | 6,1696 |  |  |  |
|  | Trường mầm non | 1,7754 |  |  |  |
|  | Trường tiểu học | 2,2607 |  |  |  |
|  | TrườngTHCS | 2,1335 |  |  |  |
| 2.2 | Đất y tế cấp đơn vị ở | 0,2874 |  |  |  |
| **3** | **Đất cây xanh đơn vị ở** | **1,7010** | **5,18** |  | **3,40** |
| **4** | **Đất giao thông đơn vị ở** | **2,0890** | **6,35** |  | **4,18** |
| **G** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở 7** | **15,0050** | **100,00** | **5000** | **30,0** |
| **1** | **Đất ở** | **10,0262** | **66,82** |  | **20,05** |
| **2** | **Đất CTCC đơn vị ở** | **2,4768** | **16,51** |  | **4,95** |
| 2.1 | Đất giáo dục cấp đơn vị ở | 1,9928 |  |  |  |
|  | Trường mầm non | 0,4996 |  |  |  |
|  | Trường tiểu học | 0,5253 |  |  |  |
|  | TrườngTHCS | 0,9679 |  |  |  |
| 2.2 | Đất y tế cấp đơn vị ở | 0,4840 |  |  |  |
| **3** | **Đất cây xanh đơn vị ở** | **1,2080** | **8,05** |  | **2,42** |
| **4** | **Đất giao thông đơn vị ở** | **1,2940** | **8,62** |  | **2,58** |
| **H** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở 8** | **28,9128** | **100,00** | **5000** | **57,82** |
| **1** | **Đất ở** | **20,4072** | **70,59** |  | **40,81** |
| **2** | **Đất CTCC đơn vị ở** | **4,8613** | **16,81** |  | **9,72** |
| 2.1 | Đất giáo dục cấp đơn vị ở | 3,7843 |  |  |  |
|  | Trường mầm non | 0,7710 |  |  |  |
|  | Trường tiểu học | 1,1738 |  |  |  |
|  | TrườngTHCS | 1,8395 |  |  |  |
| 2.2 | Đất y tế cấp đơn vị ở | 0,6168 |  |  |  |
| 2.3 | Đất trụ sở + nhà văn hóa | 0,4602 |  |  |  |
| **3** | **Đất cây xanh đơn vị ở** | **1,6758** | **5,79** |  | **3,35** |
| **4** | **Đất giao thông đơn vị ở** | **1,9685** | **6,81** |  | **3,94** |
|  | **Tổng** | **249,2839** |  |  |  |

**4.3. Quy hoạch sử dụng đất**

**4.3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất**

|  |
| --- |
|  |

**Hình 30: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất**

**Bảng 17: Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất toàn khu**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (ha)** | **Tỷ lệ (%)** | **Chỉ tiêu (m²/người)** |
| **A** | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **249,2839** | **20,06** | **49,85** |
| **1** | **ĐẤT Ở** | **186,4420** | **15,00** | **37,29** |
| **2** | **ĐẤT CTCC đơn vị ở** | **35,8478** | **2,88** | **7,17** |
| 2.1 | ĐẤT GIÁO DỤC CẤP ĐƠN VỊ Ở | 28,0075 |  |  |
|  | Trường mầm non | 7,5267 |  |  |
|  | Trường tiểu học | 9,1335 |  |  |
|  | TrườngTHCS | 11,3473 |  |  |
| 2.2 | Đất y tế cấp đơn vị ở | 4,4199 |  |  |
| 2.3 | Đất trụ sở + nhà văn hóa | 3,4204 |  |  |
| **3** | **Đất cây xanh đơn vị ở** | **12,5612** | **1,01** | **2,51** |
| **4** | **Đất giao thông đơn vị ở** | **14,4329** | **1,16** | **2,88** |
| **B** | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **993,6161** | **79,94** | **198,72** |
| **1** | **Đất dự trữ phát triển (ở+tmdv+khác)** | **277,1570** |  |  |
| **2** | **Đất ctcc dịch vụ đô thị** | **56,2919** |  |  |
| 2.1 | Đất giáo dục (THPT,TCN) | 9,0139 |  |  |
|  | Trường THPT | 6,7534 |  |  |
|  | Trường TCN | 0,8924 |  |  |
|  | Trung tâm GDTX | 1,3681 |  |  |
| 2.2 | Đất y tế (BV, trạm y tế) | 7,5775 |  |  |
|  | Bệnh viện đa khoa | 6,4836 |  |  |
|  | Trạm y tế | 1,0939 |  |  |
| 2.3 | Đất thương mại dịch vụ | 26,1852 |  |  |
| 2.4 | Đất công trình công cộng | 13,5153 |  |  |
| **3** | **Đất Hành Chính Chính Trị** | **11,0343** |  |  |
| **4** | **Đất hỗn hợp** | **358,0570** |  |  |
| **5** | **Đất cây xanh - TDTT đô thị** | **73,0418** |  |  |
|  | Đất TDTT đô thị | 7,8184 |  |  |
|  | Đất công viên cây xanh đô thị | 60,1805 |  |  |
|  | Đất công viên cây xanh cách ly | 5,0429 |  |  |
| **6** | **Đất an ninh quốc phòng** | **2,4092** |  |  |
| **7** | **Đất công trình hạ tầng kỹ thuật** | **8,0802** |  |  |
|  | Bến xe | 1,8937 |  |  |
|  | Trạm cấp nước | 3,2104 |  |  |
|  | Trạm xử lý nước thải | 2,9761 |  |  |
| **8** | **Đất tôn giáo ,tín ngưỡng** | **0,5973** |  |  |
| **9** | **Đất nghĩa trang** | **3,0860** |  |  |
| **10** | **Đất mặt nước** | **13,1808** |  |  |
| **11** | **Đất giao thông** | **190,6806** |  |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **1.242,9000** | 100,00 |  |

Tổng diện tích đất thuộc ranh quy hoạch khoảng 1242,9 ha.

Diện tích đất thuộc đơn vị ở **248,38** ha (đạt **49,676** m²/người) chiếm **19,98**% diện tích tự nhiên, trong đó đất nhóm nhà ở khoảng **186,3** ha (đạt **37,26** m²/người)

Diện tích đất ngoài đơn vị ở **994.5238** ha, chiếm **80,02**% gồm các công trình phục vụ đô thị như trường dạy nghề, trường THPT, đất trụ sở hành chính, cây xanh, kênh rạch,…..

**4.3.2. Phân bố sử dụng đất theo từng chức năng**

**4.3.2.1. Đất giáo dục**

**- Đất giáo dục đơn vị ở:**

- Giữ nguyên hiện trạng trường tiểu học Châu Văn Liêm quy mô 1,07 ha thuộc khu vực I, đơn vị I.

- Mở rộng trường tiểu học Sò Đo thuộc khu vực III hiện trạng nằm trên đường tỉnh 825 nhằm đáp ứng được quy mô, bán kính phục vụ và chất lượng công trình.

- Mỗi đơn vị ở đều có 1-3 trường mẫu giáo, 1 trường tiểu học, 0-1 trường THCS đáp ứng nhu cầu và bán kính phục vụ.

**- Đất giáo dục ngoài đơn vị ở:**

- Dự kiến tổ chức 02 trường trung học phổ thông,( trường THPT Hậu Nghĩa và THPT Nguyễn Công Trứ). Ngoài ra, khu vực I còn có trường dạy nghề Đức Hòa (0,89 ha) và trung tâm giáo dục thường xuyên(1,36 ha)

- Các công trình giáo dục cấp đô thị (trường THPT, dạy nghề) phân bổ đảm bảo 20.000 dân/ trường.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 31: Sơ đồ phân bố hệ thống các công trình giáo dục**

**Bảng 18: Bảng thống kê các công trình giáo dục**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích  (ha)** | **Ghi chú** |
| 1 | **Cấp đơn vị ở** | **28,01** |  |
|  | Trường mẫu giáo | 7,5267 | Hiện trạng có 5 trường  XD mới thêm 7 trường, mở rộng 2 trường hiện hữu, tổng cộng 12 trường |
|  | Trường tiểu học | 9,1335 | Hiện trạng 2 trường , sẽ mở rộng trường tiểu học Sò Đo,XD mới 7 trường, tổng cộng 9 trường |
|  | Trường trung học cơ sở | 11,3473 | Hiện trạng 2 trường, bỏ 1 trường ( trường THCS Hậu Nghĩa đường tỉnh 823 sẽ đổi thành đất xây dựng siêu thị) XD mới 6 trường, tổng cộng 7 trường |
| 2 | **Cấp đô thị** | **9,01** |  |
|  | Trường phổ thông trung học | 6,7534 | Hiện trạng 2 trường THPT, 1 trường trung cấp nghề, 1 TTGDTX, nâng cấp các trường hiên hữu,tổng cộng 2 trường THPT, 1 trường nghề và 1 trung tâm GDTX |
|  | Trường dạy nghề | 0,8924 |
|  | Trường giáo dục thường xuyên | 1,3681 |
| **Tổng cộng** | | **37,02** |  |

**4.3.2.2. Đất thương mại dịch vụ**

Bên cạnh các công trình hiện hữu tập trung ở khu vực trung tâm thị trấn, định hướng quy hoạch thêm các công trình thương mại dịch vụ tại nút giao đường tỉnh 825,823, Bàu Công, Ấp Chánh. Ngoài ra còn có các công trình thương mại dịch vụ kết hợp đất ở nằm dọc đường 3/2, Nguyễn Thị Hạnh

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích ( ha)** | **Ghi chú** |
| 1 | Khu phát triển hỗn hợp ở+thương mại dịch vụ ấp Gò Cao |  | -Ngã giao đường tỉnh 825,Nguyễn Thị Hạnh.  -Xây dựng khu ở, chợ, siêu thị, trung tâm thương mại. |
| 2 | Siêu thị Coopmart | 0,77 | Vị trí trường THCS Hậu Nghĩa cũ, đường tỉnh 823 |
| 3 | Khu thương mại dịch vụ đường 3/2 |  | - Ngã giao đường 3/2 nối dài và Võ Tấn Đồ.  - Xây dựng phố chợ, phố thương mại, trung tâm thương mại. |
| 4 | Chợ Bàu Trai | 0,71 | - Gần đường tỉnh 825, 3/2 nối dài.  - Chợ hiện hữu |
| 5 | Khu phức hợp ở kết hợp thương mại dịch vụ ngã năm Bàu Công, Tân Hội , 3/2 nối dài | 4,07 ha  3,05 ha | - Ngã năm Bàu Công, Tân Hội , 3/2 nối dài  - Khu thương mại dịch vụ phức hợp VinGroup.  - Công trình công cộng khác. |
| 6 | Khu công trình dịch vụ công cộng Khu đô thị VinGroup | 1,22 ha  2,04 ha  0,84 ha | - Nằm trong khu đô thị VinGroup 197ha |
|  | **Tổng** | **48,32 ha** |  |

|  |
| --- |
|  |

**Hình 32: Bản đồ phân bố đất phát triển thương mại dịch vụ**

**4.3.2.3. Đất công viên cây xanh – TDTT**

**Đơn vị ở:**

Đất cây xanh - thể dục thể thao trong đơn vị ở được bố trí chia thành nhiều cụm nhỏ phân bố tại trung tâm các đơn vị ở để đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất đồng thời cũng là lá phổi xanh cho từng cụm phố; cùng với hệ thống cây xanh đô thị, cây xanh hành lang sông rạch và cây xanh cách ly tạo thành hệ thống không gian cây xanh – mặt nước cho toàn đô thị.

Cây xanh đơn vị ở bố trí trong mỗi đơn vị ở sao cho có bán kinh phục vụ tốt nhất. Mỗi khu cây xanh phục vụ cho đơn vị ở có quy mô diện tích khoảng 15.000-25.000 m²/khu. Đất sân tập luyện thể thao đảm bảo diện tích, khu vực bố trí 01- 03 khu tập luyện thể thao. Ngoài ra, các khu thể dục thể thao bố trí kết hợp với các khu cây xanh đơn vị ở.

Các công trình công cộng, dịch vụ khác của đơn vị ở như: thương mại dịch vụ, chợ, văn hóa, y tế,… bố trí đảm bảo theo Quy chuẩn xây dựng, đảm bảo bán kính phục vụ.

* **Ngoài đơn vị ở :**

**-** Công viênVõ Tấn Đồ 4,02 ha nằm trên đường tỉnh 823, 29/4, là công viên cấp huyện.

- Công viên ven rạch Cầu Duyên là công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao + khu thể dục thể thao phục vụ dân cư đô thị, góp phần tạo mảng xanh cho đô thị.

- Công viên bách thảo+sân tập thể thao trên đường Ấp Chánh ( khu vực II) phục vụ cho dân cư khu vực phía Bắc thị trấn

- Cây xanh cách ly tuyến 220Kv ( khu vực III) và cây xanh cảnh quan ven hai bên đường vành đai 4, cũng góp phần vào cài thiện, nâng cấp môi trường, cảnh quan đô thị.

**- Khu liên hiệp thể dục thể thao đô thị** có quy mô khoảng 5,74 ha nằm ở cạnh bên rạch Cầu Duyên.

**Bảng 19: Bảng thống kê cây xanh – TDTT**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (ha)** | **Chỉ tiêu (m2/ người)** | **QCVN 01 :2008 (m2/ người)** |
| 1 | **Đất cây xanh đơn vị ở- TDTT** | 12,5612 | 2,51 | ≥ 2,5 |
| 2 | **Đất cây xanh - TDTT ngoài đơn vị ở** | 73,0418 | 14,61 | ≥ 5 |
| Tổng cộng | | 85,603 | 17,12 | ≥ 7,5 |

|  |
| --- |
|  |

**Hình 33: Sơ đồ các công viên cây xanh,công viên chuyên đề, TDTT.**

Bảng 20 : Bảng thống kê đất công viên- TDTT

|  |  |
| --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục** |
| **1** | Công viênVõ Tấn Đồ 4,02 ha nằm trên đường tỉnh 823, 29/4, là công viên cấp huyện. |
| **2** | Công viên ven rạch Cầu Duyên thuộc khu vực I,II, là công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao phục vụ dân cư đô thị, góp phần tạo mảng xanh cho đô thị, với nhiều hạng mục công trình : nhà luyện tập, nhà thi đấu, căn tin, chòi nghỉ,... |
| **3** | Công viên bách thảo+ sân tập thể thao trên đường Ấp Chánh ( khu vực II) , phục vụ cho dân cư khu vực phía Bắc thị trấn |
| **4** | Cây xanh cách ly tuyến 220KV ( khu vực III) và cây xanh cảnh quan ven hai bên đường vành đai 4, cũng góp phần vào cài thiện, nâng cấp môi trường, cảnh quan đô thị. |
| **5** | Khu liên hiệp thể dục thể thao đô thị có quy mô khoảng 5,74 ha nằm ở cạnh bên rạch Cầu Duyên. |
| **6** | Công viên ven hai bên rạch Cầu Duyên quy mô 2,1ha và 1,87 ha, được bố trí ở khu vực đất trống dễ dàng cho việc triển khai xây dựng công viên, tạo cảnh quan đô thị, phục vụ cư dân |

**4.3.2.4. Đất hành chính, cơ quan :**

- Trung tâm hành chính thị trấn (quy mô khoảng 0,6 ha) nằm ở khu B, đường tỉnh 825 gồm trụ sở UBND Thị trấn, trạm y tế, Công an thị trấn,. Khu trung tâm hành chính của thị trấn nằm trên trục chính đô thị, thuận lợi trong việc tiếp cận.

- Trung tâm hành chính huyện tại vị trí cũ hiện nay bao gồm: trụ sở UBND huyện và các ban ngành quản lý Nhà nước về hành chính. Bên cạnh, công trình khối vận, các ban đảng, cùng khối công trình tại khu vực, nhìn ra phía trước là quảng trường, công viên cây xanh…

- Khu hành chính tọa lạc cạnh các trục đường 29 tháng 4, đường 3 tháng 2, đường Châu Văn Liêm, đường Nguyễn Trọng Thế.

- Huyện ủy có cổng chính thuộc Đường 3 tháng 2.

**4.3.2.5. Đất công trình công cộng khác**

* **Bệnh viện** cấp huyện được bố trí ở khu vực II, trên đường tỉnh 825, quy mô..ha,Ngoài ra các khu vực đất sử dụng hỗn hợp có thể theo nhu cầu đầu tư xây dựng thực tế để phát triển các phòng khám đa khoa, bệnh viện tư nhân có quy mô phù hợp.
* **Các khu chức năng hạ tầng kỹ thuật**: trạm điện, trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước nằm hai bên rạch Cầu Duyên, gần đường tỉnh 823 , đường Võ Tấn Đồ,bố trí ở vị trí dễ tiếp cận từ các trục giao thông chính, thuận tiện cho việc bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ đô thị.
* **Nghĩa trang liệt sỹ huyện** giữ nguyên vị trí hiện trạng.

**4.3.2.6. Đất sử dụng hỗn hợp**

Các khu vực chức năng sử dụng hỗn hợp được bố trí ở các vị trí dọc các tuyến giao thông chính đảm bảo tính linh hoạt và thuận lợi trong bố trí chức năng.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 34 : Sơ đồ phân bố đất sử dụng hỗn hợp**

**4.3.2.7. Đất ở**

+ Các nhóm nhà ở của các đơn vị ở gồm các nhóm nhà ở có tính chất như sau:

+ Nhà ở hiện hữu chỉnh trang, là các khu dân cư hiện hữu ở ngã tư đường tỉnh 825 và 823, đường 3/2,… Các khu ở hiện hữu chỉnh trang ưu tiên giữ lại, bố trí thêm các hệ thống hạ tầng xã hội và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác cho các nhóm nhà ở này. Việc bố trí các hệ thống công trình công cộng cho các khu vực này tránh ảnh hưởng nhiều đến các hộ dân khu vực.

+ Nhà ở xây dựng mới: các nhóm nhà ở được quy hoạch xây dựng mới với các loại hình nhà ở dạng liền kề thấp tầng, nhà ở dạng biệt thự. Các nhóm nhà ở xây dựng mới được bố trí ở khu vực II,III và gần trục Nguyễn Thị Hạnh mới, vành đai 4

+ Nhà ở mật độ thấp: là các nhóm nhà ở có mật độ thấp như các loại hình nhà vườn, biệt thự, các loại hình này bố trí chủ yếu ở khu vực sát ranh quy hoạch về phía đông và tây

+ Việc phân bổ các khu nhà ở cũng đã được tính toán cân đối bảo đảm quy mô dân số cho từng nhóm ở trong khu quy hoạch và cả tổng thể khu vực.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 35: Sơ đồ phân bố các khu vực dân cư**

|  |
| --- |
|  |

**Hình 34: Sơ đồ phân bố các khu vực đất ở mật độ trung bình, thấp, dự trữ**

**(phát triển dài hạn)**

**4.3.3. Quy hoạch chi tiết từng lô chức năng**

Chi tiết quy hoạch sử dụng đất các lô như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **TÊN LÔ** | **CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT** | **DIỆN TÍCH**  **(HA)** | **MĐXD (%)** | **DTXD**  **(HA)** | **TẦNG CAO (Min/Max)** | **DÂN SỐ (NGƯỜI)** |
| **I** |  | **KHU Ở 1** | **193,4487** |  |  |  | **10000** |
| **A** |  | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **58,2439** |  |  |  |  |
| **A1** |  | **Đất ở** | **47,8950** |  | **42,80** |  |  |
| 1 | I-O1 | Đất ở xây dựng mới | 2,5463 | 80% | 2,03 | 5 |  |
| 2 | I-OCT1 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | 4,2822 | 90% | 3,85 | 5 |  |
| 3 | I-OCT2 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | 2,4863 | 90% | 2,23 | 5 |  |
| 4 | I-OCT3 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | 12,4740 | 90% | 11,22 | 5 |  |
| 5 | I-OCT4 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | 8,3254 | 90% | 7,49 | 5 |  |
| 6 | I-OCT5 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | 0,8416 | 90% | 0,75 | 5 |  |
| 7 | I-OCT6 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | 8,0979 | 90% | 7,28 | 5 |  |
| 8 | I-OCT7 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | 8,1400 | 90% | 7,32 | 5 |  |
| 9 | I-OCT8 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | 0,7013 | 90% | 0,63 | 5 |  |
| **A2** |  | **Đất công trình công cộng** | **8,3460** |  | **3,39** |  |  |
| 1 | I-MN1 | Đất giáo dục (Trường mầm non) | 0,0414 | 40% | 0,01 | 5 |  |
| 2 | I-MN2 | Đất giáo dục (Trường mầm non) | 1,1921 | 40% | 0,4700 | 5 |  |
| 3 | I-MN3 | Đất giáo dục (Trường mầm non) | 0,5453 | 40% | 0,21 | 5 |  |
| 4 | I-TH1 | Đất giáo dục (Trường tiểu học) | 1,1551 | 40% | 0,46 | 5 |  |
| 5 | I-THCS1 | Đất giáo dục (TrườngTHCS) | 3,6971 | 40% | 1,47 | 5 |  |
| 6 | I-YT1 | Đất y tế đơn vị ở | 0,9178 | 40% | 0,36 | 8 |  |
| 7 | I-TS1 | Đất trụ sở+NVH đơn vị ở | 0,7972 | 40% | 0,31 | 3 |  |
| **A3** | I-CX1 | **Đất cây xanh + TDTT đơn vị ở** | **2,0029** | 5% | **0,10** | 1 |  |
| **B** |  | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **135,2048** |  |  |  |  |
| **B1** |  | **Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị** | **5,7157** |  | **2,25** |  |  |
| 1 | I-THPT | Đất giáo dục (Trường THPT) | 0,3135 | 40% | 0,12 | 5 |  |
| 2 | I-TCN | Đất giáo dục (Trường dạy nghề) | 0,8924 | 40% | 0,35 | 5 |  |
| 3 | I-GDTX | Đất giáo dục (Trường GDTX) | 1,3681 | 40% | 0,54 | 5 |  |
| 4 | I-TMDV | Đất thương mại dịch vụ | 0,8414 | 40% | 0,33 | 15 |  |
| 5 | I-CC1 | Đất công cộng | 1,5976 | 40% | 0,64 | 15 |  |
| 6 | I-CC2 | Đất công cộng | 0,6323 | 40% | 0,25 | 15 |  |
| 7 | I-CC3 | Đất công cộng | 0,0704 | 40% | 0,02 | 15 |  |
| **B2** |  | **Đất hành chính, cơ quan** | **10,1509** |  | **4,02** |  |  |
| 1 | I-HC1 | Đất cơ quan | 3,1170 | 40% | 1,24 | 3 |  |
| 2 | I-HC2 | Đất cơ quan | 0,9308 | 40% | 0,37 | 3 |  |
| 3 | I-HC3 | Đất cơ quan | 0,2232 | 40% | 0,08 | 3 |  |
| 4 | I-HC4 | Đất cơ quan | 0,4259 | 40% | 0,17 | 3 |  |
| 5 | I-HC5 | Đất cơ quan | 0,1348 | 40% | 0,05 | 3 |  |
| 6 | I-HC6 | Đất cơ quan | 0,0665 | 40% | 0,02 | 3 |  |
| 7 | I-HC7 | Đất cơ quan | 1,0054 | 40% | 0,4 | 3 |  |
| 8 | I-HC8 | Đất hành chính (ủy ban thị trấn) | 4,2473 | 40% | 1,69 | 3 |  |
| **B3** |  | **Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác)** | **51,5943** |  | **30,93** |  |  |
| 1 | I-HH1 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 17,7348 | 60% | 10,64 | 6 |  |
| 2 | I-HH2 | Đất hỗn hợp (ở+ TMDV+khác) | 1,1867 | 60% | 0,71 | 6 |  |
| 3 | I-HH3 | Đất hỗn hợp (ở+ TMDV+khác) | 3,7023 | 60% | 2,22 | 6 |  |
| 4 | I-HH4 | Đất hỗn hợp (ở+ TMDV+khác) | 6,0970 | 60% | 3,65 | 6 |  |
| 5 | I-HH5 | Đất hỗn hợp (ở+ TMDV+khác) | 7,3692 | 60% | 4,42 | 6 |  |
| 6 | I-HH6 | Đất hỗn hợp (ở+ TMDV+khác) | 7,5591 | 60% | 4,53 | 6 |  |
| 7 | I-HH7 | Đất hỗn hợp (ở+ TMDV+khác) | 7,9452 | 60% | 4,76 | 6 |  |
| **B4** |  | **Đất cây xanh + TDTT** | **24,4636** |  | **1,59** |  |  |
| 1 | I-CX1 | Đất cây xanh đô thị | 10,3647 | 5% | 0,52 | 1 |  |
| 2 | I-CX2 | Đất cây xanh đô thị | 0,9139 | 5% | 0,04 | 1 |  |
| 3 | I-CX3 | Đất cây xanh đô thị | 4,1950 | 5% | 0,2 | 1 |  |
| 4 | I-CXCL | Đất cây xanh cách ly | 1,1716 | 5% | 0,05 | 1 |  |
| 5 | I-TDTT | Đất thề dục thể thao | 7,8184 | 10% | 0,78 | 2 |  |
| **B5** |  | **Đất tôn giáo, tín ngưỡng** | **0,3882** |  | **0,15** |  |  |
| 1 | I-TG1 | Đất tôn giáo | 0,2361 | 40% | 0,09 | 3 |  |
| 2 | I-TG2 | Đất tôn giáo | 0,1521 | 40% | 0,06 | 3 |  |
| **B6** |  | **Đất giao thông** | **33,6626** |  |  |  |  |
| **B7** |  | **Đất nghĩa trang** | **3,0860** |  |  |  |  |
| **B8** |  | **Đất mặt nước** | **6,1435** |  |  |  |  |
| **II** |  | **KHU Ở 2** | **176,2047** |  |  |  | **7000** |
| **A** |  | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **9,9224** |  |  |  |  |
| **A1** |  | **Đất ở** | **7,0526** |  | **5,64** |  |  |
| 1 | II-O1 | Đất ở xây dựng mới | 7,0526 | 80% | 5,64 | 5 |  |
| **A2** |  | **Đất công trình công cộng** | **1,9067** |  | **0,75** |  |  |
| 1 | II-MN | Đất giáo dục (Trường mầm non) | 0,4857 | 40% | 0,19 | 5 |  |
| 2 | II-TH1 | Đất giáo dục (Trường tiểu học) | 0,6015 | 40% | 0,24 | 5 |  |
| 3 | II-YT1 | Đất y tế đơn vị ở | 0,3880 | 40% | 0,15 | 8 |  |
| 4 | II-TS1 | Đất trụ sở+NVH đơn vị ở | 0,4315 | 40% | 0,17 | 5 |  |
| **A3** | II-CX1 | **Đất cây xanh + TDTT đơn vị ở** | **0,9631** | 5% | **0,04** |  |  |
| **B** |  | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **166,2823** |  |  |  |  |
| **B1** |  | **Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị** | **3,3948** |  | **1,35** |  |  |
| 1 | II-THPT | Đất giáo dục (Trường THPT) | 3,3948 | 40% | 1,35 | 5 |  |
| **B2** |  | **Đất hỗn hợp (ở+** **TMDV+khác)** | **30,2860** |  | **18,17** |  |  |
| 1 | II-HH1 | Đất hỗn hợp (ở+ TMDV+khác) | 17,0752 | 60% | 10,24 | 6 |  |
| 2 | II-HH2 | Đất hỗn hợp (ở+ TMDV+khác) | 13,2108 | 60% | 7,93 | 6 |  |
| **B3** |  | **Đất dự trữ** | **97,6396** |  | **58,56** |  |  |
| 1 | II-DT1 | Đất dự trữ | 10,5247 | 60% | 6,31 | 6 |  |
| 2 | II-DT2 | Đất dự trữ | 9,7712 | 60% | 5,86 | 6 |  |
| 3 | II-DT3 | Đất dự trữ | 15,1740 | 60% | 9,1 | 6 |  |
| 4 | II-DT4 | Đất dự trữ | 14,2042 | 60% | 8,52 | 6 |  |
| 5 | II-DT5 | Đất dự trữ | 31,6929 | 60% | 19,01 | 6 |  |
| 6 | II-DT6 | Đất dự trữ | 4,7219 | 60% | 2,83 | 6 |  |
| 7 | II-DT7 | Đất dự trữ | 11,5507 | 60% | 6,93 | 6 |  |
| **B4** |  | **Đất cây xanh + TDTT** | **2,8015** |  | **0,13** |  |  |
| 1 | II-CX1 | Đất cây xanh đô thị | 2,0935 | 5% | 0,1 | 1 |  |
| 2 | II-CXCL | Đất cây xanh cách ly | 0,7080 | 5% | 0,03 | 1 |  |
| **B5** |  | **Đất giao thông** | **28,7504** |  |  |  |  |
| **B6** | II-TXL1 | **Đất trạm xử lý** | **1,7133** | 40% | 0,68 | 1 |  |
| **B7** |  | **Đất mặt nước** | **1,6967** |  |  |  |  |
| **III** |  | **KHU Ở 3** | **126,1181** |  |  |  | **8000** |
| **A** |  | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **44,9449** |  |  |  |  |
| **A1** |  | **Đất ở** | **35,2750** |  | **30,95** |  |  |
| 1 | III-O1 | Đất ở xây dựng mới | **7,9439** | 80% | 6,35 | 5 |  |
| 2 | III-OCT1 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | **27,3311** | 90% | 24,60 | 5 |  |
| **A2** |  | **Đất công trình công cộng** | **6,9415** |  | **2,89** |  |  |
| 1 | III-MN | Đất giáo dục (Trường mầm non) | 1,0916 | 40% | 0,43 | 5 |  |
| 2 | III-TH1 | Đất giáo dục (Trường tiểu học) | 1,3562 | 40% | 0,54 | 5 |  |
| 3 | III-THCS | Đất giáo dục (TrườngTHCS) | 1,5334 | 40% | 0,61 | 5 |  |
| 4 | III-YT1 | Đất y tế đơn vị ở | 1,2288 | 40% | 0,49 | 8 |  |
| 5 | III-TS1 | Đất trụ sở+NVH đơn vị ở | 1,7315 | 40% | 0,69 | 5 |  |
| **A3** | III-CX1 | **Đất cây xanh + TDTT đơn vị ở** | **2,7284** | 5% | **0,13** | 1 |  |
| **B** |  | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **81,1732** |  |  |  |  |
| **B1** |  | **Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị** | **8,4495** |  | **3,37** |  |  |
| 1 | III-YT2 | Đất y tế | 1,0265 | 40% | 0,41 | 3 |  |
| 2 | III-YT3 | Đất y tế | 0,0674 | 40% | 0,02 | 3 |  |
| 4 | III-TMDV1 | Đất thương mại dịch vụ | 6,6458 | 40% | 2,66 | 15 |  |
| 5 | III-TMDV2 | Đất thương mại dịch vụ | 0,7098 | 40% | 0,28 | 15 |  |
| **B2** |  | **Đất hành chính, cơ quan** | **0,6924** |  | **0,27** |  |  |
| 1 | III-HC1 | Đất cơ quan | 0,0864 | 40% | 0,03 | 3 |  |
| 2 | III-HC2 | Đất cơ quan | 0,4807 | 40% | 0,19 | 3 |  |
| 3 | III-HC3 | Đất cơ quan | 0,1253 | 40% | 0,05 | 3 |  |
| **B3** |  | **Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác)** | **44,5128** |  | **26,7** |  |  |
| 1 | III-HH1 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 13,1330 | 60% | 7,88 | 6 |  |
| 2 | III-HH2 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 15,7447 | 60% | 9,44 | 6 |  |
| 3 | III-HH3 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 15,6351 | 60% | 9,38 | 6 |  |
| **B4** |  | **Đất cây xanh + TDTT** | **2,3747** |  | **0,11** |  |  |
| 1 | III-CX1 | Đất cây xanh đô thị | 2,3747 | 5% | 0,11 | 1 |  |
| **B5** |  | **Đất tôn giáo, tín ngưỡng** | **0,0327** |  | **0,01** |  |  |
| 1 | III-TG | Đất tôn giáo | 0,0327 | 40% | 0,01 | 3 |  |
| **B6** | III-TXL | **Đất trạm xử lý** | **1,2628** | 40% | 0,5 | 1 |  |
| **B7** | III-BX | **Đất bến xe** | **1,8937** | 40% | 0,76 | 1 |  |
| **B8** |  | **Đất giao thông** | **21,9546** |  |  |  |  |
| **IV** |  | **KHU Ở 4** | **136,7018** |  |  |  | **5000** |
| **A** |  | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **34,3627** |  |  |  |  |
| **A1** |  | **Đất ở** | **31,1431** |  | **25,72** |  |  |
| 1 | IV-O1 | Đất ở xây dựng mới | **10,8791** | 80% | 8,70 | 5 |  |
| 2 | IV-O2 | Đất ở xây dựng mới | **1,7436** | 80% | 1,39 | 5 |  |
| 3 | IV-O3 | Đất ở xây dựng mới | **8,9314** | 80% | 7,14 | 5 |  |
| 4 | IV-O4 | Đất ở xây dựng mới | **1,2805** | 80% | 1,02 | 5 |  |
| 5 | IV-OCT1 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | **4,9051** | 90% | 4,41 | 5 |  |
| 6 | IV-OCT1 | Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang | **3,4034** | 90% | 3,06 | 5 |  |
| **A2** |  | **Đất công trình công cộng** | **2,1617** |  | **0,77** |  |  |
| 1 | IV-MN | Đất giáo dục (Trường mầm non) | 0,4992 | 40% | 0,19 | 5 |  |
| 2 | IV-TH | Đất giáo dục (Trường tiểu học) | 0,4866 | 40% | 0,19 | 5 |  |
| 3 | IV-THCS | Đất giáo dục (TrườngTHCS) | 1,1759 | 40% | 0,39 | 5 |  |
| **A3** | IV-CX1 | Đất cây xanh + TDTT đơn vị ở | **1,0579** | 5% | 0,05 | 1 |  |
| **B** |  | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **102,3391** |  |  |  |  |
| **B1** |  | **Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị** | **6,4836** |  | **2,59** |  |  |
| 1 | IV-YT | Đất y tế | 6,4836 | 40% | 2,59 | 8 |  |
| **B2** |  | **Đất hành chính, cơ quan** | **0,1910** |  | **0,07** |  |  |
| 1 | IV-HC1 | Đất cơ quan | 0,1910 | 40% | 0,07 | 3 |  |
| **B3** |  | **Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác)** | **9,9900** |  | **5,99** |  |  |
| 1 | IV-HH1 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 9,9900 | 60% | 5,99 | 6 |  |
| **B4** |  | **Đất dự trữ** | **45,4490** |  | **27,25** |  |  |
| 1 | IV-DT1 | Đất dự trữ | 20,3958 | 60% | 12,23 | 6 |  |
| 2 | IV-DT2 | Đất dự trữ | 7,6909 | 60% | 4,61 | 6 |  |
| 3 | IV-DT3 | Đất dự trữ | 5,8665 | 60% | 3,51 | 6 |  |
| 4 | IV-DT4 | Đất dự trữ | 11,4958 | 60% | 6,90 | 6 |  |
| **B5** |  | **Đất cây xanh + TDTT** | **10,0135** |  | **0,49** |  |  |
| 1 | IV-CX1 | Đất cây xanh đô thị | 9,1471 | 5% | 0,45 | 1 |  |
| 2 | IV-CXCL | Đất cây xanh cách ly | 0,8664 | 5% | 0,04 | 1 |  |
| **B6** |  | **Đất tôn giáo, tín ngưỡng** | **0,0804** |  | **0,03** |  |  |
| 1 | IV-TG | Đất tôn giáo | 0,0804 | 40% | 0,03 | 3 |  |
| **B7** | IV-TCN1 | **Đất trạm cấp nước** | **0,0938** | 40% | 0,03 | 1 |  |
| **B8** | IV-TCN2 | **Đất trạm cấp nước** | **3,1166** | 40% | 1,25 | 1 |  |
| **B9** | IV-AN | **Đất an ninh,quốc phòng** | **2,4092** |  |  |  |  |
| **B10** |  | **Đất giao thông** | **22,4108** |  |  |  |  |
| **B11** |  | **Đất mặt nước** | **2,1012** |  |  |  |  |
| **V** |  | **KHU Ở 5** | **101,6679** |  |  |  | **5000** |
| **A** |  | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **15,9439** |  |  |  |  |
| **A1** |  | **Đất ở** | **12,0230** |  | **9,61** |  |  |
| 1 | V-O1 | Đất ở xây dựng mới | 12,0230 | 80% | 9,61 | 5 |  |
| **A2** |  | **Đất công trình công cộng** | **2,6968** |  | **1,07** |  |  |
| 1 | V-MN | Đất giáo dục (Trường mầm non) | 0,6254 | 40% | 0,25 | 5 |  |
| 2 | V-TH | Đất giáo dục (Trường tiểu học) | 1,5743 | 40% | 0,63 | 5 |  |
| 3 | V-YT1 | Đất y tế đơn vị ở | 0,4971 | 40% | 0,19 | 8 |  |
| **A3** | V-CX | Đất cây xanh + TDTT đơn vị ở | **1,2241** | 5% | **0,06** | 1 |  |
| **B** |  | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **85,7240** |  |  |  |  |
| **B1** |  | **Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị** | **12,0930** |  | **4,82** |  |  |
| 1 | V-THPT | Đất giáo dục (Trường THPT) | 3,0451 | 40% | 1,21 | 5 |  |
| 2 | V-TMDV | Đất thương mại dịch vụ | 9,0479 | 40% | 3,61 | 5 |  |
| **B2** |  | **Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác)** | **23,2127** |  | **13,93** |  |  |
| 1 | V-HH1 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 23,2127 | 60% | 13,93 | 6 |  |
| **B3** |  | **Đất dự trữ** | **25,2436** |  | **15,14** |  |  |
| 1 | V-DT1 | Đất dự trữ | 25,2436 | 60% | 15,14 | 6 |  |
| **B4** |  | **Đất cây xanh + TDTT** | **6,3037** |  | **0,31** |  |  |
| 1 | V-CX | Đất cây xanh đô thị | 5,6297 | 5% | 0,28 | 1 |  |
| 2 | V-CXCL | Đất cây xanh cách ly | 0,6740 | 5% | 0,03 | 1 |  |
| **B5** |  | **Đất giao thông** | **18,8710** |  |  |  |  |
| **VI** |  | **KHU Ở 6** | **193,6785** |  |  |  | **5000** |
| **A** |  | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **30,7779** |  |  |  |  |
| **A1** |  | **Đất ở** | **23,1199** |  | **18,49** |  |  |
| 1 | VI-O1 | Đất ở xây dựng mới | 13,8155 | 80% | 11,05 | 5 |  |
| 2 | VI-O2 | Đất ở xây dựng mới | 9,3044 | 80% | 7,44 | 5 |  |
| **A2** |  | **Đất công trình công cộng** | **6,4570** |  | **2,58** |  |  |
| 1 | VI-MN | Đất giáo dục (Trường mầm non) | 1,7754 | 40% | **0,71** | 5 |  |
| 2 | VI-TH1 | Đất giáo dục (Trường tiểu học) | 0,4755 | 40% | 0,19 | 5 |  |
| 3 | VI-TH2 | Đất giáo dục (Trường tiểu học) | 1,7852 | 40% | 0,71 | 5 |  |
| 4 | VI-THCS | Đất giáo dục (TrườngTHCS) | 2,1335 | 40% | 0,80 | 5 |  |
| 5 | VI-YT1 | Đất y tế đơn vị ở | 0,2874 | 40% | 0,11 | 8 |  |
| **A3** | VI-CX | Đất cây xanh + TDTT đơn vị ở | 1,2010 | 5% | 0,06 |  |  |
| **B** |  | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **162,9006** |  |  |  |  |
| **B1** |  | **Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị** | **11,7308** |  | **4,68** |  |  |
| 1 | VI-CC1 | Đất công cộng | 4,0742 | 40% | 1,63 | 25 |  |
| 2 | VI-CC2 | Đất công cộng | 3,0487 | 40% | 1,22 | 25 |  |
| 3 | VI-CC3 | Đất công cộng | 2,0361 | 40% | 0,81 | 25 |  |
| 4 | VI-CC4 | Đất công cộng | 1,2166 | 40% | 0,48 | 25 |  |
| 5 | VI-CC5 | Đất công cộng | 0,8394 | 40% | 0,33 | 25 |  |
| 1 | VI-TMDV | Đất thương mại dịch vụ | 0,5158 | 40% | 0,21 | 25 |  |
| **B2** |  | **Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác)** | **111,7286** |  | **31,30** |  |  |
| 1 | VI-HH1 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 20,0208 | 60% | 12,01 | 6 |  |
| 2 | VI-HH2 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 91,7078 | 60% | 19,29 | 6 |  |
| **B3** | VI-CX | **Đất cây xanh + TDTT** | **9,4651** |  | **0,59** |  |  |
| 1 | VI-CX | Đất cây xanh đô thị | 1,9755 | 5% | 0,28 | 1 |  |
| 2 | VI-CX | Đất cây xanh đô thị | 5,8667 | 5% | 0,28 | 1 |  |
| 3 | VI-CXCL | Đất cây xanh cách ly | 1,6229 | 5% | 0,03 | 1 |  |
| **B4** |  | **Đất tôn giáo** | 0,0960 |  | **0,03** |  |  |
| 1 | VI-TG | Đất tôn giáo | 0,0960 | 40% | 0,03 | 3 |  |
| **B5** |  | **Đất giao thông** | **27,2336** |  |  |  |  |
| **B6** |  | **Đất mặt nước** | **2,6465** |  |  |  |  |
| **VII** |  | **KHU Ở 7** | **78,8550** |  |  |  | **5000** |
| **A** |  | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **13,7110** |  |  |  |  |
| **A1** |  | **Đất ở** | **10,0262** |  | **8,01** |  |  |
| 1 | VII-O1 | Đất ở xây dựng mới | 7,9191 | 80% | 6,33 | 5 |  |
| 2 | VII-O2 | Đất ở xây dựng mới | 2,1071 | 80% | 1,68 | 5 |  |
| **A2** |  | **Đất công trình công cộng** | **2,4768** |  | **0,97** |  |  |
| 1 | VII-MN | Đất giáo dục (Trường mầm non) | 0,4996 | 40% | 0,19 | 5 |  |
| 2 | VII-TH | Đất giáo dục (Trường tiểu học) | 0,5253 | 40% | 0,21 | 5 |  |
| 3 | VI-THCS | Đất giáo dục (TrườngTHCS) | 0,9679 | 40% | 0,38 | 5 |  |
| 4 | VII-YT1 | Đất y tế đơn vị ở | 0,4840 | 40% | 0,19 | 8 |  |
| **A3** | VII-CX | Đất cây xanh + TDTT đơn vị ở | 1,2080 | 5% | 0,06 | 1 |  |
| **B** |  | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **65,1440** |  |  |  |  |
| **B1** |  | **Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác)** | **9,5310** |  | **5,71** |  |  |
| 1 | VII-HH1 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 9,5310 | 60% | 5,71 | 6 |  |
| **B2** |  | **Đất dự trữ** | **16,6334** |  | **9,83** |  |  |
| 1 | VII-DT1 | Đất dự trữ | 3,8918 | 60% | 2,31 | 6 |  |
| 2 | VII-DT1 | Đất dự trữ | 12,7416 | 60% | 7,52 | 6 |  |
| **B3** | VII-CX | **Đất cây xanh + TDTT** | **17,6197** | 5% | **0,88** | 1 |  |
| **B4** |  | **Đất giao thông** | **20,7670** |  |  |  |  |
| **B5** |  | **Đất mặt nước** | **0,5929** |  |  |  |  |
| **VIII** |  | **KHU Ở 8** | **236,2253** |  |  |  | **5000** |
| **A** |  | **ĐẤT ĐƠN VỊ Ở** | **26,9443** |  |  |  |  |
| **A1** |  | **Đất ở** | **20,4072** |  | **16,31** |  |  |
| 1 | VIII-O1 | Đất ở xây dựng mới | 14,7223 | 80% | 11,77 | 5 |  |
| 2 | VIII-O2 | Đất ở xây dựng mới | 3,4814 | 80% | 2,78 | 5 |  |
| 3 | VIII-O3 | Đất ở xây dựng mới | 2,2035 | 80% | 1,76 | 5 |  |
| **A2** |  | **Đất công trình công cộng** | **4,8613** |  | **1,92** |  |  |
| 1 | VIII-MN | Đất giáo dục (Trường mầm non) | 0,7710 | 40% | **0,3** | 5 |  |
| 2 | VIII-TH | Đất giáo dục (Trường tiểu học) | 1,1738 | 40% | 0,46 | 5 |  |
| 3 | VIII-THCS | Đất giáo dục (TrườngTHCS) | 1,8395 | 40% | 0,73 | 5 |  |
| 4 | VIII-YT1 | Đất y tế đơn vị ở | 0,6168 | 40% | 0,25 | 8 |  |
| 5 | VIII-TS1 | Đất trụ sở+NVH đơn vị ở | 0,4602 | 40% | 0,18 | 15 |  |
| **A3** | VIII-CX | **Đất cây xanh + TDTT đơn vị ở** | **1,6758** | 5% | **0,08** |  |  |
| **B** |  | **ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở** | **209,2810** |  |  |  |  |
| **B1** |  | **Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị** | **8,4245** | 40% | **3,37** |  |  |
| 1 | VIII-TMDV | Đất thương mại dịch vụ | 8,4245 | 40% | 3,37 | 15 |  |
| **B2** |  | **Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác)** | **77,2016** |  | **46,46** |  |  |
| 1 | VIII-HH1 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 18,5227 | 60% | 11,14 | 6 |  |
| 2 | VIII-HH2 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 9,8479 | 60% | 5,9 | 6 |  |
| 3 | VIII-HH3 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 33,5902 | 60% | 20,29 | 6 |  |
| 4 | VIII-HH4 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 9,5553 | 60% | 5,73 | 6 |  |
| 5 | VIII-HH5 | Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác) | 5,6855 | 60% | 3,4 | 6 |  |
| **B3** |  | **Đất dự trữ** | **92,1914** |  | **54,97** |  |  |
| 1 | VIII-DT1 | Đất dự trữ | 37,4276 | 60% | 22,38 | 6 |  |
| 2 | VIII-DT1 | Đất dự trữ | 24,3365 | 60% | 14,37 | 6 |  |
| 3 | VIII-DT3 | Đất dự trữ | 30,4273 | 60% | 18,22 | 6 |  |
| **B4** |  | **Đất giao thông** | **31,4635** |  |  |  |  |
| **C** |  | **TỔNG** | **1242,9000** |  |  |  |  |

**CHƯƠNG 5: TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

**5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

**5.1.1. Cấu trúc không gian:**

- Đô thị Hậu Nghĩa hình thành trên cơ sở các trục giao thông chủ đạo:

- Trục chính đô thị : đường tỉnh 825, 823 là 2 trục định hình thị trấn Hậu Nghĩa sẽ mở rộng, nâng cấp để xứng tầm trục chính cũng là bộ mặt của đô thị.

- Bờ kè rạch Cầu Duyên : khu vực mang lại hình ảnh đặc trưng cho đô thị.

- Trục cảnh quan thị trấn Hậu Nghĩa bao gồm các trục đường đi vào khu trung tâm của đô thị. Đường tỉnh 823 là trục giao thông đối ngoại nhìn về trụ sở UBND Huyện và Huyện ủy, có khu công viên cây xanh phía trước, tạo nên quãng trường rộng tập trung lớn vào những ngày lễ hội.

- Các trục đường phân khu vực đô thị mới góp phần tạo nên cảnh quan, sức hấp dẫn cho đô thị, thúc đầy dân cư, kinh tế xã hội: trục thương mại 3/2 nối dài, trục Nguyễn Thị Hạnh, Bàu Công, Ấp Chánh, Trương Thị Giao, Nguyễn Trọng Thế nối dài.

- Khu văn hóa, thể thao kết hợp công viên cây xanh dọc 2 bên kênh Cầu Duyên, làm tăng vẽ mỹ quan và môi trường đô thị, đồng thời thu hút khách tham quan, buôn bán thương mại khu vực và đáp ứng các nhu cầu tinh thần của cư dân đô thị.

- Khu thương mại, dịch vụ tập trung gần đường giao thông đối ngoại (Đường tỉnh 825 và vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh).

- Khu giáo dục và y tế tập trung Đường tỉnh 823 và Đường tỉnh 825.

|  |
| --- |
|  |

Hình 36 : Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thị trấn Hậu Nghĩa

**5.1.2. Phân khu tổ chức cảnh quan**

- Chia thành 3 phân khu với các tính chất và chức năng khác nhau:

+ Phân khu 1: Là khu vực nội thị hiện hữu, trung tâm hành chính huyện, thị trấn.

+ Phân khu 2: Là khu đô thị mới phát thương mại khu dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch kết hợp với các khu ở sinh thái mật độ thấp và trung bình.

+ Phân khu 3: Là khu đô thị mới phát triển hỗn hợp, thương mại, dịch vụ và các khu ở phát triển mới.

- Lấy hướng nhìn từ trục đường tỉnh 825 và 823 làm hướng nhìn chủ đạo khai thác hình ảnh đô thị sinh thái hiện đại bên rạch Cầu Duyên

+ Khai thác quỹ đất có giá trị dọc các trục đường định hướng quan trọng(ĐT 825 ,823, đường Nguyễn Thị Hạnh, 3/2, Ấp Chánh , Bàu Công) để bố trí công trình công cộng, thương mại dịch vụ làm động lực phát triển cũng như tạo bộ mặt đô thị hiện đại

- Các công trình dịch vụ đô thị phục vụ khu ở được bố trí trên các tuyến đường chính khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ và liên hệ thuận tiện cho người dân.

- Tổ chức không gian mở

+ Công viên cảnh quan: Bố trí các vườn hoa, đường dạo, ghế đá…là nơi nghỉ ngơi, giải trí của người dân địa phương và du khách.

+ Ngoài ra, còn bố trí các công viên tập trung, thể dục thể thao trong đô thị, kết nối với hệ thống cây xanh dọc theo các tuyến giao thông tạo thành hệ thống cây xanh liên hoàn

+ Có bố trí quảng trường lớn để tổ chức các sự kiện, triển lãm… tại khu công viên TDTT và khu thương mại hỗn hợp.

Ngoài ra xét về tổ chức không gian cảnh quan đô thị có thể tổ hợp các chức năng như sau:

*Phân vùng cảnh quan dọc kênh Cầu Duyên :* Khu vực hạn chế xây dựng, giữ lại hành lang cây xanh cách ly ven sông ,chỉ cho phép xây dựng một số công trình mang tính chất biểu tượng, kiến trúc nhỏ, kết hợp với bến thuyền, dịch vụ nhỏ.

*Phân vùng cảnh quan khu đô thị hiện hữu- khu trung tâm hành chính huyện* là vùng cảnh quan hiện hữu ít tác động, tập trung hầu hết các đặc điểm cấu thành không gian kiến trúc cảnh quan chính của khu quy hoạch bao gồm khu trung tâm hành chính huyện Đức Hòa, không gian cảnh quan trung tâm, không gian cảnh quan dịch vụ công cộng đô thị, không gian cảnh quan khu phức hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ), và các không gian mở làm điểm nhấn cảnh quan tại các nút giao thông chính.

*Phân vùng cảnh quan khu dân cư mật độ thấp:* là khu vực phát triển dân cư mật độ thấp (nhà ở kết hợp vườn). Định hướng không can thiệp sâu cảnh quan khu vực này, chỉ tổ chức và kiểm soát theo tuyến và cụm chức năng.

Ngoài ra xét về tổ chức KGCQ đô thị có thể tổ hợp các chức năng như sau:

* **Khu dân cư xây dựng mới, kết hợp dân cư hiện hữu chỉnh trang**

Các khu dân cư hiện hữu (chỉnh trang) bám dọc theo đường tỉnh 825, đường tỉnh 823, đường Ấp Chánh, Bàu Công, ...Các khu vực còn lại tổ chức các nhóm ở xây dựng mới và các công trình công cộng phục vụ đô thị.

Các khu vực hiện hữu được (chỉnh trang), tăng cường hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm phục vụ đời sống người dân đô thị. Cảnh quan đô thị được chỉnh trang, nâng cao với các không gian cây xanh, đường phố mở rộng và xây dựng mới. Các khu dân cư xây dựng mới được đề xuất loại hình phù hợp với điều kiện hiện trạng và cảnh quan tự nhiên khu vực.

* **Khu trung tâm các đơn vị ở và trung tâm khu đô thị**

Với chức năng chính là khu trung tâm nên không gian khu vực này bao gồm các công trình công cộng như:

Các công trình giáo dục như trường mầm non, trường tiểu học bố trí giữa gần với các công viên cây xanh, tạo môi trường giáo dục rất tốt. Ngoài ra, khu ở được bố trí các trường trung học cơ sở và trường phổ thông trung học với quy mô diện tích phù hợp đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất cho các khu dân cư trong toàn khu vực.

Các công trình trong khu phức hợp, khu thương mại dịch vụ bố trí tại các nút giao thông cảnh quan chính như dọc đường tỉnh lộ 825, đường tỉnh 823, Ấp Chánh, Bàu Công... Đây là khu vực các công trình có mật độ cao và tầng cao cao nhất trong toàn khu quy hoạch vừa đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và đạt được thẩm mỹ quan đô thị.

Các công trình thương mại cao tầng được bố trí làm điểm đón cuối các trục không gian khung chính của đô thị. Các khu dịch vụ, khu phức hợp bố trí giáp rạch Cầu Duyên có cảnh quan sông nước và hiện trạng dân cư thưa thớt đồng thời có mật độ xây dựng thấp để giảm các tác động của đô thị đến môi trường tự nhiên và cảnh quan sông nước.

* **Cây xanh, mặt nước trong đơn vị ở và đô thị**

Cây xanh trong khu ở có hai dạng chính: cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở, cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở. Cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở bao gồm cây xanh công viên cấp ngoài đơn vị ở,ven kênh và cây xanh ven sông, rạch. Cây xanh sử dụng đơn vị ở được bố trí tại vị trí trung tâm của các đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất.

Cây xanh công viên kết hợp với sân tập luyện, tạo thành một hệ thống cây xanh, thể dục thể thao hoàn chỉnh. Không gian công viên cây xanh tổ chức theo điều kiện tự nhiên gồm các mảng xanh dọc theo rạch Cầu Duyên. Ngoài ra, khu đô thị có nhánh kênh rạch như kênh N1,N2,..... Các nhánh rạch này được giữ lại tạo cảnh quan và tổ chức các mảng cây xanh công viên ven rạch.

Dọc các bờ rạch Cầu Duyên, kênh N1,N2.... là các mảng cây xanh cảnh quan nhằm tạo môi trường xanh sạch, không gian sông nước miền Tây, thu hút khách du lịch, bảo vệ môi trường tự nhiên. Các khu vực này hạn chế xây dựng, chỉ cho phép xây dựng các công trình tượng đài, công trình mang tính chất biểu tượng, kiến trúc nhỏ,…

|  |  |
| --- | --- |
| thiet-ke-canh-quan-do-thi1 - Copyxanh-1392152062 - Copy   * 1. *Bố trí các loại hình công viên trong khu vực công trình công cộng*   BANGCAYXANH3  *Bố trí Các chủng loại cây xanh trong các không gian mở cạnh các trục chính* | |
| duongdibo4 | cay xanh duong dao |

Hình 37: Hình ảnh minh họa các loại cây trồng trong khu vực

* *Mặt nước*: Trong các khu công viên, quảng trường bố trí thêm hồ cảnh quan, hồ nước trang trí, vòi phun nước nghệ thuật làm sinh động các không gian sinh hoạt công cộng. Đặc biệt cần chú trọng không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp giữa tự nhiên và nhân tạo của khu vực công viên dọc bờ kênh đào kết hợp với quảng trường hành chính, cần chú ý tỷ lệ giữa mặt nước và phần công trình xây dựng để có được tỷ lệ hài hòa, cân đối và sinh động khi tận dụng và khai thác sử dụng hiệu quả cảnh quan mặt nước tự nhiên, nhân tạo.

**5.2. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, mật độ và tầng cao xây dựng công trình:**

**5.2.1.Quy định về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình toàn khu:**

Các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tùy thuộc vào tổ chức không gian kiến trúc, chiều cao công trình, chiều rộng lộ giới nhằm đảm bảo các quy định về tổ chức không gian, tầm nhìn tất cả các công trình được xây dựng trên khu đất quy hoạch đảm bảo xây dựng trong giới hạn từ mép chỉ giới xây dựng của các mặt đường trở vào phía trong. Ngoại trừ các công trình kiến trúc nhỏ như kios dịch vụ, bãi xe, nhà xe có chiều cao công trình thấp (Hmax = 3,5m), nhà bảo vệ, đường đi bộ; đường dạo có thể xây dựng ra ngoài mép chỉ giới xây dựng nhưng phải đảm bảo không làm cản tầm nhìn, cản trở lưu thông trên vỉa hè, không che khuất các biển báo, tín hiệu giao thông gây nguy hiểm; không làm che khuất các chi tiết kiến trúc của công trình chính.

**5.2.2. Quy định về phần công trình được phép nhô ra quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:**

1. **Các bộ phận cố định của nhà:**

* Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô ra quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây:
* Đường ống thoát nước mưa ở mặt ngoài: được phép xây vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;
* Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m;
* Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô văng, sê nô, ban công, mái đua... nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:
* Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ đến mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng sau, và đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện...
* Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể khu vực;
* Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng;
* Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m;
* Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô văng:

|  |  |
| --- | --- |
| Chiều rộng lộ giới L (m) | Độ vươn ra tối đa(m) |
| 12m ≤ L ≤ 15m | 1,2 |
| L ≥ 15m | 1,4 |

* Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ:
* Mái đón, mái hè:
* Khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:
* Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo mỹ quan;
* Đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy;
* Ở độ cao 3,5m từ vỉa hè trở lên;
* Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...)

Ghi chú:

* Mái đón: là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới cổng vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà;
* Mái hè phố: là mái che gần tường ngoài nhà và che phủ một phần vỉa hè).

1. **Phần nhô ra không cố định:**

* Cánh cửa: ở độ cao từ mặt vỉa hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.
* Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng sau:

| **Độ cao so với mặt hè (m)** | **Bộ phận được nhô ra** | **Độ vươn tối đa (m)** | **Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)** |
| --- | --- | --- | --- |
| ≥ 2,5 | Gờ chỉ, trang trí | 0,2 |  |
| ≥ 2,5 | Kết cấu di động:  Mái dù, cánh cửa |  | 1,0m |
| ≥ 3,5 | Kết cấu cố định (*phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực*): |  |  |
|  | - Ban công mái đua |  | 1,0 |
|  | - Mái đón, mái hè phố |  | 0,6 |

Đơn vị tính bằng milimét

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *a) Trường hợp phần đua ra là sê nô, ô văng,*  *mái dốc* | *b) Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ* |
|  |  |
| *c) Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc* | *d) Các bộ phận khác như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí* |

*Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình*

**5.1.3. Quy định về phần công trình được phép nhô ra quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:**

* Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:
* Bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;
* Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

**a. Quan hệ với các công trình bên cạnh:**

* Công trình không được vi phạm ranh giới:
* Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh;
* Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

**b.Quy định về mật độ và tầng cao xây dựng công trình:**

*b.1.Mật độ xây dựng:*

Mật độ xây dựng được bố trí như sau:

Mật độ xây dựng tập trung cao tại khu vực trung tâm thị trấn: Dọc theo tỉnh lộ 825 tỉnh lộ 823, đường Bàu Công, Ấp Chánh,3/2. Khu vực này tập trung các công trình công cộng, công trình hành chính chính trị và các dạng nhà ở kết hợp thương mại (mật độ chung trên các ô phố 40%); trong các ô phố bố trí khu dân cư là dạng nhà ở liền kề và nhà biệt thự phố (mật độ chung trên các các lô nhà đạt >80%).

Mật độ xây dựng giảm dần từ trục tỉnh lộ 825 tỏa ra hai hướng đông tây

*b.2.Tầng cao tối đa công trình:*

Được quy định trong Bảng chỉ tiêu Quy hoạch xây dựng trong Bản vẽ hướng dẫn quản lý quy hoạch kiến trúc.

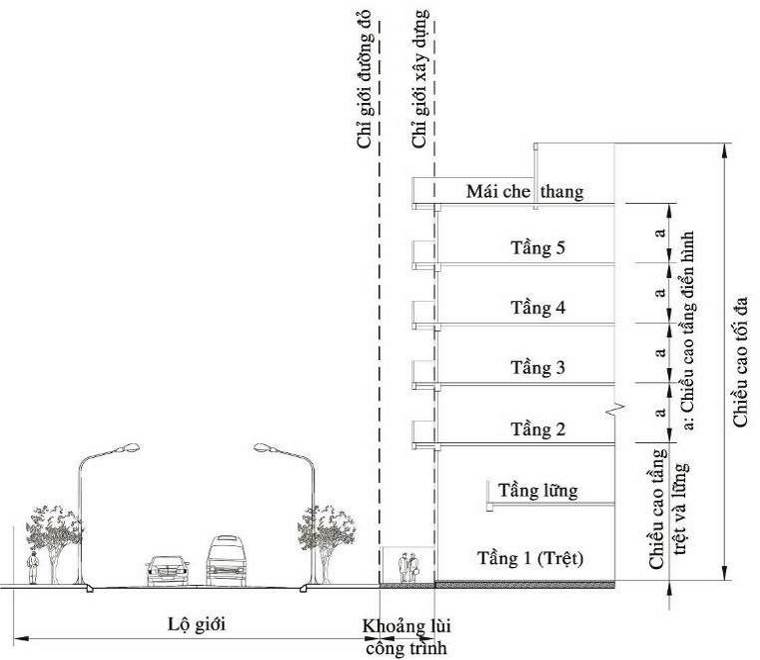
Tầng cao công trình khu quy hoạch được bố trí cụ thể như sau:

Khu vực các công trình cơ quan hành chính công cộng, thương mại dịch vụ, công trình văn hóa và các công trình thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở có tầng cao cao nhất (9 tầng) tầng cao thấp dần được bố trí về phía khu vực trung tâm các đơn vị ở (hướng gần với các công viên bờ kênh và hướng bờ sông (3-5 tầng)

Riêng các khu vực dân cư cung được bố trí tầng cao giảm dần từ khu vực trung tâm về phía Tây và Đông (tầng cao cao nhất 4-5 tầng giảm dần 1-2 tầng ~ dạng nhà ở biệt thự vườn và nhà vườn).

\*Chiều cao công trình, cao độ đỉnh mái:

1. Chiều cao công trình được tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định (được quy định là cao độ mặt đất ± 0.000) đến cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng.
2. Cao độ đỉnh mái là cao độ tính từ cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt (hoặc cao độ nền vỉa hè) tới đỉnh chóp cao nhất của phần mái công trình.
   1. Diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 1/2 diện tích sàn sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách vị trí mặt tiền sàn sân thượng tối thiểu 4m; khoảng lùi phía sau cách ranh đất mặt hậu tối thiểu 2m. Trường hợp bố trí mái che thang là mái dốc thì có thể bố trí không có khoảng lùi phía sau, nhưng phải tổ chức có mái dốc đổ về phía sau, cao độ mái tại vị trí ranh đất mặt hậu không quá 2m (tính từ sàn sân thượng).- áp dụng cho các công trình công cộng dịch vụ đô thị có kiểu dáng kiến trúc tương đồng.

****

Chiều cao công trình bố trí theo nguyên tắc chung: ưu tiên phát triển chiều cao các khu vực tiếp giáp với đường giao thông lớn, trục chính, tiếp giáp không gian thoáng như mặt nước, công viên cây xanh.

*b.3.Khoảng lùi công trình trong từng phân khu chức năng*

Không gian tạo ra từ khoảng lùi không bắt buộc phải mở ra công cộng (có thể có hàng rào). Cao độ nền mở ra không gian công cộng không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hoàn thiện (theo bản vẽ quy hoạch phân khu). Áp dụng cho các công trình có khoảng lùi nhỏ hơn 6m nhằm đảm bảo tính gần gũi và liên kết tốt hơn với không gian công cộng.

- Tùy vị trí, chức năng, tầng cao tối đa của công trình mà khoảng lùi tối thiểu khối đế, khối tháp có thể được điều chỉnh sao cho phù hợp với các tuyến đường và cụ thể từng loại công trình.

**5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị khu vực trung tâm:**

**5.3.1. Xác định các khu vực không gian cảnh quan trung tâm đô thị**

Với bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu quy hoạch có thể xác định 3 khu vực đô thị chính:

* Khu trung tâm hiện hữu đây được xem là đầu não chính trị văn hóa xã hội và là nơi có dân cư tập trung đông nhất khu vực thị trấn Hậu Nghĩa hiện nay.
* Khu vực trung tâm mới ấp Sò Đo được định hướng sẽ tạo thành điểm nhấn cho toàn đô thị Hậu Nghĩa. Khu trung tâm được định hướng là khu dân cư đô thị mới, thương mại dịch vụ, văn hóa – xã hội, thể dục - thể thao mới bổ sung thêm cho khu trung tâm hiện hữu và cũng là không gian mở xanh, có kiến trúc đẹp, bền vững cho tương lai đô thị Hậu Nghĩa
* Khu vực đô thị 2 : có đường 3/2 nối dài, là tuyến thương mại dịch vụ của Hậu Nghĩa, tạo cảnh quan đô thị cho Hậu Nghĩa.

|  |
| --- |
|  |

Hình 38 : Phối cảnh đường 3/2 nối dài

|  |
| --- |
|  |

Hình 39 : Định hướng không gian KTCQ khu đô thị phía bắc, trục 825, Bàu Công, Ấp Chánh.

|  |
| --- |
|  |

Hình 40 : Định hướng không gian KTCQ nút giao thông TL 823 và 3/2 nối dài

**5.3.2. Định hướng phát triển kiên trúc cảnh quan và phân bổ hướng phát triển**

1. ***Đối với khu trung tâm hiện hữu***

* *Định hướng phát triển:*
* Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng hạn chế gia tăng dân số, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị;
* Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.
* *Về tổ chức không gian đô thị:*
* Tổ chức lại hệ thống giao thông, tăng cường phát triển giao thông công cộng như xe buýt, vận chuyển công cộng đường sông; hiện đại hóa cơ cở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước ngầm hóa các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc);
* Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, kênh rạch ô nhiễm;
* Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị;
* Di dời các cơ sở sản xuất ô nhiễm ra các khu công nghiệp tập trung;
* *Về kiến trúc đô thị:*
* Tổ chức kiến trúc đô thị hài hoà về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố;
* Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn;
* Có thể có hoặc không có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, được xác định theo tính chất hiện hữu ổn định và không cần thiết phải đồng bộ trên toàn tuyến;
* Các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng tuân thủ theo các quy định hành.
* Tuân thủ các quy định cụ thể đối với từng lô đất như nhà liên kế, nhà liên kế có khoảng lùi, biệt thự.
* *Về cảnh quan đô thị:*
* Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng;
* Cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới các quảng trường công cộng, kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các quảng trường giao thông;
* Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch;
* Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, đặc biệt trong khu vực trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn công trình, di tích cổ hoặc các công trình thời trước;
* Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Cải tạo đồng bộ hình thức kiến trúc nhà phố mặt đứng, tạo thẩm mỹ cho dãy phối* | *Tạo thêm các mảng xanh, không gian mở cho khu lõi bên trong; nâng cấp cải tạo hẻm kết nối thuận tiện đường giao thông bên ngoài* |
| *Khu nhà ở hiện hữu chỉnh trang (Hình minh họa nguồn internet)* | |

Hình 41 : Cải tạo khu nhà ở hiện hữu

1. ***Đối với khu vực trung tâm mới***

* *Định hướng phát triển:*
* Phát triển các khu trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu của đô thị, bảo đảm phù hợp quy hoạch chung đã được phê duyệt. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.
* *Về tổ chức không gian đô thị:*
* Khuyến khích kết nối về không gian giữa các công trình công cộng, kể cả không gian ngầm, khuyến khích kết hợp phát triển các trung tâm công cộng với các dự án bảo tồn, trùng tu các công trình kiến trúc đô thị (chùa, đình, các công trình nhà gỗ, nhà vườn kiểu Pháp...) có giá trị để tạo lập không gian đô thị có đặc trưng riêng biệt.
* *Về kiến trúc đô thị:*
* Các công trình cần được nghiên cứu thiết kế với chất lượng cao về công năng, thẩm mỹ và kỹ thuật, khuyến khích tổ chức thi tuyển kiến trúc;
* Khuyến khích loại hình kiến trúc hiện đại kết hợp phát huy các giá trị truyền thống, phù hợp với điều kiện cảnh quan và không gian đô thị môi trường tự nhiên và tập quán sinh hoạt; nhưng cần đảm bảo đúng theo quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Thị trấn Hậu Nghĩa
* Các công trình công cộng cần được thiết kế bảo đảm sử dụng năng lượng hiệu quả và thuận tiên cho người tàn tật tiếp cận theo quy định của các quy chuẩn hiện hành.
* *Về cảnh quan đô thị:*
* Tạo lập cảnh quan khu trung tâm công cộng khang trang, đồng bộ, hiện đại, xanh và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Khuyến khích kết nối không gian mở, hạn chế xây dựng hàng rào ngăn cách công trình, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận (ngoại trừ những khu vực cần bảo vệ an ninh cao);
* Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng. Trồng và chăm sóc chu đáo cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trên các quảng trường và không gian mở cho cộng đồng để tạo lập đặc trưng của từng khu trung tâm;

Ngoài ra cần tuân thủ đúng theo quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc thị trấn Hậu Nghĩa.

**5.3.3. Định hướng tổ chức không gian cảnh quan khu vực công trình công cộng:**

1. ***Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình giáo dục phổ thông:***

*a.1.Quy định về kiến trúc cảnh quan:*

* Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy;
* Khuyến khích phương án thiết kế để trống tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) làm sân chơi, bãi tập.
* Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc;
* Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

*a.2.Quy định về giao thông:*

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe, khu vực đưa đón, tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến trường hoặc ra về.

1. ***Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình y tế:***

*b.1.Quy định về kiến trúc, cảnh quan:*

* Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy;
* Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường;
* Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế.

*b.2.Quy định về giao thông:*

* Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế;
* Lối ra vào công trình y tế cần có vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

|  |
| --- |
|  |

Hình 42 : Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình hành chính- chính trị

1. ***Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình thương mại dịch vụ:***

*c.1.Quy định về kiến trúc, cảnh quan:*

* Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy;
* Kiến trúc công trình cần được thiết kế hài hòa với không gian các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc công trình cần đa dạng, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị;
* Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào;
* Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, của công trình thương mại;
* Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

*c.2.Quy định về giao thông:*

* Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực;
* Bố trí tầng hầm và bãi để xe phù hợp quy định.

|  |
| --- |
|  |

Hình 43 : Khu công trình thương mại dịch vụ

1. ***Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình tôn giáo, tín ngưỡng:***

*d.1.Quy định về kiến trúc, cảnh quan:*

* Tổ chức không gian hài hòa với không gian cảnh quan đô thị chung của khu vực, hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với kiến trúc của khu vực và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.
* Các công trình tôn giáo cần tổ chức tốt các không gian mở, sân bãi trong khuôn viên công trình, kết hợp khoảng trống tại tầng trệt đáp ứng yêu cầu tập trung sinh hoạt;
* Bảo đảm mật độ xây dựng phù hợp, dành nhiều khoảng trống để tăng cường cảnh quan xung quanh các công trình tôn giáo như bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh trên các khoảng lùi xây dựng;
* Khi cần sửa chữa, cải tạo, nâng cấp ngưỡng cần được xem xét, thiết kế theo hướng hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô, kiến trúc, màu sắc tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh;
* Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo, công trình mang tính biểu tượng.

*d.2.Quy định về giao thông:*

Tổ chức tốt hệ thống giao thông tiếp cận, ưu tiên giao thông công cộng; bố trí nhà để xe, lối thoát hiểm.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Hình 44 : Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình tôn giáo trong đô thị -hình minh họa (nguồn internet)

**5.4 .Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dọc các trục chính:**

**5.4.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị trên tuyến đường đô thị:**

* Đối với tuyến đường 825,823 tập trung tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, các khu công trình dịch vụ đô thị theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích tạo lập không gian mở cho đô thị;
* Bảo vệ và tôn tạo cảnh quan tự nhiên trong khoảng cách ly đối với các tuyến đường, tổ chức cây xanh bóng mát phù hợp với yêu cầu an toàn của đường chính đô thị, cây xanh cảnh quan hai bên hành lang cách ly và cây xanh đô thị trên các tuyến đường song hành tiếp cận khu dân cư;
* Tổ chức các khu vực điểm nhấn về cảnh quan tại các giao lộ như cây có hoa, tượng đài cửa ngõ đô thị. Bảo vệ và tạo lập mới không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi, gò, sông rạch, quảng trường, công trình kiến trúc điểm nhấn trên tuyến đường.

|  |
| --- |
|  |

Hình 45 : Tồ chức không gian tuyến phố thương mại

|  |  |
| --- | --- |
|  | **D:\5-TRA VINH\QHPK-CANGUOC\DO AN- CanGiuoc (sau bao cao UBND)\BANVE-DOAN\KIENTRUC\QH04-KTCQ\Tuyenduongdoc110kV.jpg** |
| *Công viên ven rạch* | *Tuyến đường dọc 220kV* |

Hình 46 : Tổ chức không gian mở, công viên, cây xanh cách ly

|  |
| --- |
| G:\CONG VIEC\1.QUY HOACH\2.HO CHI MINH\1.BINH CHANH\3.BACBINHCHANH\CHEP_CD_KDCPHIABACBC\KIENTRUC-BAC-BC\QH05-TKDT\QH 05.B TRUC DUONG, CAY XANH, O PHO\canh quan truc duong do thi.jpg |

Hình 47 : Tổ chức tuyến vành đai 4 qua đô phần phía Nam thị trấn

**5.4.2.Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường khu vực:**

* Trên các tuyến đường khu vực tổ chức cây xanh tán lớn tạo bóng mát trên các tuyến đường, tạo lập các không gian công cộng có cảnh quan đẹp, hài hòa. Tổ chức các tuyến giao thông kết nối và tạo lập mới tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như sông rạch, công viên, công trình kiến trúc công cộng. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú dọc theo hè phố các tuyến đường, tại các trung tâm giao thông công cộng;
* Kiến trúc loại hình nhà phố bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.

|  |
| --- |
|  |
| *Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trục đường khu vực* |
|  |
| *Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trục đường ven kênh* |

Hình 48 : Tổ chức các tuyến đường cảnh quan đô thị

**5.4.3.Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị các tuyến đường phân khu vực:**

* Trên các tuyến đường phân khu vực có lộ giới từ 15m - 20m, tổ chức các khu chức năng đô thị chủ yếu bao gồm khu ở, khu công cộng, khu hành chính, khu giáo dục.
* Tổ chức cây xanh tán vừa và nhỏ hài hòa với tỷ lệ của khu đô thị và thân thiện với tỷ lệ con người, tạo bóng mát trên vỉa hè và lòng đường. Tổ chức các khu vực cảnh quan đô thị nhỏ, gần gũi như công viên trong khu dân cư, vườn hoa, sân chơi, quảng trường nhỏ kết hợp với các bến xe buýt, liên kết với các tuyến giao thông công cộng lớn. Tổ chức các tuyến giao thông kết nối và tạo lập mới tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như sông rạch, công viên, công trình kiến trúc công cộng. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú dọc theo hè phố các tuyến đường tại các trung tâm công cộng.
* Quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, ở những đoạn phố thương mại dịch vụ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.

|  |
| --- |
| G:\CONG VIEC\1.QUY HOACH\2.HO CHI MINH\1.BINH CHANH\3.BACBINHCHANH\CHEP_CD_KDCPHIABACBC\KIENTRUC-BAC-BC\QH05-TKDT\QH 05.B TRUC DUONG, CAY XANH, O PHO\3.jpg |

Hình 49 : Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đường phân khu vực

**5.4.4.Cây xanh đường phố:**

* Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị trên địa bàn Thành phố;
* Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm đường ống - hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị tán lớn, rễ sâu.

*d.1.Cây xanh trên giải phân cách:*

* Trên giải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kế trồng cây xanh bóng mát tán lớn, rễ cọc. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí.

*d.2.Cây xanh trên vỉa hè:*

* Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường;
* Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường;
* Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè;

|  |  |
| --- | --- |
| NBCTT | nci1433970009 |

*(Hình minh họa: Nguồn internet)*

Hình 50 : Thiết kế minh họa nắp đan bồn cây cho vỉa hè

* Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

**5.5. Các khu vực không gian mở:**

|  |
| --- |
|  |

**Hình 51 : Sơ đồ hệ thống các công viên, không gian mở.**

5.5.1.Đề xuất chức năng:

**a) Khu công viên ven sông**:

* **Vị trí:** mảng xanh tự nhiên ven khu vực rạch Cầu Duyên
* **Mật độ**:
* Đoạn đường ven hai bên rạch Cầu Duyên đoạn từ khu đất anh ninh quốc phòng đến đường 3/2 nối dài có mật độ xây dựng là 40%-60 % với các công trình nhà ở hiện hữu, thương mại dịch vụ nhà văn hóa, các công trình thể dục thể thao…
* Đoạn còn lại có mật độ xây dựng 10% với các quảng trường công cộng và chòi nghỉ chân, đường dạo…
* **Tầng cao**: 1- 2 tầng.
* **Nhận xét:** mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư;

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Hình 52 : Tổ chức Không gian mở, công viên đô thị

1. **Mảng xanh cách ly ven kênh:**

* **Vị trí:** Các mảng xanh xách ly ven kênh rạch tự nhiên
* **Mật độ**: Do có chức năng là một hành lang ảo bảo vệ an toàn nên không xây dựng công trình tại đây
* **Tầng cao**: 1-2
* **Nhận xét:** Cây xanh hành lang sông, kênh, rạch và cây xanh cách ly ngăn cách khu dân cư kết hợp với mảng xanh đơn vị ở đồng thời cũng góp phần vào chuỗi hệ thống lá phổi xanh đô thị.

1. **Mảng xanh đơn vị ở:**

* **Vị trí:** nằm tại trung tâm các đơn vị ở, mảng xanh thể dục thể thao.
* **Mật độ**: 10% với đường dạo và chòi nghỉ cho các mảng xanh đơn vị ở có diện tích lớn
* **Tầng cao**: 1-2
* **Nhận xét:**Cây xanh trong đơn vi ở được bố trí chia thành nhiều cụm nhỏ phân bố tại trung tâm các đơn vị ở để đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất đồng thời cũng là lá phổi xanh cho trừng cụm phố. Hệ thống cây xanh đô thị cùng với cây xanh hành lang sông rạch và cây xanh cách ly tạo thành hệ thống không gian cây xanh – mặt nước cho toàn đô thị.

|  |
| --- |
|  |

Hình 53 : Tổ chức không gian công viên đơn vị ở

**d) Không gian mở đường phố:**

* **Vị trí:**
* Quảng trường (Khu TMDV – phức hợp)
* Hành lang thương mại dịch vụ
* Hành lang kết nối đi bộ (đối với các trục đường thương mại)
* Không gian mở trong nội bộ các ô phố
* **Mật độ**: 10% với các công trình mang tính chất cảnh quan mềm như tượng điêu khắc – nghệ thuật đường phố kết họp công năng phục vụ hoạt động công cộng dân cư,ghế đá, ghế ngồi thứ cấp....
* **Tầng cao**: do vừa phải đảm bảo tiếp cận, vừa phải đảm bảo tính dễ nhận biết nên tùy thuộc vào loại không gian đường phố và sự tương tác với các công trình xung quanh mà bố trí các công trình có độ cao khác nhau.

**Nhận xét:** Không gian mở dọc các trục đường là nơi diễn ra các hoạt động cộng đồng của người dân ở nhiều thời điểm trong ngày, là không gian thân thiện để mọi người gặp gỡ, giao lưu, mua sắm, ăn uống đồng thời có chức năng làm điểm nhấn, báo hiệu không gian công cộng và kết nối hoặc làm đa dạng hệ thống không gian đô thị.

|  |  |
| --- | --- |
| D:\2-BA RIA\ba ria vung tau\DATA-BARIA\QHC-TP.BARIA\Banve\TKDT-BARIA\29.jpg | D:\2-BA RIA\ba ria vung tau\DATA-BARIA\QHC-TP.BARIA\Banve\TKDT-BARIA\CDE6~1.JPG |
| *Quảng trường giao thông* | *Hành lang kết nối đi bộ* |

Hình 54 : Tổ chức nút giao thông, hành lang đi bộ

**5.5.2. Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: hình khối, kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường:**

**\* Định hướng tổ chức không gian mở:**

* Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, kênh, rạch, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư;
* Xây dựng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông;
* Xây dựng, duy trì và nâng cấp các công viên, vườn hoa kết hợp hài hòa với sân tập thể dục thể thao với tỷ lệ hợp lý, đảm bảo chỉ tiêu cây xanh trên người phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được phê duyệt;
* Tăng cường diện tích công viên cây xanh trong các khu công cộng, công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ từ việc chỉnh trang đô thị, chuyển đổi một phần các khu đất sản xuất công nghiệp trong khu vực nội thành hiện hữu;
* Hạn chế các loại hình quảng cáo trong khu vực công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly. Việc xây dựng, lắp đặt mọi hình thức quảng cáo trong các khu vực trên phải được phép của cơ quan có thẩm quyền.

**\* Về hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường:**

* Không gian mở dọc các trục đường: Không gian đường phố là nơi diễn ra các hoạt động sôi nổi của người dân ở nhiều thời điểm trong ngày, là không gian thân thiện để mọi người gặp gỡ, giao lưu, mua sắm, ăn uống,… Tùy theo chức năng của từng khu vực, các không gian đường phố có thể phát triển theo nhiều hướng khác nhau như sau:
* Quảng trường *(Khu TMDV – phức hợp)*: Khuyến khích tích hợp nhiều chức năng thương mại dịch vụ công cộng xung quanh quảng trường, tạo không gian thân thiện, hiện đại, đồng thời có thể phục vụ nhu cầu thiết yếu khi có các lễ hội và hoạt dộng meeting.
* Hành lang thương mại dịch vụ: Không gian đường phố cần có các tiện ích phục vụ các hoạt động mua sắm, giao thương với vỉa hè, lối đi có mái che (hay khoảng lùi vào ở các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng), ghế ngồi nghỉ chân…, mặt tiền đường phố tạo sự thu hút có cảm giác an toàn và thoải mái.
* Hành lang kết nối đi bộ (đối với các trục đường thương mại): Tạo các không gian đi bộ kết nối linh hoạt các trung tâm thương mại - dịch vụ giữa các công trình có cùng chức năng với nhau và kết nối với khu vực Quảng trường *(Khu TMDV – phức hợp)*.
* Không gian mở trong nội bộ các ô phố: Cần bố trí hệ thống không gian mở nội bộ có khả năng liên kết giữa các khu vực chức năng nhằm khuyến khích việc giao lưu, liên kết giữa các khu vực chức năng.
* Nguyên tắc thiết kế không gian mở:
* Hình thức phần chính của quảng trường *(khu TMDV – phức hợp)* không gian mở phải có hình dạng thông thường như hình chữ nhật hoặc hình vuông và phải đảm bảo các yêu cầu sau:
* Không gian mở phải nằm tại vị trí mà phía trước có đủ vỉa hè đảm bảo khả năng tiếp cận và sử dụng thuận tiện, ít nhất 50% vỉa hè phía trước phải được thông thoáng, hạn chế bố trí các hạng mục kiến trúc phụ trợ.
* Không gian mở cần dễ dàng nhìn thấy (có thể bố cây dạng diện, vừa làm điểm nhấn vừa báo hiệu không gian công cộng và vừa là hàng rào ảo để tiện trong việc quản lý an ninh), tiếp cận và đảm bảo an toàn, không có chênh lệch lớn về cao độ giữa mặt đường và không gian mở. Trường hợp sử dụng bậc thềm để kết nối mặt đường và không gian mở phải đảm bảo tiếp cận thuận tiện và an toàn, phải tổ chức lối tiếp cận không rào cản và thân thiện với người khuyết tật.
* Tổ chức không gian khu cây xanh cảnh quan:
* Tổ chức lập quy hoạch phục vụ bảo vệ và khai thác có hiệu quả các khu cây xanh cảnh quan có hiệu quả;
* Quản lý chặt chẽ quỹ đất cây xanh cảnh quan, bảo đảm sử dụng đúng mục đích, không phát triển đô thị khu chưa được phép; không xây dựng các công trình kiến trúc không đúng chức năng trong khu cây xanh cảnh quan;
* Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt;
* Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Cây tán lớn cho các trục đường* | |

Hình 55 : Hình minh họa loại cây trồng cho tuyến phố chính

**\* Về hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường: không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông đô thị lớn và trong từng khu vực:**

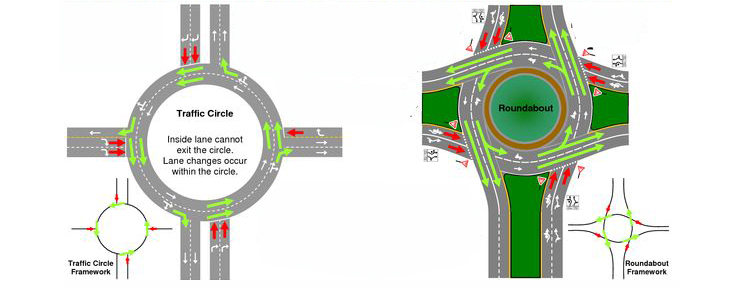
* Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu công viên:
* Tổ chức lập quy hoạch cải tạo chỉnh trang và phát triển các công viên mới. Bảo vệ nghiêm quỹ đất xây dựng công viên cây xanh theo quy hoạch, trong các dự án;
* Tổ chức các khu vui chơi công cộng cho thanh thiếu niên, người lớn tuổi, người khuyết tật trong các khu công viên;
* Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, kết nối các bến xe buýt.
* Tổ chức không gian mặt nước:
* Xác định vị trí:
* Mặt nước tự nhiên:

Bao gồm hệ thống sông và kênh rạch tự nhiên như kênh Cầu Duyên, kênh N1, kênh N2,.....

Được giữ nguyên không san lấp ,tôn trọng địa hình tự nhiên. Bên cạnh đó vẫn có những giải pháp đê điều giải quyết các vấn đề xâm nhập mặn, xâm nhập nước phèn vào nước ngọt, giải quyết nhu cầu sinh hoạt của người dân.

* Kênh đào: Nhằm mục đích thoát nước mưa
* Hồ điều hòa: Nhằm hướng tới một đô thị bền vững với địa hình tự nhiên được bao bọc bởi sông ngòi và kênh rạch của Hậu Nghĩa nên hệ thống có hồ điều được thiết kế kết hợp với mảng xanh đô thị vừa tiết kiệm nhiện tích xây dựng đô thị vừa giúp đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu.
* Định hướng phát triển:
* Đề xuất quy định bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái.
* Tại vị trí rạch Cầu Duyên, cảnh quan thiên nhiên cây xanh kênh rạch cần được khai thác và phát triển;
* Giữ lại hệ thống sông ngòi tự nhiên: rạch Cầu Duyên, kênh N1, kênh N2,kênh N2-1,....
* Duy trì và bảo vệ cảnh quan bờ rạch Cầu Duyên tự nhiên hạn chế các tác động ảnh hưởng đến môi trường
* Các nút giao thông:
* **Vị trí:** Cá nút giao thông đô thị lớn nằm tại ngã giao của các trục đường chính đô thị
* **Mật độ**: 10% với các công trình mang tính chất cảnh quan mềm như tượng điêu khắc, đèn
* **Tầng cao**: do vừa phải đảm bảo tiếp cận, vừa phải đảm bảo tính dễ nhận biết nên tùy thuộc vào loại không gian đường phố và sự tương tác với các công trình xung quanh mà bố trí các công trình có độ cao khác nhau.

**Quy tắc thiết kế:** Khi tổ chức giao thông ở đường bên theo một chiều xe chạy, tại nút sẽ không xuất hiện dòng xe ngược chiều ra vào nút, vì vậy cần có những điều chỉnh các đảo dẫn hướng và đảo trung tâm cho phù hợp, đảm bảo các xe tham gia trong nút không có xung đột giao cắt, hạn chế đến mức tối thiểu các xung đột tách nhập. Tùy theo chức năng không gian xung quanh mà thiết kế các nút giao thông khác nhau.



Hình 56 : Hình minh họa nút giao thông lớn, ngã tư, vòng xuyến.

**5.6. Tổ chức các công trình điểm nhấn:**

**5.6.1 Xác định các công trình điểm nhấn chính trên tổng thể cấu trúc đô thị**

* Các công trình điểm nhấn thuộc khu vực trung tâm tập trung xây dựng tại nút giao thông TL825,TL823,Bàu Công, Ấp Chánh,....khu thương mại dịch vụ tại nút giao thông cửa ngỏ . Các khu vực trung tâm này bố trí nút giao thông vòng xoay, xung quanh tổ chức các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, hành chính cao tầng hơn các khu vực khác nhằm tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực.
* Khu vực bố trí công trình điểm nhấn có thể bao gồm các thể loại công trình khác nhau: công trình thương mại dịch vụ, công trình văn hóa, TDTT, và cũng có thể là công trình tôn giáo.

**5.6.2 Định hướng kiến trúc, tổ chức cảnh quan khu vực các công trình điểm nhấn**

* Phát triển các khu trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu của đô thị, bảo đảm phù hợp quy hoạch chung đã được phê duyệt. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.
* Phát triển không gian cảnh quan các công trình điểm nhấn với một trong hai hình thức : 1- chọn lựa phương án cao tầng với mật độ xây dựng thấp kết hợp mảng xanh và khu vực không gian mở bờ sông, giải pháp chọn lựa các công trình kiến trúc sử dụng vật liệu thân thiện môi trường và hài hòa với cảnh quan tự nhiên (kiến trúc mô phỏng sinh học...) – một công trình duy nhất làm điểm nhấn chính cho toàn khu trung tâm, co thể chọn màu sắc khác biệt để làm nổi bậc; 2 - chọn lựa phương án xây dựng thấp tầng (1-3 tầng) tạo thành tuyến các công trình đồng nhất với cùng hình thức kiến trúc và vật liệu sử dụng tạo ra vùng công trình điểm nhấn trong tổng thể chung trong toàn cấu trúc đô thị - có thể kết hợp sân trong cây xanh mặt nước kết nối và các tuyến kênh và bờ sông.

**a. Công trình hành chính**

- Phân bố tập trung hành khu vực trung tâm hành chính, các cơ quan có công trình riêng biệt hoặc tập trung.

- Công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng với khối công trình cân đối, đơn giản, hài hòa tổng thể với công trình trong khu vực.

- Công trình sử dụng tông màu trầm (vàng nhạt, màu trắng..), không sử dụng các tông màu nổi (xanh lá cây, hồng, tím...), giữa các màu có sự hài hòa với nhau.

-Cảnh quan trong công trình hành chính làm nổi bật không gian công trình, sử dụng các loại cây đường, cây trang trí, cây bon sai thành tuyến, mảng, cụm với các loại cây thích hợp khí hậu địa phương.

-Giao thông tiếp cận công trình hợp lí, có đường phòng cháy chữa cháy xung quanh công trình.

|  |  |
| --- | --- |
| D:\10-THAM KHAO THIET KE DO THI\doan-qhct-tt hanhchinh\KIENTRUC\HINH TM\HOITRUONG.jpg  Phối cảnh công trình Hội trường | D:\10-THAM KHAO THIET KE DO THI\doan-qhct-tt hanhchinh\KIENTRUC\HINH TM\HUYENUY.jpg  Phối cảnh công trình Huyện Ủy |
| *Hình thức tách khối* | |
|  | |
| *Phối cảnh khu công trình Hành chính Chính trị, Cơ quan nhà nước (nguồn Internet) – hình thức nhập khối* | |

Hình 57 : Phối cảnh các công trình hành chính – chính trị

**b. Công trình thương mại- dịch vụ**

- Phân bố dọc các tuyến giao thông chính đô thị, chủ yếu trên quốc lộ 50.

- Công trình có hình khối, màu sắc linh hoạt là công trình có chiều cao cao nhất của đô thị.

- Kiến trúc, vật liệu hiện đại bê tông, kính..

- Khoảng lùi công trình lớn, có thể tổ chức hoạt động thương mại trước công trình.

- Công trình thương mại- dịch vụ có lối tiếp cận và bãi giữ xe lớn, đáp ứng đủ nhu cầu của khách mua sắm.

- Quy định biển quảng cáo trên công trình được quy định về chiều cao, diện tích, vị trí bố trí trên công trình, tạo sự sinh động nhưng vẫn đảm bảo tính tổng thể, không gây lộn xộn.

|  |  |
| --- | --- |
| D:\4-CV-MYTHO\PHOICANH-QUY\BAI XE.jpg |  |
| *Tổ chức cảnh quan bãi xe công trình TMDV* | |
|  | |
| *Phối cảnh công trình thương mại dịch vụ đô thị (nguồn Internet)* | |

Hình 58 : Phối cảnh bãi đỗ xe, công trình thương mại dịch vụ.

**c. Công trình tôn giáo**

- Có nhiều loại công trình tôn giáo của các đạo khác nhau. Trong đó, chủ yếu là chùa của Phật giáo và nhà thờ của Thiên Chúa giáo.

- Công trình tôn giáo cần tuân theo quy định về chỉ giới, khoảng lùi tuyến đường giao thông, có đường nội bộ phòng cháy chữa cháy.

- Kiến trúc công trình tôn giáo mang đặc trưng của các tôn giáo khác nhau. Cần có sự quản lí chặt chẽ, tránh xây dựng công trình đồ sộ với kiến trúc bị pha trộn, ảnh hưởng cảnh quan chung toàn khu vực.

**5.6.3 Giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các công trình kiến trúc xung quanh và một số công trình điểm nhấn phụ khác.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | PHOICANH5 |
| Công trình điểm nhấn | Các công trình TMDV dọc TL825 |

Hình 59 : Hình minh họa công trình điểm nhấn, TMDV

- Công trình điểm nhấn là công trình hoặc cụm công trình kiến trúc cao tầng hoặc không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng nổi bật: công trình điểm nhấn bằng chiều cao tạo nên sự bề thế, mamg lại hiệu quả hiệu quả về thị giác, công trình điểm nhấn tạo bởi cấu trúc cụm công trình và kiến trúc cảnh quan mang lại những cảm thụ sâu hơn về đặc trưng đô thị - các công trình xung quanh phải thấp tầng, có màu sắc nhẹ, đồng nhất và mật độ xây dựng cao làm nền cho toàn thể các công trình cao tầng hoặc có thể bố trí tách lớp bào quanh công trình điểm nhấn với mảng xanh.

- Công trình điểm nhấn là cụm các công trình thấp tầng kết hợp mảng xanh thì các công trình xung quanh chọn lựa phải có dạng tầng cao trung bình và được ngăn cách với khu vực công trình điểm nhấn với các công viên đô thị tạo hướng nhìn từ xa.

**5.7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực các ô phố:**

**5.7.1. Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc,thể loại công trình:**

**a. Đối với các khu vực hiện hữu:**

*a.1.Định hướng phát triển*:

* Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng hạn chế gia tăng dân số, từng bước bố sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị;
* Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án quy mô nhỏ, cắt ngang các trục đường đô thị hoặc trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

*a.2.Về tổ chức không gian đô thị:*

* Tổ chức lại hệ thống giao thông, tăng cường phát triển giao thông công cộng như tàu điện ngầm, xe buýt; hiện đại hóa cơ cở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước ngầm hóa các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc);
* Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, kênh rạch ô nhiễm;
* Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị;
* Di dời các cơ sở sản xuất ô nhiễm ra các khu công nghiệp tập trung;

*a.3.Về kiến trúc đô thị:*

* Tổ chức kiến trúc đô thị hài hoà về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố;
* Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn;
* Có thể có hoặc không có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, được xác định theo tính chất hiện hữu ổn định và không cần thiết phải đồng bộ trên toàn tuyến;
* Các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng tuân thủ theo các quy định của đồ án đã được phê duyệt, kèm theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND;
* Tuân thủ các quy định cụ thể đối với từng lô đất như nhà liên kế, nhà liên kế có khoảng lùi, biệt thự.

*a.4.Về cảnh quan đô thị:*

* Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bố sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng;
* Cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới các quảng trường công cộng, kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các quảng trường giao thông;
* Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch;
* Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bố sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

**b. Đối với các khu vực xây dựng mới:**

*b.1.Định hướng phát triển:*

* Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

*b.2.Về tổ chức không gian đô thị:*

* Bảo đảm phát triển việc xây dựng phát triển khu vực mới phải phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối giao thông thuận lợi với các dự án và khu vực lân cận;
* Bảo đảm quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ. Công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm ngầm hóa toàn bộ các hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc;
* Công trình hạ tầng xã hội trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải triển khai đồng bộ, khuyến khích xây dựng các công trình công cộng dịch vụ, các khoảng không gian mở phù hợp quy hoạch.

*b.3.Về kiến trúc đô thị:*

* Tăng cường quản lý chất lượng công trình kiến trúc công cộng, kiến trúc cao tầng và nhà ở trong khu vực xây mới, trên các trục đường chính, trục đường cảnh quan đô thị, các cửa ngõ đô thị, kiến trúc các khu ở mới;
* Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt;
* Khuyến khích kết hợp các công trình kiến trúc đa chức năng với các bến, trạm giao thông công cộng;
* Các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tuân thủ theo các quy định của đồ án đã được phê duyệt.
* Tuân thủ các quy định cụ thể đối với từng lô đất như nhà liên kế, nhà liên kế có khoảng lùi, biệt thự.
  + Quy định về quản lý xây dựng kiến trúc:
* Để quá trình triển khai xây dựng các hạng mục công trình của đồ án đảm bảo được các mục tiêu ban đầu đồng thời đảm bảo các tiêu chí của một khu ở và thương mại dịch vụ tiện nghi hiện đại và vệ sinh đảm bảo các tổ chức và bố cục không gian của khu ở theo đúng thiết kế đã được phê duyệt thì quá trình quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực cần tuân thủ theo một số các yêu cầu sau:
* Các công trình nhà ở dạng căn hộ chung cư cao tầng khoảng lùi của chung cư tối thiểu 10m, khuyến khích một số đơn nguyên trong khu vực hợp khối nhiều chung cư hay chung cư giáp các trục đường có lộ giới lớn (≥ 20m) lùi vào thêm để tạo hình thức mặt đứng thoáng đẹp hơn.
* Các công trình công cộng như trường học, hành chính, y tế,… phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m÷10m và có thiết kế quảng trường nếu có nhu cầu tập trung đông tại một thời điểm. Các lối vào của các công trình này nên cách nhau tối thiểu 50m để hạn chế việc tắc nghẽn giao thông. Bãi đậu xe phải đáp ứng được ít nhất 80% nhu cầu khuyến khích tổ chức bãi đậu xe cả bên trong công trình và ngoài trời. Mật độ trồng cây xanh trong các công trình giáo dục tối thiểu là 30% diện tích khuôn viên.
* Tại ngã giao nhau giữa các đường giao thông trong khu nhà ở phải đảm bảo kích thước vạt góc hàng rào khu đất tối thiểu 5x5m để gia tăng tầm nhìn khi lưu thông. Tại vườn hoa trung tâm, không thiết kế hàng rào mà trồng cỏ theo chiều cong với bó vỉa để tạo không gian mở xuyên suốt.
* Cao độ hoàn thiện tại các bó vỉa lề đường cao 20cm. Cao độ hoàn thiện tại nền tầng trệt của chung cư thường từ 0,45÷1,20m so với vỉa hè. Chiều cao trệt (kể cả lửng) tối đa 6,0m; chiều cao các tầng ở 3÷4m.
* Đối với ngoại thất, sơn màu hoàn thiện ngoại thất của tất cả các căn nhà phải sử dụng màu sáng, các chi tiết thi công được sử dụng thêm một số màu hơi tối hơn để tạo ra sự hài hòa giữa các tông màu tạo sự tương phản nhẹ nhàng. Tông màu ngoại thất kết hợp hài hòa giữa gam màu sáng cùng với màu tối hơn. Các màu chói mắt không cho sử dụng để trang trí xây dựng.
* Mặt tiền ngoại thất không được dùng màu sắc có độ chói cao nhất là tại các vị trí chiều ngang, chiều đứng của gờ viền cửa sổ khung và tường lửng thì không nên sử dụng. Màu trắng có thể dùng ưu tiên. Vật liệu hoàn thiện tường ngoài được áp dụng các vật liệu đá rửa đá granite đá cẩm thạch. Chi tiết góc cạnh hoặc chi tiết trang trí của công trình không vượt quá 5% diện tích bề mặt của công trình. Cửa sổ dùng các loại vật liệu như gỗ đánh vec-ni màu nhạt hoặc vừa hoặc sơn hoặc sắt hoặc nhôm.
* Tường rào khuyến khích tối thiểu 50% thưa thoáng nếu xây kín phải dùng chung tông màu với màu nhà hoặc màu trắng. Các thanh sắt thanh nhôm của hàng rào phải dùng màu đen hoặc màu sậm miễn sao nó phải hài hòa với màu nhà. Các loại hình tượng trang trí không được gắn trên ban công. Chiều cao hàng rào tối đa là 2,2m phần tường xây đặc cao tối đa 0,6m.
* Trong khu vực ở không cho phép gắn biển quảng cáo. Tại tầng trệt của khối thương mại dịch vụ phần phía ngoài đường lộ biển quảng cáo được thiết kế gắn liền với công trình màu sắc trang nhã. Kích thước biển quảng cáo chính có kích thước khoảng 01 x 4m và biển phụ có thể gắn vuông góc với tường mặt tiền với kích thước 06 x 01m.
* Đối với các công trình Hành chính Chính trị trong cùng khu vực phải có thiết kê kiến trúc cơ bản tương đồng để thống nhất về mô tuýp và phong cách kiến trúc để tạo cảm quan dễ chịu và diện chính của đô thị.
  + Định hướng kiến trúc:
* Phát triển kiến trúc các thể loại công trình theo phương châm: thích dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường sinh thái và kinh tế, đáp ứng nhu cầu tinh thần và vật chất của con người, xã hội; đảm bảo tính dân tộc và tính hiện đại, quán triệt nguyên tắc phát triển bền vững, tạo lập môi trường sống tốt đẹp cho mọi người, phát huy hiệu quả tổng hợp kinh tế, xã hội và môi trường trong thiết kế, thi công và quản lý sử dụng công trình, áp dụng các tiến bộ khoa học, công nghệ trong và ngoài nước.
* Kiến trúc nhà ở phải đáp ứng mục tiêu nâng cao chất lượng môi trường cư trú, thoả mãn các yêu cầu sinh hoạt đa dạng của dân cư.Kiến trúc công cộng phải thể hiện tổng hợp các yếu tố quy hoạch, cảnh quan đô thị, văn hóa nghệ thuật.
* Hình khối và hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ, phù hợp với không gian cảnh quan đô thị chung của toàn khu vực.

*b.4.Về cảnh quan đô thị:*

* Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực;
* Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các dự án và khu đô thị, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng;
* Quy hoạch phát triển hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới;
* Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu vực đô thị mới phải hiện đại, đồng bộ, có đặc trưng riêng và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật;
* Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng;
* Cấm lấn chiếm hành lang hệ thống kênh rạch, sông ngòi, vùng ngập nước, khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt. Hạn chế tối đa việc san lấp kênh rạch để phát triển các dự án đô thị; khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan đô thị mới.

|  |
| --- |
| Description: thiet ke do thi 2-Model.jpg  *Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nhà ở liên kế xây dựng mới đồng bộ* |
| KHU NHA LIEN KE  *Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nhà ở liên kế xây dựng mới đồng bộ* |
| NHA BIET THU XAY DUNG MOI |

Hình 60 : Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các lô nhà ở

**5.7.2. Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị:**

* Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như các bến xe buýt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên, khoảng lùi của công trình công cộng và thương mại dịch vụ.
* Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với các yêu cầu sau đây:
* Bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè;
* Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 8%;
* Không cho phép mọi kết cấu kiến trúc của các công trình nhô ra không gian vỉa hè trong khoảng cao độ 3,5m trở xuống;
* Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa;
* Đối với vỉa hè có chiều rộng trên 3m trên các tuyến đường thương mại dịch vụ, khuyến khích các công trình bố trí mái đua với độ vươn 2m và cao độ 3,6m so với vỉa hè;

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

*(Hình minh họa: Nguồn internet)*

Hình 61 : Phối cảnh góc phố thương mại 3/2 nối dài, Nguyễn Thị Hạnh

* Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm);
* Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm);
* Cao độ vỉa hè không cao quá 12,5cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó. Đối với các trục đường đi bộ kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp;
* Lối vào bãi gởi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính;
* Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn;
* Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc, hoa văn bảo vệ và trang trí gốc cây xanh phù hợp với nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị;
* Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các nội dung sau:
* Bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu;
* Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn;
* Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương;
* Khuyến khích sử dụng vật liệu cho phép nước mưa thẩm thấu xuống tầng nước ngầm;
* Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại;
* Chiếu sáng vỉa hè cần phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;
* Chiếu sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại;
* Lưu ý chiếu sáng các khu vực bến xe buýt, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe đê đảm bảo an toàn cho người sử dụng.

**CHƯƠNG 6: QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

**6.1. Quy hoạch giao thông**

**6.1.1. Cơ sở quy hoạch**

Định hướng quy hoạch giao thông Thị trấn Hậu Nghĩa dựa trên các tài liệu sau:

* Tiêu chuẩn ngành:
* Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế \_TCXDVN 104-2007.
* Đường ôtô – Tiêu chuẩn thiết kế \_TCVN 4054-2005.
* Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000…
* Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.

**6.1.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch**

* Tuân thủ theo quy hoạch chung khu vực Thị trấn Hậu Nghĩa đã được phê duyệt. Thể hiện mặt bằng mạng lưới giao thông đến từng khu chức năng. Xác định vị trí quy mô các công trình giao thông như bãi đỗ xe, nút giao thông….
* Mạng lưới đường giao thông phải được phân cấp rõ ràng, tạo thành mạng lưới hoàn chỉnh, hợp lý, phù hợp với tính chất của khu quy hoạch và đảm bảo kết nối tốt với các khu vực lân cận.
* Bố trí đủ quy mô và vị trí hợp lý các công trình giao thông tĩnh đảm bảo đáp ứng tốt nhu cầu về giao thông tĩnh của khu quy hoạch.
* Các tuyến đường cong được thiết kế với bán kính cong và tầm nhìn thích hợp đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.
* Các tuyến đường ven sông, kênh rạch phải được thiết kế xây kè chắn an toàn.

**6.1.3. Hiện trạng giao thông**

Hiện khu QH có các tuyến đường đã xây dựng và sử dụng từ lâu:

* Quốc lộ N2, đường tỉnh 823 và 825 là các trục chính của đô thị Hậu Nghĩa, lộ giới đường 44m, kết cấu bê tông nhựa. Trong đó, tuyến quốc lộ N2 có chức năng như tuyến tránh đô thị giúp giảm lưu lượng vận chuyển qua trung tâm đô thị, tuyến 825 là trục kết nối với TP HCM và thị trấn Đức Hòa, tuyến ĐT 823 kết nối với đô thị Củ Chi TP HCM.
* Các tuyến đường Nguyễn Thị Hạnh (lộ giới 30m,16m), 3/2 (lộ giới 20m, 30m), Bàu Trai (lộ giới 20m), Bàu Công (lộ giới 30m) là các tuyến đường có chức năng liên vùng, kết nối với các đô thị lân cận như Đức Lập Hạ, Đức Lập Thượng, Đức Hòa Thượng, Tân Mỹ và Hòa Khánh Tây
* Đường nội thị, kết cấu bê tông nhựa, đá xanh.
* Ngoài ra còn có các tuyến đường nội thị, đường khu ở, đường hẻm, kết cấu tông nhựa, láng nhựa, bê tông hoặc cấp phối đá dăm, lộ giới 9-24m.

**6.1.4. Giải pháp quy hoạch**

Căn cứ quy hoạch chung thị trấn Hậu Nghĩa, xác định hướng tuyến kết nối chính. Các tuyến giao thông trục chính đô thị có tính xuyên suốt, lượng vận chuyển cao, ít giao cắt. Các tuyến đường nội bộ được xây dựng dựa trên việc đấu vào các tuyến đường chính, tạo mạng lưới giao thông thông suốt. Dự kiến mặt cắt ngang như sau:

* Tuyến đường liên khu vực: dự kiến 4÷6 làn xe, lộ giới 30÷44m.
* Tuyến đường khu vực : dự kiến 2÷4 làn xe.
* Tuyến đường nội bộ : dự kiến 2÷4 làn xe.

Về quy hoạch mạng lưới giao thông: Thống nhất việc tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng lộ giới theo đúng quy định, kết hợp xây mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

|  |
| --- |
|  |

**Hình 62 : Bản đồ quy hoạch giao thông**

* **Giao thông đối ngoại**
* - Đảm bảo sự nối kết với đường xung quanh theo đúng quy hoạch chung Thị trấn Hậu Nghĩa. Mạng lưới giao thông đối ngoại là những tuyến đường xuyên suốt đô thị, có kết nối trực tiếp với những trục đường chính của đô thị và đặc biệt là kết nối tốt với các khu vực lân cận. Khả năng chuyên chở và phục vụ nhu cầu trong và ngoài khu cao, thông suốt, ít bị gián đoạn với các tuyến đường dân sinh.
* Đường tỉnh 825 vừa là trục chính đô thị vừa là đường giao thông đối ngoại quan trọng nhất của thị trấn Hậu Nghĩa,kết nối với khu đô thị mới Tân Mỹ về phía Bắc, kết nối thị trấn Đức Hòa, khu công nghiệp Hải Sơn, Đức Thuận về phía Nam, lộ giới được điều chỉnh phù hợp với tình hình xây dựng thực tế từ 44m giảm xuống 30m.
* Đường tỉnh 835 kết nối trung tâm đô thị hiện hữu với các khu dân cư lân cận, khu công nghiệp Đức Hòa III,….Đường tỉnh 823 có lộ giới điều chỉnh 30m.
* Đường Vành đai 4 ( trùng Quốc lộ N2) đi qua 1 phần phía Nam thị trấn, giao với 2 đường tỉnh 823 và 825, tạo động lực phát triển cho khu vực về giao thương, kinh tế, kết nối dễ dàng các khu vực chưc năng, có lộ giới 44m.

**Bảng 21 : Bảng thống kê giao thông đối ngoại**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên đường (Giao thông đối ngoại)** | **Lộ giới (m)** | **Ghi chú** |
| 1 | Đường tỉnh 825 | 30 | Từ ranh xã Tân Mỹ đến ranh xã Hòa Khánh Đông theo hướng Bắc Nam, chiều dài trong ranh thị trấn khoảng 6,5km |
| 2 | Đường tỉnh 823 | 30 | Từ ranh xã Hòa Khánh Nam đến ranh xã Đức Lập Thượng theo hướng Đông Tây, chiều dài trong ranh thị trấn khoảng 3,5km |
| 3 | Đường Vành đai 4 | 44 | Từ ranh xã Đức Lập Thượng đến đường kênh Bà Sa, chiều dài trong ranh thị trấn khoảng 1,2 km |

* **Giao thông đối nội**

**Bảng 22 : Bảng thống kê giao thông đối nội**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên đường (Giao thông đối nội)** | **Lộ giới (m)** | **Ghi chú** |
| 1 | Đường Nguyễn Thị Hạnh. | 20 | Có hai đoạn trong ranh thị trấn, đoạn là ranh giới khu vực đô thị 2 và 3, 1 đoạn nằm dọc ranh giáp xã Đức Lập Thượng, là giao thông hiện hữu của thị trấn |
| 2 | Đường 3/2 (đoạn hiện hữu ở khu B) | 20-30 | Là đường cảnh quan của đô thị , tập trung nhiều công trình công cộng của thị trấn, huyện |
| 3 | Đường 3/2 ( đoạn nối dài từ kênh Cầu Duyên đến đường Bàu Công) | 30 | Là tuyến phố thương mại dịch vụ tương lai, tạo động lực phát triển dân cư, kinh tế, xã hội cho khu vực đô thị 2 nói riêng và thị trấn Hậu Nghĩa nói chung |
| 4 | Đường Bàu Công | 30 | Hai đường Bàu Công, Ấp Chánh đều giao với đường tỉnh 825 ( Khu vực Ngã tư Sò Đo) là tuyến hiện hữu đang được nâng cấp và tổ chức các công trình thương mại, dịch vụ, công viên đô thị |
| 5 | Đường Ấp Chánh | 30 |
| 6 | Đường Nguyễn Văn Nguyên | 12-14 | Hai đường cặp kênh Cầu Duyên , tuyến cảnh quan quan trọng của đô thị |
| 7 | Đường Võ Tấn Đồ | 12-14 |
| 8 | Đường Bụi Tre | 20 | Cạnh trường THPT Hậu Nghĩa, trung tâm đơn vị ở, khu công viên cây xanh cấp huyện. |
| 9 | Đường Xóm Rừng- Tân Hội | 20 | Tuyến hiện hữu nâng cấp, giao với trục thương mại 3/2, có bến xe Hậu Nghĩa mới, trung tâm đơn vị ở |
| 10 | Đường Nguyễn Trọng Thế | 20 | Trục hiện hữu nâng cấp |
| 11 | Đường Châu Văn Liêm | 20 | Trục hiện hữu nâng cấp |
| 12 | Đưởng Trương Thị Giao | 20 | Trục hiện hữu nâng cấp |
| 13 | Đường Kênh Phước Hòa | 20 | Đường dọc kênh Phước Hòa, có ý nghĩa giao thông kết nối các khu ở, trục cảnh quan ven kênh đẹp |
| 14 | Đường Kênh Thủy Lợi N2 | 12 | Hai đường cặp kênh thủy lợi N2 đã được xây dựng kiên cố |
| 15 | Đường Kênh Bà Sa | 24 | Đường ven kênh Bà Sa |
| 16 | Đường hai bên tuyến cây xanh cách ly tuyến 220kV | 19 | Hai đường song hành hai bên tuyến đường điện 220kV |

**Bảng 23: Bảng thống kê giao thông toàn khu quy hoạch**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **TÊN ĐƯỜNG** | **LỘ GIỚI** | **CHIỀU DÀI** | **MẶT CẮT NGANG** | | | | | | **DIỆN TÍCH** | | | **CHỈ GIỚI XD** |
| **KÝ HIỆU** | **LỀ ĐƯỜNG** | | **LÒNG ĐƯỜNG** | | | **LỀ ĐƯỜNG** | **LÒNG ĐƯỜNG** | **TỔNG** |
| **trái** | **phải** | **trái** | **phân cách** | **phải** |
| **m** | **m** |  | **m** | **m** | **m** | **m** | **m** | **m2** | **m2** | **m2** | **m** |
| **GIAO THÔNG ĐƯỜNG CẤP ĐÔ THỊ** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Quốc lộ N2 ( trùng đường Vành đai 4, đoạn từ Đường tỉnh 823 đến Kênh Basa) | 44,0 | 1.746 | 1-1 | 7,0 | 7,0 | 15,0 |  | 15,0 | 24.444 | 52.380 | 76.824 | **0-3** |
| 2 | Đường tỉnh 823 | 30,0 | 2.720 | 3-3 | 4,0 | 4,0 | 10,0 | 2,0 | 10,0 | 21.760 | 59.840 | 81.600 | **0-3** |
| 3 | Đường tỉnh 825 | 30,0 | 6.269 | 3-3 | 4,0 | 4,0 | 10,0 | 2,0 | 10,0 | 50.152 | 137.918 | 188.070 | **0-3** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 346.494 |  |
| **GIAO THÔNG ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Đường 3/2 ( Đoạn từ Đường Nguyễn Thị Hạnh đến đường Bàu Công, Tân Hội) | 40,0 | 1.787 | 2-2 | 5,0 | 5,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 17.870 | 53.610 | 71.480 | **0-3** |
| 2 | Đường 3/2 ( Đoạn từ Đường Nguyễn Thị Hạnh đến đường Nguyễn Trọng Thế) | 30,0 | 2.241 | 4-4 | 5,0 | 5,0 | 10,0 |  | 10,0 | 22.410 | 44.820 | 67.230 | **0-3** |
| 3 | Đường 3/2 ( Đoạn từ ĐT823 đến đường Nguyễn Trọng Thế) | 20,0 | 1.960 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 19.600 | 19.600 | 39.200 | **0-3** |
| 4 | Đường Ấp Chánh ( đoạn từ Ngã tư Sò Đo đi ranh thị trấn, hướng xã Tân Phú) | 30,0 | 1.355 | 4-4 | 5,0 | 5,0 | 10,0 |  | 10,0 | 13.550 | 27.100 | 40.650 | **0-3** |
| 5 | Đường Bàu Công ( Đoạn từ đường tỉnh 825 đến ranh thị trấn, đường Tân Hội) | 30,0 | 1.098 | 4-4 | 5,0 | 5,0 | 10,0 |  | 10,0 | 10.980 | 21.960 | 32.940 | **0-3** |
| 6 | Đường Nguyễn Thị Hạnh ( đoạn từ Đường Tỉnh 825 đến ranh thị trấn) | 20,0 | 1.178 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 11.780 | 11.780 | 23.560 | **0-3** |
| 7 | Đường Nguyễn Thị Hạnh ( đoạn từ Đường Tỉnh 823 đến ranh thị trấn) | 20,0 | 1.034 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 10.340 | 10.340 | 20.680 | **0-3** |
| 8 | Đường Võ Tấn Đồ | 12,0 | 2.750 | 11-11 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |  | 3,0 | 16.500 | 16.500 | 33.000 | **0-3** |
| 9 | Đường Nguyễn Văn Nguyên | 12,0 | 2.750 | 11-11 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |  | 3,0 | 16.500 | 16.500 | 33.000 | **0-3** |
| 10 | Đường Xóm Rừng-Tân Hội( Đoạn từ đường tỉnh 825 đến đường 3/2) | 20,0 | 1.589 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 15.890 | 15.890 | 31.780 | **0-3** |
| 11 | Đường 5 Thành | 20,0 | 625 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 6.250 | 6.250 | 12.500 | **0-3** |
| 12 | Đường A1 | 20,0 | 1.655 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 16.550 | 16.550 | 33.100 | **0-3** |
| 13 | Đường A10 | 20,0 | 2.373 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 23.730 | 23.730 | 47.460 | **0-3** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 486.580 |  |
| **GIAO THÔNG ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Đường Nguyễn Trọng Thế | 20,0 | 2.095 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 20.950 | 20.950 | 41.900 | **0-3** |
| 2 | Đường Bụi Tre | 20,0 | 1.159 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 11.590 | 11.590 | 23.180 | **0-3** |
| 3 | Đường Bàu Trai | 20,0 | 646 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 6.460 | 6.460 | 12.920 | **0-3** |
| 4 | Đường Bàsa- Gò Mối | 24,0 | 1.660 | 5-5 | 5,0 | 5,0 | 7,0 |  | 7,0 | 16.600 | 23.240 | 39.840 | **0-3** |
| 5 | Đường kênh Phước Hòa | 18,0 | 2.479 | 8-8 | 4,0 | 4,0 | 5,0 |  | 5,0 | 19.832 | 24.790 | 44.622 | **0-3** |
| 6 | Đường Trương Thị Giao | 20,0 | 1.282 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 12.820 | 12.820 | 25.640 | **0-3** |
| 7 | Đường Châu Văn Liêm | 20,0 | 1.056 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 10.560 | 10.560 | 21.120 | **0-3** |
| 8 | Đường A2 | 20,0 | 1.516 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 15.160 | 15.160 | 30.320 | **0-3** |
| 9 | Đường A3 | 20,0 | 790 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 7.900 | 7.900 | 15.800 | **0-3** |
| 10 | Đường A4 | 12,0 | 1.649 | 11-11 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |  | 3,0 | 8.796 | 8.796 | 19.788 | **0-3** |
| 11 | Đường A5 | 12,0 | 1.649 | 11-11 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |  | 3,0 | 8.796 | 8.796 | 19.788 | **0-3** |
| 12 | Đường A6 | 19,0 | 2.062 | 7-7 | 5,0 | 4,0 | 5,0 |  | 5,0 | 18.558 | 20.620 | 39.178 | **0-3** |
| 13 | Đường A7 | 19,0 | 1.928 | 8-8 | 4,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 17.352 | 19.280 | 36.632 | **0-3** |
| 14 | Đường A8 | 12,0 | 3.208 | 11-11 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |  | 3,0 | 19.248 | 19.248 | 38.496 | **0-3** |
| 15 | Đường A9 | 17,0 | 3.208 | 10-10 | 4,0 | 5,0 | 4,0 |  | 4,0 | 28.872 | 25.664 | 54.536 | **0-3** |
| 16 | Đường A11 | 20,0 | 687 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 6.870 | 6.870 | 13.740 | **0-3** |
| 17 | Đường A12 | 20,0 | 1.672 | 6-6 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |  | 5,0 | 16.720 | 16.720 | 33.440 | **0-3** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **510.940** |  |
| **TỔNG** | | | | | | | | | |  |  | **1.344.01** |  |

**6.2. Cấp điện và chiếu sáng đô thị**

**6.2.1. Cơ sở quy hoạch**

Quy hoạch cấp điện Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An dựa trên các tài liệu sau :

* Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến 2020, tầm nhìn đến 2030.
* Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thị trấn Hậu Nghĩa.
* Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
* Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông….
* Chỉ tiêu cấp điện cho khu quy hoạch.
* Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCXDVN01: 2008/BXD.
* Qui phạm trang bị điện phần:
* I Qui định chung 11TCN - 18 – 2006
* II Hệ thống đường dẫn điện 11TCN - 19 – 2006
* III Bảo vệ và tự động 11TCN - 20 – 2006
* IV Thiết bị phân phối và trạm BA 11TCN - 21 – 2006
* Quyết định số 1867NL/KHKT ngày 16/9/1994 Qui định các tiêu chuẩn kỹ thuật điện khí hóa áp trung thế 22 kV.
* Nghị định 14/2014/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.
* Các văn bản, quy trình, quy phạm hiện hành của ngành điện và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng công trình điện.

Bảng 24: Bảng thống kê nhu cầu dùng điện toàn khu quy hoạch

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| STT | HẠNG MỤC | ĐƠN VỊ | CỘNG |
| 1 | Dân số | Người | 50.000 |
| 2 | Chỉ tiêu cấp điện | KW/người | 0,5 |
| 3 | Nhu cầu điện năng sinh hoạt | KW | 25.000 |
| 4 | Nhu cầu điện năng công cộng, dịch vụ | KW | 7.500 |
| 5 | Tổng nhu cầu điện năng tiêu thụ | KW | 32.500 |
| 6 | Tmax | h/năm | 3.000 |

Tổng phụ tải điện tính toán là 32MVA (trong đó có tính đến hệ số đồng thời 0,7, dự phòng phụ tải phát triển 10% và hệ số cosφ = 0,85, phụ tải phát triển đến năm 2030).

**6.2.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch**

Xây dựng trạm biến áp riêng cho toàn bộ khu, xây dựng mạng chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công cộng, cấp điện đến từng hạng mục công trình trong khu vực…

Hệ thống cấp điện là hệ thống nổi và ngầm kết hợp đảm bảo mỹ quan. Hệ thống cấp điện ngoài việc đảm bảo nhu cầu sử dụng cho các hoạt động của khu trung tâm còn phải đảm bảo khoảng cách an toàn với các hệ thống khác như cấp thoát nước.

Chỉ tiêu cấp điện:

* Khu dân cư: 500W/người.
* Công trình công cộng, trường học…: 0,02÷0,03 kW/m2 sàn.
* Quân sự, tôn giáo: 100kW/ha.
* Công viên: 20 kW/ha.
* Giao thông: 10 kW/ha.

**6.2.3. Hiện trạng cấp điện**

Nguồn cấp điện chủ yếu cho thị trấn Hậu Nghĩa là trạm biến áp Đức Hòa 110/22KV – 2x63MVA nằm trên đường tỉnh 825 và dự kiến trạm Đức lập 110/22KV – 2x63MVA nằm trong khu công nghiệp Đức Hòa III.

Khu vực quy hoạch có các tuyến dây cao thế 220KV. Tuyến 220KV đi ngang qua địa bàn ấp Sò Đo về phía bắc thị trấn Hậu Nghĩa. Ngoài ra, trên các tuyến trung thề hiện hữu dọc theo các tuyến đường hiện hữu phục vụ cho đô thị.

**6.2.4. Giải pháp quy hoạch cấp điện**

* **Nguồn điện**

Tiếp tục sử dụng nguồn điện Quốc gia từ trạm biến áp 110/22kV 2x63MVA Đức Hòa và trạm Đức lập 110/22KV – 2x63MVA. Theo định hướng quy hoạch vùng và quy hoạch chung, về lâu dài cần xây dựng trạm Trạm biến áp Đức Hòa 2 220/110kV – 2x250MVA nhằm cung cấp đủ nhu cầu phụ tải cho khu quy hoạch, khu vực lân cần và giảm tải cho các trạm biến áp 110/22kV trên.

* *Mạng điện*
* Trạm biến thế phân phối
* Tuyến trung thế
* Tuyến hạ thế
* Hệ thống chiếu sáng

**6.2.5. Thống kê hệ thống cấp điện**

- Trạm biến áp 22/0,4 KV hiện hữu : 51 trạm.

- Trạm biến áp 22/0,4 KV dự kiến mới : 28 trạm.

- Tuyến trung thế hiện hữu : 19.851m.

- Tuyến trung thế xây dựng mới : 10.529m.

- Tuyến hạ thế và chiếu sáng : 75.950m.

**6.3. Thông tin liên lạc**

**6.3.1. Cơ sở quy hoạch**

Quy hoạch thông tin liên lạc Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An dựa trên các tài liệu sau :

* Bản đồ hiện trạng thông tin liên lạc.
* Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông tỷ lệ 1/2000.
* Quyết định số 236/2005/QĐ-TTg ngày 26/9/2005 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt quy hoạch phát triển Bưu chính Việt Nam đến 2020.
* Tiêu chuẩn TC,VNPT/06,2003 về ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm.
* Các văn bản, quy trình, quy phạm hiện hành của ngành viễn thông và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng.

**6.3.2. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế**

Đầu tư xây dựng mới một hạ tầng thông tin hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia.

* Khu dân cư : 25 máy/100 dân.
* Công trình công cộng : 24 máy/ha.
* Dự phòng : 5%

**6.3.3. Hiện trạng**

Hiện tại có trạm viễn thông trên đường 823 đặt công viên Võ Tấn Đồ, đã xây dựng mạng lưới cáp quang dọc đường 825, 823 và QL N2 đa phần là các tuyến cáp quang đi nổi và ngầm kết hợp.

**6.3.4. Giải pháp quy hoạch**

* **Nguồn cung cấp**

Hệ thống thông tin liên lạc cho thị trấn Hậu Nghĩa bố trí đi nổi lâu dài sẽ được ngầm hóa và được cấp từ bưu điện trung tâm viễn thông Đức Hòa thông qua tuyến TTLL dọc đường đường tỉnh lộ 823 và các tuyến đường hiện hữu trong khu quy hoạch.

*Xác định lưu lượng*

Dự kiến nhu cầu thuê bao khu quy hoạch khoảng **29.091 thuê bao**, trong đó nhu cầu chi tiết từng khu sử dụng như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| STT | ĐỐI TƯỢNG | CHỈ TIÊU | SỐ THUÊ BAO |
| 1 | Dân cư (50.000 người) | 25 TB/100 dân | 12.500 |
| 2 | Công trình công cộng (112,87Ha) | 24 TB/ha | 2.709 |
| 3 | Dự phòng | 5 % | 760 |
| Tổng cộng | |  | 15.969 |

* **Bố trí đường dây**

Xây dựng mới và cải tạo mạng lưới TTLL phân phối từ trung tâm viễn thông, các khu quy hoạch mới xây dựng tuyến cáp đi ngầm dọc đường các đường trong khu quy hoạch sử dụng cáp đồng TTLL tiết diện 0,5mm2 (loại cáp tham khảo) hoặc cáp quang tổng dung lượng mỗi tuyến khoảng 10-2000 đôi tùy theo nhu cầu sử dụng cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch thông qua các tủ phân phối thứ cấp.

Hệ thống cáp trong khu vực được đi ngầm trong các tuyến cống bể xây dựng mới. Cáp trong nội bộ khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bể (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5 mm2.

Tuyến cống bể: Sẽ được lắp đặt ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tuỳ theo cụ thể các nhu cầu. Vị trí các tuyến ống được bố trí theo quy hoạch hạ tầng đường dây, đường ống.

**6.3.5. Thống kê hệ thống thông tin liên lạc**

- Trung tâm viễn thông : 1 trung tâm.

- Tủ cáp : 7 tủ.

- Tuyến cáp quang từ trung tâm đến tủ cáp : 6.942m.

- Tuyến cáp quang từ tủ cáp đến hộp chia số : 66.407m.

**6.4. Quy hoạch cấp nước**

**6.4.1. Cơ sở quy hoạch**

* Quy hoạch hệ thống cấp nước Thị trấn Hậu Nghĩa dựa trên các tài liệu sau:
* Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCXDVN 01: 2008/BXD (Quyết định 04/2008/QĐ-BXD).
* Tiêu chuẩn ngành:
* Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước \_ TCXDVN 33: 2006
* Các chỉ tiêu lựa chọn nguồn nước mặt, nước ngầm\_TCXD 233-1999
* Tiêu chuẩn thiết kế phòng cháy, chữa cháy \_ TCVN 2622:1995
* Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, giao thông tỷ lệ 1/2000...
* Các văn bản quy trình, quy phạm hiện hành của ngành cấp thoát nước và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng hệ thống cấp thoát nước.

**6.4.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch**

Xây dựng hệ thống cấp nước hoàn chỉnh đảm bảo đáp ứng đầy đủ và liên tục đối với nhu cầu sinh hoạt, tưới cây, tưới đường…của khu vực.

Hệ thống cấp nước đảm bảo tính chủ động trong đầu tư xây dựng và thuận tiện trong vận hành, quản lý.

Thiết kế cấp nước phải bảo đảm tiêu chuẩn về cung cấp nước và phải cung cấp nước sạch đã qua xử lý.

**6.4.3. Hiện trạng cấp nước**

Trong khu vực lập quy hoạch có trạm cấp nước công suất 1.000m3/ngày nằm trên đường Bàu Trai và một số giếng khoan riêng lẻ của người dân, đồng thời sử dụng nguồn nước cấp từ nhà máy nước Hòa Khánh Tây tại xã Đức Hòa Thượng phục vụ cho toàn bộ đô thị thị trấn Hậu Nghĩa.

Nguồn nước được khai thác, sử dụng chủ yếu ở TT. Hậu Nghĩa là nguồn nước ngầm, tập trung ở các nhà máy sản xuất công nghiệp. Tuy nhiên hiện nay do khai thác quá nhiều nên đã bị tụt áp và giảm lưu lượng.

Tuyến cấp nước Thị trấn Hậu Nghĩa chủ yếu nằm dọc đường tỉnh 823, 825 và khu vực chợ Bàu Trai. Hệ thống đường ống cấp nước: D150-D600 (từ nhà máy nước Hòa Khánh Tây).

**6.4.4. Giải pháp quy hoạch**

* **Chỉ tiêu cấp nước**

Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt (Qsh) : 150 l/ người.ngày

Nước phục vụ công trình công cộng, trung tâm thương mại dịch vụ: 20% Qsh

Nước phục vụ tiểu thủ công nghiệp : 10% Qsh

Nước tưới cây, thảm cỏ, giao thông : 10% Qsh

Nước dự phòng, thất thoát : 10% Q chung

Nước phòng cháy chữa cháy tính toán: 20 lít/s x 3 giờ x 2 đám cháy.

* **Khối lượng dùng nước**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU SỬ DỤNG NƯỚC** | | | | |
| **STT** | **THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC** | **DÂN SỐ (người)** | **CHỈ TIÊU (l/đvt)** | **LƯU LƯỢNG (m3/ngđ)** |
| 1 | SINH HOẠT | 50.000 | (1) | 7.500 |
| *Khu vực 1* | *17.000* | *150 (l/ng.ngđ)* | *2.550* |
| *Khu vực 2* | *18.000* | *150 (l/ng.ngđ)* | *2.700* |
| *Khu vực 3* | *15.000* | *150 (l/ng.ngđ)* | *2.250* |
| 2 | CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG-TMDV |  | 20% (2) | 1.500 |
| 3 | TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP |  | 10% (3) | 750 |
| 4 | TƯỚI CÂY, RỬA ĐƯỜNG |  | 10% (4) | 750 |
| 5 | NƯỚC DỰ PHÒNG, RÒ RỈ |  | (5) = 10% x [(1)+(2)+(3)+(4)] | 1.050 |
|  | **TỔNG CỘNG** | (1)+(2)+(3)+(4)+(5) | | **11.550** |
| 6 | *NƯỚC PCCC* | 20 (l/s/1 đám cháy) với 2 đám cháy xảy ra đồng thời trong 3 giờ liền | | 432,00 |

Tổng nhu cầu dùng nước: 11.550m³/ngđ không bao gổm nước cho chữa cháy.

* **Quy hoạch nguồn nước**

*Giai đoạn ngắn hạn*: tiếp tục sử dụng nguồn nước từ trạm cấp nước của nhà máy nước thị trấn Hậu Nghĩa xem xét nâng công suất và nguồn nước từ nhà máy nước Hòa Khánh Tây tại xã Đức Hòa Thượng.

*Giai đoạn dài hạn*: tiếp tục sử dụng nguồn nước từ trạm cấp nước nhà máy nước thị trấn Hậu Nghĩa. Đồng thời xây dựng mới một trạm cấp nước trên địa bàn thị trấn để cung cấp nước đủ cho toàn đô thị.

* **Quy hoạch mạng lưới**

Dựa vào quy hoạch mạng lưới giao thông, phân khu chức năng và vị trí đầu vào của tuyến ống cấp nước chính, thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch như sau:

Xây dựng tuyến ống cấp nước chính φ200- φ400 trên đường tỉnh 823, đường 825, Nguyễn Thị Hạnh, 3/2, Bàu Trai, Bàu Công. Các tuyến ống này liên kết với nhau tạo thành mạng vòng khép kín cấp vào hệ thống của toàn khu.

Mỗi khu vực được thiết kế tuyến vòng khép kín. Các tuyến ống còn lại thiết kế theo mạng lưới cụt phối hợp với mạng vòng, đảm bảo các khu vực được cấp nước liên tục. Mỗi khu vực đảm bảo có ít nhất hai tuyến ống cấp nước chạy qua.

Sử dụng ống uPVC hoặc HDPE cho các đường ống cấp nước.

Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế hoàn chỉnh cho việc tiếp nhận nguồn nước máy trong cả giai đoạn ngắn hạn và dài hạn. Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 0,7 và cách móng công trình 1,5m, vận tốc nước chảy trong ống từ 1÷3m/s.

**6.4.5. Thống kê hệ thống cấp nước**

- Trạm cấp nước : 2 trạm (1 trạm hiện hữu và một trạm quy hoạch mới)

- Ống uPVC (HDPE) D100 : 34.672m.

- Ống uPVC (HDPE) D200 : 22.712m.

- Ống uPVC (HDPE) D300 : 11.241m.

**6.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn**

**6.5.1. Cơ sở quy hoạch**

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn Thị trấn Hậu Nghĩa dựa trên các tài liệu sau:

* Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCXDVN 01: 2008/BXD (Quyết định 04/2008/QĐ-BXD).
* Quy chuẩn - Tiêu chuẩn ngành:
* Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài và công trình \_ TCXD 7957: 2008.
* Quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam về nước thải sinh hoạt \_ QCVN 14:2008/BTNMT.
* Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/04/2007 của Chính phủ về quản lý CTR.
* Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, giao thông tỷ lệ 1/2000.
* Các văn bản quy trình, quy phạm hiện hành của ngành cấp thoát nước và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng hệ thống cấp thoát nước.

**6.5.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch**

Thu gom nước thải sinh hoạt và nước thải từ các hoạt động khác trong khu quy hoạch đưa về đường ống thoát nước trước khi dẫn về trạm xử lý. Thu gom rác mỗi ngày đảm bảo vệ sinh môi trường trong khu vực.

Nước thải phân, tiểu trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung phải qua xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn trong từng công trình.

**6.5.3. Hiện trạng**

Tại khu vực nghiên cứu, nước thải chủ yếu dựa vào hệ thống thoát nước mưa dọc theo các trục giao thông và đổ ra hệ thống sông, rạch.

Tại các khu vực chợ tập trung, trên các trục đường khu phố, rác được thu gom bằng xe của công ty công trình công cộng.

**6.5.4. Giải pháp quy hoạch**

* **Tiêu chuẩn thoát nước thải và chất thải rắn**
* Chỉ tiêu thu gom nước thải : 90% lưu lượng nước cấp.
* Chỉ tiêu thải chất thải rắn sinh hoạt : 1,0 kg/người.ngđ
* Chỉ tiêu thải chất thải rắn công cộng, TMDV : 0,01kg/ m² sàn.
* Chỉ tiêu thải chất thải rắn công viên cây xanh và giao thông: 0,005kg/m².
* **Lưu lượng nước thải và chất thải rắn**
* Tổng lưu lượng nước thoát : khoảng 10.395 m³/ngđ.
* Tổng khối lượng rác thải : khoảng 81,24 tấn/ngđ.
* **Mạng lưới thu gom nước thải**

Nguồn tiếp nhận:

* Xây mới 2 trạm xử lý nước thải cho Thị trấn Hậu Nghĩa nằm 2 bên kênh Cầu Duyên về phía đông khu quy hoạch, trên 2 tuyến đường Võ Tấn Đồ và Nguyễn Văn Nguyên công suất Q1: 3.638m³/ngđ; Q2: 6.757m³/ngđ.
* Nước thải sau khi xử lý đạt giá trị C, cột A, QCVN 14: 2008/BTNMT và xả ra rạch Cầu Duyên.

Hệ thống cống thoát nước bẩn của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn, nghĩa là mạng lưới thoát nước thải không đi chung với mạng lưới thoát nước mưa. Cống thu nước bẩn φ300-φ800 sẽ thu gom lượng nước thải của khu và vận chuyển về trạm xử lý nước thải xây mới, nằm ở phía Tây Bắc khu quy hoạch. Các tuyến cống góp có đường kính φ300 được thiết kế tự chảy đi trên các trục đường đã được quy hoạch về tuyến cống chính.

Đường cống thoát nước bẩn là cống tròn, sử dụng cống BTCT, cống được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn cống tính đến đỉnh cống tối thiểu là 0,7m và độ sâu tối đa không quá 6m. Độ dốc cống lớn hơn i=l/D.

Ga thu nước bẩn trong khu xây dựng được xây nổi, có kích thước tối thiểu 1000×1000mm có nhiệm vụ kiểm tra và thu nước thải bẩn.

* **Hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn**

Chất thải rắn được thu gom từ các công trình mỗi ngày, sau đó đưa về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Hiệp Phước – Củ Chi.

* Tiêu chuẩn chất thải rắn : 1,0 kg/người.ngđ
* Tổng khối lượng rác thải : khoảng 50 tấn/ngđ

Ngoài ra cần bố trí nhà vệ sinh công cộng trong công viên, chợ và các công trình công cộng.

**6.5.5. Thống kê hệ thống thoát nước thải**

- Khu xử lý nước thải : 2 khu (quy hoạch mới).

- Cống BTCT D300 : 62.529m.

- Cống BTCT D400 : 3.197m.

- Cống BTCT D500 : 5.589m.

- Cống BTCT D600 : 5.537m.

- Cống BTCT D800 : 1.474m.

**6.6. Quy hoạch cao đồ nền và thoát nước mặt đô thị**

**6.6.1. Cơ sở quy hoạch**

Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt Thị trấn Hậu Nghĩa dựa trên các tài liệu sau:

* Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCXDVN01: 2008/BXD.
* Công văn số 1335/BXD-KTQH ngày 08/07/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn việc áp dụng quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
* TCXDVN 7957: 2008 Thoát nước – Mạng lưới thoát nước và công trình bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế.
* Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.
* Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, giao thông tỷ lệ 1/2000.

**6.6.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch**

Thống nhất cao độ xây dựng, hướng dốc và thoát nước mặt so với mặt nền. Xác định hướng dốc chính theo địa hình tự nhiên, tạo mặt nền thuận lợi cho xây dựng.

Cao độ thiết kế bám sát địa hình hiện trạng, khu vực thiết kế tương đối thấp và bằng phẳng, thiết kế phải đảm bảo thoát nước mặt nhanh chóng, tránh ngập úng.

Thống nhất cao độ xây dựng, hướng dốc và thoát nước mặt so với mặt nền toàn khu vực.

Tạo mặt nền thuận lợi cho xây dựng và đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, không gây ngập úng cục bộ và tuân thủ kiến trúc cảnh quan của toàn khu.

Khu thiết kế tương đối bằng phẳng, chủ yếu là đắp do địa hình tương đối thấp.

**6.6.3. Hiện trạng**

* **Cao độ nền**
* Đia hình tương đối bằng phẳng, chênh lệch cao độ không nhiều.
* Hiện trạng cao độ tự nhiên nằm trong khoảng 2,50 ÷ 4,20m. Địa hình tương đối bằng phẳng.

Địa hình đa dạng: đất ở, ruộng vườn, kênh rạch, ao hồ.

* **Thoát nước mặt**
* Cống thoát nước mưa đã được xây dựng trên một số tuyến đường nội thị. Cống thoát nước chung với nước thải.
* Các tuyến đường chính đoạn đi qua khu ngoại thị, nước mưa tự thoát ra 2 bên nền đất tự nhiên.
* Nhìn chung hệ thống thoát nước mưa đã được xây dựng nhưng chưa hoàn chỉnh, một số chỗ đã xuống cấp, cần được quy hoạch, cải tạo và định hướng phân lưu rõ ràng khi tiến hành xây dựng đô thị.

**6.6.4. Giải pháp quy hoạch**

* **Giải pháp quy hoạch cao độ nền**

Theo quy hoạch vùng huyện và quy hoạch chung xây dựng khu vực Thị trấn Hậu Nghĩa, chọn cao độ nền xây dựng Hxd ≥ +4,00m.

Độ dốc nền thiết kế:

* Khu công trình công cộng và khu nhà ở : ≥ 0,4%
* Khu công viên cây xanh : ≥ 0,3%

Hướng đổ dốc: theo hướng dốc địa hình tự nhiên và từ giữa các tiểu khu ra chung quanh.

Tiến hành đắp nền với cao độ khống chế thấp nhất 2,50m. Tại những điểm có cao độ >4,00m, giữ nguyên cao độ hiện trạng.

Cao độ hiện trạng trung bình : 2,94m.

Cao độ đắp trung bình : 1,06m.

Khối lượng đắp trung bình : 13.174.740m3

* **Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa**

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

Hướng thoát: toàn khu vực chia làm nhiều lưu vực, thoát theo hướng dốc cục bộ đổ ra kênh rạch gần nhất như kênh N2, kênh Bà Sa, kênh Bàu Trai, trước khi dẫn ra sông Vàm Cỏ Đông về hướng tây.

Mạng lưới thoát nước được bố trí bám theo các trục giao thông, đồng thời bảo đảm kết nối và tính tự chủ trong đầu tư xây dựng cho dự án.

Sử dụng cống thoát BTCT tuyên chính có đường kính từ D600-D2000mm. Cống thoát nước mưa có đường kính >= D2000mm, sử dụng cống hộp.

Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống thoát nước cho các trục đường mở mới hoặc chưa xây dựng cống thoát.

Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,70m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.

**6.5.5. Thống kê hệ thống thoát nước mưa**

* Cửa xả nước mưa : 13 cửa xả tập trung.
* Cống BTCT D600 : 33.782m
* Cống BTCT D800 : 13.525m
* Cống BTCT D1000 : 6.487m
* Cống BTCT D1500 : 5.166m
* Cống BTCT D2000 : 18.391m

**6.7. Đánh giá môi trường chiến lược**

**6.7.1. Tổng quan**

**6.7.1.1. Phạm vi nghiên cứu của ĐMC**

* Vị trí, ranh giới khu đất

Ranh giới khu đất dự kiến lập quy hoạch phân khu có vị trí thuộc địa phận huyện Đức Hòa, bao gồm toàn bộ ranh giới Thị trấn Hậu Nghĩa hiện tại (bao gồm: Khu A, khu B, ấp Gò Cao, ấp Sò Đo) có giới hạn với tứ cận như sau:

* Phía Bắc : giáp xã Tân Mỹ.
* Phía Đông : giáp xã Đức Lập Thượng, xã Đức Lập Hạ.
* Phía Tây : giáp xã Tân Phú.
* Phía Nam : giáp xã Hòa Khánh Đông.
* Quy mô khu đất

Khu quy hoạch có diện tích khoảng 1.242,9 ha, trong đó có khoảng trên 268,15 ha là tổng diện tích các khu vực đã có dự án xây dựng.

**6.7.1.2. Nội dung nghiên cứu**

* Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.
* Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án quy hoạch.
* Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

**6.7.1.3. Phương pháp đánh giá**

* *Phương pháp khảo sát thực địa*

Khảo sát môi trường hiện trạng của khu vực quy hoạch về các môi trường đất, nước không khí, đất và môi trường tự nhiên.

* *Phương pháp điều tra xã hội học*

Được sử dụng trong quá trình điều tra xã hội học thông qua phiếu điều tra hoặc phỏng vấn trực tiếp lãnh đạo. Cách tiếp cận có sự tham vấn các bên liên quan được áp dụng trong tất cả quá trình thu thập thông tin.

* *Phương pháp so sánh*

Tổng hợp các số liệu thu thập được, so với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành. Từ đó rút ra những kết luận về ảnh hưởng hoạt động đầu tư xây dựng công trình và hoạt động của dự án đến môi trường, đồng thời đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động ô nhiêm môi trường.

* *Phương pháp tổng hợp xây dựng báo cáo*

Tổng hợp thông tin số liệu và viết báo cáo đánh giá môi trường chiến lược.

**6.7.1.2. Cơ sở pháp lý**

* Luật xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội thông ban hành ngày18/6/2014;
* Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội ngày 17/06/2009;
* Nghị định 37/2010/NĐ-CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
* Nghị định số 59/2007/NĐ-TTg ngày 09/04/2007 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý chất thải rắn.
* Nghị định số 21/2008/NĐ-CP của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP, ngày 09/08/2006 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
* Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2014 Về thoát nước và xử lý nước thải.
* Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
* Nghị định số 18/2015/NĐ-CP của Thủ tướng chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
* Quyết định 1216/QĐ-TTg năm 2012 phê duyệt Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 của Thủ tướng Chính phủ;
* Quyết định số 2149/QĐ-TTg ngày 17/12/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;
* Quyết định số 2139/QĐ-TTg ngày 05/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu”
* Quyết định số 153/2004/QĐ-TTG của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Định hướng chiến lược phát triển bền vững ở Việt Nam (Chương trình nghị sự 21 của Việt Nam);
* Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt (QCVN 08:2008/BTNMT)
* Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước ngầm (QCVN 09:2008/BTNMT)
* Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất (QCVN 03:2008/BTNMT)
* Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh: QCVN 05:2013/BTNMT.
* Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt: QCVN 14: 2008/BTNMT.
* Quy chuẩn tiếng ồn: QCVN 26:2010/BTNMT.

**6.7.2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch**

**6.7.2.1. Các vấn đề môi trường chính**

Các vấn đề môi trường cốt lõi được nhận diện là:

* Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn
* Chất lượng môi trường nước (nước mặt, nước ngầm)
* Cây xanh, cảnh quan
* Vệ sinh môi trường: Nước thải, chất thải rắn.
* Các vấn đề xã hội

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

**6.7.2.2. Các mục tiêu môi trường chính**

Bảng 25: Bảng tổng hợp các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu MT - XH

| **TT** | **Các vấn đề môi trường chính** | **Vấn đề môi trường liên quan** | **Mục tiêu môi trường và xã hội** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Chất lượng môi trường nước** |  |  |
|  | *Chất lượng nước mặt* | Ô nhiễm nguồn nước | Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt QCVN 08:2008/BTNMT |
|  | *Chất lượng nước ngầm* | Ô nhiễm nguồn nước | Tiêu chuẩn chất lượng nước ngầm QCVN 09:2008/BTNMT |
| 2 | **Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn** |  |  |
|  | Chất lượng không khí | Mức độ ô nhiễm không khí | Duy trì chất lượng không khí dưới mức QCVN 05:2013/BTNMT |
|  | *Tiếng ồn* | Mức độ tiếng ồn trong khu vực đô thị | Duy trì mức độ tiếng ồn dưới mức QCVN 26:2010/BTNMT |
| 3 | **Cây xanh cảnh quan** | Làm xáo trộn, phá vỡ các hệ sinh thái tự nhiên. | Bảo vệ hệ sinh thái còn lại  90% phố được trồng cây, tăng tỷ lệ đất công viên ở khu vực trung tâm đô thị so với năm 2000 (Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia)  Tăng 30% so với năm 2010 (1-4 m2/người) (Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030) |
| 4 | **Vệ sinh môi trường** |  |  |
|  | *Quản lý nước thải* | Ô nhiễm nước thải sinh hoạt | Đảm bảo nước thải sinh hoạt và đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT |
|  | *Quản lý chất thải rắn* | Ô nhiễm môi trường từ hoạt động thu gom và xử lý chất thải rắn không hợp vệ sinh | Đến năm 2020, 90% tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt đô thị phát sinh được thu gom và xử lý đảm bảo môi trường, trong đó 85% được tái chế, tái sử dụng, thu hồi năng lượng hoặc sản xuất phân hữu cơ (*chiến lược quốc gia về quản lý chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050*). |
|  | *Chất thải nguy hại* | Ô nhiễm từ chất thải nguy hại | 100% chất thải rắn y tế được thu gom để xử lý (*chiến lược quốc gia về quản lý chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050*). |
| 5 | **Các vấn đề xã hội** |  |  |
|  | *Dân số* | Di dân đô thị và nông thôn  Mật độ dân số đô thị | Giảm tỷ lệ tăng dân số  Giảm di dân từ nông thôn ra đô thị thông qua đô thị hóa nông thôn |
|  | *Sức khỏe cộng đồng* | Các bệnh hô hấp  Các bệnh qua đường nước | Giảm các bệnh truyền nhiễm và bệnh xã hội;  Nâng cao số lượng và chất lượng các dịch vụ y tế cho cộng đồng;  Cung cấp dịch vụ y tế cho cộng đồng.  Tỷ lệ dân số đô thị được cung cấp nước sạch 100% vào năm 2020 (*chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030*). |

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

* **Đánh giá hiện trạng môi trường**

1. *Hiện trạng chất lượng môi trường không khí và tiếng ồn*

Chất lượng môi trường không khí và tiếng ồn của khu vực chưa bị ô nhiễm.

1. *Hiện trạng chất lượng nước ngầm*

Hiện tại, nước sinh hoạt trên địa bàn Thị trấn Hậu Nghĩa đang sử dụng từ nguồn nước do công ty cấp nước Đức Hòa (trạm cấp nước tại Thị trấn Hậu Nghĩa,công suất 1.000 m³/ngđ).

Vấn đề nước ngọt cho toàn thị trấn là vấn đề bức xúc, việc khai thác nước ngầm từ các xã lân cận, bổ sung nguồn cấp và nâng công suất, mới đủ phục vụ cho đô thị mới mở rộng và phát triển trong tương lai.

1. *Hiện trạng quản lý nước thải*

Hiện chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung của đô thị.

Mạng lưới thoát nước chung. Đường cống D800 theo hệ thống có miệng xả. Tổng chiều dài đường cống thoát nước bẩn là: 7.230m.

Hệ thống vệ sinh đô thị còn yếu, nước thải sinh hoạt chảy trực tiếp ra sông, làm ô nhiễm môi trường dân cư sống ven sông, các nhà vệ sinh đều thải chất bẩn và rác sinh hoạt ra sông, rạch xung quanh.

1. *Hiện trạng quản lý chất thải rắn*

Khu vực quy hoạch hiện nay chưa có hệ thống thu gom chất thải rắn hoàn chỉnh. Tại các khu vực chợ tập trung, trên các trục đường khu phố, rác được thu gom bằng xe của công ty công trình công cộng.

1. *Hiện Trạng Tài Nguyên Sinh Học*

Thị trấn có khoảng 472,25ha đất sản xuất lúa, rau màu

* **Phân tích diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch**

Ngành nông nghiệp trong cơ cấu kinh tế của Huyện giảm dần, riêng Thị trấn Hậu Nghĩa do sự chuyển dịch lao động từ nông nghiệp sang dịch vụ thương mại, nên hiện nay lao động nông nghiệp cũng giảm dần do chuyển sang đất đất đô thị, có khuynh hướng dần đô thị hóa, một đô thị trong vùng phát triển thương mại dịch vụ thuộc vùng kinh tế trọng điểm Long An.

Các ngành sản xuất trên địa bàn Thị trấn Hậu Nghĩa như: lò nấu rượu, lò bánh mì, sản xuất cửa nhôm, gia công đồ mỹ nghệ, sản xuất cửa sắt, hàn gió đá, hàn tiện, trại cưa, xe nhang, gia công tủ ghế, đóng giày dép… chủ yếu là các doanh nghiệp tư nhân, quy mô nhỏ với trang thiết bị, công nghệ thủ công, phục vụ nhu cầu gia dụng cho các khu dân cư, trong tương lai gây ảnh hưởng đến môi trường đất, nước, không khí nếu không có quy hoạch.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Các yếu tố chính ảnh hưởng đến ô nhiễm** | **Các tác động ảnh hưởng đến xu hướng tương lai** |
| Gia tăng xe cộ và hoạt động đi lại | Việc tăng phương tiện giao thông cá nhân có thể làm xu hướng gia tăng NOx, HC và CO càng nghiêm trọng và có thể vượt QCVN, đặc biệt ở các khu vực dọc các tuyến đường chính, góp phần làm gia tăng các bệnh đường hô hấp. |
| Sản xuất nông nghiệp tự phát, chạy theo sản lượng | Việc sử dụng các loại thuốc tăng trưởng và bảo vệ thực vật gây ảnh hưởng đến nguồn nước mặt và nước ngầm. |
| Sản xuất công nghiệp | Chất thải rắn, nước thải công nghiệp ảnh hưởng đến môi trường đất, nước, không khí, ảnh hưởng đến môi trường dân cư khu vực xung quanh. Khu công nghiệp thu hút công nhân và dân nhập cư, phải có sự quản lý chặt chẽ để đảm bảo trật tự xã hội. |
| Quy hoạch phát triển giao thông, dự án đầu tư | Các dự án phát triển sẽ giảm số phương tiện qua các tuyến đường chính, đồng thời giảm tắc nghẽn giao thông khi hoàn thành, phát triển kinh tế xã hội. Tuy nhiên trong thời gian xây dựng sẽ làm tăng thêm hàm lượng bụi trong khu vực dự án |

Theo các xu hướng tương lai phân tích như trên, hàm lượng bụi tại các khu vực thực hiện quy hoạch, dọc các trục đường chính có thể tăng thêm, đặc biệt là trong mùa khô. Điều này gây ra những nguy cơ về sức khỏe con người và có thể gia tăng bệnh đường hô hấp, đặc biệt đối với trẻ em và người già.

Đối với việc quản lý và xử lý nước thải, dân cư tập trung ngày càng đông nên lượng nước thải cũng tăng lên. Lượng nước thải này nếu không được thu gom xử lý sẽ gây ra các tác động đến môi trường nước ngầm tại khu vực này.

Tình trạng khai thác nước ngầm quá mức làm giảm trữ lượng nước ngầm và nguy cơ gây ô nhiễm nguồn nước ngầm của khu vực.

Ngoài ra, quá trình xây dựng các dự án đầu tư sẽ phát sinh nước thải trong quá trình xây dựng và quá trình hoạt động của dự án.

* **Những vấn đề môi trường cần giải quyết**

Thiếu cây xanh tập trung, cây xanh dọc các tuyến giao thông để tạo cảnh quan và giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí.

Hạ tầng thoát nước chưa hoàn thiện, chưa có hệ thống xử lý nước thải đô thị, gây ô nhiễm môi trường nước mặt, nước ngầm.

Chất thải rắn chưa được thu gom triệt để, gây ảnh hưởng vệ sinh đô thị, ô nhiễm nguồn nước ngầm.

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

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

**Bảng 26: Bảng đánh giá sự phù hợp giữa định hướng mục tiêu qui hoạch với mục tiêu môi trường.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Mục tiêu qui hoạch** | **Ô nhiễm** | | | **Môi trường tự nhiên** | | | **Mục tiêu về xã hội, văn hóa** | | |
| BV Nguồn nước mặt | BV Nguồn nước ngầm | BVMT không khí | Bảo vệ cảnh quan | Bảo tồn nông nghiệp | Biến đổi khí hậu | Lao động việc làm | CL cuộc sống | Sức khỏe cộng đồng |
| 1 | Xây dựng mới thương mại dịch vụ, khu công nghiệp |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Công trình hành chính, dịch vụ công cộng xây dựng mới, |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Xây dựng mảng xanh trong khu ở, công viên tập trung, cây xanh cảnh quan |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Nâng cấp hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp thoát nước, xây dựng hệ thống xử lý nước thải |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Xung đột kiềm chế tuyệt đối |  | Hỗ trợ hoàn toàn |
|  | Xung đột kiềm chế đáng kể |  | Tác động không chắc chắn |
|  | Tác động tích cực hoặc hỗ trợ |  | Tác động không quan trọng |

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

Bảng 27: Bảng xác định tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường của các thành phần quy hoạch

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

* ***Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của các phương án quy hoạch xây dựng***
* *Phương án không*
* Nhà ở tự phát.
* Thiếu hạ tầng kỹ thuật đô thị như về giao thông quá hẹp cho với quy định hiện hành. Không có hệ thống cấp thoát nước. Chất thải rắn và nước thải chưa có nơi tập trung để xử lý giải quyết.
* Công viên cây xanh tập trung phục vụ công cộng chưa có, hầu hết các trục giao thông chính chưa được trồng cây xanh.
* Công trình công cộng chưa có.
* Khu sản xuất và nhà máy không được quy hoạch khu vực cụ thể gây khó khăn trong việc kiểm soát chất lượng nước thải, rác thải. Công nhân và dân nhập cư gây mất trật tự xã hội.
* Trên cơ sở liệt kê các yếu tố có ảnh hưởng đến môi trường của phương án không; Và trên cơ sở xác định phạm vi và quy mô từng tác động, việc tác động tích lũy đến môi trường khi không thực hiện quy hoạch được đánh giá thông qua phương pháp ma trận định lượng.
* *Phương án quy hoạch*
* Quy hoạch dựa trên cơ sở vừa cải tạo, nâng cấp các công trình có vị trí đảm bảo yêu cầu và phù hợp với chức năng; đồng thời xây dựng thêm các khu chức năng khác để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của dân cư.
* Nâng cấp tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới các tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau và các khu vực lân cận.
* Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
* Trên cơ sở liệt kê các yếu tố có ảnh hưởng đến môi trường của phương án quy hoạch; Và trên cơ sở xác định phạm vi và quy mô từng tác động, việc tác động tích lũy đến môi trường khi thực hiện quy hoạch được đánh giá thông qua phương pháp ma trận định lượng.
* ***Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng***

1. *Tác động từ đầu tư hạ tầng kỹ thuật.*

* *Độ ồn và bụi từ hoạt động xây dựng*

Khu vực đang xây dựng trong đô thị, nồng độ bụi vượt quá tiêu chuẩn là từ 10-20 lần. Theo WHO thì lượng phát thải khi sử dụng 1 tấn dầu đối với động cơ đốt trong tạo ra một lượng khí thải như sau: SO2 là 2,8kg, NO2 là 12,3kg, Hydrocacbon là 0,24kg và bụi là 0,94kg. Trung bình cứ san ủi 1m³ đất đá, cát, các phương tiện, thiết bị thi công phải tiêu tốn 0,37kg dầu/m3.Tiếng ồn trong giai đoạn này chủ yếu là do hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới (tham khảo mức ồn điển hình tại các công trường xây dựng ở Việt Nam tại bảng sau). Loại ô nhiễm này thường rất lớn vì trong giai đoạn này các phương tiện máy móc sẽ sử dụng nhiều hơn và hoạt động cũng liên tục hơn.

Bảng 28: Bảng Mức ồn điển hình ở các công trường xây dựng (đơn vị tính dBA)

| **Giai đoạn** | **Nhà ở** | | **Văn phòng, các công trình công cộng** | | **Nhà kho, khu dịch vụ** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| I | II | I | II | I | II |
| Phát quang | 83 | 83 | 84 | 84 | 84 | 83 |
| Đào đắp | 88 | 75 | 89 | 79 | 89 | 71 |
| Làm móng | 81 | 81 | 78 | 78 | 77 | 77 |
| Xây dựng | 81 | 65 | 87 | 75 | 84 | 72 |
| Hoàn tất | 88 | 72 | 89 | 75 | 89 | 74 |

Ô nhiễm tiếng ồn có thể phát sinh do:

* Thiết bị xây dựng, các loại máy (máy đóng cọc, máy đào, máy xúc…).
* Phương tiện vận chuyển như xe lu, xe chở đất đá, vật liệu xây dựng.

Bảng 29: Bảng độ ồn một số phương tiện vận tải

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Phương tiện vận chuyển, thiết bị thi công cơ giới** | **Mức ồn cách nguồn 1m  (dBA)** | | **Mức ồn cách nguồn 20m (dBA)** | **Mức ồn cách nguồn 50m (dBA)** |
|  | **Trung bình** |
| 1 | Xe lu | 72,0  74,0 | 73,0 | 47,0 | 39,0 |
| 2 | Máy kéo | 77,0  96,0 | 86,5 | 60,5 | 52,5 |
| 3 | Máy cạp đất | 80,0  93,0 | 86,5 | 60,5 | 52,5 |
| 4 | Xe tải | 82,0  94,0 | 88,0 | 62,0 | 54,0 |
| 5 | Máy nén khí | 75,0  87,0 | 81,0 | 55,0 | 47,0 |
| TCVN 5949 **-** 1998 (6  18h) | | 50  75 dBA | | | |
|  | | | | | |

Bảng 30: Bảng độ ồn một số thiết bị thi công

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Stt** | **Nguồn gốc phát sinh ồn** | **Mức ồn ở điểm cách máy 15m (dB)** |
| 1 | Còi ô tô | 90 |
| 2 | Máy ủi | 93 |
| 3 | Máy cưa tay | 98 **-** 105 |
| 4 | Máy khoan đá | 87 |
| 5 | Máy đập bê tông | 85 |
| 6 | Máy phát điện | 100 **-** 110 |
| 7 | Búa khoan bằng khí nén | 110 **-** 115 |

* *Ô nhiễm không khí từ phương tiện giao thông*
* Tính toán tải lượng các chất ô nhiễm do các phương tiện giao thông. Theo WHO, cần đánh giá với 04 thông số ô nhiễm và 03 loại phương tiện giao thông chủ yếu như ở bảng dưới. Tuy nhiên khi tính toán các tải lượng ô nhiễm nêu trên hai loại phương tiện xe buýt và xe gắn máy đã được quy đổi về xe ô tô với hệ số quy đổi về xe ô tô theo TCXDVN 104: 2007 -Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế.

Bảng 31: Bảng hệ số ô nhiễm đối với các loại xe của một số chất ô nhiễm chính.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Loại xe** | **CO (kg/1000km)** | **TSP(tổng bụi-muội khói)(kg/1000km)** | **SO2 (kg/1000km)** | **NOx (kg/1000km)** |
| **Loại ô tô con và xe khách** | 7,72 | 0,07 | 2,05S | 1,19 |
| **Xe tải động cơ Diezen>3,5 tấn** | 7,3 | 1,6 | 7,26S | 18,2 |
| **Xe tải động cơ điezen< 3,5 tấn** | 1 | 0,2 | 1,16S | 0,7 |
| **Mô tô và xe máy** | 16,7 | 0,08 | 0,57S | 0,14 |

* Khu vực nằm gần tuyến giao thông chính như quốc lộ 53, đường tránh đô thị, đường vành đai 2…là tuyến đường có mật độ giao thông cao nên môi trường không khí dễ bị ảnh hưởng bởi các phương tiện giao thông, đặc biệt là nồng độ NOx. Vì vậy trên các tuyến đường này cần có các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí như trồng cây xanh cách ly và cây xanh ven đường.
* Tiếng ồn: Hoạt động của các khu thương mại dịch vụ có thể gây ra tiếng ồn rất lớn (có thể kéo dài từ chiều tối tới nửa đêm) và thường xuyên, nguồn này ảnh hưởng nhiều đến sức khỏe dân cư và khả năng làm việc của nhân viên.

Bảng 32: Bảng tác động của các thành phần chất thải rắn gây ô nhiễm

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Thông số** | **Tác động** |
| 1 | Chất thải rắn thải hữu cơ (thực phẩm thừa, hư, rau củ quả, …). | * Khi phân huỷ phát sinh các chất khí gây mùi hôi, ruồi nhặng và các vi sinh vật gây bệnh… tác động đến chất lượng không khí xung quanh khu vực. * Ảnh hưởng sức khoẻ người dân trong khu vực cũng như dân cư khu vực kế cận. * Ảnh hưởng đến cuộc sống và các hoạt động kinh tế **-** xã hội khác trong vùng. * Ảnh hưởng mỹ quan đô thị. |
| 2 | Chất thải rắn vô cơ (giấy, nylon, nhựa, kim loại, thuỷ tinh, xà bần…) khó phân huỷ. | * Tích tụ lâu trong đất gây ô nhiễm môi trường đất. * Ảnh hưởng thẩm mỹ, mỹ quan, phá vỡ cảnh quan thiên nhiên khu vực. |
| 3 | Chất thải rắn y tế (bông băng, gạc, kim tiêm,…). | * Các vật phẩm y tế mang các vi khuẩn, vi trùng gây bệnh xâm nhập vào cơ thể con người gây bệnh và làm ô nhiễm môi trường nước, đất, không khí. * Lan truyền bệnh tật, do ruồi muỗi, côn trùng và phát tán các bệnh như: thương hàn, tả lỵ, sốt xuất huyết, sốt rét, sốt phát ban, viêm gan A và các bệnh truyền nhiễm khác. |
| 4 | Chất thải rắn nguy hại (pin, acquy, bao bì dược, hoá chất, dầu mỡ thải…). | * Thải vào môi trường gây ô nhiễm nguồn nước, đất. * Gây nguy hại cho sức khoẻ con người. * Ảnh hưởng tới hệ sinh thái. |

* Việc thu gom, tập kết chất thải rắn tại các điểm tập kết chất thải rắn cũng tiềm ẩn nguy cơ phát sinh dịch bệnh. Chất thải rắn sinh hoạt hằng ngày chứa nhiều chất hữu cơ, vô cơ và có nhiều chất độc hại khác nhau, và trong chất thải rắn thải sinh hoạt hằng ngày cũng đã có sẵn các mầm mống vi sinh vật gây bệnh. Nước rỉ rác từ rác lưu trữ cũng là môi trường thuận lợi để vi sinh vật phát triển, và làm mất mỹ quan đô thị.

1. *Tác động từ công trình xây dựng thuộc các khu chức năng (từ khu ở, khu công trình công cộng (trường học, thương mại …), y tế, công nghiệp ...)*

* Các tải lượng chất thải ra môi trường:
* Tổng lượng nước thải : khoảng 27.000m3/ngày.
* Tổng lượng chất thải rắn : khoảng 99 tấn/ngày.
* *Môi trường nước thải*

Trong khu quy hoạch chỉ có một loại nước thải bẩn chính là: nước thải sinh hoạt, chủ yếu là nước thải của dân cư sống và làm việc trong khu quy hoạch với khối lượng phát sinh khoảng 27.000 m3/ngđ. Các chất ô nhiễm đặc trưng bao gồm chất rắn lơ lửng, Amoni, Bod, COD, Coliform…

* *Chất thải rắn*
* Tổng lượng chất thải rắn thải sinh hoạt ước tính cho toàn khu vực quy hoạch là 99 tấn/ngày. Chất thải rắn thải sinh hoạt nếu không được thu gom xử lý kịp thời các chất hữu cơ sẽ bị phân hủy trong điều kiện tự nhiên tạo ra các hợp chất có mùi hôi như H2S, mercaptan… ảnh hưởng đến toàn khu vực.
* Các loại chất thải rắn là môi trường thuận lợi cho vi trùng phát triển và là nguồn phát sinh và lây lan các nguồn bệnh do côn trùng (ruồi, chuột, kiến, gián …),… ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe và sinh hoạt của con người và cảnh quan khu vực.
* *Môi trường khí thải, tiếng ồn*

Trong phạm vi khu dân cư, nguồn khí thải từ việc sử dụng nhiên liệu phục vụ nấu nướng cũng là một nguồn phát thải gây ô nhiễm. Nhiên liệu sử dụng cho nấu nướng chính là gas và điện. Khí thải phát sinh từ quá trình đốt gas phục vụ cho nấu nướng sẽ phát sinh khí NO2, CO2, CO… và trong quá trình chế biến thức ăn sẽ phát sinh hợp chất hữu cơ bay hơi (VOC).

Tải lượng ô nhiễm sinh ra do các hoạt động đun nấu là không lớn. Mặt khác thực tế cho thấy lượng khí thải phát sinh từ các quá trình nấu nướng là không đáng kể và nguồn ô nhiễm được phân tán trên diện tích rộng.

Ô nhiễm không khí đang là vấn đề cấp bách tại các đô thị. Ô nhiễm không khí ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng, là nguyên nhân gây ra các bệnh về đường hô hấp, ảnh hưởng đến môi trường.

* *Môi trường kinh tế - xã hội*

Tạo môi trường sống hiện đại, thân thiện môi trường.

Nâng cấp, cải tạo cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Khu dự án sẽ tập trung dân cư gây ảnh hưởng nhiều mặt tiêu cực xã hội khác:

Tăng mật độ giao thông trong khu vực, gây ô nhiễm không khí, ảnh hưởng sức khỏe.

Nguy cơ gây ô nhiễm môi trường do các loại chất thải sinh hoạt (chất thải rắn, nước thải, khói bụi, ngập lụt…) nếu không được quản lý tốt.

1. *Tác động từ chuyển đổi mục đích sử dụng đất*

Việc thay đổi mục đích sử dụng đất: chuyển từ đất trồng cây nông nghiệp sang khu trung tâm làm ảnh hưởng đến đa dạng sinh học tại khu vực. Giảm diện tích mặt nước, ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của khu vực.

1. *Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường*

Khi thực hiện quy hoạch chi tiết và triển khai các dự án, tùy vào quy mô và tính chất của từng dự án để xét có cần thực hiện đánh giá tác động môi trường cho riêng từng dự án theo quy định của Nghị định số 18/2015/NĐ-CP.

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

1. *Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan khu dân cư*

Các khu chức năng được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng và phân đợt xây dựng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

Tuân thủ qui định về chỉ giới giao thông, đường điện.

1. *Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị*

Hệ thống thu và xử lý nước thải, chất thải rắn: Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng.

Giao thông: Điều chỉnh hệ thống giao thông đối nội và đối ngoại cho phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch chung huyện Đức Hòa.

Cấp nước: 100% hộ dân cư được cung cấp nước sạch từ nhà trạm bơm cấp nước ngầm

1. *Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu*

Thiết kế độ cao nền là +2,3m.

Cải tạo hệ thống thoát nước, sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

**6.7.5. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường; kế hoạch quản lý và giám sát môi trường**

**6.7.5.1. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai**

* *Chất lượng môi trường nước*
* Kiểm soát việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận
* Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác xuống kênh rạch.
* Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bẩn riêng (cống ngầm).
* Nước thải sinh hoạt được đưa về trạm xử lý nước thải gần sông Tra, công suất Q1: 8.300m³/ngđ; Q2: 15.800m³/ngđ, đạt quy chuẩn 14:2008/BTNMT-Cột A trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.
* *Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn*
* Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.
* Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.
* Phương tiện giao thông đường bộ 1/2017 áp dụng tiêu chuẩn Euro 4.
* Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí, khuyến khích người dân trồng cây xanh trong khuôn viên nhà.
* *Quản lý chất thải*

***Nước thải:***

* Nước thải được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng (cống ngầm). Nước thải trong khu vực được phân luồng xử lý như sau:
* Nước thải sinh hoạt (khu dân cư xây dựng mới, khu dân cư cải tạo, cộng cộng, TMDV,...) từ nhu cầu tắm rửa, giặt giũ.... được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải bẩn (cống ngầm) đưa trực tiếp về tuyến ống thoát nước thải trên các tuyến đường.
* Nước thải từ nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại rồi trước khi theo hệ thống cống ngầm đưa về các tuyến ống thoát nước thải.
* Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bẩn riêng (cống ngầm).
* Nước thải sinh hoạt được đưa về trạm xử lý nước thải gần kênh Cầu Duyên, kênh thủy lợi N2 công suất Q1: 8.300m³/ngđ; Q2: 15.800m³/ngđ, đạt quy chuẩn 14:2008/BTNMT-Cột A trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.

***Chất thải rắn***

* Chất thải rắn trong khu quy hoạch chủ yếu là rác thải sinh hoạt và một phần rác thải nguy hại, được phân luồng xử lý như sau:
* Rác thải sinh hoạt (khu dân cư, hành chính, TMDV, công cộng,...): được phân loại tại nguồn, thu gom về điểm tập kết rác trong khu vực rồi đưa về khu xử lý chất thải rắn liên hợp (theo quy hoạch chung của huyện). Rác thải được phân loại tại nguồn như sau:
* Thùng chứa rác không tái chế: rác thực phẩm và chất hữu cơ dễ phân huỷ.
* Thùng chứa rác thải tái chế: các loại rác còn lại (ni lông, giấy, nhựa, thuỷ tinh, da, cao su, gỗ vải,...)
* Rác nguy hại: được thu gom vào các thùng chứa riêng (có dấu hiệu cảnh báo chất thải nguy hại) đảm bảo theo đúng thông tư 12/2006/TT-BTNMT và quyết định 23/2006/QĐ-BTNMT.
* Rác thải sẽ được thu gom bằng xe cơ giới hoặc thủ công tùy thuộc vị trí khu vực thu gom, và vận chuyển về trạm trung chuyển chất công suất 100 tấn/ngày, sau đó đưa về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Đa Phước.

**6.7.5.2. Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường.**

* **Quản lý môi trường**

Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lí nước thải, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.

Thành phần nước thải sau khi xử lý được khống chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14: 2008/BTNMT - giá trị C cột A. Hệ thống khống chế tự động để kiểm tra lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ được lắp đặt. Phương pháp này cho phép quản lý nồng độ đầu ra của các chất ô nhiễm từ hệ thống xử lý nước thải của Khu quy hoạch.

Cơ quan chức năng cùng các ban ngành liên quan tham gia thẩm định thiết kế cơ sở của đơn vị thiết kế để giám sát các hệ thống thu gom nước thải, xử lí nước thải, thu gom chất thải rắn theo yêu cầu chung bảo vệ môi trường khu vực.

Cơ quan quản lý môi trường Nhà nước sẽ thẩm định những hoạt động có liên quan tới môi trường của chủ đầu tư như hệ thống hạ tầng phục vụ, hệ thống thông thoáng và các hệ thống xử lý môi trường, phòng chống sự cố.

Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh…

Thường xuyên kiểm tra và bảo trì các thiết bị sản xuất, hệ thống khống chế ô nhiễm môi trường và hệ thống ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

* **Giám sát môi trường**

Tổ chức giám sát chất thải trong 2 giai đoạn:

* *Giai đoạn xây dựng:*
* Giám sát chất lượng không khí:
* Thông số: ồn, bụi, SO2, NO2,CO,THC.
* Địa điểm vị trí giám sát: 2 vị trí trong khu vực thi công xây dựng trong dự án, 2 vị trí ở các khu vực dân cư xung quanh dự án theo hướng gió (cách 200-300m).
* Thiết bị thu mẫu: thiết bị tiêu chuẩn.
* Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2013/BTNMT, QCVN 06:2009/BTNMT.
* Giám sát chất lượng nước mặt
* Thông số: pH, DO, COD, BOD, SS, tổng N, tổng P, vi sinh.
* Tần số khảo sát: trong suốt quá trình xây dựng.
* Thiết bị thu mẫu và phân tích: thiết bị tiêu chuẩn.
* Tiêu chuẩn phân tích và so sánh: QCVN 14: 2008/BTNMT- Cột A.
* Giám sát chất lượng chất thải rắn:
* Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển và xử lí theo đúng các quy định nhà nước hiện hành.
* Tiến hành giám sát số lượng, chủng loại và thành phần chất thải rắn thải.
* Tần số giám sát: trong suốt quá trình xây dựng.
* *Giai đoạn hoạt động*
* Giám sát chất lượng không khí
* Thông số: bụi, CO, SO2, NO2, NH3, H2S, THC, mùi hôi, tiếng ồn.
* Địa điểm vị trí giám sát: 1 vị trí đường giao thông.
* Tần số giám sát: 02 lần/năm.
* Thiết bị thu mẫu: thiết bị tiêu chuẩn.
* Tiêu chuẩn phân tích và so sánh: QCVN 05:2013/BTNMT, QCVN 06:2009/BTNMT.
* Giám sát chất lượng nước thải
* Thông số: pH, DO, COD, BOD, SS, NH4, NO3, NO2, dầu mỡ, Coliform…
* Địa điểm khảo sát: 2 điểm, trước và sau hệ thống xử lý nước thải tập trung.
* Tần số thu mẫu và phân tích: 2 lần/năm.
* Thiết bị thu mẫu: thiết bị tiêu chuẩn.
* Tiêu chuẩn phân tích và so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT- Cột A.
* Giám sát chất lượng chất thải rắn thải
* Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển và xử lí theo đúng các quy định nhà nước hiện hành.
* Tiến hành giám sát số lượng, chủng loại và thành phần chất thải rắn thải.
* Tần số giám sát: 2 lần/năm

**CHƯƠNG 7: NHỮNG HẠNG MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ, CÁC VẤN ĐỀ VỀ TỔ CHỨC THEO QUY HOẠCH**

**7.1. Luận cứ xác định danh mục ưu tiên đầu tư**

Các dự án phát triển đô thị Hậu Nghĩa được đưa ra dựa trên các quy hoạch: Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2030; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Đức Hòa đến năm 2030.

Các dự án phát triển đô thị thị trấn Hậu Nghĩa được đề xuất bao gồm:

- Nhóm dự án hạ tầng khung và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp tỉnh, vùng huyện qua địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa.

- Nhóm dự án hạ tầng khung và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật kết nối hệ thống đô thị trên địa bàn huyện.

- Nhóm dự án hạ tầng khung và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật chính đô thị.

**7.1.1. Cơ sở xác định danh mục đầu tư**

Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Quyết định số 2322/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 23/10/2009 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

**7.1.2. Nguyên tắc xác định danh mục đầu tư**

- Hạ tầng đô thị là một trong bốn lĩnh vực trọng tâm cần tập trung nguồn lực đầu tư, được xác định rõ trong Nghị quyết số 13-NQ/TW Hội nghị lần thứ tư Ban Chấp hành Trung ương Ðảng khóa XI về xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, nhằm đưa nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại vào năm 2020.

- Trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa, xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, góp phần phát triển hệ thống đô thị thị trấn Hậu Nghĩa bền vững, phù hợp với phát triển chung của huyện. Đồng thời tăng cường quản lý và phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, góp phần thực hiện thành công định hướng phát triển đô thị trong những năm tới, cần thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ.

- Do ảnh hưởng từ sự phát triển của thành phố Hồ Chí Minh, đặc biệt là khu vực kinh tế trọng điểm phía Tây thành phố Hồ Chí Minh, với trục ảnh hưởng theo đường N2, tỉnh lộ 823 và 825…thị trấn Hậu Nghĩa đã được đầu tư cơ sở hạ tầng cơ bản liên kết các khu vực phát triển. Do đó khối lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật khung và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thị trấn Hậu Nghĩa được ưu tiên đầu tư có nguồn vốn từ ngân sách địa phương cũng được giảm đáng kể.

- Các công trình hạ tầng cấp vùng tỉnh được ưu tiên đầu tư trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa được xác định theo các đồ án quy hoạch liên quan như: chương trình phát triển đô thị tỉnh Long An, quy hoạch xây dựng vùng huyện, các quy hoạch ngành…

- Danh mục ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng cấp vùng tỉnh chủ yếu gồm các công trình về giao thông như các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ, giao thông thủy trên sông Hậu Nghĩa, các tuyến đường dây cáp điện 220kV….trong đó ưu tiên đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông để tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế, xã hội của địa phương đồng thời làm khung xương để tiếp tục phát triển các cơ sở hạ tầng khác theo sau như cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc…

- Các công trình hạ tầng cấp vùng tỉnh được đầu tư từ chủ yếu từ vốn ngân sách trung ương, và ngân sách tỉnh, từ kêu gọi đầu tư và nguồn vốn ODA.

1. ***Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khung:***

* Các công công trình hạ tầng kỹ thuật khung gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của đô thị như các tuyến đường giao thông chính đô thị và các nhóm dự án hạ tầng khung khác như: bến bãi, trạm cấp nước, thoát nước, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải…
* Thứ tự ưu tiên đầu tư:
* Ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng giao thông khung kết nối các khu vực phát triển đảm bảo việc giao thông thuận tiện giữa các khu vực;
* Ưu tiên phát triển khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu đến các khu vực mở rộng;
* Danh mục ưu tiên đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật khung sắp xếp thứ tự theo các hạng mục và theo từng khu vực phát triển;
* Ưu tiên đầu tư các dự án theo các mục tiêu phát triển đô thị tại Quyết định 1659/QĐ- TTg ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ;
* Ưu tiên đầu tư các dự án theo các mục tiêu phát triển đô thị tại Nghi quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của UBTV Quốc hội.

1. ***Đối với các công trình đầu mối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị:***

* Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (các công trình đầu mối giao thông, cấp thoát nước, xử lý CTR, nghĩa trang, cấp điện, thông tin liên lạc…);
* Bến xe Hậu Nghĩa mới( quy mô khoảng 2 ha)
* Công trình đầu mối hạ tầng xã hội (giáo dục, văn hóa, y tế… );
* Thứ tự ưu tiên đầu tư:
* Ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng giao thông, cấp thoát nước, các công trình hành chính, y tế…;
* Ưu tiên phát triển khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu đến các khu vực mở rộng;
* Ưu tiên đầu tư các dự án theo các mục tiêu phát triển đô thị tại Quyết định 1659 /QĐ- TTg ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ;
* Ưu tiên đầu tư các dự án theo các mục tiêu phát triển đô thị tại Nghi quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của UBTV Quốc hội.

1. ***Giới hạn xác định danh mục ưu tiên đầu tư:***

* Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của đô thị thị trấn Hậu Nghĩa chỉ tập trung vào các dự chính đô thị và đô thị trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa

**7.2. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư**

Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của đô thị thị trấn Hậu Nghĩa chỉ tập trung vào các dự án chính đô thị và đô thị trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa.

* + 1. **Danh mục ưu tiên đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khung:**

Các công công trình hạ tầng kỹ thuật khung gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của đô thị như các tuyến đường giao thông chính đô thị và các nhóm dự án hạ tầng khung khác như: trạm cấp nước, thoát nước, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải…Danh mục ưu tiên đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khung được xác định trong giai đoạn 5 năm (định hướng đến năm 2020).

Các công trình hạ tầng kỹ thuật khung của trung tâm thị trấn Hậu Nghĩa bao gồm hệ thống giao thông, mạng lưới cống, cáp chính có tính chất kết nối giữa trung tâm thị trấn với các khu vực lân cận. Khu vực trung tâm thị trấn hiện được đầu tư hạ tầng kỹ thuật khá hoàn chỉnh nên định hướng đến năm 2020, ưu tiên phát triển số ít các hạng mục sau:

1. *Giao thông:*

* Mở rộng tuyến đường tỉnh 825,823 hiện hữu
* Đường Bàu Công, Ấp Chánh , 3/2, Võ Văn Nguyên, Võ Tấn Đồ cũng được xem như tuyến giao thông chính của đô thị.
* Nâng cấp, mở rộng tuyến đường Nguyễn Thị Hạnh
* Xây dựng tuyến kết nối trong đô thị Bắc- Nam trong thị trấn Hậu Nghĩa :

1. *Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:*

- Các công trình trong hạng mục chuẩn bị kỹ thuật bao gồm san lấp mặt bằng và hệ thống thoát nước mưa. Xây dựng hệ thống thoát nước mặt phải tuân theo tiến độ thi công của hệ thống giao thông đô thị.

- Khu vực trung tâm thị trấn Hậu Nghĩa đã đảm bảo cốt xây dựng theo quy hoạch, không chịu ảnh hưởng ngập lụt. Tuy nhiên,có một số khu vực như ven rạch Cầu Duyên, các tuyến kênh N1,N2 thỉnh thoảng bị ngập nhẹ cần san lấp đến cao độ thiết kế với khối lượng san nền phù hợp

- Hệ thống thoát nước mưa hiện hữu tại khu vực chủ yếu là thoát nước chung với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mưa trong tương lai sẽ được tách riêng với hệ thống thoát nước thải, đảm bảo thoát nước mưa nhanh chóng.

* San lấp các đoạn kênh rạch nhỏ không các tác dụng thoát nước,ứ đọng, thiếu thông suốt theo Quy hoạch sử dụng đất.
* Phát triển hệ thống kênh rạch hiện hữu,khai thông, kết nối với nhau theo Quy hoạch.
* Tiến hành nâng cấp hệ thống thoát nước mặt .
* Xây dựng tuyến cống thoát nước mặt

1. *Cấp thoát nước:*

Xây dựng các tuyến ống cấp thoát nước nhánh trên các trục đường khu vực tương ứng với giai đoạn đầu tư giao thông (Nguyễn Văn Nguyên, Võ Tấn Đồ,N1, Nguyễn Thị Hạnh…).

1. *Cấp điện*

Xây dựng các tuyến cáp hạ thế trên các trục đường khu vực tương ứng với giai đoạn đầu tư giao thông

Đầu tư xây dựng chiếu sáng đến từng ngõ hẻm đạt 90%.

1. *Thông tin liên lạc:*

Xây dựng các tuyến cáp thông tin phân phối trên các trục đường khu vực tương ứng với giai đoạn đầu tư giao thong

Hiện tại có trạm viễn thông trên đường 823 đặt công viên Võ Tấn Đồ, đã xây dựng mạng lưới cáp quang dọc đường 825, 823 và QL N2 đa phần là các tuyến cáp quang đi nổi và ngầm kết hợp.

Hệ thống thông tin liên lạc cho thị trấn Hậu Nghĩa bố trí đi nổi lâu dài sẽ được ngầm hóa và được cấp từ bưu điện trung tâm viễn thông Đức Hòa thông qua tuyến TTLL dọc đường đường tỉnh lộ 823 và các tuyến đường hiện hữu trong khu quy hoạch.

* + 1. **Danh mục ưu tiên đầu tư các công trình đầu mối HTKT và HT xã hội:**

***7.2.2.1. Công trình đầu mối hạ tầng xã hội:***

* Xây dựng các công trình công cộng đơn vị ở, đô thị.
* Xây dựng trường mầm non, tiểu học, THCS.
* Hoàn thiện hệ thống cây xanh các đơn vị ở.

***7.2.2.2. Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:***

* **Giao thông:**

Xây dựng vòng xuyến, trạm điều tiết giao thông tại nút giao thông.

Đầu tư xây dựng bến xe nằm trên đường 3/2 nối dài.

* **Cấp thoát nước:** Tại lưu vực thoát nước phía Nam thị trấn, ưu tiên đầu tư xây dựng trạm xử lý nước
* **Cấp điện**

Cải tạo các trạm biến áp 22/0,4kV hiện hữu trong khu vực Thị Trấn nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn điện khi đô thị phát triển.

Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4kV dọc tuyến đường kết nối Đức Hòa – Hậu Nghĩa và tuyến tránh thị trấn cung cấp nhu cầu phụ tải khu vực.

**7.3. Giải pháp thực hiện:**

7.3.1. **Giải pháp về cơ chế chính sách:**

- Đẩy mạnh cải cách hành chính, củng cố và kiện toàn cơ cấu tổ chức và hoạt động của bộ máy chính quyền địa phương các cấp, nâng cao hiệu lực quản lý và hiệu quả điều hành, năng lực của các cơ quan bảo vệ pháp luật, tạo môi trường đầu tư, môi trường kinh doanh thông thoáng, thuận lợi nhằm thu hút các nhà đầu tư từ bên ngoài và huy động các nguồn lực đầu tư đặc biệt là công nghiệp tại địa phương. Phát triển dịch vụ tư vấn pháp lý để nâng cao năng lực hội nhập của doanh nghiệp

- Tiếp tục rà soát các quy định, chính sách về đầu tư, kinh doanh để sửa đổi các nội dung không đồng bộ, thiếu nhất quán, sửa đổi các quy định còn bất cập, chưa rõ ràng liên quan đến thủ tục đầu tư và kinh doanh.

- Tiếp tục cụ thể hóa các chính sách về các ưu đãi khuyến khích đầu tư vào các lĩnh vực: phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật (cấp thoát nước, môi trường đô thị,…), phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người có thu nhập thấp; xây dựng công trình phúc lợi (nhà ở, bệnh viện, trường học, văn hoá, thể thao) cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp đã được các cơ quan ban hành để có thể áp dụng vào tình hình thực tế.

- Tiếp tục rà soát các dự án đã cấp giấy chứng nhận đầu tư, trên cơ sở đó có biện pháp hỗ trợ, tập trung tháo gỡ vướng mắc và tạo điều kiện để dự án sớm triển khai;

- Cần tiếp tục thực hiện thành công Đề án đơn giản hoá thủ tục hành chính trên các lĩnh vực quản lý nhà nước để tiếp tục thu hút vốn đầu tư.

- Tiếp tục nâng cao hiệu quả việc phòng, chống tham nhũng, tiêu cực và tình trạng nhũng nhiễu đối với nhà đầu tư. Đề cao tinh thần trách nhiệm cá nhân trong xử lý công việc, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí ở các cơ quan quản lý nhà nước của địa phương.

- Tăng cường hiệu quả liên kết hợp tác với các địa phương trong khu vực, đặc biệt là các địa phương có tiềm năng hợp tác phát triển kinh tế như thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh ĐBSCL, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, nâng cao hiệu quả hoạt động xúc tiến đầu tư, thương mại, và du lịch ở trong khu vực.

- Duy trì cơ chế đối thoại thường xuyên giữa lãnh đạo các đơn vị, các ngành với các nhà đầu tư để xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện chính sách và pháp luật hiện hành. Đảm bảo các dự án hoạt động hiệu quả, nhằm tiếp tục củng cố lòng tin của các nhà đầu tư đối với môi trường đầu tư kinh doanh tại địa phương, tạo hiệu ứng lan toả và tác động tích cực tới nhà đầu tư mới.

* + 1. **Giải pháp huy động nguồn vốn:**

**a. Đối với nguồn vốn đầu tư từ ngân sách:**

- Vốn ngân sách nhà nước (bao gồm ngân sách tỉnh và ngân sách huyện, thị trấn): Ngoài các nguồn vốn đầu tư cho các dự án của tỉnh trên địa bàn, thị trấn Hậu Nghĩa có thể áp dụng cơ chế về hỗ trợ ngân sách nhà nước và thực hiện tốt các cơ chế, chính sách theo Quyết định số 26/2008/QĐ - TTg ngày 05/02/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội đối với các tỉnh, thành phố vùng Đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2010.

- Tranh thủ nguồn vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ tỉnh xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật như: cấp nước sinh hoạt, mở rộng mạng lưới giao thông, điện lưới, kết cấu hạ tầng xã hội khác... Quản lý tốt, sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn trên.

- Đối với nguồn vốn ngân sách huyện cần thực hành tiết kiệm, sử dụng có hiệu quả và tăng tỉ lệ tích lũy. Ngành tài chính, ngân hàng tích cực tìm mọi biện pháp nhằm tạo nguồn thu và khai thác tốt các nguồn thu, chống thất thu (đặc biệt là thuế) đối với việc quản lý các cơ sở sản xuất và kinh doanh nhằm tăng thu cho ngân sách địa phương.

- Đồng thời thực hiện thu - chi ngân sách hợp lý, thực hành tiết kiệm để tăng tích luỹ, tạo thêm nguồn đầu tư chủ động của tỉnh.

**b. Đối với các nguồn vốn tín dụng của Nhà nước:**

- Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, cần xây dựng các dự án khả thi phù hợp với tiềm năng phát triển địa phương để tạo điều kiện thu hút nguồn vốn ngân hàng. Đặc biệt đối với các dự án đầu tư cho sản xuất trên địa bàn; xây dựng những dự án sản xuất kinh doanh có quy mô lớn để khai thác thế mạnh vốn có của địa phương. Tranh thủ khai thác các nguồn vốn điều chuyển từ Trung ương, từ các dự án, từ Ngân hàng Phát triển, ... với nguồn vốn trung dài hạn và mức lãi suất hợp lý để đầu tư vào các dự án phát triển tại tỉnh.

- Bên cạnh đó để huy động được các nguồn vốn trung dài hạn từ ngân hàng cho đầu tư phát triển tại tỉnh, đòi hỏi cần xây dựng đồng bộ các giải pháp để nâng cao năng lực cho các doanh nghiệp trên địa bàn, cùng với việc tạo điều kiện thuận lợi về cơ sở vật chất, hạ tầng và các điều kiện khác... để thu hút các dự án đầu tư trong tỉnh.

- Tạo cơ chế hỗ trợ một phần lãi suất cho các tổ chức khi các tổ chức vay vốn để đầu tư vào các dự án quan trọng có khả năng thu hồi vốn (đầu tư khu công nghiệp, các dịch vụ môi trường, vệ sinh công cộng, thoát nước...) trong phạm vi và khả năng của ngân sách tỉnh,thị trấn và theo quy định của pháp luật.

- Vốn từ quỹ đất: Giá (quyền sử dụng) đất và các bất động sản tại thị trấn Hậu Nghĩa là một nguồn thu tiềm năng cần khai thác để tạo vốn xây dựng đô thị. Cần huy động nguồn lực này thông qua những chế tài kiểm soát nghiêm ngặt.

**c. Đối với vốn của doanh nghiệp Nhà nước và của dân:**

- Khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để huy động các thành phần kinh tế trên địa bàn thị trấn hoặc nguồn đầu tư bên ngoài đầu tư phát triển sản xuất, thực hành tiết kiệm.

- Huy động vốn tự có trong dân, các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp trên địa bàn đầu tư cho phát triển sản xuất, kinh doanh. Theo phương thức "Nhà nước và Nhân dân cùng làm", huy động mọi nguồn vốn để đầu tư nâng cấp, sửa chữa các tuyến đường giao thông, thủy lợi, điện, nước, xây dựng các công trình công cộng, trồng rừng...

- Động viên, khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư vốn phát triển kinh tế hộ gia đình, kinh tế trang trại, để trồng các cây công nghiệp ngắn và dài ngày, cây ăn quả, chăn nuôi bò, lợn, gia cầm; đầu tư phát triển các cơ sở chế biến nông, lâm sản, khôi phục các nghề truyền thống địa phương; các lĩnh vực thương mại, dịch vụ và phục vụ du lịch.

- Đẩy mạnh thực hiện có hiệu quả các chính sách thu hút các nguồn lực phát triển kết cấu hạ tầng, hỗ trợ phát triển doanh nghiệp, chính sách xã hội hóa, chính sách phát triển khoa học công nghệ… phát huy tối đa các nguồn lực, đặc biệt là ưu tiên nội lực với tinh thần “tự lực cánh sinh”.

- Có chính sách ưu tiên về thuế để khuyến khích tối đa những doanh nghiệp, cá nhân đầu tư phát triển sản xuất, kinh doanh trên địa bàn thị trấn. Đồng thời khuyến khích các cơ sở sản xuất, tư nhân huy động vốn tự có, vốn góp cổ phần để mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh.

**d. Đối với các nguồn vốn bên ngoài (từ trung ương, tỉnh và nước ngoài):**

- Nghiên cứu, đề xuất chính sách vận động, thu hút đầu tư đối với các doanh nghiệp. Tiếp tục củng cố và xây dựng cơ quan xúc tiến đầu tư và hỗ trợ doanh nghiệp để đáp ứng được nhu cầu thực tế.

- Tiếp tục rà soát và xây dựng thông tin chi tiết về dự án đối với danh mục kêu gọi đầu tư để làm cơ sở cho việc kêu gọi các nhà đầu tư;

- Tham gia tích cực các Chương trình xúc tiến đầu tư quốc gia.

- Huy động và khai thác tốt nhất các nguồn vốn từ Trung ương, tỉnh và nước ngoài, nhất là nguồn vốn ODA, FDI. Tranh thủ sự đầu tư giúp đỡ của các tổ chức trong và ngoài nước đầu tư cho các chương trình, dự án trọng điểm, ưu tiên cho các công trình giao thông, thủy lợi các dự án trong khu kinh tế, khu công nghiệp và khu du lịch, dịch vụ, hạ tầng đô thị.

- Thực hiện lồng ghép hợp lý giữa các chương trình, dự án, tránh trùng lặp, gây lãng phí. Quy hoạch phát triển các ngành, các vùng lãnh thổ, lập các dự án khả thi, tạo sự hấp dẫn để thu hút đầu tư bằng các nguồn hỗ trợ trung ương, từ tỉnh, tỉnh ngoài và đầu tư nước ngoài cùng liên doanh, liên kết phát triển sản xuất nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội của thị trấn.

- Có chính sách miễn hoặc giảm tiền thuê đất hoặc một số những lệ phí đối với những dự án đầu tư bên ngoài trong những năm đầu hoạt động hoặc đối với những dự án đầu tư vào các vùng khó khăn. Mạnh dạn mở cửa đón các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư trực tiếp vào các dự án phát triển công nghiệp của thị trấn.

1. **Giải pháp về nguồn nhân lực:**

- Tạo mọi điều kiện thuận lợi để thu hút các dự án nhằm đào tạo lao động ở các trình độ, góp phần thực hiện mục tiêu nâng cao tỷ lệ lao động qua đào tạo.

- Điều chỉnh chuyển dịch cơ cấu lao động theo tốc độ chuyển dịch cơ cấu kinh tế; nâng cao trình độ lao động, đặc biệt là đối với người nông dân bị thu hồi đất sản xuất để giao cho dự án.

- Tạo các cơ chế chính sách xã hội để các doanh nghiệp tạo điều kiện về chỗ ở cho công nhân.

- Xây dựng quy hoạch phát triển nguồn nhân lực của đô thị theo hướng cơ bản đáp ứng tốt nhu cầu về lao động trong các ngành nghề, bảo đảm hợp lý giữa đào tạo và cung ứng nguồn nhân lực trong và ngoài đô thị.

- Coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng, quy hoạch và bố trí sử dụng cán bộ nhất là đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý; phát hiện, bồi dưỡng tài năng trẻ trong hàng ngũ cán bộ công chức quản lý nhà nước và quản lý kỹ thuật. Xây dựng và đào tạo cán bộ chuyên ngành quy hoạch đô thị và quy hoạch kinh tế phục vụ công tác quản lý đô thị.

- Kết hợp đào tạo mới, đào tạo lại, tranh thủ các nguồn tài trợ, học bổng, khuyến khích du học tự túc để tăng nhanh lực lượng công nhân kỹ thuật lành nghề, chuyên gia khoa học công nghệ, văn hoá, nhà kinh doanh, quản lý giỏi, đội ngũ công chức có năng lực. Dành một khoản kinh phí hợp lý, thoả đáng để khuyến khích đào tạo cán bộ, thu hút nhân lực chất lượng cao từ bên ngoài vào làm việc tại đô thị.

- Chuyển dịch cơ cấu hoạt động của nguồn nhân lực theo hướng tăng tỷ trọng số người đi học ở các cấp và ngành nghề còn thiếu. Đẩy nhanh quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động theo ngành.

- Phát triển nguồn nhân lực, ưu tiên đào tạo tại chỗ, cán bộ nữ, cán bộ là người dân tộc thiểu số để vận động người dân thực hiện tốt các chủ trương chính sách của Đảng và nhà nước. Tăng cường đầu tư hoàn thiện trường dạy nghề tỉnh, đầu tư các trường dạy nghề của huyện để tăng nhanh số lượng và chất lượng lao động được đào tạo nghề, nhất là các nghề tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông lâm sản.

- Đẩy mạnh xã hội hóa giáo dục, đào tạo nhằm tăng cường hơn nữa đầu tư cho giáo dục, đào tạo; khuyến khích các hoạt động xã hội về khuyến học, khuyến tài, xây dựng xã hội học tập.

- Bố trí sử dụng cán bộ đúng ngạch bậc, vị trí công tác, ngành nghề chuyên môn đào tạo để phát huy năng lực công chức.

- Đối với các dự án thuộc lĩnh vực, ngành nghề trong danh mục ưu đãi đầu tư, hỗ trợ doanh nghiệp tìm kiếm nguồn nhân lực tại địa phương, có các chính sách ưu đãi, khuyến khích .

**CHƯƠNG 8: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ**

**8.1. Kết luận**

Việc lập quy hoạch phân khu thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đảm bảo tuân thủ các định hướng đã đề ra trong đồ án quy hoạch vùng huyện Đức Hòa,đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Nghĩa

Đồ án quy hoạch phân khu thị trấn Hậu Nghĩa phù hợp với điều kiện tự nhiên, điều kiện hiện trạng khu vực lập quy hoạch cũng như tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Đồ án quy hoạch xây dựng mới gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, định hướng tổ chức không gian kiến trúc, định hướng hệ thống hạ tầng xã hội, nâng cao điều kiện môi trường sống và kiến trúc cảnh quan đô thị, mang tính khả thi cao và hướng tới sự phát triển bền vững.

Đồ án quy hoạch phân khu thị trấn Hậu Nghĩa được phê duyệt góp phần định hướng xây dựng khu dân cư hiện hữu nông thôn thành các khu dân cư đô thị với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh phục vụ dân sinh. Các khu đô thị hiện hữu được chỉnh trang, nâng cao các cơ sở vật chất, hạ tầng, cảnh quan và môi trường sống hiện hữu.

Đồ án đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn quy phạm hiện hành về Quy hoạch xây dựng, đảm bảo các dự án đang triển khai trong khu vực, góp phần phủ kín quy hoạch và định hướng khai thác sử dụng đất có hiệu quả. Đây là cơ sở tiến hành lập đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn khu vực, là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo theo pháp luật hiện hành.

**8.2. Kiến nghị**

Việc thực hiện đồ án cần có sự hợp tác, phối hợp đồng bộ của các cơ quan ban ngành liên quan để đảm báo quá trình triển khai thực hiện nhanh chóng và phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Long An, Sở Xây dựng tỉnh Long An xem xét, có ý kiến, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để địa phương có thể triển khai những bước tiếp theo và là cơ sở quản lý, thực hiện theo quy hoạch.

# PHẦN 3 : PHẦN PHỤ LỤC

- CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ, BẢNG BIỂU LIÊN QUAN

- CÁC BẢN VẼ A3 THU NHỎ KÈM THEO

1. PHỤ LỤC 1 : Các văn bản pháp lý liên quan.
2. PHỤ LỤC 2 : Các cơ sở tính toán lập quy hoạch và phương án thiết kế sơ bộ.
3. PHỤ LỤC 3 : Bảng quy định tối thiểu đối với các công trình dịch vụ đô thị cơ bản trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01/2008.

4. PHỤ LỤC 4 : Bảng thống kê hiện trạng giao thông

**PHỤ LỤC 1**

**CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN**

1. Quyết định số 2822/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
2. Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
3. Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 23/10/2009 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
4. Quyết định số 10251/QĐ-UBND ngày 8/12/2017 về việc Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa tỉnh Long An

**PHỤ LỤC 2**

**CÁC CƠ SỞ TÍNH TOÁN LẬP QUY HOẠCH**

1. Cơ sở tính toán.
2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất,hạ tầng kỹ thuật toàn khu
3. Cơ cấu sử dụng đất

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

**1. Cơ sở tính toán**

**Quy mô dân số:**

***\* Tổng cộng quy mô dân số là : khoảng 50.000người.***

**-Đất ở:** gồm có 4 loại đất ở chính:

+ ***Đất ở hiện hữu chỉnh trang***: gồm các khu dân cư đô thị hiện hữu của Thị trấn, được định hướng chỉnh trang, cải tạo

+ ***Đất ở xây dựng mới*** : được định hướng sẽ xây dựng mới ( với những dân cư hiện hữu trước quy hoạch thì vẫn giải quyết các quyền lợi về nhà đất bình thường)

+ ***Đất ở hỗn hợp*** :  khu đất sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau. Ví dụ ở kết hợp kinh doanh dịch vụ hoặc sản xuất… ( với những dân cư hiện hữu trước quy hoạch thì vẫn giải quyết các quyền lợi về nhà đất bình thường)

+ ***Đất dự trữ phát triển*** :là đất ở +thương mại dịch vụ + khác, để phát triển dài hạn, khi có nhu cầu phát triển đô thị, phủ kín quy hoạch và quy mô dân số tăng trưởng( với những dân cư hiện hữu trước quy hoạch thì vẫn giải quyết các quyền lợi về nhà đất như trước)

**-Đất giáo dục:**

* Đất giáo dục: theo QCXDVN 01-2008/BXD, số học sinh tính trên quy mô dân số 50.000 người gồm có:
* *Trường dạy nghề = 50.000 x 40/1.000 = 2000 học sinh;*
* *Học sinh THPT = 50.000 x 40/1.000 = 2000 học sinh;*
* *Học sinh THCS = 50.000 x 55/1.000 = 2750 học sinh;*
* *Học sinh tiểu học = 50.000 x 65/1.000 = 3250 học sinh;*
* *Học sinh mầm non = 50.000 x 50/1.000 = 2500 học sinh;*

Chỉ tiêu diện tích 15m²/ học sinh, tổng diện tích tối thiểu cần đáp ứng:

* Trường dạy nghề = 2000 x 15 = 30000 m² (3 ha);
* Trường THPT = 2000 x 15 = 30000 m² (3 ha);
* Trường THCS = 2750 x 15 = 41250 m² (4,125 ha);
* Trường tiểu học = 3250 x 15 = 48750 m² (4,875 ha);
* Trường mầm non = 2500 x 15 = 37500 m² (3,75 ha).

Theo đó, đất giáo dục trong khu quy hoạch được bố trí như sau:

* Trường mầm non: bố trí mỗi đơn vị ở 1 - 2 trường mầm non có quy mô diện tích khoảng 0,7 – 1 ha/trường, tổng cộng khoảng 6-10 trường;
* Trường tiểu học: bố trí mỗi đơn vị ở 1 trường tiểu học có quy mô diện tích khoảng 1,0 ha trường, bán kính phục vụ trong khoảng 500m, tổng cộng 6 trường;
* Trường trung học cơ sở: Bố trí 1 trường phục vụ cho 1-2 đơn vị ở, quy mô diện tích khoảng 1ha/ trường, tổng cộng khoảng 6-7 trường.
* Trường phổ thông trung học và trường dạy nghề: bố trí khoảng 2 trường THPT và 2 trường dạy nghề, bố trí đảm bảo tối đa 20.000 dân/ trường. (1.5 – 2 ha)

**- Đất cây xanh – thể dục thể thao:**

* Đất cây xanh đơn vị ở: diện tích cây xanh đơn vị ở tối thiểu cho 50 000 dân: 10 ha.
* Đất cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở : diện tích cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở tối thiểu 25 ha;
* Đất thể dục thể thao đơn vị ở : có thể kết hợp với đất cây xanh, diện tích tối thiểu: 2,5 ha., công trình tối thiểu 0,3 ha
* Sân thể thao cơ bản ( đô thị) : 3 ha
* Sân vận động : 4ha
* Trung tâm TDTT: 4 ha

**- Đất y tế:**

* Trạm y tế đơn vị ở : 3ha, khoảng 6-7 trạm
* Phòng khám đa khoa : 1 công trình, diện tích tối thiểu 0,3 ha
* Bệnh viện đa khoa : 50000:1000x4=200 ngườix100 m²=20000 m² =2ha
* Nhà hộ sinh : 50000x0.5:1000x3-750 m² =0,075ha

**- Đất thương mại, hành chính, văn hóa:** đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng.

1. Thư viện :1 công trình 0,5 ha
2. Bảo tàng :1ha
3. Triển lãm : 1ha
4. Nhà hát : 1ha
5. Cung văn hóa : 0,5 ha
6. Cung thiếu nhi : 1 ha
7. Chợ :

* Đơn vị ở : 5 công trình 0,2x5=1ha
* Đô thị : 1 công trình 0,8ha

**2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đồ án quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Hậu Nghĩa:**

Diện tích khu quy hoạch : 1.242,9 ha

Quy mô dân số : 50.000 người

+ Mật độ xây dựng toàn khu : khoảng 29,8 %;

+ Hệ số sử dụng đất toàn khu : 2,4 lần;

+ Tầng cao thiểu – tầng cao tối đa : 1 - 15 tầng ;

+ Đất đơn vị ở (quy chuẩn: 8-50 m²/người) : 49,85 m²/người;

+ Đất cây xanh,TDTT(quy chuẩn: ≥ 7,5m²/người) : 17,12 m²/người , trong đó:

* Đất cây xanh - TDTT ngoài đơn vị ở : 14,61 m²/người (quy chuẩn: 5 m²/người);
* Đất cây xanh, TDTT cấp đơn vị ở: 2,51 m²/người (quy chuẩn: ≥ 2,5 m²/người)

+ Đất công trình công cộng:

* Đất CTCC cấp đô thị : đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành.
* Đất CTCC cấp đơn vị ở : 7,17 m²/người, bao gồm:

- Đất giáo dục cấp đơn vị ở : 5,6 m²/người (quy chuẩn: ≥ 2,7 m²/người)

- Đất y tế cấp đơn vị ở : 0,88 m²/người (quy chuẩn: ≥ 0,5 m²/người).

**Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

Đất giao thông đô thị: đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Chỉ tiêu cấp – thoát nước : 100-150 lít/người.ngày đêm.

+ Chỉ tiêu cấp điện : 1.000-1.500 kWh/người.năm.

+ Thông tin liên lạc : 1 ÷ 2 điện thoại/hộ.

+ Rác thải : 0,9 ÷ 1,0 kg/người.ngày đêm.

**Các chỉ tiêu đối với từng loại đất:**

* *Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 90%;
  + Hệ số sử dụng đất tối đa : 4,5 ;
  + Tầng cao tối đa : 5 tầng;
* *Đất hỗn hợp (ở+TMDV+khác):*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 60%;
  + Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,6 ;
  + Tầng cao tối đa : 6 tầng;
* *Đất ở xây dựng mới :*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 80%;
  + Hệ số sử dụng đất : 4,0 ;
  + Tầng cao tối đa : 5 tầng;
* *Đất ở dự trữ, phát triển dài hạn :*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 60% (xây dựng mới) và 70% (cải tạo chỉnh trang)
  + Hệ số sử dụng đất : 1,8 và 2,1 ;
  + Tầng cao tối đa : 3 tầng;
* *Công trình hành chính, cơ quan:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
  + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2 lần;
  + Tầng cao tối đa : 3 tầng;
* *Công trình công cộng, TMDV:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
  + Hệ số sử dụng đất : 10 lần;
  + Tầng cao tối đa : 25 tầng;
* *Đất y tế:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
  + Hệ số sử dụng đất : 3,2 lần;
  + Tầng cao tối đa : 8 tầng;
* *Công trình hạ tầng kỹ thuật:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
  + Hệ số sử dụng đất : 0,4 lần;
  + Tầng cao tối đa : 1 tầng;
* *Các khu công viên cây xanh:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 5%;
  + Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần;
  + Tầng cao tối đa : 1 tầng;
* *Các khu thể dục thể thao:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 10%;
  + Hệ số sử dụng đất : 0,2 lần;
  + Tầng cao tối đa : 2 tầng.
* *Đất tôn giáo, di tích:*
  + Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
  + Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần;
  + Tầng cao tối đa : 3 tầng.

**3. Cơ cấu sử dụng đất**

\* Phân khu đô thị

Phát triển theo mô hình chuỗi khu đô thị,với trục xương sống là đường tỉnh 825, cấu trúc dựa trên khung trục giao thông chính đô thị

* Trục dọc chính : đường tỉnh 825
* Trục ngang chính : đường tỉnh 823, Bàu Công, Ấp Chánh, Nguyễn Thị Hạnh.
* Trục cảnh quan : đường Nguyễn Văn Nguyên, Võ Tấn Đồ,3/2
* Hình thành các khu vực đô thị theo trục đường tỉnh 825
* Tiếp cận đường vành đai 4 của thành phố Hồ Chí Minh và cũng là Tuyến N2 đi ngang góc của thị trấn Hậu Nghĩa và nối với Khu công nghiệp Đức Hòa III qua Đường Tỉnh 823.
* Đô thị phát triển mở rộng hướng về phía Bắc và Nam của thị trấn tạo điều kiện phát triển khu dân cư mở rộng trong tương lai, mở rộng vùng đô thị theo các trục giao thông chính.

**Thị trấn Hậu Nghĩa được chia thành 3 khu vực đô thị** (lấy rạch Cầu Duyên và đường Nguyễn Thị Hạnh làm ranh giới giữa 3 khu vực) **để dễ quản lý , kiểm soát với 8 đơn vị ở cùng các khu chức năng đô thị khác**

* ***Khu vực I :***

- Diện tích : 350,0545 ha

- Dân số : 17.000 người

- Tầng cao : 1-15 tầng

- Khu đô thị chính trị, hành chính, kinh tế, thương mại. dịch vụ của huyện Đức Hòa

* Trung tâm hành chính, chính trị cấp huyện, cấp thị trấn.
* Hệ thống công trình DVCC cấp đô thị và ngoài đô thị.
* Trục cảnh quan ven rạch Cầu Duyên, tổ chức không gian mang tính đặc trưng cho đô thị
* Đất ở hiện hữu, ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang và ở mới
* Công viên cấp đô thị, khu liên hiệp thể dục thể thao cấp huyện

- Khu đô thị phát triển mới, định hướng phát triển ở mật độ trung bình và thấp (nhà phố kết hợp thương mại, biệt thự ), thương mại dịch vụ ( đất hỗn hợp ở+thương mại dịch vụ) nằm ở vị trí chiến lược ngã tư ĐT 823 và đường Nguyễn Thị Hạnh nối dài và đối diên với khu liên hiệp thể dục thể thao cấp huyện.

- Trường trung học phổ thông Nguyễn Công Trứ xây dựng mới, quy mô 3,4ha.

* ***Khu vực II :***

- Diện tích : 419,255 ha

- Dân số : 18.000 người .

- Tầng cao : 1 – 15 tầng

- Khu vực ở giữ hiện trạng kết hợp xây dựng mới, khu vực có trục thương mại 3/2 nối dài đi qua, thúc đẩy phát triển thương mại dịch vụ, tham quan, thu hút dân cư, dự án đầu tư vào.

- Trục 3/2 kết nối khu vực đô thị hiện hữu, khu liên hiệp thể dục thể thao, khu thương mại cấp đô thị, khu công viên bách thảo, công viên chuyên đề cấp đô thị

- Khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp ở tái định cư,ở mới, khu vực có công viên cấp đô thị nằm cạnh rạch Cầu Duyên, Bệnh viện cấp đô thị, Khu quân sự

- Khu vực đang có dự án Khu dân cư Trần Anh quy mô khoảng 48 ha

- Có trường THPT Hậu Nghĩa, quy mô 2,97 ha

* ***Khu vực III :***

- Diện tích : 473,5905 ha

- Dân số : 15.000 người

- Tầng cao : 1 – 25 tầng

- Ở hiên hữu chỉnh trang, ở mới mật độ trung bình và thấp.

- Khu thương mại dịch vụ, công viên chuyên đề, công viên bách thảo cấp đô thị, khu ở mới kết hợp thương mại, khu biệt thự, nhà vườn phục vụ dân cư mới, tái định cư, đất dự trữ phát triển đô thị.

- Khu vực đang có dự án Khu đô thị Vingroup,phần diện tích nằm trong ranh thị trấn là khoảng 100 ha, tạo động lực phát triển dân cư, kinh tế xã hội cho khu vực cũng như toàn thị trấn.

**PHỤ LỤC 3**

**Bảng quy định tối thiểu đối với các công trình dịch vụ đô thị cơ bản**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Loại công trình** | **Cấp quản lý** | **Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu** | | **Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu** | |
| **Đơn vị tính** | **Chỉ tiêu** | **Đơn vị tính** | **Chỉ tiêu** |
| 1. Giáo dục | | | | | |
| a. Trường mẫu giáo | Đơn vị ở | chỗ/1000người | 50 | m2/1 chỗ | 15 |
| b. Trường tiểu học | Đơn vị ở | chỗ/1000người | 65 | m2/1 chỗ | 15 |
| c. Trường trung học cơ sở | Đơn vị ở | chỗ/1000người | 55 | m2/1 chỗ | 15 |
| d. Trường phổ thông trung học, dạy nghề | Đô thị | chỗ/1000người | 40 | m2/1 chỗ | 15 |
| 2. Y tế | | | | | |
| a. Trạm y tế | Đơn vị ở | trạm/1000người | 1 | m2/trạm | 500 |
| b. Phòng khám đa khoa | Đô thị | Công trình/đô thị | 1 | m2/trạm | 3000 |
| c. Bệnh viện đa khoa | Đô thị | giường/1000người | 4 | m2/giường bệnh | 100 |
| d. Nhà hộ sinh | Đô thị | giường/1000người | 0,5 | m2/giường | 30 |
| 3. Thể dục thể thao |  |  |  |  |  |
| a. Sân luyện tập | Đơn vị ở |  |  | m2/người  ha/công trình | 0,5  0,3 |
| b. Sân thể thao cơ bản | Đô thị |  |  | m2/người  ha/công trình | 0,6  1,0 |
| c. Sân vận động | Đô thị |  |  | m2/người  ha/công trình | 0,8  2,5 |
| d. Trung tâm TDTT | Đô thị |  |  | m2/người  ha/công trình | 0,8  3,0 |
| 4. Văn hoá |  |  |  |  |  |
| a. Thư viện | Đô thị |  |  | ha/công trình | 0,5 |
| b. Bảo tàng | Đô thị |  |  | ha/công trình | 1,0 |
| c. Triển lãm | Đô thị |  |  | ha/công trình | 1,0 |
| d. Nhà hát | Đô thị | số chỗ/ 1000người | 5 | ha/công trình | 1,0 |
| e. Cung văn hoá | Đô thị | số chỗ/ 1000người | 8 | ha/công trình | 0,5 |
| g. Rạp xiếc | Đô thị | số chỗ/ 1000người | 3 | ha/công trình | 0,7 |
| h. Cung thiếu nhi | Đô thị | số chỗ/ 1000người | 2 | ha/công trình | 1,0 |
| 5. Chợ | Đơn vị ở  Đô thị | công trình/đơn vị ở | 1 | ha/công trình | 0,2  0,8 |

PHỤ LỤC 4

**Bảng thống kê hiện trạng giao thông Thị trấn Hậu Nghĩa**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tên đường** | **Điểm đầu** | **Điểm cuối** | **CD** | **CR** | **Đường Giao Thông (m)** | |
| **Lề trái**  **(m)** | **Lề phải**  **(m)** |
| ĐườngTỉnh 825 | Giáp ranh xã Tân Mỹ | Cầu Bàu Trai | 4.324 | 8 | 4 | 4 |
| ĐườngTỉnh 825 | Cầu Bàu Trai | Kênh Bà Sa | 1.953 | 8 | 4 | 4 |
| Đ. Bàu Công | ĐườngTỉnh 825 | Đ.Tân Hợi | 1.049 | 7 | 2 | 2 |
| Đ. Tân Hội | Đ. Bàu Trai | Giáp ranh xã Đ.Lập Thượng | 291 | 6 | 2 | 2 |
| Đ. Ấp Chánh | ĐườngTỉnh 825 | Giáp ranh xã Tân Phú | 1.370 | 7 |  |  |
| Đ. Nguyễn Thị Hạnh | ĐườngTỉnh 825 | Giáp ranh xã Đ.Lập Thượng | 1.034 | 8 |  |  |
| Đ.Nguyễn Thị Hạnh | Đường Tỉnh 823 | Giáp ranh xã Đức Lập Thượng | 1.270 | 6 | 2 | 2 |
| Đ. Bụi Tre 1 | ĐườngTỉnh 825 | Kênh | 1.011 | 4 |  |  |
| Đ. Đá cấp phối | ĐườngTỉnh 825 | Đ. Đá xanh | 495 | 7 |  |  |
| Đ. Xóm rừng – Tân Hội | Đ. Đá xanh | Đ. Nguyễn Thị Hạnh | 1.121 | 7 |  |  |
| Đ.3 tháng 2 | Đường Tỉnh 825 | Nguyễn Thị Tân | 432 | 8 | 1,5 | 1,5 |
| Đ.3 tháng 2 | Nguyễn Thị Tân | Đường Tỉnh 823 | 965 | 6 | 1 | 1 |
| Đ.3 tháng 2 | Đường Tỉnh 823 | Đường 29/4 | 153 | 8/2/8 | 2 | 2 |
| Đ. 3 tháng 2 | Đường 29/4 | Chấu Văn Liêm | 1.170 | 6 | 1 | 1 |
| Huỳnh Văn Tạo | Đường Tỉnh 825 | Nguyễn Văn Điệp | 253 | 4 | 1 | 1 |
| Nguyễn Trung Trực | Đường Tỉnh 825 | Nguyễn Văn Điệp | 185 | 6 | 1 | 1 |
| Nguyễn Trung Trực | Nguyễn Văn Điệp | Đường 3 tháng 2 | 167 | 8/2/8 | 2 | 2 |
| Võ Tấn Đồ | Đường Tỉnh 825 | Đ.3 tháng 2 | 319 | 6 | 1 | 1 |
| Nguyễn Thị Tân | Đ.xóm Rừng – Tân Hội | Đ. 3 tháng 2 | 105 | 7 | 2 | 2 |
| Hẻm nước đá | Đường Tỉnh 825 | Đ. Bàu Trai | 314 | 4 | 2 | 2 |
| Đ. Bàu Trai | Đường Tỉnh 825 | Giáp ranh xã Tân Phú | 660 | 6 | 2 | 2 |
| Đ. Năm Thành | Đường Tỉnh 825 | Giáp ranh xã Tân Phú | 601 | 3,5 | 1,5 | 1,5 |
| Đ. Nguyễn Văn Nguyên | Cầu Bàu Trai | Đ. 3 tháng 2 | 404 | 3 | 1 | 1 |
| Lê Văn Cảng | Nguyễn Công Trứ | Nguyễn Văn Nguyên | 255 | 4 | 1 | 1 |
| Nguyễn Văn Phú | Đường Tỉnh 825 | Nguyễn Văn Liếu | 298 | 4 | 1 | 1 |
| Nguyễn Công Trứ | Đường Tỉnh 825 | Giáo sứ Nhật Tân | 182 | 4 | 1 | 1 |
| Trần Văn Liếu | Nguyễn Văn Nguyên | Đ.Tỉnh 823 | 305 | 4 | 2 | 2 |
| Đường tỉnh 823 | Đường Tỉnh 825 | Kênh N2 | 484 | 10 | 2 | 2 |
| Nguyễn TrọngThế | Rạch cầu Duyên | Đường Tỉnh 825 | 555 | 5 | 1 | 1 |
| NguyễnTrọng Thế | Đường Tỉnh 825 | Trương Thị Giao | 1.540 | 5 | 1 | 1 |
| Trương Thị Giao | Đường Tỉnh 823 | Quốc lộ N2 | 853 | 3,5 | 1 | 1 |
| Quốc lộ N2 | Kênh Bà Sa | Giáp ranh xã Đức Lập Hạ | 1.367 | 10,5 | 1 | 1 |
| Châu Văn Liêm | Đường Tỉnh 825 | Đường Tỉnh 823 | 1.317 | 4 | 1,5 | 1,5 |
| Đường Bà Sa-Gò Mối | Quốc Lộ N2 | Giáp ranh xã Đức Lập Hạ | 714 | 9 |  |  |
| Đ.đá cấp phối  (cặp kênh N2)2 bên | Rạch cầu Duyên | Giáp ranh xã Hòa Khánh Tây | 1.065x2 | 3x2 |  |  |
| Đ.đá cấp phối  (cặp kênh N2)2 bên | Rạch cầu Duyên | Giáp ranh xã Tân Phú | 341x2 | 3x2 |  |  |
| Đ Đá xanh  (cặp kênh N2-6) | Đường ấp chánh | Kênh N2 | 1.016 | 3,5 |  |  |
| Đ Đá xanh  (cặp kênh N2-6) | Đường ấp chánh | Giáp ranh x.Tân Phú | 1.448 | 3,5 |  |  |
| Đường đất (cặp kênh đ.ấp chánh) | Đường ấp chánh | Giáp ranh xã Tân Phú | 1.074 | 6,5 |  |  |
| Đường đá ( cặp kênh N2) 2 bên | Đường Tỉnh 825 | Giáp ranh xã Tân Phú | 1.127x2 | 3,5x2 |  |  |
| Đường đá ( cặp kênh N2) 2 bên | Đường Tỉnh 825 | Giáp ranh xã Tân Mỹ | 1.416x2 | 3,5x2 |  |  |
| Đường nhựa (cặp kênh Bà Sa) | Quốc lộ N2 | Đường Tỉnh 825 | 998 | 7 | 2 | 2 |
| Nguyễn Thị Hạnh | Giáp ranh xã Đức Lập Thượng | Đường Tỉnh 825 | 1.256 | 6 | 1 | 1 |
| Nguyễn Thị Điệp | Đường 3 tháng 2 | Võ Tấn Đồ | 319 | 7 | 1 | 2 |
| Nguyễn Thị Nhỏ | Nguyễn Văn Điệp | Huỳnh Công Thân | 104 | 6 | 1 | 1 |
| Huỳnh Công Thân | Nguyễn Trung Trực | Võ Tấn Đồ | 157 | 11 | 1 | 2 |
| Đường 29-4 | Đường 3/2 | Châu Văn Liêm | 273 | 8/1.5/8 | 3 | 3 |
| Đường bê tông | Đường Tỉnh 825 | Kênh N2 | 366 | 3 |  |  |
| Đường bê tông | Đường Trần Văn Liếu |  | 193 | 2 |  |  |
| Đường đá |  |  | 12.714 | 4 |  |  |
| Đường đất |  |  | 1.541 | 3 |  |  |