

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ TÂN LONG, XÃ TÂN LONG, HUYỆN THỦ THỪA

Địa điểm: xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

Năm 2025

THUYẾT MINH ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ TÂN LONG
Địa điểm: xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

Cơ quan phê duyệt	ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA
Cơ quan thẩm định	PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN THỦ THỪA
Cơ quan tổ chức lập	PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN THỦ THỪA
Đơn vị tư vấn	CÔNG TY TNHH TV-TK-QH-XD-TMDV HUY KHƯƠNG GIÁM ĐỐC ThS. KTS. KHƯƠNG NGỌC HUY

MỤC LỤC

PHẦN I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH	6
1. Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch.....	6
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	6
PHẦN II. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH, QUY MÔ DÂN SỐ	
1. Vị trí.....	9
2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch	9
3. Quy mô lập quy hoạch	10
4. Quy mô dân số	10
PHẦN III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG	11
1. Điều kiện tự nhiên.....	11
1.1. Khí hậu.....	11
1.2. Địa hình, địa chất	11
1.3. Thủy văn	11
1.4. Cảnh quan thiên nhiên.....	11
2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch	11
2.1. Hiện trạng dân cư và đặc điểm xây dựng nhà ở.....	11
2.2. Hiện trạng kinh tế lao động.....	11
2.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	12
2.4. Hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội.	12
2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	12
3. Biến động sử dụng đất	15
3.1. Đất nông nghiệp.....	15
3.2. Đất phi nông nghiệp.....	15
3.3. Đất công cộng và cây xanh thể dục thể thao.....	16
3.4. Đất các chức năng khác	16
4. Đánh giá chung	16
PHẦN IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT, ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI	17
1. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho đồ án.....	17
1.1. Các chỉ tiêu đã phê duyệt tại nhiệm vụ quy hoạch.....	17
1.2. Các chỉ tiêu áp dụng tại đồ án quy hoạch	18
2. Dự báo về quy mô, chức năng sử dụng đất.....	19
2.1. Quy mô dân số	19
2.2. Các chức năng sử dụng đất	19
PHẦN V. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC VÀ CÔNG TRÌNH	20
1. Giải pháp tổ chức quy hoạch sử dụng đất toàn khu	20

1.1. Nguyên tắc chung.....	20
1.2. Nguyên tắc tổ chức cơ cấu quy hoạch	20
1.3. Hạ tầng kỹ thuật	20
2. Quy hoạch sử dụng đất.....	20
2.1. Cơ cấu phân khu chức năng	20
2.2. Giải pháp quy hoạch sử dụng đất.....	21
3. Phân bố quỹ đất xây dựng theo từng chức năng	24
3.1. Đất xây dựng công trình nhà ở.....	24
3.2. Đất công cộng	27
3.3. Đất xây dựng các chức năng khác.....	28
3.4. Đất xây dựng cây xanh – mặt nước.....	29
3.5. Cây xanh cách ly	29
4. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và công trình.....	30
4.1. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan.....	30
4.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc công trình.....	31
PHẦN VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	33
1. Quy hoạch giao thông	33
1.1. Cơ sở thiết kế	33
1.2. Nguyên tắc thiết kế	33
1.3. Phương án thiết kế:	33
1.4. Giải pháp kỹ thuật:.....	34
2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	35
2.1. Cơ sở thiết kế:	35
2.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch:	35
2.3. Giải pháp quy hoạch:	35
3. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng.....	37
3.1. Căn cứ thiết kế:	37
3.2. Nguồn điện.....	37
3.3. Nhu cầu sử dụng điện.....	37
3.4. Giải pháp thiết kế mạng lưới điện.....	38
3.5. Khối lượng hạng mục cấp năng lượng & chiếu sáng.....	38
4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông.....	38
4.1. Căn cứ thiết kế:	38
5. Quy hoạch cấp nước.....	39
5.1. Cơ sở thiết kế:	39
5.2. Quan điểm và nguyên tắc thiết kế.....	39
5.3. Quy hoạch cấp nước.....	39
6. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn.....	40
6.1. Cơ sở thiết kế	40

6.2. Quan điểm và nguyên tắc thiết kế.....	40
6.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang.	41
6.4. Giải pháp thiết kế	41
6.5. Thống kê khối lượng thoát nước thải.....	42
PHẦN VII. ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG. 43	
1. Các vấn đề môi trường chính.....	43
2. Mục tiêu quy hoạch.....	43
3. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng.....	43
4. Phân tích đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng	43
4.1. Các tác động môi trường chính khi thực hiện quy hoạch xây dựng	43
4.2. Phân tích tính toán dự báo, lượng hoá các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của các phương án quy hoạch xây dựng.....	44
5. 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	44
5.1. Giảm chất thải rắn.....	45
5.2. Ô nhiễm không khí.....	45
5.3. Tiếng ồn và chấn động.....	45
5.4. Nước thải.....	45
6. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, kế hoạch quản lý và giám sát môi trường.....	45
6.1. Các giải pháp kỹ thuật.....	45
PHẦN VIII. KINH TẾ VÀ CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ 47	
1. Các dự án ưu tiên đầu tư	47
1.1. Các dự án hạ tầng xã hội.....	47
1.2. Các dự án hạ tầng kỹ thuật.....	47
2. TÍNH TOÁN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ.....	48
3. GIẢI PHÁP HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC	49
PHẦN IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 50	
1. Kết luận.....	50
2. Kiến nghị.....	50
PHẦN X. PHỤ LỤC 51	

PHẦN I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Xã Tân Long nằm ở phía Bắc huyện Thủ Thừa, có vị trí quan trọng trên tuyến Quốc lộ N2 - trục giao thông huyết mạch kết nối thành phố Hồ Chí Minh với các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long.

Khu vực lập quy hoạch có vị trí rất thuận lợi khi tiếp cận trực tiếp Quốc lộ N2, nằm gần giao điểm giữa tuyến giao thông đầu mối quan trọng của tỉnh Long An là Quốc lộ N2 và Đường tỉnh 818, tạo điều kiện kết nối dễ dàng với trung tâm khu vực thị trấn Thủ Thừa, thành phố Tân An về phía Nam và các khu công nghiệp lớn tại huyện Đức Hòa, huyện Bến Lức cũng như trung tâm kinh tế trọng điểm thành phố Hồ Chí Minh về phía Đông.

Theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 07/03/2025, “các tuyến dân cư sẽ hình thành dọc theo các trục đường giao thông hiện hữu có đầy đủ hạ tầng (điện, nước) gồm: Quốc Lộ N2, Đường Tỉnh 818,...”. Như vậy, khu dân cư Tân Long được định hướng phát triển khu dân cư mới với đầy đủ hạ tầng.

Theo điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Tân Long, khu vực lập quy hoạch nằm trong danh sách các công trình, dự án ưu tiên đầu tư của xã, góp phần tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cũng như tạo quỹ đất phù hợp để đáp ứng với nhu cầu ở tại địa phương.

Việc tổ chức lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, nhằm cụ thể hóa các định hướng chiến lược của quy hoạch chung, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng, thu hút đầu tư, phát triển hạ tầng, làm cơ sở cho nhà đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng. Vì vậy, việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long là rất cần thiết. Các căn cứ lập nhiệm vụ quy hoạch

1.1.1. Cơ sở pháp lý chung

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của 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 và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng;

Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 08/03/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021 – 2025

Quyết định số 211/QĐ-TTg ngày 01/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi một số tiêu chí, chỉ tiêu của bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới, bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao, bộ tiêu chí quốc gia về huyện nông thôn mới, bộ tiêu chí quốc gia về huyện nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025.

Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/ 12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

1.1.2. Cơ sở pháp lý của đồ án

Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung tỉnh Long An thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Kết luận số 646-KL/HU ngày 16/7/2024 của Ban Thường vụ Huyện uỷ cho chủ trương tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án khu dân cư Tân Long;

Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 05/8/2024 của UBND tỉnh Long An về việc ban hành bộ tiêu chí xã nông thôn mới và bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao tỉnh Long An giai đoạn 2021-2025;

Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Long An về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Long An;

Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 07/03/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035.

Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 06/05/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân long, huyện Thủ Thừa.

Căn cứ Quyết định số 355/NQ-UBND ngày 12/06/2025 của UBND xã Tân Long về việc thông qua hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

Căn cứ Văn bản số 3744/SXD-QHKT ngày 26/06/2025 của Sở Xây Dựng – Quy Hoạch Kiến Trúc V/v góp ý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;

Bản đồ quy hoạch chung xây dựng xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035

Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng, kinh tế - xã hội, kỹ thuật do địa phương và các cơ quan liên quan có thẩm quyền cung cấp hoặc các tổ chức có chuyên môn phù hợp lập theo quy định.

Các tài liệu khác có liên quan...

1.1.3. Các cơ sở bản đồ

Bản đồ theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;

Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng, kinh tế - xã hội, kỹ thuật do địa phương và các cơ quan liên quan có thẩm quyền cung cấp hoặc các tổ chức có chuyên môn phù hợp lập theo quy định.

Các tài liệu khác có liên quan...



Hình 1.2. Hình vị trí lập quy hoạch trên nền không ảnh

3. Quy mô lập quy hoạch

Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch là 210.001,1 m² (21ha)

4. Quy mô dân số

Khu vực không có dân cư hiện hữu.

Theo thông báo số 798/TB-KT&HT ngày 20/12/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thủ Thừa về việc thông báo kết quả thẩm định Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 thì quy mô dân số của khu vực lập quy hoạch khoảng 3.500 người.

Với định hướng là khu dân cư nông thôn mới và để đảm bảo phù hợp với QHC xã Tân Long cũng như Tiêu chí Nông thôn mới nâng cao theo Quyết định số 318/QĐ-TTg về việc Ban hành bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và QCVN 01-2021. Đề xuất khu vực quy hoạch có **dân số dự kiến khoảng 2.700 – 5.600 người**, khi đó chỉ tiêu đất dân dụng khu vực quy hoạch đạt được trong khoảng 37 – 76 m²/người. Bố trí dự kiến

Quy mô dân số dự kiến là 3.468 dân

PHẦN III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

1. Điều kiện tự nhiên

1.1. Khí hậu

Mang tính chất đặc trưng nhiệt đới gió mùa với nền nhiệt cao đều quanh năm, ánh sáng dồi dào, lượng mưa khá lớn và phân bố theo mùa.

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

Lượng mưa trung bình năm khá lớn và phân bố theo mùa rõ rệt. Mùa mưa bắt đầu khoảng giữa tháng 5 âm lịch và kết thúc vào cuối tháng 10 âm lịch. Lượng mưa trong mùa mưa chiếm khoảng 85% tổng lượng mưa cả năm.

1.2. Địa hình, địa chất

Khu vực lập quy hoạch có địa hình bằng phẳng và trũng thấp, độ cao trung bình dao động từ -1.25 m đến 1,0 m so với mực nước biển.

Địa chất của khu vực lập quy hoạch nằm trên vùng địa chất non trẻ, là trầm tích Holocene tập trung theo các đê sông và các nhánh sông lớn nên còn gọi là trầm tích đê tự nhiên, xuất hiện dọc theo sông Vàm Cỏ Tây, phía trên hình thành đất phù sa thích hợp trồng lúa nước.

1.3. Thủy văn

Khu vực chịu ảnh hưởng của thủy triều biển Đông theo chế độ bán nhật triều không đều, có 02 đỉnh và chân triều, song biên độ không đều theo tháng. Đỉnh triều lớn nhất vào tháng 12, nhỏ nhất vào tháng 4 và tháng 5, biên độ triều kiệt từ 0,75 m - 0,85 m, mùa lũ từ 0,45 m - 0,6 m. Do vậy vào mùa khô có thể lợi dụng thủy triều để tưới tiêu.

Chế độ lũ: Mùa lũ hàng năm bắt đầu từ trung tuần tháng 8 âm lịch và kéo dài tới tháng 11 âm lịch hàng năm.

Nguồn nước mặt: Khu vực lập quy hoạch có Kênh 12 và hệ thống mương nước lớn nhỏ phục vụ cho nhu cầu tưới tiêu, xả phèn phục vụ sản xuất nông nghiệp.

Nguồn nước ngầm: là nguồn nước chủ yếu phục vụ sinh hoạt, độ sâu khai thác từ 300m đến 400m.

1.4. Cảnh quan thiên nhiên

Cảnh quan chủ yếu trong khu vực nghiên cứu là cảnh quan của vùng nông nghiệp, với các cánh đồng lúa trải dài và bằng phẳng, các thửa ruộng được phân chia bờ ruộng nhỏ và những con đường đất hẹp xen kẽ với các mương nước lớn nhỏ, đóng vai trò quan trọng trong việc tưới tiêu, phục vụ sản xuất lúa.

2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

2.1. Hiện trạng dân cư và đặc điểm xây dựng nhà ở

Hiện trạng khu vực lập quy hoạch không có cư dân sinh sống và không có công trình nhà ở.

2.2. Hiện trạng kinh tế lao động

Trong khu vực lập quy hoạch kinh tế lao động chủ yếu là hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp, sản xuất lúa.

2.3. Hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch 210.001,1 m² (21ha) bao gồm:

Đất nông nghiệp trồng lúa 18,85 ha chiếm 89,74%;

Đất mặt nước chiếm 1,07 ha chiếm 5,10%;

Đất giao thông chiếm 1,08 ha chiếm 5,16%;

Hình 1.3. Hình hiện trạng sử dụng đất



Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)
1	Đất nông nghiệp (trồng lúa)	188.459,52	18,85	89,74
2	Mặt nước	10.708,16	1,07	5,10
3	Đất giao thông	10.833,42	1,08	5,16
TỔNG		210.001,10	21,00	100,00

Hiện trạng khu vực lập quy hoạch không có các công trình dân dụng cũng như các công trình hạ tầng xã hội, cây xanh thể dục thể thao.

Nhìn chung, khu vực quy hoạch hiện trạng đang là đất nông nghiệp trồng lúa được chuyển đổi sang đất phi nông nghiệp, cụ thể là đất ở nông thôn. Để đảm bảo tiêu chí nông thôn mới nâng cao, sau khi quy hoạch cần bố trí hài hòa các không gian chức năng, cây xanh, thể dục thể thao, công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật. Điều này nhằm phục vụ nhu cầu định cư, sinh sống của cư dân trong tương lai và khai thác tối đa tiềm năng của khu vực quy hoạch.

2.4. Hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội.

Trong khu vực lập quy hoạch không có các công trình hạ tầng xã hội.

2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.6. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Đường giao thông đối ngoại kết nối giữa khu vực lập quy hoạch và khu vực xung quanh là đường Quốc lộ N2 và đường cấp theo Kênh 12. Rất thuận lợi trong việc tiếp cận và kết nối với các khu vực xung quanh.



Quốc lộ N2 và tuyến giao thông kết nối vào khu đất

b) Giao thông đối nội

Đường giao thông đối nội trong khu đất là các bờ đất, giao thông nội đồng phục vụ nhu cầu đi lại làm việc sản xuất nông nghiệp của người dân.





Tuyến giao thông nội khu

2.6.2. Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa

Địa hình khu vực lập quy hoạch bằng phẳng và trũng thấp, có một số các tuyến kênh phục vụ nhu cầu tưới, rửa phèn tiêu trong sản xuất nông nghiệp của người dân.

Thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch hiện tại chưa được đầu tư hệ thống thoát nước mưa, nước mưa chủ yếu chảy theo địa hình tự nhiên xuống ao hồ và kênh rạch.



Khu vực quy hoạch có nền đất trũng thấp

2.6.3. Hiện trạng cấp nước

Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước sạch. Nguồn cấp nước sản xuất nông nghiệp tưới tiêu chủ yếu đến từ Kênh 12.

2.6.4. Hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

Trong khu vực quy hoạch hiện chưa có hệ thống thoát nước thải. Nước thải chủ yếu là tự thấm và xả trực tiếp ra kênh rạch, ảnh hưởng đến nguồn nước.

Chất thải rắn trong khu vực được xử lý mang tính chất phân tán bằng phương pháp chôn lấp, đốt hoặc ủ phân.

2.6.5. Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng

Khu vực đã có hệ thống lưới điện hạ thế và hệ thống chiếu sáng dọc theo Quốc lộ N2. Bên trong khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống cấp điện và chiếu sáng.



Cấp điện theo tuyến quốc lộ N2

2.6.6. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc

Hiện trạng khu vực nghiên cứu chưa được xây dựng hệ thống thông tin liên lạc.



Thông tin liên lạc theo tuyến quốc lộ N2

3. Biến động sử dụng đất

Tổng quan khu vực lập đồ án quy hoạch có diện tích 210.001,1 m², trong đó hiện trạng đất nông nghiệp chiếm phần lớn tỷ lệ của khu vực, bên cạnh đó là đất mặt nước, kênh rạch và đất giao thông phục vụ cho nhu cầu tưới tiêu và sản xuất của người dân. Hiện trạng biến động sử dụng đất được đánh giá dựa trên cơ sở là quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Thủ Thừa được đánh giá như sau:

3.1. Đất nông nghiệp

Theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Thủ Thừa thời kỳ 2021-2030 thì hiện trạng đất nông nghiệp trồng lúa nước sẽ giảm 210.001,1 m² và chuyển sang đất phi nông nghiệp. Trong khu vực quy hoạch sẽ không còn quỹ đất nông nghiệp.

3.2. Đất phi nông nghiệp

Khu vực quy hoạch sau khi chuyển đổi hoàn toàn trở thành đất phi nông nghiệp cụ thể sẽ là đất ở nông thôn. Với vị trí tiếp cận trực tiếp với Quốc lộ N2 và gần với ĐT818. Đây là 2 tuyến đường rất quan trọng trong việc kết nối không chỉ của xã Tân Long nói riêng mà của tỉnh Long An nói chung. Chính vì tiềm năng này có thể thấy được nhu cầu hình thành đất ở của khu vực là khá lớn và việc chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở nông thôn là hoàn toàn cần thiết. Bên cạnh đó cần chú trọng công tác quy hoạch để bố

trí hài hòa các chức năng để đảm bảo phục vụ nhu cầu định cư và sinh sống của cư dân trong tương lai.

3.3. Đất công cộng và cây xanh thể dục thể thao

Trong khu vực không có bố trí các chức năng đất công cộng và cây xanh thể dục thể thao theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Thủ Thừa thời kỳ 2021-2030, việc bố trí trong đồ án quy hoạch sẽ theo các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

3.4. Đất các chức năng khác

Trong khu vực không có sự biến động đất các chức năng khác theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Thủ Thừa thời kỳ 2021-2030.

4. Đánh giá chung

a) Thuận lợi

Khu vực lập quy hoạch không có dân cư hiện hữu cũng như các công trình nhà ở và công trình hạ tầng xã hội. Điều này tạo thuận lợi trong việc đền bù và giải phóng mặt bằng lập quy hoạch xây dựng mới.

Vị trí gần với nút giao giữa Quốc lộ N2 và T818 thuận lợi kết nối đến các đô thị, khu công nghiệp trong và ngoài tỉnh.

Địa hình bằng phẳng không phức tạp.

b) Hạn chế

Khu vực lập quy hoạch có địa hình trũng thấp vì hiện trạng là đất trồng lúa, có khả năng bị ngập lụt cần có phương án san lấp mặt bằng phù hợp.

Sản xuất nông nghiệp đang là ngành nghề kinh tế chính của người dân trong khu vực, khó khăn trong công tác vận động người dân, giải phóng mặt bằng.

Hạ tầng kỹ thuật còn thiếu và chưa đồng bộ, cần được xem xét đầu tư bổ sung.

c) Cơ hội

Hiện thực hóa định hướng của quy hoạch cấp trên giúp tạo ra quỹ đất mới, thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

Nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, thu hút người dân đến sinh sống và làm việc tại khu vực quy hoạch.

d) Thách thức

Vì sản xuất nông nghiệp vẫn là trụ cột kinh tế chính của người dân trong khu vực, cần có giải pháp hỗ trợ phù hợp đào tạo và chuyển đổi nghề nghiệp cho người dân.

PHẦN IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT, ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI

1. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho đồ án

1.1. Các chỉ tiêu đã phê duyệt tại nhiệm vụ quy hoạch

1.1.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu

STT	LOẠI CHỈ TIÊU	CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT (m ² /người)				Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch (m ²)
		QCVN 01:2021/BXD	Theo Quy hoạch chung xã Tân Long (đã thẩm định, đang trình duyệt)(*)	Tiêu chí Nông thôn mới nâng cao tỉnh (**)	Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đề xuất	
1	Đất xây dựng công trình nhà ở	≥25	≥60		≥25	210.001,1
2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	≥5	≥6		≥5	
3	Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	≥5	≥8		≥5	
4	Cây xanh công cộng	≥2	≥2	≥4	≥4	
	Tổng chỉ tiêu	≥37	≥76		≥39	
	Dân số tính toán tương ứng tối đa theo chỉ tiêu (người)	5.676	2.763			
	(làm tròn)	5.600	2.700			

(*) Dựa theo Thông báo số 798/TB-KT&HT ngày 20/12/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thủ Thừa về việc thông báo kết quả thẩm định Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035.

(**) Dựa theo Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 05/8/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An ban hành Bộ tiêu chí xã Nông Thôn mới tỉnh Long An giai đoạn 2021 – 2025.

1.1.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

STT	LOẠI CHỈ TIÊU	CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT				Đơn vị
		QCVN 01:2021 /BXD	Theo Quy hoạch chung xã Tân Long (đã thẩm định, đang trình duyệt)	Tiêu chí Nông thôn mới nâng cao (*)	Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đề xuất	
1	Chỉ tiêu cấp nước	≥60	≥60	≥60	≥60	Lít/người/ngày
2	Chỉ tiêu cấp điện	≥150	≥150	-	≥150	W/người

STT	LOẠI CHI TIÊU	CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT				Đơn vị
		QCVN 01:2021 /BXD	Theo Quy hoạch chung xã Tân Long (đã thẩm định, đang trình duyệt)	Tiêu chí Nông thôn mới nâng cao (*)	Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đề xuất	
3	Chỉ tiêu thoát nước	≥80% chỉ tiêu cấp nước	≥80% chỉ tiêu cấp nước	≥70% chỉ tiêu cấp nước	≥80% chỉ tiêu cấp nước	Lít/người/ngày
4	Chỉ tiêu thu gom và xử lý rác thải	-	-	95% Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn không nguy hại trên địa bàn được thu gom, xử lý theo quy định	95% Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn không nguy hại trên địa bàn được thu gom, xử lý theo quy định	%

(*) Dựa theo Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 05/8/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An ban hành Bộ tiêu chí xã Nông Thôn mới tỉnh Long An giai đoạn 2021 – 2025.

1.2. Các chỉ tiêu áp dụng tại đồ án quy hoạch

Tổng diện tích quy hoạch là 210.001,10 m² (21ha), chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu trong đó:

Dân số	: khoảng 3.500 người
Đất xây dựng công trình nhà ở	: 25,71 m ² /người
Đất công trình công cộng, dịch vụ	: 5,79 m ² /người
Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	: 23,41 m ² /người
Cây xanh công cộng	: 4,59 m ² /người

1.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước
 - + Cấp nước sinh hoạt: 120 l/người.ngày
 - + Công trình công cộng, dịch vụ : 2 lít/m² sàn
 - + Nước tưới cây 4 l/m².lần tưới
 - + Nước tưới đường: 0,5 l/m².lần tưới
 - + Nước thất thoát: 12%
- Cấp điện
 - + Điện sinh hoạt: 350 W/người.
 - + Điện công trình công cộng: 30 W/m² sàn

+ Chiều sáng công viên, vườn hoa:	0,5 W/m ²
+ Chiều sáng đường:	1,0 W/m ²
- Thoát nước thải:	80% Q cấp
- Chất thải rắn:	0,8 kg/người
- Thông tin liên lạc:	
+ Thuê bao di động:	1 thuê bao / người
+ Thuê bao internet, cố định:	4 người / thuê bao
+ Thuê bao công trình công cộng:	200 m ² sàn / thuê bao

2. Dự báo về quy mô, chức năng sử dụng đất

2.1. Quy mô dân số

Dự kiến dân số trong khu vực khoảng: 3.468 người.

2.2. Các chức năng sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 210.001,0 m² (21ha). Trong đó có bố trí các chức năng như sau:

Đất xây dựng trong đó:

- + Đất ở (nhà ở liền kề, nhà ở liền kề thương mại, nhà ở liền kề vườn, nhà ở tái định cư, chung cư hỗn hợp);
 - + Đất công cộng (đất giáo dục, y tế);
 - + Đất cây xanh – mặt nước;
 - + Đất xây dựng chức năng khác (thương mại dịch vụ);
 - + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác);
- Đất khác (đất cây xanh cách ly).

PHẦN V. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC VÀ CÔNG TRÌNH

1. Giải pháp tổ chức quy hoạch sử dụng đất toàn khu

1.1. Nguyên tắc chung

Dựa trên định hướng và cụ thể hóa các quy hoạch của tỉnh Long An cũng như của huyện Thủ Thừa và của xã Tân Long trong tương lai.

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

Đảm bảo các nhu cầu và các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội theo quy định hiện hành: công trình công cộng, hạ tầng xã hội, các khu công viên, cây xanh, mặt nước,... tạo nên một khu vực có chất lượng cao về môi trường, cảnh quan. Tận dụng tối đa các yếu tố cảnh quan, địa hình khu vực.

1.2. Nguyên tắc tổ chức cơ cấu quy hoạch

Tính toán đủ các nhu cầu các công trình đáp ứng quy mô, định hướng phát triển Khu dân cư Tân Long tạo nên một khu vực đồng bộ, có chất lượng cao về môi trường sống. Bố trí hài hòa có tính khả thi cao các chức năng sử dụng đất thuận tiện để phục vụ nhu cầu sống dân cư cũng như kết hợp hài hòa với các khu vực lân cận.

Tổ chức mạng lưới hệ thống giao thông khoa học, với trục đường chính hướng vào phía công viên tập trung và hệ thống giao thông hợp lý chia khu đất thành các ô đất hợp lý, bảo đảm tiếp cận dễ dàng đến từng khu chức năng.

Khu vực ở bao gồm các loại hình nhà ở như: nhà ở liên kế, nhà phố thương mại, nhà ở biệt thự được bố trí kết hợp đồng bộ và hài hòa với cảnh quan địa phương.

Các khu vực công cộng, thương mại dịch vụ sẽ được tổ chức ở khu vực trung tâm khu đất và tiếp giáp các trục đường lớn cư đảm bảo bán kính di chuyển và thuận tiện phục vụ nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của người dân.

Cây xanh thể dục thể thao sẽ được bố trí xen kẽ vào các ô phố dân cư giúp tạo không gian xanh mát, điều hòa khí hậu cải thiện môi trường sống cũng như tạo lập các không gian vui chơi, thể dục thể thao cho người dân phục vụ người dân.

1.3. Hạ tầng kỹ thuật

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

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

Hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện và chiếu sáng được xây dựng mới, bố trí đồng bộ và đấu nối hoàn chỉnh với hạ tầng chung khu vực, đảm bảo phục vụ hiệu quả cho hoạt động của khu dân cư.

2. Quy hoạch sử dụng đất

2.1. Cơ cấu phân khu chức năng

Cơ cấu phân khu chức năng được dựa trên các nghiên cứu và đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng; tận dụng tối đa địa hình địa mạo cũng như các định hướng của các quy hoạch cấp trên để có thể lựa chọn một mô hình quy hoạch hợp lý nhằm hình thành một khu dân cư mới, đồng bộ và tiện nghi với các đề xuất chính như sau:

Tuyến đường trục chính nằm hai bên ranh của khu đất chạy theo hướng Đông Bắc – Tây Nam kết nối vào đường Quốc lộ N2, đây là trục động lực phát triển chính cho khu dân cư xã Tân Long. Bên cạnh đó sẽ có một trục cảnh quan hướng vào khu vực công viên trung tâm.

Hình thành các cụm nhà ở như liên kế thương mại dịch vụ, nhà ở nông nghiệp, nhà ở xã hội tập trung dọc theo 2 trục đường chính của khu đất.

Bố trí các công trình công cộng, cây xanh thể dục thể thao nằm giữa 2 đường trục chính xen kẽ giữa các cụm nhà ở để dàng tiếp cận từ các khu dân cư, đảm bảo phục vụ hiệu quả cho cộng đồng cũng như phải đảm bảo về chỉ tiêu và bán kính phục vụ theo quy định hiện hành

Thương mại dịch vụ sẽ được đặt ở khu vực tiếp giáp giữa đường trục chính của khu đất và Quốc lộ N2 giúp tăng tính kết nối, tạo nhiều thuận lợi cho việc giao thương hàng hóa.

2.2. Giải pháp quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 210.001,0 m² (21ha).

Đất xây dựng khoảng 20,82 ha chiếm 99,17%. Trong đó các chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu

- + Đất ở (nhà ở liên kế, liên kế thương mại, nhà ở liên kế vườn, nhà ở tái định cư, chung cư hỗn hợp): 9,10 ha, chiếm 43,34%;
- + Đất công cộng (đất giáo dục): 0,35 ha chiếm 1,67%;
- + Đất cây xanh thể dục thể thao: 1,59 ha chiếm 7,6%;
- + Đất xây dựng chức năng khác (thương mại dịch vụ): 1,66 ha chiếm 7,88%;
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác).
- + Đất khác (đất cây xanh cách ly): khoảng 0,17 ha chiếm 0,83%.

Tầng cao xây dựng : 1 – 5 tầng

Mật độ xây dựng toàn khu : 35,5 %

Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,29 lần

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG	208.259,73	20,83	99,17
1	Đất ở	91.028,99	9,10	43,35
2	Đất công cộng	3.512,00	0,35	1,67
3	Đất cây xanh - mặt nước	15.951,85	1,60	7,60
4	Đất xây dựng các chức năng khác	16.552,09	1,66	7,88
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	81.214,80	8,12	38,67
B	ĐẤT KHÁC	1.741,37	0,17	0,83
	Đất cây xanh cách ly	1.741,37	0,17	0,83
	TỔNG	210.001,10	21,00	100,00

Bảng thống kê sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MỖXD (%)	TẦNG CAO (Tầng)	DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	HSSDD (Làn)	SỐ LÔ/CĂN (Căn)	DÂN SỐ (Người)
A	ĐẤT XÂY DỰNG		208.259,73	99,17						
1	Đất ở		91.028,99	43,34		1-5	246.649,66		867	3.468
1.1	Đất ở xây dựng mới mới		89.172,99	42,46		1-5	240.339,26		847	
a	Đất nhà ở liền kề	LK	10.958,62	5,22	85	4	37.259,32	3,40	115	
		LK-01	2.884,00		85	4	9.805,60	3,40	30	
		LK-02	5.730,29		85	4	19.483,00	3,40	60	
		LK-03	2.344,33		85	4	7.970,72	3,40	25	
b	Đất nhà ở liền kề thương mại	LKTM	41.810,48	19,91	75	4	125.431,44	3,00	344	
		LKTM-01	5.839,00		75	4	17.517,00	3,00	48	
		LKTM-02	5.668,00		75	4	17.004,00	3,00	46	
		LKTM-03	6.048,00		75	4	18.144,00	3,00	50	
		LKTM-04	9.493,48		75	4	28.480,44	3,00	78	
		LKTM-05	6.048,00		75	4	18.144,00	3,00	50	
		LKTM-06	5.668,00		75	4	17.004,00	3,00	46	
		LKTM-07	3.046,00		75	4	9.138,00	3,00	26	
c	Đất ở chung cư hỗn hợp	CC	8.002,27	3,81	45	5	18.005,11	2,25	252	
	Thương mại - dịch vụ					2	7.202,04		0	
	Căn hộ					3	10.803,06		252	
d	Đất nhà ở liền kề vườn	LKV	28.401,62	13,52	70	3	59.643,39	2,10	136	
		LKV-01	6.148,00		70	3	12.910,80	2,10	30	
		LKV-02	5.968,00		70	3	12.532,80	2,10	28	
		LKV-03	6.368,00		70	3	13.372,80	2,10	30	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

		LKV-04	9.917,62		70	3	20.826,99	2,10	48	
1.2	Đất nhà ở tái định cư	TDC	1.856,00	0,88	85	4	6.310,40	3,40	20	
2	Đất công cộng		3.512,00	1,67	40	3	4.214,40	1,20		
	Đất trường mầm non	MN	2.504,00	1,19	40	3	3.004,80	1,20		
	Y tế	YT	1.008,00	0,48	40	3	1.209,60	1,20		
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX	15.951,85	7,60	5	1	797,59	0,05		
4	Đất xây dựng các chức năng khác		16.552,09	7,88	40	3	19.862,49	1,20		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		81.214,80	38,68						
5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1.265,70	0,60						
5.2	Đất giao thông		79.949,10	38,08						
B	ĐẤT KHÁC		1.741,37	0,83						
1	Đất cây xanh cách ly		1.741,37	0,83						
	TỔNG		210.001,10	100,00	35,50	1-5	271.524,14	1,29	867	3.468

3. Phân bố quỹ đất xây dựng theo từng chức năng

3.1. Đất xây dựng công trình nhà ở

Đất xây dựng nhà ở liền kề, kí hiệu LK:

- Tổng diện tích đất: 10.958,62 m²
- Diện tích lô: 5x18m, 5x20m
- Mật độ xây dựng: 85% (mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCXDVN 01: 2021/BXD).

- Hệ số sử dụng đất: 3,4 lần.
- Tầng cao: 4 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: 0m khi giáp đường 26m và 2m khi giáp các đường còn lại.

- Cốt xây dựng:
 - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
 - + Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (tính từ cốt xây dựng).
 - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.

- + Chiều cao xây dựng: 16 m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh rườm rà. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa các căn nhà liền kề; Sử dụng các gam màu, vật liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực; Khuyến khích sử dụng mái dốc hoặc mái bằng, kết hợp mái che nắng.

- Hàng rào công trình: Chiều cao hàng rào tối đa 2m, bao gồm phần thoáng phía trên (lưới hoặc nan thoáng); Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững như gạch, bê tông, kim loại kết hợp với kính hoặc gỗ; Màu sắc hài hòa với tổng thể công trình và không gian xung quanh.

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng gạch không nung, sơn chống thấm, ốp đá hoặc gạch trang trí, cửa nhôm kính hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ưu tiên áp dụng công nghệ xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

Đất xây dựng nhà liền kề thương mại, kí hiệu LKTM:

- Tổng diện tích đất: 41.810,48 m²
- Diện tích lô: 6x18m, 6x20m
- Mật độ xây dựng: 75% (mật độ xây dựng tối đa cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCXDVN 01: 2021/BXD).

- Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần.
- Tầng cao: 4 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: 0m khi giáp đường 26m và 2m khi giáp các đường còn lại

- Cốt xây dựng:

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (tính từ cốt xây dựng).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.
 - Chiều cao xây dựng: 16 m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).
 - Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh rườm rà. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa các căn nhà liền kề; Sử dụng các gam màu, vật liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực; Khuyến khích sử dụng mái dốc hoặc mái bằng, kết hợp mái che nắng.
 - Hàng rào công trình: Chiều cao hàng rào tối đa 2m, bao gồm phần thoáng phía trên (lưới hoặc nan thoáng); Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững như gạch, bê tông, kim loại kết hợp với kính hoặc gỗ; Màu sắc hài hòa với tổng thể công trình và không gian xung quanh.
 - Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng gạch không nung, sơn chống thấm, ốp đá hoặc gạch trang trí, cửa nhôm kính hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ưu tiên áp dụng công nghệ xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

Đất xây dựng nhà liền kề vườn, kí hiệu LKV:

- Tổng diện tích đất: 28.401,62 m²
- Diện tích lô: 10x20m
- Mật độ xây dựng: 70% (mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCXDVN 01: 2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: 2,1 lần.
- Tầng cao: 3 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: 2m
- Cốt xây dựng:
 - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
 - + Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (tính từ cốt xây dựng).
 - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.
 - Chiều cao xây dựng: 12 m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).
 - Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh rườm rà. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa các căn nhà liền kề; Sử dụng các gam màu, vật liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực; Khuyến khích sử dụng mái dốc hoặc mái bằng, kết hợp mái che nắng.
 - Hàng rào công trình: Chiều cao hàng rào tối đa 2m, bao gồm phần thoáng phía trên (lưới hoặc nan thoáng); Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững như gạch, bê tông, kim loại kết hợp với kính hoặc gỗ; Màu sắc hài hòa với tổng thể công trình và không gian xung quanh.

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng gạch không nung, sơn chống thấm, ốp đá hoặc gạch trang trí, cửa nhôm kính hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ưu tiên áp dụng công nghệ xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

Đất xây dựng nhà ở tái định cư, kí hiệu OTDC:

- Tổng diện tích đất: 1.856,00 m²
- Diện tích lô: 5x18m
- Mật độ xây dựng: 85 % (mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCXDVN 01: 2021/BXD).

- Tầng cao: 4 tầng

- Hệ số sử dụng đất: 3,4 lần.

- Khoảng lùi xây dựng: 0m

- Cốt xây dựng:

+ Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

+ Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (tính từ cốt xây dựng).

+ Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.

- Chiều cao xây dựng: 16 m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh rườm rà. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa các căn nhà liền kề; Sử dụng các gam màu, vật liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực; Khuyến khích sử dụng mái dốc hoặc mái bằng, kết hợp mái che nắng.

- Hàng rào công trình: Chiều cao hàng rào tối đa 2m, bao gồm phần thoáng phía trên (lưới hoặc nan thoáng); Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững như gạch, bê tông, kim loại kết hợp với kính hoặc gỗ; Màu sắc hài hòa với tổng thể công trình và không gian xung quanh.

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng gạch không nung, sơn chống thấm, ốp đá hoặc gạch trang trí, cửa nhôm kính hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ưu tiên áp dụng công nghệ xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

Đất xây dựng chung cư hỗn hợp

- Tổng diện tích đất: 8.002,27 m²

- Mật độ xây dựng: 45% (mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCXDVN 01: 2021/BXD).

- Hệ số sử dụng đất: 2,25 lần.

- Tầng cao: 5 tầng

- Khoảng lùi xây dựng: 6m

- Cốt xây dựng:

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (tính từ cốt xây dựng).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.
 - Chiều cao xây dựng: 22 m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).
 - Hình thức kiến trúc: tầng 1-2 bố trí thương mại dịch vụ, tầng 3-5 bố trí căn hộ ở với hình thức kiến trúc hiện đại. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa thương mại dịch vụ và căn hộ; Sử dụng các gam màu, vật liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực;

3.2. Đất công cộng

Đất xây dựng trường mầm non, kí hiệu MN:

- Tổng diện tích đất: 2.504,00 m²
- Mật độ xây dựng: 40% (Mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCXDVN 01: 2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
- Tầng cao: 3 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: 3m
- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
 - Chiều cao xây dựng: khoảng 12m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).
 - Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Tối thiểu 20-25% diện tích khu đất nên dành cho cây xanh và thảm cỏ. Các không gian cây xanh nên được bố trí xen kẽ, tạo thành khuôn viên nghỉ ngơi.
 - Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình phải mang phong cách hiện đại, thu hút trẻ em và tạo điểm nhấn cho khu vực; Tích hợp các yếu tố kiến trúc xanh, tối ưu hóa ánh sáng tự nhiên và thông gió;
 - Hàng rào công trình: Hàng rào không cao quá 2m, thiết kế thoáng và an toàn cho trẻ em. Cổng chính phải có bảo vệ và hệ thống kiểm soát ra vào.
 - Vật liệu xây dựng công trình: Sử dụng các vật liệu và thiết kế phù hợp với công năng thương mại, đảm bảo tính tiện nghi và thẩm mỹ; Tường và sàn khuyến khích sử dụng gạch men cao cấp, đá tự nhiên, hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ngoại thất ốp kính cường lực, kính phản quang để giảm nhiệt và tăng tính thẩm mỹ.

Đất y tế, kí hiệu YT:

- Tổng diện tích đất: 1.008,00 m²
- Mật độ xây dựng: 40% (Mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCXDVN 01: 2021/BXD).

- Tầng cao: 3 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: 3m
- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Tối thiểu 40% diện tích khu đất phải là cây xanh và mặt nước. Cây xanh nên có vai trò che chắn, giảm bụi, tiếng ồn và tạo cảnh quan điều hòa vi khí hậu.
- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Chiều cao xây dựng: 13m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).
- Hình thức kiến trúc: Thiết kế hiện đại, tạo cảm giác tin cậy và thân thiện; Ưu tiên sử dụng kính cường lực, tấm nhôm hoặc gạch ốp chất lượng cao cho phần mặt đứng. Thiết kế các lối đi riêng biệt cho xe cứu thương, người đi bộ, và các phương tiện khác; Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình là 30% căn cứ theo bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD.
- Hàng rào công trình: Thiết kế hàng rào thoáng, chiều cao không quá 2m, đảm bảo an ninh và mỹ quan.
- Vật liệu xây dựng công trình: Ưu tiên các vật liệu có khả năng kháng khuẩn, dễ vệ sinh, như gạch men, nhôm, kính. Hệ thống sơn và ốp tường đảm bảo tiêu chuẩn an toàn y tế.

Các công trình giáo dục và y tế đảm bảo đáp ứng cho khu dân cư (áp dụng theo QCVN 01/2021).



Minh họa các dịch vụ y tế



Minh họa các dịch vụ y tế



Minh họa trường mầm non



Minh họa trường mầm non

3.3. Đất xây dựng các chức năng khác

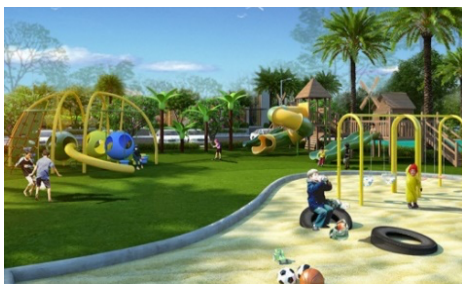
Đất xây dựng thương mại dịch vụ, kí hiệu TMDV:

- + Tổng diện tích đất: 16.552,09m²
- + Mật độ xây dựng: 40%
- + Tầng cao: 3 tầng
- + Khoảng lùi xây dựng: 3m

3.4. Đất xây dựng cây xanh – mặt nước

Đất xây dựng cây xanh – mặt nước, kí hiệu CX:

- + Tổng diện tích đất: 15.591,85m²
- + Mật độ xây dựng: 5%
- + Tầng cao: 1 tầng
- + Chiều cao: 5m
- + Khoảng lùi xây dựng: 3m



Minh họa công viên

Minh họa công viên

3.5. Cây xanh cách ly

Bố trí dọc theo Quốc lộ N2 (đường cấp IV). Hành lang an toàn đường bộ 9m đối với đường cấp IV, V.

3.6. Đất hạ tầng kỹ thuật

Đối với đất hạ tầng kỹ thuật 01 bố trí trạm xử lý nước thải khu dân cư đảm bảo - khoảng cách ATMT của trạm bơm nước thải, nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới được quy định trong Bảng 2.22 theo QCVN 01:2021/BXD phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới với chiều rộng 15 m;

3.7. Đất đường giao thông:

Tổng diện tích giao thông khoảng 79.949,10 m², chiếm 38,08%.

3.7.1. Yêu cầu về kiến trúc xây dựng và chỉ tiêu lô đất

Tổng diện tích đất khu dân cư khoảng 210.001,0 m², được chia thành các ô quy hoạch để kiểm soát phát triển, các ô quy hoạch được giới hạn bằng hệ thống đường nhóm nhà ở và hệ thống cây xanh vườn hoa, các tuyến đường nội bộ. Mỗi ô quy hoạch được phân chia thành các lô quy hoạch với các chức năng sử dụng đất khác nhau.

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

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

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

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

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

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

4. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và công trình

4.1. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

4.1.1. Bố cục không gian kiến trúc, cảnh quan toàn khu

Không gian kiến trúc, cảnh quan toàn khu được định hướng đến việc tạo lập một không gian sống hiện đại, hài hòa với cảnh quan nông thôn, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và nâng cao chất lượng sống của cư dân. Khu vực được tiếp cận bởi trục đường chính là đường Quốc lộ N2 và đường trục chính, đường cặp theo Kênh 12 đồng thời tạo ra một hình ảnh về một không gian sống hiện đại kết hợp với cảnh quan tự nhiên ven sông làm cảnh quan chủ đạo của toàn khu vực

Các khối công trình thương mại tạo điểm nhấn đặt tại trung tâm khu đô thị. Với đặc thù là khu dân cư ven sông hiện đại, điều kiện môi trường thiên nhiên và mặt nước cực kỳ lý tưởng, để hạn chế tính đơn điệu về cảnh quan kiến trúc, luôn tạo không gian chuyển đổi gây sự lôi cuốn thích thú và hấp dẫn khách bộ hành cũng như tạo sự thanh bình yên ả cho những ai muốn đến đây sinh sống.

Bố trí đa dạng, trật tự và hài hòa các hình thức nhà ở từ nhà ở liên kế thương mại, nhà ở liền kề, nhà ở liền kề vườn, nhà ở tái định cư, nhà ở chung cư hỗn hợp sẽ tạo nên

sự sinh động trong không gian khu ở. Các loại hình ở được phân biệt rõ ràng bởi mạng lưới giao thông đường chính và đường nhánh.

Các công trình tiện ích công cộng, không gian sinh hoạt cộng đồng được bố trí xen kẽ vào các nhóm ở nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho mọi cư dân trong khu quy hoạch. Công viên cây xanh được bố trí xen kẽ trong các khu ở, đảm bảo không gian xanh mát cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Các không gian mở như sân chơi, khu sinh hoạt cộng đồng tại các khu vực công viên và gần trường mẫu giáo, tạo điều kiện cho cư dân giao lưu và tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao. Bên cạnh đó các không gian mở cần bố trí các tiện ích như thùng rác công cộng, ghế đá, chòi nghỉ và hệ thống chiếu sáng.

Đọc các tuyến đường chính và đường nhánh, trồng cây xanh bóng mát phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương để tạo bóng mát và cải thiện vi khí hậu, đồng thời tăng tính thẩm mỹ cho khu dân cư.

4.1.2. Các khu vực điểm nhấn

Các khu vực điểm nhấn trong đồ án này không chỉ là những chức năng riêng biệt, mà đã được bố trí một cách liên kết hài hòa, có chiến lược, hình thành:

Công viên cây xanh: Được bố trí tập trung ở phía Tây và Đông Nam khu vực, đan xen giữa các khu chức năng, đóng vai trò là: Ranh giới mềm giữa các khu ở và khu công cộng. Trục sinh thái định hướng gió, giảm nhiệt độ, nâng cao vi khí hậu cho toàn khu. Góp phần tạo hành lang không gian mở liên tục, dễ kết nối bằng đường đi bộ, xe đạp. Cảnh quan hồ nước ở công viên phía Đông Nam chính là điểm nhìn trọng tâm, tạo trục thị giác mạnh từ các khu chức năng chính (chung cư và thương mại).

Khu chung cư hỗn hợp là điểm nhấn chiều cao và tầm nhìn: Được bố trí gần mặt nước và trục giao thông chính, có khả năng: Hướng tầm nhìn ra công viên mặt nước, tăng giá trị sinh thái và thương mại. Tạo “điểm neo đô thị” khi quan sát từ xa hoặc từ các trục đường chính. Tác động tích cực đến hình ảnh đô thị, góp phần định danh khu vực như một khu ở hiện đại – bền vững – xanh.

Khu thương mại dịch vụ là điểm nhấn động lực kinh tế: Nằm sát cửa ngõ khu quy hoạch, kết nối trực tiếp với đường vành đai hoặc trục đô thị chính → đóng vai trò như “cổng chào chức năng” cho khu vực. Phân bố liền kề khu công viên → tận dụng lượng người qua lại, tăng hiệu quả kinh doanh và tạo không gian giao lưu – tiêu dùng. Bố trí cạnh chung cư cao tầng tạo ra trục chức năng đô thị phức hợp (ở + thương mại + công viên)

4.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc công trình

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

Công trình cần đảm bảo chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và tầng cao đã xác định.

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

4.2.1. Công trình công cộng, thương mại dịch vụ

Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ cần đảm bảo khả năng đáp ứng khả năng lưu thông, di chuyển ở bên trong công trình cũng như bên ngoài khu vực công ra vào, tụ họp được an toàn và thông suốt.

Kiến trúc các công trình công cộng và thương mại dịch vụ cần tận dụng tối đa chiều sáng và thông gió tự nhiên cho công trình giúp tiết kiệm năng lượng, khi vận hành và khai thác công trình. Ưu tiên sử dụng các vật liệu mang tính thân thiện và bền vững với thời gian.

Phải bố trí các tiện ích tối thiểu như sân, bãi đậu xe, ghé đá, thùng rác.

Công trình giáo dục với kiến trúc đơn giản, hiện đại, phù hợp với đặc điểm địa phương, đồng thời đáp ứng các tiêu chuẩn về diện tích và tiện nghi theo quy định hiện hành với tầng cao 2-3 tầng, mật độ xây dựng khoảng 40-60%. Ưu tiên sử dụng các tông màu tươi vui phù hợp với lứa tuổi học sinh. Trồng nhiều cây xanh khu vực tiếp giáp với các trục giao thông chính tạo hành lang cách ly giảm tiếng ồn đảm bảo công tác giảng dạy và học tập, đồng thời tạo không gian lành mạnh cho các khu vực trường học nói riêng và không gian cảnh quan cho toàn khu vực nói chung.

Công trình thương mại dịch vụ được thiết kế kiến trúc nổi bật, hiện đại tạo điểm nhấn kết hợp không gian mở tại cửa ngõ của khu vực quy hoạch. Công trình cần ưu tiên sử dụng các vật liệu sẵn có, thân thiện với môi trường với tầng cao 2-3 tầng, mật độ xây dựng khoảng 40%, đảm bảo không gian thoáng và hài hòa cảnh quan xung quanh. Bên cạnh đó cần bố trí không gian mở phía trước công trình để làm khu vực đỗ xe và quảng trường nhỏ, tạo điều kiện cho các hoạt động giao lưu, vận chuyển hàng hóa.

4.2.2. Công trình nhà ở

a) Hình thức kiến trúc

Khuyến khích các hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản cho các hình thức nhóm nhà ở (nhà ở liền kề, nhà ở liền kề thương mại, nhà ở tái định cư và nhà ở liền kề vườn, chung cư hỗn hợp) với màu sắc nhẹ nhàng, vật liệu thân thiện với môi trường, hình thức kiến trúc mặt đứng của công trình cần hài hòa nhằm tạo sự thống nhất cho khu vực quy hoạch mới, tạo nên bộ mặt khang trang cho khu dân cư.

Khi thiết kế xây dựng công trình nhà ở nông thôn chú trọng tới khối tích, khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng và đảm bảo mật độ xây dựng và không gian thoáng đãng, hài hòa với cảnh quan nông thôn.

b) Tầng cao

Nhà ở xây dựng mới được quy định đồng bộ về tầng cao công trình.

- + Nhà ở chung cư hỗn hợp có tầng cao : 05 tầng
- + Nhà ở liền kề có tầng cao : 04 tầng
- + Nhà ở liền kề thương mại có tầng cao : 04 tầng
- + Nhà ở tái định cư có tầng cao : 04 tầng
- + Nhà ở liền kề vườn có tầng cao : 03 tầng

PHẦN VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch giao thông

1.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2023-4/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông;
- TCVN 4054:2005: Đường ô tô - yêu cầu thiết kế;

1.2. Nguyên tắc thiết kế

Tuân thủ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam về quy hoạch mạng lưới giao thông trong đô thị. Thống nhất tuân thủ lộ giới và khoảng lùi xây dựng đối với tuyến đường đối ngoại tiếp cận khu đất.

Đảm bảo khả năng tiếp cận từ hệ thống giao chính vào giao thông nội bộ của khu vực được thuận lợi, không gây ùn tắc, đảm bảo an toàn giao thông.

Đáp ứng đầy đủ nhu cầu về bãi đỗ xe và các công trình phụ trợ khác trong hệ thống 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.

Các tuyến đường cong được thiết kế với bán kính cong và tầm nhìn thích hợp, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

Via hè phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, tiện lợi cho người khuyết tật sử dụng và đủ chiều rộng để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo mỹ quan đô thị.

Chiều cao bó vỉa đối với đường nội bộ $h = 15\text{cm}$.

Tại các ngã giao nhau, bán kính bó vỉa được thiết kế $R \geq 8\text{m}$ và các cạnh vát lầy $\geq 5\text{m}$ để đảm bảo tầm nhìn tại nút giao nhau.

Via hè làm bằng bê tông xi măng hoặc lát gạch con sêu có màu sắc và đặc điểm đặc trưng cho từng tuyến phố. Độ dốc ngang vỉa hè $i_h = 2\%$ hướng ra phía lòng đường.

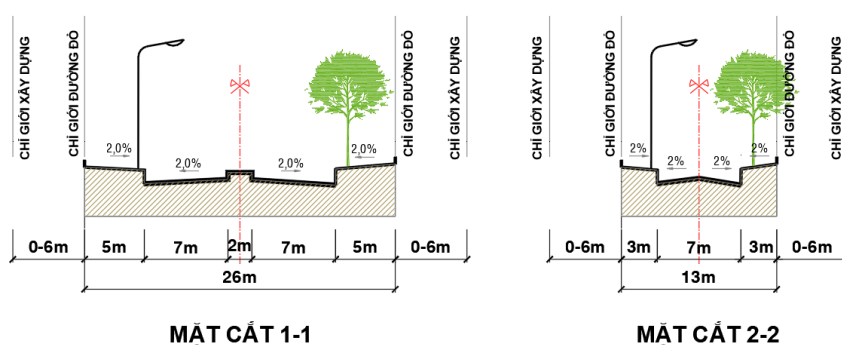
Kết cấu mặt đường sử dụng bê tông nhựa nóng, độ dốc ngang $i = 2\%$.

Độ dốc dọc đường $i_{\min} = 3\%$, tuy nhiên khi độ dốc dọc $< 3\%$ phải thiết kế hệ thống rãnh rãnh cưa để đảm bảo thoát nước cho mặt đường.

1.3. Phương án thiết kế:

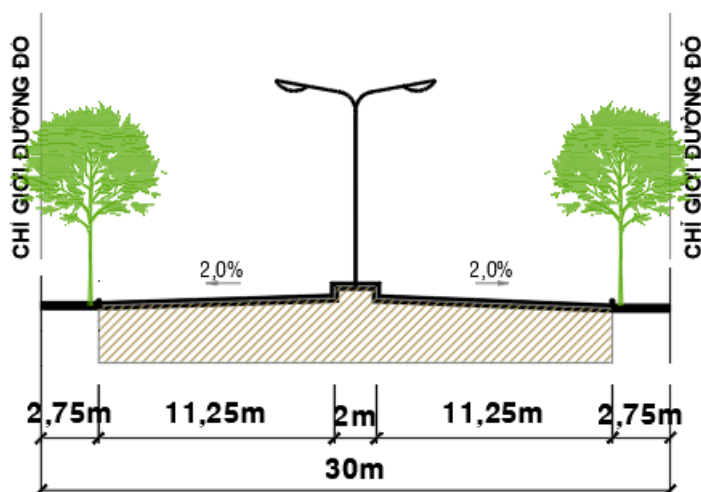
Các tuyến đường cấp nội bộ, kết nối giữa đơn vị ở với các tuyến đường xung quanh có lộ giới từ 13-26m.

Mặt cắt giao thông các tuyến đường nội bộ như sau:



Tuyến đường giao thông đối ngoại, kết nối giữa khu quy hoạch với các khu vực khác của huyện có lộ giới 30m.

Mặt cắt giao thông tuyến đường đối ngoại như sau:



MẶT CẮT 3-3

Tổng diện tích đất giao thông cấp nội bộ (trong phạm vi quy hoạch): khoảng 79.949,10 m², chiếm tỷ lệ 38,08 %

Bảng thông kê giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
					Mặt đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
1	Đường D1	2-2	216	13	7	3,00+3,00	
2	Đường D2	2-2	217	13	7	3,00+3,00	
3	Đường D3	2-2	107	13	7	3,00+3,00	
4	Đường D4	2-2	217	13	7	3,00+3,00	
5	Đường D5	2-2	217	13	7	3,00+3,00	
6	Đường D6	2-2	217	13	7	3,00+3,00	
7	Đường D7	2-2	107	13	7	3,00+3,00	
8	Đường D8	2-2	107	13	7	3,00+3,00	
9	Đường D9	2-2	215	13	7	3,00+3,00	
10	Đường N1	1-1	925	13	7	3,00+3,00	
11	Đường N2	2-2	430	13	7	3,00+3,00	
12	Đường N3	2-2	911	26	14	5,00+5,00	2,00
13	Đường N4	2-2	766	13	7	3,00+3,00	
14	Đường N5	2-2	901	13	7	3,00+3,00	

1.4. Giải pháp kỹ thuật:

- Tại các nơi giao nhau bán kính cong được thiết kế $R \geq 8m$. Xe thiết kế là xe con 4 chỗ, đảm bảo về tầm nhìn và vận tốc cho xe chạy an toàn.
- Đường thiết kế cấp kỹ thuật 20-30, tốc độ thiết kế từ 20÷30 km/h.
- Tải trọng trục tính toán: 100KN.
- Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng.

Độ dốc ngang 2%, dốc dọc tối thiểu 0,3%, những đoạn có độ dốc dọc <0,3% sử dụng rãnh rãnh cưa thu nước mặt.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

2.1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2023-2/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước;
- TCVN 7957-2023: “Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế”;
- Bản đồ khảo sát địa hình hiện trạng

2.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch:

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, chỉ san gạt, tôn nền tạo mặt bằng lớn khi thật cần thiết.
- Tổ chức thoát nước mưa hợp lý, thu hết và thoát nhanh, không để ngập úng.
- Công tác nền: Cố gắng cân bằng tại chỗ, kinh phí tạo mặt bằng xây dựng hiệu quả nhất.
- Các chỉ tiêu kỹ thuật tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.
- Cao độ nền xây dựng trong khu quy hoạch được xác định trên cơ sở tổng hợp các điều kiện:
 - Đảm bảo cao hơn 0,3m so với mực nước lụt (mực nước lụt cao nhất trong 100 năm gần đây).
 - Cao độ nền tại các khu xây dựng hiện trạng.
 - Các lưu vực thoát nước mưa trong địa bàn.
 - Các yêu cầu về kinh tế và đầu tư xây dựng.
 - Ngoài ra còn nghiên cứu kịch bản của việc biến đổi khí hậu đã dự báo mực nước biển có thể dâng cao thêm 0,75m trong vòng 100 năm tới.

2.3. Giải pháp quy hoạch:

2.3.1. Giải pháp về nền:

- Khu vực quy hoạch phần lớn là đất ruộng, cao độ tương đối thấp nên chọn giải pháp tôn nền cục bộ.

- Xác định cao độ san lấp tại khu quy hoạch dựa trên mực nước cao nhất trên sông Cổ Chiên trong vòng khoảng 100 năm gần nhất, mực nước này hiện ở mức $1,70 \div 1,80m \Rightarrow H \geq 1,80m + 0,30m = 2,10m$.

→ Chọn cao độ san nền tối thiểu tại khu vực quy hoạch là +2,3m

- Các công thức tính toán trong quá trình thực hiện:

Xác định các cao độ tự nhiên và cao độ thiết kế, cao độ thi công của các nút giao thông, các điểm đặc biệt và những chỗ thay đổi độ dốc.

+ Cao độ thi công = Cao độ thiết kế - Cao độ tự nhiên.

+ Nếu cao độ thiết kế - Cao độ tự nhiên = 0 (không đào không đắp).

+ Nếu cao độ thiết kế - Cao độ tự nhiên > 0 (đắp)

- + Nếu cao độ thiết kế - Cao độ tự nhiên < 0 (đào).
- + Đo chiều dài và tính độ dốc dọc

$$I_d = \frac{\Delta H}{L} \times 1000 (\text{‰})$$

Trong đó I_d : Là độ dốc dọc của đoạn đường (‰)

ΔH : Là chênh cao giữa 2 điểm tính (m).

L : Chiều dài đoạn đường cần tính (m).

Bảng khối lượng đào đắp

STT	Công tác	Diện tích (m ²)	Khối lượng (m ³)
1	Đào	0	0
2	Đắp	210.001,1	564.605,98
3	Vết hữu cơ 0,2M	210.001,1	42.000,22
4	Tổng khối lượng đào		0
5	Tổng khối lượng đắp		606.606,20

2.3.2. Giải pháp thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải.
- Hướng thoát: hầu hết nước mưa trong khu quy hoạch được thoát kênh 2.
- + Các tuyến cống chọn kết cấu cống tròn BTCT.
- + Cống qua đường sử dụng cống bản hoặc cống tròn BTCT H30.
- Căn cứ vào quy hoạch giao thông và quy hoạch chiều cao (san nền), bố trí hệ thống thu nước mưa dọc theo hệ thống đường giao thông. Thu nước mặt đường và nước mưa từ các lô đất dẫn ra các cửa xả của kênh, mương thủy lợi và các sông là những trục thoát nước chính.
- Trên các tuyến cống, bố trí các hố ga thu nước xây gạch hoặc BTCT thu nước mặt đường.
- Độ sâu chôn cống: khi đặt cống cần tạo độ dốc thủy lực lớn hơn độ dốc tối thiểu $I_{\min}=1/D$ để đảm bảo tiêu thoát nước.
- + Cống đi dưới lòng đường cần chiều sâu tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.
- + Cống đi trên hè: Độ chôn sâu tối thiểu 0,5m.
- + Vận tốc dòng chảy $V_{\min}=0,7\text{m/s}$, $V_{\max}=2,5\text{m/s}$.
- Tính toán thủy lực: theo công thức cường độ giới hạn.

$$Q = \mu \cdot \varphi \cdot F \cdot q \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

Q : Lưu lượng tính toán (l/s)

μ : Hệ số phân bố mưa rào

$$\mu = 1 \text{ khi } F < 500\text{ha}$$

φ : Hệ số dòng chảy $\varphi = 0,6$

F : Diện tích lưu vực (ha)

q : Cường độ mưa (l/s/ha)

2.3.3. Thống kê khối lượng thoát nước mưa

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D400mm	M	950
2	Cống BTCT D500mm	M	800
3	Cống BTCT D600mm	M	3.900
4	Cống BTCT D800mm	M	300
5	Cống BTCT D1000mm	m	180
6	Cống BTCT D1200mm	m	180
7	Cống BTCT D1500mm	m	100
8	Hố ga	Hố	372
9	Cửa xả D1500	Cửa	3

3. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

3.1. Căn cứ thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện.
- Quy phạm trang bị điện (11 TCN-tập 18 đến tập 21- năm 2006).
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam do Nhà xuất bản Xây dựng xuất bản.
- Tiêu chuẩn lưới điện phân phối do tổng công ty Điện lực Việt Nam ban hành.
- Tổng sơ đồ phát triển hệ thống điện Việt Nam giai đoạn 5 do Tổng Công ty Điện lực Việt Nam thực hiện.

3.2. Nguồn điện

Nguồn điện cấp cho khu vực từ trạm biến áp 110/22kV 2x40MVA Long An (trương lai 2x63MVA) đảm bảo đủ nhu cầu sử dụng điện cho khu quy hoạch và các khu vực lân cận.

3.3. Nhu cầu sử dụng điện

Stt	Loại đất	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu (W/dv)	Hệ số Kđt	Công suất đặt (KW)	Công suất biểu kiến (KVA)
1	Sinh hoạt (Ở mới + Hiện hữu cải tạo)	3.468	Người	350	0,85	1.031,7	1.213,8
2	Công trình công cộng	4214,4	m ²	30	0,85	107,5	126,5
3	Cây xanh	15.951,85	m ²	0,5	0,85	6,8	8,0
4	Thương mại dịch vụ	19862,508	m ² sàn	30	0,85	506,5	595,9
5	Hạ tầng	725,70	m ²	30	0,85	18,5	21,8
6	Giao thông	79.943,10	m ²	1,0	0,85	68,0	80,0
Tổng cộng						1.739,0	2.046,0

Với nhu cầu sử dụng điện đã tính, lắp đặt 1 trạm biến áp công suất 350KVA (250+100) cho khu dịch vụ 1, 1 trạm biến áp công suất 250KVA cho khu dịch vụ 2, 1 trạm biến áp công suất 500KVA cho khu chung cư hỗn hợp, 1 trạm biến áp công suất 1.000KVA cho các khu cầu còn lại trong khu quy hoạch.

3.4. Giải pháp thiết kế mạng lưới điện

- Lưới 0,4 kV: Các tuyến hạ thế 0,4kV cấp cho các công trình sử dụng loại cáp đồng 0.4 kV có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy - nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè. Đường cáp điện hạ áp sau trạm biến áp có tiết diện phù hợp với từng loại phụ tải đi ngầm trong ống HDPE D110.

- Trạm biến áp phân phối 22/0.4 kV: Cần thiết xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0.4 kV cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt các khu chỉnh trang, xây mới và chiếu sáng đường giao thông. Công suất và vị trí trạm biến áp được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng.

- Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Sử dụng đèn Led chiếu sáng cho khu quy hoạch, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 8m khoảng cách giữa các trụ từ 24m-30m. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy CXV- ống luồn HDPE D50 cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

3.5. Khối lượng hạng mục cấp năng lượng & chiếu sáng

St t	Vật liệu	Đơn vị	Khối lượng	Ghi chú
1	Đường dây điện trung thế 22Kv ngầm + ống luồn HDPE D160	M	900	
2	Đường dây điện chiếu sáng + ống luồn HDPE D50	m	5.850	
3	Đường dây điện chiếu sáng + ống luồn HDPE D110	m	4.500	
4	Tủ điện chiếu sáng	Tủ	2	
5	Trạm biến áp 250kVA	Trạm	1	
6	Trạm biến áp 350kVA	Trạm	1	
7	Trạm biến áp 500kVA	Trạm	1	
8	Trạm biến áp 1.000kVA	Trạm	1	

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông

4.1. Căn cứ thiết kế:

QCXDVN: 01:2021/BXD - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

QCVN 07-8:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình viễn thông.

4.1.1. Dự báo nhu cầu:

Stt	Loại đất	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu (thuê bao/100 dân; thuê bao/200m ² sàn)	Nhu cầu (line)
1	Đất ở (Ở mới + Hiện hữu cải tạo)	3.468	Người	100	3.468
2	Công trình công cộng	24.076,9 1	200 m ² sàn	1	120
3	Tổng cộng				3.588

4.1.2. Nguồn cấp:

- Nguồn cấp từ trung tâm viễn thông huyện Thủ Thừa được kéo về khu quy hoạch bằng tuyến cáp quang dọc theo quốc lộ N2.

4.1.3. Giải pháp thiết kế:

- Tiến hành xây dựng mới mạng lưới cáp quang ngầm và tủ cáp nhằm phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc của dân cư trong khu quy hoạch.

- Xây dựng tuyến cáp ngầm cấp tín hiệu đến các tủ cáp chính (MDF).

- Từ các tủ cáp chính MDF, cáp thông tin được cấp tới các tủ phân phối (IDF).

- Từ các tủ cáp phân phối cáp thông tin được cấp vào từng hạng mục công trình.

- Toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc được chôn ngầm trên vỉa hè với chiều sâu chôn cáp tối thiểu là 0.7m và đi trong ống lồng HDPE gân xoắn.

- Nhu cầu thông tin có thể thay đổi tùy theo tình hình thực tế sử dụng của khu quy hoạch.

4.1.4. Khối lượng hạng mục thông tin liên lạc:

Stt	Vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến cáp quang + ống luồn	M	5.800
1	Tủ cáp tổng	Tủ	1

5. Quy hoạch cấp nước

5.1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước”.

- TCVN 13606:2023 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình. Yêu cầu thiết kế.

5.2. Quan điểm và nguyên tắc thiết kế

- Công suất của hệ thống cấp nước sinh hoạt và chữa cháy ở đô thị và các điểm dân cư phải được tính toán để đảm bảo cấp nước tới cuối giai đoạn quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước có tính kế thừa các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn toàn khu vực quy hoạch.

- Hệ thống cấp nước được thiết kế đi theo hệ thống giao thông được quy hoạch, các tuyến ống cấp nước chính đi trên các trục đường giao thông chính.

- Hệ thống cấp nước của khu quy hoạch phải được kết nối với hệ thống cấp nước hiện hữu cũng như quy hoạch của huyện Thủ Thừa cũng như tỉnh Long An.

5.3. Quy hoạch cấp nước

5.3.1. Nguồn cấp

Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước hiện hữu trên đường quốc lộ N2.

5.3.2. Chỉ tiêu cấp nước

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chọn
1	Nước sinh hoạt (a)	l/người.ngày	120
2	Nước công trình công cộng	l/m ² sàn	2

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chọn
2	Tưới cây	l/m ²	4
3	Tưới đường	l/m ²	0,5
4	Nước thất thoát	% (a+b+c)	12
5	Nước PCCC	l/s.đám cháy	10

8.1.1.1. Lưu lượng nước cấp tính toán

STT	Nhu cầu	Dân số (người) Diện tích (m ²)	Tiêu chuẩn (l/ng.ngđ) l/m ² /ngđ	Lưu lượng (m ³ /ngày)
a	Nước sinh hoạt (a)	3.468	120	416,2
b	Cấp nước tưới cây (b)	15.951,85	3	47,9
c	Cấp nước rửa đường (c)	79.949,10	0,5	40,0
d	Cấp nước công trình công cộng (d)	24.076,91	2	48,2
e	Nước thất thoát (%)	12	(a+b+c+d)	66,3
f	Tổng nhu cầu dùng nước của đô thị			618,6

Như vậy tổng nhu cầu cấp nước của khu quy hoạch tới cuối giai đoạn quy hoạch là 618,6 m³/ngày.

Với dân số 3.468 người, khu quy hoạch có 1 đám cháy xảy ra đồng thời với tiêu chuẩn chữa cháy là 10 (l/s) (tra bảng 7 QCVN 06:2022 và sửa đổi 01:2023), nước dự trữ cho chữa cháy được chứa trong bể ngầm của nhà máy nước, khi có cháy xảy ra có thể sử dụng thêm nước mặt từ kênh 2 để chữa cháy.

5.3.3. Quy hoạch mạng lưới cấp nước

- Thiết kế mới các tuyến ống cấp nước HDPE đường kính OD125-OD180 (hoặc tương đương) dọc theo các tuyến đường.

- Các tuyến ống cấp nước này phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ và PCCC trong khu quy hoạch.

5.3.4. Thống kê khối lượng cấp nước

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống cấp nước OD125mm	M	5.650
2	Ống cấp nước OD180mm	m	900
2	Trụ cứu hỏa D100	trụ	37

6. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

6.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thoát nước.
- TCVN 7957:2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài. Yêu cầu thiết kế.

6.2. Quan điểm và nguyên tắc thiết kế

Đối với khu vực nội thành thành phố Long An hiện hữu, hệ thống thoát nước thải hiện hữu là hệ thống thoát nước chung và đang dần dần tách 2 hệ thống thoát nước mưa

và nước thải thành hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa được xả thẳng ra nguồn, nước thải được đưa về trạm xử lý để làm sạch đến mức độ cho phép trước khi xả ra nguồn.

Hệ thống thoát nước khu quy hoạch được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

Hệ thống thoát nước thải sẽ tận dụng độ dốc bề mặt để giảm thiểu khối lượng đào đắp.

Trong trường hợp bất buộc thì ống có thể đi ngược theo độ dốc địa hình.

Mạng lưới thoát nước của khu quy hoạch đảm bảo thu được tới 80% lượng nước thải trong đô thị.

Rác thải sẽ được thu gom và xử lý thích đáng, hợp vệ sinh và đảm bảo các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

Nghĩa trang sử dụng nghĩa trang tập trung của toàn huyện.

6.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang.

6.3.1. Chỉ tiêu thoát nước thải, xử lý chất thải rắn

- Chỉ tiêu thoát nước:
 - + Nước thải sinh hoạt: 80% nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải:
 - + Rác thải sinh hoạt: 0,8 kg/người-ngày;
 - + Rác thải công cộng 0,03 kg/m² sàn/ngđ

6.3.2. Tính toán lưu lượng nước thải

STT	Nhu cầu	Dân số (người) Diện tích (m ²)	Tiêu chuẩn (l/ng.ngđ) l/m ² /ngđ	Lưu lượng (m ³ /ngày)
a	Nước thải sinh hoạt (a)	3.468	96	332,9
b	Cấp nước công trình công cộng (d)	24.076,91	1,6	38,5
c	Tổng nhu cầu thải nước của đô thị			371,4

Lưu lượng nước thải khu quy hoạch tới cuối giai đoạn tính toán khoảng 371,4m³/ngày, xây dựng 1 trạm xử lý nước thải công suất 400m³/ngày đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải của khu quy hoạch.

6.3.3. Tính toán lưu lượng rác thải

STT	Nhu cầu	Dân số (người)	Tiêu chuẩn	Trọng lượng (kg/ngày)
a	Rác thải sinh hoạt	3.468	0,8 (kg/người.ngày)	2.774,4
b	Rác thải công cộng	24.076,91	0,03 (kg/m ² sàn)	722,3
c	Tổng nhu cầu thải rác của đô thị			3.496,7

Lượng rác thải khu quy hoạch khoảng 3,5 tấn/ngày.

6.4. Giải pháp thiết kế

6.4.1. Hệ thống thoát nước

Thiết kế các tuyến công thoát nước thải riêng với mạng lưới thoát nước mưa. Nước thải sau khi được thu gom được đưa vào hệ thống thoát nước chung, về trạm xử

lý công suất 400m³/ngày, tại đây nước thải được xử lý đến cột A QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

Nước thải từ trung tâm thương mại, chung cư, trường mầm non, trung tâm y tế phải được xử lý cục bộ nước thải đến cột B QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch.

Các tuyến cống HDPE gân xoắn có đường kính D315mm, nằm dọc theo các tuyến giao thông, có độ dốc tối thiểu $i_{\min} = \frac{1}{D} (\%)$.

6.4.2. Xử lý chất thải rắn

Quan điểm

Phòng ngừa, kiểm soát, hạn chế về cơ bản mức độ phát sinh chất thải rắn gia tăng, giảm thiểu tối đa ô nhiễm môi trường do chất thải rắn gây ra, góp phần bảo vệ sức khỏe con người, môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững đất nước;

Tăng cường năng lực quản lý tổng hợp chất thải rắn, tiến hành đồng thời các giải pháp nhằm đẩy mạnh công tác lưu giữ, thu gom, vận chuyển, tái sử dụng, tái chế, xử lý chất thải rắn; mở rộng mạng lưới thu gom chất thải rắn; thúc đẩy phân loại chất thải rắn tại nguồn với phòng ngừa và giảm thiểu phát sinh chất thải rắn trong sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh và dịch vụ; đẩy mạnh xã hội hóa và thu hút đầu tư từ khu vực tư nhân, nước ngoài trong quản lý chất thải rắn sinh hoạt;

Ứng dụng các công nghệ xử lý chất thải rắn tiên tiến, thân thiện môi trường; lựa chọn các công nghệ xử lý chất thải rắn kết hợp với thu hồi năng lượng, giảm phát thải khí nhà kính, an toàn và phù hợp với điều kiện phát triển KTXH của từng địa phương; phát triển ngành công nghiệp tái chế, khuyến khích sử dụng, tiêu thụ các sản phẩm từ quá trình xử lý chất thải rắn.

Mục tiêu

Thu gom 100% lượng rác thải sinh hoạt phát sinh, tiến hành phân loại chất thải rắn tại nguồn.

Giải pháp

Đến cuối giai đoạn quy hoạch, xử lý 100% lượng rác thải được thu gom bằng những công nghệ phù hợp.

Toàn bộ rác thải được thu gom và đưa đi xử lý tập trung tại nhà máy xử lý rác chung với rác thải toàn xã.

6.5. Thống kê khối lượng thoát nước thải

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống HDPE D250mm	m	3.700
2	Cống HDPE D315mm	m	1.900
3	Trạm xử lý nước thải	m ³	400
4	Cửa xả D300	Cửa	1

PHẦN VII. ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.

1. Các vấn đề môi trường chính

Ô nhiễm nước mặt do nước thải sinh hoạt khu dân cư, các hoạt động sản xuất công nghiệp, nông nghiệp.

Ô nhiễm bụi, mùi tại các trục giao thông lớn, tại các khu công cộng đông người.

Quản lý chất thải rắn sinh hoạt.

Gia tăng ngập lụt do xây dựng, phát triển đô thị, tăng tỷ lệ bê tông hóa bề mặt tự nhiên, san lấp mặt bằng và đặc biệt do tác động của biến đổi khí hậu.

2. Mục tiêu quy hoạch

Mục tiêu về môi trường nước: Quy hoạch hệ thống cấp nước sạch sinh hoạt đạt tỷ lệ trên 100% dân cư được cấp nước sạch. Lượng nước thải sinh hoạt phải có giải pháp thu gom xử lý phù hợp điều kiện khu vực, nước thải sản xuất công nghiệp được thu gom đưa về trạm xử lý riêng cho nước thải sản xuất.

Mục tiêu về xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được khuyến khích phân loại tại nguồn, được thu gom vận chuyển bằng các thùng kín đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi chuyển tới bãi xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh tại Nhà máy xử lý chất thải rắn Long An. Tại bãi xử lý, chất thải rắn được phân loại và xử lý đúng quy trình đối với từng loại. Tỷ lệ thu gom đạt 100% lượng chất thải rắn sinh hoạt.

Mục tiêu môi trường không khí: Quy hoạch tổ chức mạng lưới đường giao thông đảm bảo giao thông an toàn thông suốt. Kết hợp tổ chức dải cây xanh theo đường giao thông hạn chế lượng khói bụi, tiếng ồn gây ô nhiễm. Đề xuất các giải pháp hạn chế ô nhiễm môi trường không khí, đảm bảo môi trường không khí trong khu vực quy hoạch đạt yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 05:2013/BTNMT.

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

Ô nhiễm không khí: Nguồn thải gây ô nhiễm môi trường không khí trong khu vực chủ yếu từ các hoạt động: giao thông vận tải, dịch vụ thương mại, xây dựng nâng cấp kết cấu hạ tầng và sinh hoạt của người dân.

Ô nhiễm tiếng ồn: Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn là từ các hoạt động giao thông, sản xuất trong các khu vực dân cư và sản xuất, đặc biệt là khu vực đô thị.

Đánh giá chất lượng nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt của người dân trong khu quy hoạch hiện nay chưa được xử lý trước khi xả ra nguồn, mới chỉ được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại rồi xả thẳng ra ao, kênh rạch liền kề.

Ô nhiễm do chất thải rắn: Chất thải rắn chủ yếu là chất thải rắn sinh hoạt, hiện tại người dân chủ yếu xả ra khu đất trống gần nhà.

Tóm lại: Khi không thực hiện quy hoạch xây dựng, dự báo sẽ tiếp diễn vấn đề ô nhiễm môi trường. Khi thực hiện quy hoạch, quy mô phát sinh sẽ được dự báo tốt hơn và có kế hoạch bảo vệ môi trường hợp lý phù hợp với quy hoạch Thành phố Long An mở rộng.

4. Phân tích đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng

4.1. Các tác động môi trường chính khi thực hiện quy hoạch xây dựng

Khi thực hiện quy hoạch xây dựng, môi trường trong khu vực sẽ chịu tác động bởi các hoạt động của khu dân cư như:

- Tác động tới môi trường nước do phát sinh nước thải sinh hoạt.
- Tác động tới môi trường đất và cảnh quan, làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của khu vực.
- Tác động tới môi trường không khí do các phương tiện giao thông ra vào khu dự án.
- Phát sinh chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại và không nguy hại cần phải có biện pháp thu gom, vận chuyển và xử lý.

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

Môi trường kinh tế và xã hội: Việc quy hoạch khu dân cư, dịch vụ thương mại sẽ có tác động tích cực đến mỹ quan đô thị, cải thiện hệ thống giao thông, cấp thoát nước và điện chiếu sáng đô thị... Cùng với phát triển hạ tầng kỹ thuật là sự hình thành các công trình hạ tầng xã hội như các công trình dịch vụ thương mại, công viên cây xanh, kênh rạch thoát nước và giao thông thủy...

Về mặt môi trường, xu hướng sẽ được cải thiện rất đáng kể khi các dự án cơ sở hạ tầng được xây dựng. Tuy nhiên trong tương lai nguy cơ ô nhiễm môi trường đối với các loại chất thải tăng lên.

Môi trường đất: Khi hình thành khu dân cư, phát triển dân cư tập trung, sẽ có một số tác động tiêu cực đến môi trường đất của khu vực:

- Một phần không nhỏ nước thải, rác, khí thải, làm ô nhiễm khu dân cư, môi trường sinh thái... trong đó có môi trường đất.
- Trong thi công các công trình như giao thông, xây dựng nhà ở, các công trình công cộng... thì việc san ủi sẽ phải diễn ra và chiếm một diện tích khá rộng với khối lượng đất cần di chuyển rất lớn. Tất cả những công việc này có thể làm cho môi trường đất thay đổi.
- Nước thải sinh hoạt được hình thành trong quá trình sinh hoạt của con người nếu không qua xử lý có thể ngấm trực tiếp xuống đất cũng là một trong những nguyên nhân gây cho đất bị ô nhiễm.

Ngoài tác động tiêu cực, nhiều tác động tích cực sẽ được mang lại như:

- Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ làm gia tăng giá trị sử dụng đất, sự phát triển của đời sống kinh tế người dân và giúp cho họ có nhiều cơ hội hơn trong việc cải thiện điều kiện nhà ở.
- Như vậy, việc quy hoạch xây dựng các đô thị, khu tập trung dân cư và khu công nghiệp không những đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng, tạo được không gian cảnh quan, kinh tế phát triển mà còn đẩy mạnh hoạt động phát triển du lịch trong khu vực.
- Tuy trong giai đoạn thi công sẽ có một số tác động xấu tới môi trường đất như: mất đất, thay đổi cơ cấu và chất lượng đất, xói mòn, đổ lở đất và ô nhiễm đất bởi các loại chất thải sinh hoạt và phế thải xây dựng...
- Tuy nhiên những tác động đó chỉ diễn ra trong thời gian ngắn và đất trong khu vực này có giá trị kinh tế không lớn nên việc thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ mang lại hiệu quả cao hơn.

5. 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

5.1. Giảm chất thải rắn

Chất thải rắn khuyến khích phân loại tại nguồn và được đựng trong các túi hoặc thùng theo đúng quy định.

Bố trí các thùng chứa rác ở các sân, hè trong khuôn viên các công trình công cộng trong khu dân cư. Thùng rác sẽ được công nhân vệ sinh thu gom hằng ngày, giữ gìn không gian công cộng sạch đẹp.

Thu gom bùn thải từ hệ thống cống rãnh trong khu dân cư.

5.2. Ô nhiễm không khí

Trồng các dải cây xanh để ngăn cản bụi và điều hoà môi trường không khí.

Phân tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt đầy đủ hệ thống biển báo để các phương tiện cơ giới lưu thông theo đúng tuyến nhằm giảm tiếng ồn, giảm thời gian lưu trên đường và giảm lượng khí thải từ các phương tiện lưu thông.

Định kỳ vệ sinh quét dọn thu gom chất thải rắn trên mặt đường và tưới nước giảm bụi vào buổi trưa trời nắng nóng.

5.3. Tiếng ồn và chấn động

Tiếng ồn phát sinh trong khu dân cư chủ yếu từ các hoạt động sinh hoạt hàng ngày của người dân. Nguồn phát sinh lớn nhất là từ các tuyến đường giao thông trong khu vực. Do đó để giảm tác động của tiếng ồn, chấn động trong giao thông cần phát huy vai trò của dải cây xanh cách ly, trong các dải cây bụi trên các giải phân cách của đường giao thông, trồng cây xanh bóng mát trên hai bên vỉa hè của các đường giao thông trong khu vực. Kết hợp với các vật liệu xây dựng công trình cách âm, chống tiếng ồn cho công trình trong khu quy hoạch.

5.4. Nước thải

Phân luồng từng loại nước thải riêng biệt để có hướng xử lý phù hợp. Tỷ lệ thu gom xử lý nước thải phải đạt tỷ lệ 80% lượng nước thải sinh hoạt phát sinh.

Nước mưa trên các khu vực sân trồng sẽ chảy vào các giếng thu nước mưa, từ đó cùng với nước mưa trên mái chúng được dẫn đến cống thoát nước chung.

Nước thải từ nhà vệ sinh trong khu vực nhà ở dân cư (hồ tiêu, hố tiêu) có nồng độ các chất gây ô nhiễm, vi sinh vật gây bệnh cao, nước thải này sẽ được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn. Nước thải tại các công trình công cộng phải được xử lý cục bộ tại công trình trước khi thải ra mạng thoát nước thải chung của thành phố về Trạm xử lý tập trung.

6. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, kế hoạch quản lý và giám sát môi trường

6.1. Các giải pháp kỹ thuật

a. Đối với nước thải sinh hoạt:

- Nước thải được thu gom theo đường cống thoát nước riêng, dẫn về trạm xử lý của khu vực. Tại trạm xử lý, hệ thống xử lý nước thải đảm bảo: hệ thống sử dụng các thiết bị mới, có nguồn gốc, xuất xứ rõ ràng. Đồng thời sẽ trang bị các bơm dự phòng để khi xảy ra sự cố như máy bơm hư, cháy thì cái kia hoạt động đảm bảo quá trình xử lý liên tục cho hệ thống. Việc bảo trì, kiểm tra luôn được thực hiện định kỳ bởi các đơn vị có đủ năng lực, trình độ.

- Nhân viên vận hành hệ thống xử nước thải phải được đào tạo bài bản, đảm bảo các quá trình xử lý được thực hiện một cách liên tục và hiệu quả.

- Tỷ lệ nước thải được xử lý phải đảm bảo 100% tỷ lệ nước thải phát sinh trong khu vực, nước thải trước khi xả vào nguồn tiếp nhận phải đạt tiêu chuẩn yêu cầu loại A (QCVN 14:2008/BTNMT).

b. Giải pháp bảo vệ môi trường không khí

- Phát triển giao thông đô thị để tạo ra một hệ thống giao thông thông suốt, an toàn và thuận lợi.

- Thực hiện các tiêu chuẩn môi trường đối với động cơ ô tô, xe máy, khuyến khích sử dụng các nguồn năng lượng ít độc hại.

- Kết hợp với các giải pháp kiến trúc công trình, trồng dải cây xanh trước công trình để ngăn cản khói bụi, và hạn chế tiếng ồn.

- Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm, bảo vệ môi trường không khí. Đảm bảo chất lượng không khí trong khu vực đạt yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 05:2009/BTNMT.

c. Giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn

- Quy hoạch sử dụng đất đô thị và quy hoạch xây dựng phố phường hợp lý, có xem xét đến yêu cầu chống tiếng ồn như xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, cửa hàng ở phía mặt đường để chắn bớt tiếng ồn cho các công trình cần được yên tĩnh được bố trí bên trong.

- Dành quỹ đất bố trí dải cây xanh hai bên đường sẽ có tác dụng vừa giảm ồn, vừa giảm ô nhiễm không khí.

- Quy hoạch khu dân cư, dịch vụ thương mại đảm bảo độ ồn cho phép theo yêu cầu của QCVN26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

d. Giải pháp quy hoạch hệ thống quản lý và xử lý chất thải rắn

- Quy hoạch tổ chức các điểm thu gom, tại vị trí thu gom rác chứa trong các thùng kín, đảm bảo vệ sinh môi trường trong quá trình trung chuyển rác về bãi xử lý chất thải rắn tập trung.

- Khuyến khích, vận động phân loại rác tại nguồn, tăng cường khả năng tái xử chế chất thải rắn.

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn 100% lượng chất thải rắn phát sinh trong khu.

PHẦN VIII. KINH TẾ VÀ CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

Việc tiến hành đầu tư sẽ được chọn từ các công trình trọng điểm có tác dụng lớn đến đời sống và phương tiện phục vụ công cộng. Có thể phân thành 02 giai đoạn như sau:

Giai đoạn 1 (2025 – 2030): Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn bộ khu quy hoạch, triển khai xây dựng các loại nhà ở: tái định cư, liền kề thương mại, liền kề vườn, hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng: công viên, thương mại dịch vụ,...

Giai đoạn 2 (2030 – 2035): Tiếp tục hoàn chỉnh các công trình công cộng, ... tiếp tục xây dựng các loại hình nhà ở liền kề, thương mại dịch vụ và chung cư hỗn hợp.

1. Các dự án ưu tiên đầu tư

1.1. Các dự án hạ tầng xã hội

- Nhà ở của người dân sẽ do dân tự xây dựng, nhà nước hướng dẫn và quản lý theo quy hoạch được duyệt và các tiêu chuẩn quy định;
- Dự án xây dựng các công trình công cộng (trường mầm non, y tế);
- Dự án xây dựng công viên cây xanh

1.2. Các dự án hạ tầng kỹ thuật

- Dự án đầu tư hệ thống giao thông: xây dựng các tuyến giao thông trục chính của khu dân cư và các tuyến giao thông trục phụ;
- Dự án đầu tư hệ thống cấp nước sạch;
- Dự án đầu tư hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải;
- Dự án đầu tư hệ thống cấp điện và chiếu sáng;
- Dự án đầu tư hệ thống thông tin liên lạc.

2. TÍNH TOÁN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Chi phí đầu tư công trình công cộng

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá (triệu đồng)	Kinh phí (triệu đồng)
I	Các công trình công cộng				
1	Trường mầm non	m ² diện tích sàn	2.504,00	10.000.000,00	25.040.000.000,900
2	Y tế	m ² diện tích sàn	1.008,00	8.000.000,00	8.064.000.000,000
II	Công viên cây xanh – TDTT				-
1	Cây xanh công viên	m ² diện tích sàn	15.951,85	500.000,00	7.975.925.000,00
III	Hạ tầng kỹ thuật	m ² diện	80.674,80	766.600,00	61.845.302.000,00
	Tổng cộng chi phí đầu tư xây dựng và TTbi				102.925.226.680,00
IV	Chi phí quản lý dự án + tư vấn				15.438.784.002,00
V	Chi phí dự phòng				10.292.522.668,00
	Tổng mức đầu tư dự trù				141.007.560.551,60

3. GIẢI PHÁP HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC

- Coi trọng tỷ lệ, cơ cấu đầu tư, giải ngân nguồn vốn và đặc biệt sử dụng nguồn vốn đầu tư có hiệu quả.

- Huy động các nguồn lực để tập trung xây dựng khu dân cư đó có nguồn lực tài chính, đa dạng hóa các nguồn vốn huy động để triển khai thực hiện. Trong đó cùng với sự lồng ghép các nguồn vốn của các chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình dự án hỗ trợ trên địa bàn và nguồn vốn ngân sách hỗ trợ trực tiếp của Chương trình này bao gồm trái phiếu Chính phủ thì cần huy động tối đa nguồn lực của địa phương.

- Huy động nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp đối với các công trình có khả năng thu hồi vốn trực tiếp; các khoản đóng góp của nhân dân và các nguồn vốn tín dụng, các khoản viện trợ không hoàn lại của các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước cho các dự án đầu tư...

PHẦN IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Tân Long tại xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đã xác định những định hướng quy hoạch không gian chính và những nội dung cụ thể về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu, làm cơ sở phục vụ công tác quản lý đầu tư xây dựng Khu dân cư xã Tân Long.

Đồ án quy hoạch là cơ sở để tạo dựng một khu dân cư hiện đại, hoàn chỉnh và đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, khớp nối với khu vực lân cận và hệ thống chung của khu vực, góp phần đẩy mạnh sự phát triển đô thị hóa, thu hút đầu tư cho huyện Thủ Thừa nói riêng và tỉnh Long An nói chung.

2. Kiến nghị

Kiến nghị UBND cùng các Phòng ban chuyên môn liên quan xem xét, thẩm định và phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long thuộc xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

PHẦN X. PHỤ LỤC

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ ĐẤT Ở										
STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TẦNG CAO (Tầng)	DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	HSSDD (Lần)	SỐ LÔ/CĂN (Căn)	DÂN SỐ (Người)
1	Đất ở		91.034,36		115.074,80	1-5	401.791,62		867	3.468
1.1	Đất ở xây dựng mới mới		89.178,36		113.497,20	1-5	395.481,22		847	
a	Đất nhà ở liền kề	LK	10.958,62	85	16.636,97	4	37.259,20	3,40	115	
		LK-01	2.884,00	85	2.451,40	4	9.805,60	3,40	30	
		LK-01.01	136,00	85	115,60	4	462,40	3,40	1	
		LK-01.02	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.03	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.04	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.05	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.06	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.07	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.08	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.09	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.10	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.11	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.12	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.13	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.14	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-01.15	136,00	85	115,60	4	462,40	3,40	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LK-01.16	136,00	85	115,60	4	462,40	3,40	1	
	LK-01.17	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.18	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.19	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.20	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.21	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.22	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.23	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.24	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.25	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.26	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.27	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.28	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.29	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-01.30	136,00	85	115,60	4	462,40	3,40	1	
	LK-02	5.730,29	85	4.870,75	4	19.482,96	3,40	60	
	LK-02.01	136,44	85	115,97	4	463,88	3,40	1	
	LK-02.02	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.03	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.04	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.05	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.06	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.07	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.08	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.09	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.10	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.11	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.12	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.13	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LK-02.14	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.15	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.16	126,00	85	107,10	4	428,40	3,40	1	
	LK-02.17	126,00	85	107,10	4	428,40	3,40	1	
	LK-02.18	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.19	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.20	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.21	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.22	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.23	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.24	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.25	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.26	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.27	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.28	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.29	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.30	136,00	85	115,60	4	462,40	3,40	1	
	LK-02.31	136,00	85	115,60	4	462,40	3,40	1	
	LK-02.32	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.33	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.34	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.35	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.36	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.37	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.38	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.39	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.40	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.41	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.42	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LK-02.43	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.44	126,00	85	107,10	4	428,40	3,40	1	
	LK-02.45	126,00	85	107,10	4	428,40	3,40	1	
	LK-02.46	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.47	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.48	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.49	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.50	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.51	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.52	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.53	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.54	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.55	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.56	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.57	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.58	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.59	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-02.60	137,85	85	117,17	4	468,68	3,40	1	
	LK-03	2.344,33	85	1.992,68	4	7.970,64	3,40	25	
	LK-03.01	161,71	85	137,45	4	549,80	3,40	1	
	LK-03.02	83,24	85	70,75	4	283,00	3,40	1	
	LK-03.03	83,24	85	70,75	4	283,00	3,40	1	
	LK-03.04	83,24	85	70,75	4	283,00	3,40	1	
	LK-03.05	83,24	85	70,75	4	283,00	3,40	1	
	LK-03.06	83,24	85	70,75	4	283,00	3,40	1	
	LK-03.07	146,42	85	124,46	4	497,84	3,40	1	
	LK-03.08	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-03.09	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
	LK-03.10	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

		LK-03.11	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.12	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.13	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.14	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.15	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.16	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.17	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.18	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.19	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.20	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.21	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.22	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.23	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.24	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		LK-03.25	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
b	Đất nhà ở liền kề thương mại	LKTM	41.815,85	75	60.439,28	4	241.757,12	5,78	344	
		LKTM-01	5.839,00	75	4.379,25	4	17.517,00	3,00	48	
		LKTM-01.01	172,00	75	129,00	4	516,00	3,00	1	
		LKTM-01.02	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-01.03	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-01.04	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-01.05	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-01.06	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-01.07	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-01.08	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-01.09	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-01.10	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
		LKTM-01.11	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
		LKTM-01.12	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKTM-01.13	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.14	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.15	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.16	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.17	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.18	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.19	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.20	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.21	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.22	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.23	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-01.24	182,00	75	136,50	4	546,00	3,00	1	
	LKTM-01.25	163,00	75	122,25	4	489,00	3,00	1	
	LKTM-01.26	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.27	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.28	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.29	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.30	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.31	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.32	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.33	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.34	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.35	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.36	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.37	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.38	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1	
	LKTM-01.39	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1	
	LKTM-01.40	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.41	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKTM-01.42	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.43	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.44	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.45	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.46	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.47	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-01.48	154,00	75	115,50	4	462,00	3,00	1	
	LKTM-02	5.668,00	75	4.251,00	4	17.004,00	3,00	46	
	LKTM-02.01	192,00	75	144,00	4	576,00	3,00	1	
	LKTM-02.02	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.03	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.04	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.05	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.06	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.07	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.08	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.09	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.10	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.11	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
	LKTM-02.12	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
	LKTM-02.13	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.14	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.15	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.16	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.17	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.18	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.19	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.20	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.21	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKTM-02.22	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-02.23	192,00	75	144,00	4	576,00	3,00	1	
	LKTM-02.24	172,00	75	129,00	4	516,00	3,00	1	
	LKTM-02.25	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.26	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.27	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.28	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.29	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.30	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.31	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.32	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.33	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.34	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.35	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1	
	LKTM-02.36	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1	
	LKTM-02.37	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.38	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.39	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.40	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.41	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.42	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.43	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.44	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.45	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-02.46	172,00	75	129,00	4	516,00	3,00	1	
	LKTM-03	6.048,00	75	4.536,00	4	18.144,00	3,00	50	
	LKTM-03.01	172,00	75	129,00	4	516,00	3,00	1	
	LKTM-03.02	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.03	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKTM-03.04	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.05	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.06	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.07	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.08	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.09	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.10	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.11	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.12	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.13	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
	LKTM-03.14	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
	LKTM-03.15	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.16	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.17	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.18	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.19	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.20	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.21	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.22	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.23	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.24	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-03.25	172,00	75	129,00	4	516,00	3,00	1	
	LKTM-03.26	154,00	75	115,50	4	462,00	3,00	1	
	LKTM-03.27	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-03.28	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-03.29	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-03.30	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-03.31	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-03.32	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKTM-03.33	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.34	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.35	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.36	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.37	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1
	LKTM-03.38	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1
	LKTM-03.39	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.40	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.41	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.42	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.43	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.44	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.45	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.46	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.47	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.48	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.49	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-03.50	154,00	75	115,50	4	462,00	3,00	1
	LKTM-04	9.498,85	75	7.124,14	4	28.496,56	3,00	78
	LKTM-04.1	206,07	75	154,55	4	618,20	3,00	1
	LKTM-04.2	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1
	LKTM-04.3	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1
	LKTM-04.4	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1
	LKTM-04.5	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1
	LKTM-04.6	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1
	LKTM-04.7	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1
	LKTM-04.8	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1
	LKTM-04.9	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1
	LKTM-04.10	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKTM-04.11	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.12	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
	LKTM-04.13	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
	LKTM-04.14	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.15	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.16	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.17	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.18	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.19	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.20	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.21	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.22	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.23	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.24	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.25	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.26	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.27	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.28	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.29	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.30	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.31	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.32	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.33	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
	LKTM-04.34	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
	LKTM-04.35	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.36	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.37	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.38	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-04.39	182,05	75	136,54	4	546,16	3,00	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKTM-04.40	180,07	75	135,05	4	540,20	3,00	1
	LKTM-04.41	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.42	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.43	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.44	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.45	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1
	LKTM-04.46	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1
	LKTM-04.47	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.48	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.49	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.50	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.51	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.52	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.53	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.54	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.55	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.56	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.57	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.58	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.59	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.60	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.61	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.62	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.63	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.64	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.65	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.66	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1
	LKTM-04.67	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1
	LKTM-04.68	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKTM-04.69	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.70	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.71	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.72	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.73	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.74	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.75	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.76	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.77	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-04.78	190,66	75	143,00	4	572,00	3,00	1
	LKTM-05	6.048,00	75	4.536,00	4	18.144,00	3,00	50
	LKTM-05.01	154,00	75	115,50	4	462,00	3,00	1
	LKTM-05.02	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.03	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.04	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.05	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.06	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.07	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.08	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.09	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.10	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.11	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.12	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.13	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1
	LKTM-05.14	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1
	LKTM-05.15	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.16	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.17	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-05.18	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKTM-05.19	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-05.20	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-05.21	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-05.22	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-05.23	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-05.24	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
	LKTM-05.25	154,00	75	115,50	4	462,00	3,00	1	
	LKTM-05.26	172,00	75	129,00	4	516,00	3,00	1	
	LKTM-05.27	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.28	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.29	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.30	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.31	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.32	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.33	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.34	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.35	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.36	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.37	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
	LKTM-05.38	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
	LKTM-05.39	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.40	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.41	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.42	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.43	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.44	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.45	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.46	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
	LKTM-05.47	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKTM-05.48	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1
	LKTM-05.49	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1
	LKTM-05.50	172,00	75	129,00	4	516,00	3,00	1
	LKTM-06	5.668,00	75	4.251,00	4	17.004,00	3,00	46
	LKTM-06.01	172,00	75	129,00	4	516,00	3,00	1
	LKTM-06.02	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.03	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.04	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.05	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.06	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.07	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.08	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.09	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.10	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.11	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1
	LKTM-06.12	144,00	75	108,00	4	432,00	3,00	1
	LKTM-06.13	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.14	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.15	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.16	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.17	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.18	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.19	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.20	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.21	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.22	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1
	LKTM-06.23	172,00	75	129,00	4	516,00	3,00	1
	LKTM-06.24	192,00	75	144,00	4	576,00	3,00	1
	LKTM-06.25	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

		LKTM-06.26	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.27	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.28	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.29	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.30	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.31	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.32	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.33	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.34	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.35	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
		LKTM-06.36	160,00	75	120,00	4	480,00	3,00	1	
		LKTM-06.37	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.38	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.39	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.40	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.41	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.42	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.43	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.44	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.45	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-06.46	192,00	75	144,00	4	576,00	3,00	1	
		LKTM-07	3.046,00	75	2.284,50	4	9.138,00	3,00	26	
		LKTM-07.01	127,00	75	95,25	4	381,00	3,00	1	
		LKTM-07.02	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
		LKTM-07.03	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
		LKTM-07.04	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
		LKTM-07.05	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
		LKTM-07.06	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
		LKTM-07.07	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

		LKTM-07.08	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
		LKTM-07.09	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
		LKTM-07.10	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
		LKTM-07.11	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
		LKTM-07.12	108,00	75	81,00	4	324,00	3,00	1	
		LKTM-07.13	127,00	75	95,25	4	381,00	3,00	1	
		LKTM-07.14	142,00	75	106,50	4	426,00	3,00	1	
		LKTM-07.15	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.16	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.17	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.18	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.19	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.20	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.21	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.22	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.23	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.24	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.25	120,00	75	90,00	4	360,00	3,00	1	
		LKTM-07.26	142,00	75	106,50	4	426,00	3,00	1	
c	Đất ở chung cư hỗn hợp	CC	8.002,27	45	3.601,02	5	18.005,11	2,25	252	
	Thương mại - dịch vụ					2	7.202,04		0	
	Căn hộ					3	10.803,06		252	
d	Đất nhà ở liền kề vườn	LKV	28.401,62	70	32.819,93	3	98.459,79	3,47	136	
		LKV-01	6.148,00	70	4.303,60	3	12.910,80	2,10	30	
		LKV-01.01	232,00	70	162,40	3	487,20	2,10	1	
		LKV-01.02	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-01.03	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-01.04	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-01.05	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKV-01.06	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.07	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.08	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.09	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.10	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.11	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.12	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.13	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.14	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.15	242,00	70	169,40	3	508,20	2,10	1	
	LKV-01.16	242,00	70	169,40	3	508,20	2,10	1	
	LKV-01.17	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.18	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.19	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.20	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.21	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.22	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.23	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.24	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.25	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.26	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.27	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.28	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.29	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-01.30	232,00	70	162,40	3	487,20	2,10	1	
	LKV-02	5.968,00	70	4.177,60	3	12.532,80	2,10	28	
	LKV-02.01	292,00	70	204,40	3	613,20	2,10	1	
	LKV-02.02	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.03	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKV-02.04	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.05	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.06	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.07	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.08	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.09	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.10	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.11	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.12	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.13	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.14	292,00	70	204,40	3	613,20	2,10	1	
	LKV-02.15	292,00	70	204,40	3	613,20	2,10	1	
	LKV-02.16	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.17	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.18	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.19	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.20	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.21	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.22	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.23	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.24	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.25	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.26	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.27	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-02.28	292,00	70	204,40	3	613,20	2,10	1	
	LKV-03	6.368,00	70	4.457,60	3	13.372,80	2,10	30	
	LKV-03.01	292,00	70	204,40	3	613,20	2,10	1	
	LKV-03.02	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.03	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKV-03.04	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.05	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.06	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.07	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.08	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.09	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.10	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.11	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.12	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.13	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.14	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.15	292,00	70	204,40	3	613,20	2,10	1	
	LKV-03.16	292,00	70	204,40	3	613,20	2,10	1	
	LKV-03.17	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.18	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.19	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.20	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.21	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.22	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.23	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.24	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.25	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.26	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.27	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.28	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.29	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-03.30	292,00	70	204,40	3	613,20	2,10	1	
	LKV-04	9.917,62	70	6.942,33	3	20.826,99	2,10	48	
	LKV-04.01	292,00	70	204,40	3	613,20	2,10	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

	LKV-04.02	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.03	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.04	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.05	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.06	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.07	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.08	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.09	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.10	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.11	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.12	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.13	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.14	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.15	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.16	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.17	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.18	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.19	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.20	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.21	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.22	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.23	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.24	259,99	70	181,99	3	545,97	2,10	1	
	LKV-04.25	273,63	70	191,54	3	574,62	2,10	1	
	LKV-04.26	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.27	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.28	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.29	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
	LKV-04.30	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

		LKV-04.31	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.32	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.33	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.34	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.35	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.36	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.37	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.38	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.39	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.40	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.41	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.42	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.43	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.44	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.45	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.46	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.47	200,00	70	140,00	3	420,00	2,10	1	
		LKV-04.48	292,00	70	204,40	3	613,20	2,10	1	
1.2	Đất nhà ở tái định cư	TDC	1.856,00	85	1.577,60	4	6.310,40	3,40	20	
		TDC-01	118,00	85	100,30	4	401,20	3,40	1	
		TDC-02	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-03	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-04	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-05	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-06	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-07	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-08	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-09	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-10	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	

Thuyết minh đồ án - Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Long
Xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

		TDC-11	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-12	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-13	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-14	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-15	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-16	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-17	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-18	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-19	90,00	85	76,50	4	306,00	3,40	1	
		TDC-20	118,00	85	100,30	4	401,20	3,40	1	