

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Tân Long, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng quy định về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD – quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ 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.

Căn cứ 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 Văn bản số 3744/SXD-QHKT ngày 26/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc góp ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

Theo Nghị quyết số 355/NQ-HĐND ngày 12/6/2025 của Hội đồng nhân dân xã Tân Long về việc thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

Theo Tờ trình số 537/TTr-KTHT&ĐT ngày 26/6/2025 về việc phê duyệt đồ án và Thông báo kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa số 536/TB-KTHT&ĐT ngày 26/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch:

- Khu vực lập đồ án quy hoạch thuộc xã Tân Long nằm về phía Bắc của huyện Thủ Thừa, cách thị trấn Thủ Thừa khoảng 15 km và cách khu vực trung tâm xã Tân Long khoảng 1km. Khu vực được kết nối trực tiếp với tuyến đường Quốc Lộ N2.

- Phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp : Kênh 12 và đất trồng lúa.

+ Phía Nam giáp : Quốc lộ N2

+ Phía Đông giáp : Kênh 12

+ Phía Tây giáp : Đất trồng lúa

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch là: 210.001,1 m² (21ha)

2. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Quy hoạch - Xây dựng - Thương mại và dịch vụ Huy Khương.

3. Hồ sơ, bản vẽ trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch gồm:

- Kết luận số 646-KL/HU ngày 16/7/2024 của Ban Thường vụ Huyện ủy về việc cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

- Quyết định số 5680/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện làm Chủ đầu tư công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

- Quyết định số 6103/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt dự toán chi phí quy hoạch công trình Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa; Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày

15/4/2025 của UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt điều chỉnh dự toán công trình Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

- Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 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;

- Nghị quyết số 355/NQ-HĐND ngày 12/6/2025 của Hội đồng nhân dân xã Tân Long về việc thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

- Báo cáo số 511A/BC-KTHT&ĐT ngày 17/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Thủ Thừa tổng hợp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

- Báo cáo số 511B/BC-KTHT&ĐT ngày 17/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Thủ Thừa tổng hợp và giải trình lấy ý kiến cá nhân, cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

- Văn bản số 3744/SXD-QHKT ngày 26/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc góp ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

- Báo cáo số 535/BC-KTHT&ĐT ngày 26/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Thủ Thừa giải trình ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Long An tại Văn bản số 3744/SXD-QHKT ngày 26/6/2025 về việc 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;

- Tờ trình số 537/TTr-KTHT&ĐT ngày 26/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;

- 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 do Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Quy hoạch - Xây dựng - Thương mại và dịch vụ Huy Khương.

4. Lý do, sự cần thiết của việc 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.

5. Đánh giá các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu

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

- Dân số	: khoảng 3.468 người
- Đất xây dựng công trình nhà ở	: 26,29 m ² /người
- Đất công trình công cộng, dịch vụ	: 5,76 m ² /người
- Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	: 23,51 m ² /người
- Cây xanh công cộng	: 4,32 m ² /người

5.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

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

6. Phân tích đánh giá hiện trạng

6.1. Điều kiện tự nhiên

6.1.1. 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.

6.1.2. 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.

6.1.3. 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 biến động 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.

6.1.4. 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.

6.2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

6.2.1. Hiện trạng sử dụng đất

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

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.

Bảng tổng hợp 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

6.2.2. 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.

6.3. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

6.3.1. Hiện trạng 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.

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.

6.3.2. 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.

6.3.3. 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.

6.3.4. 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.

6.3.5. 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.

6.3.6. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc

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

6.4. Đánh giá chung về hiện trạng

6.4.1. 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 đường tỉnh DT818 thuận lợi kết nối đến các đô thị, khu công nghiệp trong và ngoài tỉnh.

Địa hình bằng phẳng không phức tạp.

6.4.2. 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.

6.4.3. 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.

6.4.4. 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.

7. Giải pháp tổ chức quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc và công trình

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

7.1.1. 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. 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.

7.2. Quy hoạch sử dụng đất

7.2.1. 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 dễ 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.

7.2.2. 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 liền kề, liền kề thương mại, nhà ở liền kề vườn, nhà ở tái định cư, chung cư hỗn hợp): 9,15 ha, chiếm 43,60%;
 - + Đất công cộng (đất giáo dục): 0,34 ha chiếm 1,67%;
 - + Đất cây xanh – mặt nước: 1,59 ha chiếm 7,60%;
 - + Đất xây dựng chức năng khác (thương mại dịch vụ): 1,65 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 : 37,94 %
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,27 lần

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất (Xem Phụ lục đính kèm)

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

7.3.1. 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 QCVN 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.
- *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 QCVN 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
- *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

- *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

- *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

7.3.2. 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

- *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.

7.3.3. 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

7.3.4. Đất xây dựng cây xanh – mặt nước

- Đất xây dựng thương mại dịch vụ, 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

7.3.5. 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.

7.3.6. 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;

7.3.7. Đất đường giao thông:

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

7.4. 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.

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

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

a. 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 cấp theo Kênh 12.

Bố trí đa dạng, trật tự và hài hòa các hình thức nhà ở từ nhà ở liền kề thương mại, nhà ở liền kề vườn, nhà ở liền kề, nhà ở tái định cư và 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.

Bố trí 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.

Doc 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.

b. 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 “công 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)

7.5.2. 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.

a. 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 cổng 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, ghế 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 tối đa 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 tối đa 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.

b. Công trình nhà ở

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 cần 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.

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 tối đa : 05 tầng
- Nhà ở liền kề có tầng cao tối đa : 04 tầng
- Nhà ở liền kề thương mại có tầng cao tối đa : 04 tầng
- Nhà ở tái định cư có tầng cao tối đa : 04 tầng
- Nhà ở liền kề vườn có tầng cao tối đa : 03 tầng

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

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

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

- Cao độ tim đường hoàn thiện các tuyến đường tối thiểu là +2,5m.

Bảng thống 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	

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

8.2.1. 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 Cỏ Chiên trong vòng khoảng 100 năm gần nhất, mực nước này hiện ở mức $1,70 \div 1,80\text{m} \Rightarrow H \geq 1,80\text{m} + 0,30\text{m} = 2,10\text{m}$.

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

8.2.2. Quy hoạch 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.

8.3. Quy hoạch 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.

8.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

8.4.1. Hệ thống thoát nước

Thiết kế các tuyến cống 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 $i_{\min} = \frac{1}{D}(\%)$.

8.4.2. Xử lý chất thải rắn

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.

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

- 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.

8.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông

- 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 cáp 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.

9. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

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

9.1.1. 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.

9.1.2. 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.

9.1.3. 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.

9.1.4. 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 trống 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 (hố tiêu, hố tiểu) 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 rồi về Trạm xử lý tập trung.

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

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 lý 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 chế chất thải rắn.

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

10. Kinh tế xây dựng và các dự án ưu tiên đầu tư

10.1. Tổng mức đầu tư dự án

Tổng mức đầu tư dự trù là 141.007.560.551 đồng.

10.2. Các dự án ưu tiên đầu tư

a. 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

b. 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.

10.3. 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...

Điều 2. UBND xã Tân Long và các ngành có liên quan căn cứ nội dung được duyệt tại quyết định này thực hiện các bước tiếp theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin, Chủ tịch UBND xã Tân Long, Giám đốc Công ty TNHH TV-TK-QH-XD-TMDV Huy Khương và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND huyện (CT, các PCT);
- Phòng KTHT&ĐT;
- LĐVP;
- NC-TH;
- Lưu.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q.CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Quân

PHỤ LỤC
BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Đính kèm theo Quyết định số 3544/TB-KTHT&ĐT ngày 26/6/2025 của UBND huyện Thủ Thừa)

ST T	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D (%)	TẦN G CAO (Tầng)	DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	HSSD Đ (Lần)	SỐ LÔ/ CĂN (Căn)	DÂN SỐ (Người)
A	ĐẤT XÂY DỰNG		208.259,7 3	99,17						
1	Đất ở		91.028,99	43,34		1-5	246.649,6 6		867	3.468
1.1	Đất ở xây dựng mới mới		89.172,99	42,46		1-5	240.339,2 6		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	125.431,4 4	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		
	Thương mại - dịch vụ					2	7.202,04			
	Căn hộ					3	10.803,06			
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	
		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		210.001,1 0	100,0 0	35,50	1-5	271.524,1 4	1,29	867	3.468