

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ khu phố 9
phường Kiến Tường**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG KIẾN TƯỜNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/06/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị Quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính Phủ;

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

Căn cứ Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Đô thị Kiến Tường, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 3487/QĐ-UBND ngày 03/4/2025 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Kiến Tường;

Căn cứ Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 28/5/2025 của UBND thị xã Kiến Tường về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ Phường 2;

Căn cứ Công văn số 615/UBND-KTHTĐT ngày 14/8/2025 của UBND phường Kiến Tường về việc thống nhất chủ trương cho lập điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ Phường 2 (nay là khu phố 9, phường Kiến Tường);

Qua công văn tổng hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư Đồ án Quy hoạch trên do Phòng Kinh tế , Hạ tầng và Đô thị lập;

Căn cứ Văn bản số 2269/SXD-QHPTĐT ngày 17/9/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về việc ý kiến đối với các nội dung điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch Khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ khu phố 9, phường Kiến Tường;

Qua Văn bản Số 109 /CV- LICOGI 16,8 ngày 02/10/2025 của Công ty Cổ phần

Tư vấn Đầu tư LICOGI 16.8 về việc Giải trình văn bản 2269/SXD-QHPTĐT ngày 17/9/2025 góp ý kiến đối với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu Dân cư trung tâm thương mại dịch vụ khu phố 9, phường Kiến Tường;

Qua Báo cáo kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch Khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ khu phố 9, phường Kiến Tường do Hội đồng thẩm định lập;

Qua báo cáo số 260/BC-PKTHĐT ngày 02/10/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kiến Tường về việc giải trình các nội dung theo ý kiến góp ý của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh đối với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư trung tâm thương mại dịch vụ khu phố 9, phường Kiến Tường;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kiến Tường tại Tờ trình số 261/TTr-KTHĐT ngày 03/10/2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ khu phố 9 phường Kiến Tường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ khu phố 9 phường Kiến Tường với các nội dung sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ khu phố 9, phường Kiến Tường

2. Cấp phê duyệt: UBND phường Kiến Tường.

3. Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường.

4. Tư vấn lập Quy hoạch: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư LICOGI 16.8.

5. Địa điểm quy hoạch: Khu phố 9, phường Kiến Tường, Tỉnh Tây Ninh.

6. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

- Dự án Khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ phường 2 đã được UBND thị xã Kiến Tường phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 28/05/2025 của UBND thị xã Kiến Tường.

- Thực hiện Chính quyền địa phương 02 cấp, khu vực địa điểm lập Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ Phường 2, thị xã Kiến Tường đã thay đổi thành Khu phố 9, phường Kiến Tường, cần thiết phải điều chỉnh lại địa giới hành chính và theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Đảng ủy phường Kiến Tường thì Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Trung tâm thương mại dịch vụ Khu phố 9 cần thiết phải điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế định hướng phát triển của địa phương, cần thiết tăng cường hơn nữa mỹ quan khu dân cư, tạo điểm nhấn khu vực, tăng cường hơn nữa tiện ích lưu thông, cảnh quan khu dân cư đồng bộ xứng tầm Phường trung tâm khu vực.

7. Ranh giới và phạm vi điều chỉnh quy hoạch

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc Khu phố 9, phường Kiến Tường, tỉnh Tây Ninh có ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 62;

- + Phía Nam: Giáp Khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi;
- + Phía Tây: Giáp đường Thiên Hộ Dương.
- Diện tích khu đất lập quy hoạch: **18.842,6 m²**

8. Tính chất của khu vực điều chỉnh quy hoạch:

- Là khu dân cư kết hợp thương mại nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở và nhà ở kết hợp kinh doanh hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp của phường Kiến Tường, tỉnh Tây Ninh.

9. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

9.1. Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch: 484 người

9.2. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

- Đất nhà ở liền kề : 24,77 m²/người.
- Đất cây xanh : 2,01 m²/người.
- Đất giao thông : 10,42 m²/người.

Bảng so sánh chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trước và sau điều chỉnh

STT	Loại đất	Đơn vị	Theo Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 28/05/2025	Điều chỉnh thành	Tăng (+), giảm (-)	Ghi chú
1	Quy mô diện tích	m ²	18.842,60	18.842,60	0	
2	Quy mô dân số	người	448	484	+36	
3	Đất nhà ở liền kề	m ² /người	26,72	24,77	-1,95	
4	Đất nhà ở thương mại	m ² /người	27,35	0	-27,35	
5	Đất cây xanh	m ² /người	2,10	2,01	-0,09	
6	Đất bãi đậu xe	m ² /người	2,53	0	-2,53	
7	Đất giao thông	m ² /người	10,42	11,94	+1,52	
8	Nhà ở liền kề	căn	105	121	+16	
9	Nhà ở thương mại	căn	7	0	-7	

9.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Dựa trên quy mô khu đất cũng như tính chất, mục đích sử dụng và quy chuẩn hiện hành. Khu vực quy hoạch dự kiến xác định theo đô thị loại II với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu sau (Căn cứ QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng):

- Đất ở : 15 - 28 m²/người.
- Đất cây xanh : ≥ 2 m²/người.
- Tiêu chuẩn cấp điện:
 - + Cấp điện sinh hoạt : ≥ 300 W/người
 - + Công trình công cộng, dịch vụ : $\geq 20-30$ W/m² sàn.
 - + Chiếu sáng cây xanh, cảnh quan và giao thông : $\geq 0,5-1,0$ W/m².
- Tiêu chuẩn cấp nước:
 - + Nước sinh hoạt : ≥ 80 lít/người.ngày.
 - + Nước công trình công cộng, dịch vụ: ≥ 2 lít/m² sàn/ngày đêm.
 - + Nước rửa đường : $\geq 0,4$ lít/m²/ngày đêm.
 - + Nước tưới công viên : ≥ 3 lít/m²/ngày đêm.
- Tiêu chuẩn nước thải : $\geq 80\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt và các công trình công cộng.
- Chỉ tiêu rác thải : $\leq 1,0$ kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
 - + Dân cư : ≥ 25 thuê bao/100 dân.
 - + Công trình công cộng : ≥ 10 thuê bao/ha.

10. Phương án Điều chỉnh Quy hoạch:

10.1. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất

Bảng 10.1.1 Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định phê duyệt số 1820/QĐ-UBND ngày 28/05/2025

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	So sánh quy định pháp luật	Ghi chú
1	Đất nhà ở liền kề	11.225,02	59,57		
2	Đất nhà ở thương mại (Shophouse)	765,82	4,06		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	100,00	0,53		
4	Đất cây xanh	943,94	5,01	$\geq 2\text{m}^2/\text{người}$	QCVN 01:2021/BXD
5	Đất bãi đậu xe	1.137,29	6,04		
6	Đất giao thông	4.670,53	24,79		
Tổng cộng		18.842,60	100,00		

Bảng 10.1.2 Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	So sánh quy định pháp luật	Ghi chú
1	Đất nhà ở liền kề	11.990,84	63,63		
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	100,00	0,53		
3	Đất cây xanh	971,56	5,16	≥ 2m ² /người	QCVN 01:2021/BXD
4	Đất giao thông	5.780,20	30,68		
Tổng cộng		18.842,60	100,00		

Bảng 10.1.3 So sánh cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Theo Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 28/05/2025		Điều chỉnh thành		Tăng (+) Giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhà ở liền kề	11.225,02	59,57	11.990,84	63,63	+765,82
2	Đất nhà ở thương mại (Shophouse)	765,82	4,06	0	0	-765,82
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	100,00	0,53	100,00	0,53	0
4	Đất cây xanh	943,94	5,01	971,56	5,16	+27,62
5	Đất bãi đậu xe	1.137,29	6,04	0	0	-1.137,29
6	Đất giao thông	4.670,53	24,79	5.780,20	30,68	+1.109,67
	Tổng cộng	18.842,60	100,00	18.842,60	100,00	0

10.2 Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan

a) Đất ở:

- **Đất nhà ở liền kề (mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp):** Đây là loại hình nhà ở đa năng có thể để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp.

+ Diện tích đất : 11.990,84 m² chiếm 63,63% diện tích toàn khu

+ Mật độ xây dựng tối đa : 82,74% - 100%.

+ Tầng cao tối đa : 4 tầng.

+ Yêu cầu kiến trúc: Hình khối kiến trúc hiện đại, vật liệu màu sắc tự nhiên phù hợp khí hậu mỹ quan khu vực.

b) Đất nhà ở xã hội: Khu vực lập quy hoạch có diện tích tương đối nhỏ, chỉ 1,884 ha, với mục tiêu hình thành khu nhà ở đô thị thấp tầng, quy mô dân số 448 người nên việc bố trí riêng quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong phạm vi dự án sẽ ảnh hưởng đến tổ chức không gian và hiệu quả sử dụng đất. Trong quá trình triển

khai UBND Thị xã Kiến Tường sẽ kiến nghị UBND tỉnh và hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo các hình thức cho phù hợp đó là nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo quy định về địa phương sử dụng đầu tư phát triển nhà ở xã hội tại các khu vực khác có điều kiện phù hợp hơn hoặc theo kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của thị xã, nội dung này phù hợp với điều 19 nghị định 100/2024/NĐ-CP và các quy định hiện hành.

c) Đất giáo dục (mầm non)

Khu vực lập quy hoạch với diện tích nhỏ chỉ 1,884 ha, quy mô dân số 484 người, tương đương khoảng 26 trẻ mầm non, số trẻ này quá ít để bố trí và thành lập trường mầm non. Ngoài ra căn cứ theo mục 2.3.3 của quy chuẩn 01:2021/BXD việc bố trí đất xây dựng công trình giáo dục được xác định theo nguyên tắc phục vụ bán kính tối đa 500m. Trong phạm vi 300m của dự án đã có Trường mầm non Hướng Dương điểm chính và điểm phụ; Trường mẫu giáo Hoa Sen hiện hữu đang hoạt động ổn định, có khả năng đáp ứng nhu cầu học tập của trẻ em trong khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu học tập cho dự án. Từ các căn cứ trên, đề xuất không bố trí đất xây dựng trường mầm non trong phạm vi đồ án lập quy hoạch là phù hợp tránh tình trạng đầu tư dàn trải, hiệu quả kém và tận dụng mạng lưới công cộng hiện có theo quy định.

d) Đất cây xanh

- Khu dân cư trung tâm thương mại, dịch vụ khu phố 9 được xây dựng với quan điểm thiết kế hướng đến môi trường sống xanh, đảm bảo chất lượng cao cho không gian sống của cư dân đô thị.

+ Diện tích đất : 971,56 m² chiếm 5,16% diện tích toàn khu

+ Mật độ xây dựng tối đa : 5%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

- Hệ thống cây xanh được bố trí nhằm đảm bảo chất lượng sống tốt nhất cho Khu dân cư.

e) Đất hạ tầng kỹ thuật

- Trạm xử lý nước thải được bố trí ngầm trong khu vực cây xanh cuối trục đường chính nhằm đảm bảo mỹ quan và tuân thủ khoảng cách an toàn môi trường.

+ Diện tích đất : 100 m² chiếm 0,53% diện tích toàn khu

+ Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng.

f) Đất giao thông

- Diện tích: 5.780,20m² chiếm 30,68% diện tích toàn khu.

10.3. Quy hoạch phân lô

Đất xây dựng nhà ở:

- Đất xây dựng nhà ở liền kề: 11.990,84 m² chiếm khoảng 63,63% diện tích toàn khu

Bảng tổng hợp phân lô

Stt	Tên lô	Số lượng	Diện tích lô	Tổng diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao xây dựng tối đa
			(m²)	(m²)	(%)	
I. NHÀ Ở LIỀN KỀ		121		11.990,84		
1	LK-1	31		3.062,64		4
	LK-1.1 (Lô góc)	1	133,5	133,5	83,3	
	LK-1.2	1	112,6	112,6	87,48	
	LK-1.3	1	112	112	87,6	
	LK-1.4	1	111,44	111,44	87,71	
	LK-1.5	1	111	111	87,8	
	LK-1.6	1	110	110	88	
	LK-1.7 (Lô góc)	1	125	125	85	
	LK-1.8 - LK-1.18	11	92,5	1018	97,5	
	LK-1.19 (Lô góc)	1	91	91	99	
	LK-1.20 (Lô góc)	1	93,6	93,6	96,4	
	LK-1.21 - LK-1.31	11	95	1045	95	
2	LK-2	22		2.302,58		4
	LK-2.1 (Lô góc)	1	107,2	107,2	88,56	
	LK-2.2	1	93,6	93,6	96,4	
	LK-2.3	1	93,82	93,82	96,2	
	LK-2.4	1	94	94	96	
	LK-2.5	1	94,3	94,3	95,7	
	LK-2.6	1	94,53	94,53	95,47	
	LK-2.7	1	94,80	94,80	95,2	
	LK-2.8	1	95,0	95	95	
	LK-2.9	1	95,23	95,23	94,77	
	LK-2.10	1	95,5	95,5	94,5	
	LK-2.11 (Lô góc)	1	99,3	99,3	90,7	
	LK-2.12 (Lô góc)	1	136,3	136,3	82,74	
	LK-2.13 - LK-2.21	9	110	990	88	
	LK-2.22 (Lô góc)	1	119	119	86,2	
3	LK-3	18		1.696,9		4
	LK-3.1 (Lô góc)	1	91	91	99	
	LK-3.2 - LK-3.5	4	90	360	100	
	LK-3.6 (Lô góc)	1	91	91	99	
	LK-3.7 - LK-3.11, LK-3.14 - LK-3.18	10	93	930	97	
	LK-3.12 (Lô góc)	1	109,38	109,38	88,12	
4	LK-3.13 (Lô góc)	1	115,52	115,52	86,9	4
	LK-4	18		1.661,56		
	LK-4.1 (Lô góc)	1	91	91	99	
	LK-4.2 - LK-4.5	4	90	360	100	

	LK-4.6 (Lô góc)	1	91	91	99	
	LK-4.7 - LK-4.11, LK-4.14 - LK-4.18	10	93	930	97	
	LK-4.12 (Lô góc)	1	91,66	91,66	98,34	
	LK-4.13 (Lô góc)	1	97,9	97,9	92,1	
	LK-5	20		2.136,66		
	LK-5.1 (Lô góc)	1	95,78	95,78	94,22	
	LK-5.2 - LK-5.4	3	100	300	90	
	LK-5.5	1	101,96	101,96	89,61	
	LK-5.6	1	102,35	102,35	89,53	
	LK-5.7	1	102,8	102,8	89,44	
	LK-5.8	1	103,16	103,16	89,37	
	LK-5.9	1	103,56	103,56	89,29	
	LK-5.10	1	104,37	104,37	89,13	
	LK-5.11	1	105,38	105,38	88,92	
	LK-5.12	1	105,78	105,78	88,84	
	LK-5.13	1	106,18	106,18	88,76	
	LK-5.14	1	106,58	106,58	88,68	
	LK-5.15	1	107	107	88,60	
	LK-5.16	1	107,4	107,4	88,52	
	LK-5.17	1	107,92	107,92	88,42	
	LK-5.18	1	108,6	108,6	88,28	
	LK-5.19	1	109,21	109,21	88,16	
	LK-5.20 (Lô góc)	1	158,63	158,63	78,27	
	LK-6	12		1.130,5		
	LK-6.1 (Lô góc)	1	96,55	96,55	93,5	
	LK-6.2 - LK-6.5	4	95	380	95	
	LK-6.6 (Lô góc)	1	96,45	96,45	93,6	
	LK-6.7 (Lô góc)	1	93,8	93,8	96,20	
	LK-6.8 - LK-6.11	4	92,5	370	97,5	
	LK-6.12 (Lô góc)	1	93,7	93,7	96,30	
	TỔNG	121		11.990,84		

10.4. Quy định thiết kế kiến trúc cảnh quan các công trình:

* *Cốt xây dựng:*

Loại công trình	Chiều cao nền trệt so với vỉa hè tại vị trí lô đất (m)	Chiều cao tầng (m)		
		1	2,3,4	Tum
Nhà ở liền kề	0,3÷0,45	4,0	3,6	3,3

10.5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng (không khoảng lùi)
- Khoảng lùi mặt sau nhà tối thiểu 1m.

11. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

11.1. Quy hoạch san nền:

- Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng, khi san nền đảm bảo hướng dốc thoát nước trong khu vực.
- Toàn bộ khu vực quy hoạch thiết kế san nền bám sát cao độ đường nhựa hiện trạng giáp ranh của dự án bao gồm: đường quốc lộ 62, đường Thiên Hộ Dương, đường Nguyễn Văn Trỗi. Đảm bảo hướng dốc thoát về các kênh trong khu vực.
- Cốt san nền: +3,3 m đến 4,0m

11.2. Quy hoạch giao thông:

- Cốt thiết kế: Cao độ thiết kế tại vị trí tìm đường từ +3.30m đến +3,80m (theo hệ cao độ Hòn Dấu).
- Kết cấu mặt đường: Kết cấu mặt đường bê tông nhựa được tính toán theo TCCS 38:2022 TCĐBVN. Tính toán mặt đường theo phương pháp biến dạng đàn hồi với $E_{yc} = 120\text{Mpa}$.
- Kết cấu mặt đường kiến nghị: Bê tông nhựa hoặc bê tông xi măng.
- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch hoặc bê tông xi măng. Vỉa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan khu ở.
- Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch được đầu nối với Quốc lộ 62 có bề rộng hiện hữu là 34m, đường Thiên Hộ Dương có bề rộng hiện hữu là 15m và đường Nguyễn Văn Trỗi có bề rộng hiện hữu là 15m được thể hiện trong bảng sau:

BẢNG THỐNG KÊ ĐƯỜNG GIAO THÔNG									
STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LỘ GIỚI (m)	KÍCH THƯỚC MẶT CẮT					CHIỀU DÀI (m)
				VỈA HÈ TRÁI (m)	MẶT ĐƯỜNG (m)	DẢI PHÂN CÁCH (m)	MẶT ĐƯỜNG (m)	VỈA HÈ PHẢI (m)	
1	ĐƯỜNG D1	1-1	24	3	5,5	7	5,5	3	134
2	ĐƯỜNG N1	2-2	12	3	6	-	-	3	62,4
3	ĐƯỜNG N2	3-3	13,5	3	7,5	-	-	3	104,4
4	ĐƯỜNG N3	4-4	12	3	6	-	-	3	115,9

11.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn nước:

Đầu nối từ tuyến ống cấp nước chính hiện hữu trên đường Quốc lộ 62. Từ đó, bố trí các tuyến ống D63 ÷ D110 dẫn nước đến từng công trình.

b) Nhu cầu dùng nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: 94,31 m³/ngày.
- Tổng lưu lượng nước chữa cháy: 108 m³.

c) Mạng lưới:

- Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng lưới cụt, đường kính ống cấp nước từ D63 ÷ D110.

- Vật liệu ống cấp nước được chọn trong thiết kế và khi xây dựng là ống HDPE.
- Trên mạng lưới bố trí các trụ chữa cháy với khoảng cách tối đa 150m/trụ

11.4. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa xây riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt
- Mạng lưới cống thoát nước BTCT bố trí trên vỉa hè kết hợp với hố ga. Nước được thu gom và được đầu nối thoát về các hố ga thoát nước mưa hiện hữu nằm trên đường Thiên Hộ Dương và đường Nguyễn Văn Trỗi.
- Hệ thống thoát nước mưa cho khu quy hoạch là hệ thống cống BTCT D400, D600, đặt dọc một bên đường kết hợp cống băng đường và hố ga để thu nước mặt đường, công trình.
- Cống trên vỉa hè đường sử dụng cống chịu tải trọng H10, cống băng đường sử dụng cống chịu tải trọng H30. Độ sâu chôn cống tối thiểu từ đỉnh cống là 0.5m. Khoảng cách các hố ga thu nước khoảng $30m \div 40m$.

11.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

*** Lưu lượng nước thải:**

- Tổng nhu cầu thoát nước thải: 75,74 m³/ngày.

*** Hệ thống xử lý nước thải:**

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải trong các khu vực dân cư, các công trình công cộng và dịch vụ phải được xử lý bằng hệ thống hầm tự hoại ba ngăn trong mỗi công trình trước khi thải vào mạng lưới thoát nước thải chung của toàn khu thông qua các hố ga thu nước thải.

- Hệ thống cống thoát nước sinh hoạt dùng ống HDPE để thoát nước, giữa các đoạn ống là hố ga thu nước thải bằng bê tông. Đối với hệ thống cống gồm có hai loại cống qua đường và cống dọc lề.

- Hướng thoát chính là về trạm xử lý nước thải đặt tại khu cây xanh cuối đường trục chính xử lý chung cho khu dân cư, hệ thống sử dụng ống HDPE có đường kính D200. Ống thoát đặt dọc theo vỉa hè, khoảng cách giữa các hố ga từ 20m – 40m. Chiều cao hố ga thay đổi từ tùy theo vị trí và độ dốc.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ I: Xử lý tại nhà dân thông qua hầm tự hoại trước khi xả vào mạng lưới thoát thải.

+ Cấp thứ II: Khu vực quy hoạch quy mô nhỏ chỉ khoảng 75,74 m³/ngày, trong quá trình đầu tư sẽ sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại đảm bảo hạn chế tối đa về phát tán mùi, tiếng ồn, chất lượng nước thải theo quy định QCVN14:2025/BTNMT về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung tránh ảnh hưởng tới môi trường xung quanh, ngoài ra trong khu vực xây dựng Trạm XLNT sẽ bố trí cây xanh bổ sung quanh khu vực. theo tiêu chuẩn sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Xử lý rác: Bố trí xe thu gom hàng ngày tại nhà dân không để rác ứ đọng làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

*** Rác, chất thải và vệ sinh môi trường:**

- Rác được thu gom hàng ngày (hoặc định kỳ) tại các hộ đến nơi xử lý, không để rác ứ đọng trong khu dân cư và các công trình công cộng.
- Mỗi nhà phải có 1 thùng rác có nắp đậy kín. Rác được khuyến khích phân loại theo tính chất vô cơ, độ rắn và sự phân hủy để thu gom và xử lý.
- Trên các trục phố chính, khu thương mại, nơi sinh hoạt công cộng phải bố trí nhà vệ sinh, các thùng rác công cộng.

11.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

*** Nguồn điện và lưới điện:**

- Đầu nối từ tuyến điện trung thế 22kV trên đường Nguyễn Văn Trỗi hiện hữu.
- Để cung cấp điện cho khu vực cần xây dựng mới Trạm biến áp 22/0,4KV 400kVA phân phối điện trung hạ thế
- Tuyến hạ thế 0,4kV cấp điện cho vào hộ dân cư:

+ Toàn bộ lưới hạ áp được luồn trong ống nhựa uPVC đi dưới đất ở độ sâu tối thiểu 0,8m. Ở các vị trí qua đường, cáp được luồn trong ống thép ở độ sâu 1 m.

+ Tủ phân phối cấp điện cho các hộ dân được bố trí ngoài trời trên vỉa hè giữa hai nhà dân.

*** Phụ tải điện:**

- Tổng công suất toàn khu: 371 kW.

*** Chiếu sáng**

- Tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp cáp hạ luồn trong ống PVC chôn dưới đất.
- Đèn đường sử dụng loại đèn Led đặt cách mặt đường khoảng 10m, các đèn được điều khiển tự động bằng công tắc định thời gian đặt tại các tủ điều khiển chiếu sáng và các tủ điều khiển được bố trí trên các vỉa hè.

11.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Quy hoạch mạng cáp thông tin liên lạc đi từ hệ thống cáp của Viễn thông hiện hữu nằm trên đường Quốc lộ 62 hiện hữu giáp ranh dự án đưa đến khu vực quy hoạch bằng cáp ngầm. Xây dựng tuyến cống bê cáp ngầm được thiết kế chung cho cả cáp truyền hình và điện chiếu sáng.
- Cáp thông tin bố trí đi ngầm. Toàn bộ các tuyến cáp chính được kết nối với hệ thống viễn thông của khu vực lấy nguồn từ các nhà cung cấp mạng.
- Tổng số thuê bao sử dụng: 151 thuê bao

11.8. Cây xanh

- Cây xanh đường phố: được trồng trên vỉa hè dọc theo các đường phố trong khu quy hoạch với khoảng cách 10m/cây đến 12m/cây (trồng giữa 2 lô nhà).
- Các tuyến đường có vỉa hè trồng các loại cây như: sao, dầu, bằng lăng..., tại các giao lộ không trồng cây che khuất tầm nhìn.
- Không trồng cây ảnh hưởng đến giao thông công cộng, các loại cây gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người, dễ gãy đổ,...

12. Đánh giá môi trường chiến lược

12.1. Đánh giá môi trường hiện trạng:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã tương đối hoàn chỉnh. Chất thải rắn và lỏng đều được xử lý triệt để, tránh gây ra tình trạng ô nhiễm, mất vệ sinh cho cảnh quan và môi trường xung quanh.

- Khu vực quy hoạch trong tương lai là khu thương mại dịch vụ sầm uất, đây là khu vực đã được quy hoạch hoàn chỉnh nên các tiêu chí về cảnh quan, chất lượng môi trường sống trong khu vực tương đối ổn định, đạt chất lượng cao.

12.2. Các tác động môi trường:

- Trong giai đoạn thực hiện dự án, các tác nhân gây ô nhiễm như: tiếng ồn của các phương tiện thi công, khói, bụi, các phương tiện cơ giới, các loại vật tư thi công, chất thải rắn, lỏng... đều có thể gây tác động xấu đến môi trường sống của khu dân cư. Các mảng xanh bao gồm cây xanh đường phố, các công viên, bãi cỏ lân cận có thể bị ô nhiễm do bụi và nước thải từ công trình.

- Cư dân trong khu vực quy hoạch không bị xáo trộn điều kiện sinh hoạt do dự án đã đi vào hoạt động, hoàn thiện kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật góp phần hoàn thiện môi trường sống của người dân trong khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Quyết định này làm căn cứ quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch đúng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường; Trưởng Khu phố 9 và các Ngành có liên quan thực hiện theo các nội dung sau:

+ Sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Khu phố 9 phải tiến hành công bố thông tin Quy hoạch theo đúng quy định của Luật quy hoạch đô thị, cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy hoạch được duyệt.

+ Gửi hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan ở thị xã và Sở Xây dựng tỉnh.

- Giao các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ kiểm tra giám sát việc thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đấu nối giao thông và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường, Trưởng Phòng Văn hóa – Xã hội phường; Kho Bạc nhà nước khu vực XVIII – Trưởng Phòng Giao dịch số 5, đơn vị tư vấn và thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT.ĐU; TT.HĐND phường;
- CT, các PCT UBND/phường;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT, HT-ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

La Văn Dân

