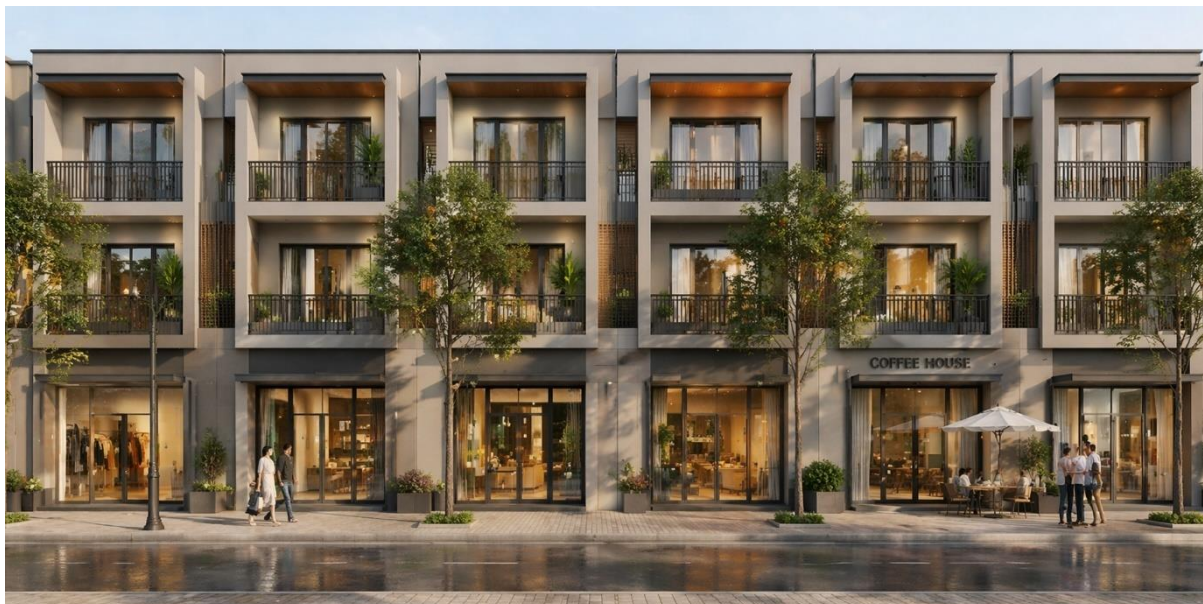


**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**THUYẾT MINH**

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG**  
**ĐIỂM DÂN CƯ THÁI TRỊ**

**ĐỊA ĐIỂM: XÃ KHÁNH HƯNG – TỈNH TÂY NINH**



**KHÁNH HƯNG, THÁNG 04 NĂM 2026**

## THUYẾT MINH

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ THÁI TRỊ**  
ĐỊA ĐIỂM: ÁP THÁI QUANG - XÃ KHÁNH HƯNG - TỈNH TÂY NINH

<b>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT</b>  <b>ỦY BAN NHÂN DÂN</b> <b>XÃ KHÁNH HƯNG</b>	<i>Ngày ..... tháng ..... năm 2026</i> <b>CHỦ TỊCH</b>
<b>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</b>  <b>PHÒNG KINH TẾ</b> <b>XÃ KHÁNH HƯNG</b>	<i>Ngày ..... tháng ..... năm 2026</i> <b>TRƯỞNG PHÒNG</b>
<b>CHỦ ĐẦU TƯ</b>  <b>PHÒNG KINH TẾ</b> <b>XÃ KHÁNH HƯNG</b>	<i>Ngày ..... tháng ..... năm 2026</i> <b>TRƯỞNG PHÒNG</b>
<b>ĐƠN VỊ TƯ VẤN</b>  <b>CTCP TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ</b> <b>VĨNH THỊNH</b>	<i>Ngày ..... tháng ..... năm 2026</i> <b>GIÁM ĐỐC</b>
	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ VĨNH THỊNH</b> Địa chỉ: 107/34 đường số 38, P. Hiệp Bình, TP. HCM Tel: 0918.536.177, Email: vinhthinh0208@gmail.com

## MỤC LỤC

I. LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG; ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG .....	1
1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng.....	1
2. Vị trí, phạm vi, quy mô lập quy hoạch .....	1
2.1. Vị trí, phạm vi .....	1
2.2. Quy mô lập quy hoạch .....	2
3. Mục tiêu .....	2
4. Căn cứ lập quy hoạch tổng mặt bằng.....	3
4.1. Cơ sở pháp lý.....	3
4.2. Các căn cứ cụ thể .....	4
4.3. Các nguồn tài liệu, số liệu .....	4
5. Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	5
5.1. Điều kiện tự nhiên .....	5
5.2. Đánh giá hiện trạng khu vực quy hoạch.....	6
5.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường toàn xã.....	7
5.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội xung quanh khu vực lập quy hoạch.....	9
II. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG.....	9
1. Yêu cầu chung.....	11
2. Tính chất, chức năng.....	12
2.1. Tính chất.....	12
2.2. Chức năng.....	12
3. Các định hướng của Quy hoạch cấp trên.....	12
3.1. Quy hoạch chung xã Thái Trị (cũ) .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

3.2. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch ..... **Error! Bookmark not defined.**

III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH; XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH; PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH..... 12

1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan ..... 15

1.1. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan ..... 15

1.2. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan **Error! Bookmark not defined.**

1.3. Thiết kế kiến trúc..... 16

1.4. Quy định hình khối, màu sắc, hàng rào, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình..... **Error! Bookmark not defined.**

1.5. Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước ..... 20

2. Bố trí tổng mặt bằng các công trình..... 20

2.1. Nguyên tắc quy hoạch tổng mặt bằng ..... **Error! Bookmark not defined.**

2.2. Quy hoạch sử dụng đất..... 20

3. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất xây dựng công trình..... 19

3.1. Đất nhà ở liền kề ..... 19

3.2. Đất giáo dục ..... 19

3.3. Đất cây xanh, thể dục – thể thao ..... 19

3.4. Đất giao thông ..... 20

4. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch..... 20

4.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt ..... 20

4.2. Quy hoạch hệ thống giao thông ..... 23

4.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng ..... 27

4.4. Quy hoạch cấp nước.....	29
4.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn .....	31
4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc .....	34
IV. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGẦM, CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ CAO TẦNG DỰ KIẾN XÂY DỰNG TẦNG HẦM CÓ CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG) .....	36
V. KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ .....	36
1. Dự kiến tổng mức đầu tư .....	36
VI. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG .....	37
1. Các vấn đề về môi trường chính liên quan đến quy hoạch.....	37
2. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường .....	38
VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....	38
1. Kết luận.....	45
2. Kiến nghị.....	45

## DANH SÁCH BẢNG

Bảng 1: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất .....	7
Bảng 2: Bảng thống kê tầng cao và chiều cao từng loại công trình.....	<b>Error!</b>
<b>Bookmark not defined.</b>	
Bảng 3: Bảng thống kê khoảng lùi từng loại công trình	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Bảng 4: Bảng thống kê sử dụng đất khu vực quy hoạch.....	23
Bảng 5: Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	15
Bảng 6: Tổng hợp khối lượng và khai toán kinh phí .....	23
Bảng 7: Bảng thống kê mạng lưới đường giao thông .....	26
Bảng 8: Bảng thống kê tọa độ nút giao .....	27
Bảng 9: Dự báo nhu cầu phụ tải.....	27
Bảng 10: Khối lượng và khái toán kinh phí.....	28
Bảng 11: Thống kê nhu cầu cấp nước.....	29
Bảng 12: Khái toán kinh phí hệ thống cấp nước.....	31
Bảng 13: Thống kê lưu lượng nước thải .....	31
Bảng 14: Khái toán kinh phí hệ thống thoát nước .....	33
Bảng 15: Dự báo nhu cầu máy điện thoại.....	35
Bảng 16. Bảng khái toán tổng mức đầu tư dự án.....	36

## DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1: Vị trí khu vực quy hoạch trong xã Khánh Hưng .....	2
Hình 2: Hình ảnh khu vực quy hoạch .....	7
Hình 3. Hiện trạng đường giao thông .....	7
Hình 4: Minh họa nhà ở liền kề.....	20
Hình 5: Minh họa các khu công viên cây xanh.....	20
Hình 6: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng dự án.....	23
Hình 7: Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông.....	24
Hình 8: Mặt cắt đường số 2 (1-1).....	25
Hình 9: Mặt cắt đường số 5 (2-2).....	26
Hình 10. Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn ..	34

# **I. LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG; ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG**

## **1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng**

Việc lập quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư Thái Trị (ấp Thái Quang), xã Khánh Hưng là cần thiết nhằm cụ thể hóa chủ trương thực hiện Chương trình ổn định và bố trí dân cư theo Nghị quyết Đại hội Đảng bộ xã nhiệm kỳ 2025–2030, ưu tiên di dời các hộ dân tại khu vực có nguy cơ ngập lụt, sạt lở đến nơi ở an toàn, ổn định.

Quy hoạch đồng thời đáp ứng nhu cầu phát triển, mở rộng dân cư; hình thành khu dân cư tập trung với tổ chức không gian hợp lý, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ, góp phần nâng cao chất lượng đời sống người dân. Qua đó, sử dụng hiệu quả quỹ đất, tạo quỹ đất bố trí dân cư, hạn chế xây dựng tự phát và làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý, đầu tư xây dựng.

Theo điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, khu vực lập quy hoạch có quy mô nhỏ (khoảng 2,07 ha), dân số khoảng 220 người, hạ tầng chủ yếu sử dụng chung với khu vực lân cận, nên được lập theo hình thức quy hoạch tổng mặt bằng (rút gọn của quy hoạch chi tiết xây dựng), bảo đảm phù hợp thực tế và đáp ứng yêu cầu quản lý theo quy định.

Vì vậy, việc lập quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư là cần thiết, phù hợp với điều kiện thực tiễn và định hướng phát triển của xã Khánh Hưng.

## **2. Vị trí, phạm vi, quy mô lập quy hoạch**

### **2.1. Vị trí, phạm vi**

\* Vị trí:

- Vị trí quy hoạch là khung trung tâm xã Thái Trị (cũ), cách trung tâm xã Khánh Hưng mới khoảng 12 km về hướng Tây.

- Cách trung tâm xã Vĩnh Hưng 5,5 km về hướng Nam.

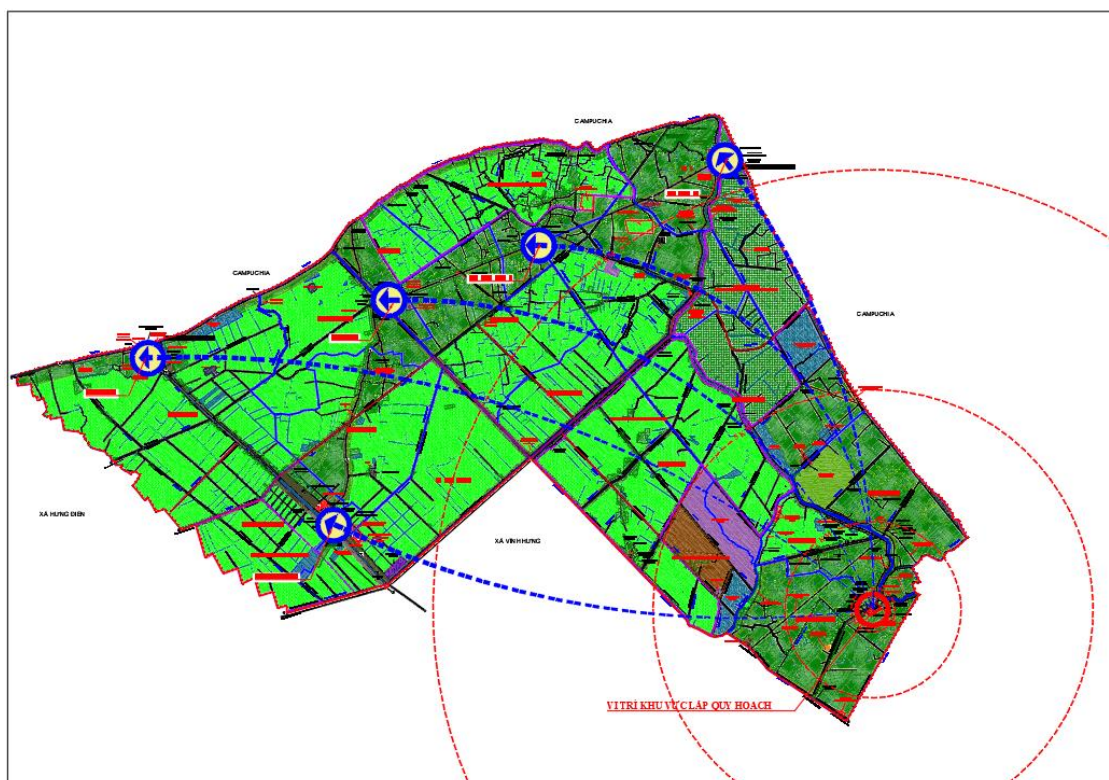
\* Phạm vi: Khu vực lập quy hoạch điểm dân cư Thái Trị thuộc ấp Thái Quang, có diện tích 20.707,70m<sup>2</sup> (khoảng 2,07 ha), vị trí địa lý như sau:

- Phía Đông giáp tuyến dân cư hiện hữu đã phân lô;

- Phía Tây giáp trạm y tế xã và đất trồng lúa;

- Phía Nam giáp đất trồng lúa;

- Phía Bắc giáp tuyến dân cư hiện hữu đã phân lô.



**Hình 1: Vị trí khu vực quy hoạch trong xã Khánh Hưng**

## **2.2. Quy mô lập quy hoạch**

### **a) Quy mô diện tích, dân số**

- Diện tích khu quy hoạch: 20.707,70m<sup>2</sup> (khoảng 2,07 ha).
- Dân số dự kiến: khoảng 220 người.

### **b) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.**

## **3. Mục tiêu**

- Điều chỉnh tổng mặt bằng sử dụng đất, tổ chức phân lô hợp lý, phù hợp với hiện trạng và tập quán sinh sống của người dân; góp phần ổn định dân cư, hạn chế tình trạng xây dựng tự phát và sử dụng đất kém hiệu quả.

- Hoàn thiện và điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng đồng bộ, kết nối với hạ tầng khu vực, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và sản xuất của người dân.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và quy định quản lý xây dựng như chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình; định hướng tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và môi trường.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch và đầu tư hệ thống hạ tầng theo từng giai đoạn, đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế và khả năng nguồn lực của địa phương.

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, lập dự án đầu tư, quản lý xây dựng theo quy hoạch; bố trí đất ở, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho người dân theo quy định, đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và xây dựng nông thôn mới.

#### **4. Căn cứ lập quy hoạch tổng mặt bằng**

##### **4.1. Cơ sở pháp lý**

- Luật Quy hoạch ngày 10 tháng 12 năm 2025;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội Sửa đổi một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Luật nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;
- Nghị quyết số 1682/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Tây Ninh năm 2025;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

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

Các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan.

#### **4.2. Các căn cứ cụ thể**

- Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2026 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 12999/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Vĩnh Hưng;

- Quyết định số 13961/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An (cũ);

- Quyết định số 3784/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2022 của UBND huyện Vĩnh Hưng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thái Trị, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Nghị quyết số 31-NQ/ĐU ngày 07/10/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ xã Khánh Hưng về việc thực hiện Chương trình bố trí, ổn định dân cư gắn với xóa nhà tạm, nhà dột nát theo Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ xã Khánh Hưng;

- Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 24/12/2025 của HĐND xã Khánh Hưng về thực hiện Chương trình bố trí, ổn định dân cư gắn với xóa nhà tạm, nhà dột nát theo Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ xã Khánh Hưng;

- Kế hoạch số 142/KH-UBND ngày 09/01/2026 của UBND xã Khánh Hưng về thực hiện Chương trình bố trí, ổn định dân cư gắn với xóa nhà tạm, nhà dột nát theo Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ xã Khánh Hưng;

- Công văn số 1203/UBND-VP ngày 25 tháng 3 năm 2026 của UBND xã Khánh Hưng về việc thống nhất chủ trương tổ chức các điểm dân cư trên địa bàn xã Khánh Hưng.

#### **4.3. Các nguồn tài liệu, số liệu**

- Văn kiện Đại hội Đảng bộ xã Khánh Hưng nhiệm kỳ 2025 – 2030;

- Hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xã Thái Trị (cũ);

- Hồ sơ Đồ án Quy hoạch cụm dân cư Thái Trị, xã Thái Trị (cũ).

- Bản đồ địa hình khu vực nghiên cứu (tư vấn khảo sát);

- Bản đồ địa chính của xã Khánh Hưng;

- Các tài liệu, số liệu thống kê về kinh tế - xã hội địa phương do Ủy ban nhân dân xã Khánh Hưng cung cấp.

## **5. Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường**

### **5.1. Điều kiện tự nhiên**

#### **a) Đặc điểm địa hình**

- Đối với khu vực dân cư sinh sống: Cao trình phổ biến của khu từ 3,0m đến 4,8 m, một số vị trí có cao độ 4,85m.

- Khu vực đường Vĩnh Hưng – Thái Trị: Cao trình bình quân 4,2m

- Khu vực sản xuất nông nghiệp: Cao trình từ 1,2 - 1,5 m.

- **Đánh giá chung:** Cao trình khu vực lập quy hoạch hiện nay cơ bản đảm bảo vượt mức lũ lịch sử năm 2000 (mực nước lũ năm 2000 là +4.14m).

#### **b) Khí hậu, thời tiết**

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.

- Theo số liệu quan trắc của trạm Mộc Hóa, nhiệt độ bình quân/năm là 27,4<sup>0</sup>C, tháng 4 và 5 là tháng nóng nhất (29,3<sup>0</sup>C), tháng 1 có nhiệt độ thấp nhất 25<sup>0</sup>C; biên độ nhiệt trong năm dao động khoảng 4,5<sup>0</sup>C và biên độ nhiệt ngày và đêm dao động cao (từ 8 - 10<sup>0</sup>C); tổng tích ôn 9.786<sup>0</sup>C/năm; đây là điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp, đặc biệt là cây lúa, rau đậu thực phẩm.

- Lượng mưa trung bình năm (1.447,7 mm/năm) và phân bố theo mùa rõ rệt, lượng mưa trong mùa mưa 1.332 mm (chiếm 92% lượng mưa cả năm), bắt đầu ngày 20/5 và kết thúc đầu tháng 11 (164 ngày); mùa mưa trùng với mùa lũ gây ngập úng, cản trở quá trình sản xuất nông nghiệp và phát triển kinh tế - xã hội của xã.

- Nắng: Số giờ nắng trung bình năm từ 2.300 – 2.500 giờ, số giờ nắng thay đổi theo mùa và các tháng trong năm. Tháng có giờ nắng cao nhất là tháng 3, trung bình 230 giờ/tháng. Tháng có giờ nắng thấp nhất là tháng 6, tháng 8 và tháng 10 (từ 160 – 170 giờ/tháng)

- Gió: Chịu ảnh hưởng của hai loại gió chính: Gió mùa đông bắc, từ tháng 10 đến tháng 4; gió mùa tây nam từ tháng 5 đến tháng 9.

- Lượng bốc hơi: Lượng bốc hơi nước trung bình hàng năm là 1.149mm. Lượng bốc hơi cao xảy ra các tháng vào mùa khô trung bình từ 105 – 130mm/tháng, vào các tháng mùa mưa thấp: 72mm/tháng.

- Độ ẩm: Độ ẩm không khí 78 – 82%, cao nhất vào mùa mưa 83 – 86% và thấp nhất vào mùa khô 74 – 80%.

Nhìn chung, khí hậu của vùng dự án có đặc trưng nhiệt đới nóng ẩm, mưa khá nhiều, ít xảy ra các giá trị thời tiết cực đoan nên khá thuận lợi cho sản xuất

nông nghiệp theo hướng thâm canh, sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

### **c) Chế độ thủy văn**

- Ngập lũ: Giai đoạn 1995–2005 xuất hiện nhiều năm lũ lớn, đỉnh lũ thường trên 3,0 m; đặc biệt năm 2000 đạt 4,14 m (lũ lịch sử), năm 2005 đạt 3,11 m. Giai đoạn 2010–2017 biến động mạnh, năm 2011 đạt 3,61 m (lũ lớn), trong khi các năm 2012–2016 ở mức thấp (1,58–2,23 m). Từ năm 2018–2024, lũ ổn định ở mức trung bình và thấp (khoảng 2,2–2,8 m), không xuất hiện lũ lớn. Nhìn chung, sau năm 2011, đỉnh lũ có xu hướng giảm, thời gian xuất hiện chủ yếu vào tháng 9–10.

Tuy nhiên, năm 2025 đỉnh lũ đạt 3,05 m (tháng 10), tăng trở lại do ảnh hưởng biến đổi khí hậu, mưa lớn kéo dài, gây ngập úng cục bộ, ảnh hưởng sản xuất nông nghiệp, hạ tầng giao thông và đời sống người dân.

Khu vực có nguy cơ ngập theo chu kỳ, đặc biệt trong điều kiện biến đổi khí, do đó quy hoạch cần dành quỹ đất cho thoát nước, hành lang kênh rạch và không gian thoát nước.

- Ảnh hưởng của phèn - mặn: Ảnh hưởng của phèn - chua: chỉ bị ảnh hưởng chua nhẹ khoảng 20 ngày sau khi bắt đầu mưa, có thể giải quyết khi hoàn chỉnh hệ thống thủy lợi.

### **d) Nguồn nước**

Nguồn nước mặt: nguồn nước mặt của vùng dự án được sử dụng từ kênh Đâu Phụng.

Nguồn nước ngầm: Đặc điểm nổi bật về nguồn nước ngầm trong khu vực vùng dự án xuất hiện sâu, giá thành khai thác cao, nên khi đầu tư các trạm cung cấp nước sạch nông thôn cần vốn rất lớn.

Về tiềm năng nước ngầm có thể đánh giá như sau:

+ Tầng nước ngầm nông: từ 45 - 60 m, có thể khai thác sử dụng cho sinh hoạt (phải có thiết bị lọc lắng).

+ Tầng nước ngầm sâu: từ 200 - 300m có trữ lượng khá và chất lượng nước tốt.

Hiện nay, dân trong cụm dân cư xã sử dụng nước sinh hoạt tại trạm cấp nước sạch của khu dân cư hiện hữu.

## **5.2. Đánh giá hiện trạng khu vực quy hoạch**

### **a) Hiện trạng dân cư và lao động**

Dân số khu vực quy hoạch hiện nay khoảng 29 hộ dân đang sinh sống, quy mô dân số khoảng 120 người.

### **b) Hiện trạng sử dụng đất**

Tổng diện tích khu vực quy hoạch là 20.707,70 m<sup>2</sup> cụ thể như sau:

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

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>1.199,78</b>	<b>5,79</b>
1.1	Đất nhà ở	1.199,78	
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>4.331,18</b>	<b>20,92</b>
2.1	Đất giáo dục	4.331,18	
	Trường mầm non Thái Trị	4.331,18	
<b>3</b>	<b>Đất cơ quan, trụ sở</b>	<b>3.355,48</b>	<b>16,20</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>5.745,59</b>	<b>27,75</b>
<b>5</b>	<b>Đất sản xuất nông nghiệp</b>	<b>6.075,67</b>	<b>29,34</b>
	<b>Tổng</b>	<b>20.707,70</b>	<b>100,00</b>



**Hình 2: Hình ảnh khu vực quy hoạch**

### **5.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường toàn xã**

#### **a) Giao thông**

\* Trục đường nội bộ: Tiếp giáp khu quy hoạch là trục đường số 2 và Đường số 5, mặt được trải nhựa, rộng 5,0 m, lề mỗi bên 3m, cao độ trung bình khoảng 4,5 m - 4,8m, bề rộng chỉ đáp ứng tiêu chuẩn một làn đường tối thiểu dành cho xe cơ giới.

\* Đường đối ngoại: Việc kết nối giữa khu vực quy hoạch với các công trình công cộng lân cận và trung tâm xã Vinh Hưng (trước đây là trung tâm huyện Vinh Hưng) được thực hiện thông qua tuyến đường Vinh Hưng – Thái Trị. Đây là tuyến đường cấp IV đồng bằng, mặt đường láng nhựa rộng 5,5 m, bảo đảm cho các phương tiện lưu thông thuận lợi, thông suốt.

**Hình 3. Hiện trạng đường giao thông**

**b) Cấp điện:** Hiện trạng hệ thống điện gồm:

- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm biến áp 110 kV Vĩnh Hưng thông qua tuyến trung thế 22 kV x 3 pha chạy dọc theo tuyến đường Vĩnh Hưng - Thái Trị. Hệ thống lưới điện hạ thế được bố trí dọc theo tuyến đường hiện hữu, cơ bản đảm bảo cung cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt và sản xuất của người dân.

- Hệ thống cấp điện hiện trạng tương đối ổn định, đáp ứng nhu cầu sử dụng điện sinh hoạt và sản xuất nhỏ lẻ.

**c) Cấp nước**

Trong khu vực quy hoạch đã được đầu tư hệ thống cấp nước sạch. Nguồn nước sinh hoạt được cấp từ Trạm cấp nước tập trung xã Thái Trị, có công suất khoảng 140 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Mạng lưới cấp nước sử dụng ống PVC D90 bố trí dọc theo các tuyến giao thông, đảm bảo cấp nước ổn định cho các hộ dân trong khu vực. Qua đánh giá, công suất trạm hiện hữu đáp ứng nhu cầu sử dụng nước cho dân cư hiện trạng và dự kiến phát sinh trong phạm vi quy hoạch.

**d) Thoát nước thải, thoát nước mưa và vệ sinh môi trường**

- Khu vực lập quy hoạch hiện chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung. Nước thải phát sinh chủ yếu là nước thải sinh hoạt từ các hộ dân, được xử lý sơ bộ qua hầm tự hoại trước khi xả ra môi trường thông qua hệ thống cống thoát nước chung; nguồn tiếp nhận chính là sông Long Khốt. Trong khu vực đã được đầu tư hệ thống cống bê tông ly tâm đường kính khoảng D600 mm, phục vụ thoát nước chung cho cả nước thải và nước mưa.

- Về vệ sinh môi trường, rác thải sinh hoạt được tổ chức thu gom hằng ngày và do Công ty Cổ phần Cấp nước và Dịch vụ đô thị Vĩnh Hưng thực hiện; sau đó vận chuyên về khu xử lý rác thải tập trung khu vực Vĩnh Hưng. Công tác thu gom cơ bản đáp ứng yêu cầu, tuy nhiên việc phân loại rác tại nguồn chưa được thực hiện đồng bộ.

Nhìn chung, hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường trong khu vực còn ở mức cơ bản, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu theo định hướng phát triển khu dân cư tập trung theo quy chuẩn (định hướng tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải, có hệ thống xử lý nước thải tập trung). Do đó, cần đầu tư hoàn thiện hệ thống thoát nước đồng bộ, nâng cao năng lực tiêu thoát nước, từng bước xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải phù hợp, đảm bảo yêu cầu về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

**e) Thông tin liên lạc:**

Khu vực quy hoạch đã được phủ sóng dịch vụ viễn thông với tuyến cáp thông tin bố trí dọc theo đường Vĩnh Hưng – Thái Trị. Dịch vụ viễn thông do các doanh nghiệp như VNPT và Viettel cung cấp, cơ bản đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc của người dân.

#### 5.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội xung quanh khu vực lập quy hoạch

Khu vực quy hoạch có vị trí thuận lợi trong việc tiếp cận hệ thống hạ tầng xã hội hiện hữu của khu vực (do vị trí khu vực lập quy hoạch trước đây là khu trung tâm xã Thái Trị cũ), gồm: Chợ Thái Trị, Trạm Y tế xã Khánh Hưng (điểm Thái Trị), Trường Mầm non Thái Trị, Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Thái Trị. Các công trình này phân bố trong phạm vi khoảng cách hợp lý, kết nối thuận tiện thông qua hệ thống giao thông hiện trạng, đảm bảo khả năng tiếp cận nhanh chóng và an toàn cho người dân.

Hiện nay, các công trình hạ tầng xã hội nêu trên đã được đầu tư xây dựng tương đối hoàn chỉnh, đang hoạt động ổn định và đáp ứng nhu cầu phục vụ dân cư khu vực lân cận. Với quy mô dân số dự kiến phát sinh trong khu quy hoạch không lớn, khả năng tiếp nhận của các công trình vẫn còn dư địa, cơ bản đáp ứng nhu cầu về thương mại, y tế và giáo dục.



Hình 4. Vị trí hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội

#### 6. Nhận xét chung

##### a) Thuận lợi:

##### 6.1. Thuận lợi

Khu vực lập quy hoạch có nhiều điều kiện thuận lợi để triển khai đầu tư xây dựng và phát triển điểm dân cư:

- **Hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư tương đối đồng bộ:** Hệ thống giao thông đối nội và đối ngoại đã hình thành, đảm bảo kết nối thuận lợi với khu vực

xung quanh. Các hệ thống thiết yếu như cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và thu gom rác thải đã được đầu tư, cơ bản đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và sản xuất của người dân. Đây là nền tảng quan trọng giúp giảm chi phí đầu tư ban đầu và đẩy nhanh tiến độ triển khai quy hoạch.

- **Khả năng kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi:** Đã có đầy đủ các công trình thiết yếu (giáo dục, y tế, chợ, văn hóa) tại trung tâm xã Thái Trị (cũ). Khoảng cách và điều kiện giao thông đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi, phù hợp với đặc điểm phân bố dân cư nông thôn theo quy chuẩn hiện hành.

- **Quy đất thuận lợi cho đầu tư xây dựng:** Khu đất chủ yếu là đất công do Nhà nước quản lý, không phải thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Đây là lợi thế rất lớn, giúp giảm đáng kể chi phí, thời gian và hạn chế các vướng mắc pháp lý trong quá trình triển khai dự án. Khu đất do Nhà nước quản lý, phù hợp điều kiện triển khai dự án đầu tư công, đảm bảo tính khả thi theo quy định pháp luật về đất đai và đầu tư công.

- **Phù hợp định hướng quy hoạch và quy định pháp luật:** Việc tận dụng hạ tầng xã hội hiện hữu trong khu vực lân cận, chưa bố trí đầy đủ công trình trong phạm vi quy hoạch là phù hợp với:

+ Quy hoạch chung xã Thái Trị (cũ) cũng như quy hoạch chung xã Khánh Hưng hiện nay.

+ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng nông thôn (QCVN 01:2021/BXD);

+ Nguyên tắc sử dụng hiệu quả hạ tầng, tránh đầu tư dàn trải, lãng phí;

+ Điều kiện thực tế về quy mô dân số và đặc điểm phân bố dân cư tại địa phương.

- Khu vực phù hợp phát triển điểm dân cư nông thôn theo hướng tập trung, từng bước hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, sử dụng hiệu quả quỹ đất và thích ứng với điều kiện tự nhiên, biến đổi khí hậu.

## 6.2. Khó khăn, hạn chế

Bên cạnh các thuận lợi, khu vực cũng còn một số tồn tại cần lưu ý trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch:

- **Hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn khu dân cư tập trung:** Hệ thống thoát nước hiện là hệ thống chung, chưa tách riêng nước mưa và nước thải; chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung. Điều này chưa đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường theo định hướng phát triển bền vững.

- **Công tác bảo vệ môi trường còn hạn chế:** Việc phân loại rác tại nguồn chưa được thực hiện đồng bộ; hệ thống xử lý nước thải chưa hoàn chỉnh có thể tiềm ẩn nguy cơ ô nhiễm môi trường kênh rạch.

**6.3. Đánh giá chung:** khu vực lập quy hoạch có điều kiện tự nhiên tương đối thuận lợi, hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã được đầu tư, có khả năng kết nối tốt với hệ thống hạ tầng chung của xã. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại một số hạn chế về tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật, môi trường. Do đó, việc lập quy hoạch tổng mặt bằng là cần thiết nhằm từng bước hoàn thiện hạ tầng, sử dụng đất hiệu quả, đảm bảo phát triển bền vững và phù hợp với quy định hiện hành.

## **II. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG**

### **1. Yêu cầu chung**

- Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư Thái Trị phải phù hợp với quy hoạch cấp trên, bao gồm: Quy hoạch vùng huyện Vĩnh Hưng đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt tại Quyết định số 12999/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2024; các đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xã Thái Trị (cũ) tại Quyết định số 3784/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2022. Đồng thời, nội dung quy hoạch phải đảm bảo kế thừa, đồng bộ và cập nhật vào Quy hoạch chung xã Khánh Hưng đang được tổ chức lập theo quy định, đảm bảo tính thống nhất trong hệ thống quy hoạch.

- Quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đặc biệt là QCVN 01:2021/BXD và các quy định pháp luật có liên quan; đồng thời phù hợp với điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất công do Nhà nước quản lý, sử dụng tiết kiệm, hợp lý tài nguyên đất đai; làm cơ sở pháp lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tạo nguồn thu cho ngân sách, đồng thời góp phần tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai theo quy định.

- Tổ chức không gian quy hoạch theo hướng phát triển điểm dân cư nông thôn tập trung, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực; kế thừa, tận dụng tối đa hệ thống hạ tầng hiện có, hạn chế đầu tư dàn trải, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư.

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật theo hướng đồng bộ, từng bước hoàn thiện, đáp ứng nhu cầu trước mắt và có khả năng mở rộng trong tương lai; đảm bảo yêu cầu về an toàn, thích ứng với điều kiện tự nhiên và biến đổi khí hậu, đặc biệt là yếu tố ngập lụt khu vực.

- Phát triển theo hướng bền vững, thân thiện với môi trường, đảm bảo:

+ Sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả;

+ Bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên, hệ thống kênh rạch hiện hữu;

+ Từng bước hoàn thiện hệ thống thoát nước, thu gom và xử lý chất thải;

+ Giữ gìn và cải thiện cảnh quan khu vực.

- Đảm bảo khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng xã hội hiện hữu trong khu vực lân cận, phù hợp với bán kính phục vụ và đặc điểm khu vực nông thôn; việc đầu tư bổ sung công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi quy hoạch sẽ được xem xét theo nhu cầu phát triển trong từng giai đoạn, tránh đầu tư không hiệu quả.

- Quy hoạch phải đảm bảo tính khả thi trong triển khai thực hiện, phù hợp với nguồn lực của địa phương; đồng thời làm cơ sở để quản lý xây dựng, lập dự án đầu tư và tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch, đất đai và đầu tư công.

## **2. Tính chất, chức năng**

### **2.1. Tính chất**

Là điểm dân cư nông thôn hiện hữu, được quy hoạch theo hướng chỉnh trang, cải tạo kết hợp mở rộng nhằm đáp ứng nhu cầu ở của người dân tại chỗ và trên địa bàn xã. Khu vực định hướng phát triển thành điểm dân cư tập trung, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư từng bước đồng bộ, khai thác hiệu quả quỹ đất, đảm bảo phù hợp điều kiện tự nhiên, thích ứng ngập lũ và định hướng quy hoạch chung của xã.

### **2.2. Chức năng**

Khu đất bao gồm các chức năng như:

- Đất nhà ở;
- Đất giáo dục;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng;
- Đất đường giao thông;

## **3. Các định hướng của Quy hoạch cấp trên**

### **3.1. Quy hoạch vùng huyện Vĩnh Hưng có liên quan đến điểm dân cư**

Căn cứ Quyết định số 12999/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng vùng huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành, gồm:
  - + Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn:  $\geq 25 \text{ m}^2$  /người.
  - Chỉ tiêu đất xây dựng điểm dân cư nông thôn trung bình:  $\leq 100 \text{ m}^2$  /người.
  - Phát triển các điểm dân cư tập trung trên cơ sở các điểm dân cư hiện hữu, được xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân, phát huy bản sắc văn hóa truyền thống của địa phương, đáp ứng yêu cầu xây dựng nông thôn mới và các nhu cầu phục vụ đời sống, sản xuất trên địa bàn xã.
  - Các tuyến dân cư tập trung: quy hoạch các tuyến dân cư tập trung phải phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện, đáp ứng yêu cầu xây dựng nông thôn mới và các nhu cầu phục vụ đời sống, sản xuất trên địa bàn xã.

Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng: Khu vực không có đê bao chống lũ triệt để, cao độ san nền  $\geq +3,8\text{m}$ , và đồng thời phải đảm bảo kết nối đồng bộ giữa khu hiện hữu với khu xây dựng mới.

Đường giao thông nông thôn: Đầu tư, nâng cấp đường trục xã, liên xã đạt 100% tiêu chuẩn đường giao thông tối thiểu loại AH, A. Bề rộng mặt cắt đường nội bộ trong khu dân cư nông thôn phải đảm bảo  $\geq 4\text{m}$

Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

Thoát nước thải:

Đối với khu vực nông thôn:

- Định hướng đến năm 2030: Các điểm dân cư nông thôn, nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn đúng tiêu chuẩn trước khi thoát ra đường ống thu gom nước thải chung.

- Định hướng đến năm 2040: Các cụm dân cư tập trung đông dân cư xây dựng hệ thống thoát nước chung (nước mưa và nước thải). Xử lý nước thải bằng hồ sinh học tự nhiên, trước khi xả thải ra môi trường

Chất thải rắn: Xây dựng các trạm trung chuyển rác, rác thải được tập trung trong các thùng  $0,33 \text{ m}^3$  đặt tại trạm trung chuyển, các góc đường trong các khu vực dân cư, công trình công cộng, do Công ty cổ phần cấp nước và dịch vụ đô thị Vĩnh Hưng thu gom và vận chuyển vào bãi rác tập trung của khu vực Vĩnh Hưng.

### **3.2. Quy hoạch chung xã Thái Trị (cũ)**

- Căn cứ Quyết định số 3784/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2022 của UBND huyện Vĩnh Hưng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thái Trị. Điểm dân cư Thái Trị (ấp Thái Quang) quy hoạch là điểm dân cư nông thôn.

- Định hướng kiến trúc công trình công cộng: Kiến trúc công trình công cộng có bố cục phù hợp với quy hoạch và truyền thống xây dựng ở địa phương; chiều cao của công trình công cộng tuân thủ đồ án quy hoạch được thẩm duyệt; tính chất công trình, các yêu cầu kỹ thuật và điều kiện kinh tế của địa phương; đảm bảo các tiêu chí tiện nghi, thẩm mỹ, không gian hiện đại để phục vụ cho mọi người.

- Đối với khu dân cư hiện trạng:

+ Chính trang các khu, cụm, tuyến dân cư hiện hữu theo hướng tổ chức sắp xếp lại không gian cho phù hợp với quy hoạch chung xã; xây dựng nhà ở dân cư kế thừa bản sắc và kiến trúc truyền thống, phù hợp với cảnh quan xung quanh.

+ Diện tích lô đất ở:  $\geq 80 \text{ m}^2 / \text{hộ}$ .

+ Mật độ xây dựng tối đa theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Số tầng cao: 03 tầng.

### 3.3. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư nông thôn như sau:

TT	Nội dung các chỉ tiêu	Chỉ tiêu (theo QCVN 01:2021/BXD)
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>	
1.1	Đất xây dựng công trình nhà ở	$\geq 25,0 \text{ m}^2/\text{người}$ .
1.2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	$\geq 5,0 \text{ m}^2/\text{người}$ .
1.3	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	$\geq 5,0 \text{ m}^2/\text{người}$ .
1.4	Đất cây xanh công cộng	$\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$ .
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>	
2.1	Phụ tải điện	$\geq 150\text{W}/\text{người}$
2.2	Cấp nước cho sinh hoạt	$\geq 60 \text{ lít}/\text{người-ngđ}$
2.3	Tỷ lệ thu gom nước thải bản	$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
2.4	Vệ sinh môi trường (rác thải)	0,8 kg/người-ngày

### 3.4. Đánh giá các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Căn cứ quy mô dân số dự kiến khoảng 220 người và tổng diện tích khu quy hoạch 20.707,70 m<sup>2</sup>, các chỉ tiêu sử dụng đất được kiểm tra như sau:

+ Chỉ tiêu đất xây dựng toàn khu: đạt khoảng 94,12 m<sup>2</sup>/người ( $\leq 100 \text{ m}^2/\text{người}$ ) – phù hợp quy chuẩn.

+ Chỉ tiêu đất ở: đảm bảo  $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$  theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: đảm bảo  $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$ .

+ Đất cây xanh công cộng: đảm bảo  $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$ .

+ Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật như cấp nước ( $\geq 60 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngày}$ ), cấp điện ( $\geq 150 \text{ W}/\text{người}$ ), thu gom rác thải (0,8 kg/người/ngày) được tính toán và bố trí đáp ứng theo quy định hiện hành.

Kết luận: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án cơ bản đáp ứng yêu cầu của QCVN 01:2021/BXD và phù hợp điều kiện thực tế của địa phương.

### 3.5. Đánh giá sự phù hợp với quy hoạch cấp trên

Phương án quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư Thái Trị được nghiên cứu trên cơ sở kế thừa và tuân thủ các định hướng của quy hoạch cấp trên, bao gồm Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch vùng huyện Vĩnh Hưng và Quy hoạch chung xã Khánh Hưng.

Về quy mô và tính chất, khu vực quy hoạch được xác định là điểm dân cư nông thôn phát triển theo hướng tập trung, phù hợp với định hướng tổ chức lại dân cư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo Chương trình xây dựng nông thôn mới.

Về các chỉ tiêu sử dụng đất, phương án quy hoạch đảm bảo đáp ứng các yêu cầu theo QCVN 01:2021/BXD, bao gồm chỉ tiêu đất ở, đất giao thông, đất cây xanh và hạ tầng kỹ thuật. Quy mô dân số và diện tích đất xây dựng phù hợp với định hướng phân bố dân cư trong Quy hoạch chung xã.

Về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồ án khai thác hiệu quả hệ thống hiện hữu của khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ và khả năng kết nối, đồng thời hạn chế đầu tư dàn trải, phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Nhìn chung, phương án quy hoạch đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống quy hoạch cấp trên, đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển không gian và sử dụng đất trên địa bàn.

### **III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH; XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH; PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH**

#### **1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

Tổ chức không gian khu dân cư Thái Trị theo hướng chỉnh trang, cải tạo kết hợp mở rộng trên cơ sở kế thừa cấu trúc hiện trạng, phù hợp điều kiện tự nhiên và định hướng quy hoạch chung của xã. Không gian kiến trúc cảnh quan được bố trí hài hòa giữa khu ở, công trình công cộng và cây xanh, tạo bộ mặt cảnh quan nông thôn đồng bộ, văn minh.

Khuyến khích phát triển các không gian công cộng, cây xanh và tiện ích phục vụ sinh hoạt cộng đồng, góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tổ chức đồng bộ, phù hợp địa hình, có giải pháp thoát nước, giảm ngập, thích ứng với điều kiện thủy văn của khu vực.

Công trình xây dựng mới và cải tạo phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, phù hợp đặc trưng nông thôn; khuyến khích kết hợp yếu tố truyền thống và hiện đại, đáp ứng nhu cầu sử dụng và tập quán địa phương. Việc tổ chức không gian và xây dựng công trình đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đồng thời phù hợp với điều kiện thực tế và khả năng triển khai của địa phương.

#### **2. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

Khu vực quy hoạch nằm trên tuyến giao thông quan trọng của khu vực là tuyến đường số 5, việc tổ chức không gian kiến trúc các lô đất, khu cây xanh, công trình công cộng cần đảm bảo có sự kết hợp hài hòa với nhau, tạo bộ mặt nông thôn văn minh, hiện đại.

#### **3. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

##### **3.1. Đối với khu ở**

Không gian nhà ở liên kế được tổ chức gắn với hệ thống giao thông trong khu vực, đảm bảo kết nối thuận lợi với trục đường Vĩnh Hưng- Thái Trị; đồng

thời tạo sự thông thoáng, an toàn và phù hợp với đặc điểm sinh hoạt của khu dân cư nông thôn.

Dãy nhà ở được bố trí theo hướng liên kế dọc tuyến đường, hình thành mặt đứng liên tục, góp phần tạo bộ mặt kiến trúc thống nhất cho khu dân cư. Đối với các khu vực nhà ở hiện trạng giữ nguyên theo hiện trạng sử dụng; các khu đất quy hoạch mới được tổ chức phân lô hợp lý, phù hợp nhu cầu xây dựng và điều kiện thực tế.

Kiến trúc nhà ở được định hướng theo hướng hài hòa, đơn giản, phù hợp cảnh quan nông thôn, khuyến khích kết hợp giữa yếu tố truyền thống và hiện đại. Việc xây dựng công trình phải tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao, khoảng lùi và các yêu cầu quản lý kiến trúc theo từng tuyến đường, đảm bảo tính đồng bộ, mỹ quan và sử dụng đất hiệu quả.

- Tổ chức các nhóm nhà ở với tuyến giao thông đối ngoại kết nối từ đường Vĩnh Hưng – Thái Trị; giao thông đối nội được tổ chức sao cho thuận tiện cho việc lưu thông và đảm bảo tính an toàn, riêng tư cho từng nhóm ở.

- Đất nhà ở khu vực quy hoạch chia làm 2 nhóm:

+ Đối với các nhà ở hiện trạng: Giữ nguyên theo hiện trạng sử dụng.

+ Đối với các khu đất quy hoạch phân lô là đất ở: phân lô mặt tiền 5 - 22,35m.

- Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đưa ra của ban công, ô văng... được yêu cầu phù hợp với từng đường.

### **3.2. Đối với các công trình công cộng (công trình giáo dục)**

Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được định hướng theo mô hình không gian mở, bố cục hợp lý giữa các khối chức năng (phòng học, hành chính, sân chơi) nhằm đảm bảo thuận tiện trong sử dụng, quản lý và an toàn cho trẻ. Mật độ xây dựng được khống chế ở mức thấp, ưu tiên diện tích cho sân chơi và cây xanh, tạo môi trường thông thoáng, tiếp cận tốt với ánh sáng và thông gió tự nhiên. Hệ thống cây xanh được bố trí đan xen trong khuôn viên, lựa chọn các loại cây thân thiện, tán rộng, không độc hại để tạo bóng mát, cải thiện vi khí hậu và kết hợp các không gian trải nghiệm thiên nhiên cho trẻ.

Công trình có quy mô thấp tầng (tối đa 03 tầng), hình khối đơn giản, kiến trúc thân thiện, các chi tiết đảm bảo an toàn, phù hợp tâm lý lứa tuổi mầm non; tăng cường hành lang, hiên che và không gian sinh hoạt chung. Màu sắc sử dụng tươi sáng, hài hòa, kết hợp trang trí sinh động nhằm tạo môi trường học tập vui tươi, kích thích sự phát triển nhận thức. Đồng thời, chú trọng các giải pháp bảo vệ môi trường như sử dụng vật liệu an toàn, tổ chức thoát nước, thu gom rác thải hợp lý, hạn chế tiếng ồn, bố trí thiết bị vui chơi đảm bảo an toàn, góp phần hình thành môi trường giáo dục xanh, sạch, an toàn và thân thiện.

### **3.3. Đối với khu vực công viên cây xanh**

Không gian cây xanh được tổ chức theo hướng tạo lập không gian mở, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi và sinh hoạt cộng đồng của người dân. Các khu chức năng như cây xanh cảnh quan, thể dục ngoài trời được bố trí linh hoạt, phù hợp quy mô dân cư.

Trục không gian chính hình thành dọc theo tuyến đường Vĩnh Hưng - Thái Trị, kết hợp hệ thống cây xanh ven kênh và mặt nước tự nhiên, tạo hành lang cảnh quan liên tục, góp phần cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng môi trường toàn khu vực. Hệ thống đường dạo được tổ chức liên hoàn, ưu tiên người đi bộ.

Việc bố trí cây xanh đảm bảo phù hợp điều kiện tự nhiên, tận dụng yếu tố mặt nước, đồng thời góp phần bảo vệ môi trường, ổn định bờ kênh và thích ứng với điều kiện tự nhiên của khu vực.

## **4. Thiết kế kiến trúc**

### **4.1. Quy định thiết kế kiến trúc nhà ở liên kế trong điểm dân cư**

#### **- Quy mô xây dựng**

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

+ Chiều cao công trình:

\* Tầng trệt: cao 4,0 m tính từ cốt nền xây dựng.

\* Các tầng lầu: cao 3,6 m/tầng.

+ Tổng chiều cao công trình phải phù hợp với không gian kiến trúc chung của toàn khu vực.

#### **- Cao độ nền**

+ Cao độ nền nhà (cốt  $\pm 0.000$ ) cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu 0,35 m.

+ Khuyến khích thiết kế bậc tam cấp, ram dốc đảm bảo tiếp cận cho người khuyết tật.

#### **- Ban công và chi tiết kiến trúc nhô ra**

+ Độ vươn tối đa của ban công: 1,2 m.

+ Đồng thời phải đảm bảo:

\* Nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0 m.

\* Không ảnh hưởng đến an toàn lưới điện, hạ tầng kỹ thuật và giao thông.

+ Hình thức ban công:

\* Phải thống nhất hoặc tạo nhịp điệu kiến trúc trong từng dãy nhà và toàn khu.

\* Không được che chắn, coi nới thành phòng ở, lô gia kín.

\* Khuyến khích sử dụng lan can thoáng, vật liệu hiện đại (kính, kim loại, bê tông nhẹ...).

#### **- Phần ngầm công trình**

Mọi bộ phận ngầm (móng, hầm, bể ngầm...) không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Phải đảm bảo không ảnh hưởng đến công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

**- Hình thức kiến trúc – cảnh quan**

+ Nhà ở liên kế phải xây dựng đồng bộ theo tuyến, đảm bảo:

\* Thống nhất chỉ giới xây dựng, cao độ tầng, khoảng lùi (nếu có).

\* Mặt đứng hài hòa về màu sắc, vật liệu và hình khối.

+ Khuyến khích:

\* Sử dụng màu sắc trung tính, hiện đại.

\* Bố trí cây xanh, tiểu cảnh ở ban công, sân trước.

\* Không sử dụng vật liệu phản quang mạnh gây ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

**- Mái công trình**

+ Hình thức mái: mái bằng hoặc mái dốc tùy theo định hướng kiến trúc chung.

+ Khuyến khích bố trí:

\* Hệ thống thu nước mưa.

\* Lắp đặt năng lượng mặt trời (nếu có).

\* Các thiết bị kỹ thuật trên mái phải được che chắn, đảm bảo mỹ quan.

**- Thông gió, chiếu sáng**

+ Đảm bảo mỗi công trình có giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

+ Khuyến khích bố trí:

\* Giếng trời.

\* Ô thông tầng.

\* Cửa sổ mở ra không gian thoáng.

**- Hạ tầng kỹ thuật trong nhà**

+ Bố trí hệ thống cấp – thoát nước, điện, viễn thông đi ngầm, gọn gàng.

+ Nước thải phải đầu nối vào hệ thống thoát nước chung theo quy định.

+ Không xả thải trực tiếp ra môi trường.

**4.2. Quy định thiết kế kiến trúc đối với công trình công cộng**

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng.

+ Chiều cao tầng:

Tầng trệt: cao 3,9m - 4,2m so với cos nền xây dựng (nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao trệt + lửng là 6,0m);

Tầng lầu: cao 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).

+ Cos nền xây dựng: +0,65m so với cos vỉa hè;

+ Chỉ giới xây dựng: lùi  $\geq 4$ m so với chỉ giới đường đỏ (đối với công trình chính);

- + Hàng rào: Tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m.
- + Mật độ xây dựng: không quá 40%; tỷ lệ cây xanh tối thiểu 30%.

### **4.3. Quy định khoảng lùi và xây dựng**

#### **- Đối với nhà ở liên kế (nhà ở dân cư)**

- + Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- + Trường hợp công trình có bố trí khoảng lùi:
  - \* Chiều sâu khoảng lùi tối thiểu: 4,0 m tính từ chỉ giới đường đỏ.
- + Phần diện tích khoảng lùi được sử dụng cho các mục đích:
  - \* Bố trí sân, vườn hoa, tiểu cảnh;
  - \* Bãi đỗ xe;
  - \* Các hạng mục phụ trợ không kiên cố.
- + Trong phạm vi khoảng lùi:
  - \* Không được xây dựng công trình kiên cố (trừ các hạng mục phụ trợ theo quy định).
  - \* Không được làm thay đổi cao độ, gây ảnh hưởng đến thoát nước chung.

#### **- Đối với công trình công cộng và công trình hạ tầng kỹ thuật**

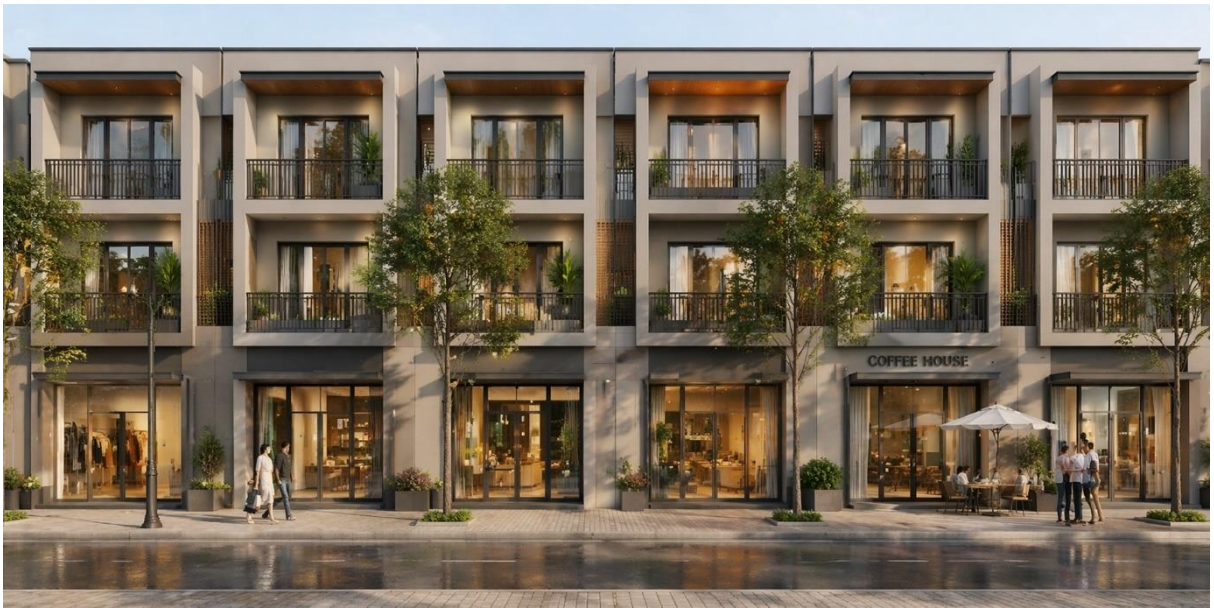
- + Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4,0 m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Việc bố trí công trình phải đảm bảo:
  - \* An toàn vận hành;
  - \* Hành lang bảo vệ công trình;
  - \* Không ảnh hưởng đến giao thông và mỹ quan đô thị.

#### **- Quy định chung**

- + Tất cả các công trình phải tuân thủ chỉ giới xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt.
- + Không được lấn chiếm vỉa hè, lòng đường và hành lang an toàn giao thông.
- + Việc xây dựng phải đảm bảo đồng bộ không gian kiến trúc, cảnh quan toàn khu.

### **4.4. Quy định hình khối, màu sắc, hàng rào, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình**

- Hình thức kiến trúc chủ đạo của công trình trong khu quy hoạch là kiến trúc hiện đại với các hình khối đơn giản nhưng tinh tế, phù hợp với tính chất nông thôn, hòa hợp với cảnh quan xung quanh.
- Màu sắc chủ đạo của công trình kiến trúc phải phù hợp với tính chất khu dân cư nông thôn, cảnh quan thiên nhiên khu vực và sự thụ cảm của người dân về vật liệu, màu sắc.



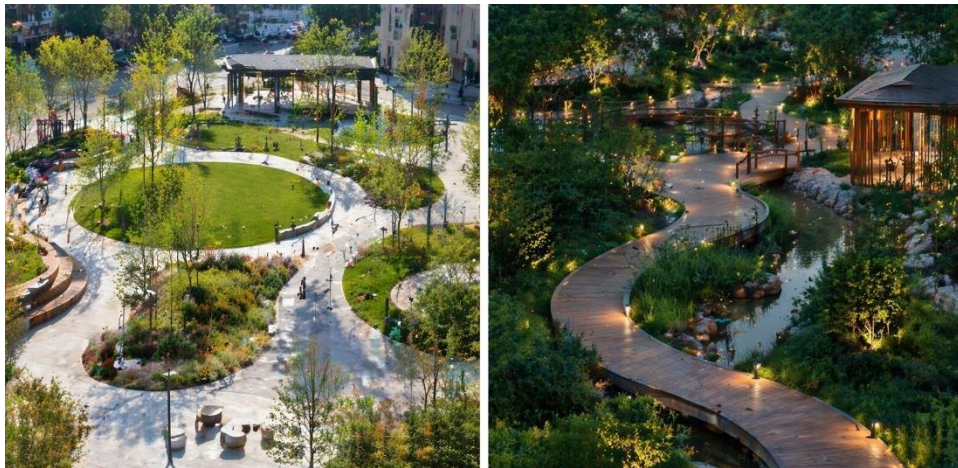
**Hình 5: Minh họa nhà ở liền kề**

#### **4.5. Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước**

Hệ thống cây xanh trong khu quy hoạch phải sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

Hệ thống cây xanh trong khu quy hoạch gồm 2 loại:

- Cây xanh sử dụng công cộng gồm: cây xanh trong vườn hoa và cây xanh dọc đường.
- Cây xanh sử dụng hạn chế: cây xanh trong khuôn viên công trình nhà ở.



**Hình 6: Minh họa các khu công viên cây xanh**

#### **5. Bố trí tổng mặt bằng các công trình**

Việc lập quy hoạch tổng mặt bằng phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan; đồng thời phù hợp với định hướng của quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt. Việc phân

bổ quỹ đất phải đảm bảo tương thích với quy mô dân số, trong đó các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định trên cơ sở quy mô dân số tối đa của khu vực.

Tổ chức tổng mặt bằng cần tuân thủ các yêu cầu khống chế về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chung. Các khu chức năng được bố trí hợp lý, đảm bảo phân khu rõ ràng, thuận tiện trong tổ chức giao thông, khai thác sử dụng và quản lý vận hành.

Việc bố trí công trình phải đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi với hệ thống giao thông, đồng thời kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực như cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc. Khoảng cách giữa các công trình phải đáp ứng yêu cầu về an toàn, vệ sinh môi trường và phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

Quy hoạch tổng mặt bằng phải đảm bảo sự kết nối đồng bộ, chặt chẽ giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu với khung hạ tầng chung của khu vực; đồng thời tuân thủ các quy định về hành lang bảo vệ đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, sông rạch, kênh mương và công trình giao thông.

Việc phân bố và định hướng các khu chức năng cần dựa trên nguyên tắc tôn trọng điều kiện tự nhiên, địa hình, thủy văn và môi trường sinh thái của khu vực; hạn chế tối đa việc san lấp, cải tạo địa hình quy mô lớn; chú trọng các giải pháp thích ứng với biến đổi khí hậu, đặc biệt là các giải pháp về thoát nước và chống ngập.

Đồng thời, quy hoạch phải đảm bảo nguyên tắc kế thừa tối đa hiện trạng và các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trước đây, giữ gìn tính liên tục và đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Trong quá trình bố trí tổng mặt bằng, cần hạn chế đến mức thấp nhất việc điều chỉnh, di dời các công trình hiện hữu trong phạm vi quy hoạch; chỉ xem xét điều chỉnh trong các trường hợp thực sự cần thiết nhằm phục vụ lợi ích công cộng, đảm bảo an toàn công trình hoặc khi công trình không còn phù hợp với định hướng phát triển chung.

Trường hợp phải điều chỉnh, cần có luận chứng đầy đủ về sự cần thiết, hiệu quả và tính khả thi, đồng thời đảm bảo không làm ảnh hưởng đến cấu trúc không gian, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và định hướng phát triển tổng thể của khu vực.

## **6. Quy hoạch sử dụng đất**

- **Tổng diện tích quy hoạch sử dụng đất:** là 20.707,70 m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất toàn khu đạt chỉ tiêu 94,13 m<sup>2</sup>/người, đảm bảo phù hợp với quy mô dân số và định hướng phát triển bền vững, trong đó đất hạ tầng xã hội và giao thông được bố trí với tỷ lệ cao, tạo nền tảng cho việc hình thành khu dân cư có chất lượng sống tốt, đồng bộ về hạ tầng và thân thiện với môi trường. Cụ thể như sau:

+ **Đất nhà ở:** có diện tích 8.577,47 m<sup>2</sup>, chiếm 41,42% tổng diện tích toàn khu, với quy mô dân số khoảng 220 người, đạt chỉ tiêu sử dụng đất ở bình quân 38,99 m<sup>2</sup>/người. Đây là tỷ lệ phù hợp, đảm bảo nhu cầu ở và tổ chức không gian sống cho người dân, chủ yếu là loại hình nhà ở liền kề, góp phần hình thành khu dân cư ổn định, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

+ **Đất công trình hạ tầng xã hội (đất giáo dục):** có diện tích 5.674,99 m<sup>2</sup>, chiếm 27,41%, tương ứng chỉ tiêu 25,8 m<sup>2</sup>/người. Tỷ lệ này ở mức cao, thể hiện sự ưu tiên cho phát triển giáo dục, đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu học tập của dân cư trong khu vực và lân cận.

+ **Đất cây xanh công cộng:** có diện tích 1.177,68 m<sup>2</sup>, chiếm 5,69%, đạt 5,35 m<sup>2</sup>/người. Chỉ tiêu này cơ bản đáp ứng yêu cầu tối thiểu theo quy chuẩn, góp phần cải thiện vi khí hậu, tạo không gian sinh hoạt cộng đồng và nâng cao chất lượng môi trường sống.

+ **Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật:** có diện tích 5.277,45 m<sup>2</sup>, chiếm 25,49%, tương ứng 23,99 m<sup>2</sup>/người. Tỷ lệ đất giao thông tương đối hợp lý, đảm bảo tổ chức mạng lưới giao thông nội bộ thông suốt, kết nối thuận tiện với hệ thống giao thông khu vực, đồng thời đáp ứng nhu cầu đi lại và tiếp cận các công trình chức năng.

### **- Đánh giá chung về biến động sử dụng đất**

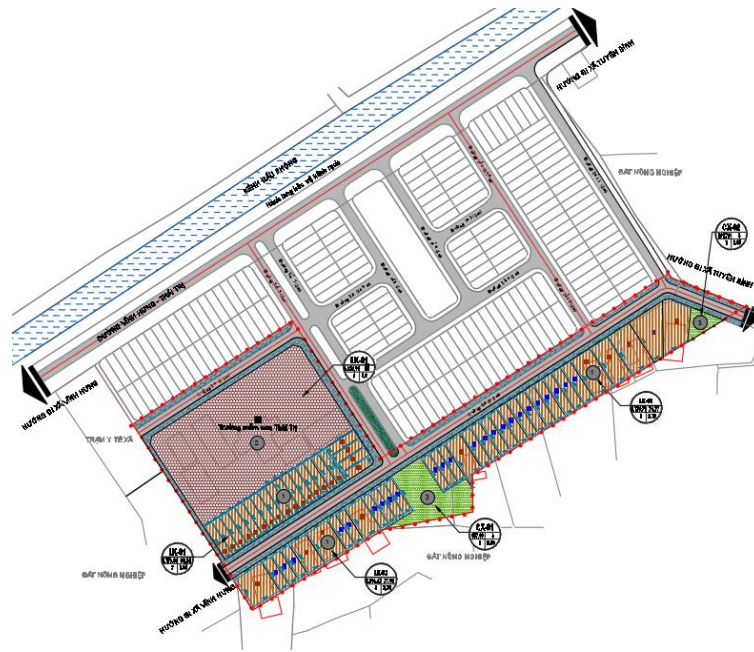
So với hiện trạng, cơ cấu sử dụng đất trong phương án quy hoạch có sự điều chỉnh theo hướng tăng tỷ lệ đất ở và đất hạ tầng kỹ thuật, giảm diện tích đất sản xuất nông nghiệp trong phạm vi khu vực lập quy hoạch.

Việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất nhằm:

- + Đáp ứng nhu cầu bố trí dân cư tập trung;
- + Tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất;
- + Từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Các biến động sử dụng đất phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Cơ cấu sử dụng đất trong khu quy hoạch được tổ chức hợp lý, đảm bảo cân đối giữa đất ở, đất công trình công cộng, cây xanh và hạ tầng giao thông, phù hợp với định hướng phát triển khu dân cư và các chỉ tiêu của QCVN 01:2021/BXD.



**Hình 7: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng dự án**

Dưới đây là bảng thống kê cụ thể sử dụng đất khu vực quy hoạch:

**Bảng 2: Bảng thống kê sử dụng đất khu vực quy hoạch**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	QUY MÔ DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /người)
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>8.577,47</b>	<b>41,42</b>	<b>220</b>	<b>38,99</b>
1.1	Đất ở liền kề	8.577,47	41,42		
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>5.674,99</b>	<b>27,41</b>		<b>25,8</b>
2.1	Đất giáo dục	5.674,99	27,41		
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh công cộng</b>	<b>1.177,68</b>	<b>5,69</b>		<b>5,35</b>
<b>4</b>	<b>Giao thông</b>	<b>5.277,45</b>	<b>25,49</b>		<b>23,99</b>
	<b>Tổng</b>	<b>20.707,70</b>	<b>100,00</b>		<b>94,13</b>

Trong đó:

- Đất ở hiện hữu đã được phân lô có 29 lô.
- Đất ở quy hoạch mới có 24 lô gồm:
  - + Nhóm ở 2 (LK-02): lô 1 – lô 4, lô 7, lô 8, lô 10 – lô 12
  - + Nhóm ở 3 (LK-03): lô 1 – lô 3, lô 5 – lô 16, lô 20.

**Bảng 3: Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	Kích thước	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	TÀNG CAO	MỖXD TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	GHI CHÚ
			(m)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(TÀNG)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>			<b>8.577,47</b>	<b>41,42</b>			<b>6.431,09</b>	<b>19.293,28</b>		
1.1	Đất ở liền kề			8.577,47							
	Đất ở liền kề	LK-01		2.176,00							
		1	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		2	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		3	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		4	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		5	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		6	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		7	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		8	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		9	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		10	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		11	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		12	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		13	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		14	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		15	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		16	5 x 22	110		3	88	97	290,40	2,64	
		17	5,5 x 19	104,5		3	89,1	93	279,33	2,67	
		18	5,5 x 19	104,5		3	89,1	93	279,33	2,67	

		19	5,5 x19	104,5		3	89,1	93	279,33	2,67	
		20	5,5 x 19 - 2m2	102,5		3	89,1	91	273,98	2,67	
	Đất ở liền kề	LK-02		2.205,20							
		1		383,46		3	55,83	214	642,26	1,67	
		2		127,68		3	84,46	108	323,52	2,53	Quy hoạch mới
		3		127,66		3	84,47	108	323,50	2,53	Quy hoạch mới
		4		128,43		3	84,31	108	324,84	2,53	Quy hoạch mới
		5		237,69		3	66,23	157	472,27	1,99	
		6		307,06		3	59,65	183	549,48	1,79	
		7		124,9		3	85,02	106	318,57	2,55	Quy hoạch mới
		8		125,58		3	84,88	107	319,78	2,55	Quy hoạch mới
		9		249,17		3	65,08	162	486,48	1,95	
		10		112,71		3	87,46	99	295,73	2,62	Quy hoạch mới
		11		113,24		3	87,35	99	296,75	2,62	Quy hoạch mới
		12		167,62		3	76,48	128	384,59	2,29	Quy hoạch mới
	Đất ở liền kề	LK-03		4.196,27		3		0	0,00	0,00	
		1		139,45		3	82,11	115	343,51	2,46	Quy hoạch mới
		2		117,51		3	86,5	102	304,94	2,60	Quy hoạch mới
		3		118,04		3	86,39	102	305,92	2,59	Quy hoạch mới
		4		258,32		3	64,17	166	497,29	1,93	

		5		156,72		3	78,66	123	369,83	2,36	Quy hoạch mới
		6		144,53		3	81,09	117	351,60	2,43	Quy hoạch mới
		7		145,3		3	80,94	118	352,82	2,43	Quy hoạch mới
		8		146,07		3	80,79	118	354,03	2,42	Quy hoạch mới
		9		146,84		3	80,63	118	355,19	2,42	Quy hoạch mới
		10		147,61		3	80,48	119	356,39	2,41	Quy hoạch mới
		11		148,38		3	80,32	119	357,54	2,41	Quy hoạch mới
		12		149,15		3	80,17	120	358,72	2,41	Quy hoạch mới
		13		149,93		3	80,01	120	359,88	2,40	Quy hoạch mới
		14		150,7		3	79,86	120	361,05	2,40	Quy hoạch mới
		15		151,47		3	79,71	121	362,21	2,39	Quy hoạch mới
		16		166,05		3	76,79	128	382,53	2,30	Quy hoạch mới
		17		332,49		3	58,38	194	582,32	1,75	
		18		300,53		3	59,97	180	540,68	1,80	
		19		373,25		3	56,34	210	630,87	1,69	
		20		369,93		3	56,5	209	627,03	1,70	Quy hoạch mới
		21		384		3	55,8	214	642,82	1,67	
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>			<b>5.674,99</b>	<b>27,41</b>	<b>3</b>	<b>40</b>	<b>2.270,00</b>	<b>6.809,99</b>	<b>1,2</b>	

2.1	Đất giáo dục	MN		5.674,99		3	40	2.270,00	6.809,99	1,2	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh công cộng</b>	CX		<b>1.177,68</b>	<b>5,69</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>58,88</b>	<b>58,88</b>	<b>0,05</b>	
	Công viên 01	CX-01		995,98		1	5	49,8	49,8	0,05	
	Công viên 02	CX-02		181,7		1	5	9,09	9,09	0,05	
<b>4</b>	<b>Đường giao thông</b>			<b>5.277,56</b>	<b>25,49</b>						
	Giao thông nội bộ			5.277,56							
	<b>Tổng cộng</b>			<b>20.707,70</b>	<b>100</b>						

## **7. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất xây dựng công trình**

### **7.1. Đất nhà ở liền kề**

- Quy mô diện tích: 8.577,47m<sup>2</sup>.
- Dân số dự kiến: 220 người.
- Mật độ xây dựng: từ 55,80% - 89,49%.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,67 – 2,68 lần.
- Chỉ giới xây dựng : Trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Cao độ hoàn thiện mặt nền tầng trệt: tối thiểu 0,35m so với cao độ  $\pm 0,00m$  (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất)
  - + Chiều cao tối đa tầng 1: 4,0m
  - + Chiều cao tối đa tầng 2-3: 3,6m
  - + Chiều cao tối đa tầng áp mái (nếu có): 2,8m
  - + Chiều cao xây dựng tối đa: 15,0m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Độ vron ban công: 1,2m và tuân thủ nghiêm ngặt hành lang an toàn lưới điện và lộ giới các tuyến đường.

### **7.2. Đất giáo dục**

- Quy mô diện tích: 5.674,99m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: 40%.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%.
- Hệ số sử dụng đất: 1,20.
- Chỉ giới xây dựng: lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ.
- Cao độ hoàn thiện mặt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m và tối đa 0,65m so với cao độ  $\pm 0,00m$  (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất)
  - Chiều cao xây dựng tối đa: 15,0m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

### **7.3. Đất cây xanh**

- Quy mô diện tích: 1.177,68m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: 5%.

- Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 0,05.

#### **7.4. Đất giao thông**

- Quy mô diện tích: 5.277,56 m<sup>2</sup>.

### **8. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch**

#### **8.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt**

##### **8.1.1. Cơ sở quy hoạch**

- QCVN 01:2021/ BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/ BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- TCVN 10380:2014: Đường giao thông nông thôn – yêu cầu thiết kế
- TCVN 4054:2005 Đường ô tô – yêu cầu thiết kế
- TCVN 7957:2023: Thoát nước mạng lưới bên ngoài và công trình.
- TCVN 4447:2012: Công tác đất – Thi công và nghiệm thu.

##### **8.1.2. Quy hoạch cao độ nền**

###### **a) Giải pháp quy hoạch cao độ nền**

Cao độ nền trong các lô đất bám theo cao độ mép vỉa hè thuộc đường giao thông nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu thoát nước mặt ô đất xây dựng công trình, bề mặt nền được tạo dốc nhỏ với ý nghĩa cấu tạo định hướng cho việc thoát nước trong lô đất vào hệ thống thoát nước mặt song hành với đường giao thông.

- Cốt san nền:  $\geq 4,8\text{m}$ .

###### **b) Giải pháp san nền**

- Vật liệu san lấp từng lớp, chiều dày san lấp mỗi lớp không quá 20cm, đảm bảo kỹ đến độ chặt yêu cầu  $K \geq 0,95$ .
- Trước khi đắp san nền, cần bóc lớp đất hữu cơ và vét bùn bề mặt.
- Hướng san nền từ giữa các tiểu khu ra chung quanh, san nền theo cao độ thiết kế trong khu quy hoạch.
- Trong quá trình thi công san lấp, cần kết hợp với cao độ nền của các công trình xây dựng liên quan ở xung quanh để tránh gây ngập úng và ảnh hưởng đến nền đất và thoát nước của khu vực.

- Độ dốc nền thiết kế:

- + Khu đất thương mại, nhà liền kề:  $\geq 0,4\%$ .
- + Khu cây xanh:  $\geq 0,3\%$ .
- + Hướng đổ dốc: từ giữa các khu ra chung quanh và về phía đường Vĩnh Hưng – Thái Trị.
- Đường giao thông:
- + Độ dốc ngang dự kiến: 2%.
- + Độ dốc dọc dự kiến: 0,3%.

### **8.1.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa**

#### **a) Giải pháp quy hoạch**

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng. Bố trí cống thoát nước mưa dưới vỉa hè, độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,1m (tính đến đỉnh cống) nhằm đảm bảo cống làm việc bình thường dưới tác dụng của xe lưu thông và các tải trọng liên quan; không giao cắt với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như: cống thoát nước thải; cáp điện; thông tin.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có khả năng chịu lực.
- Phương pháp nối cống được sử dụng là phương pháp nối cống ngang đỉnh.
- Theo QCVN 07-2:2023/ BXD:

+ Mục 2.2.1, đường kính tối thiểu của cống thoát nước mưa ngoài đường phố là D300mm. Chọn đường kính cống D300mm cho các đoạn cống băng đường; các đoạn cống chuyên nội khu trong mạng lưới chọn tối thiểu là D300mm, nối ra cống chính D300mm.

+ Mục 2.2.3, độ dốc tối thiểu của cống thoát nước mưa là  $1/D$ , với D là đường kính cống (mm).

+ Mục 2.2.7, đáy của giếng thu nước mưa bố trí khoảng lắng cặn lớn hơn hoặc bằng 0,3 – 0,5m, cửa thu phải có song chắn rác. Chọn khoảng lắng cặn là 0,3m.

+ Theo TCVN 7957:2023, chọn độ dốc  $i = 2,00\%$  cho các đoạn cống D300mm băng đường.

- Nước mưa khu quy hoạch được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên tuyến đường Vĩnh Hưng – Thái Trị, thu gom nước từ các khu chức năng dẫn vào tuyến cống chính.

#### **8.1.4. Tính toán thủy lực thoát nước mưa**

Tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn (Theo TCVN7957-2023)

Công thức tính cường độ mưa theo TCVN 7957:2023:

$$q = \frac{A(1 + C \cdot \lg P)}{(t + b)^n}$$

- P: Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm), chọn P = 5 năm (Theo Bảng 1 TCVN 7957:2023).

- A, C, b, n: Tham số khí tượng phụ thuộc vào từng địa phương. Vì khu quy hoạch không có số liệu trong Phụ lục B – TCVN 7957-2023, nên chọn theo khu vực gần nhất là TP. Hồ Chí Minh với: A = 7290; C = 0,59; b = 32; n = 0,88.

t: thời gian mưa tính toán (phút) được tính toán theo công thức:  $t = t_0 + t_1 + t_2$

t<sub>0</sub>: Thời gian nước mưa chảy từ bề mặt đến rãnh đường, chọn 5 phút.

t<sub>1</sub>: Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu được tính toán theo công thức:

$$t_1 = 0,021 \times \frac{L_1}{V_1} = 0,021 \times \frac{30}{0,7} = 0,9$$

Trong đó:

L<sub>1</sub>: Chiều dài rãnh đường, chọn trung bình: L<sub>1</sub> = 30m.

V<sub>1</sub>: Vận tốc nước chảy ở cuối rãnh đường, giả thiết chọn: V<sub>1</sub> = 0,7 (m/ s).

t<sub>2</sub>: Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán xác định theo:

$$t_2 = 0,017 \times \sum \frac{L_2}{V_2}$$

Trong đó:

- L<sub>2</sub>: chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m).

V<sub>2</sub>: vận tốc nước chảy trong mỗi đoạn cống tương ứng (m/s).

- Lưu lượng mưa tính toán:

$$Q = q \times C \times F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha).

F: Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha).

C: Hệ số dòng chảy xác định bằng mô hình tính toán quá trình thấm, không có thứ nguyên, dựa vào chu kỳ lặp lại trận mưa P = 5 và theo TCVN 7957:2023, Hệ số C được tính theo các bề mặt thoát nước trong khu quy hoạch.

### 8.1.5. Khái toán khối lượng

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống cống tròn BTCT. Cống được thiết kế đặt trên hè, chạy dọc theo các tuyến đường để thu nước từ công trình và mặt đường. Đường nội bộ sử dụng cống D300 và đường liên xã sử dụng cống D300 theo quy hoạch cấp trên, đồng thời có xét đến điều kiện thoát ra sông

lân cận và dự phòng cho sự gia tăng lưu lượng trong tương lai.

**Bảng 4: Tổng hợp khối lượng và khai toán kinh phí**

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1000đ)	Thành tiền (1000đ)
1	Đất đắp	m <sup>3</sup>	4.152	100,0	415.200.000
2	Cống Ø300	m	666	387,0	257.742.000
Cộng					672.942.000
Kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa:					(đồng)

## 8.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

### 8.2.1. Cơ sở quy hoạch

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

- QCVN 07:2023/ BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

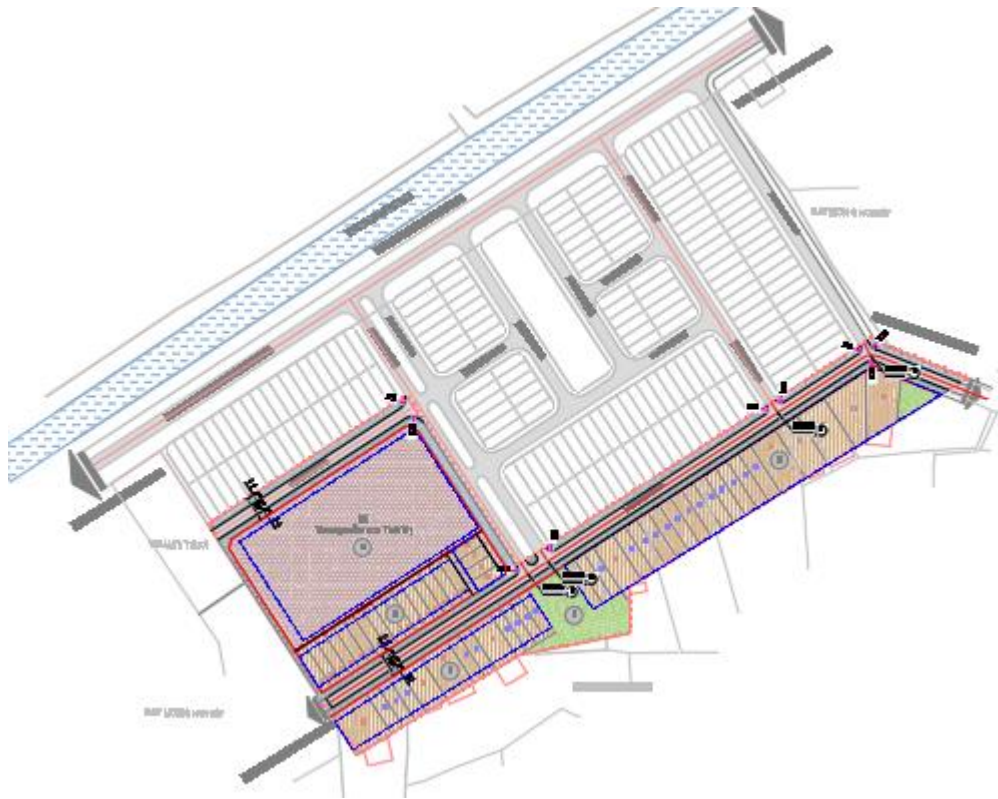
- Các tuyến đường quy hoạch không thay đổi nhiều so với phương án đã được phê duyệt.

- Mạng lưới đường nội khu tổ chức đạt yêu cầu của quy chuẩn, đáp ứng khả năng lưu thông thuận tiện giữa các khu chức năng đồng thời đảm bảo khả năng tiếp cận của của phương tiện cứu hộ, cứu nạn đến từng công trình trong các trường hợp khẩn cấp.

### 8.2.2. Các yếu tố kỹ thuật đường giao thông

Trục đường giao thông đối nội (nhóm nhà ở) đảm bảo các yếu tố kỹ thuật sau:

- + Tốc độ thiết kế:  $V_{tk} = 10-20\text{km/h}$ ;
- + Số làn tối thiểu: 02 làn;
- + Bán kính bó vỉa:  $R_{min} = 3\text{m}$ ;
- + Tầm nhìn tối thiểu:  $L_{min} = 20\text{m}$ ;
- + Dốc dọc tối đa:  $i_{msx} = 9\%$ ;
- + Dốc ngang:  $1,5\% \leq i \leq 2,5\%$ .



**Hình 4: Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông**

**8.2.3. Giao thông đối ngoại:** Trục giao thông đối ngoại của khu vực quy hoạch là tuyến Vĩnh Hưng – Thái Trị, có quy mô đường cấp IV đồng bằng, giữ vai trò là trục kết nối chính giữa khu vực quy hoạch với các khu chức năng lân cận và mạng lưới giao thông khu vực, đảm bảo nhu cầu đi lại và vận chuyển hàng hóa.

#### **8.2.3. Giao thông đối nội**

Đường số 2 là đường giao thông đối nội trong khu vực quy hoạch, đoạn chạy qua khu vực quy hoạch có các mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1-1

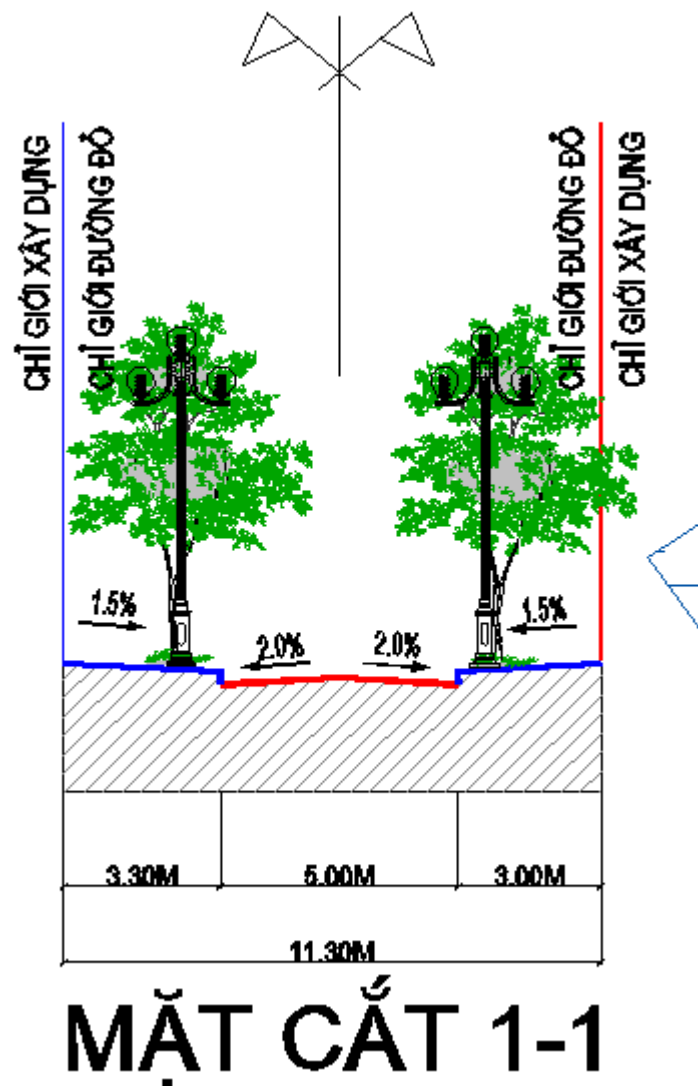
+ Lộ giới: 11,30m.

+ Mặt đường: 2,50m x 2 làn xe.

+ Lề trái: 3,30m.

+ Lề phải: 3,0m.

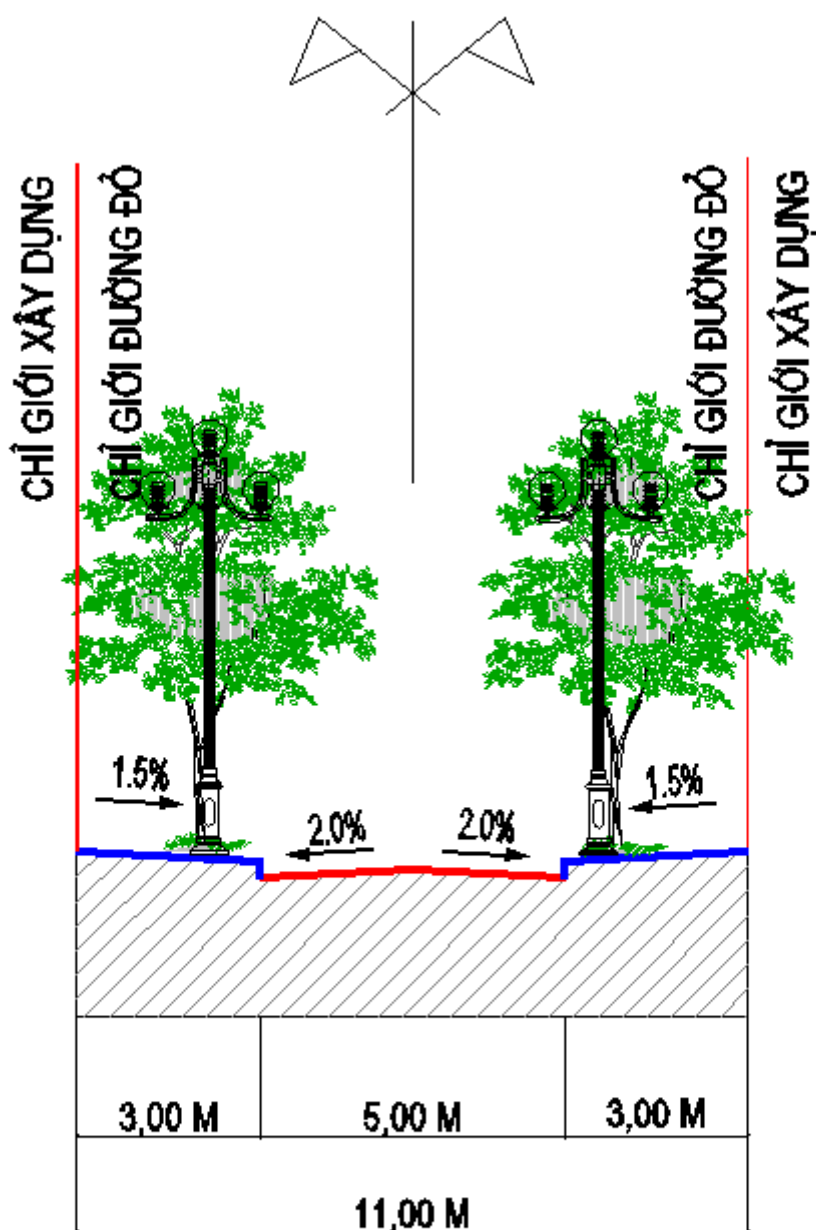
+ Khoảng lùi: Trùng so với chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở), lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ (đối với công trình công cộng).



**Hình 9: Mặt cắt đường số 2 (1-1)**

Đường số 5 là đường giao thông đôi nội trong khu vực quy hoạch, đoạn chạy qua khu vực quy hoạch có các mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 2-2
- + Lộ giới: 11,00m.
- + Mặt đường: 2,50m x 2 làn xe.
- + Lề đường: 3,00m x 2.
- + Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở).



## MẶT CẮT 2-2

Hình 10: Mặt cắt đường số 5 (2-2)

Bảng 5: Bảng thông kê mạng lưới đường giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Kích thước (m)			Khoảng lùi		Ký hiệu
				Hè trái	Lòng đường	Hè phải	Hè trái	Hè phải	
I	Cấp khu vực - đường khu vực								

1	Đường số 2	108	11,30	3,10	5,00	3,00	0,00	3,00	1-1
2	Đường số 5	342	11,00	3,00	5,00	3,00	3,00	3,00	2-2

**Bảng 6: Bảng thống kê tọa độ nút giao**

STT	X	Y
N1	506465.9062	1208722.6625
N2	506474.6629	1208728.3242
N3	506577.1065	1208794.5608
N4	506618.3178	1208820.0873

### 8.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

#### 8.3.1. Cơ sở quy hoạch

- QCVN 01:2021/ BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- TCVN 13955:2024 (Chiếu sáng đường, quảng trường và không gian công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế).

#### 8.3.2. Phụ tải điện

- 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
- QCVN 07-7:2023/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng
- Nhu cầu sử dụng điện Tiêu chuẩn cấp điện theo QCXDVN 01:2021/BXD.
- + Nhu cầu điện cho sinh hoạt: 150 w/người.
- + Nhu cầu điện phục vụ công trình công cộng:  $\geq 15\%$  điện sinh hoạt.
- + Chiếu sáng công viên, cây xanh: 0,5 W/m<sup>2</sup>.
- + Chiếu sáng giao thông, bãi xe : 1,0 W/m<sup>2</sup>.
- + Dự phòng: 15%

**Bảng 7: Dự báo nhu cầu phụ tải**

STT	Hạng mục	ĐVT	Định mức	Tổng nhu cầu (kW/ngày.đêm)	Cos F	Công suất biểu kiến (kVA)
1	Điện sinh hoạt	W	150 W/người	33,00	0,9	36,67
2	Điện phục vụ công trình công cộng	%	> 15	5,5	0,9	6,11

3	Giao thông, bãi xe	W/m <sup>2</sup>	1	5,28	0,9	5,86
4	Chiếu sáng công viên, cây xanh	W/m <sup>2</sup>	0,5	0,59	0,9	0,65
Cộng				44,37	0,9	49,3
Dự phòng		%	15	4,95	0,9	5,50
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>49,32</b>		<b>54,80</b>

### 8.3.3. Giải pháp quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm biến áp 110 kV Vĩnh Hưng thông qua tuyến trung thế 22 kV, 3 pha chạy dọc theo tuyến đường Vĩnh Hưng – Thái Trị.

- Lưới điện:

+ Để cung cấp điện cho các phụ tải khu quy hoạch nhu cầu cần đầu tư 1 trạm biến áp 100kVA

+ Lưới điện hạ thế 0,4kV được quy hoạch mới, đấu nối từ trạm biến áp đến các tủ điện, đi ngầm trong hào kỹ thuật để đảm bảo cảnh quan đô thị và an toàn mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

+ Cấp điện sử dụng cáp ngầm AXV/DSTA-4x70-0,6/1kV Cadivi, cách điện XLPE, tiết diện chọn theo CADIVI theo các điều kiện tính toán.

+ Tủ điện phân phối điện được quy hoạch xây mới và lắp đặt theo tiêu chuẩn điện lực, bán kính phục vụ mỗi tủ từ 25 – 30m. Các tủ điện bố trí trên vỉa hè và giữa ranh hai lô nhà. Các đèn chiếu sáng tại các vị trí nút giao thông nên được đặt đầy đủ để đảm bảo độ sáng và tầm nhìn cho các phương tiện khi tham gia giao thông.

+ Quy hoạch 1 tủ chiếu sáng được cấp điện từ trạm biến áp cấp điện cho đèn chiếu sáng.

- Chiếu sáng lối đi dùng đèn Led 70÷100W-220V chiếu sáng công viên cây xanh dùng đèn Led tiết kiệm năng lượng, có chụp trang trí đặt trên trụ đèn trang trí công viên có chiều cao và kiểu dáng thích hợp.

**Bảng 8: Khối lượng và khái toán kinh phí**

STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Kinh phí (triệu đồng)
1	Trạm biến áp 22/0,4 kV 100kVA	KVA	1	338	338
2	Cáp ngầm hạ áp cấp điện nhà ở, công trình	m	666	0,14	93,24
3	Cáp ngầm hạ thế kèm đèn chiếu sáng	m	529	0,09	50,25
4	Dự phòng 10%				48,15

<b>Tổng cộng</b>		<b>529,64</b>
<b>Kinh phí xây dựng hệ thống cấp điện</b>	<b>529.640.000</b>	<b>đồng</b>

## 8.4. Quy hoạch cấp nước

### 8.4.1. Cơ sở quy hoạch

- QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng”.
- QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- TCVN 33:2024 “Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình”.
- TCXDVN 4513:2025: “Tiêu chuẩn cấp nước bên trong công trình”.

### 8.4.2. Nhu cầu cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 60 lít/người/ng.đ
- Nước tưới cây, rửa đường: 8% lượng nước sinh hoạt.
- Nước phục vụ công trình công cộng: 15% lượng nước sinh hoạt
- Nước rò rỉ thoát: 15% Q<sub>cấp</sub>
- Dự phòng 15%

**Bảng 9: Thống kê nhu cầu cấp nước**

Stt	Hạng mục	Tiêu chuẩn		Quy mô		Lưu lượng (m <sup>3</sup> /ngày)
1	Nhu cầu nước sinh hoạt	60	Lít/người/ngày	220	Người	13,20
2	Nước phục vụ cho công trình công cộng	15	%	Tính 15% nước sinh hoạt		1,98
3	Tưới cây, rửa đường		%	Tính 15% nước sinh hoạt		1,98
	Nhu cầu dùng nước có ích					17,16
	Dự phòng phát triển 15%					2,57
	Tồn thất 15%					2,57
	Nhu cầu dùng nước q					<b>22,31</b>
	Q <sub>max</sub> = kngày q		K <sub>ng</sub> =1,2			<b>26,77</b>

- Nhu cầu cấp nước sạch Q<sub>sh max</sub> = 26,77 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Lưu lượng cấp nước chữa cháy q = 15 l/s cho 01 đám cháy, thời gian chữa cháy 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01

(theo QCVN 06:2022/BXD). Tổng lượng nước chữa cháy yêu cầu:  $Q_{cc} = 162 \text{ m}^3$ .

- Nguồn nước chữa cháy được lấy từ nguồn nước mặt sông Long Khốt, kết hợp với mạng lưới cấp nước trong khu vực để đảm bảo khả năng cấp nước kịp thời khi xảy ra sự cố.

#### **8.4.3. Giải pháp quy hoạch**

##### **a) Nguồn cấp:**

Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được cung cấp từ Trạm cấp nước tập trung Thái Trị với công suất khoảng  $140 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ , đồng thời được liên thông, hỗ trợ từ Trạm cấp nước tập trung kênh Hưng Điền, với công suất  $480 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$  thông qua mạng lưới cấp nước hiện hữu trong khu vực.

Hệ thống cấp nước hiện trạng đã được đầu tư hoàn chỉnh, với các tuyến ống phân phối dọc theo trục Vĩnh Hưng – Thái Trị, từ đó đầu nối vào mạng lưới cấp nước nội bộ khu quy hoạch (đường số 5), đảm bảo cấp nước liên tục cho khu vực và các hộ dân lân cận.

Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu vực quy hoạch khoảng  $24,34 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ , thấp hơn nhiều so với công suất của các trạm cấp nước hiện có. Do đó, nguồn cấp nước hiện hữu hoàn toàn đáp ứng nhu cầu sử dụng, đồng thời đảm bảo khả năng cấp nước ổn định và lâu dài.

##### **b) Vạch tuyến mạng lưới cấp nước**

- Vật liệu ống đề xuất là HDPE tại các nút của mạng lưới bố trí van khóa 2 chiều để dễ dàng sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.

- Sử dụng mạng lưới cấp nước dạng vòng với đường kính D110, kết hợp với các tuyến ống nhánh dạng cụt trên các tuyến đường còn lại để cấp nước đến các điểm dùng nước trong khu quy hoạch.

- Các đường ống hạn chế đi ngang đường, ngã giao nhau, ít gấp khúc.

- Mạng lưới đường ống đi ngầm dọc theo vỉa hè.

- Mạng lưới cấp nước kết hợp chặt chẽ với các mạng lưới thoát nước, cấp điện và các tuyến cống ngầm khác để bố trí đường ống hợp lý và an toàn.

##### **c) Các công trình trên mạng lưới cấp nước**

- Các phụ tùng trên mạng lưới cấp nước:

+ Theo QCVN 07-1:2023/ BXD – Mục 2.5.1: Trên mạng lưới đường ống phân phối bố trí các van xả khí, van xả cặn.

+ Van xả khí đặt sau đồng hồ, điểm cao trên mạng lưới.

+ Van xả cặn đặt ở những vị trí thấp, cuối tuyến ống cụt, gần các hố ga để xúc xả đường ống.

+ Dùng phụ tùng HDPE cho toàn bộ mạng lưới cấp nước.

- + Bố trí tê, nút tại các vị trí bẻ góc và đầu nối giữa các đoạn ống.
- + Tại vị trí cuối đoạn ống, bố trí nút bịt chặn.
- Bố trí hệ thống cấp nước chữa cháy
  - + Sử dụng hệ thống chữa cháy áp lực thấp có áp lực nước từ mặt đất tại điểm xa nhất, bất lợi nhất  $\geq 10\text{m}$  cột nước.
  - + Hệ thống đường ống dùng chung với ống cấp nước sinh hoạt.
  - + Trụ cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới có đường kính D110 trở lên. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa không quá 150m.
  - + Trụ cứu hỏa bố trí trên vỉa hè, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m và cách tường nhà không quá 5m. Bố trí tại các vị trí thuận lợi cho việc lấy nước của xe cứu hỏa và lắp vòi cứu hỏa trong trường hợp có sự cố (Theo QCVN 01:2021/BXD – Mục 2.10.5).
  - + Ưu tiên lắp đặt trụ cứu hỏa tại các ngã tư, ngã ba có hướng phục vụ chữa cháy rộng.

#### 8.4.4. Khối lượng và khái toán kinh phí

**Bảng 10: Khái toán kinh phí hệ thống cấp nước**

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1000đ)	Thành tiền (1000đ)
1	Ống HDPE D60	m	363	35	12.705
2	Ống HDPE D110	m	557	110	61.270
3	Trụ chữa cháy Ø100	bộ	4	25.000	100.000
<b>Cộng</b>					<b>173.975</b>
<b>Kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước:</b>			<b>173.975.000</b>	<b>(đồng)</b>	

#### 8.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

##### 8.5.1. Cơ sở quy hoạch

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

- QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

##### 8.5.2. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải

**Bảng 11: Thống kê lưu lượng nước thải**

ST T	Hạng mục	ĐVT	Định mức	Quy mô	Tổng nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngày.đêm)
1	Nhu cầu nước thải sinh hoạt	%	13,20	Tối thiểu 80% nước cấp	10,6
2	Nước thải công trình công cộng - dịch vụ	%	1,98	Tối thiểu 80% nước cấp	1,6
<b>Cộng</b>					<b>12,1</b>
3	Nước thấm vào cống	%	5	Tối thiểu 5% nước cấp	0,6
	<b>Tổng cộng</b>		12,8	Hệ số điều hòa K=1	<b>12,8</b>

- Hệ số không điều hòa ngày :  $K_{ng}=1$ .

- Lưu lượng nước thải trung bình :  $Q = 12,8\text{m}^3/\text{ngày}$ .

### 8.5.3. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải

- **Hệ thống thoát nước:** Sử dụng hệ thống thoát nước chung cho cả nước mưa và nước thải sinh hoạt.

- **Xử lý cục bộ:** Toàn bộ nước thải từ các hộ gia đình bắt buộc phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại 3 ngăn đạt tiêu chuẩn vệ sinh trước khi xả đầu nối vào hệ thống cống thoát nước chung của khu vực.

- **Thu gom nước mặt:** Nước mưa được thu gom thông qua hệ thống hố ga thu nước mặt đường, bố trí dọc theo các trục giao thông nội bộ.

- **Nguồn tiếp nhận:** Nước thải (đã qua xử lý cục bộ) và nước mưa thu gom qua hệ thống cống chung sẽ được dẫn thoát ra xả vào sông Long Khốt và hệ thống kênh mương tự nhiên liền kề.

#### - Thiết kế mạng lưới và thông số kỹ thuật

+ **Bố trí mạng lưới:** Cống thoát nước được thiết kế đi ngầm dọc theo phần lề đường của các tuyến giao thông có bố trí công trình ở.

#### + Thông số kỹ thuật tuyến cống:

\* Kích thước: Chọn tuyến cống có đường kính tối thiểu D300 (hoặc cống hộp có tiết diện tương đương) để đảm bảo năng lực thoát nước chung cho toàn khu quy hoạch.

\* Độ dốc đặt cống:  $i = 3/1000$  đảm bảo khả năng tự làm sạch dòng chảy.

\* Độ sâu chôn cống (tính từ đỉnh cống): Đạt  $> 0,5\text{m}$  tại các khu vực lề đường không chịu hoạt tải của xe và  $> 0,7\text{m}$  tại các khu vực băng đường hoặc chịu tác động trực tiếp từ hoạt tải xe giao thông.

#### + Vật liệu thi công:

\* Tuyến cống: Sử dụng ống nhựa uPVC chuyên dụng cường độ cao hoặc cống hộp kết cấu BTCT.

\* Hồ ga thu nước, hồ thăm: Sử dụng kết cấu Bê tông cốt thép (BTCT), đáy nắp đan gang đúc sẵn chịu lực.

#### **- Định hướng đầu tư xây dựng hạ tầng**

Tùy thuộc vào điều kiện thực tế của địa phương, việc đầu tư nâng cấp để tách riêng hệ thống thoát nước (hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt đi riêng biệt) cũng như việc xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung sẽ được xem xét triển khai ở các giai đoạn sau. Lộ trình đầu tư này sẽ được thực hiện khi địa phương đảm bảo được nguồn lực tài chính, phù hợp với định hướng phát triển hạ tầng và các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

#### **8.5.4. Khối lượng và khái toán kinh phí**

**Bảng 12: Khái toán kinh phí hệ thống thoát nước**

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1000đ)	Thành tiền (1000đ)
1	Cống uPVC D300	m	666	300	199.800
2	Hồ ga	Cái	35	2.500	87.500
2	Thùng rác công cộng	Cái	24	600	14.400
Cộng					301.700
<b>Kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải:</b>			<b>301.700.000</b>		<b>(đồng)</b>



**Hình 5. Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn**

#### 8.5.5. Chất thải rắn

Bố trí các điểm tập kết rác thải tại các khu vực đất cây xanh, giao thông thuận tiện. Tỷ lệ thu gom rác thải sinh hoạt đạt 100%, rác được phân loại tại nguồn và xe chuyên dụng của đơn vị dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt và tổ chức thu gom hàng ngày.

Rác thải được tập kết ở các điểm thu gom rồi được xử lý tại Khu xử lý rác tập trung tại xã Vĩnh Hưng. Khối lượng rác thu gom tối thiểu dự kiến: 296kg/ngày.

**Bảng 13: Thống kê rác thải sinh hoạt**

STT	Hạng mục	ĐVT	Định mức	Quy mô (người)	Tổng nhu cầu (kg/ngày)
1	Rác thải sinh hoạt dân cư	kg/người	0,8	220	176
2	Rác thải sinh hoạt trường Mần non		0,4	300 học sinh	120
	<b>Tổng cộng</b>				<b>296</b>

## 8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

### 8.6.1. Cơ sở quy hoạch

- QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông. Đây là quy chuẩn quan trọng nhất để nghiệm thu hạ tầng cáp ngầm.

### 4.6.2. Dự báo nhu cầu máy điện thoại

**Bảng 14: Dự báo nhu cầu máy điện thoại**

STT	Hạng mục công trình	Qui mô	Đơn vị	Chỉ tiêu			Nhu cầu (máy)
1	Đất nhà ở liền kề	54	căn	Máy/	1	căn	54
2	Đất giáo dục	6.809,99	M <sup>2</sup> /Sàn	Máy/	100	M <sup>2</sup> /Sàn	69
3	Cộng						123
4	Dự Phòng 10%						12
<b>Tổng Cộng</b>							<b>135</b>

- Nguồn cung cấp các dịch vụ thông tin liên lạc: Khu quy hoạch được phục vụ từ Tổng đài điện thoại của các nhà cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc: VNPT, Viettel, FPT, Mobifone...

- Để phục vụ các nhu cầu thông tin liên lạc, các dịch vụ thông tin hiện đại, tại Khu quy hoạch cần xây dựng hệ thống thông tin liên lạc phục vụ các dịch vụ thông tin, bao gồm:

- Xây dựng tủ cáp phân phối, nối từ Tổng đài điện thoại của nhà cung cấp dịch vụ thông tin; xây dựng các tập điểm cáp đặt tại các nhóm nhà, các khu chức năng.

- Tuyển cáp chính dự kiến xây dựng nối từ tổng đài điện thoại đến tủ cáp phân phối của khu quy hoạch, dùng cáp quang luồn trong ống HDPE Ø150 đi trong mương cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

- Các tuyến cáp phân phối nối từ tủ phân phối đến các tập điểm cáp, các thuê bao, dùng cáp quang (hoặc cáp đồng) luồn trong ống HDPE Ø60÷114 đi trong mương cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

- Tủ cáp được lắp đặt trên vỉa hè sát vách tường rào, sát vách công trình.

- Tập điểm cáp được lắp đặt trên vách công trình.

- Tủ cáp và tập điểm cáp được lắp đặt ở vị trí thuận tiện, bảo đảm mỹ quan, an toàn và dễ dàng sửa chữa khi có sự cố.

- Ngoài ra tại quy hoạch còn có các mạng cáp : cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình....sẽ do các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt nhưng phải đảm bảo cung cấp đầy đủ dịch vụ, chất lượng cao, an toàn và mỹ quan đô thị.

- Mạng cáp truyền dẫn và phân phối, khi thi công lắp đặt phải tuân thủ đúng quy định chuyên ngành, đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

- Các công bể cáp và nắp bể cáp phải được chuẩn hóa về kích thước cũng như hình dáng theo quy chuẩn ngành. Các bể cáp sử dụng đổ bê tông, nắp đan bê tông, khoảng cách giữa các bể 50÷60m.

- Mạng di động: Khu quy hoạch có thể sử dụng các mạng điện thoại di động của các nhà cung cấp như: Vinaphone, Mobiphone, Viettel, Vietnammobile... Khi tiến hành lắp đặt các trạm BTS, các nhà cung cấp nên sử dụng chung cơ sở hạ tầng và phải đảm bảo khoảng cách giữa các trạm theo đúng quy định. Sử dụng các mẫu anten BTS có hình dáng đẹp nhằm đảm bảo mỹ quan và giảm chi phí đầu tư.

### **8.6.3. Khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí**

Khối lượng xây dựng và kinh phí đầu tư hệ thống thông tin liên lạc sẽ do nhà cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc đầu tư xây dựng.

## **IV. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGẦM, CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ CAO TẦNG DỰ KIẾN XÂY DỰNG TẦNG HẦM CÓ CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG)**

Khu vực lập quy hoạch không bố trí các công trình công cộng ngầm và không định hướng xây dựng các công trình có tầng hầm. Nguyên nhân do khu vực thường xuyên bị ngập lũ theo mùa, việc đầu tư xây dựng công trình ngầm gặp nhiều khó khăn, hiệu quả thấp và tiềm ẩn rủi ro trong vận hành, khai thác.

Đồng thời, khu vực quy hoạch thuộc địa bàn xã biên giới, cần đảm bảo yêu cầu quản lý về tĩnh không và quốc phòng - an ninh, do đó không định hướng phát triển công trình cao tầng trong phạm vi quy hoạch.

## **V. KHAI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**

### **1. Dự kiến tổng mức đầu tư**

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.

Khái toán tổng mức đầu tư như sau:

**Bảng 15. Bảng khái toán tổng mức đầu tư dự án**

STT	Loại đất	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Vốn đầu tư (đồng)	Nguồn vốn
1	Đất nhà ở	8.645,54	71.109.566.500	Xã hội hoá
2	Đất cơ quan, trụ sở	5.674,99	54.031.710.314	Ngân sách
3	Đất đường giao thông	5.298,39	10.596.780.000	Ngân sách
4	Đất cây xanh công viên	1.139,69	136.762.800	Ngân sách

STT	Loại đất	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Vốn đầu tư (đồng)	Nguồn vốn
5.1	Hệ thống thoát nước mưa		672.942.000	Ngân sách
5.2	Hệ thống cấp nước		173.975.000	Ngân sách
5.3	Hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn		301.700.000	Ngân sách
5.4	Hệ thống cấp điện		529.640.000	Ngân sách
	<b>Tổng</b>		<b>137.553.075.814</b>	
	VAT 8%		11.004.246.065	
	Dự phòng 10%		13.755.307.581	
	<b>Tổng vốn đầu tư</b>		<b>162.312.629.460</b>	

Nguồn vốn thực hiện dự án: sau khi Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến hành đấu thầu dự án để triển khai thực hiện.

## VI. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

### 1. Các vấn đề về môi trường chính liên quan đến quy hoạch

- Rác thải, chất thải rắn

+ Các loại hình chất thải rắn của khu vực bao gồm: CTR sinh hoạt và CTR công cộng, dịch vụ. Các loại CTR được phân loại tại nguồn: CTR hữu cơ sẽ tận dụng để sản xuất phân vi sinh; CTR vô cơ như thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại... sẽ thu hồi để tái chế. Còn các loại CTR không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.

+ Rác thải được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch: Rác thải tại trường học, nhà làm việc và các khu vực khác được thu gom đựng trong các sọt rác chuyên dụng chuyển xuống nơi tập kết theo quy định và được đưa về các điểm trung chuyển và được đưa về khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực.

- Ô nhiễm không khí, tiếng ồn: Môi trường không khí, tiếng ồn tại khu vực quy hoạch nhìn chung khá trong lành. Nguồn phát sinh yếu tố gây ô nhiễm không khí tại khu vực chủ yếu là do các phương tiện tham gia giao thông, tuy nhiên không đáng kể.

- Chất lượng nước: Nhìn chung chất lượng nước hiện nay đã bị suy giảm do ảnh hưởng bởi các hoạt động của con người trong lĩnh vực kinh tế, xã hội và đời sống. Nguồn nước thải sinh hoạt, kinh doanh dịch vụ với các chất cặn lơ lửng hữu cơ, vô cơ và các thành phần khác từ các hoạt động trên hàng ngày đổ vào nguồn nước và tích tụ từ nhiều năm làm cho một số thủy vực nước bị ô nhiễm. Tuy nhiên theo kết quả quan trắc và phân tích hằng năm tại một số điểm đặc trưng trên sông Đâu Phụng thì chất lượng nước sông trong khu vực quy hoạch vẫn còn tốt, chưa bị biến đổi nhiều.

- Môi trường đất: Nguyên nhân chính gây ô nhiễm môi trường đất là do chất thải trong sinh hoạt của người dân và chất thải trong các hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên lượng chất thải này vẫn chưa gây ảnh hưởng lớn đến môi trường đất.

## **2. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường**

- Quản lý nước thải: (i) Trước khi thoát vào cống, nước thải phải được xử lý bằng bể tự hoại ba ngăn đúng quy cách. Nước thải của khu vực quy hoạch phải được đưa về trạm xử lý nước thải; (ii) Cơ quan chức năng phải giám sát chất lượng các bể tự hoại 3 ngăn xây dựng mới, nhằm đảm bảo khả năng xử lý nước thải trước khi đi vào hệ thống cống;

- Quản lý chất thải: (i) Rác được thu gom hàng ngày và đưa đến khu xử lý rác của xã Khánh Hưng. Bên cạnh đó, chủ đầu tư phải tuân thủ theo lộ trình thực hiện phân loại rác tại nguồn theo kế hoạch của huyện và tỉnh; (ii) Bố trí thùng thu gom rác đối với các khu vực công cộng.

- Kiểm soát ô nhiễm không khí: (i) Khuyến khích sử dụng các nguyên nhiên liệu thân thiện với môi trường; (ii) Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án trong khu vực quy hoạch;

- Kiểm soát ô nhiễm nước mặt: (i) Quản lý việc xả thải vào hệ thống cống; (ii) Quản lý việc thu gom rác từ các công trình để tránh tình trạng phát tán rác vào sông rạch và biển xung quanh.

Hệ thống thoát nước trong khu vực được tổ chức theo nguyên tắc tự chảy, bám theo địa hình tự nhiên, đảm bảo thoát nước nhanh, hạn chế ngập úng cục bộ. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống dọc các tuyến đường và thoát ra kênh tiếp nhận khu vực.

Định hướng từng bước tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Trước mắt, nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom hàng ngày, vận chuyển về khu xử lý tập trung theo quy định. Khuyến khích phân loại rác tại nguồn nhằm nâng cao hiệu quả quản lý chất thải.

Bố trí hệ thống cây xanh hợp lý, kết hợp mặt nước nhằm cải thiện vi khí hậu, giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu và nâng cao chất lượng môi trường sống.

## **VII. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**

### **1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

- Quy định này áp dụng đối với:

+ Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng trong phạm vi khu vực quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư.

+ Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến công tác quản lý quy hoạch, xây dựng tại địa phương.

- Phạm vi áp dụng: toàn bộ diện tích khu quy hoạch khoảng 2,07 ha.

## **2. Nguyên tắc quản lý chung**

- Việc quản lý xây dựng trong phạm vi khu vực lập quy hoạch phải tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành có liên quan.

- Quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt là cơ sở để tổ chức quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan; thực hiện cấp phép xây dựng đối với các công trình thuộc đối tượng phải cấp phép; quản lý trật tự xây dựng; làm cơ sở để triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản vẽ quy hoạch và hiện trạng ngoài thực địa, việc quản lý được thực hiện theo mốc giới quy hoạch đã được cắm ngoài thực địa. Trường hợp chưa tổ chức cắm mốc, việc quản lý được căn cứ theo hồ sơ, bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.

## **3. Quản lý sử dụng đất và phân lô**

- Việc quản lý sử dụng đất trong phạm vi khu vực lập quy hoạch phải tuân thủ đúng chức năng sử dụng đất đã được xác định trong đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt, bao gồm các loại đất như: đất ở, đất giao thông, đất cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật. Nghiêm cấm việc sử dụng đất sai mục đích hoặc không phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

- Các tổ chức, cá nhân không được tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Việc hợp thửa, tách thửa đất phải đảm bảo không làm thay đổi cơ cấu phân lô, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch; trường hợp có nhu cầu điều chỉnh phải được xem xét, chấp thuận theo quy định của pháp luật.

- Đối với các lô đất ở, việc xây dựng công trình phải tuân thủ đúng ranh giới lô đất theo quy hoạch; đảm bảo phù hợp với chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các yêu cầu kỹ thuật khác (nếu có) theo hồ sơ quy hoạch được duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Không được xây dựng lấn chiếm sang các lô đất liền kề hoặc phần đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, giao thông và không gian công cộng.

## **4. Quản lý kiến trúc công trình**

Việc quản lý kiến trúc công trình trong phạm vi khu vực quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt, đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đồng thời đáp ứng yêu cầu về an toàn, mỹ quan và điều kiện thực tế khu vực nông thôn.

#### **4.1. Quy mô xây dựng công trình**

- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

- Chiều cao công trình:

+ Tầng trệt: cao tối đa 4,0 m (tính từ cốt nền xây dựng).

+ Các tầng lầu: cao tối đa 3,6 m/tầng.

- Tổng chiều cao công trình phải đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc chung của toàn khu vực, không gây ảnh hưởng đến cảnh quan và các công trình lân cận.

#### **4.2. Quy định về cao độ nền xây dựng**

- Cao độ nền nhà (cốt  $\pm 0.000$ ) phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu 0,35 m.

#### **4.3. Ban công và chi tiết kiến trúc nhô ra**

- Độ vươn tối đa của ban công: 1,2 m.

- Đồng thời phải đảm bảo:

+ Nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0 m;

+ Không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, lưới điện và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Hình thức ban công:

+ Đảm bảo sự hài hòa, tạo nhịp điệu kiến trúc trong từng dãy nhà và toàn khu;

+ Không được che chắn, coi nói thành phòng ở hoặc lô gia kín;

+ Khuyến khích sử dụng lan can thoáng, vật liệu phù hợp như kính, kim loại, bê tông nhẹ.

#### **4.4. Phần ngầm công trình**

- Các bộ phận ngầm của công trình (móng, bể ngầm, hầm...) không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Việc xây dựng phần ngầm phải đảm bảo không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình lân cận.

#### **4.5. Hình thức kiến trúc và cảnh quan**

- Nhà ở liên kế phải xây dựng theo tuyến, đảm bảo:

+ Thống nhất chỉ giới xây dựng;

+ Đồng bộ về cao độ tầng, hình khối và khoảng lùi (nếu có);

+ Mặt đứng hài hòa về màu sắc, vật liệu và hình thức kiến trúc.

- Khuyến khích:

- + Sử dụng màu sắc trung tính, vật liệu bền vững;
- + Bố trí cây xanh, tiểu cảnh tại ban công, sân trước;
- + Hạn chế sử dụng vật liệu phản quang mạnh gây ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

#### **4.6. Quy định về mái công trình**

- Hình thức mái: mái bằng hoặc mái dốc, phù hợp với định hướng kiến trúc chung của khu vực.

- Khuyến khích:

- + Bố trí hệ thống thu gom và thoát nước mưa;
- + Lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời (nếu có điều kiện);
- + Các thiết bị kỹ thuật trên mái phải được che chắn, đảm bảo mỹ quan.

#### **4.7. Thông gió và chiếu sáng**

- Công trình phải đảm bảo thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

- Khuyến khích bố trí:

- + Giếng trời;
- + Ô thông tầng;
- + Cửa sổ mở ra không gian thoáng.

#### **4.8. Hạ tầng kỹ thuật trong công trình**

Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước và viễn thông phải được bố trí gọn gàng, đảm bảo an toàn.

Nước thải sinh hoạt phải được xử lý qua bể tự hoại và đầu nối vào hệ thống thoát nước chung theo quy định.

Nghiêm cấm xả thải trực tiếp ra môi trường.

#### **4.9. Quy định về khoảng lùi và chỉ giới xây dựng**

- Đối với nhà ở liên kế

+ Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Trường hợp có bố trí khoảng lùi: Chiều sâu khoảng lùi tối thiểu: 4,0 m (tính từ chỉ giới đường đỏ).

+ Phần diện tích khoảng lùi được sử dụng để: Bố trí sân, vườn, tiểu cảnh; Bãi đỗ xe; Các hạng mục phụ trợ không kiên cố.

+ Trong phạm vi khoảng lùi: Không được xây dựng công trình kiên cố; không làm thay đổi cao độ gây ảnh hưởng đến thoát nước chung.

- Đối với công trình công cộng

+ Công trình công cộng phải được bố trí xây dựng lùi tối thiểu 4,0 m so với chỉ giới đường đỏ. Việc xác định chỉ giới xây dựng và khoảng lùi phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và đảm bảo phù hợp với tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

+ Việc bố trí công trình phải đảm bảo các yêu cầu sau: bảo đảm an toàn trong quá trình khai thác, sử dụng và vận hành công trình; tuân thủ hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan; không gây ảnh hưởng đến tổ chức giao thông, tầm nhìn và an toàn giao thông; đồng thời đảm bảo mỹ quan đô thị và sự hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

+ Phần diện tích khoảng lùi được sử dụng để: Bố trí sân, vườn, tiểu cảnh; Bãi đỗ xe; Các hạng mục phụ trợ không kiên cố.

+ Trong phạm vi khoảng lùi: Không được xây dựng công trình kiên cố; không làm thay đổi cao độ gây ảnh hưởng đến thoát nước chung.

#### **4.10. Quy định chung**

+ Tất cả các công trình phải tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt.

+ Không được lấn chiếm vỉa hè, lòng đường và hành lang an toàn giao thông.

+ Việc xây dựng phải đảm bảo đồng bộ không gian kiến trúc và cảnh quan toàn khu.

### **5. Quản lý hạ tầng kỹ thuật**

- Giao thông

Hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch gồm giao thông đối ngoại và giao thông đối nội, được quản lý theo đúng quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ và an toàn giao thông.

+ Giao thông đối nội (đường số 2 và đường số 5)

\* Đường số 2 lộ giới: 11,30 m; mặt đường: 5,0 m (2 làn xe); lề trái: 3,3 m; lề phải: 3,00 m.

\* Đường số 5 lộ giới: 11,00 m; mặt đường: 5,0 m (2 làn xe); lề trái: 3,0 m; lề phải: 3,00 m.

\* Chỉ giới xây dựng:

**Đối với nhà ở:** Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Trường hợp công trình có bố trí khoảng lùi thì khoảng lùi tối thiểu là 4,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

**Đối với công trình công cộng (công trình giáo dục):** Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Quy định chung

\* Không được lấn chiếm lòng, lề đường và phạm vi bảo vệ kên; đảm bảo thoát nước mặt đường và an toàn giao thông.

\* Xây dựng các tuyến đường đúng quy mô, mặt cắt theo quy hoạch được duyệt.

\* Không tự ý đào đường, đấu nối hạ tầng khi chưa được phép.

\* Đảm bảo đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và duy trì giao thông thông suốt, an toàn.

- Quản lý hệ thống cấp điện và chiếu sáng

+ Việc đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống cấp điện và chiếu sáng trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ quy hoạch được duyệt, đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD và các tiêu chuẩn kỹ thuật liên quan.

+ Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ lưới điện trung thế 22kV khu vực, đảm bảo cung cấp điện ổn định, an toàn. Trạm biến áp, lưới điện trung – hạ thế phải được bố trí đúng vị trí, công suất theo quy hoạch; đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

+ Lưới điện hạ thế được xây dựng vỉa hè; việc đấu nối cấp điện đến các công trình phải đảm bảo an toàn, mỹ quan và không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng khác. Nghiêm cấm tự ý đấu nối, kéo điện trái phép.

+ Hệ thống chiếu sáng sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng (đèn LED hoặc tương đương), bố trí dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh và các vị trí công cộng; đảm bảo độ chiếu sáng theo quy chuẩn hiện hành. Khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo và các giải pháp điều khiển thông minh nhằm tiết kiệm điện năng.

- Cấp nước

+ Việc xây dựng và quản lý hệ thống cấp nước phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về cấp nước.

+ Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước tập trung khu vực; mạng lưới cấp nước được xây dựng dạng vòng kết hợp nhánh cụt, đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn.

+ Đường ống cấp nước được bố trí ngầm dọc theo vỉa hè, sử dụng vật liệu phù hợp (HDPE hoặc tương đương), đảm bảo áp lực và lưu lượng theo thiết kế. Việc lắp đặt, đấu nối phải đảm bảo không ảnh hưởng đến các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy được bố trí kết hợp với mạng cấp nước sinh hoạt; các trụ cứu hỏa được bố trí đúng khoảng cách, vị trí thuận lợi cho công tác chữa cháy, đảm bảo theo quy chuẩn phòng cháy chữa cháy hiện hành.

- Thoát nước và vệ sinh môi trường

+ Hệ thống thoát nước trong khu vực được quản lý theo nguyên tắc thoát nước chung, đảm bảo tiêu thoát kịp thời nước thải và nước mưa, không gây ngập úng và ô nhiễm môi trường.

+ Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại đạt tiêu chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung. Nghiêm cấm xả thải trực tiếp ra môi trường hoặc kênh rạch khi chưa qua xử lý.

+ Hệ thống cống thoát nước, hố ga phải được xây dựng đồng bộ, đúng quy mô thiết kế; đảm bảo thuận tiện cho vận hành, duy tu và nạo vét.

+ Chất thải rắn sinh hoạt phải được thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định; không được đổ rác bừa bãi, xuống kênh rạch hoặc khu vực công cộng. Khuyến khích phân loại rác tại nguồn và đảm bảo vệ sinh môi trường khu vực.

### **- Quản lý hệ thống thông tin liên lạc**

Hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực quy hoạch phải được xây dựng đồng bộ, đáp ứng nhu cầu sử dụng và phù hợp với các quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành.

Tủ cáp, hộp cáp và các thiết bị viễn thông phải được bố trí tại vị trí hợp lý, không gây cản trở giao thông, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng tiếp cận khi cần sửa chữa.

Nghiêm cấm việc tự ý kéo dây, lắp đặt thiết bị viễn thông không đúng quy định hoặc làm ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

### **6. Quản lý xây dựng công trình**

Việc xây dựng công trình trong phạm vi khu vực quy hoạch phải tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và quy hoạch, đồng thời đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.

Trước khi xây dựng, các tổ chức, cá nhân phải thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý theo quy định; đối với các công trình thuộc đối tượng phải cấp phép xây dựng thì phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép trước khi khởi công.

Trong quá trình xây dựng, chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan phải đảm bảo an toàn cho công trình và khu vực xung quanh; thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường; không làm ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung và các công trình lân cận.

Sau khi xây dựng, không được tự ý thay đổi quy mô, kết cấu, công năng sử dụng của công trình khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép; việc cải tạo, sửa chữa công trình phải tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **7. Quy định quản lý theo quy hoạch tổng mặt bằng**

Việc quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch phải tuân thủ theo quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt và các quy định hiện hành có liên quan.

- **Quản lý sử dụng đất:** Việc sử dụng đất phải đúng chức năng theo quy hoạch được duyệt. Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- **Quản lý chỉ giới xây dựng:** Công trình xây dựng phải tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo bản vẽ quy hoạch được duyệt; đảm bảo hành lang an toàn giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

- **Quản lý về kiến trúc, xây dựng:** Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi công trình phải phù hợp với quy hoạch và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- **Quản lý hạ tầng kỹ thuật:** Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải được xây dựng đồng bộ theo quy hoạch; việc đấu nối hạ tầng phải đảm bảo phù hợp với hệ thống chung của khu vực.

- **Quản lý môi trường:** Các hoạt động xây dựng và sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu về bảo vệ môi trường; nghiêm cấm xả thải chưa qua xử lý ra môi trường.

- **Cấp phép xây dựng:** Việc cấp phép xây dựng phải căn cứ vào quy hoạch tổng mặt bằng này và các quy định pháp luật có liên quan.

## **8. Tổ chức thực hiện**

- Phòng Kinh tế có trách nhiệm tổ chức công bố, công khai nội dung quy hoạch để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân biết và thực hiện; đồng thời thực hiện quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt, thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền.

- Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong khu vực quy hoạch có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng công trình theo đúng quy hoạch và các quy định quản lý đã được ban hành; chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường, sử dụng hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo trật tự xây dựng theo quy định.

- Các cơ quan chuyên môn cấp trên có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch; đồng thời xem xét, giải quyết hoặc tham mưu xử lý các nội dung vượt thẩm quyền của Ủy ban nhân dân xã theo quy định của pháp luật.

## **VIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **1. Kết luận**

Việc quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư Thái Trị nhằm chỉnh trang điểm dân cư hiện hữu và tiến hành phân lô cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân.

Quy hoạch tổng mặt là cơ sở để triển khai thực hiện đầu tư, chỉnh trang điểm dân cư nông thôn và đấu giá, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân.

Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư Thái Trị được lập phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, định hướng quy hoạch cấp trên và điều kiện thực tế của địa phương.

Phương án quy hoạch đảm bảo tổ chức không gian hợp lý, sử dụng đất hiệu quả; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản đáp ứng QCVN 01:2021/BXD. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đề xuất đồng bộ, có tính khả thi, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và thích ứng với điều kiện tự nhiên khu vực.

Đồ án là cơ sở để quản lý xây dựng, triển khai đầu tư và góp phần ổn định dân cư, phát triển kinh tế - xã hội địa phương theo hướng bền vững.

## **2. Kiến nghị**

Phòng Kinh tế xem xét thẩm định và trình UBND xã Khánh Hưng sớm phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư Thái Trị, xã Khánh Hưng, tỉnh Tây Ninh làm cơ sở cho việc quản lý và lập các dự án đầu tư xây dựng các công trình triển khai thực hiện đúng thời gian và tiến độ đã đề ra.