

Số: 3405/QĐ-UBND

Huyện Dương Minh Châu, ngày 19 tháng 10 năm 2020

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu dân cư Vạn Phát Hưng giai đoạn 1

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

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

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 252/TTr-KTHT ngày 15/10/2020.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng nhà ở xã hội Khu dân cư Vạn Phát Hưng giai đoạn 1 như sau:

- 1. Tên dự án:** Nhà ở xã hội Khu dân cư Vạn Phát Hưng giai đoạn 1.
- 2. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nam Phong.

**3. Địa điểm quy hoạch:** Ấp Thuận Hòa, xã Truong Mít, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

**4. Phạm vi, ranh giới và quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch**

- Hiện trạng khu đất lập quy hoạch:

+ Toàn bộ khu đất là đất trồng cây nông nghiệp chưa có hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật, dân cư và theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Truong Mít, khu đất quy hoạch nằm trên đất sản xuất kinh doanh (đã được điều chỉnh thành khu dân cư theo Quyết định số 4560/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND huyện Dương Minh Châu về việc điều chỉnh bổ sung Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 18/6/2013 của UBND huyện về việc phê duyệt Đồ án Xây dựng xã nông thôn mới xã Truong Mít).

- Công trình Nhà ở xã hội khu dân cư Vạn Phát Hưng giai đoạn 1 tọa lạc tại ấp Thuận Hòa, xã Truong Mít, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Tây: Giáp Công ty TNHH Cansports Việt Nam..

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Bắc: Giáp kênh T12 -17 và đường Đất Sét - Bến Cùi (ĐT.789B).

- Công trình Nhà ở xã hội khu dân cư Vạn Phát Hưng giai đoạn 1 có quy mô diện tích lập quy hoạch: 13.947,90 m<sup>2</sup>.

**5. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Là một tổ hợp khu nhà ở được xây dựng hoàn chỉnh, bố trí đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, chiếu sáng, tổ y tế, trường học, khu thương mại...), được kết nối vào đường Đất Sét - Bến Cùi (ĐT.789B) và lưới điện quốc gia, khu quy hoạch đáp ứng nhu cầu tiện ích xã hội cho Nhân dân trên địa bàn xã và khu vực lân cận.

**6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Đồ án đề xuất
<b>A</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất xây dựng nhà ở	m <sup>2</sup> /người	14,25
2	Đất cây xanh nhóm ở	m <sup>2</sup> /người	2,47
3	Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	12,56

4	Đất xây dựng công trình công cộng - dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	2,98
<b>B Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa</b>			
1	Nhà ở thương mại	%	100
2	Nhà ở xã hội	%	100
3	Công trình thương mại	%	80
4	Y tế	%	80
5	Trường mẫu giáo	%	80
6	Công viên cây xanh	•• %	5
<b>Mật độ gộp toàn khu</b>		<b>%</b>	<b>51,24</b>
<b>Hệ số sử dụng đất</b>			<b>1,14</b>
<b>C Chỉ tiêu về xây dựng tầng cao tối đa</b>			
1	Nhà ở thương mại	Tầng	3
2	Nhà ở xã hội	Tầng	2
3	Công trình thương mại	Tầng	4
4	Y tế	Tầng	2
5	Trường mẫu giáo	Tầng	2
6	Công viên cây xanh	Tầng	1
<b>C Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>			
1	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/ng/ngày	150
2	Tiêu chuẩn thoát nước	<i>Q</i>	80% <i>Q cấp</i>
3	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/ng/năm	750 - 1.500
4	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/ng/ngày	1

## 7. Quy hoạch sử dụng đất

### 7.1. Cơ cấu quỹ đất xây dựng

Stt	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng nhà ở</b>	<b>6,098.61</b>	<b>43,72</b>
1	Đất nhà ở thương mại	574.74	4,12
2	Đất nhà ở xã hội	5.523,88	39,6
<b>B</b>	<b>Đất xây dựng công trình dịch vụ</b>	<b>645,00</b>	<b>4,62</b>
1	Đất công trình thương mại	645,00	4,47
<b>C</b>	<b>Đất xây dựng công trình công cộng</b>	<b>630,63</b>	<b>4,52</b>
1	Đất công trình y tế	250,22	1,73
2	Đất trường mẫu giáo	380,41	2,63
<b>D</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>1.055,19</b>	<b>7,57</b>
<b>E</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>144,48</b>	<b>1,04</b>
<b>F</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>5.373,99</b>	<b>38,53</b>
<b>G</b>	<b>Mặt nước (kênh n4-10-3)( Không tính vào DT dự án)</b>	<b>496,9</b>	
<b>Tổng cộng</b>		<b>13.947,90</b>	<b>100,00</b>

## 7.2. Giải pháp phân bổ quỹ đất theo chức năng

- Đất xây dựng nhà ở: có diện tích 6.098,61 m<sup>2</sup>, bình quân 14,25 m<sup>2</sup>/người, chiếm tỉ lệ 43,72%, bao gồm:

- Đất xây dựng nhà ở xã hội: diện tích 5.523,88 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 38,24%.

- Đất xây dựng nhà ở thương mại: diện tích 574,74 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 3,98% .

- Đất xây dựng công trình công cộng - dịch vụ: có diện tích 1.275,63 m<sup>2</sup>, bình quân 2,98 m<sup>2</sup>/người, chiếm tỷ lệ 9,14%, bao gồm:

+ Đất công trình thương mại: diện tích 645 m<sup>2</sup>.

+ Đất công trình y tế: diện tích 250,22 m<sup>2</sup>.

+ Đất trường mẫu giáo: diện tích 380,41 m<sup>2</sup>.

- Đất công viên cây xanh: có diện tích 1.055,19 m<sup>2</sup>. Chỉ tiêu cây xanh - mặt nước bình quân đạt 2,98 m<sup>2</sup>/người, chiếm tỷ lệ 7,57%.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: có diện tích 144,48 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,04%.

- Đất giao thông: diện tích 5373,99 m<sup>2</sup>, bình quân 12.56 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 38,53%.

Trong đó, chi tiêu đất xây dựng công trình thương mại (1.219,74 m<sup>2</sup>) bao gồm nhà ở thương mại (547,74 m<sup>2</sup>) và công trình thương mại (645 m<sup>2</sup>) chiếm tỉ lệ 20% so với diện tích đất ở (6.089,61 m<sup>2</sup>).

### 7.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng lô phố

Stt	Ký hiệu lô đất	Chức năng	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng dt sàn xd (m <sup>2</sup> )	Hệ số sđđ (lần)	Số lô (lô)	Dân số (người)
A		<b>ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở</b>	<b>6.098,61</b>	<b>6.098,61</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>12.771,97</b>	<b>2,09</b>	<b>107</b>	<b>428</b>
1	OT	<b>Đất nhà ở thương mại</b>	<b>574,74</b>	<b>574,74</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>1.724,21</b>	<b>3,00</b>	<b>8</b>	<b>32</b>
1.1	OT-01	Nhóm nhà liên kế kết hợp thương mại	574,74	574,74	100	3	1.724,21	3,00	8	32
2	OX	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	<b>5.523,88</b>	<b>5.523,88</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	<b>11.047,76</b>	<b>2,00</b>	<b>99</b>	<b>396</b>
2.1	OX-01	Nhóm nhà liên kế	370,64	370,64	100	2	741,28	2,00	7	28
2.2	OX-02	Nhóm nhà liên kế	1.038,62	1.038,62	100	2	2.077,25	2,00	18	72
2.3	OX-03	Nhóm nhà liên kế	1.046,00	1.046,00	100	2	2.092,00	2,00	20	80
2.1	OX-04	Nhóm nhà liên kế	761,01	761,01	100	2	1.522,02	2,00	15	60
2.2	OX-05	Nhóm nhà liên kế	611,95	611,95	100	2	1.223,90	2,00	10	40
2.3	OX-06	Nhóm nhà liên kế	810,70	810,70	100	2	1.621,40	2,00	14	56
2.4	OX-07	Nhóm nhà liên kế	884,95	884,95	100	2	1.769,90	2,00	15	60
B	DV	<b>ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ</b>	<b>645,00</b>	<b>516</b>	<b>80,00</b>	<b>4</b>	<b>2.064,00</b>	<b>3,20</b>		
1	DV-01	Đất công trình thương mại	645,00	516,00	80,00	4	2.064,00	3,20		

C	CC	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	630,63	505	80,00	2	1.009,01	1,60		
1	CC-01	Đất công trình y tế	250,22	200,17	80,00	2	400,35	1,60		
2	CC-02	Đất trường mẫu giáo	380,41	304,33	80,00	2	608,66	1,60		
<b>D</b>	<b>CX</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>1.055,19</b>	<b>27,55</b>	<b>5,00</b>	<b>1</b>	<b>27,55</b>	<b>0,05</b>		
1	CX-01	Cây xanh nhóm ở	551,04	27,55	5,00	1	27,55	0,05		
2	CX-02	Cây xanh công viên	168,30							
3	CX-03	Cây xanh nhóm ở	189,32							
4	CX-04	Cây xanh nhóm ở	146,52							
<b>E</b>	<b>HT</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>144,48</b>							
<b>F</b>	<b>GT</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>5373,99</b>							
<b>G</b>	<b>MN</b>	<b>MẶT NƯỚC (KÊNH N4-10-3)(Không tính vào Dt dự án)</b>	<b>496,90</b>							
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>13.947,90</b>	<b>7.146,67</b>	<b>51,24</b>	<b>4</b>	<b>15.872,53</b>	<b>1,14</b>		<b>428</b>

#### 7.4. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch

##### 7.4.1. Khu nhà ở

Khu nhà ở thương mại: loại hình nhà liên kế kết hợp thương mại, có diện tích 574,74m<sup>2</sup> chiếm 9,42% diện tích đất xây dựng nhà ở, bao gồm 8 căn nhà cao 3 tầng, được phân bố tại lô OT-01.

Khu nhà ở xã hội: loại hình ở nhà liên kế, có diện tích 5.523,88m<sup>2</sup> chiếm 90,58% diện tích đất xây dựng nhà ở, bao gồm 99 căn cao 2 tầng, tại các lô OX-01 đến OX-07.

Diện tích các lô đất ở nhỏ hơn 90m<sup>2</sup> nên theo QCVN 01/2019 các lô đất có mật độ xây dựng thuận tối đa là 100%.

Nhà ở liên kế được bố cục thành 8 cụm có ký hiệu OT-01 đối với nhà ở thương mại và OX-01 đến OX-07 đối với nhà ở xã hội với các chỉ tiêu sử dụng đất theo bảng thống kê sau:

STT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m <sup>2</sup> )	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> )	MỖXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)	TỔNG DT SÀN XD (m <sup>2</sup> )	HỆ SỐ SDD (lần)	SỐ LÔ (lô)	DÂN SỐ (người)
<b>A</b>	<b>OT</b>	<b>ĐẤT NHÀ Ở THƯƠNG MẠI</b>	<b>574,74</b>	<b>574,74</b>	<b>100,00</b>	<b>3</b>	<b>1.724,21</b>	<b>3,00</b>	<b>8</b>	<b>32</b>
<b>1</b>	<b>OT-01</b>	<b>Nhóm nhà liên kế kết hợp thương mại</b>	<b>574,74</b>	<b>574,74</b>	<b>100,00</b>	<b>3</b>	<b>1.724,21</b>	<b>3,00</b>	<b>8</b>	<b>32</b>
1.1	OT-01.01	Nhà liên kế	70,34	70,34	100,00	3	211,03	3,00		
1.2	OT-01.02	Nhà liên kế	72,34	72,34	100,00	3	217,03	3,00		
1.3	OT-01.03	Nhà liên kế	72,34	72,34	100,00	3	217,03	3,00		
1.4	OT-01.04	Nhà liên kế	72,34	72,34	100,00	3	217,03	3,00		
1.5	OT-01.05	Nhà liên kế	72,34	72,34	100,00	3	217,03	3,00		
1.6	OT-01.06	Nhà liên kế	72,34	72,34	100,00	3	217,03	3,00		
1.7	OT-01.07	Nhà liên kế	72,34	72,34	100,00	3	217,03	3,00		
1.8	OT-01.08	Nhà liên kế	70,34	70,34	100,00	3	211,03	3,00		
<b>B</b>	<b>OX</b>	<b>ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI</b>	<b>5.523,88</b>	<b>5.523,88</b>	<b>100,00</b>	<b>2</b>	<b>11.047,76</b>	<b>2,00</b>	<b>99</b>	<b>396</b>
<b>1</b>	<b>OX-01</b>	<b>Nhóm nhà ở xã hội</b>	<b>370,64</b>	<b>370,64</b>	<b>100,00</b>	<b>2</b>	<b>741,28</b>	<b>2,00</b>	<b>7</b>	<b>28</b>
1.1	OX-01.01	Nhà liên kế	63,93	63,93	100,00	2	127,86	2,00		

1.2	OX-01.02	Nhà liên kế	54,78	54,78	100,00	2	109,57	2,00		
1.3	OX-01.03	Nhà liên kế	55,15	55,15	100,00	2	110,30	2,00		
1.4	OX-01.04	Nhà liên kế	55,52	55,52	100,00	2	111,04	2,00		
1.5	OX-01.05	Nhà liên kế	55,89	55,89	100,00	2	111,78	2,00		
1.6	OX-01.06	Nhà liên kế	51,73	51,73	100,00	2	103,46	2,00		
1.7	OX-01.07	Nhà liên kế	33,63	33,63	100,00	2	67,27	2,00		
<b>2</b>	<b>OX-02</b>	<b>Nhóm nhà ở xã hội</b>	<b>1.038,62</b>	<b>1.038,62</b>	<b>100,00</b>	<b>2</b>	<b>2.077,25</b>	<b>2,00</b>	<b>18</b>	<b>72</b>
2.1	OX-02.01	Nhà liên kế	55,87	55,87	100,00	2	111,75	2,00		
2.2	OX-02.02	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.3	OX-02.03	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.4	OX-02.04	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.5	OX-02.05	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.6	OX-02.06	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.7	OX-02.07	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.8	OX-02.08	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.9	OX-02.09	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.10	OX-02.10	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.11	OX-02.11	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		



2.12	OX-02.12	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.13	OX-02.13	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.14	OX-02.14	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.15	OX-02.15	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.16	OX-02.16	Nhà liên kế	57,87	57,87	100,00	2	115,75	2,00		
2.17	OX-02.17	Nhà liên kế	57,77	57,77	100,00	2	115,53	2,00		
2.18	OX-02.18	Nhà liên kế	56,88	56,88	100,00	2	113,76	2,00		
<b>3</b>	<b>OX-03</b>	<b>Nhóm nhà ở xã hội</b>	<b>1.046,00</b>	<b>1.046,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2</b>	<b>2.092,00</b>	<b>2,00</b>	<b>20</b>	<b>80</b>
3.1	OX-03.01	Nhà liên kế	58,00	58,00	100,00	2	116,00	2,00		
3.2	OX-03.02	Nhà liên kế	60,00	60,00	100,00	2	120,00	2,00		
3.3	OX-03.03	Nhà liên kế	60,00	60,00	100,00	2	120,00	2,00		
3.4	OX-03.04	Nhà liên kế	60,00	60,00	100,00	2	120,00	2,00		
3.5	OX-03.05	Nhà liên kế	58,00	58,00	100,00	2	116,00	2,00		
3.6	OX-03.06	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.7	OX-03.07	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.8	OX-03.08	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.9	OX-03.09	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.10	OX-03.10	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		

3.11	OX-03.11	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.12	OX-03.12	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.13	OX-03.13	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.14	OX-03.14	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.15	OX-03.15	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.16	OX-03.16	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.17	OX-03.17	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.18	OX-03.18	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.19	OX-03.19	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
3.20	OX-03.20	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
<b>4</b>	<b>OX-04</b>	<b>Nhóm nhà ở xã hội</b>	<b>761,01</b>	<b>761,01</b>	<b>100,00</b>	<b>2</b>	<b>1.522,02</b>	<b>2,00</b>	<b>15</b>	<b>60</b>
4.1	OX-04.01	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.2	OX-04.02	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.3	OX-04.03	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.4	OX-04.04	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.5	OX-04.05	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.6	OX-04.06	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.7	OX-04.07	Nhà liên kế	57,12	57,12	100,00	2	114,23	2,00		

4.8	OX-04.08	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.9	OX-04.09	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.10	OX-04.10	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.11	OX-04.11	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.12	OX-04.12	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.13	OX-04.13	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.14	OX-04.14	Nhà liên kế	50,00	50,00	100,00	2	100,00	2,00		
4.15	OX-04.15	Nhà liên kế	53,89	53,89	100,00	2	107,79	2,00		
<b>5</b>	<b>OX-05</b>	<b>Nhóm nhà ở xã hội</b>	<b>611,95</b>	<b>611,95</b>	<b>100,00</b>	<b>2</b>	<b>1.223,90</b>	<b>2,00</b>	<b>10</b>	<b>40</b>
5.1	OX-05.01	Nhà liên kế	67,45	67,45	100,00	2	134,90	2,00		
5.2	OX-05.02	Nhà liên kế	60,55	60,55	100,00	2	121,10	2,00		
5.3	OX-05.03	Nhà liên kế	60,55	60,55	100,00	2	121,10	2,00		
5.4	OX-05.04	Nhà liên kế	60,55	60,55	100,00	2	121,10	2,00		
5.5	OX-05.05	Nhà liên kế	60,55	60,55	100,00	2	121,10	2,00		
5.6	OX-05.06	Nhà liên kế	60,55	60,55	100,00	2	121,10	2,00		
5.7	OX-05.07	Nhà liên kế	60,55	60,55	100,00	2	121,10	2,00		
5.8	OX-05.08	Nhà liên kế	60,42	60,42	100,00	2	120,83	2,00		
5.9	OX-05.09	Nhà liên kế	60,39	60,39	100,00	2	120,78	2,00		

5.10	OX-05.10	Nhà liên kế	60,39	60,39	100,00	2	120,78	2,00		
<b>6</b>	<b>OX-06</b>	<b>Nhóm nhà ở xã hội</b>	<b>810,70</b>	<b>810,70</b>	<b>100,00</b>	<b>2</b>	<b>1.621,40</b>	<b>2,00</b>	<b>14</b>	<b>56</b>
6.1	OX-06.01	Nhà liên kế	57,12	57,12	100,00	2	114,25	2,00		
6.2	OX-06.02	Nhà liên kế	57,24	57,24	100,00	2	114,49	2,00		
6.3	OX-06.03	Nhà liên kế	57,37	57,37	100,00	2	114,73	2,00		
6.4	OX-06.04	Nhà liên kế	57,49	57,49	100,00	2	114,98	2,00		
6.5	OX-06.05	Nhà liên kế	57,61	57,61	100,00	2	115,22	2,00		
6.6	OX-06.06	Nhà liên kế	57,73	57,73	100,00	2	115,46	2,00		
6.7	OX-06.07	Nhà liên kế	57,85	57,85	100,00	2	115,71	2,00		
6.8	OX-06.08	Nhà liên kế	57,98	57,98	100,00	2	115,95	2,00		
6.9	OX-06.09	Nhà liên kế	58,10	58,10	100,00	2	116,20	2,00		
6.10	OX-06.10	Nhà liên kế	58,22	58,22	100,00	2	116,44	2,00		
6.11	OX-06.11	Nhà liên kế	58,34	58,34	100,00	2	116,68	2,00		
6.12	OX-06.12	Nhà liên kế	58,46	58,46	100,00	2	116,93	2,00		
6.13	OX-06.13	Nhà liên kế	58,57	58,57	100,00	2	117,14	2,00		
6.14	OX-06.14	Nhà liên kế	58,61	58,61	100,00	2	117,22	2,00		
<b>7</b>	<b>OX-07</b>	<b>Nhóm nhà ở xã hội</b>	<b>884,95</b>	<b>884,95</b>	<b>100,00</b>	<b>2</b>	<b>1.769,90</b>	<b>2,00</b>	<b>15</b>	<b>60</b>
7.1	OX-07.01	Nhà liên kế	58,78	58,78	100,00	2	117,57	2,00		

7.2	OX-07.02	Nhà liên kế	58,81	58,81	100,00	2	117,63	2,00		
7.3	OX-07.03	Nhà liên kế	58,84	58,84	100,00	2	117,69	2,00		
7.4	OX-07.04	Nhà liên kế	58,87	58,87	100,00	2	117,75	2,00		
7.5	OX-07.05	Nhà liên kế	58,91	58,91	100,00	2	117,81	2,00		
7.6	OX-07.06	Nhà liên kế	58,94	58,94	100,00	2	117,87	2,00		
7.7	OX-07.07	Nhà liên kế	58,97	58,97	100,00	2	117,93	2,00		
7.8	OX-07.08	Nhà liên kế	59,00	59,00	100,00	2	117,99	2,00		
7.9	OX-07.09	Nhà liên kế	59,03	59,03	100,00	2	118,05	2,00		
7.10	OX-07.10	Nhà liên kế	59,06	59,06	100,00	2	118,12	2,00		
7.11	OX-07.11	Nhà liên kế	59,09	59,09	100,00	2	118,18	2,00		
7.12	OX-07.12	Nhà liên kế	59,12	59,12	100,00	2	118,24	2,00		
7.13	OX-07.13	Nhà liên kế	59,15	59,15	100,00	2	118,30	2,00		
7.14	OX-07.14	Nhà liên kế	59,18	59,18	100,00	2	118,36	2,00		
7.15	OX-07.15	Nhà liên kế	59,21	59,21	100,00	2	118,42	2,00		
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.098,61</b>	<b>6.098,61</b>	<b>100,00</b>	<b>2</b>	<b>12.771,97</b>	<b>2,09</b>	<b>107</b>	<b>428</b>

#### 7.4.2. Khu công trình dịch vụ - công cộng

- Công trình thương mại: trung tâm thương mại bố trí tại lô DV-01.

+ Diện tích khu đất: 645 m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng: 80%.

+ Tầng cao xây dựng: 4 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 3,2 lần.

- Công trình y tế: bố trí tại lô CC -01.
- + Diện tích khu đất: 250,22m<sup>2</sup>.
- + Mật độ xây dựng: 80%.
- + Tầng cao xây dựng: 2 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.
- Công trình trường mẫu giáo: bố trí tại lô CC-02.
- + Diện tích khu đất: 380,41 m<sup>2</sup>.
- + Mật độ xây dựng: 60%.
- + Tầng cao xây dựng: 2 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.

**7.4.3. Khu công viên cây xanh:** Đất cây xanh nhóm ở và cây xanh công viên có diện tích 1.055,19m<sup>2</sup> chiếm 7,30% khu đất có ký hiệu từ CX-01 đến CX-04.

## **8. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

### **8.1. Nguyên tắc tổ chức không gian**

- Khu quy hoạch dân cư thấp tầng, bố cục tổng mặt bằng có sự kết hợp đồng bộ, phù hợp với định hướng quy hoạch và hài hòa với cảnh quan khu vực.
- Tận dụng tối đa các điều kiện tự nhiên, cảnh quan sẵn có của khu vực: Cải tạo mặt nước, tạo nhiều mảng xanh, bảo vệ môi trường cảnh quan, nâng cao chất lượng sống cho khu dân cư, đảm bảo việc phát triển bền vững trong tương lai.
- Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện địa hình và cảnh quan tự nhiên.
- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

### **8.2. Bố cục toàn khu**

- Khu quy hoạch là khu nhà ở thấp tầng với tầng cao tối đa 2 tầng. Hai dãy nhà liên kế thương mại với dãy ki ốt tầng tạo nên một trục cảnh quan, trục thương mại - dịch vụ dẫn vào khu công trình và được chốt chặn hướng nhìn bằng công trình trung tâm thương mại nằm ngay trung tâm làm điểm nhấn chính toàn khu. Các dãy nhà ở xã hội 1 tầng xung quanh vừa mang tính hợp lý trong việc quy hoạch sử dụng đất, vừa đảm bảo tính dễ tiếp cận cho người dân khu vực và khai thác tốt được các yếu tố về không gian, hướng nhìn.

### **8.3. Xây dựng các tuyến, điểm công trình tạo không gian kiến trúc cảnh quan**

- Công trình điểm nhấn trung tâm là khu thương mại 2 tầng với kiến trúc phù hợp văn hóa địa phương có các trục đường chính khu quy hoạch bao quanh, dễ dàng cho việc tiếp cận và tạo nên điểm nhấn nổi bật cho toàn khu.

- Trục cảnh quan chính của khu quy hoạch là trục đường chạy thẳng vào trung tâm thương mại, từ đó đầu nối với các đường giao thông chính khu quy hoạch tạo thành mạng lưới giao thông tổng thể toàn khu phân chia các khu chức năng khác tạo thành một tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa.

- Dọc theo các phía của công trình trung tâm thương mại, bố trí các dãy nhà ở xã hội thấp tầng (1 tầng) nhằm khai thác tối đa tầm nhìn đẹp về phía công trình điểm nhấn trung tâm.

- Tổ chức không gian các nhóm nhà ở sinh động với hệ thống cây xanh sân vườn cảnh quan, không gian vui chơi, nghỉ ngơi, tiện ích cộng đồng tạo môi trường sống chất lượng cho người dân.

- Hệ thống các công trình dịch vụ công cộng: nhà trẻ mẫu giáo, trạm y tế, trung tâm thương mại, cây xanh vườn hoa, sân chơi...Được phân bổ hợp lý, xây dựng thấp tầng, tạo không gian mở và hài hoà với kiến trúc khu nhà ở thấp tầng.

#### **8.4. Các yêu cầu về tổ chức, bảo vệ cảnh quan**

- Đối với các công trình thấp tầng (nhà ở thương mại và xã hội): yêu cầu có giải pháp thiết kế tạo nên đặc thù kiến trúc cho từng dãy phố, phù hợp với văn hóa địa phương và hài hòa cảnh quan khu vực.

- Các công trình công cộng, trường học xây dựng thấp tầng, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát. Tổ chức vườn, cây xanh và sân chơi trong trường học đủ diện tích theo quy định.

- Trong các khu vực xây dựng công trình công cộng, cần trồng nhiều cây xanh trong đó ưu tiên các loại cây tán rộng, lá dày và cao để che bóng mát.

- Các công trình kiến trúc phải được quan tâm tu bổ ngoại thất trong suốt quá trình sử dụng để không ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Không được phép coi nói hoặc phơi phóng ngoài mặt tiền công trình hoặc sử dụng các biển quảng cáo phản cảm, nhất là dọc theo các trục cảnh quan chính.

#### **9. Thiết kế đô thị**

- Công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch: Công trình điểm nhấn là Trung tâm thương mại với kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực và văn hóa địa phương.

- Quy hoạch tầng cao xây dựng công trình: Khu đất được quy hoạch là khu dân cư thấp tầng với loại hình nhà ở xã hội làm trọng tâm, bên cạnh đó là các công trình dịch vụ phục vụ dân cư với các công trình chức năng có tầng cao cụ thể như sau:

- + Nhà ở xã hội: 2 tầng.
- + Nhà ở thương mại: 3 tầng.
- + Công trình thương mại: 4 tầng.
- + Công trình y tế: 2 tầng.
- + Trường mẫu giáo: 2 tầng.

- Khoảng lùi công trình

+ Việc xác định khoảng lùi tối thiểu của công trình tuân thủ quy hoạch phân khu, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành đồng thời phù hợp với tính chất khu vực lập đồ án.

+ Với chức năng chính toàn khu là nhà ở xã hội nên diện tích lô đất ở đều nhỏ hơn 90m<sup>2</sup> theo QCVN 01: 2019 thì mật độ xây dựng thuận tối đa cho phép trên mỗi lô đất là 100%. Vì vậy các lô đất ở không đặt khoảng lùi để tăng hiệu quả sử dụng đất tối đa cũng như thuận tiện cho các phương án bố trí mặt bằng công trình kiến trúc.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

+ Đối với hình thức kiến trúc: Sử dụng hình thức phù hợp với văn hóa địa phương, ưu tiên sử dụng mái dốc ngói hoặc tôn để tạo được sự hài hòa với cảnh quang xung quanh và hình ảnh kiến trúc khu vực.

+ Đối với màu sắc kiến trúc: Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc phải phù hợp với tính chất và lịch sử khu đô thị, cảnh quan thiên nhiên khu vực, tập quán và sự thụ cảm của người bản địa về vật liệu, màu sắc.

- Hệ thống cây xanh mặt nước

+ Đối với hệ thống cây xanh: Sân tập thể thao và cây xanh cảnh quan được phân bố hợp lý và đảm bảo tiếp cận dễ dàng cho cư dân. Hệ thống cây xanh đường phố, vườn hoa, công viên sử dụng các chủng loại cây xanh đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

+ Đối với hệ thống mặt nước: Tôn tạo hệ thống mặt nước kênh N4-10-3 làm mặt nước cảnh quan chính cho khu quy hoạch.

## **10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **10.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông**

#### **10.1.1. Giải pháp quy hoạch**

- Hệ thống giao thông đường bộ đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân khu vực.

- Phát triển mạng lưới giao thông bền vững gắn liền với giữ gìn cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm, mỹ quan đô thị.

- Các trục giao thông bao gồm các tuyến đường nội bộ có lộ giới từ 9m đến 12,5m.

- Các đường nội bộ được quy hoạch theo mạng lưới ô cờ tạo thuận lợi cho giao thông và tiếp cận các lô phố.



- Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch được nghiên cứu kết nối với hệ thống giao thông khu vực và hiện hữu.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật được thiết kế phù hợp với QCXDVN 01: 2008 và QCXDVN 07: 2016.

- Mặt cắt đường được thống kê cụ thể trong bảng thống kê khối lượng đường giao thông.

- Các tuyến đường trong khu cụ thể như sau:

<b>BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH GIAO THÔNG</b>					
<b>Tên đường</b>	<b>Chiều dài (m)</b>	<b>Lộ giới (m)</b>			
		<b>Vĩa hè trái</b>	<b>Mặt đường</b>	<b>Vĩa hè phải</b>	<b>Tổng cộng</b>
Đường D1	71,612	2	7	0	9
Đường D2	125,84	1,5	7	1,5	10
Đường D3	71,93	1,5	7	4	12,5
	122,09	1,5	7	1,5	10
Đường N1	22,94	1,5	7	1,5	10
Đường N2	19,47	1,5	7	1,5	10
	30,00	9	7	1,5	17,5
Đường N3	46,65	1,5	7	1,5	10
<b>Tổng cộng</b>	<b>510,532</b>				

#### 10.1.2. Các yếu tố kỹ thuật:

Mạng lưới đường được thiết kế phù hợp với tính chất của cấp đường, tạo sự liên thông và thuận lợi về mặt giao thông chung cho cả khu vực.

##### a. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu

<b>TT</b>	<b>Tên chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Theo quy hoạch</b>
1	Tổng chiều dài đường	m	510,532
2	Tổng diện tích đường	m <sup>2</sup>	5.438,533
3	Bán kính bó vĩa	m	5,0m; 8m
4	Tốc độ thiết kế	km/h	20

5	Tải trọng trục thiết kế chung	tấn	10
---	-------------------------------	-----	----

**b. Kết cấu áo đường của các tuyến đường dự kiến như sau**

- Mặt đường cấp cao A2 (chiều dày dự kiến 300mm).
- Tải trọng thiết kế: Trục 2,5 tấn.
- Tải trọng khai thác: Trục 3,5 tấn.
- + Bê tông nhựa hạt mịn dày 50mm.
- + Lớp nhựa bám dính  $1\text{kg}/\text{m}^2$ .
- + Đá dăm loại 1 dày 250mm,  $E_{vl} = 280\text{Mpa}$ .
- + Lớp vải địa kỹ thuật TS40.
- + Nền đường đắp cát, đầm nén đạt  $K \geq 0,98$ ,  $E_{vl} = 34\text{MPa}$ .

**c. Kết cấu vỉa hè dự kiến như sau**

- Chiều cao bó vỉa: 15 cm.
- Mặt hoàn thiện vỉa hè bằng Gạch Terrazo.
- Bán kính trệnh lề với các góc giao lộ  $R_{\min} = 5,0\text{m}$  tạo sự êm thuận và thuận tiện khi quay xe tại các góc giao lộ.

**10.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa**

**10.2.1. Quy hoạch cao độ nền**

- San nền cần tuân thủ cốt cao độ san nền xây dựng đã quy định, thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy an toàn, thuận tiện.
- Cao độ hiện trạng (sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do công ty Cổ phần Địa chính Tây Ninh lập), cao độ hoàn thiện nền đường được đánh dốc từ (16,100 - 16,800).

BẢNG KHỐI LƯỢNG SAN LẤP											
STT (Ô)	Cao độ				Cao độ thiết kế				Chênh cao	diện tích	khối lượng san lấp
	1	2	3	4	1	2	3	4			
1	14,88	14,73	14,81		15,8	15,8	15,8		0,993	133,5	132,6
2	14,73	14,81	13,83		15,8	15,8	15,8		1.343	201	270
3	14,81	13,83	13,82		15,8	15,8	15,8		1.647	253,7	417,8
4	13,83	13,82	13,84		15,8	15,8	15,8		1.970	120,8	238
5	13,82	13,84	14,52	14,56	15,8	15,8	15,8	15,8	1.615	243,2	392,8
6	14,25	14,18	14,08	14,18	15,8	15,8	15,9	15,9	1.678	307	515
7	14,18	14,02	14,08		15,8	15,8	15,8		1.707	56,5	96,4
8	14,02	14,03	13,95	14,08	15,8	15,8	15,9	15,8	1.805	363,5	656,1
9	14,52	14,56	14,03		15,8	15,8	15,8		1.430	76,2	109
10	14,03	14,19	14,01	14,11	15,8	15,8	15,8	15,9	1.740	284,6	495,2
11	14,18	14,18	14,18		15,9	15,9	15,9		1.720	56,7	97,5

12	14,18	14,08	13,95	14,18	15,9	15,8	15,9	15,9	1.778	400	711
13	14,12	14,03	14,11	13,76	15,9	15,8	15,9	15,9	1.870	400	748
14	14,11	14,01	14,02		15,8	15,9	15,9		1.820	19,7	35,9
15	14,21	14,18	14,18	14,31	15,9	15,9	15,9	16	1.705	3 58,6	611,4
16	14,18	14,12	13,76	14	15,9	15,9	15,9	16	1.910	400	764
17	13,76	14,11	14,02	13,86	15,9	15,9	15,9	16	1.988	284,6	565,6
18	14,21	14,31	13,89		16	16	16		1.863	62,4	116,3
19	14,31	14,18	14	13,86	16	15,9	16	16,1	1.913	400	765
20	13,82	13,76	13,86	13,79	16	15,9	16	16	2.168	400	867
21	13,86	14,04	14,04		16	16	16		2.020	19,2	38,8
22	14,31	13,86	14,71	14,6	16	16	16,1	16,1	1.680	363,4	610,5
23	13,86	14	13,79	13,81	16	16	16	16,1	2.160	400	864
24	13,79	13,86	14,04	14,01	16	16	16,1	16,1	2.125	300,8	639,2
25	14,6	14,71	14,67		16,1	16,1	16,1		1.440	68,6	98,8
26	14,71	13,86	13,81	14,14	16,1	16	16,1	16,1	1.945	400	778
27	13,81	13,79	14,04	14,81	16,1	16	16,1	16,1	1.963	400	785
28	14,01	14,04	14,04		16,1	16,1	16,1		2.070	16,8	34,8
29	14,67	14,71	14,14	13,88	16,1	16,1	16,2	16,1	1.775	368	653,2
30	14,14	13,81	14,81	13,82	16,1	16,1	16,1	16,2	1.980	400	792
31	14,81	14,04	14,01	13,82	16,1	16,1	16,2	16,2	1.980	297,3	588,7
32	14,32	13,88	14,44		16,1	16,2	16,1		1.920	74,6	143,2
33	13,88	14,14	13,82	13,73	16,2	16,1	16,2	16,2	2.283	400	913
574	14,81	13,82	14,11	13,82	16,2	16,1	16,2	16,2	2.035	400	814
35	13,82	14,01	14,01		16,2	16,2	16,2		2.253	15,4	34,7
36	14,44	13,88	13,73	13,88	16,2	16,2	16,2	16,3	2.243	371	832
37	13,73	13,82	14,11	13,98	16,2	16,2	16,2	16,3	2.315	400	926
38	14,11	13,82	13,74	13,74	16,2	16,2	16,3	16,3	2.398	289	692,9
39	13,88	13,94	13,94		16,3	16,3	16,3		2.380	78,7	187,3
40	13,88	13,73	13,98	13,76	16,3	16,2	16,3	16,3	2.438	400	975
41	13,98	14,11	13,74	13,78	16,3	16,2	16,3	16,3	2.373	400	949
42	13,74	13,74	13,74		16,3	16,3	16,3		2.560	9,5	24,3
43	13,94	13,88	13,76	13,82	16,3	16,3	16,3	16,4	2.475	373,4	924,2
44	13,76	13,98	13,78	14,02	16,3	16,3	16,3	16,4	2.440	400	976
45	13,78	13,74	13,74	14	16,3	16,3	16,3	16,4	2.510	253,6	636,5
46	13,94	13,82	13,97		16,3	16,4	16,4		2.457	82,8	203,4
47	13,82	13,76	14,02	13,77	16,4	16,3	16,4	16,4	2.533	400	1013
48	14,02	13,78	14	14,77	16,4	16,3	16,4	16,4	2.233	400	893
49	14,77	14	14,09		16,4	16,4	14,69		1.543	202	311,8
50	13,97	13,82	13,77	14,09	16,4	16,4	16,5	16,5	2.538	375,7	953,3
51	13,77	14,02	14,77	13,73	16,4	16,4	16,5	16,5	2.378	400	951
52	13,73	14,77	14,09	14,07	16,5	16,4	16,5	16,5	2.310	295,1	681,7
53	14,01	14,01	14,27		16,5	16,5	16,5		2.403	86,8	208,6
54	14,27	14,01	14,12		16,5	16,5	16,5		2.367	71	168
55	14,09	13,77	13,73	14,12	16,5	16,5	16,4	16,4	2.523	353	890,4
56	14,07	14,07	14,07		16,5	16,5	16,5		2.430	33,8	82,1

- Trừ khối lượng đất con kênh :  $496,60 \times 1,8 = 893,88 \text{ m}^3$ .
- Tổng khối lượng san lấp thực tế của khu vực:  $(29.872,0 + 4.333,44) \times 1,32 - 893,88 = 44.257,3 \text{ m}^3$ .

### 10.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa của Khu dân cư được thiết kế phù hợp với quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa chung của khu vực. Hệ thống thoát nước toàn bộ khu dân cư được đầu tư xây dựng mới đảm bảo vệ sinh môi trường và độc lập với hệ thống nước thải.

- Hướng thoát nước chính toàn khu vực: tập trung thoát trực tiếp ra hệ thống thoát nước D800 trên tuyến đường D1 sau đó thoát ra bên ngoài thông qua 1 cửa xả đặt tại kênh KT - 01 phía trước dự án.

- Hệ thống mạng lưới cống thoát nước mưa được vạch tuyến trên cơ sở bám sát địa hình thiết kế trên các trục giao thông nhằm đảm bảo cống thoát nước theo nguyên tắc tự chảy và giảm khối lượng phải đào lấp cống, các tuyến cống được tính toán đảm bảo độ dốc đặt cống tối thiểu là  $i \geq 1/d$ .

- Kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn công P = 5 năm.

- Đối với các trục đường có vỉa hè nhỏ hơn 3,0m bố trí cống thoát nước mưa dưới lòng đường, sử dụng cống chịu tải trọng H30. Chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,8m.

- Khối lượng cống thoát nước mưa: (Bảng sau).

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Cống D300-H30	308	m
2	Cống D400-H30	152	m
3	Cống D600-H30	176	m
4	Cống D800-H30	90	m
5	Hố ga B1 : 900*900	37	Cái
6	Hố ga B2 : 1200*1200	9	Cái
7	Hố ga B3 : 1400*1400	16	Cái
8	Hố ga B4 : 1600*1600	6	Cái
9	Cửa xả	1	Cái
10	Xây dựng cống hộp đôi 1,6m*1,6m	148	m

### 10.3. Quy hoạch cấp nước:

- Thiết kế hệ thống cấp nước nằm trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có nghiên cứu kết nối các khu vực lân cận xung quanh phù hợp quy hoạch chung khu vực và điều chỉnh để phù hợp theo yếu tố kinh tế kỹ thuật.

- Khối lượng cấp nước: (Bảng sau)

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Ống HDPE D15	10	m
2	Ống HDPE D40	17	m
3	Ống HDPE D110	1080	m
4	Hố van xả khí V25	1	Cái
5	Hố van khóa V110	10	Cái
6	Hố van xả cạn V40	1	Cái
7	Hố van tổng V110	1	Cái
8	Trụ tưới cây	5	Cái
9	Trụ cứu hỏa	7	Cái

#### 10.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc

- Nguồn điện 22kV sẽ được lấy từ đường dây trung thế hiện hữu trên dọc tuyến đường giao thông hiện hữu phía trước dự án.

- Nguồn sáng sử dụng đèn LED để chiếu sáng đường giao thông và sử dụng bóng LED để chiếu sáng trang trí.

- Hệ thống cáp thông tin liên lạc của dự án dự kiến sẽ đấu nối với hạ tầng cáp thông tin bên ngoài nằm trên tuyến đường Đất Sét Bến Củi.

- Khối lượng chính hạng mục cấp điện và chiếu sáng:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
<b>A</b>	<b>HỆ THỐNG HỐ GA VÀ ỐNG NGẦM LUÔN CẤP ĐIỆN HẠ THỂ</b>		
<b>1</b>	<b>Hệ chiếu sáng</b>		
1.1	Ống ngầm HDPE D40/50	m	650
<b>2</b>	<b>Hệ cấp nguồn</b>		

2.1	Ống ngầm HDPE D200/250 luôn cấp trung thế	m	80
2.2	Ống ngầm HDPE D250/295 luôn cấp hạ thế	m	40
2.3	Ống ngầm HDPE D100/130 luôn cấp hạ thế	m	520
2.4	Hố ga điện 1200Dx1200Rx1200C	cái	2
2.5	Hố ga điện 800Dx800Rx1000C	cái	10
2.6	Đào đất đặt ống	m <sup>3</sup>	352
2.7	Phụ kiện vật tư phụ	lô	1
<b>3</b>	<b>Hệ thống thông tin liên lạc</b>		
3.1	Ống ngầm HDPE D65/85 luôn cấp thông tin đầu nối	m	80
3.2	Ống ngầm HDPE D40/50 luôn cấp thông tin phân phối	m	520
<b>B</b>	<b>THIẾT BỊ TRẠM/MÁY PHÁT/ THÔNG TIN LIÊN LẠC</b>		
<b>1</b>	<b>Hệ thống điện</b>		
1.1	Trạm biến áp 630kVA 3 pha 22/0,4kV	máy	1
1.2	Tủ trung thế	tủ	1
1.3	Tủ hạ thế MSB	tủ	1
1.4	Tủ phân phối	tủ	16
<b>2</b>	<b>Thông tin liên lạc</b>		
2.1	Tủ Rack 64U	tủ	1
2.2	Tủ IDF 24U	tủ	16
2.3	Phụ kiện vật tư phụ	lô	1
<b>C</b>	<b>HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG TỔNG</b>		

	THẺ		
1	Đèn chiếu sáng bóng Led 80W	kim	25
2	Trụ đèn thép côn tròn cao 8m	m	25
3	Cần đèn thép côn tròn vưon 1,5m	m	25
4	Cáp ngầm chiếu sáng 4x10mm <sup>2</sup> Cu/XLPE/PVC +E/10mm <sup>2</sup> Cu/PVC	m	650
5	Cáp lên đèn 2Cx2.5mm <sup>2</sup> Cu/XLPE/PVC+E/2.5mm <sup>2</sup> Cu/PVC	m	250
6	Tủ chiếu sáng đèn đường	tủ	1
7	Chi phí lắp đặt và vật tư phụ.	lô	1

### 10.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng biệt với nước mưa.
- Nguồn gây ô nhiễm là nước thải sinh hoạt từ các công trình và các công trình công cộng.
- Hệ thống hồ chờ kết nối: tại mỗi ô phố, công trình để khai thác sau này có ban quản lý giám sát, do vậy việc thu gom nước thải nội bộ trong mỗi ô phố, công trình có thể tổ chức đồng bộ, không chồng chéo nhau giữa các block nhà và cho tập kết về một vài điểm xung quanh ô phố, công trình đó. Và để hạn chế tốt chiều dài tuyến cống dẫn nước thải và thuận tiện cho việc quản lý, mỗi ô phố, công trình chỉ nên bố trí 01 điểm kết nối (hồ thu). Đối với các ô phố, công trình có diện tích lớn, xem xét bố trí 02 điểm kết nối.
- Khối lượng hệ thống thoát nước thải:

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Ống D90	5	m
2	Ống D225	650	m
3	Ống D315	90	m
4	Hố ga A1 : 900*900	40	Cái
5	Hố ga A2 : 1200*1200	11	Cái
6	Hố ga A3 : 1400*1400	9	Cái

7	Hồ ga A4 : 1600*1600	1	Cái
8	Bể xử lý nước thải 210m <sup>3</sup> /ngđ	1	Cái
7	Bơm chìm thoát nước Bơm chìm thoát nước Q= 10(l/s) , H=10m	2	Cái

### 10.6. Rác thải sinh hoạt

#### - Phân loại rác tại nguồn

+ Rác thải sinh hoạt trước khi được đưa đi xử lý, cần được phân loại ngay tại hộ gia đình. Cách nhận biết: Rác hữu cơ dễ phân hủy là các loại rác dễ bị thối rữa trong điều kiện tự nhiên sinh ra mùi hôi thối như: các loại thức ăn thừa, hư hỏng (rau, cá chết...), vỏ trái cây,....., rác thải khó phân hủy được chia làm 2 loại đó là rác tái chế và không tái chế. Rác tái chế là các loại rác có thể sử dụng lại nhiều lần trực tiếp hoặc chế biến lại như: giấy, bìa các tông, kim loại (khung sắt, nhôm...), các loại nhựa (vỏ chai, đồ nhựa gia dụng)... Còn lại các loại rác không tái chế là phần thải bỏ.

#### - Phương pháp thu gom rác thải

+ Thu gom rác hữu cơ dễ phân hủy: thu gom riêng vào vật dụng chứa rác để tận dụng làm phân compost (tại gia đình hoặc đưa đến nhà máy xử lý chế biến tập trung thành phân compost).

+ Thu gom rác khó phân hủy: Rác tái chế được tách riêng và đựng trong túi nilon hoặc túi vải để bán lại cho cơ sở tái chế. Rác không tái chế là các thành phần rác không có khả năng tái chế sẽ được thu gom, đựng trong dụng cụ chứa rác tại gia đình và đưa đến điểm tập kết để xe chuyên dụng đến vận chuyển đưa đi xử lý tại các khu xử lý rác thải tập trung theo quy định.

+ Dụng cụ chứa rác là các thùng rác chuyên dùng hoặc tận dụng các vật dụng có sẵn ở gia đình như thùng, sọt, bao tải, túi nilon,.....

### 11. Đánh giá môi trường chiến lược

Tây Ninh nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là cửa ngõ quan trọng nối liền Thành phố Hồ Chí Minh với thủ đô Phnom Penh, Vương quốc Campuchia, có tuyến đường huyết mạch Xuyên Á, là cơ sở kết nối phát triển kinh tế - xã hội các địa phương.

#### a. Mục tiêu phát triển

- Xây dựng Tây Ninh cơ bản trở thành một tỉnh công nghiệp vào năm 2020 với hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội tương đối hiện đại và đồng bộ, gắn liền với sự phát triển kết cấu hạ tầng của Vùng đô thị thành phố Hồ Chí Minh và



toàn Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Nâng cao tiềm lực và sức cạnh tranh của toàn nền kinh tế, hội nhập thành công, nắm bắt những cơ hội thuận lợi do hội nhập kinh tế quốc tế mang lại nhằm phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững.

- Duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh và bền vững, tạo chuyển biến mạnh về tốc độ phát triển, hiệu quả và sức cạnh tranh của nền kinh tế; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; không ngừng cải thiện nâng cao đời sống nhân dân; giữ vững ổn định chính trị và trật tự an toàn xã hội; tạo tiền đề để đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa nhằm thực hiện thành công mục tiêu đề ra.

- Trong đó Việc nâng cao cải thiện đời sống là nhu cầu cấp bách đặt lên hàng đầu cần đáp ứng nhu cầu nhà ở, nâng cao chất lượng, điều kiện sống của các tầng lớp dân cư trên địa bàn tỉnh.

- Thực hiện có hiệu quả các cơ chế, chính sách về phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh; trong đó, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng chính sách, nhất là các khu vực đô thị, khu vực dân cư tập trung.

- Phát huy và nâng cao hiệu quả khai thác tiềm năng của đất đai; thúc đẩy sự phát triển nhanh, đồng bộ và ổn định của thị trường bất động sản.

- Triển khai có hiệu quả lộ trình phát triển nhà ở thương mại tại các khu vực đô thị theo quy hoạch được phê duyệt; đồng thời, phát triển nhà ở thương mại tại các khu vực có điều kiện.

- Nâng cao năng lực, hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở, kiện toàn tổ chức bộ máy và hoàn thiện các quy chế về quản lý nhà ở phù hợp với yêu cầu quản lý nhà, quản lý xây dựng, quản lý đô thị.

- Hoàn thành tốt việc hỗ trợ nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị và hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng và nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội khác.

- Phát triển nhà ở theo dự án, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, ưu tiên phát triển nhà ở tại địa bàn 03 đô thị: Thành phố Tây Ninh, thị xã Hòa Thành, thị xã Trảng Bàng, đồng thời từng bước đầu tư phát triển nhà ở cho các khu vực khác.

#### **b. Phân đấu đạt chỉ tiêu dự kiến 2019**

- Chỉ tiêu diện tích  $m^2$  sàn nhà ở bình quân đầu người năm 2019.

- Phân đấu diện tích  $m^2$  sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 24,18  $m^2$ /người, trong đó:

+ Đô thị: 27,68  $m^2$ /người.

+ Nông thôn: 23,38  $m^2$ /người.

CHAU T. TAY

- Giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố xuống còn 4,50%; giảm tỷ lệ nhà bán kiên cố xuống còn 15,50%; tăng tỷ lệ nhà kiên cố lên khoảng 80%, xóa nhà ở tạm, đơn sơ.

- Dự kiến nhu cầu nhà ở năm 2019.

Stt	Đối tượng	Nhu cầu phát triển (m <sup>2</sup> sàn)	
		Giai đoạn 2016-2020	Năm 2019
I	Nhà ở xã hội	465.640	57.885
1	Nhà ở cho hộ nghèo	216.030	10.535
2	Nhà ở cho người có công với cách mạng	29.610	3.350
3	Nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị	70.000	14.000
4	Nhà ở cho công nhân	150.000	30.000
II	Nhà ở thương mại	215.857	93.000
III	Nhà ở phục vụ tái định cư	86.235	17.000
IV	Nhà ở dân tự xây	3.535.131	656.155
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.302.863</b>	<b>824.040</b>

## 12. Tiến độ thực hiện

+ Năm 2020: Hoàn thành thủ tục pháp lý.

+ Năm 2020 - 2021: Triển khai thi công xây dựng cơ sở hạ tầng. Triển khai thi công tiếp hạ tầng và xây dựng nhà.

+ Năm 2022: Triển khai thi công nhà và hoàn thành dự án

## 13. Hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

- Thuyết minh tổng hợp.

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

+ Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện chiếu sáng.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.

- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
- + Bản đồ hiện trạng môi trường.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ thiết kế đô thị.
- Bản đồ quy hoạch giao thông.
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm: . . .
- + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị.
- + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị.
- + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị.
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị.
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 bao gồm thuyết minh, bản vẽ.

**Điều 2.** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nam Phong tiến hành tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư Vạn Phát Hưng, tổ chức triển khai cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa, lập dự án đầu tư và triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nam Phong và Thủ trưởng các phòng, ngành huyện có liên quan căn cứ Quyết định thi hành kể từ ngày ký./. *Cg*

**Nơi nhận:**

- Lãnh đạo UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo VP và CVKT;
- Lưu: VT, VP. HĐND và UBND huyện.



Nguyễn Hoài Phương

