

Số: 2736/QĐ-UBND

Cù Lao Dung, ngày 03 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã An Thạnh 2,
huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CÙ LAO DUNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng
4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định
số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định một số nội
dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2015 của Chính
phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ
tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD;

Căn cứ Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban chấp
hành Trung ương về nông nghiệp, nông dân, nông thôn đến năm 2030, tầm nhìn
đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 263/QĐ-TTg ngày 22 tháng 02 năm 2022 của Thủ
tướng Chính phủ về “Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai
đoạn 2021 – 2025”;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 2307/BXD-QHKT ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới các cấp giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 09-NQ/TU ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Sóc Trăng về việc xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021 - 2025 tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc sửa đổi và ban hành hợp nhất Bộ Tiêu chí xã nông thôn mới, Bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao, Bộ tiêu chí huyện nông thôn mới quy định thị xã hoàn thành nhiệm vụ xây dựng nông thôn mới, Bộ tiêu chí huyện nông thôn mới nâng cao áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Hướng dẫn số 03/HĐ-BCĐUBND ngày 03 tháng 11 năm 2022 của Ban Chỉ đạo các Chương trình mục tiêu quốc gia tỉnh Sóc Trăng về việc thực hiện, đánh giá, công nhận đạt chuẩn xã nông thôn mới, xã nông thôn mới nâng cao trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, giai đoạn 2021-2025 thay thế có Hướng dẫn tạm thời số 34/HĐ-BCĐSN ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Ban Chỉ đạo các Chương trình mục tiêu quốc gia tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 3174/SXD-QHKT ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Quyết định số 1953/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2023 của UBND huyện Cù Lao Dung Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, Tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2024 Về việc giao dự toán vốn sự nghiệp ngân sách Trung ương bổ sung có mục tiêu năm 2024 thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới trên địa bàn huyện Cù Lao Dung (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2024 của UBND huyện Cù Lao Dung Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, Tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 1676/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung về việc điều chỉnh dự toán vốn sự nghiệp ngân sách Trung ương bổ sung có mục tiêu năm 2024 thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới trên địa bàn huyện Cù Lao Dung (đợt 1) đã giao tại Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung;

Căn cứ Công văn số 3174/SXD-QHKT ngày 25/11/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Căn Cứ Nghị quyết số 54/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân xã An Thạnh 2 về việc thông qua nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

Xét Đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 149/TTr-PKHTT ngày 03 tháng 12 năm 2024 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

(Nội dung chi tiết đính kèm Quyết định này)

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Cù Lao Dung có trách nhiệm:

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành công bố quy hoạch, niêm yết bản vẽ quy hoạch tại Ủy ban nhân dân xã An Thạnh 2.
- Theo dõi, đôn đốc triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng Phòng Tài Chính – Kế hoạch, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kho bạc Nhà nước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Thạnh 2 và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký:

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- CT và các PCT UBND huyện;
- Các phòng, ban ngành huyện;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Văn Nguyễn

NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TRUNG TÂM XÃ AN THẠNH 2, HUYỆN CÙ LAO DUNG, TỈNH SÓC TRĂNG, TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo Quyết định số ²⁷³⁶ /QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung)

NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

1. Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

2. Quy mô, phạm vi và ranh giới khu vực lập quy hoạch

- Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc xã An Thạnh 2, nằm trong khu vực ấp Bình Du A và ấp Bình Du B:

* Ranh giới khu đất có tứ cận như sau:

+ Phía Đông: giáp đất ở và đất nông nghiệp;

+ Phía Tây: giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Nam: giáp đất ở và đất nông nghiệp;

+ Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp;

- Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch: khoảng 48ha.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết.

3.1. Xác định mục tiêu của quy hoạch:

Việc lập Quy hoạch chi tiết trung tâm xã là căn cứ cho việc quản lý quy hoạch, xây dựng phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Tạo động lực phát triển kinh tế, xã hội, nhằm đảm bảo đẩy mạnh phát triển theo hướng đầu tư xây dựng mới, đồng bộ. Hình thành khu vực quy hoạch cùng với các công trình điểm nhấn mang tính đặc trưng để tạo ra những thay đổi về không gian kiến trúc, cảnh quan cho khu vực.

3.2. Tính chất.

- Là nơi tập trung các công trình hành chính, thương mại, dịch vụ. . . của xã.

- Là khu vực có dân cư sinh sống tập trung đông.

- Là xã nông thôn nâng cao.

3.3. Dự báo quy mô dân số:

- *Luận chứng về dự báo quy mô dân số:* căn cứ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD, đối với điểm dân cư nông thôn, đất xây dựng công trình nhà ở từ ≥ 25 m²/người, khu vực lập quy hoạch có diện tích 48 ha, nên dân số dự kiến khoảng 4.000 người là phù hợp theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng.



4. Tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Tuyến, trục và không gian chủ đạo:

a. Các trục đường chính.

- Đường tỉnh 933B là tuyến trục chính nối liền khu trung tâm xã đến thị trấn Cù Lao Dung, xã An Thạnh 3. Dọc theo tuyến đường bố trí các công trình hành chính và công cộng như Ủy ban nhân dân xã, khu văn hóa, khu ở cải tạo chỉnh trang tạo thành trục hành chính của khu vực.

- Tuyến đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1) là trục đường kết hợp yếu tố sông nước khi nằm cặp kênh thủy lợi làm nổi bật nét đặc trưng sông nước. Bên cạnh đó, tuyến đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1) còn kết hợp với công viên cây xanh vừa tạo cảnh quan vừa cải thiện môi trường trong lành cho khu vực.

- Trục đường GTNT Rạch Lớn 1, đường GTNT Rạch Lớn 2, đường GTNT Rạch Bà Chủ, đường GTNT Xóm Bẫy, đường GTNT Ông Lâm, đường GTNT Xóm Mới, đường GTNT Bình Du, đường D1, đường D2, đường N1, đường N2 là những trục giao thông phục vụ khu ở hiện trạng và các khu ở mới với hàng cây xanh dọc theo tuyến đường tạo mỹ quan cho trung tâm xã, kết hợp yếu tố sông nước làm nổi bật nét đặc trưng vùng miền.

Các nhóm ở được bố trí trên cơ sở khung phát triển của khu vực; các công trình và không gian tiện ích được gắn kết tạo với bán kính phục vụ phù hợp tạo thành các khu vực không gian ở tiện nghi, đảm bảo tính gắn kết với tổng thể, đáp ứng yêu cầu môi trường sống hiện đại, thân thiện với môi trường, cảnh quan và tiện nghi.

Tất cả các khu chức năng đều được liên kết với nhau bằng các trục hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan, đảm bảo nhu cầu sử dụng.

b. Các không gian mở đô thị:

- Khu Công viên cây xanh trung tâm góp phần tăng mỹ quan khu vực, là lá phổi xanh cho khu ở, có giá trị to lớn trong việc cải tạo vi khí hậu cho khu vực.

- Các không gian phục vụ công cộng, các không gian cho hoạt động thể thao cũng như thư giãn được bố trí ngay mép ranh trung tâm, góp phần tăng chất lượng cuộc sống cho người dân.

- Khu cảnh quan dọc các trục đường chính kết hợp với các công trình kiến trúc có tính biểu tượng, văn hóa, thẩm mỹ: định hướng trồng cây theo tuyến kết hợp với các mảng xanh làm tăng khả năng điều hòa vi khí hậu của khu vực. Với việc tăng cường trồng cây hai đường, cho phép các dải thực vật xen kẽ len lỏi vào khu ở. Hệ thống cây xanh, cảnh quan, v.v... được thiết kế theo nguyên tắc hỗ trợ cho các công trình. Khuyến khích tổ chức các loại cây điển hình, truyền thống của vùng miền.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất được nghiên cứu trên cơ sở cơ cấu quy hoạch. Trong ranh giới nghiên cứu Quy hoạch chi tiết trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích khoảng 480.000m².

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	HT	ĐẤT CÔNG TRÌNH HIỆN TRẠNG, CẢI TẠO, CHỈNH TRẠNG	62.246	12,97
2	ONT	ĐẤT Ở NÔNG THÔN	214.343	44,65
3	HH	ĐẤT HỖN HỢP	17.304	3,60
4		ĐẤT CÔNG CỘNG	19.281	4,02
	CQ	<i>Đất xây dựng trụ sở cơ quan</i>	5.292	1,10
	YT	<i>Đất Y tế</i>	766	0,16
	GD	<i>Đất giáo dục</i>	12.838	2,67
	GD-01	<i>Trường mầm non Sơn Ca</i>	3.313	
	GD-02	<i>Trường tiểu học An Thạnh 2A</i>	3.404	
	GD-03	<i>Trường THCS An Thạnh 2</i>	6.121	6,121
	VH	<i>Đất văn hóa</i>	1.000	0,21
	BD	<i>Đất bưu điện</i>	150	0,03
5		ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO	12.339	2,57
	CX-CV	<i>Đất Công viên, Cây xanh</i>	8.972	1,87
	CX-CL	<i>Đất Cây xanh cách ly</i>	3.367	0,70
6		ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH	2.195	0,46
	QS	<i>Đất Quốc phòng</i>	195	0,04
	CA	<i>Đất An ninh</i>	2.000	0,42
7		ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	121.824	25,38
		<i>Đất giao thông</i>	120.742	25,15
	HTKT	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	1.081	0,23
8		ĐẤT SÔNG NGÒI, KÊNH RẠCH, SUỐI VÀ MẶT NƯỚC CHUYÊN DÙNG	30.468	6,35
TỔNG			480.000	100,0

4.3. Chỉ tiêu sử dụng đất các khu chức năng:

a. Đất xây dựng trụ sở cơ quan:

- Trụ sở Đảng ủy – UBND xã, ký hiệu CQ với diện tích 5.292m². Nằm giáp Đường tỉnh 933B.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Khoảng lùi là 2m với các hạng mục phụ: hàng rào, nhà bảo vệ (nếu có).

+ Khoảng lùi là: 10m đối với công trình chính.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt.

- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè.

- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,9\text{m}$.

b. Đất Y tế:

- Trạm Y tế xã, ký hiệu YT, với diện tích 766m². Nằm giáp Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Khoảng lùi là 2m với các hạng mục phụ: Hàng rào, nhà bảo vệ (nếu có).

+ Khoảng lùi là 10m đối với công trình chính.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;

- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;

- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,9\text{m}$.

c. Đất công trình trường học:

Trường học, ký hiệu GD với diện tích 12.839 m^2 được bố trí trên các trục đường thuận tiện cho việc đi lại và đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu.

- Trường Mầm non Sơn Ca, ký hiệu GD-01 với diện tích 3.313m^2 . Nằm giáp đường tỉnh 933B.

- Trường tiểu học An Thạnh 2A, ký hiệu GD-02 với diện tích 3.404m^2 . Nằm giáp đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Trường THCS An Thạnh 2, ký hiệu GD-03 với diện tích 6.121m^2 . Nằm giáp đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình giáo dục là 30%.

- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Công - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;

- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu $0,3\text{m}$ so với cao độ vỉa hè;

- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,9\text{m}$.

d. Đất công trình Văn hóa:

Bao gồm các khu đất xây dựng các công trình văn hóa tại địa phương:

- Nhà Văn hóa xã, ký hiệu VH, với diện tích 1.000m^2 . Nằm giáp Đường tỉnh 933B.

- Bao gồm hạng mục xây dựng các công trình như: Nhà điều hành, hội trường, thư viện, phòng chức năng, bãi xe, sân chơi TDTT,...

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

- + Khoảng lùi là 2m với các hạng mục phụ: Hàng rào, nhà bảo vệ (nếu có).

+ Khoảng lùi là 10m đối với công trình chính.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt.

- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè.

- Chiều cao thông thủy tầng 1: Do đặc thù công trình, sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

e. Đất Bru chính viễn thông:

- Bru điện xã, ký hiệu BD, với diện tích 150 m². Nằm giáp Đường tỉnh 933B.

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: 2m.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt.

- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè.

- Chiều cao thông thủy tầng 1: ≥ 3,9m.

f. Đất công trình hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang:

Bao gồm các khu đất có ký hiệu HT, với tổng diện tích 62.246m².

- Khu hiện trạng cải tạo, chỉnh trang chủ yếu nằm dọc theo các tuyến đường như Đường tỉnh 933B, Đường GTNT Rạch Lớn 1, Đường GTNT Rạch Lớn 2, Đường GTNT Rạch Bà Chủ, Đường GTNT Ông Lâm. Những khu vực này là khu dân cư hiện trạng hoặc xây dựng mới kết hợp chỉnh trang nông thôn nên có nhiều loại hình nhà ở khác nhau (như: nhà phố, nhà ở liên kế, biệt thự, nhà ở kết hợp các chức năng khác, v.v...) và các công trình dân dụng khác của xã (như công trình dịch vụ công cộng, hàng quán, cơ sở kinh doanh, trụ sở, văn phòng, các công trình dịch vụ, thương mại, các công trình dịch vụ phụ trợ khác được phép xây dựng trong khu dân dụng, v.v...).

- Định hướng đối với khu hiện trạng là cải tạo, chỉnh trang các công trình hiện có, đầu tư xây dựng mới các công trình phục vụ dân dụng mới góp phần chỉnh trang nông thôn theo quy hoạch (quản lý việc tuân thủ chỉ giới xây dựng các công trình, chỉnh trang về kiến trúc, v.v...), bổ sung và nâng cấp hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạn chế san lấp ao hồ, kênh mương (trường hợp cần thiết phải san lấp cần đầu tư hệ thống hạ tầng hoàn thiện đảm bảo khả năng tiêu thoát nước của khu vực), kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan đi đôi với kế thừa, khai thác các kiến trúc truyền thống, giữ gìn giá trị văn hóa đặc trưng.

Các công trình nhà ở xây dựng mới trong phần đất này phải tuân thủ các quy định theo bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

Đối với các công trình hiện trạng là loại công trình khác khuyến khích chủ đầu tư tự cải tạo chỉnh trang. Khi xây dựng mới cần đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Hạn chế xây dựng các công trình gây ô nhiễm môi trường, nhà máy, trung tâm giặt mổ gia súc - gia cầm,...

Tầng cao xây dựng: tối đa 06 tầng;

Khoảng lùi xây dựng công trình: phải tuân thủ các quy định theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;

Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;

Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;

Chiều cao thông thủy tầng 1: ≥ 3,9m.

g. Đất ở nông thôn:

Bao gồm các khu đất có ký hiệu ONT, với tổng diện tích 214.343m². Nằm trên các trục đường hiện hữu và quy hoạch mới như đường GTNT Xóm Mới Rạch Lớn (GD 1), đường GTNT Rạch Lớn 1, đường GTNT Rạch Lớn 2, đường GTNT Rạch Bà Chủ, đường GTNT Xóm Bãy, đường GTNT Ông Lâm, đường GTNT Xóm Mới, đường GTNT Bình Du, đường D1, đường D2, đường N1, đường N2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-01 có diện tích 11.018m². Nằm giáp tuyến Đường GTNT Rạch Lớn 1.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-02 có diện tích 15.358m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Rạch Lớn 1 và Đường D1.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-03 có diện tích 8.544m². Nằm giáp các tuyến Đường D1 và Đường GTNT Bình Du.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-04 có diện tích 6.040m². Nằm giáp các tuyến Đường D1, Đường GTNT Rạch Lớn 1 và Đường GTNT Bình Du.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-05 có diện tích 1.071m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Bình Du và Đường D1.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-06 có diện tích 19.620m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Rạch Lớn 1, Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1) và Đường D2 .

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-07 có diện tích 5.946m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Rạch Lớn 1, Đường D2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-08 có diện tích 8.733m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Rạch Lớn 2 và Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-09 có diện tích 1.952m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Rạch Lớn 2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-10 có diện tích 2.648m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường N3.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-11 có diện tích 7.940m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường N3 và Đường GTNT Rạch Bà Chủ.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-12 có diện tích 10.525m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Rạch Lớn 2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-13 có diện tích 17.144m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Rạch Bà Chủ và Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-14 có diện tích 23.357m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Rạch Bà Chủ và Đường GTNT Ông Lâm.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-15 có diện tích 2.874m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Ông Lâm.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-16 có diện tích 7.431m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Xóm Mới.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-17 có diện tích 23.328m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Xóm Mới và Đường GTNT Ông Lâm.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-18 có diện tích 25.589m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Xóm Mới và Đường GTNT Ông Lâm.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-19 có diện tích 554m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Xóm Mới và Đường D2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-20 có diện tích 3.129m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Xóm Mới và Đường D2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-21 có diện tích 2.238m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Xóm Mới.

- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Tầng cao xây dựng: tối đa 06 tầng;

- Khoảng lùi xây dựng công trình: phải tuân thủ các quy định theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt.

- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: Tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè.

- Chiều cao thông thủy tầng 1: ≥ 3,9m.

- Tầng hầm công trình được bố trí 01 tầng.

h. Đất Cây xanh, thể dục, thể thao:

**** Đất công viên, cây xanh:***

Bao gồm khu công viên trung tâm và các nhóm cây xanh phân tán (ký hiệu CX-CV) với tổng diện tích 8.972m².

- Khu đất Công viên, cây xanh ký hiệu CX-CV-01 có diện tích 8.681m². Nằm giáp tuyến Đường Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1), Đường GTNT Rạch Lớn 2 và Đường D2.

- Khu đất Công viên, cây xanh ký hiệu CX-CV-02 có diện tích 291m². Nằm giáp tuyến Đường D1, Đường N1.

Đối với công viên trung tâm ký hiệu CX-CV-01 đây là công viên giáp với kênh thủy lợi là công trình tạo điểm nhấn có ý nghĩa về cảnh quan và điều hòa không khí của trung tâm xã. Do đó, các chỉ tiêu xây dựng và hình thức kiến trúc được xác định phù hợp theo quy định và đáp ứng yêu cầu phát triển không gian của xã. Các chỉ tiêu cụ thể được triển khai trong các dự án chi tiết và do cấp thẩm quyền quyết định.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 5\%$;

- Đối với khu công viên cây xanh cho phép xây dựng các công trình chòi nghỉ, nhà điều hành-quản lý, nhà bảo vệ, trạm hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng phục vụ công cộng với mật độ xây dựng gộp không vượt quá 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: 2 m.

**** Đất cây xanh cách ly:***

Có ký hiệu CX-CL với diện tích 3.367m².

Thực hiện trồng cây xanh dọc theo các tuyến kênh thủy lợi, quản lý tuyến hành lang bảo vệ kênh. Bố trí cây xanh dọc bờ sông, kênh, kết hợp chòi nghỉ, không gian vui chơi giải trí phục vụ dân cư đô thị. Xây dựng kè mềm dọc theo sông, giảm diện tích bề mặt phủ cứng và thay thế bằng các vật liệu tự nhiên như đất, cỏ hoặc sỏi, qua đó nước mưa có thể tự thấm vào lòng đất, giải pháp khác có thể là xây dựng bề mặt phủ hở thoát nước để tăng hệ số thấm cho khu vực trung tâm, hạn chế ngập và giảm việc tăng nhiệt độ môi trường.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 5\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng (các công trình phụ trợ).

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

i. Đất Quốc phòng, an ninh:

- Ban chỉ huy quân sự xã, ký hiệu QS, với diện tích 195 m². Nằm giáp Đường tỉnh 933B.

- Công an xã, ký hiệu CA, xây dựng mới với diện tích đất 2.000 m². Nằm giáp Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Khoảng lùi là 2m với các hạng mục phụ: hàng rào, nhà bảo vệ (nếu có).

+ Khoảng lùi là: 10m đối với công trình chính.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Công - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt.

- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè.

- Chiều cao thông thủy tầng 1: do đặc thù công trình, sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

k. Đất Hạ tầng kỹ thuật:

* *Đất giao thông:* Bao gồm các tuyến đường giao thông đối ngoại và các tuyến đường đối nội trong khu đất quy hoạch, với diện tích 120.742 m².

* *Đất Hạ tầng kỹ thuật khác:*

- Trạm xử lý nước thải, ký hiệu HTKT, với diện tích 1.081m². Nằm giáp trực Đường D2.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 60\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: 2m

- Đối với khu xử lý nước thải khoảng cách an toàn môi trường tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, ≥ 15 m. (Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, trạm trung chuyển CTR và các công trình khác của nhà máy xử lý nước thải, không bố trí các công trình dân dụng khác).



- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu đất xây dựng công trình xử lý nước thải với chiều rộng $\geq 10\text{m}$.

- Hình thức kiến trúc theo đặc thù công trình.

1. Đất hỗn hợp:

Bao gồm các Khu đất ở hỗn hợp và xây dựng các khu chức năng khác (ký hiệu HH) với có diện tích 17.304 m^2 .

- Khu đất ở hỗn hợp ký hiệu HH-01 (tập kết nông sản) có diện tích 300m^2 . Nằm giáp các tuyến Đường tỉnh 933B, Đường N1.

- Khu đất ở hỗn hợp ký hiệu HH-02 có diện tích 6.493m^2 . Nằm giáp các tuyến Đường tỉnh 933B, Đường N1, Đường D1.

- Khu đất ở hỗn hợp ký hiệu HH-03 có diện tích 10.511m^2 . Nằm giáp các tuyến Đường tỉnh 933B, Đường Rạch Bà Chủ.

- Bao gồm hạng mục xây dựng các công trình như: nhà ở, ở kết hợp thương mại dịch vụ, xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng cơ sở y tế, xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, Xây dựng cơ sở thể dục thể thao (không tính đất xây dựng các công trình phục vụ cấp xã), xây dựng cơ sở kinh doanh văn hóa, xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, xây dựng các công trình sự nghiệp, công trình thương mại dịch vụ, các công trình hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn,...

- Mật độ xây dựng:

Đối với các công trình nhà ở, ở kết hợp thương mại dịch vụ xây dựng mới trong phần đất này phải tuân thủ các quy định theo bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Đối với các công trình là loại công trình khác khi xây dựng cần đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với công trình nhà ở riêng lẻ: 0m .

+ Đối với các công trình khác:

Khoảng lùi là 0m với các hạng mục phụ: hàng rào, nhà bảo vệ (nếu có).

Khoảng lùi là: 10m đối với công trình chính.

- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;

- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;
- Chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.
- Tầng hầm công trình được bố trí 01 tầng.

m. Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng:

- Diện tích 30.468 m²
- Giữ lại các kênh thủy lợi chính hiện hữu (kênh cặp Đường tỉnh 933B, rạch Bà Chủ, rạch Lớn), ngoài ra hạn chế tối đa việc sang lấp các kênh thủy lợi khác.
- Bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái tại địa phương. Một số tuyến kênh lớn được giữ lại và nạo vét thường xuyên để đảm bảo chức năng thoát nước trong trung tâm xã, cũng như kết hợp mảng xanh tạo nên trực cảnh quan làm tăng mỹ quan đô thị và cải thiện môi trường.
- Trong quá trình phát triển trung tâm xã, những kênh mương nhỏ mất vai trò tưới tiêu nông nghiệp, được xem xét thay đổi chức năng để sử dụng không gian hiệu quả hơn. Bên cạnh đó, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo hệ thống thoát nước cho trung tâm xã, được thực hiện và quản lý theo nhu cầu thực tiễn của địa phương.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông

a. Đường đối ngoại:

- Đường tỉnh 933B là đường trục chính đối ngoại của khu vực nghiên cứu quy hoạch, giúp nối liền khu trung tâm xã đến thị trấn Cù Lao Dung, xã An Thạnh 3. Mặt cắt 1-1 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, có kết cấu mặt đường nhựa, lộ giới 26m, lòng đường rộng 2x7m, giải phân cách giữa 2m, vỉa hè hai bên rộng 10m (2x5m=10m).

b. Đường đối nội:

- Đường GTNT Rạch Lớn 1, mặt cắt 2-2 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m (2x4,5m=9m).

- Đường GTNT Rạch Lớn 2, mặt cắt 2-2 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m (2x4,5m=9m).

- Đường GTNT Rạch Bà Chủ, mặt cắt 2-2 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m (2x4,5m=9m).

- Đường GTNT Xóm Bãy, là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 5m, trong đó lòng đường rộng 5m.



- Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1), mặt cắt 3-3 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$).

- Đường GTNT Ông Lâm, mặt cắt 2-2 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m ($2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$).

- Đường GTNT Xóm Mới, mặt cắt 3-3 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$).

- Đường GTNT Bình Du, mặt cắt 3-3 là đường quy hoạch mới, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$).

- Đường D1, mặt cắt 2-2 là đường quy hoạch mới, lộ giới 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m ($2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$).

- Đường D2, mặt cắt 3-3 là đường quy hoạch mới, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$).

- Đường N1, mặt cắt 3-3 là đường quy hoạch mới, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$).

- Đường N2, mặt cắt 3-3 là đường quy hoạch mới, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$).

Bảng thống kê hệ thống giao thông

STT	LOẠI ĐẤT	MẶT CẮT	LỘ GIỚI (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	VỈA HÈ (m)	GIẢI PHÂN CÁCH (m)
GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG MỞ RỘNG						
1	ĐƯỜNG TỈNH 933B	1 - 1	26	7-7	5 - 5	2,0
2	ĐƯỜNG GTNT RẠCH LỚN 1	2 - 2	16	7	4,5-4,5	-
3	ĐƯỜNG GTNT RẠCH LỚN 2	2 - 2	16	7	4,5-4,5	-
4	ĐƯỜNG GTNT RẠCH BÀ CHỦ	2 - 2	16	7	4,5-4,5	-
5	ĐƯỜNG GTNT XÓM BẦY	-	5	5	-	-
6	ĐƯỜNG GTNT XÓM	3 - 3	13	7	3 - 3	-

	MỚI RẠCH LỚN (GIAI ĐOẠN 1)					
7	ĐƯỜNG GTNT ÔNG LÂM	2 - 2	16	7	4,5- 4,5	-
8	ĐƯỜNG GTNT XÓM MỚI	3 - 3	13	7	3 - 3	-
GIAO THÔNG QUY HOẠCH MỚI						
9	ĐƯỜNG GTNT BÌNH DU	3 - 3	13	7	3 - 3	-
10	ĐƯỜNG D1	2 - 2	16	7	4,5- 4,5	-
11	ĐƯỜNG D2	3 - 3	13	7	3 - 3	-
12	ĐƯỜNG N1	3 - 3	13	7	3 - 3	-
13	ĐƯỜNG N2	3 - 3	13	7	3 - 3	-

5.2. San nền và thoát nước mưa:

a) San nền:

Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, khối lượng đào đắp ít, bảo đảm tính kinh tế.

Đảm bảo các khu đất nằm trong quy hoạch không bị ngập lụt, thoát nước nhanh.

Cập nhật sự biến động cao độ của khu vực trong 5 năm gần đây, chế độ thủy văn và các tuyến đường hiện trạng được đầu tư xây dựng trong thời gian gần đây trong khu vực lập quy hoạch không bị ngập úng. Cao độ đường Tỉnh 933B (2,40m - 2,65m mốc cao độ quốc gia), mực nước cao nhất sông Hậu trạm Đại Ngãi (trong 10 năm) năm 2019 +2,15m (mốc cao độ quốc gia), cao độ quy hoạch chung xã An Thạnh 2 (+2,2m mốc cao độ quốc gia),

+ Chọn cao độ san nền là +2,45m.

➔ Tùy theo thời điểm lập dự án phải nghiên cứu lại mực nước thủy văn để bố trí san nền cho hợp lý.

Hướng dốc san nền chủ đạo dốc ra Sông Hậu các kênh rạch hiện hữu.

San nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm, thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.



Độ dốc nền thiết kế = 0,1%.

Giải pháp san nền: do địa hình khu vực tương đối thấp nên phải tiến hành đắp nền đến cao độ xây dựng.

b) Thoát nước mưa

Trong khu quy hoạch hiện tại chưa có hệ thống thoát nước mưa, dự kiến xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải sinh hoạt

Nguyên tắc thiết kế: phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình san nền, kết hợp với công thoát nước dọc đường đảm bảo thoát nước dễ dàng, không gây ứ đọng úng ngập cục bộ.

Hướng thoát nước chính: thoát về phía sông Hậu và các kênh rạch hiện hữu.

Nước mưa mặt đường và từ các công trình được thu vào các giếng thu nước đặt ở trên vỉa hè, các tuyến cống được bố trí dọc theo hai bên các tuyến đường của khu quy hoạch.

5.3. Quy hoạch cấp điện, cấp nước:

a. Cấp nước:

Mạng lưới cấp nước được sử dụng là mạng hỗn hợp kết hợp mạng vòng và mạng cụt để đảm bảo cấp nước đến các lô đất.

Vì tính chất là khu trung tâm xã nên bố trí mạng lưới cấp nước dạng hỗn hợp đến từng lô nhà để thuận lợi cấp nước cho người dân.

Các tuyến ống cấp 1 đường kính 200mm nằm trên tuyến Đường Tỉnh 933B.

Các tuyến ống cấp 2 có đường kính từ 110mm nằm trên các tuyến giao thông.

b. Cấp điện:

Điện áp 380/220V

Dây dẫn: dùng cáp tiết diện: $3 \times 1 \text{Cx} 50 \text{mm}^2$

Các tuyến cáp 380/220V đi nổi trên cột điện dọc vỉa hè.

Cáp hạ thế đấu vào tủ điện phân phối bằng các đầu cáp thích hợp.

Tại tủ phân phối hạ thế lắp 1 bộ chống sét lan truyền và 1 bộ tiếp địa cho tủ.

Mỗi bộ tiếp địa gồm ít nhất 3 cọc. Cọc tiếp địa sử dụng loại thép mạ kẽm D16, dài 2,4m đóng sâu cách mặt đất trên 0,5m, mỗi cọc cách nhau trên 3m, đảm bảo điện trở tiếp đất không lớn hơn 1 Ωm . Dây tiếp địa sử dụng dây đồng trần 25mm^2 .

Các tủ điện phân phối hạ thế, đặt ngoài trời làm bằng vật liệu composite để đảm bảo an toàn.

5.4. Trạm xử lý:

Nước thải sau khi được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải nằm trên đường D2 có công suất 400m³/ngày - đêm. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ thải ra Rạch Lớn.

5.5. Vệ sinh môi trường

Rác thải sinh hoạt từ hộ gia đình, công trình công cộng và dịch vụ,... được bỏ tại các thùng nhựa kín chuyên dụng (các thùng nhựa kín chuyên dụng được bố trí trên các trục đường của toàn khu với khoảng cách 100m/thùng (tổng cộng có 56 thùng). Hàng ngày xe chuyên dụng sẽ thu gom và vận chuyển về bãi rác tập trung của thị trấn.



Số: 149/TTr- PKTHT

Cù Lao Dung, ngày 03 tháng 12 năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã An Thạnh 2,
huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Tiêu chuẩn Thiết kế quy hoạch xây dựng nông thôn TCVN 4454:2012;

Căn cứ Nghị quyết số 25/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc hội về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Nghị Quyết số 09-NQ/TU ngày 23/12/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Khóa XIV về việc xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025 tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương về nông nghiệp, nông dân, nông thôn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

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

Căn cứ Thông tư số 31/2009/TT-BXD ngày 10/9/2009 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc ban hành Tiêu chuẩn Quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-TTg ngày 11/10/2021 của Thủ tướng chính phủ về việc ban hành kế hoạch triển khai nghị quyết số 25/2021/QH15 ngày 28 tháng 7 năm 2021 của quốc hội về việc phê duyệt chủ trương đầu tư chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 263/QĐ-TTg ngày 22/02/2022 của thủ tướng chính phủ về “Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025”;

Căn cứ Quyết định số 320/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về huyện nông thôn mới; quy định thị xã, thành phố trực thuộc cấp tỉnh hoàn thành nhiệm vụ xây dựng nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về huyện nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của thủ tướng chính phủ về việc ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 919/QĐ-TTg ngày 01/08/2022 của thủ tướng chính phủ về “Phê duyệt Chương trình mỗi xã một sản phẩm”;

Căn cứ Quyết định số 922/QĐ-TTg ngày 02/08/2022 của thủ tướng chính phủ về “Phê duyệt Chương trình phát triển du lịch nông thôn trong xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025”;

Căn cứ Quyết định số 923/QĐ-TTg ngày 02/08/2022 của thủ tướng chính phủ về “Phê duyệt Chương trình khoa học và công nghệ phục vụ xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025”;

Căn cứ Quyết định số 924/QĐ-TTg ngày 02/08/2022 của thủ tướng chính phủ về “Phê duyệt Chương trình chuyển đổi số trong xây dựng nông thôn mới, hướng tới nông thôn mới thông minh giai đoạn 2021-2025”;

Căn cứ Quyết định số 925/QĐ-TTg ngày 02/08/2022 của thủ tướng chính phủ về “Phê duyệt Chương trình tăng cường bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm và cấp nước sạch nông thôn trong xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021 – 2025”;

Căn cứ Quyết định số 926/QĐ-TTg ngày 02/08/2022 của thủ tướng chính phủ về “Phê duyệt Chương trình nâng cao chất lượng, hiệu quả thực hiện tiêu chí an ninh, trật tự trong xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025”;

Căn cứ Công văn số 2307/BXD-QHKT ngày 27/6/2022 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới các cấp giai đoạn 2021- 2025;

Căn cứ Công văn số 3094/BXD-QHKT ngày 09/8/2022 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện một số nội dung thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021 – 2025;

Căn cứ Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 30/05/2022 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc ban hành Bộ tiêu chí về xã nông thôn mới và bộ tiêu chí về xã nông thôn mới nâng cao áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Công văn số 21/BCĐ-SNN-VPĐP ngày 15/03/2022 của Ban chỉ đạo các chương trình mục tiêu quốc gia, UBND tỉnh Sóc Trăng về việc đề xuất mức quy định cụ thể đối với một số tiêu chí và hướng dẫn thực hiện, đánh giá tiêu chí nông thôn mới các cấp (xã, huyện) ở các mức độ (đạt chuẩn, nâng cao) trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Công văn số 58/VPĐP-NV ngày 04/5/2022 của Văn phòng điều phối nông thôn mới, UBND tỉnh Sóc Trăng về việc tiếp tục phối hợp, rà soát đề xuất mức quy định cụ thể đối với một số tiêu chí và hướng dẫn thực hiện, đánh giá tiêu chí nông thôn mới các cấp (xã, huyện) ở các mức độ (đạt chuẩn, nâng cao) trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, giai đoạn 2021-2025;

Công văn số 2307/BXD-QHKT ngày 27/6/2022 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới các cấp giai đoạn 2021- 2025;

Căn cứ Công văn số 40/BCĐ-UBND ngày 12/07/2022 của Ban chỉ đạo các chương trình mục tiêu quốc gia về việc thực hiện “Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới năm 2022 tỉnh Sóc Trăng”;

Căn cứ Hướng dẫn số 03/HD-BCĐUBND ngày 03/11/2022 của Ban Chỉ đạo các Chương trình mục tiêu quốc gia tỉnh Sóc Trăng về thực hiện, đánh giá, công nhận đạt tiêu chí, công nhận đạt chuẩn và thu hồi quyết định công nhận đạt chuẩn xã nông thôn mới, xã nông thôn mới nâng cao trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1953/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND huyện Cù Lao Dung Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, Tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2024 Về việc giao dự toán vốn sự nghiệp ngân sách Trung ương bổ sung có mục tiêu năm

2024 thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới trên địa bàn huyện Cù Lao Dung (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 02/7/2024 của UBND huyện Cù Lao Dung Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, Tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 1676/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung về việc điều chỉnh dự toán vốn sự nghiệp ngân sách Trung ương bổ sung có mục tiêu năm 2024 thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới trên địa bàn huyện Cù Lao Dung (đợt 1) đã giao tại Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung;

Căn cứ Công văn số 3174/SXD-QHKT ngày 25/11/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Căn Cứ Nghị quyết số 54/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân xã An Thạnh 2 về việc thông qua nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chính như sau:

NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

1. Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

2. Quy mô, phạm vi và ranh giới khu vực lập quy hoạch

- Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc xã An Thạnh 2, nằm trong khu vực ấp Bình Du A và ấp Bình Du B:

* Ranh giới khu đất có tứ cận như sau:

+ Phía Đông: giáp đất ở và đất nông nghiệp;

+ Phía Tây: giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Nam: giáp đất ở và đất nông nghiệp;

+ Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp;

- Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch: khoảng 48ha.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết.

3.1. Xác định mục tiêu của quy hoạch:

Việc lập Quy hoạch chi tiết trung tâm xã là căn cứ cho việc quản lý quy hoạch, xây dựng phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Tạo động lực phát triển kinh tế, xã hội, nhằm đảm bảo đẩy mạnh phát

triển theo hướng đầu tư xây dựng mới, đồng bộ. Hình thành khu vực quy hoạch cùng với các công trình điểm nhấn mang tính đặc trưng để tạo ra những thay đổi về không gian kiến trúc, cảnh quan cho khu vực.

3.2. Tính chất.

- Là nơi tập trung các công trình hành chính, thương mại, dịch vụ. . . của xã.
- Là khu vực có dân cư sinh sống tập trung đông.
- Là xã nông thôn nâng cao.

3.3. Dự báo quy mô dân số:

- *Luận chứng về dự báo quy mô dân số:* căn cứ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD, đối với điểm dân cư nông thôn, đất xây dựng công trình nhà ở từ $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$, khu vực lập quy hoạch có diện tích 48 ha, nên dân số dự kiến khoảng 4.000 người là phù hợp theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

4. Tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Tuyến, trục và không gian chủ đạo:

a. Các trục đường chính.

- Đường tỉnh 933B là tuyến trục chính nối liền khu trung tâm xã đến thị trấn Cù Lao Dung, xã An Thạnh 3. Dọc theo tuyến đường bố trí các công trình hành chính và công cộng như Ủy ban nhân dân xã, khu văn hóa, khu ở cải tạo chỉnh trang tạo thành trục hành chính của khu vực.

- Tuyến đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1) là trục đường kết hợp yếu tố sông nước khi nằm cặp kênh thủy lợi làm nổi bật nét đặc trưng sông nước. Bên cạnh đó, tuyến đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1) còn kết hợp với công viên cây xanh vừa tạo cảnh quan vừa cải thiện môi trường trong lành cho khu vực.

- Trục đường GTNT Rạch Lớn 1, đường GTNT Rạch Lớn 2, đường GTNT Rạch Bà Chủ, đường GTNT Xóm Bã, đường GTNT Ông Lâm, đường GTNT Xóm Mới, đường GTNT Bình Du, đường D1, đường D2, đường N1, đường N2 là những trục giao thông phục vụ khu ở hiện trạng và các khu ở mới với hàng cây xanh dọc theo tuyến đường tạo mỹ quan cho trung tâm xã, kết hợp yếu tố sông nước làm nổi bật nét đặc trưng vùng miền.

Các nhóm ở được bố trí trên cơ sở khung phát triển của khu vực; các công trình và không gian tiện ích được gắn kết tạo với bán kính phục vụ phù hợp tạo thành các khu vực không gian ở tiện nghi, đảm bảo tính gắn kết với tổng thể, đáp ứng yêu cầu môi trường sống hiện đại, thân thiện với môi trường, cảnh quan và tiện nghi.

Tất cả các khu chức năng đều được liên kết với nhau bằng các trục hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan, đảm bảo nhu cầu sử dụng.

b. Các không gian mở đô thị:

- Khu Công viên cây xanh trung tâm góp phần tăng mỹ quan khu vực, là lá phổi xanh cho khu ở, có giá trị to lớn trong việc cải tạo vi khí hậu cho khu vực.

- Các không gian phục vụ công cộng, các không gian cho hoạt động thể thao cũng như thư giãn được bố trí ngay mép ranh trung tâm, góp phần tăng chất lượng cuộc sống cho người dân.

- Khu cảnh quan dọc các trục đường chính kết hợp với các công trình kiến trúc có tính biểu tượng, văn hóa, thẩm mỹ: định hướng trồng cây theo tuyến kết hợp với các mảng xanh làm tăng khả năng điều hòa vi khí hậu của khu vực. Với việc tăng cường trồng cây hai đường, cho phép các dải thực vật xen kẽ len lỏi vào khu ở. Hệ thống cây xanh, cảnh quan, v.v... được thiết kế theo nguyên tắc hỗ trợ cho các công trình. Khuyến khích tổ chức các loại cây điển hình, truyền thống của vùng miền.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất được nghiên cứu trên cơ sở cơ cấu quy hoạch. Trong ranh giới nghiên cứu Quy hoạch chi tiết trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích khoảng 480.000m².

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	HT	ĐẤT CÔNG TRÌNH HIỆN TRẠNG, CẢI TẠO, CHÍNH TRANG	62.246	12,97
2	ONT	ĐẤT Ở NÔNG THÔN	214.343	44,65
3	HH	ĐẤT HỖN HỢP	17.304	3,60
4		ĐẤT CÔNG CỘNG	19.281	4,02
	CQ	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	5.292	1,10
	YT	Đất Y tế	766	0,16
	GD	Đất giáo dục	12.838	2,67
	GD-01	Trường mầm non Sơn Ca	3.313	
	GD-02	Trường tiểu học An Thạnh 2A	3.404	
	GD-03	Trường THCS An Thạnh 2	6.121	6,121
	VH	Đất văn hóa	1.000	0,21
	BĐ	Đất bưu điện	150	0,03
5		ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO	12.339	2,57
	CX-CV	Đất Công viên, Cây xanh	8.972	1,87

	CX-CL	<i>Đất Cây xanh cách ly</i>	3.367	0,70
6		ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH	2.195	0,46
	QS	<i>Đất Quốc phòng</i>	195	0,04
	CA	<i>Đất An ninh</i>	2.000	0,42
7		ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	121.824	25,38
		<i>Đất giao thông</i>	120.742	25,15
	HTKT	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	1.081	0,23
8		ĐẤT SÔNG NGÒI, KÊNH RẠCH, SUỐI VÀ MẶT NƯỚC CHUYÊN DÙNG	30.468	6,35
TỔNG			480.000	100,0

4.3. Chỉ tiêu sử dụng đất các khu chức năng:

a. Đất xây dựng trụ sở cơ quan:

- Trụ sở Đảng ủy – UBND xã, ký hiệu CQ với diện tích 5.292m². Nằm giáp Đường tỉnh 933B.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Khoảng lùi là 2m với các hạng mục phụ: hàng rào, nhà bảo vệ (nếu có).

+ Khoảng lùi là: 10m đối với công trình chính.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Công - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt.

- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè.

- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,9m$.

b. Đất Y tế:

- Trạm Y tế xã, ký hiệu YT, với diện tích 766m². Nằm giáp Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Khoảng lùi là 2m với các hạng mục phụ: Hàng rào, nhà bảo vệ (nếu có).
 - + Khoảng lùi là 10m đối với công trình chính.
- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;
- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.
- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;
- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,9\text{m}$.

c. Đất công trình trường học:

Trường học, ký hiệu GD với diện tích 12.839 m² được bố trí trên các trục đường thuận tiện cho việc đi lại và đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu.

- Trường Mầm non Sơn Ca, ký hiệu GD-01 với diện tích 3.313m². Nằm giáp đường tỉnh 933B.

- Trường tiểu học An Thạnh 2A, ký hiệu GD-02 với diện tích 3.404m². Nằm giáp đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Trường THCS An Thạnh 2, ký hiệu GD-03 với diện tích 6.121m². Nằm giáp đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình giáo dục là 30%.

- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;

- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;
- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,9\text{m}$.

d. Đất công trình Văn hóa:

Bao gồm các khu đất xây dựng các công trình văn hóa tại địa phương:

- Nhà Văn hóa xã, ký hiệu VH, với diện tích 1.000m². Nằm giáp Đường tỉnh 933B.

- Bao gồm hạng mục xây dựng các công trình như: Nhà điều hành, hội trường, thư viện, phòng chức năng, bãi xe, sân chơi TDTT,...

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Khoảng lùi là 2m với các hạng mục phụ: Hàng rào, nhà bảo vệ (nếu có).

+ Khoảng lùi là 10m đối với công trình chính.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt.

- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè.

- Chiều cao thông thủy tầng 1: Do đặc thù công trình, sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

e. Đất Bưu chính viễn thông:

- Bưu điện xã, ký hiệu BĐ, với diện tích 150 m². Nằm giáp Đường tỉnh 933B.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: 2m.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt.

- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè.
- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,9\text{m}$.

f. Đất công trình hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang:

Bao gồm các khu đất có ký hiệu HT, với tổng diện tích 62.246m².

- Khu hiện trạng cải tạo, chỉnh trang chủ yếu nằm dọc theo các tuyến đường như Đường tỉnh 933B, Đường GTNT Rạch Lớn 1, Đường GTNT Rạch Lớn 2, Đường GTNT Rạch Bà Chủ, Đường GTNT Ông Lâm. Những khu vực này là khu dân cư hiện trạng hoặc xây dựng mới kết hợp chỉnh trang nông thôn nên có nhiều loại hình nhà ở khác nhau (như: nhà phố, nhà ở liên kế, biệt thự, nhà ở kết hợp các chức năng khác, v.v...) và các công trình dân dụng khác của xã (như công trình dịch vụ công cộng, hàng quán, cơ sở kinh doanh, trụ sở, văn phòng, các công trình dịch vụ, thương mại, các công trình dịch vụ phụ trợ khác được phép xây dựng trong khu dân dụng, v.v...).

- Định hướng đối với khu hiện trạng là cải tạo, chỉnh trang các công trình hiện có, đầu tư xây dựng mới các công trình phục vụ dân dụng mới góp phần chỉnh trang nông thôn theo quy hoạch (quản lý việc tuân thủ chỉ giới xây dựng các công trình, chỉnh trang về kiến trúc, v.v...), bổ sung và nâng cấp hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạn chế san lấp ao hồ, kênh mương (trường hợp cần thiết phải san lấp cần đầu tư hệ thống hạ tầng hoàn thiện đảm bảo khả năng tiêu thoát nước của khu vực), kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan đi đôi với kế thừa, khai thác các kiến trúc truyền thống, giữ gìn giá trị văn hóa đặc trưng.

Các công trình nhà ở xây dựng mới trong phần đất này phải tuân thủ các quy định theo bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

Đối với các công trình hiện trạng là loại công trình khác khuyến khích chủ đầu tư tự cải tạo chỉnh trang. Khi xây dựng mới cần đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Hạn chế xây dựng các công trình gây ô nhiễm môi trường, nhà máy, trung tâm giặt mổ gia súc - gia cầm,...

Tầng cao xây dựng: tối đa 06 tầng;

Khoảng lùi xây dựng công trình: phải tuân thủ các quy định theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;

Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;

Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;

Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,9\text{m}$.

g. Đất ở nông thôn:

Bao gồm các khu đất có ký hiệu ONT, với tổng diện tích 214.343m². Nằm trên các trục đường hiện hữu và quy hoạch mới như đường GTNT Xóm Mới Rạch Lớn (GD 1), đường GTNT Rạch Lớn 1, đường GTNT Rạch Lớn 2, đường GTNT Rạch Bà Chủ, đường GTNT Xóm Bãy, đường GTNT Ông Lâm, đường GTNT Xóm Mới, đường GTNT Bình Du, đường D1, đường D2, đường N1, đường N2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-01 có diện tích 11.018m². Nằm giáp tuyến Đường GTNT Rạch Lớn 1.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-02 có diện tích 15.358m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Rạch Lớn 1 và Đường D1.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-03 có diện tích 8.544m². Nằm giáp các tuyến Đường D1 và Đường GTNT Bình Du.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-04 có diện tích 6.040m². Nằm giáp các tuyến Đường D1, Đường GTNT Rạch Lớn 1 và Đường GTNT Bình Du.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-05 có diện tích 1.071m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Bình Du và Đường D1.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-06 có diện tích 19.620m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Rạch Lớn 1, Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1) và Đường D2 .

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-07 có diện tích 5.946m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Rạch Lớn 1, Đường D2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-08 có diện tích 8.733m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Rạch Lớn 2 và Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-09 có diện tích 1.952m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Rạch Lớn 2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-10 có diện tích 2.648m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường N3.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-11 có diện tích 7.940m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường N3 và Đường GTNT Rạch Bà Chủ.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-12 có diện tích 10.525m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Rạch Lớn 2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-13 có diện tích 17.144m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Rạch Bà Chủ và Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-14 có diện tích 23.357m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Rạch Bà Chủ và Đường GTNT Ông Lâm.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-15 có diện tích 2.874m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Ông Lâm.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-16 có diện tích 7.431m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Xóm Mới.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-17 có diện tích 23.328m². Nằm giáp các tuyến Đường D2, Đường GTNT Xóm Mới và Đường GTNT Ông Lâm.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-18 có diện tích 25.589m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Xóm Mới và Đường GTNT Ông Lâm.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-19 có diện tích 554m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Xóm Mới và Đường D2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-20 có diện tích 3.129m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Xóm Mới và Đường D2.

- Khu đất ở nông thôn ký hiệu ONT-21 có diện tích 2.238m². Nằm giáp các tuyến Đường GTNT Xóm Mới.

- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Tầng cao xây dựng: tối đa 06 tầng;

- Khoảng lùi xây dựng công trình: phải tuân thủ các quy định theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Công - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt.

- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: Tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè.

- Chiều cao thông thủy tầng 1: $\geq 3,9\text{m}$.

- Tầng hầm công trình được bố trí 01 tầng.

h. Đất Cây xanh, thể dục, thể thao:

**** Đất công viên, cây xanh:***

Bao gồm khu công viên trung tâm và các nhóm cây xanh phân tán (ký hiệu CX-CV) với tổng diện tích 8.972m^2 .

- Khu đất Công viên, cây xanh ký hiệu CX-CV-01 có diện tích 8.681m^2 . Nằm giáp tuyến Đường Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1), Đường GTNT Rạch Lớn 2 và Đường D2.

- Khu đất Công viên, cây xanh ký hiệu CX-CV-02 có diện tích 291m^2 . Nằm giáp tuyến Đường D1, Đường N1.

Đối với công viên trung tâm ký hiệu CX-CV-01 đây là công viên giáp với kênh thủy lợi là công trình tạo điểm nhấn có ý nghĩa về cảnh quan và điều hòa không khí của trung tâm xã. Do đó, các chỉ tiêu xây dựng và hình thức kiến trúc được xác định phù hợp theo quy định và đáp ứng yêu cầu phát triển không gian của xã. Các chỉ tiêu cụ thể được triển khai trong các dự án chi tiết và do cấp thẩm quyền quyết định.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 5\%$;

- Đối với khu công viên cây xanh cho phép xây dựng các công trình chòi nghỉ, nhà điều hành-quản lý, nhà bảo vệ, trạm hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng phục vụ công cộng với mật độ xây dựng gộp không vượt quá 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: 2 m.

**** Đất cây xanh cách ly:***

Có ký hiệu CX-CL với diện tích 3.367m^2 .

Thực hiện trồng cây xanh dọc theo các tuyến kênh thủy lợi, quản lý tuyến hành lang bảo vệ kênh. Bố trí cây xanh dọc bờ sông, kênh, kết hợp chòi nghỉ, không gian vui chơi giải trí phục vụ dân cư đô thị. Xây dựng kè mềm dọc theo sông, giảm diện tích bề mặt phủ cứng và thay thế bằng các vật liệu tự nhiên như đất, cỏ hoặc sỏi, qua đó nước mưa có thể tự thấm vào lòng đất, giải pháp khác có thể là xây dựng bề mặt phủ hở thoát nước để tăng hệ số thấm cho khu vực trung tâm, hạn chế ngập và giảm việc tăng nhiệt độ môi trường.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 5\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng (các công trình phụ trợ).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

i. Đất Quốc phòng, an ninh:

- Ban chỉ huy quân sự xã, ký hiệu QS, với diện tích 195 m². Nằm giáp Đường tỉnh 933B.

- Công an xã, ký hiệu CA, xây dựng mới với diện tích đất 2.000 m². Nằm giáp Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1).

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Khoảng lùi là 2m với các hạng mục phụ: hàng rào, nhà bảo vệ (nếu có).

+ Khoảng lùi là: 10m đối với công trình chính.

- Hình thức kiến trúc công trình: Phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức Cổng - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt.

- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè.

- Chiều cao thông thủy tầng 1: do đặc thù công trình, sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

k. Đất Hạ tầng kỹ thuật:

* *Đất giao thông:* Bao gồm các tuyến đường giao thông đối ngoại và các tuyến đường đối nội trong khu đất quy hoạch, với diện tích 120.742 m².

* *Đất Hạ tầng kỹ thuật khác:*

- Trạm xử lý nước thải, ký hiệu HTKT, với diện tích 1.081m². Nằm giáp trục Đường D2.

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình: 2m
- Đối với khu xử lý nước thải khoảng cách an toàn môi trường tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, ≥ 15 m. (Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, trạm trung chuyển CTR và các công trình khác của nhà máy xử lý nước thải, không bố trí các công trình dân dụng khác).
- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu đất xây dựng công trình xử lý nước thải với chiều rộng ≥ 10 m.
- Hình thức kiến trúc theo đặc thù công trình.

1. Đất hỗn hợp:

Bao gồm các Khu đất ở hỗn hợp và xây dựng các khu chức năng khác (ký hiệu HH) với có diện tích 17.304 m².

- Khu đất ở hỗn hợp ký hiệu HH-01 (tập kết nông sản) có diện tích 300m². Nằm giáp các tuyến Đường tỉnh 933B, Đường N1.

- Khu đất ở hỗn hợp ký hiệu HH-02 có diện tích 6.493m². Nằm giáp các tuyến Đường tỉnh 933B, Đường N1, Đường D1.

- Khu đất ở hỗn hợp ký hiệu HH-03 có diện tích 10.511m². Nằm giáp các tuyến Đường tỉnh 933B, Đường Rạch Bà Chủ.

- Bao gồm hạng mục xây dựng các công trình như: nhà ở, ở kết hợp thương mại dịch vụ, xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng cơ sở y tế, xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, Xây dựng cơ sở thể dục thể thao (không tính đất xây dựng các công trình phục vụ cấp xã), xây dựng cơ sở kinh doanh văn hóa, xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, xây dựng các công trình sự nghiệp, công trình thương mại dịch vụ, các công trình hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn,...

- Mật độ xây dựng:

Đối với các công trình nhà ở, ở kết hợp thương mại dịch vụ xây dựng mới trong phần đất này phải tuân thủ các quy định theo bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Đối với các công trình là loại công trình khác khi xây dựng cần đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
- + Đối với công trình nhà ở riêng lẻ: 0m.
- + Đối với các công trình khác:

Khoảng lùi là 0m với các hạng mục phụ: hàng rào, nhà bảo vệ (nếu có).

Khoảng lùi là: 10m đối với công trình chính.

- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng, hài hòa với hình thức kiến trúc chung của khu trung tâm xã, khai thác hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên;

- Hình thức Công - hàng rào công trình: Hàng rào không xây dựng che chắn tầm nhìn; khuyến khích sử dụng các giải pháp ngăn cách mềm - linh hoạt;

- Vật liệu xây dựng: sử dụng vật liệu có màu sắc trang nhã, an toàn, thân thiện môi trường; phù hợp với cảnh quan chung.

- Cốt nền tầng trệt: tối thiểu 0,3m so với cao độ vỉa hè;

- Chiều cao thông thủy tầng 1: do đặt thù công trình sẽ được cụ thể hóa trong các giai đoạn sau của dự án.

- Tầng hầm công trình được bố trí 01 tầng.

m. Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng:

- Diện tích 30.468 m²

- Giữ lại các kênh thủy lợi chính hiện hữu (kênh cặp Đường tỉnh 933B, rạch Bà Chủ, rạch Lớn), ngoài ra hạn chế tối đa việc sang lấp các kênh thủy lợi khác.

- Bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái tại địa phương. Một số tuyến kênh lớn được giữ lại và nạo vét thường xuyên để đảm bảo chức năng thoát nước trong trung tâm xã, cũng như kết hợp mảng xanh tạo nên trực cảnh quan làm tăng mỹ quan đô thị và cải thiện môi trường.

- Trong quá trình phát triển trung tâm xã, những kênh mương nhỏ mất vai trò tưới tiêu nông nghiệp, được xem xét thay đổi chức năng để sử dụng không gian hiệu quả hơn. Bên cạnh đó, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo hệ thống thoát nước cho trung tâm xã, được thực hiện và quản lý theo nhu cầu thực tiễn của địa phương.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông

a. Đường đối ngoại:

- Đường tỉnh 933B là đường trục chính đối ngoại của khu vực nghiên cứu quy hoạch, giúp nối liền khu trung tâm xã đến thị trấn Cù Lao Dung, xã An Thạnh 3. Mặt cắt 1-1 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, có kết cấu mặt đường nhựa, lộ giới 26m, lòng đường rộng 2x7m, giải phân cách giữa 2m, vỉa hè hai bên rộng 10m (2x5m=10m).

b. Đường đối nội:

- Đường GTNT Rạch Lớn 1, mặt cắt 2-2 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m ($2 \times 4,5m = 9m$).

- Đường GTNT Rạch Lớn 2, mặt cắt 2-2 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m ($2 \times 4,5m = 9m$).

- Đường GTNT Rạch Bà Chủ, mặt cắt 2-2 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m ($2 \times 4,5m = 9m$).

- Đường GTNT Xóm Bãy, là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 5m, trong đó lòng đường rộng 5m.

- Đường GTNT Xóm Mới – Rạch Lớn (GD 1), mặt cắt 3-3 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3m = 6m$).

- Đường GTNT Ông Lâm, mặt cắt 2-2 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m ($2 \times 4,5m = 9m$).

- Đường GTNT Xóm Mới, mặt cắt 3-3 là đường hiện trạng được nâng cấp mở rộng, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3m = 6m$).

- Đường GTNT Bình Du, mặt cắt 3-3 là đường quy hoạch mới, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3m = 6m$).

- Đường D1, mặt cắt 2-2 là đường quy hoạch mới, lộ giới 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m ($2 \times 4,5m = 9m$).

- Đường D2, mặt cắt 3-3 là đường quy hoạch mới, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3m = 6m$).

- Đường N1, mặt cắt 3-3 là đường quy hoạch mới, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3m = 6m$).

- Đường N2, mặt cắt 3-3 là đường quy hoạch mới, lộ giới 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($2 \times 3m = 6m$).

Bảng thống kê hệ thống giao thông

STT	LOẠI ĐẤT	MẶT CẮT	LỘ GIỚI (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	VỈA HÈ (m)	GIẢI PHÂN CÁCH (m)
GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG MỞ RỘNG						
1	ĐƯỜNG TỈNH 933B	1 - 1	26	7-7	5 - 5	2,0

2	ĐƯỜNG GTNT RẠCH LỚN 1	2 - 2	16	7	4,5- 4,5	-
3	ĐƯỜNG GTNT RẠCH LỚN 2	2 - 2	16	7	4,5- 4,5	-
4	ĐƯỜNG GTNT RẠCH BÀ CHỦ	2 - 2	16	7	4,5- 4,5	-
5	ĐƯỜNG GTNT XÓM BẦY	-	5	5	-	-
6	ĐƯỜNG GTNT XÓM MỚI RẠCH LỚN (GIAI ĐOẠN 1)	3 - 3	13	7	3 - 3	-
7	ĐƯỜNG GTNT ÔNG LÂM	2 - 2	16	7	4,5- 4,5	-
8	ĐƯỜNG GTNT XÓM MỚI	3 - 3	13	7	3 - 3	-
GIAO THÔNG QUY HOẠCH MỚI						
9	ĐƯỜNG GTNT BÌNH DU	3 - 3	13	7	3 - 3	-
10	ĐƯỜNG D1	2 - 2	16	7	4,5- 4,5	-
11	ĐƯỜNG D2	3 - 3	13	7	3 - 3	-
12	ĐƯỜNG N1	3 - 3	13	7	3 - 3	-
13	ĐƯỜNG N2	3 - 3	13	7	3 - 3	-

5.2. San nền và thoát nước mưa:

a) San nền:

Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, khối lượng đào đắp ít, bảo đảm tính kinh tế.

Đảm bảo các khu đất nằm trong quy hoạch không bị ngập lụt, thoát nước nhanh.

Cập nhật sự biến động cao độ của khu vực trong 5 năm gần đây, chế độ thủy văn và các tuyến đường hiện trạng được đầu tư xây dựng trong thời gian

gần đây trong khu vực lập quy hoạch không bị ngập úng. Cao độ đường Tỉnh 933B (2,40m - 2,65m mốc cao độ quốc gia), mực nước cao nhất sông Hậu trạm Đại Ngãi (trong 10 năm) năm 2019 +2,15m (mốc cao độ quốc gia), cao độ quy hoạch chung xã An Thạnh 2 (+2,2m mốc cao độ quốc gia),

+ Chọn cao độ san nền là +2,45m.

→ Tùy theo thời điểm lập dự án phải nghiên cứu lại mực nước thủy văn để bố trí san nền cho hợp lý.

Hướng dốc san nền chủ đạo dốc ra Sông Hậu các kênh rạch hiện hữu.

San nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm, thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

Độ dốc nền thiết kế = 0,1%.

Giải pháp san nền: do địa hình khu vực tương đối thấp nên phải tiến hành đắp nền đến cao độ xây dựng.

b) Thoát nước mưa

Trong khu quy hoạch hiện tại chưa có hệ thống thoát nước mưa, dự kiến xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải sinh hoạt

Nguyên tắc thiết kế: phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình san nền, kết hợp với công thoát nước dọc đường đảm bảo thoát nước dễ dàng, không gây ứ đọng úng ngập cục bộ.

Hướng thoát nước chính: thoát về phía sông Hậu và các kênh rạch hiện hữu.

Nước mưa mặt đường và từ các công trình được thu vào các giếng thu nước đặt ở trên vỉa hè, các tuyến công được bố trí dọc theo hai bên các tuyến đường của khu quy hoạch.

5.3. Quy hoạch cấp điện, cấp nước:

a. Cấp nước:

Mạng lưới cấp nước được sử dụng là mạng hỗn hợp kết hợp mạng vòng và mạng cụt để đảm bảo cấp nước đến các lô đất.

Vì tính chất là khu trung tâm xã nên bố trí mạng lưới cấp nước dạng hỗn hợp đến từng lô nhà để thuận lợi cấp nước cho người dân.

Các tuyến ống cấp 1 đường kính 200mm nằm trên tuyến Đường Tỉnh 933B.

Các tuyến ống cấp 2 có đường kính từ 110mm nằm trên các tuyến giao thông.

b. Cấp điện:

Điện áp 380/220V

Dây dẫn: dùng cáp tiết diện: 3x1Cx50mm²

Các tuyến cáp 380/220V đi nổi trên cột điện dọc vỉa hè.

Cáp hạ thế đầu vào tủ điện phân phối bằng các đầu cáp thích hợp.

Tại tủ phân phối hạ thế lắp 1 bộ chống sét lan truyền và 1 bộ tiếp địa cho tủ.

Mỗi bộ tiếp địa gồm ít nhất 3 cọc. Cọc tiếp địa sử dụng loại thép mạ kẽm D16, dài 2,4m đóng sâu cách mặt đất trên 0,5m, mỗi cọc cách nhau trên 3m, đảm bảo điện trở tiếp đất không lớn hơn 1 Ω m. Dây tiếp địa sử dụng dây đồng trần 25mm².

Các tủ điện phân phối hạ thế, đặt ngoài trời làm bằng vật liệu composite để đảm bảo an toàn.

5.4. Trạm xử lý:

Nước thải sau khi được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải nằm trên đường D2 có công suất 400m³/ngày - đêm. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ thải ra Rạch Lớn.

5.5. Vệ sinh môi trường

Rác thải sinh hoạt từ hộ gia đình, công trình công cộng và dịch vụ,... được bỏ tại các thùng nhựa kín chuyên dụng (các thùng nhựa kín chuyên dụng được bố trí trên các trục đường của toàn khu với khoảng cách 100m/thùng (tổng cộng có 56 thùng). Hàng ngày xe chuyên dụng sẽ thu gom và vận chuyển về bãi rác tập trung của thị trấn.

Trên đây là nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500. Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT;

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Đào Minh Tuấn