

Số: 6868/QĐ-UBND

Mỹ Tho, ngày 21 tháng 7 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị Đông Bắc thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO**

*Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*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 Quy hoạch ngày 21 tháng 11 năm 2017;*

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

*Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD*



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

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Quy định về 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;

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

Quyết định số 1612/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang đến năm 2030;

Quyết định số 3100/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Hành chính dịch vụ phía Đông Bắc thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang; Quyết định số 4258/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2021 của UBND thành phố Mỹ Tho về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Hành chính - Dịch vụ phía Đông Bắc thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Công văn số 931/UBND-KTTC ngày 06 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về chủ trương khảo sát, nghiên cứu, lập quy hoạch dự án Khu đô thị Đông Bắc thành phố Mỹ Tho;

Công văn số 1940/UBND-KT ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc kết quả nghiên cứu, lập quy hoạch dự án Khu đô thị Đông Bắc thành phố Mỹ Tho;

Quyết định số 4961/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Bắc thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Công văn số 1103/SXD-QHHT ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thỏa thuận nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Bắc thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Xét Tờ trình số 669/TTr-PQLĐT ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Phòng Quản lý đô thị về việc trình phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Bắc thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Bắc thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, với những nội dung chính như sau:

## 1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

### 1.1. Vị trí, giới hạn:

Khu vực lập quy hoạch tại ấp 1, 2, 3A, Long Hòa A, Long Hòa B thuộc xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 50;
- Phía Nam: Giáp sông Bảo Định;
- Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Minh Đường và khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Quân và khu dân cư hiện hữu;

### 1.2. Quy mô: 192,64 ha.

## 2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

### 2.1. Tính chất:

- Là khu đô thị mới được đầu tư xây dựng hiện đại, phát triển theo mô hình sinh thái phù hợp không gian cảnh quan ven sông.

- Đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân trên địa bàn và các khu vực lân cận.

### 2.2. Chức năng:

Các chức năng chính khu quy hoạch gồm: đất cây xanh, đất công trình công cộng, đất phát triển hỗn hợp thương mại dịch vụ, đất giáo dục, đất ở và đất giao thông...

## 3. Quy hoạch sử dụng đất:

### 3.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu đô thị:

- Đất ngoài đơn vị ở: diện tích 700.732m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 36,38% đất khu vực lập quy hoạch.

- Đất đơn vị ở: diện tích 1.225.676m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 63,62% đất khu vực lập quy hoạch.

**Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa	HS sử dụng đất tối đa	Số lượng lô đất	Số dân/Học sinh
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> /người)	(tầng)	(%)	(lần)	(lô)	(người/hs)
I	Đất xây dựng khu công cộng, dịch vụ, hạ tầng cấp đô thị		700.732	36,38	-	-	-	-	-	-
1	Đất công cộng đô thị	C	47.949	2,49	-	8	40	3,2	-	-
2	Đất cây xanh đô thị	CXDT	294.093	15,27%	16,36	2	25	0,5	-	-
3	Cây xanh cách ly	CXCL	9.066	0,47%	-	-	-	-	-	-
4	Đất trường THPT	THPT	12.167	0,63	0,68	3	40	1,2	-	719
5	Đất công trình đầu	HTKT	5.468	0,28	-	1	10	0,1	-	-



STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa	HS sử dụng đất tối đa	Số lượng lô đất	Số dân/Học sinh
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> /người)	(tầng)	(%)	(lần)	(lô)	(người/hs)
	môi HTKT									
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe		331.989	17,23						
a	Đất giao thông		298.221		-	-	-	-	-	-
b	Bãi đỗ xe	BX	33.768		1,88	-	-	-	-	-
II	<b>Đất xây dựng công trình cấp đơn vị ở</b>		<b>1.225.676</b>	<b>63,62</b>	<b>68,2</b>	-	-	-	<b>4.494</b>	
1	Đất công cộng đơn vị ở	CC	14.871	0,77	-	5	40	2	-	-
2	Đất trung tâm y tế	YT	16.218	0,84	0,90	5	40	2	-	-
3	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non		58.021	3,01	3,23	3	40	1,2	-	3.056
a	Đất trường mầm non	TMN	23.703		1,32	3	40	1,2	-	899
b	Đất trường tiểu học	TH	21.428		1,19	3	40	1,2	-	1.168
c	Đất trường trung học cơ sở	THCS	12.890		0,72	3	40	1,2	-	989
4	Đất ở		741.586	38,50	45,81	5	75	3,75	4.494	17.976
a	Đất ở liền kề	LK	184.804	9,59	-	5	75	3,75	1.388	5.552
b	Đất ở biệt thự	BT	291.915	15,15	-	3	65	1,95	960	3.840
c	Đất ở nhà vườn	NV	78.642	4,08	-	2	50	1	150	600
d	Đất nhà ở xã hội	OXH	151.800	7,88	-	3	67	2	1.547	6.188
e	Đất ở tái định cư	TDC	34.425	1,79	-	5	65	3,25	449	1.796
5	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	76.116	3,95	4,23	1	5	0,05	-	-
6	Đất giao thông	GT	316.936	16,45	-	-	-	-	-	-
7	Đất ở hiện hữu chỉnh trang và di tích lịch sử	DT	1.928	0,10	-	-	-	-	-	-
	<b>TỔNG</b>		<b>1.926.408</b>	<b>100</b>					<b>4.494</b>	

*Ghi chú:*

- Các công trình đồng thời tuân thủ chỉ tiêu tại đồ án và quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành; các quy định về PCCC, vệ sinh môi trường, cứu hộ, cứu nạn.
- Hình dáng các công trình thể hiện ý đồ tổ chức không gian khu vực, quá trình triển khai có thể thay đổi nhưng cần được cấp có thẩm quyền chấp thuận, tuân thủ các quy định về chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được duyệt.
- Tầng cao tối đa của Đất ở biệt thự và Đất ở nhà vườn không kể tầng lửng, tầng hầm, tầng áp mái hoặc mái che cầu thang.
- Các khu đất cây xanh đô thị (CXDT) xây dựng các công viên chuyên đề với hình thức hoạt động phong phú đa dạng kết hợp giữa vui chơi giải trí, thể dục, thể thao với thương mại, dịch vụ, giới thiệu sản phẩm...nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất thu hút dân cư tới khu đô thị. Tại các công viên chuyên đề mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 2 tầng; Tại các ô đất CXDT ven sông Bảo

Định (I.CXDT-1, II.CXDT-4, II.CXDT-5) mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 2 tầng. Tại các khu vực khác mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- Các khu đất cây xanh cách ly (CXCL) là khu vực cảnh quan ven sông Bảo Định. Đây là khu vực phải được bảo vệ và dành cho các hoạt động công cộng, phục vụ cho cộng đồng dân cư và khách du lịch.

- Các khu đất công cộng được sử dụng với chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê. Số lượng tầng hầm dự kiến 1-3 tầng và sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng nhưng phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

### 3.2. Cơ cấu sử dụng đất các nhóm ở:

Khu vực lập quy hoạch được chia thành 5 nhóm ở. Bao gồm:

- Nhóm ở 1: Khu biệt thự hướng sông Bảo Định, diện tích 351.266 m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
1	Đất ở	134.972	38,42%
1.1	Đất ở liền kề	50.472	
1.2	Đất ở biệt thự	84.500	
2	Đất công cộng đô thị		0,00%
3	Đất công cộng đơn vị ở	3.127	0,89%
4	Đất trung tâm y tế	925	0,26%
5	Đất trường học	11.258	3,20%
5.1	Đất trường MN, TH, THCS	11.258	
	Đất trường mầm non	2.394	
	Đất trường tiểu học	8.864	
6	Đất cây xanh	50.455	14,36%
6.1	Đất cây xanh cấp đô thị	27.946	
6.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	14.628	
6.3	Đất cây xanh cách ly	7.881	
7	Đất công trình đầu mối HTKT	2.984	0,85%
8	Đất đường giao thông, Bãi đỗ xe	147.545	42,00%
8.1	Đất bãi đỗ xe	11.174	
8.2	Đất đường giao thông cấp đô thị	46.662	
8.3	Đất đường giao thông cấp đơn vị ở	89.709	
	<b>Tổng</b>	<b>351.266</b>	<b>100%</b>

- Nhóm ở 2: Khu trung tâm hỗn hợp, diện tích 397.196 m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
1	Đất ở	151.989	38,27%
1.1	Đất ở liền kề	58.320	
1.2	Đất ở biệt thự	63.118	

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
1.3	Đất nhà ở xã hội	30.551	
2	Đất công cộng đô thị	16.771	4,22%
3	Đất công cộng đơn vị ở	1.893	0,48%
4	Đất trung tâm y tế	1.842	0,46%
5	Đất trường học	5.911	1,49%
5.1	Đất trường MN, TH, THCS	5.911	
	Đất trường mầm non	5.911	
6	Đất cây xanh	74.988	18,88%
6.1	Đất cây xanh cấp đô thị	65.853	
6.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	7.950	
6.3	Đất cây xanh cách ly	1.185	
7	Đất công trình đầu mối HTKT		0,00%
8	Đất đường giao thông, Bãi đỗ xe	141.874	35,72%
8.1	Đất bãi đỗ xe	5.915	
8.2	Đất đường giao thông cấp đô thị	62.328	
8.3	Đất đường giao thông cấp đơn vị ở	73.631	
9	Đất ở hiện hữu chính trang và di tích lịch sử	1.928	0,49%
	<b>Tổng</b>	<b>397.196</b>	<b>100%</b>

- Nhóm ở 3: Khu nhà vườn, diện tích 348,396 m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
1	Đất ở	143.891	41,30%
1.1	Đất ở liền kề	24.823	
1.2	Đất ở nhà vườn	78.642	
1.3	Đất nhà ở xã hội	40.426	
2	Đất công cộng đô thị	-	0,00%
3	Đất công cộng đơn vị ở	3.820	1,10%
4	Đất trung tâm y tế	6.033	1,73%
5	Đất trường học	31.286	8,98%
5.1	Đất trường MN, TH, THCS	31.286	
	Đất trường mầm non	5.832	
	Đất trường tiểu học	12.564	
	Đất trường THCS	12.890	
6	Đất cây xanh	51.584	14,81%
6.1	Đất cây xanh cấp đô thị	24.372	
6.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	27.212	
6.3	Đất cây xanh, hành lang		
7	Đất công trình đầu mối HTKT		0,00%
8	Đất đường giao thông, Bãi đỗ xe	111.782	32,08%
8.1	Đất bãi đỗ xe	1.933	
8.2	Đất đường giao thông cấp đô thị	71.963	
8.3	Đất đường giao thông cấp đơn vị ở	37.886	

<b>Tổng</b>	<b>348.396</b>	<b>100%</b>
-------------	----------------	-------------

- *Nhóm ở 4*: Khu biệt thự sinh thái mặt nước, diện tích 497,066m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
1	Đất ở	130.390	26,23%
1.1	Đất ở liền kề	7.546	
1.2	Đất ở biệt thự	99.907	
1.3	Đất ở nhà vườn		
1.4	Đất nhà ở xã hội	22.937	
1.5	Đất nhà ở tái định cư		
2	Đất công cộng đô thị	31.178	6,27%
3	Đất công cộng đơn vị ở	4.038	0,81%
4	Đất trung tâm y tế	7.418	1,49%
5	Đất trường học	2.890	0,58%
5.1	Đất trường MN, TH, THCS	2.890	
	Đất trường mầm non	2.890	
6	Đất cây xanh	185.539	37,33%
6.1	Đất cây xanh cấp đô thị	168.013	
6.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	17.526	
6.3	Đất cây xanh, hành lang		
7	Đất công trình đầu mối HTKT	2.484	0,50%
8	Đất đường giao thông, Bãi đỗ xe	133.129	26,78%
8.1	Đất bãi đỗ xe	14.746	
8.2	Đất đường giao thông cấp đô thị	79.315	
8.3	Đất đường giao thông cấp đơn vị ở	39.068	
	<b>Tổng</b>	<b>497.066</b>	<b>100%</b>

- *Nhóm ở 5*: Khu nhà ở thương mại, diện tích 332,485 m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
1	Đất ở	180.344	54,24%
1.1	Đất ở liền kề	43.643	
1.2	Đất ở biệt thự	44.390	
1.3	Đất nhà ở xã hội	57.886	
1.4	Đất nhà ở tái định cư	34.425	
2	Đất công cộng đô thị		0,00%
3	Đất công cộng đơn vị ở	1.993	0,60%
4	Đất trung tâm y tế		0,00%
5	Đất trường học	18.843	5,67%
5.1	Đất trường MN, TH, THCS	6.676	
	Đất trường mầm non	6.676	
5.2	Đất trường THPT	12.167	
6	Đất cây xanh	16.709	5,03%

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
6.1	Đất cây xanh cấp đô thị	7.909	
6.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	8.800	
6.3	Đất cây xanh, hành lang		
7	Đất công trình đầu mối HTKT		0,00%
8	Đất đường giao thông, Bãi đỗ xe	114.596	34,47%
8.1	Đất bãi đỗ xe	0	
8.2	Đất đường giao thông cấp đô thị	37.953	
8.3	Đất đường giao thông cấp đơn vị ở	76.643	
	<b>Tổng</b>	<b>332.485</b>	<b>100%</b>

#### 4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Đồ án tạo lập một khu đô thị mới văn minh, hiện đại, mang bản sắc riêng, là khu đô thị sinh thái phù hợp với cảnh quan ven sông Bảo Định.

Đô thị được hình thành trên cơ sở các trục giao thông chính là tuyến N8 và D4 bao gồm các công trình cấp đô thị, 05 nhóm ở và các công trình phục vụ đáp ứng đầy đủ các chức năng của khu đô thị. Cụ thể như sau:

- Hệ thống công viên cây xanh, mặt nước được kết nối với nhau bằng các kênh nước tạo thành một dải sông nước liên hoàn. Có 5 công viên chuyên đề bao gồm 4 công viên chính (gồm 3 công viên tập trung và 1 công viên phân tán cùng không gian ở nhà vườn, bố trí đều trong khu đô thị) và một không gian mặt nước lớn phía Tây kết nối với sông Bảo Định được tổ chức theo hình thức công viên chuyên đề với hình thức phong phú và đa dạng. Đây là nơi tổ chức các hoạt động khai thác văn hóa và kinh tế đặc trưng của miền Nam Bộ; khai thác tiềm năng du lịch sông nước, hoạt động vui chơi giải trí, thể thao trên mặt nước tạo sức hút cho đô thị. Bao gồm:

+ Công viên sinh thái, cây ăn quả (ô đất III.CXDT-1) nằm ở phía Tây Bắc của khu đô thị, diện tích 1,30 ha (trong đó khoảng 0,62 ha mặt nước) là công viên có chức năng chính: cây xanh bóng mát xen kẽ trồng cây ăn quả, kết hợp trung tâm giới thiệu sản phẩm, buôn bán trái cây...

+ Công viên chuyên đề và cắm trại (ô đất IV.CXDT-1) nằm ở phía bắc khu đô thị, diện tích 11,92 ha (trong đó khoảng 4,3 ha mặt nước) là công viên chuyên đề có chức năng chính: tổ chức các hoạt động vui chơi, giải trí, cắm trại kết hợp với các hoạt động thương mại, văn hóa, lễ hội...

+ Công viên đảo nổi (ô đất IV.CXDT-3) nằm ở trung tâm khu đô thị, diện tích 3,6ha (trong đó khoảng 1,83 ha mặt nước) là công viên chuyên đề có chức năng chính: tổ chức các hoạt động vui chơi kết hợp với thương mại, nghỉ ngơi... thông qua khai thác của đảo nhân tạo... (Các đảo này có thể là câu lạc bộ, quán giải khát nhỏ, phòng tập thể dục hoặc nơi ngồi nghỉ chân, thư giãn cho người dân, có thể tiếp cận bằng thuyền hoặc đi bộ tùy vào vị trí của đảo).

+ Công viên thể dục thể thao (ô đất I.CXDT-1) nằm ở trung tâm khu đô thị, diện tích 1,88 ha (trong đó mặt nước chiếm 0,61ha) là công viên tâm thể dục



thể thao chính của toàn khu đô thị. Là nơi diễn ra các hoạt động thể thao, vui chơi giải trí... và các hoạt động phụ trợ khác.

+ Không gian biểu diễn nghệ thuật và thương mại tổng hợp bên cạnh sông Bảo Định (ô đất II.CXĐT-2) là điểm kết nối khu đô thị với đường ven sông và cầu qua đường Áp Bắc. Có diện tích 5,1ha (trong đó khoảng 2,5ha mặt nước). Không gian công cộng này là nơi diễn ra các hoạt động thương mại, với dãy nhà phố thương mại ven mặt nước, các tổ hợp văn phòng, công trình điểm nhấn, khách sạn, trung tâm thương mại, mua sắm tại cửa ngõ phía Nam của toàn khu đô thị. Đây cũng là địa điểm tổ chức các sự kiện trình chiếu, biểu diễn ánh sáng, nhạc nước, pháo hoa nghệ thuật và là nơi có thể tập trung đông người cho các sự kiện lễ hội. Không gian này kết hợp với khu công viên ven sông (ô đất I.CXDT-8, II.CXDT-4, II.CXDT-6, CXCL) phục vụ tốt hơn cho cư dân khu đô thị, nhân dân thành phố Mỹ Tho là điểm đến thu hút khách du lịch tới địa phương.

- Các công trình nhà phố liền kề, nhà phố thương mại được bố trí dọc theo các trục đường chính, nhà ở biệt thự đơn lập và song lập phía Tây và phía Nam để khai thác tối đa cảnh quan ven sông Bảo Định, các khu vực khác trong khu vực thì khai thác cảnh quan từ các công viên, vườn hoa.

- Các ô đất Nhà ở xã hội (ký hiệu NXH), Nhà ở tái định cư (ký hiệu TĐC) được bố trí tại phía Đông, Tây, Bắc khu đô thị, tiếp cận trực tiếp với các tuyến đường chính.

- Các công trình công cộng đô thị (ký hiệu C), công cộng đơn vị ở (ký hiệu CC) với các chức năng: thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê được bố trí phân tán trong khu đô thị đảm bảo tiếp cận từ các trục đường lớn để thuận lợi cho quá trình khai thác sử dụng.

- Các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật như trường học các cấp (ký hiệu TMN, TH, THCS, THPT), trung tâm y tế (ký hiệu YT), bãi đỗ xe (ký hiệu BX), đầu mối hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT), đường giao thông các cấp cũng được bố trí phù hợp để thuận tiện trong quá trình khai thác sử dụng và đảm bảo các chỉ tiêu theo quy định.

## **5. Thiết kế đô thị:**

### *5.1. Công trình điểm nhấn:*

Điểm nhấn quan trọng là cụm công trình công cộng đô thị, hỗn hợp dọc trục đường Quốc lộ 50 (ký hiệu IV.C-1, IV.C-2) và cửa ngõ phía Nam của Khu đô thị. Đây là khu vực cửa ngõ kết nối Khu đô thị với đường ven sông Bảo Định và cầu qua đường Áp Bắc. Nơi đây bố trí không gian biểu diễn nghệ thuật tại ô đất II.CXĐT-2, không gian thương mại ven mặt nước và tổ hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại các ô đất công cộng đô thị ký hiệu II.C-1, II.C-2.

### *5.2. Hình thức kiến trúc chủ đạo, hình khối, màu sắc:*

Các công trình trong khu vực gồm: công trình công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở, trường học, công trình nhà ở, cây xanh - mặt nước... Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình trong khu vực đảm bảo phù hợp với không gian chung, phù hợp với cảnh quan đô thị nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường,

đồng thời tuân thủ quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành đối với từng chức năng thành phần.

### 5.3. Chiều cao xây dựng công trình:

- Tầng cao tối đa các công trình cụ thể như sau:

- + Công trình công cộng đô thị, thương mại dịch vụ: 5 - 8 tầng;
- + Công trình công cộng đơn vị ở, y tế: 5 tầng;
- + Công trình trường học: 3 tầng;
- + Công trình nhà ở: 2-5 tầng;
- + Công trình nhà đỗ xe: 3 tầng.
- + Các công trình khác : 1-2 tầng;

### 5.4. Khoảng lùi công trình:

Tuân thủ theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Tùy thuộc vào tổ chức không gian kiến trúc, chiều cao công trình, chiều rộng lộ giới phải đảm bảo các quy định về tổ chức không gian, tầm nhìn tất cả các công trình.

### 5.5. Hệ thống cây xanh, mặt nước:

Hệ thống cây xanh, mặt nước, cây xanh đường phố toàn khu vực được thiết kế và bố cục đồng bộ với nhiều hình dạng: tuyến, điểm, diện... trên cơ sở phân tích các điều kiện vi khí hậu của khu quy hoạch; Lựa chọn loại cây trồng đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển phù hợp với khí hậu khu vực và không ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông.

### 5.6. Tổ chức các tiện ích công cộng:

- Các kiến trúc nhỏ và thiết bị kỹ thuật đô thị như: cột đèn, biển báo, quảng cáo... có hình thức đơn giản, hiện đại, đảm bảo an toàn giao thông.

- Hệ thống chiếu sáng được phân bố đều trên các tuyến đường giao thông đáp ứng nhu cầu trang trí. Đối với các tuyến đường dạo, hệ thống chiếu sáng tập trung tại các nơi như chòi nghỉ, nơi có kiến trúc nhỏ, các tác phẩm nghệ thuật tạo hình, các biển báo chỉ dẫn ...

- Lối vào chính các khu ở được tổ chức theo bố cục không gian tạo sự biệt lập cảnh quan giữa đô thị và khu ở. Bố trí các vườn hoa, công viên nhỏ, kết hợp không gian mặt nước, kiến trúc nhỏ, các tác phẩm nghệ thuật tạo hình để tạo điểm nhấn.

- Khu vực nghỉ ngơi kết hợp cây xanh - mặt nước bao gồm: Khu nghỉ tĩnh và khu nghỉ động. Tại khu tĩnh được bố trí đường dạo với những điểm nghỉ được bố trí ghé ngồi xen kẽ cây xanh tạo cảm giác yên tĩnh, thoải mái. Đối với khu động bố trí sân chơi thể dục thể thao, các trang thiết bị vui chơi, giải trí phù hợp nhiều lứa tuổi với các hình dáng và màu sắc khác nhau tạo không gian sinh động. Trong khu vực nghỉ ngơi được bố trí nhiều cây xanh, thiết bị với nhiều hình thức, tạo cảnh và kết hợp các thiết bị chiếu sáng trang trí có thể phục vụ vui chơi vào ban đêm.

### 5.7. Các yêu cầu về quản lý không gian ngầm:

- Tuân thủ quy hoạch, Quy chuẩn về xây dựng ngầm, Nghị định 39/2010/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị

- Thiết kế phải phù hợp với điều kiện địa chất thủy văn; kết nối phù hợp với quần thể kiến trúc của các công trình liền kề, trên mặt đất, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị; bảo đảm an toàn không làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận; bảo đảm yêu cầu an ninh, quốc phòng, PCCC...

- Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình phải đáp ứng công năng sử dụng, bảo đảm việc sử dụng cho người khuyết tật, bảo đảm an toàn và thoát hiểm nhanh chóng khi có sự cố. Hệ thống chiếu sáng, điều hòa, thông gió, cấp nước, thoát nước, cấp điện, phòng cháy, chữa cháy, thoát hiểm và hệ thống kiểm soát khai thác vận hành trong công trình phải phù hợp với loại và cấp công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng;

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Mạng lưới đường giao thông trong khu vực bao gồm: Trục chính đô thị; đường cấp liên khu vực, khu vực; đường nội bộ

- Đường chính đô thị:

Tuyến đường N8 kết nối theo hướng Đông - Tây của khu vực lập quy hoạch, có mặt cắt ngang điển hình rộng 40m. Gồm: 02 lòng đường xe cơ giới rộng 10.5mx2; giải phân cách giữa rộng 5m; vỉa hè hai bên rộng 7mx2.

Tuyến đường D4 kết nối theo hướng Bắc - Nam của khu vực lập quy hoạch, có mặt cắt ngang điển hình rộng 28m. Gồm: 02 lòng đường xe cơ giới rộng 7.5mx2; giải phân cách giữa rộng 3m; vỉa hè hai bên rộng 5mx2.

- Đường cấp liên khu vực, khu vực: Bao gồm các tuyến đường Huyện 92, D6, D11, N10, đường Nguyễn Quân, đường Trần Hưng Đạo, D1, D2, D3, D5, D31, N5, N9, N47 có mặt cắt ngang điển hình rộng 20-22m. Gồm 01 lòng đường xe cơ giới rộng 10m-12m; vỉa hè hai bên rộng (4m-5m)x2.

- Đường nội bộ, lối vào nhà có mặt cắt điển hình rộng 12m-15m. Gồm 01 lòng đường xe cơ giới rộng 6m-7m; vỉa hè hai bên rộng (3m-5m)x2.

Lộ giới các tuyến đường trong khu vực quy hoạch, cụ thể như sau:

STT	Tên Tuyến	Loại mặt cắt	Chiều dài	Bề rộng(m)				Chức năng
				Mặt đường	Hè	Dải Phân Cách	Tổng	
1	N8	1-1	1.359	10.5x2	7x2	5	40	Đường chính đô thị
2	D4	2-2	1.483	7.5x2	5x2	3	28	Đường chính đô thị
3	Đường huyện 92	3-3	1.382	13	4x2	-	21	Liên khu vực
4	Đường Nguyễn Quân	6-6	258	10	5x2	-	20	Khu vực
5	Đường Trần Hưng Đạo	5-5	706	12	5x2	-	22	Khu vực
6	D1	5-5	1.110	12	5x2	-	22	Khu vực
7	D2	5-5	658	12	5x2	-	22	Khu vực
8	D3	6A-6A	2068	12	4x2	-	20	Khu vực
9	D5	6-6	1248	12	4x2	-	20	Khu vực

STT	Tên Tuyến	Loại mặt cắt	Chiều dài	Bề rộng(m)				Chức năng
				Mặt đường	Hè	Dải Phân Cách	Tổng	
10	D5A	9-9	110	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
11	D6	5-5	1719	12	5x2	-	22	Liên khu vực
12	D7	9-9	322,8	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
13	D8	9-9	104,2	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
14	D9	9-9	238	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
15	D10	9-9	122	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
16	D11	6-6	871,15	10	5x2	-	20	Liên khu vực
17	D12	8-8	276,9	7	4x2	-	15	Đường nội bộ
18	D13	8-8	431,5	7	4x2	-	15	Đường nội bộ
19	D14	9-9	355,1	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
20	D15	9-9	84,7	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
21	D16	9-9	626,9	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
22	D17	5-5	192,6	12	5x2	-	22	Đường nội bộ
23	D18	9-9	799,37	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
24	D19	9-9	142	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
25	D20	9-9	505,38	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
26	D21	4A-4A	176,85	3x2	3x2	4	16	Đường nội bộ
27	D22	9-9	142,1	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
28	D23	9-9	84	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
29	D24	9-9	206,99	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
30	D25	9-9	209,2	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
31	D26	9-9	495,3	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
32	D27	9-9	495,3	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
33	D28	9A-9A	129,5	6,5	3x2	-	12,5	Đường nội bộ
34	D29	9-9	129,5	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
35	D30	9-9	299,6	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
36	D31	6-6	251,08	10	5x2	-	20	Khu vực
37	D32	9-9	473,67	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
38	D33	9-9	331,69	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
39	D34	9-9	364	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
40	D35	9-9	119,9	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
41	N1	9-9	383	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
42	N2	9-9	817,93	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
43	N3	9-9	312	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
44	N4	9-9	312,65	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
45	N5	9-9	357,71	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
		6-6	647,73	10	5x2	-	20	Khu vực
46	N6	9-9	115,17	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
47	N7	4-4	58,62	7x2	5x2	10	34	Đường nội bộ
48	N9	9-9	383,36	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
		6A-6A	684,36	12	4x2	-	20	Khu vực
49	N10	5-5	2.794,83	12	5x2	-	22	Liên khu vực
50	N11	9-9	183,5	6	3x2	-	12	Đường nội bộ

STT	Tên Tuyến	Loại mặt cắt	Chiều dài	Bề rộng(m)				Chức năng
				Mặt đường	Hè	Dải Phân Cách	Tổng	
51	N12	9-9	108	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
52	N13	4-4	163,5	7x2	5x2	10	34	Đường nội bộ
53	N14	9-9	130	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
54	N15	9-9	146,7	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
55	N16	9-9	161,02	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
56	N17	9-9	175,26	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
57	N18	9-9	873,54	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
58	N19	9-9	282,09	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
59	N20	9-9	136,41	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
60	N21	9-9	96,7	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
61	N22	9-9	126,4	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
62	N23	9-9	169,5	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
63	N24	9-9	205	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
64	N25	9-9	97	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
65	N26	9-9	97	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
66	N27	9-9	97	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
67	N28	9-9	108	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
68	N29	9-9	108	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
69	N30	9-9	108	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
70	N31	9-9	108	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
71	N32	9-9	457,13	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
72	N33	6C-6C	477	10	5+3	-	18	Đường nội bộ
73	N34	5A-5A	831,73	4x2	5x2	4	22	Đường nội bộ
74	N35	9-9	90,8	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
75	N36	9-9	109,6	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
76	N37	9-9	131,28	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
77	N38	9-9	242,5	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
78	N39	9-9	118	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
79	N40	9-9	114,72	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
80	N41	9-9	114,72	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
81	N42	9-9	220,12	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
82	N43	9-9	200	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
83	N44	9-9	200	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
84	N45	9-9	200	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
85	N46	9-9	179	6	3x2	-	12	Đường nội bộ
86	N47	6-6	200	10	5x2	-	20	Khu vực

**b) Bãi đỗ xe:**

Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình dịch vụ công cộng, hỗn hợp và các biệt thự cao cấp, nhà vườn: phải thiết kế đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Đối với nhu cầu đỗ xe công cộng dành cho khách vãng lai và sử dụng chung cho khu vực: xây dựng bãi đỗ xe tại các ô đất I.BX-1, I.BX-2, I.BX-3,

I.BX-4, II.BX-1, II.BX-2, III.BX-1, IV.BX-21, IV.BX-2, IV.BX-3 có tổng diện tích 33.768m<sup>2</sup>. Trong đó dự kiến xây dựng bãi đỗ xe cao tầng tại các ô đất IV.BX-1, IV.BX-2 trong trường hợp nhu cầu đỗ xe tăng cao.

Ngoài ra trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường cũng như trong quá trình khai thác sử dụng cho phép đỗ xe trên các tuyến đường có chiều rộng mặt cắt ngang đường quy hoạch lớn hơn nhu cầu sử dụng.

### 6.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

#### a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền được thiết kế phù hợp với định hướng tại Đồ án quy hoạch chung thành phố Mỹ Tho và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Hành chính dịch vụ phía Đông Bắc thành phố Mỹ Tho. Cụ thể như sau:

+ Đối với khu dân dụng:  $H_{xd} \geq 2,3m$ .

+ Đối với khu vực công viên cây xanh:  $H_{cx} \geq 2,0m$ .

#### b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống sau đó thoát vào hệ thống mương hở, hồ điều hòa và thoát về sông Bảo Định ở phía Nam khu đất.

- Xây dựng hệ thống hồ nước chức năng kết hợp giữa cảnh quan và điều hòa; cây xanh và kênh cảnh quan thoát nước tại các ô đất cây xanh cấp đô thị (CXDT) thoát nước cho khu quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống thoát nước có kích thước D600-D1500 hoặc các tuyến cống hộp có kích thước tương đương dọc theo các tuyến đường quy hoạch để thoát vào các mương thoát nước và hồ điều hòa. Trên hệ thống có bố trí các công trình kỹ thuật như giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

- Đầu nối với với các tuyến kênh mương hiện trạng như rạch Bà Ngọt, kênh dọc đường huyện 92 để đảm bảo lưu thông, thoát nước chung cho khu vực.

### 6.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ các nhà máy nước Đồng Tâm và Bình Đức, Mỹ Tho thông qua các tuyến ống  $\Phi 200$  và  $\Phi 300$ .

#### b) Mạng ống cấp nước:

- Thiết kế mạng lưới cấp nước phân phối dạng vòng, với kích thước  $\Phi 110mm$ -  $\Phi 200mm$ ; đảm bảo bố trí trụ cấp nước chữa cháy theo quy định.

- Thiết kế mạng lưới dịch vụ dạng nhánh cấp nước đến từng lô đất ở kích thước  $\Phi 50mm$ -  $\Phi 63mm$ .

- Tại các công trình công cộng, y tế, trường học, thương mại ... đều được bố trí ống chờ cấp nước.

- Trong các công trình cao tầng bố trí trạm bơm, bể chứa riêng. Công suất sẽ được xác định cụ thể trong các bước thiết kế tiếp theo.

- Đường ống được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,5m. Đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 0,7m- 1,0m (tính đến đỉnh ống).

d) Cấp nước chữa cháy

Chữa cháy trong nhà:

+ Đối với các công trình công cộng, y tế, trường học cần có thiết bị báo cháy và chữa cháy theo quy định.

Chữa cháy ngoài nhà:

Trụ cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống >  $\Phi 100\text{mm}$ . Khoảng cách và vị trí bố trí các trụ cứu hỏa phải đảm bảo yêu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy, chữa cháy.

*6.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước được thiết kế riêng thoát nước mưa và nước thải.

- Nước thải sinh hoạt tại các hộ dân được xử lý cục bộ qua bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống thu gom nước thải của khu đô thị. Tại các công trình trong khu đô thị có hệ thống thu gom riêng nước mưa và nước thải sinh hoạt.

- Xây dựng các tuyến công thoát nước thải D300-D400 dọc theo các tuyến đường tự chảy về các trạm bơm chuyển bậc (TB nước thải công suất 930m<sup>3</sup>/ngđ) sau đó chia làm 2 lưu vực rồi chảy về Trạm xử lý nước thải số 1 (công suất 1.750m<sup>3</sup>/ngđ) tại ô đất IV.HTKT-1 ở phía Bắc khu quy hoạch và Trạm xử lý nước thải số 2 (công suất 1.550m<sup>3</sup>/ngđ) tại ô đất I.HTKT-1 ở phía Nam khu quy hoạch.

- Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn cột A QCVN 14:2008/BTNMT sẽ được xả ra môi trường.

d) Vệ sinh môi trường:

- Rác thải phải được hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về nơi quy định.

- Tại các khu vực công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính..., các công trình công cộng đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 50m/thùng và xây dựng các nhà vệ sinh công cộng đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

- Khuyến khích phân loại rác tại nguồn. Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển về khu xử lý CTR thành phố Mỹ Tho.

*6.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:*

a) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: được lấy từ trạm 110kV Mỹ Tho công suất 2x40MVA.

- Lưới điện cao thế: Cải tạo hạ ngầm tuyến 110kV cấp điện cho trạm 110kV Mỹ Tho đoạn qua khu vực lập quy hoạch. Hướng tuyến của tuyến cáp ngầm đi giữa dải phân cách của đoạn tuyến D4, N8.

- Lưới điện trung thế và trạm hạ thế:

Xây dựng mạng trung thế 22kV bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch kết cấu tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạch vòng kín vận hành hở và có liên kết, hỗ trợ nhau cấp điện các trạm biến thế 22/0,4kV xây dựng mới.

Vị trí các trạm biến thế 22/0,4kV được chọn đặt gần phụ tải, gần đường giao thông đặt tại các khu vực cây xanh, công cộng để tiện thi công và quản lý. Đối với các tòa nhà cao tầng có phụ tải lớn có thể kết hợp đặt các trạm biến thế ngay trong tầng 1 hoặc tầng hầm tòa nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế (vị trí, công suất các trạm biến áp cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

- Lưới hạ thế và chiếu sáng công cộng:

Xây dựng mạng hạ thế bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch đến các tủ hạ thế cấp cho công trình và chiếu sáng công cộng. Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp.

Các tuyến giao thông có mặt cắt >10,5m bố trí chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt <10,5 m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường. Hình thức chiếu sáng dùng đèn tiết kiệm điện, hiệu suất quang cáo (bóng đèn LED,...), chóa đèn có độ kín khí lớn ( $IP \geq 66$ ).

Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho toàn khu vực. Ưu tiên lựa chọn giải pháp điều khiển - giám sát chiếu sáng thông minh (điều khiển đến từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành).

Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ với hệ thống đường giao thông.

#### 6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: Xây mới bộ tập trung thuê bao, dung lượng dự kiến khoảng 15.000 lines. Vị trí nằm khu vực công cộng. Tín hiệu cấp từ trạm vệ tinh Mỹ Tho.

- Mạng truyền dẫn: Xây mới tuyến cáp quang bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường, sử dụng công nghệ SDH với tốc độ truyền dẫn lên đến 250 Gbps cấp tín hiệu cho bộ tập trung thuê bao.

- Mạng ngoại vi:

Hệ thống mạng ngoại vi được hạ ngầm trên các trục đường chính, mương dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp và 1 ống/1 lớp, nắp bể cáp sử dụng loại nắp gang tròn hoặc nắp đan bê-tông; Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống PVC  $\phi 110 \times 0,5$  (đoạn qua đường nên sử dụng loại ống sắt hoặc kẽm  $\phi 110 \times 0,65$ ). Tại mỗi khu quy hoạch sẽ có một bể kết nối cáp thông tin.. Các tủ, hộp cáp bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

#### 6.7. Quy hoạch không gian ngầm



- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí hào kỹ thuật hoặc mương dẫn chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...

- Phần ngầm của công trình: Xây dựng các tầng hầm dưới các công trình theo đúng quy hoạch để giải quyết nhu cầu đỗ xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ của bản thân công trình và của khu vực theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

## **7. Đánh giá môi trường chiến lược**

Đánh giá tác động môi trường được đề cập là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

### *7.1. Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm khi triển khai thi công xây dựng:*

#### a) Xử lý giảm thiểu bụi, khí thải, tiếng ồn:

- Để tránh bụi phát tán ra môi trường xung quanh trong quá trình xây dựng, chủ đầu tư cần trang bị đầy đủ các phương tiện thi công hiện đại để hạn chế ô nhiễm tiếng ồn, khí thải, phế thải xây dựng được vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến khu vực đổ thải theo quy định.

- Giảm thiểu tiếng ồn, rung: hạn chế tốc độ khi đi qua khu vực dân cư, tránh thi công vào giờ nghỉ ngơi của dân cư. Các công đoạn gây tiếng ồn lớn sẽ được tập trung vào ban ngày.

#### b) Hệ thống thoát nước:

- Xây dựng hệ thống thoát nước để đưa nước thải ra khỏi khu vực dự án.  
- Xây dựng hệ thống nhà vệ sinh công cộng trên công trường, nước thải sinh hoạt phải được thu gom và xử lý riêng.

#### c) Xử lý rác thải:

- Việc vận chuyển chất thải tại công trường phải sử dụng các hộp gen, thùng chứa có nắp đậy kín và phải được vận chuyển, tập kết đúng nơi quy định.

- Chất thải sinh hoạt, chất thải rắn xây dựng và bùn thải được thu gom và vận chuyển về nơi quy định, yêu cầu trách nhiệm đối với đơn vị vận chuyển và lái xe.

#### d) Xử lý tai nạn rủi ro:

Đảm bảo các trang thiết bị, đảm bảo an toàn lao động cho công nhân.

### *7.2. Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường khi đồ án quy hoạch hoàn thành đi vào sử dụng:*

#### a) Môi trường không khí:

- Xây dựng hệ thống giao thông công cộng đồng bộ; Hạn chế các phương tiện không đảm bảo tiêu chuẩn khí thải quy định; Phun nước rửa đường hàng ngày để giảm bụi.

- Trồng các dải cây xanh có thân gỗ lớn kết hợp với cây bụi và thảm cỏ tạo thành hàng rào dọc theo tuyến đường giao thông. Bố trí trồng cây xanh sân



vườn và hè phố, kết nối hệ thống cây xanh giữa các công trình thấp tầng, để tạo môi trường cảnh quan. Xác định hành lang cách ly cây xanh bảo vệ các công trình hạ tầng theo quy định hiện hành.

b) Môi trường nước:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải được thu gom, xử lý triệt để từ khu dịch vụ công cộng, khu nhà ở... đạt tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường được cơ quan có thẩm quyền cho phép trước khi thoát vào hệ thống thoát nước khu vực. Việc xây dựng hệ thống thoát nước thải phải đảm bảo chất lượng, không ảnh hưởng môi trường.

- Tuân thủ quy hoạch thoát nước, san nền chung của khu vực, đồng thời đảm bảo việc tiêu thoát, tránh gây ngập úng cho khu vực lân cận.

- Xây dựng nhà máy xử lý nước thải phục vụ cho khu vực quy hoạch.

c) Chất thải rắn:

- Bố trí thùng rác tại nơi công cộng, rác được thu gom và vận chuyển xử lý theo quy định.

- Nhà vệ sinh công cộng được xác định theo quy định về quản lý bùn cặn và nhà vệ sinh công cộng.

7.3. Các biện pháp khác:

- Có chính sách và chương trình cụ thể để tuyên truyền, vận động, nâng cao ý thức cho người dân về bảo vệ môi trường

- Thành lập tổ thanh tra môi trường, theo dõi và xử lý các yếu tố tác động tiêu cực đến môi trường

- Thông tin về dự án cần được công bố rộng rãi đến người dân trong khu vực và các cơ quan có liên quan đến hạ tầng kỹ thuật.

**8. Tổ chức thực hiện:**

Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch để hình thành bộ mặt toàn khu đô thị.

Tiến độ dự kiến thực hiện dự án như sau:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: 2022 - 2023.

- Giai đoạn thực hiện đầu tư: 2023 - 2027.

Trong đó:

+ Giải phóng mặt bằng: 2023 - 2024.

+ Đầu tư xây dựng giai đoạn 1: 2023 – 2025 (Gồm nhóm ở 1, 5, một phần nhóm ở 4. Diện tích khoảng 100ha).

+ Đầu tư xây dựng giai đoạn 2: 2025 - 2027 (Gồm nhóm ở 2, 3, một phần nhóm ở 4. Diện tích khoảng 90ha)

**Điều 2.** Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt, phối hợp các đơn vị tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát thực hiện.

- Tổ chức thực hiện cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa sau khi quy hoạch được công bố.

- Lập kế hoạch cụ thể để thực hiện quy hoạch được duyệt và quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**Điều 3:** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đạo Thạnh; Thủ trưởng các phòng, ban thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND Tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: XD, TN&MT, KH&ĐT;
- TT Thành ủy Mỹ Tho;
- TT HĐND TP;
- CT và các PCT UBND TP;
- Các phòng, ban: QLĐT, P.TN&MT, TC-KH; BQLDA&PTQĐ;
- UBND xã Đạo Thạnh;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thành Công