

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **THUYẾT MINH**

**PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500**  
**KHU NGHỈ DƯỠNG BETRIMEX**  
PHƯỜNG PHÚ KHƯƠNG, TỈNH VĨNH LONG

☞ Năm 2026 ☜



SỞ XÂY DỰNG TỈNH VĨNH LONG

**TRUNG TÂM TƯ VẤN VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG BẾN TRE**

ĐC: Số 03 đường Cách Mạng Tháng Tám, P. An Hội, tỉnh Vĩnh Long

Điện thoại: 0275 3825 950 - 0275 3825 285 - 0275 3825 250 - 0275 3554 886

Email: [ttvkdx.d.sxd@bentre.gov.vn](mailto:ttvkdx.d.sxd@bentre.gov.vn) - [ttvkdbentre@yahoo.com](mailto:ttvkdbentre@yahoo.com) - Fax: 02753812 669

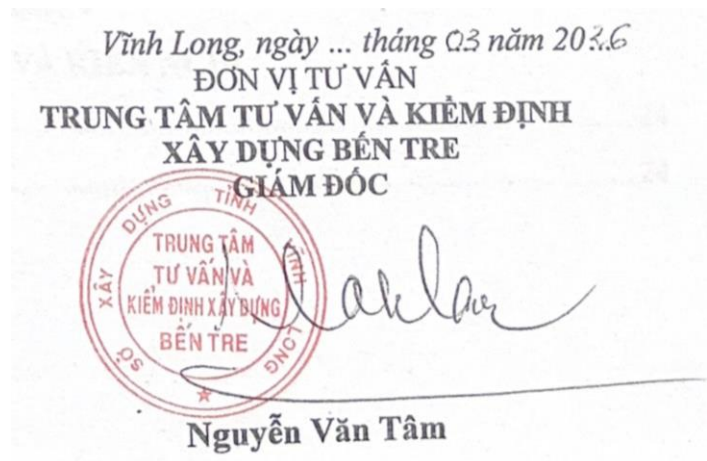
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## THUYẾT MINH

PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

**KHU NGHỈ DƯỠNG BETRIMEX**

PHƯỜNG PHÚ KHƯƠNG, TỈNH VĨNH LONG



## MỤC LỤC

### PHẦN I

#### ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

I. VỊ TRÍ VÀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN: .....	4
II. HIỆN TRẠNG:.....	5
III. ĐÁNH GIÁ CHUNG: .....	6

### PHẦN II

#### LÝ DO VÀ MỤC TIÊU LẬP PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG: .....	7
II. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ LẬP PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG: .....	7
III. MỤC TIÊU, TÍNH CHẤT VÀ NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN:.....	9
IV. ĐỊNH HƯỚNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CẤP TRÊN:.....	9

### PHẦN III

#### CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

I. CÁC HẠNG MỤC DỰ KIẾN ĐẦU TƯ: .....	11
II. CÁC CHỈ TIÊU ÁP DỤNG .....	11

### PHẦN IV

#### NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG

I. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN: .....	13
II. SỬ DỤNG ĐẤT PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG:.....	14
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	16
IV. HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT: .....	17
V. CÂY XANH.....	21
VI. CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG KHI XÂY DỰNG DỰ ÁN VÀ KHI DỰ ÁN VÀO HOẠT ĐỘNG.....	21
VII. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	23

### PHẦN V

#### KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN .....	24
II. KIẾN NGHỊ: .....	24

# PHẦN I

## ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

### I. VỊ TRÍ VÀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:

#### 1. Vị trí, giới hạn khu đất:

Khu vực lập phương án tổng mặt bằng có vị trí tại phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long.

Vị trí trong phạm vi ranh giới thửa đất số 24, tờ bản đồ số 152, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long. Diện tích lô đất theo sổ đỏ (m<sup>2</sup>): 3616,5 m<sup>2</sup>. Diện tích lô đất theo trích lục bản đồ địa chính ngày 30/7/2025: 3.484,8 m<sup>2</sup>.

Khu vực lập phương án có các giáp giới như sau:

+ Phía Bắc giáp: khu đất công an giao thông (thửa đất số 21, tờ bản đồ số 152);

+ Phía Nam giáp: đường nội bộ của công viên nước TTC MEKONG (thửa số 69, tờ bản đồ 153);

+ Phía Đông giáp: giáp đất dân (thửa số 66, tờ bản đồ 153) và đất của công viên nước TTC MEKONG (thửa số 69, tờ bản đồ 153);

+ Phía Tây giáp: rạch Gò Đàng;

#### 2. Điều kiện tự nhiên:

##### a. Địa hình, địa mạo:

Khu vực lập phương án đã được san lấp mặt bằng đến cao độ +2.36m (cao độ quốc gia), địa hình bằng phẳng.

##### Khí hậu thủy văn:

Khu vực lập phương án tổng mặt bằng thuộc khí hậu nhiệt đới gió mùa, chịu ảnh hưởng của biển và mang những nét đặc trưng của vùng ĐBSCL. Những đặc điểm cơ bản của khí hậu như sau:

- Nhiệt độ cao và ổn định, bình quân 27,3°C, nóng nhất là vào tháng 5: 34°C, mát nhất là tháng 12: 25,1°C. Tổng tích nhiệt bình quân hàng năm khoảng 9904°C. Độ ẩm bình quân năm khoảng 81 - 82%.

- Lượng bức xạ dồi dào với tổng bức xạ 160,3 Kcalo/cm<sup>2</sup>/năm; số giờ nắng trung bình 7,2 giờ/ngày.

- Lượng mưa hàng năm trung bình không cao so với cả nước, biến động từ 1400,0mm đến 1600,0 mm, phân bố thành 2 mùa rõ rệt. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 và mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau. Trong suốt mùa khô, tổng lượng mưa chỉ đạt 1,5 - 5,7% mưa cả năm. Trong mùa mưa, lượng mưa đạt tới 94,3 - 98,5% tổng lượng mưa/năm.

- Gió: trong mùa mưa, từ tháng 5 đến tháng 11 gió hình thành hướng Tây - Tây Nam, tốc độ trung bình 2,0 - 2,2m/s. Đầu mùa khô gió chuyển từ Bắc đến Đông Bắc. Cuối mùa khô gió có hướng Đông đến Đông Nam với tốc độ bình quân 2,0 - 4,7m/s, mạnh nhất là 10 - 12m/s. Trong mùa khô có gió chướng là gió Đông - Đông Bắc xảy ra từ tháng 10 đến tháng 4 năm sau, thường gây tác hại như dâng nước triều, xâm nhập mặn,...

## II. HIỆN TRẠNG:

### 1. Hiện trạng dân cư và lao động:

- Trong khu vực lập phương án tổng mặt bằng là khu đất trống, không có công trình xây dựng hiện hữu.

### 2. Hiện trạng khu đất:

Hiện trạng khu đất lập phương án tổng mặt bằng có các đặc điểm:

- Khu vực lập lập phương án tổng mặt bằng giáp rạch ở phía Tây. Để vào khu đất phải đi theo đường nội bộ của TTC MeKong với mặt cắt đường lớn hơn 3,5m.

- Diện tích lô đất theo sổ đỏ (m<sup>2</sup>): 3616,5 m<sup>2</sup>.

- Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 30/7/2025, Diện tích lô đất giảm còn 3.484,8 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ.

Hiện trạng khu đất là khu đất trống, không có công trình xây dựng trên đất. Khu đất đã được san lấp mặt bằng đến cao độ +2.36m (CĐQG).

### 3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

#### a. Giao thông:

Đường giao thông vào khu vực lập phương án tổng mặt bằng là tuyến đường nội bộ của TTC MeKong nối từ đường Nguyễn Đình Chiểu vào.

Về đường thủy, khu đất giáp Rạch Gò Đàng.

Giao thông nội bộ: khu vực lập phương án tổng mặt bằng là khu đất trống mới được san lấp mặt bằng.

#### b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:

##### *\*Nền:*

Khu đất đã được san lấp đến cao độ +2.36 m (cao độ quốc gia) và có hướng dốc về phía rạch Gò Đàng.

##### *\*Thoát nước:*

Khu đất giáp rạch Gò Đàng nên nước mưa một phần tự thấm, một phần tự chảy tràn theo địa hình thoát về rạch.

#### c. Hiện trạng cấp nước

Khu vực quy hoạch đã có hệ thống nước máy dọc theo đường Nguyễn Đình Chiểu, dự kiến sẽ đấu nối từ hệ thống này cung cấp cho dự án.

#### d. Cấp điện:

Khu vực đang được sử dụng điện từ lưới điện trung thế của mạng lưới điện quốc gia, sử dụng hệ thống cấp điện 22 KV.

Nguồn điện phục vụ dự án được đấu nối từ đường dây 22kv chạy dọc theo đường Nguyễn Đình Chiểu.

#### e. Hiện trạng thông tin liên lạc

- Hiện tại trong khu vực lập phương án tổng mặt bằng chưa có hệ thống thông tin liên lạc cố định;

- Các hộ dân ngoài khu vực lập phương án tổng mặt bằng có nhà cung cấp dịch vụ thông tin viễn thông như: Tập đoàn Bưu chính - Viễn thông Việt nam (VNPT), Tập đoàn Viễn thông quân đội (Viettel);

- Mạng di động: Đã được phủ kín sóng cho toàn bộ khu vực này. Hiện tại mạng di động đang sử dụng công nghệ GSM và CDMA.

- Dịch vụ truyền hình được cung cấp quảng bá, miễn phí từ Đài Truyền hình Việt Nam và Đài Truyền hình tỉnh. Ngoài ra, 2 đài truyền hình trên cung cấp tín hiệu cáp có tính phí. Bên cạnh đó còn có các đài truyền hình các tỉnh lân cận.

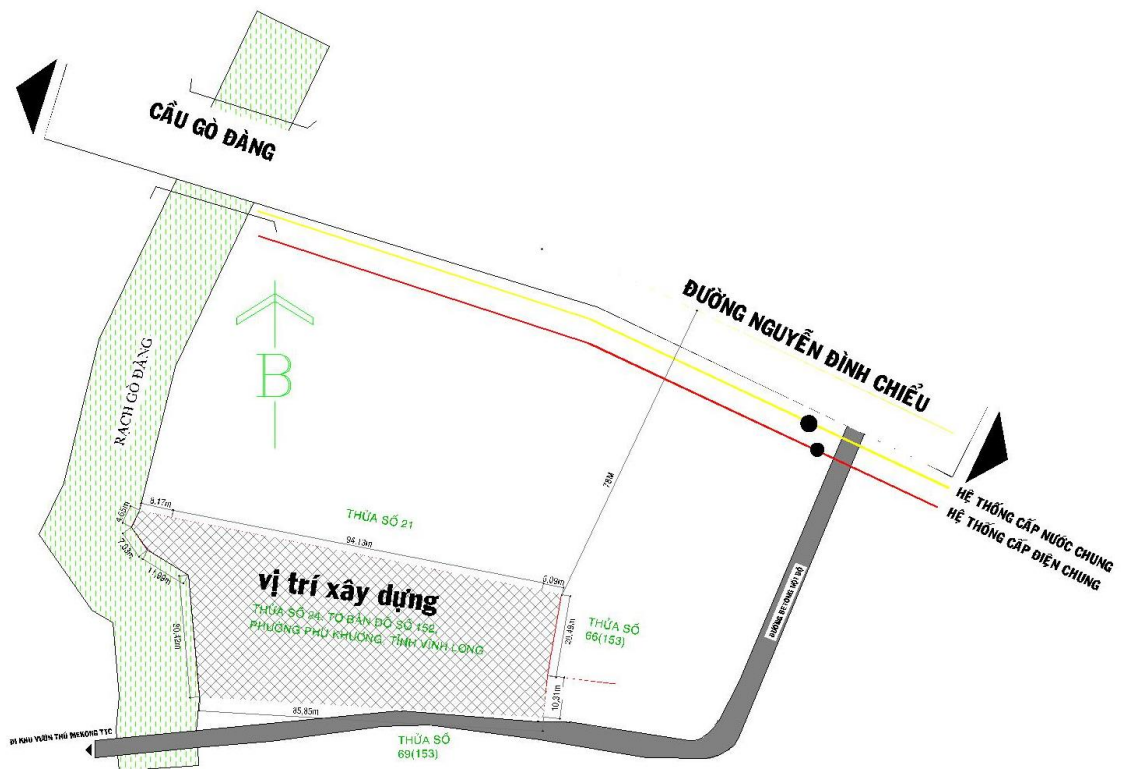
- Các dịch vụ viễn thông được triển khai hiện nay chủ yếu là dịch vụ cơ bản, gồm:

- + Thoại truyền thống và Fax (POST)
- + Điện thoại di động (GSM và CDMA)
- + Truy nhập Internet XDSL và Wifi
- + Mạng số liệu ...v...v...

#### **f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

Khu đất hiện trạng là khu đất trống, không phát sinh nước thải và vệ sinh môi trường.

### **III. ĐÁNH GIÁ CHUNG:**



#### **1. Thuận lợi:**

Có vị trí giáp rạch Gò Đàng, gần khu vực công viên nước TTC MeKong thuận lợi xây dựng khu nghỉ dưỡng.

Cao độ nền hiện trạng cao.

#### **2. Khó khăn:**

Khu dự án nằm trong so với trục đường Nguyễn Đình Chiểu nên việc đấu nối hạ tầng tốn kém hơn.

## PHẦN II

### LÝ DO VÀ MỤC TIÊU LẬP PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG

#### I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG:

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre (Betrimex) là doanh nghiệp có bề dày hình thành và phát triển tại tỉnh Bến Tre, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực chế biến, sản xuất và xuất khẩu các sản phẩm từ dừa và nông sản, với mạng lưới thị trường rộng khắp trong nước và quốc tế. Trong quá trình phát triển, Betrimex luôn chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, đồng thời gắn hoạt động sản xuất – kinh doanh với mục tiêu phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội tại địa phương.

Trước yêu cầu ngày càng cao về chăm sóc sức khỏe, tái tạo sức lao động, đào tạo nguồn nhân lực và tăng cường sự gắn kết nội bộ, đồng thời giúp phát triển ngành du lịch của tỉnh nhà, việc đầu tư xây dựng khu nhà nghỉ dưỡng Betrimex là cần thiết và phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của doanh nghiệp. Dự án được xác định là công trình phúc lợi phục vụ nghỉ dưỡng, du lịch cho cán bộ công ty ở trong và ngoài địa phương đến công tác, tham quan du lịch trên địa bàn tỉnh, tổ chức đào tạo – hội thảo và đón tiếp đối tác đến làm việc, giao lưu, bên cạnh đó còn phục vụ cho khách du lịch trên địa bàn. Thông qua các hoạt động này sẽ góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, củng cố bản sắc doanh nghiệp, giới thiệu hình ảnh du lịch địa phương đến cán bộ công ty, các đối tác và khách du lịch, nâng cao hình ảnh thương hiệu gắn với môi trường sinh thái đặc trưng của tỉnh.

Việc hình thành khu nhà nghỉ dưỡng theo mô hình sinh thái, mật độ xây dựng thấp, hài hòa với cảnh quan sông nước – vườn dừa không chỉ đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng của cán bộ, nhân viên mà còn phục vụ các đối tác đến làm việc, giao lưu, nghỉ dưỡng và khách du lịch khác phù hợp với định hướng phát triển không gian xanh, sử dụng tài nguyên hiệu quả và bảo vệ môi trường, góp phần phát triển kinh tế – xã hội địa phương theo hướng bền vững.

#### II. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ LẬP PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG:

##### 1. Các cơ sở pháp lý:

Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng;

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Nghị quyết số 1687/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Vĩnh Long năm 2025;

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Hướng dẫn số 1355/HD-SXD ngày 04/9/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long hướng dẫn về công tác lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn đối với UBND các xã phường trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long;

## **2. Các cơ sở nghiên cứu:**

Đồ án Quy hoạch phân khu khu đô thị số 4, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre;

Bản đồ nền địa hình hiện trạng khu vực quy hoạch, tỷ lệ 1/500;

Các văn bản pháp lý, tài liệu, số liệu, các quy hoạch chuyên ngành, các dự án có liên quan;

## **3. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các tài liệu nghiên cứu:**

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành theo Thông tư số 01/2021/QĐ-BXD ngày 19 tháng 05 tháng 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật”, mã số QCVN 07:2023/BXD, ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Công văn số 2120/UBND-KTHT&ĐT về việc hướng dẫn thông tin quy hoạch thửa đất số 24, tờ bản đồ số 152, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long;  
Các tiêu chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn chuyên ngành, tài liệu khác có liên quan.

### III. MỤC TIÊU, TÍNH CHẤT VÀ NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN:

#### 1. Mục tiêu đầu tư

Xây dựng khu nghỉ dưỡng nhằm đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, phục hồi sức khỏe cho cán bộ, nhân viên công ty và khách du lịch.

Hình thành công trình phúc lợi gắn với văn hóa doanh nghiệp và chiến lược phát triển bền vững của Betrimex.

Khai thác hiệu quả quỹ đất, tổ chức không gian kiến trúc – cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên, đặc trưng sông nước – vườn dừa của khu vực.

#### 2. Tính chất:

Là khu nghỉ dưỡng sinh thái quy mô nhỏ, mật độ xây dựng thấp, ưu tiên không gian xanh và mặt nước.

Kết hợp chức năng lưu trú ngắn hạn với các hoạt động đào tạo, hội thảo, sinh hoạt tập thể.

#### 3. Nhiệm vụ của phương án tổng mặt bằng

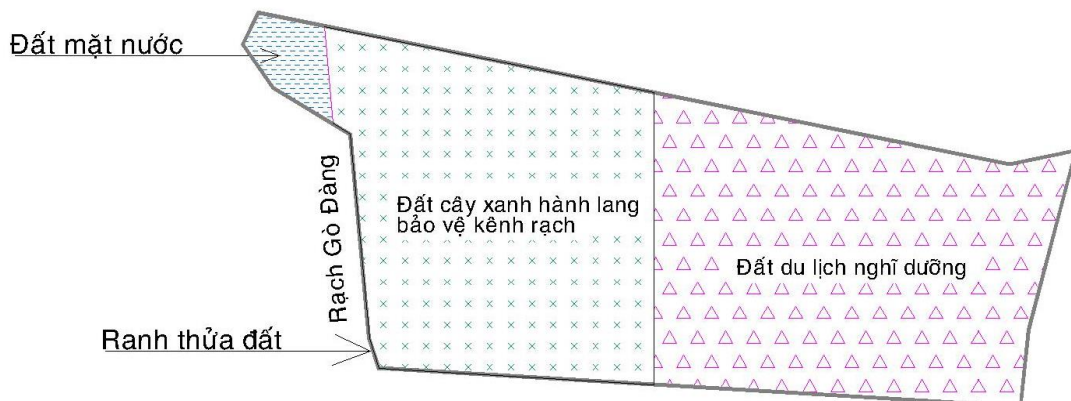
- Xác định ranh giới và quy mô lập phương án tổng mặt bằng  
- Điều tra và đánh giá hiện trạng về tự nhiên, kỹ thuật, xây dựng và đất đai của khu đất dự kiến lập phương án tổng mặt bằng.

- Lựa chọn các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp để thiết kế lập phương án tổng mặt bằng về kiến trúc, hạ tầng và công nghệ.

- Lập các phương án cơ cấu và chi tiết sử dụng đất có tính khả thi cao làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình.

- Đưa ra các giải pháp cụ thể về không gian kiến trúc hạ tầng kỹ thuật: Giao thông (hệ thống đường nội, ngoại khu, các mặt cắt đường, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ..) hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, san nền, vệ sinh môi trường...

### IV. ĐỊNH HƯỚNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CẤP TRÊN:



Theo Công văn số 2120/UBND-KTHT&ĐT ngày 11/12/2025 của Ủy ban nhân dân Phường Phú Khương về việc hướng dẫn thông tin quy hoạch thửa đất số 24, tờ bản đồ số 152 và Quyết định số 3390/QĐ-UBND ngày 28/9/2018 của

UBND Thành phố Bến Tre về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị số 4, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre, khu đất có thông tin quy hoạch như sau:

- Đất du lịch nghỉ dưỡng: diện tích khoảng 1834,53 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng 1-5 tầng.
- Đất cây xanh hành lang bảo vệ kênh rạch khoảng 1676,64 m<sup>2</sup>
- Đất mặt nước khoảng 105,53 m<sup>2</sup>.

## PHẦN III

### CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

#### I. CÁC HẠNG MỤC DỰ KIẾN ĐẦU TƯ:

##### 1. Các dự báo phát triển:

*Dự báo nhu cầu:*

Tổng số khách phục vụ khoảng 32 người.

Tổng nhu cầu nhà để xe 2 bánh: 40 xe

*Dự báo đất xây dựng dự án*

Đất xây dựng các khu chức năng chủ yếu gồm: Đất nhà nghỉ dưỡng; đất các khu phụ trợ (nhà xe, bảo vệ), đất cây xanh, giao thông.

##### 2. Các hạng mục dự kiến:

- Nhà nghỉ dưỡng: dự kiến bố trí 18 phòng ở, hợp thành 2 khối với tổng diện tích xây dựng khoảng 733m<sup>2</sup>. Vị trí thực hiện: phía đông khu đất, trong phạm vi quy hoạch đất du lịch nghỉ dưỡng.

- Công viên cây xanh: bố trí 1 khu công viên cây xanh lớn ở khu vực phía Tây, gần rạch Gò Đàng. Bên cạnh đó, bố trí thêm 7 khu công viên nhỏ xen kẽ giữa 2 khối nhà nghỉ dưỡng và sân đường để tạo mảng xanh. Diện tích công viên cây xanh khoảng 1.425m<sup>2</sup>.

- Sân đường: Bố trí 2 lối vào khu nghỉ dưỡng. Một lối chính ở giữa ranh phía nam và 1 lối phụ gần ranh Phía tây. Sân đường betong cốt thép, không có vỉa hè. Diện tích đất giao thông, sân đường 1.109,8m<sup>2</sup>

- Khu phụ trợ: gồm Nhà để xe dự kiến phục vụ cho 40 xe máy, quy mô diện tích khoảng 105m<sup>2</sup>, vị trí sát ranh phía Nam, trong phạm vi quy hoạch cây xanh hành lang bảo vệ mặt nước. Nhà bảo vệ diện tích khoảng 9m<sup>2</sup>, bố trí trong phạm vi quy hoạch đất du lịch nghỉ dưỡng.

Theo điều 23 - Hành lang bảo vệ nguồn nước của Luật tài nguyên nước quy định “8. Không xây dựng mới hoặc mở rộng quy mô bệnh viện, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh truyền nhiễm, nghĩa trang, bãi chôn lấp chất thải, cơ sở sản xuất hóa chất nguy hiểm, cơ sở sản xuất, chế biến có chất thải nguy hại trong phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước. Đối với cơ sở đang hoạt động gây ô nhiễm nguồn nước phải có giải pháp khắc phục theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường “. Như vậy việc xây dựng sân đường, các khu đất thể cây xanh và khu phụ trợ đảm bảo theo quy định của Luật tài nguyên nước.

#### II. CÁC CHỈ TIÊU ÁP DỤNG

Tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch phân khu đô thị số 4, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ thông tư 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn

thiết kế, tình hình hiện trạng sử dụng đất đai trong khu vực và đặc thù của khu vực quy hoạch, đề xuất một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của Đồ án như sau:

Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu du lịch - nghỉ dưỡng tổng hợp là 25%;

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

<b>Stt</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Quy hoạch</b>
1	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày.đêm	$\geq 60$
2	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước cấp	$\geq 80$
3	Chỉ tiêu rác thải	kg/người.ngày	0,8
4	Cấp điện sinh hoạt	W/người	$\geq 200$

## PHẦN IV

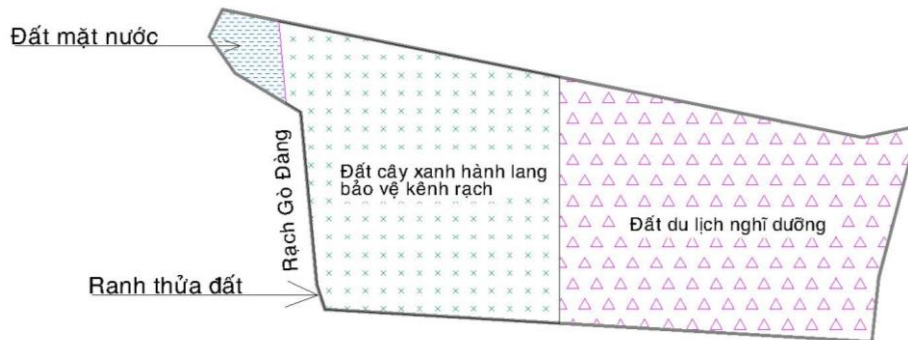
### NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG

#### I. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN:

Phương án cơ cấu tổ chức không gian được định hướng theo mô hình nghỉ dưỡng sinh thái gắn với mặt nước và cây xanh, phân khu chức năng rõ ràng, kết nối thuận lợi với giao thông đối ngoại và hệ thống kênh rạch tự nhiên.

Không gian toàn khu được tổ chức thành các nhóm chức năng chính gồm: khu nghỉ dưỡng, khu cây xanh – thể thao ngoài trời, không gian kênh rạch – mặt nước, khu giao thông – sân đường và khu hạ tầng kỹ thuật, trong đó các khu vực được bố trí đan xen nhằm tạo môi trường nghỉ dưỡng yên tĩnh, thoáng đãng và hài hòa cảnh quan.

Theo thông tin quy hoạch, khu đất được chia thành 3 vùng riêng biệt:



- Đất du lịch nghỉ dưỡng: diện tích khoảng 1834,53 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng 1-5 tầng.
- Đất cây xanh hành lang bảo vệ kênh rạch khoảng 1676,64 m<sup>2</sup>
- Đất mặt nước khoảng 105,53 m<sup>2</sup>.

Trên cơ sở định hướng quy hoạch trên, Không gian toàn khu được tổ chức như sau:

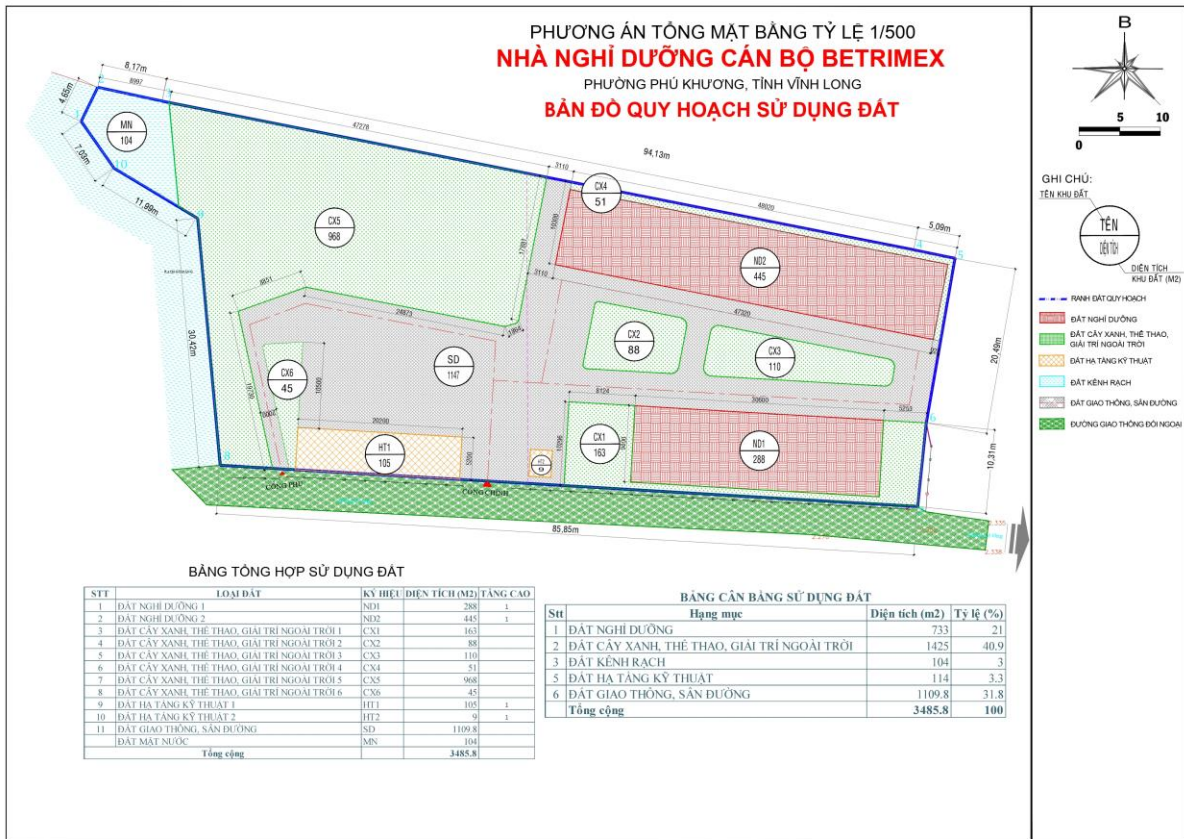
Quy hoạch 2 cổng vào khu nghỉ dưỡng, cổng chính nằm giữa ranh phía Nam, cổng phụ nằm gần rạch.

Từ cổng chính chia thành 2 khu vực:

+ Phía Đông theo quy hoạch chung là đất du lịch nghỉ dưỡng do đó bố trí các khu đất nghỉ dưỡng (ND1, ND2) thành 2 khu nhìn vào sân chung, được bao bọc bởi các dải cây xanh và không gian mở. Giữa 2 khu nghỉ dưỡng là khu đất công viên, cây xanh tạo cảnh quan. Gần cổng chính bố trí khu đất công trình phụ trợ (nhà bảo vệ).

+ Phía Tây theo quy hoạch chung là đất cây xanh hành lang bảo vệ kênh rạch do đó bố trí sân đường, các khu đất công viên cây xanh và đất công trình phụ trợ (nhà xe 2 bánh).

## II. SỬ DỤNG ĐẤT PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG:



### 1. Bố trí các khu chức năng:

#### a. Đất nghỉ dưỡng

Khu nghỉ dưỡng được bố trí thành hai ô đất chính (ký hiệu ND1, ND2) với tổng diện tích 733 m<sup>2</sup>:

+ ND1: khoảng 288 m<sup>2</sup>

+ ND2: khoảng 445 m<sup>2</sup>

Các khu đất nghỉ dưỡng được bố trí tập trung thành các cụm lưu trú, tiếp cận thuận lợi từ trục giao thông nội bộ, đồng thời tiếp giáp các dải cây xanh và không gian mặt nước nhằm bảo đảm cảnh quan, sự yên tĩnh và điều kiện vi khí hậu tốt cho người sử dụng. Việc tổ chức các cụm nghỉ dưỡng tách biệt tương đối với khu hạ tầng kỹ thuật góp phần nâng cao chất lượng không gian và tính riêng tư cho hoạt động lưu trú và phù hợp với quy hoạch.

#### b. Đất công viên cây xanh:

Nhóm đất công viên cây xanh chiếm tỷ lệ lớn, phân bố xen kẽ giữa các cụm nghỉ dưỡng và dọc ranh khu đất có tổng diện tích 1425m<sup>2</sup>, gồm các khu:

+ CX1: khoảng 163 m<sup>2</sup>

+ CX2: khoảng 88 m<sup>2</sup>

+ CX3: khoảng 110 m<sup>2</sup>

+ CX4: khoảng 51 m<sup>2</sup>

+ CX5: khoảng 968 m<sup>2</sup>

+ CX6: khoảng 45 m<sup>2</sup>

Các khu vực này đóng vai trò là vành đai sinh thái, không gian dạo bộ, thể dục ngoài trời và vùng đệm cảnh quan cho khu nghỉ dưỡng. Đây là thành phần chủ

đạo tạo nên bản sắc khu nghỉ dưỡng sinh thái, đồng thời đóng vai trò cải thiện vi khí hậu và giảm thiểu tác động xây dựng lên môi trường tự nhiên.

*c. Đất mặt nước*

Đất mặt nước (ký hiệu MN) là khu vực được định hướng theo quy hoạch phân khu có diện tích khoảng 104 m<sup>2</sup>

Cùng với tuyến rạch Gò Đàng hiện hữu, khu mặt nước được giữ lại làm lõi sinh thái và trục cảnh quan trung tâm, đồng thời đảm nhiệm chức năng thoát nước mưa và điều hòa vi khí hậu cho toàn khu. Không gian mặt nước vừa tạo điểm nhấn cảnh quan, vừa kết hợp chức năng điều hòa thoát nước mưa, góp phần bảo đảm phát triển bền vững và thích ứng với điều kiện tự nhiên khu vực.

*d. Đất sân đường*

Đất sân đường (ký hiệu SD) được tổ chức thành mạng lưới liên hoàn, kết nối trực tiếp với tuyến đường bê tông hiện hữu, bảo đảm tiếp cận thuận lợi đến từng phân khu chức năng, diện tích khoảng 1.109,8 m<sup>2</sup>. Hệ thống này đồng thời đáp ứng yêu cầu tổ chức công chính, công phụ và giao thông phục vụ vận hành, cứu hộ – cứu nạn trong toàn khu.

*e. Đất công trình phụ trợ:*

Các khu phụ trợ được bố trí tại rìa phía Nam khu đất, ở 2 bên công chính gồm:

+ PT1: khoảng 105 m<sup>2</sup>.

+ PT2: khoảng 9 m<sup>2</sup>.

Các khu đất công trình phụ trợ này được bố trí về rìa khu đất, tách biệt với khu lưu trú và không gian sinh hoạt chính nhằm hạn chế ảnh hưởng đến môi trường nghỉ dưỡng, đồng thời bảo đảm thuận lợi cho quản lý, vận hành và đấu nối hệ thống kỹ thuật chung của dự án. Khu vực này dự kiến bố trí nhà xe, nhà bảo vệ.

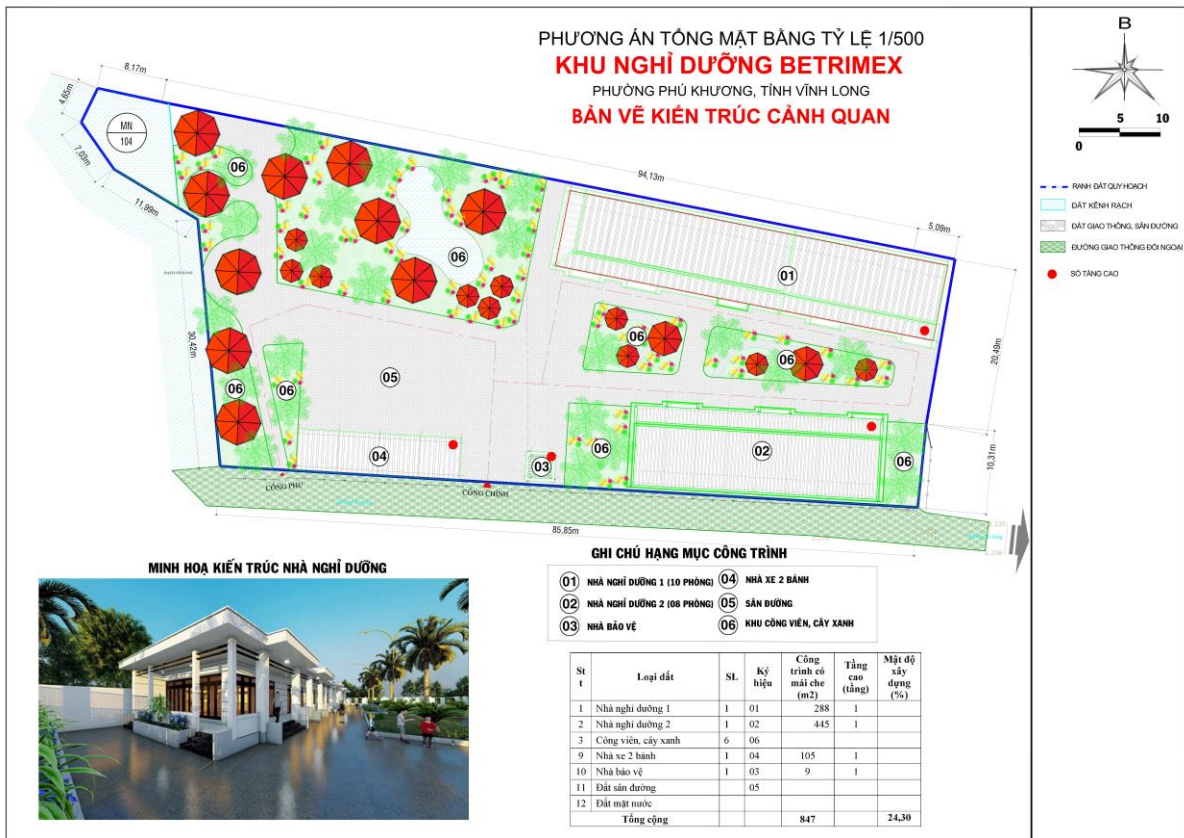
**2. Bảng tổng hợp sử dụng đất:**

St t	Loại đất	SL	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Công trình có mái che (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
1	Đất nghỉ dưỡng 1	1	ND1	288	288	1	
2	Đất nghỉ dưỡng 2	1	ND2	445	445	1	
3	Đất công viên, cây xanh 1	1	CX1	163			
4	Đất công viên, cây xanh 2	1	CX2	88			
5	Đất công viên, cây xanh 3	1	CX3	110			
6	Đất công viên, cây xanh 4	1	CX4	51			
7	Đất công viên, cây xanh 5	1	CX5	968			
8	Đất công viên, cây xanh 6	1	CX6	45			
9	Đất công trình phụ trợ 1	1	PT1	105	105	1	
10	Đất công trình phụ trợ 2	1	PT2	9	9	1	
11	Đất sân đường		SD	1109,8			
12	Đất mặt nước		MN	104			
<b>Tổng cộng</b>				<b>3485,8</b>	<b>847</b>		<b>24,30</b>

### 3. Bảng cân bằng sử dụng đất:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nghỉ dưỡng	733	21
2	Đất công viên, cây xanh	1425	40,9
3	Đất mặt nước	104	3
4	Đất công trình phụ trợ	114	3,3
5	Đất sân đường	1109,8	31,8
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3485,8</b>	<b>100</b>

### III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



Phương án tổ chức kiến trúc cảnh quan khu nghỉ dưỡng Betrimex được định hướng theo mô hình nghỉ dưỡng sinh thái mật độ thấp, khai thác tối đa lợi thế cảnh quan tự nhiên của khu vực, đặc biệt là không gian mặt nước và hệ thống cây xanh ven rạch Gò Đàng, tạo nên môi trường nghỉ dưỡng yên tĩnh, thông thoáng và hài hòa với đặc trưng cảnh quan sông nước của vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

Không gian kiến trúc toàn khu được tổ chức theo nguyên tắc phân khu chức năng rõ ràng, kết hợp hài hòa giữa công trình xây dựng và cảnh quan tự nhiên, trong đó các khối công trình nghỉ dưỡng được bố trí tập trung về phía Đông khu đất, tiếp cận thuận lợi với hệ thống giao thông nội bộ và được bao bọc bởi các dải cây xanh cảnh quan nhằm tạo không gian nghỉ dưỡng riêng tư, thoáng mát.

Khu vực phía Tây khu đất, tiếp giáp rạch Gò Đàng, được tổ chức thành không gian cây xanh cảnh quan và công viên sinh thái, đóng vai trò là vùng đệm sinh thái, vừa đảm bảo hành lang bảo vệ nguồn nước theo quy định vừa tạo không

gian dạo bộ, thư giãn ngoài trời cho người sử dụng. Tại khu vực này bố trí các thảm cỏ, vườn cây và các khoảng sân cảnh quan kết hợp đường dạo nhằm tăng cường khả năng tiếp cận mặt nước và khai thác giá trị cảnh quan tự nhiên của tuyến rạch.

Hệ thống cây xanh cảnh quan được bố trí xen kẽ trong toàn khu, hình thành các mảng xanh lớn và các cụm cây xanh nhỏ giữa các khu chức năng, góp phần cải thiện vi khí hậu, giảm bức xạ nhiệt và tạo môi trường sinh thái trong lành. Các loại cây được lựa chọn phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, ưu tiên cây bóng mát, cây có hoa và cây đặc trưng vùng sông nước nhằm tạo bản sắc cảnh quan cho khu nghỉ dưỡng.

Không gian mặt nước cảnh quan được giữ lại kết hợp với hệ thống thoát nước tự nhiên, vừa đóng vai trò điều hòa vi khí hậu, vừa tạo điểm nhấn cảnh quan trung tâm cho khu nghỉ dưỡng. Kết hợp với cây xanh và các tuyến đường dạo, khu vực này hình thành không gian sinh hoạt cộng đồng và thư giãn ngoài trời cho khách lưu trú.

Hệ thống giao thông nội bộ và sân vườn được thiết kế theo dạng đường vòng liên hoàn, kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng, đồng thời tạo các khoảng sân mở và không gian sinh hoạt chung. Các tuyến đường nội bộ kết hợp với cây xanh và cảnh quan sân vườn tạo nên các trục nhìn thông thoáng, tăng giá trị thẩm mỹ và trải nghiệm không gian cho khu nghỉ dưỡng.

Nhìn chung, phương án tổ chức kiến trúc cảnh quan của dự án hướng tới tạo lập một môi trường nghỉ dưỡng sinh thái, hài hòa với thiên nhiên, ưu tiên không gian xanh và mặt nước, đồng thời đảm bảo các yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan và môi trường theo quy định hiện hành, góp phần nâng cao chất lượng không gian nghỉ dưỡng và giá trị cảnh quan của khu vực.

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

Stt	Loại đất	SL	Ký hiệu	Công trình có mái che (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
1	Nhà nghỉ dưỡng 1	1	01	288	1	
2	Nhà nghỉ dưỡng 2	1	02	445	1	
3	Công viên, cây xanh	6	06			
9	Nhà xe 2 bánh	1	04	105	1	
10	Nhà bảo vệ	1	03	9	1	
11	Đất sân đường		05			
12	Đất mặt nước					
<b>Tổng cộng</b>				<b>847</b>		<b>24,30</b>

#### **IV. HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:**

##### **1. San nền:**

- Cao độ hiện trạng: +2.36m (cao độ quốc gia).

Khu đất đã được san lấp đến cao độ +2.36m do đó không tiến hành san nền thêm.

## 2. Hệ thống giao thông, sân đường:

Mạng lưới: Mạng lưới đường kết hợp với sân được thiết kế mới tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong khu nghỉ dưỡng, chủ yếu phục vụ đi lại nội bộ giữa các khu chức năng.

Tuyến đường từ cổng phụ quy hoạch mặt đường bê tông cốt thép rộng 2m, không có vỉa hè.

Các khu vực khác quy hoạch mặt đường kết hợp sân bê tông cốt thép rộng từ 3m đến hơn 16m, tùy vào từng vị trí.

Diện tích đất giao thông, sân đường 1.109,8m<sup>2</sup>

## 3. Hệ thống cấp nước:

Xây dựng hệ thống cấp nước hoàn chỉnh đảm bảo đáp ứng đầy đủ và liên tục đối với nhu cầu sinh hoạt cho toàn bộ dự án.

Hệ thống cấp nước đảm bảo tính chủ động trong đầu tư xây dựng và thuận tiện trong vận hành, quản lý.

Trong khu nghỉ dưỡng, nước ngọt được sử dụng cho các nhu cầu sinh hoạt trong khu nhà nghỉ dưỡng, phục vụ khoảng 32 người.

Nhu cầu dùng nước được tính theo công thức:  $Q_{ngđ} = \frac{N \times Q}{1000}$  (m<sup>3</sup>/ ngày.đêm)

Trong đó:

+ N: là số người sử dụng nước (người).

+ Q: tiêu chuẩn dùng nước hàng ngày của một người (l/người/ ngày.đêm).

*Tổng hợp nhu cầu cấp nước*

		Quy mô (người)	Tiêu chuẩn	Q (m <sup>3</sup> /ngày.đêm) (làm tròn)
1	Sinh hoạt (Qsh)	32	100 lít/người/ ngày.đêm	3,2
2	Công cộng, dịch vụ (Qcc)		10%Qsh	0,32
3	Tưới cây, tưới đường (Qt)		10%Qsh	0,32
4	Dự phòng, rò rỉ (Qdp)		15% ∑Q1-3	0,58
	<b>Tổng cộng:</b>			<b>4,42</b>

Tổng nhu cầu dùng nước là: 4,42 (m<sup>3</sup>/ngày.đêm)

### Giải pháp thiết kế:

**Cấp nước sinh hoạt:** Nước sinh hoạt sẽ được lấy từ nguồn nước máy dọc đường Nguyễn Đình Chiểu cung cấp. Nước được dẫn thông qua bởi hệ thống đường ống, đồng hồ lưu lượng, áp suất đầu nối với hệ thống cung cấp nước.

- Các tuyến ống cấp nước được bố trí chôn sâu dưới sân đường, độ sâu chôn ống tính từ mặt đất đến đỉnh ống trung bình từ 0,5m đến 0.7m. Hạn chế tối đa

tuyến ống băng ngang qua đường, đảm bảo an toàn cho đường ống và thuận lợi duy tu bảo dưỡng.

- Các khu chức năng sẽ đầu nối từ đường ống chính này để phục vụ cho sinh hoạt.

- Sử dụng ống cấp nước PPC đường kính ống chính Ø32mm. Tại các điểm giao nhau của các tuyến ống bố trí các van khóa đóng mở phục vụ cho công tác thi công cũng như trong quá trình hoạt động của mạng lưới

Bảng tổng hợp khối lượng cấp nước

STT	Quy cách đường kính	Chiều dài danh nghĩa(m)
1	Ống cấp nước ĐK 32mm	290

#### 4. Hệ thống thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước chung.

- Hệ thống thoát nước được bố trí theo đường giao thông để thu gom lượng nước phát sinh để tránh gây ngập khi có mưa. Thiết kế theo độ dốc tự nhiên và địa hình đảm bảo điều kiện thoát của nước được thuận lợi

- Nguồn tiếp nhận: rạch Gò Đàng nằm gần khu dự án

- Mạng lưới sử dụng ống PVC đường kính từ Ø110 – Ø400.

- Độ dốc cống đảm bảo độ dốc tự làm sạch  $i \geq i_{min} = 1/D$ . Độ dốc đáy cống, đáy rãnh tối thiểu là 0.3%.

- Hình thức nổi cống: nổi cống ngang đỉnh.

##### a. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Lưu lượng nước được tính toán theo công thức:

-  $Q = \psi \times q \times F \times \beta = 0,77 \times 272 \times 0,35 \times 1 = 73,3 \text{ (l/s)} = 0,07 \text{ (m}^3/\text{s)}$

- Trong đó:

- Q: Lưu lượng tính toán mưa cho một đơn vị diện tích.

-  $\psi$ : Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P,  $\psi = 0,77$

- q: Cường độ mưa được lấy lớn nhất. Chọn  $q = 272 \text{ l/s.ha}$ .

- F: Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ. Có  $F = 0,35 \text{ ha}$

-  $\beta$ : Hệ số phân bố mưa  $\beta=1$

Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước mưa

STT	Quy cách đường kính	Chiều dài danh nghĩa(m)
1	Ống PVC ĐK 400mm	80,3
2	Ống PVC ĐK 315mm	74,9
3	Ống PVC ĐK 110 mm	56
4	Cửa xả nước mưa	1

#### 5. Hệ thống thoát nước thải:

Nước thải bao gồm nước thải sinh hoạt trong khu đất nghỉ dưỡng.

Tổng lưu lượng nước thải khoảng 80% nước cấp =  $3,5 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng các hầm tự hoại sau đó được xả vào hố ga thoát nước thải và dẫn ra hệ thống thoát nước chung.

Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước thải

STT	Quy cách đường kính	Chiều dài danh nghĩa(m)
1	Ống PVC ĐK 110 mm	56

## 6. Hệ thống cấp điện:

Xây dựng hệ thống cấp điện hoàn chỉnh đảm bảo đáp ứng đầy đủ và liên tục đối với nhu cầu sinh hoạt của người dân và các nhu cầu khác trong khu vực.

Hệ thống cấp điện đảm bảo tính chủ động trong đầu tư xây dựng và thuận tiện trong vận hành, quản lý.

- Tiêu chuẩn thiết kế:

+ Chỉ tiêu phụ tải điện phòng nghỉ có điều hoà: 120W/m<sup>2</sup> sàn

+ Góc lệch pha:  $\cos\varphi = 0.9$

+ Hệ số đồng thời (kđt): 0,9

Tính công suất khu nghỉ dưỡng: 1120W/m<sup>2</sup> sàn x 733m<sup>2</sup> = 87.960 W = 88 kW

Điện khu phụ trợ trong khuôn viên Với khu đất 0,35 ha:

+ Chiếu sáng sân vườn:  $\approx 4$  kW

+ Bơm nước, kỹ thuật:  $\approx 4$  kW

Tổng công suất đặt toàn khu: 88 + 4 + 4 = 96 kW

Tổng công suất phụ tải:

$P_{max} = 96 \times 0,9 = 86,4$  kW

$S = P_{max} / \cos\varphi = 86,4 / 0,9 = 96$  kVA

- Toàn hệ thống sử dụng nguồn hạ thế 3 pha 220/380VCA-50Hz.

- Nguồn điện được đấu nối vào lưới điện của điện lực (phía sau nhà bảo vệ TTC MeKong) sau đó đi nối trên tường rào TTC MeKong vào công trình đến tủ điện tổng đặt ở khu hạ tầng kỹ thuật 2 sau đó cấp đến các khu đất nghỉ dưỡng.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG VẬT TƯ			
STT	LOẠI VẬT TƯ	ĐVT	SL
1	Đường dây 0.4kV và chiếu sáng	m	255

## 7. Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống vô tuyến: chủ yếu phục vụ nhu cầu sử dụng điện thoại di động và internet không dây, truyền hình (kỹ thuật số, vệ tinh), radio. Tổng nhu cầu khoảng 20 đầu số.

Hệ thống hữu tuyến: chủ yếu phục vụ nhu cầu sử dụng điện thoại cố định, các đường truyền dữ liệu tốc độ cao (internet, truyền hình IP, ...), truyền thanh. Tổng nhu cầu khoảng 20 đầu số.

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch là hệ thống có khả năng ghép nối với các nhà cung cấp viễn thông.

Toàn bộ việc kéo cáp, bố trí trụ tháp thông tin liên lạc phục vụ cho khu vực quy hoạch sẽ do các nhà cung cấp viễn thông thực hiện. Hệ thống cáp (cáp quang và cáp đồng) khuyến khích đi ngầm trong các tuyến công bề.

Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ trạm viễn thông của khu vực phường Phú Khương, thông qua các trạm truyền dẫn đến điểm quy hoạch.

Sử dụng các loại cáp: từ 10 đôi đến 100 đôi.

#### **8. Vệ sinh môi trường:**

- Rác thải sinh hoạt thu gom vận chuyển về khu xử lý rác tập trung theo đúng quy định.

### **V. CÂY XANH**

Trồng cây xanh bóng mát, thảm cỏ, hoa viên xung quanh, diện tích cây xanh đạt  $\geq 40\%$  tổng diện tích mặt bằng.

Cây xanh chủ yếu là cây bóng mát kết hợp kinh tế, các loại cây cho hoa đẹp (bằng lăng tím, muồng vàng...) và sử dụng cây có tán lá ít như cau, cọ, cây lá kim ...Bồn hoa sử dụng các loại cây trồng viền như cây chuối ngọc vàng, cây cẩm tú mai, cây cúc mặt trời...

Cây xanh cách ly tận dụng tối đa lượng cây xanh hiện có.

### **VI. CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG KHI XÂY DỰNG DỰ ÁN VÀ KHI DỰ ÁN VÀO HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Các vấn đề môi trường chính:**

Đồ án sẽ gây biến đổi đối với các vấn đề môi trường sau:

- Điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn, hệ sinh thái và đa dạng sinh học.
- Môi trường nước: Làm suy giảm chất lượng nguồn nước, suy giảm khả năng cung cấp nước: nước dưới đất, nước mặt, tài nguyên đất.
- Môi trường không khí: Quy hoạch xây dựng không làm suy giảm chất lượng không khí xung quanh.
- Chất thải rắn: Phát triển dân số gây phát sinh lượng chất thải rắn nhưng không ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.
- Hệ sinh thái: Không bị biến đổi nghiêm trọng (khu vực không có hệ sinh thái cần được bảo tồn).
- Tài nguyên khoáng sản không gây ảnh hưởng (khu vực không có).

#### **2. Dự báo tác động và diễn biến môi trường giai đoạn xây dựng:**

##### **a) Bụi, khí thải**

- Phát sinh từ san nền, đào đắp, vận chuyển vật liệu, máy móc thi công.
- Khí thải từ xe cơ giới (CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> ...).

##### **b) Tiếng ồn – rung**

- Từ máy đào, máy lu, xe tải.
- Có thể ảnh hưởng khu dân cư lân cận nếu thi công kéo dài.

##### **c) Nước thải xây dựng**

- Nước rửa xe, trộn bê tông.
- Nước mưa chảy tràn mang theo bùn đất.

##### **d) Chất thải rắn xây dựng**

- Đất đá thừa, bao bì vật liệu, phế thải.
- Nếu không thu gom đúng quy định sẽ gây mất mỹ quan.

### **3. Dự báo tác động và diễn biến môi trường giai đoạn vận hành**

#### a) Nước thải sinh hoạt

- Phát sinh từ khách lưu trú, nhân viên, khu vệ sinh, giặt là.

#### b) Chất thải rắn sinh hoạt

- Rác từ phòng nghỉ, nhà ăn, cảnh quan.
- Thành phần: hữu cơ, nhựa, giấy, bao bì.

#### c) Chất thải nguy hại (quy mô nhỏ)

- Dầu nhớt bảo trì máy móc, bóng đèn, pin.
- Phải lưu giữ riêng và chuyển đơn vị có chức năng xử lý.

#### d) Tiếng ồn

- Từ máy phát điện dự phòng, bơm nước, hoạt động dịch vụ.

#### e) Nước mưa chảy tràn

- Cuốn theo dầu mỡ bãi xe, rác vụn.

### **4. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn xây dựng**

#### a) Giảm bụi và khí thải

- Phun nước mặt bằng, đường nội bộ khi trời khô.
- Che phủ vật liệu rời khi vận chuyển.
- Xe chở đất đá không quá tải, có bạt che.
- Bảo dưỡng máy móc định kỳ.
- Hạn chế nổ máy chờ lâu.

#### b) Giảm tiếng ồn – rung

- Thi công trong giờ hành chính.
- Bố trí máy móc xa khu dân cư.
- Sử dụng thiết bị đạt tiêu chuẩn kỹ thuật.
- Lắp vách chắn tạm nếu cần.

#### c) Quản lý nước thải thi công

- Làm hồ lắng cho nước rửa xe, bê tông.
- Thu gom nước mưa chảy tràn qua bể lắng cát.
- Không xả trực tiếp ra kênh rạch.

#### d) Quản lý chất thải rắn xây dựng

- Phân loại: đất đá, bê tông, kim loại, bao bì.
- Tận dụng san lấp; phần dư vận chuyển đến nơi cho phép.
- Không đổ trộm ra môi trường.

#### e) Phòng ngừa sự cố

- Kho nhiên liệu, dầu mỡ có mái che, khay chống tràn.
- Trang bị bình chữa cháy.
- Lập phương án ứng phó tràn dầu – cháy nổ.

### **5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn vận hành**

- a) Xử lý nước thải sinh hoạt
  - Xây dựng các bể tự hoại để xử lý nước thải.
- b) Quản lý rác thải sinh hoạt
  - Đặt thùng rác phân loại tại nguồn.
  - Thu gom hằng ngày.
  - Hợp đồng đơn vị vệ sinh môi trường.
- c) Chất thải nguy hại
  - Lưu giữ trong kho riêng có ký hiệu.
  - Chuyển giao đơn vị có giấy phép xử lý.
  - Ghi sổ theo dõi.
- d) Giảm tiếng ồn thiết bị
  - Máy phát điện đặt trong phòng cách âm.
  - Bố trí xa khu nghỉ.
  - Kiểm tra định kỳ.
- e) Kiểm soát nước mưa chảy tràn
  - Bố trí rãnh thoát nước quanh khu đất.
  - Bể tách dầu mỡ khu bãi xe.
  - Hồ ga thu rác.
- f) Bảo vệ cảnh quan – cây xanh
  - Giữ tối đa cây hiện hữu.
  - Trồng cây xanh, thảm cỏ.
  - Hạn chế bê tông hóa bề mặt.

## **VII. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN**

### **1. Tổng mức đầu tư, giải pháp về nguồn vốn:**

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: khoảng 7 tỷ đồng.
- Nguồn vốn: vốn của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre (Betrimex)

### **2. Tiến độ thực hiện**

Đầu tư xây dựng dự án nhà nghỉ dưỡng cán bộ Betrimex dự kiến triển khai như sau:

- Hoàn thành thủ tục đầu tư xây dựng: dự kiến đầu Quý II/2026;
- Triển khai thi công xây dựng công trình: dự kiến Quý II, quý III/2026;

## PHẦN V

### KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

#### **I. KẾT LUẬN**

Trên cơ sở phân tích các điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu đất, nhu cầu sử dụng và các định hướng phát triển, việc đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Betrimex là cần thiết và phù hợp với quy hoạch, định hướng phát triển du lịch – dịch vụ của địa phương cũng như chiến lược chăm lo đời sống cán bộ, người lao động của doanh nghiệp.

Dự án có quy mô hợp lý, diện tích khu đất khoảng 0,35 ha, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng cho khoảng 32 người, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ (giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, thu gom rác thải).

Việc triển khai dự án góp phần tạo điểm nghỉ dưỡng sinh thái gắn với cảnh quan tự nhiên, đồng thời thúc đẩy hình ảnh và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp tại địa phương.

#### **II. KIẾN NGHỊ:**

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường Phú Khương và các cơ quan có liên quan xem xét chấp thuận phương án tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Betrimex với quy mô, phạm vi ranh giới như đồ án kiến nghị, để tạo điều kiện triển khai các bước tiếp theo của dự án.

Xin trân trọng cảm ơn./.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



**GIẤY CHỨNG NHẬN**  
**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

**Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 1300104040, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 5 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 17 tháng 10 năm 2022 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp.

Địa chỉ trụ sở chính: Lô K, CCN-TTCN Phong Năm, xã Phong Năm, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

DL 122313

## II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

### 1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 2, tờ bản đồ số: 34,
- b) Địa chỉ: xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre,
- c) Diện tích: 3616,5m<sup>2</sup>, (bằng chữ: Ba nghìn sáu trăm mười sáu phẩy năm mét vuông),
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ,
- e) Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 22/04/2061,
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm,

### 2. Nhà ở: -/-

### 3. Công trình xây dựng khác: -/-

### 4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

### 5. Cây lâu năm: -/-

### 6. Ghi chú: -/-

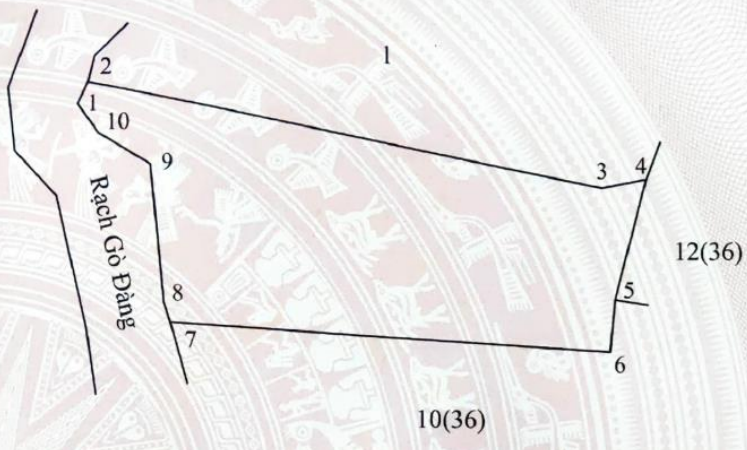
Bến Tre, ngày 14 tháng 11 năm 2023  
**VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI**  
**Q. GIÁM ĐỐC**



**Lê Minh Trí**

Số vào sổ cấp GCN: **CT06985**

### III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	4,70
2	102,27
3	9,01
4	24,57
5	10,32
6	85,85
7	4,11
8	27,22
9	11,99
10	7,03
1	

### IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan  
có thẩm quyền



Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

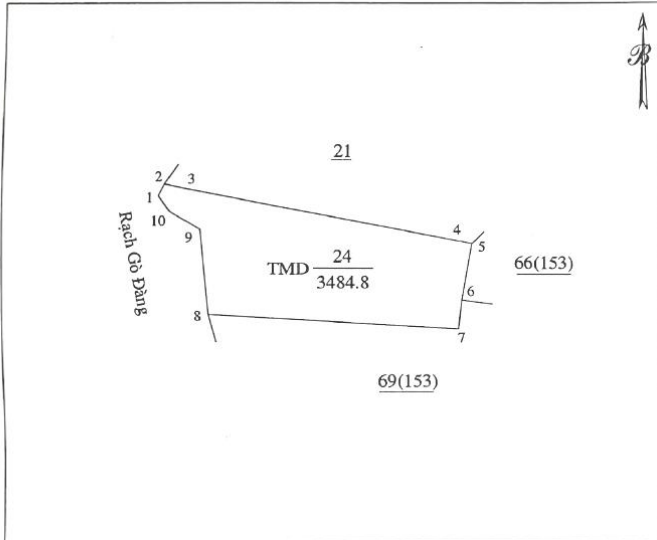


2 8 7 8 6 2 3 0 0 1 7 0 9

**TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH**

- Thửa đất số: 24 ; Tờ bản đồ số: 152 (trước đây là Tờ bản đồ số: 63)  
xã (phường): phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre)
- Diện tích: 3484.8 m<sup>2</sup>; Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ  
Tài liệu đo đạc: Bản đồ địa chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt
- Tên người sử dụng đất, người quản lý đất: Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre
- Giấy chứng nhận: đã cấp GCN
- Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất (nếu có):
- Các thông tin khác cần trích lục:
- Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:





## 8. Tọa độ đỉnh thửa, kích thước cạnh



Đỉnh	Tọa độ đỉnh thửa		Kích thước cạnh (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1132117.78	570635.42	4.65
2	1132121.96	570637.45	8.17
3	1132120.24	570645.45	94.13
4	1132101.99	570737.80	5.09
5	1132100.96	570742.78	20.49
6	1132080.77	570739.25	10.31
7	1132070.51	570738.19	85.85
8	1132075.57	570652.49	30.42
9	1132105.86	570649.73	11.99
10	1132112.02	570639.45	7.03
1	1132117.78	570635.42	

- Đường Nguyễn Đình Chiểu (địa phận xã Phú Hưng)
- Đoạn đường: từ cầu Gò Đàng đến ngã ba Phú Hưng
- Trên bản đồ không có hẻm công cộng đi vào.
- Cách đường:
  - + Vị trí: Từ 0m đến 85m (1551.8 m<sup>2</sup>)
  - + Vị trí: Từ trên 85m đến 135m (1933.0 m<sup>2</sup>)

(Theo dự án Hoàn thiện hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn 6 xã thuộc thành phố Bến Tre: thửa đất số 2, tờ bản đồ số 34 tại xã Phú Hưng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/11/2023 nay là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 63 với diện tích 3484.8 m<sup>2</sup>)

Người trích lục	An Hội, ngày 30 tháng 7 năm 2025 <i>Januel</i> CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHU VỰC 19 GIÁM ĐỐC
 Ngô Quốc Việt	   Trần Bá Đạt



Số: 3390/QĐ-UBND

TP. Bến Tre, ngày 28 tháng 9 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

SỞ XÂY DỰNG TỈNH BẾN TRE

ĐẾN Số: 4281  
Ngày: 29/09/19

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu  
Khu đô thị số 4, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE

Chuyển: .....

Lưu hồ sơ số: .....

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;  
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;  
Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thành phố Bến Tre tại Tờ trình số 473  
/TTr-QLĐT ngày 07 tháng 5 năm 2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị số 4, thành phố Bến Tre với nội dung chủ yếu sau:

1. Ranh giới và phạm vi đô thị:

Khu quy hoạch thuộc khu vực phát triển đô thị phía Đông, thành phố Bến Tre bao gồm một phần của Phường 8, xã Phú Hưng, phường Phú Khương thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre;

Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp xã Phú Hưng;
  - Phía Nam giáp đường Hùng Vương và sông Bến Tre;
  - Phía Đông giáp tuyến đường định hướng D4 theo quy hoạch và phạm vi khu đô thị trung tâm;
  - Phía Tây giáp đất nông nghiệp xã Phú Hưng và kênh Chệt Sậy.
- (Ranh giới cụ thể theo bản vẽ đính kèm).

2. Tính chất của khu vực đô thị:

Là khu đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang và phát triển mở rộng, tiếp giáp khu đô thị trung tâm thành phố Bến Tre, có vai trò không gian cửa ngõ phía Đông Nam thành phố.

Là khu đô thị có mật độ cư trú trung bình đáp ứng nhu cầu phát triển mở rộng thành phố về hướng Đông Nam.

3. Quy mô dân số, đất đai khu vực quy hoạch:

- Quy mô dân số (đến năm 2030): Khoảng 25.000 người;
- Quy mô diện tích : Khoảng 598,6 ha.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

- Mật độ xây dựng toàn khu 39,19%;

- Hệ số sử dụng đất toàn khu khoảng 0,9 lần;
- Tầng cao tối đa: 12 tầng (công trình điểm nhấn có thể cao hơn);
- Mật độ mạng lưới đường tính đến cấp đường phân khu vực: 10,13 km/km<sup>2</sup>.

a) Đất công cộng cấp đô thị: 12,69m<sup>2</sup>/người;

b) Đất công viên, cây xanh đô thị: 12,93 m<sup>2</sup>/người;

c) Đất giao thông đô thị: 32,60m<sup>2</sup>/người;

d) Đất đơn vị ở:

- Đất nhóm nhà ở: 44,89 m<sup>2</sup>/người;

- Đất công cộng cấp đơn vị ở: 5,14 m<sup>2</sup>/người;

- Đất cây xanh - thể dục thể thao đơn vị ở: 5,22 m<sup>2</sup>/người;

- Đất giao thông đơn vị ở: 16,58 m<sup>2</sup>/người;

e) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông tính đến cấp đường phân khu vực:  $\geq 18\%$ ;

Mật độ đường giao thông tính đến cấp đường phân khu vực: 13,3-10 km/km<sup>2</sup>;

- Cấp nước : 150 lít/người/ngày;

- Thoát nước thải : 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt;

- Cấp điện : 1500 Kwh/người/năm;

- Rác thải : 1-1,2 kg/người/ngày.

5. Định hướng quy hoạch sử dụng đất – Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

5.1. Đất đơn vị ở: toàn khu đô thị phân thành 05 đơn vị ở. Trong đó gồm:

a) Các nhóm nhà ở:

- Nhóm nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ:

+ Tổng diện tích 112,38ha;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 90% (khu hiện hữu 100%);

+ Tầng cao xây dựng: Dọc hai bên trục phố chính không quá 5 tầng; các tuyến đường, khu vực khác không quá 4 tầng.

- Nhóm nhà ở mật độ trung bình:

+ Tổng diện tích 25,26ha;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80% (khu hiện hữu 90%);

+ Tầng cao xây dựng: Dọc hai bên trục phố chính không quá 4 tầng; các tuyến đường, khu vực khác không quá 3 tầng.

- Nhóm nhà ở mật độ thấp:

+ Tổng diện tích: 182,18 ha;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60% (khu hiện hữu 70%);

+ Tầng cao xây dựng tối đa: không quá 3 tầng.

b) Công trình công cộng cấp đơn vị ở:

- Công trình hành chính công cộng: Bao gồm cơ quan hành chính, tổ chức đoàn thể cấp phường, xã:

+ Tổng diện tích: 6,74ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40% (khu hiện hữu 60%).

+ Tầng cao xây dựng: Không quá 3 tầng (khu hiện hữu tối đa 4 tầng).

- Công trình văn hóa – giáo dục: gồm trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học cơ sở...

- + Tổng diện tích: 6,58ha.
- + Mật độ xây dựng: 40% (khu hiện hữu 60%).
- + Tầng cao xây dựng tối đa: không quá 3 tầng.
- Công trình y tế: Trạm y tế phường, xã.
- + Tổng diện tích: 0,56ha.
- + Mật độ xây dựng: 40% (khu hiện hữu 60%).
- + Tầng cao xây dựng tối đa: không quá 3 tầng.
- Công viên cây xanh: Công viên tập trung và các nhóm nhà ở.
- + Tổng diện tích: 13,04 ha.
- + Mật độ xây dựng: 5-10%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: không quá 2 tầng.
- Công trình thương mại, dịch vụ: các chợ phường, xã.
- + Tổng diện tích: 1,06 ha.
- + Mật độ xây dựng: 70%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: không quá 2 tầng.
- Giao thông đơn vị ở: 41,44 ha.

#### 5.2. Đất ngoài đơn vị ở (cấp đô thị):

a) Đất công trình dịch vụ công cộng: Bao gồm các công trình cơ quan; công trình hành chính cấp tỉnh và thành phố; văn hóa – thể dục thể thao, giáo dục, y tế cấp tỉnh và thành phố. Tổng diện tích: 32,65 ha.

- Công trình hành chính công cộng:

+ Diện tích: 3,96ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40% (khu hiện hữu 60%);

+ Tầng cao xây dựng: Không quá 5 tầng; trường hợp cần hạng mục điểm nhấn cao tầng thì chiều cao tối đa không quá 10 tầng.

- Công trình y tế:

+ Diện tích: 0,56ha.

+ Mật độ xây dựng: 40% (khu hiện hữu 60%).

+ Tầng cao xây dựng tối đa: không quá 5 tầng.

- Công trình văn hoá:

+ Diện tích: 1,72ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Công trình giáo dục:

+ Diện tích: 2,82ha.

+ Mật độ xây dựng: 40% (khu hiện hữu 60%).

+ Tầng cao xây dựng tối đa: không quá 3 tầng (khu hiện hữu 5 tầng; đối với cấp trường tiểu học và nhà trẻ mẫu giáo tầng cao tối đa 03 tầng).

- Công trình thương mại dịch vụ:

+ Diện tích: 27,69ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 70% .

+ Tầng cao xây dựng: công trình nằm trên giao lộ các trục cảnh quan đô thị, điểm nhấn đô thị tầng cao xây dựng từ 5-12 tầng.

b) Đất công viên cây xanh đô thị: Bao gồm khu công viên tập trung, công viên dọc theo các tuyến rạch và sông Bến Tre, thể dục thể thao:

+ Tổng diện tích: 69,52ha.

- + Mật độ xây dựng: tối đa 5% - 10%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: không quá 2 tầng.
- c) Đất giao thông cấp đô thị: Bao gồm các tuyến đường từ đường khu vực trở lên, liên kết các khu đô thị với nhau và các tuyến đường mang tính đối ngoại. Tổng diện tích là 81,49 ha.
- d) Sông rạch, mặt nước: Tổng diện tích: 8,12ha.
- e) Đất khu dịch vụ du lịch:
  - + Tổng diện tích 5,33 ha.
  - + Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
  - + Tầng cao xây dựng tối đa: không quá 5 tầng.
- g) Đất tôn giáo, tín ngưỡng: bao gồm các công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu thuộc khu vực quy hoạch. Tổng diện tích 1,12 ha.
- f) Đất an ninh, quốc phòng: Tổng diện tích 1,29 ha.
- f) Đất bến bãi, hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 6,27 ha.

6. Cơ cấu sử dụng đất: theo bảng 1.

Một số nội dung cần lưu ý trong quy hoạch sử dụng đất:

- Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng, trên cơ sở tuân thủ các khống chế và quy định tại đồ án quy hoạch phân khu đô thị, đảm bảo phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Đất hành chính, công cộng, dịch vụ: có thể sử dụng hỗn hợp nhiều chức năng như hành chính, công cộng hoặc thương mại dịch vụ.

- Đất trụ sở các cơ quan đơn vị được xác định theo hiện trạng sử dụng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ xây dựng:  $h \geq +2,25m$ .

- Quy hoạch thoát nước mưa: Xây dựng mới tách riêng hệ thống thoát nước thải;

+ Toàn bộ diện tích khu quy hoạch được chia thành các lưu vực nhỏ, thoát nước chủ yếu ra rạch Gò Đàn, kênh Chệt Sậy, sông Bến Tre.

+ Nguồn tiếp nhận: Sông Bến Tre;

+ Mạng lưới đường ống: Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống thoát nước cho các trục đường mở mới hoặc chưa xây dựng công thoát. Công BTCT  $\phi 600 - \phi 2000$  mm.

b) Quy hoạch giao thông: theo Bảng 2

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người/ng.đ.

- Nhu cầu dùng nước: 7.300 m<sup>3</sup>/ngày.

- Nguồn cấp nước: Tiếp tục sử dụng 2 nhà máy nước hiện hữu gồm: nhà máy nước Sơn Đông, nhà máy nước Hữu Định. Giai đoạn 2030 kết hợp bổ sung với nguồn nước của vùng đồng bằng sông Cửu Long (theo quy hoạch cấp nước) hoà mạng kết nối với hệ thống cấp nước thành phố Bến Tre và toàn tỉnh Bến Tre.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Giữ lại các tuyến ống cấp nước hiện hữu, xây dựng mới các tuyến ống cấp nước chính cung cấp cho các khu vực phát triển

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải: khoảng 5.850 m<sup>3</sup>/ngày.

- Hệ thống thoát nước thải của Khu đô thị số 4 thành phố Bến Tre sử dụng hệ thống thoát nước riêng đưa nước về trạm xử lý nước thải, công suất 10.000÷15.000m<sup>3</sup>/ngđ theo quy hoạch chung thành phố Bến Tre.

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống bê tông cốt thép có đường kính  $\phi$ 300 –  $\phi$ 600 mm dẫn ra trạm xử lý tập trung.

- Tổng lượng chất thải rắn khoảng 25 tấn/ngày.

- Toàn bộ chất thải rắn Khu đô thị số 4 được thu gom về điểm tập kết chất thải rắn, sau đó được đưa về trạm trung chuyển của thành phố trước khi đưa về nhà máy xử lý rác Bến Tre, xã Hữu Định, huyện Châu Thành..

- Nghĩa trang nhân dân: Khu vực tiếp tục sử dụng khu nghĩa trang hiện hữu của thành phố. Giai đoạn dài hạn sử dụng thêm khu nghĩa trang mới dự kiến đặt tại huyện Châu Thành quy mô 10-15ha.

e) Quy hoạch cấp điện:

- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng: 1500kWh/ng/năm.

- Tổng nhu cầu công suất khu vực quy hoạch khoảng: 53,33MW.

- Nguồn cấp điện: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến 22kV từ trạm biến thế 110/22kV công suất 2x63MVA Bến Tre, lâu dài được bổ sung từ trạm 110/22kV (40+63)MVA An Hiệp nhằm đáp ứng đủ nhu cầu phụ tải trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Tuyến trung thế: Các tuyến trung thế chính hiện có được giữ lại, cải tạo nâng công suất và đồng thời di chuyển và nắn tuyến theo việc mở rộng lòng lề đường. Tương lai các tuyến trung thế 22kV này sẽ chuyển thành cáp ngầm. Dự kiến xây dựng mới các nhánh rẽ trung thế 22kV, sử dụng là cáp ngầm.

+ Tuyến hạ thế: Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến tủ điện phân phối của từng hạng mục công trình và từ tủ phân phối điện này sẽ có tuyến cáp cấp điện đến từng hộ trong khu quy hoạch.

+ Chiếu sáng: Các tuyến điện chiếu sáng đường phố, công viên... sử dụng cáp ruột đồng luồn trong ống PVC đi ngầm.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Hệ thống truyền dẫn: Sử dụng song song 2 phương thức truyền cáp quang (sử dụng chính) và vi ba (dễ dự phòng).

- Nhu cầu thông tin liên lạc dự kiến khoảng: 10.055 thuê bao.

8. Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường:

a) Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí:

- Giảm sự ô nhiễm do giao thông: Vệ sinh tốt các tuyến đường, đặc biệt là đường nội bộ, để giảm bụi. Đồng thời phun nước tưới mặt đường vừa giảm bụi vừa giảm bức xạ mặt trời. Nhanh chóng sửa chữa các tuyến đường ngay khi phát hiện hư hỏng;

11	ĐƯỜNG D10	7-7	453	7	0	5	5	17
12	ĐƯỜNG D11	7-7	1.024	7	0	5	5	17
13	ĐƯỜNG D16	7-7	184	7	0	5	5	17
14	ĐƯỜNG D17	7-7	192	7	0	5	5	17
15	ĐƯỜNG D18	7-7	175	7	0	5	5	17
16	ĐƯỜNG D20	7-7	342	7	0	5	5	17
17	ĐƯỜNG D22	7-7	453	7	0	5	5	17
18	ĐƯỜNG D24	3* - 3*	173	16	0	6	6	28
19	ĐƯỜNG N3	7-7	254	7	0	5	5	17
20	ĐƯỜNG N4	7-7	282	7	0	5	5	17
21	ĐƯỜNG N6	7-7	876	7	0	5	5	17
22	ĐƯỜNG N8	7-7	394	7	0	5	5	17
23	ĐƯỜNG N9	7-7	312	7	0	5	5	17
24	ĐƯỜNG N12	7-7	435	7	0	5	5	17
25	ĐƯỜNG D12	8-8	285	6	0	3,5	3,5	13
26	ĐƯỜNG D13	8-8	304	6	0	3,5	3,5	13
27	ĐƯỜNG D15	8-8	776	6	0	3,5	3,5	13
28	ĐƯỜNG D23	8-8	240	6	0	3,5	3,5	13
29	ĐƯỜNG D25	8-8	1.945	6	0	3,5	3,5	13
30	ĐƯỜNG N2	8-8	2.021	6	0	3,5	3,5	13
31	ĐƯỜNG N7	8-8	183	6	0	3,5	3,5	13
32	ĐƯỜNG N11	8-8	251	6	0	3,5	3,5	13
33	ĐƯỜNG N13	8-8	727	6	0	3,5	3,5	13
34	ĐƯỜNG N16	8-8	664	6	0	3,5	3,5	13
35	ĐƯỜNG N26	8-8	142	6	0	3,5	3,5	13
	TỔNG		50.721					

CÔNG TY CỔ PHẦN  
XUẤT NHẬP KHẨU BẾN TRE

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

Số: 03 /2026/GUQ-BTM

Vĩnh Long, ngày 08 tháng 01 năm 2026

## GIẤY ỦY QUYỀN

### I. BÊN ỦY QUYỀN:

- Bà: **ĐẶNG HUỲNH ỨC MY**.
- Hiện là Chủ tịch Hội đồng quản trị, kiêm người đại diện theo pháp luật của CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU BẾN TRE, một doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300104040 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp lần đầu ngày 26/05/2006, đăng ký thay đổi từng thời điểm; Địa chỉ trụ sở tại Lô K, CCN-TTCN Phong Năm, Xã Lương Hòa, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam (sau đây gọi là “Công Ty”).

### II. BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN:

- Ông: **LÊ AN KHANG**;
- Căn cước công dân số: 082081008276; Ngày cấp: 24/05/2022; Nơi cấp: Cục trưởng Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.
- Chức vụ: Giám đốc Đầu tư.

### III. NỘI DUNG ỦY QUYỀN:

1. Bên Ủy Quyền đồng ý ủy quyền cho Bên Được Ủy Quyền thay mặt và nhân danh Bên Ủy Quyền thực hiện các công việc sau:
  - (a) Ký và phát hành tất cả các văn bản, tài liệu liên quan đến việc quản lý, khai thác, tạo lập tài sản, sửa chữa, cải tạo công trình trên các thửa đất và/hoặc quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công Ty (ngoại trừ tại Nhà máy Betrimex Phong Năm và Nhà máy chế biến dừa Mô Cày, sau đây gọi chung là “Địa Điểm”), sau khi được cấp thẩm quyền tại Công Ty phê duyệt chủ trương. Các văn bản và tài liệu nêu trên bao gồm, nhưng không giới hạn, các loại hợp đồng, thỏa thuận, biên bản nghiệm thu, văn bản xác nhận, cùng các hồ sơ và tài liệu khác nộp cho cơ quan nhà nước.
  - (b) Làm việc với các cá nhân, tổ chức, cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến hoạt động của Công Ty tại các Địa Điểm nêu trên. Trong phạm vi ủy quyền này, Bên Được Ủy Quyền được tham dự các cuộc họp, cung cấp các hồ sơ, tài liệu, đưa ra ý kiến giải trình về các vấn đề liên quan và ký các văn bản, chứng từ và hồ sơ liên quan đến nội dung làm việc này.



- (c) Trong phạm vi ủy quyền, Bên Được Ủy Quyền được sử dụng con dấu của Công Ty để đóng lên chữ ký của mình.
2. Bên Được Ủy Quyền không được ủy quyền lại cho người khác để thực hiện các công việc ủy quyền.

#### IV. THỜI HẠN ỦY QUYỀN:

Ủy quyền này sẽ có hiệu lực trong khoảng thời gian bắt đầu từ ngày ký kết và chấm dứt vào ngày nào sớm hơn (i) 31/12/2026; hoặc (ii) khi có văn bản thông báo bởi Bên Ủy Quyền và/hoặc Công Ty hoặc (iii) khi Bên Được Ủy Quyền không còn giữ chức vụ được nêu tại Giấy Ủy Quyền này tại Công Ty.

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN



LÊ AN KHANG



ĐẶNG HUỲNHỨC MY



PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

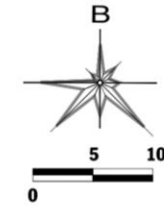
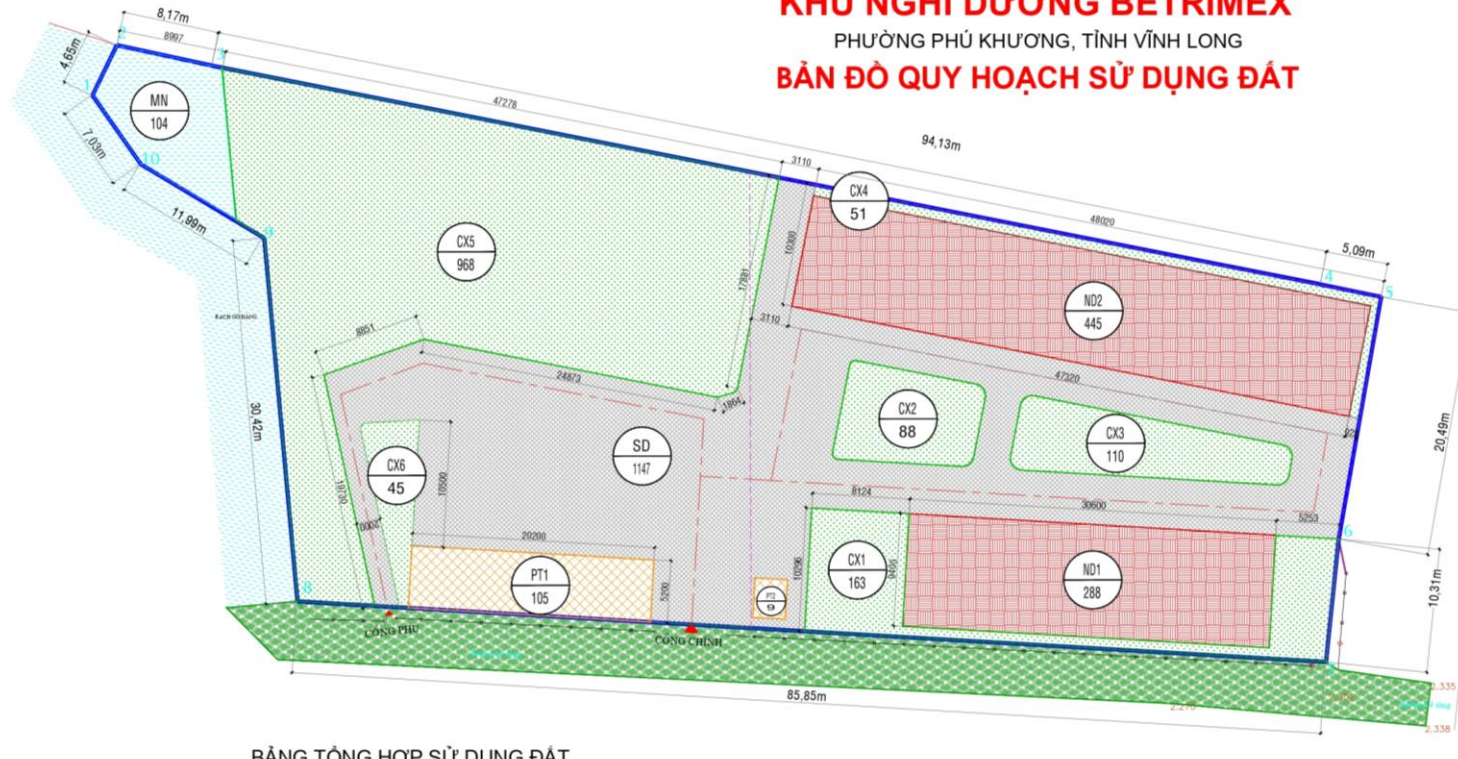
# KHU NGHỈ DƯỠNG BETRIMEX

PHƯỜNG PHÚ KHƯƠNG, TỈNH VĨNH LONG

## SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI, RANH GIỚI LẬP PHƯƠNG ÁN



**PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500**  
**KHU NGHỈ DƯỠNG BETRIMEX**  
 PHƯỜNG PHÚ KHƯƠNG, TỈNH VINH LONG  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**



GHI CHÚ:  
TÊN KHU ĐẤT



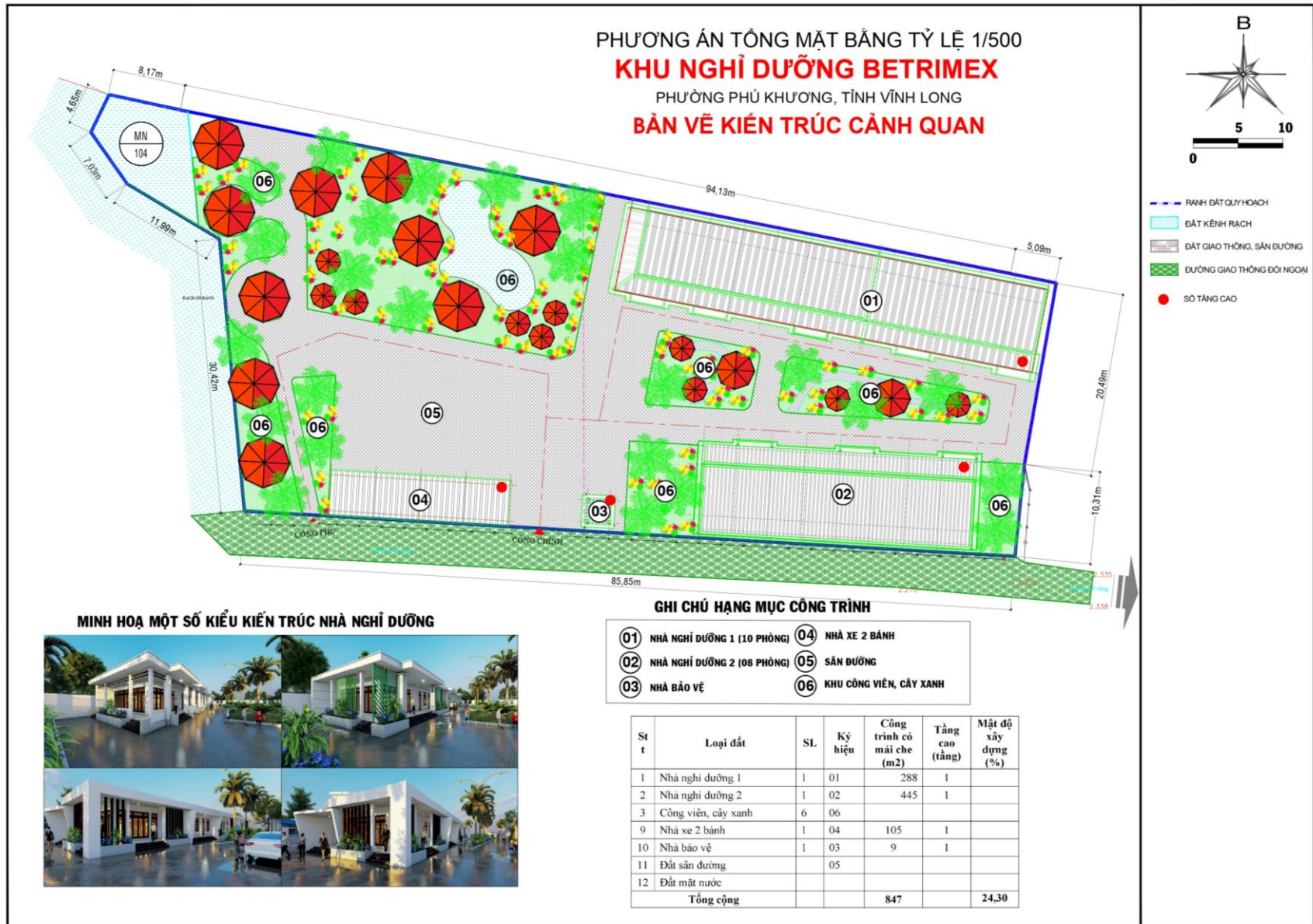
- RANH ĐẤT QUY HOẠCH
- ĐẤT NGHỈ DƯỠNG
- ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN
- ĐẤT CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ
- ĐẤT KÊNH RẠCH
- ĐẤT GIAO THÔNG, SÂN ĐƯỜNG
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOÀI

**BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TẦNG CAO
1	ĐẤT NGHỈ DƯỠNG 1	ND1	288	1
2	ĐẤT NGHỈ DƯỠNG 2	ND2	445	1
3	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH 1	CX1	163	
4	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH 2	CX2	88	
5	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH 3	CX3	110	
6	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH 4	CX4	51	
7	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH 5	CX5	968	
8	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH 6	CX6	45	
9	ĐẤT CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ 1	PT1	105	1
10	ĐẤT CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ 2	PT2	9	1
11	ĐẤT SÂN ĐƯỜNG	SD	1109,8	
	ĐẤT MẶT NƯỚC	MN	104	
<b>Tổng cộng</b>			<b>3485,8</b>	

**BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

Stt	Hạng mục	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	ĐẤT NGHỈ DƯỠNG	733	21
2	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH	1425	40,9
3	ĐẤT MẶT NƯỚC	104	3
4	ĐẤT CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ	114	3,3
5	ĐẤT SÂN ĐƯỜNG	1109,8	31,8
<b>Tổng cộng</b>		<b>3485,8</b>	<b>100</b>

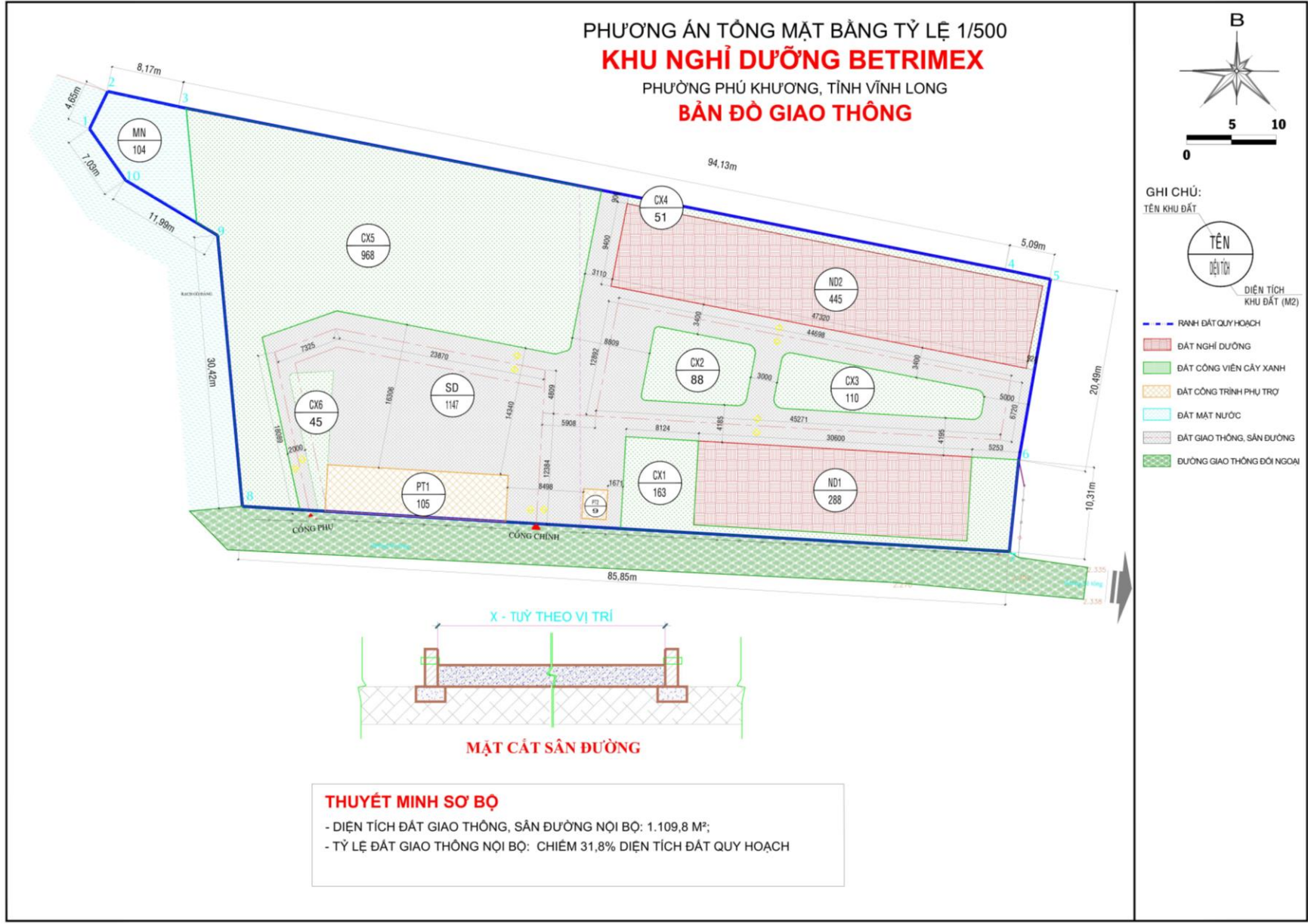


PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

**KHU NGHỈ DƯỠNG BETRIMEX**

PHƯỜNG PHÚ KHƯƠNG, TỈNH VINH LONG

**BẢN ĐỒ GIAO THÔNG**

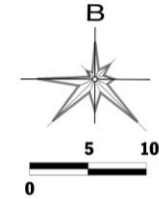
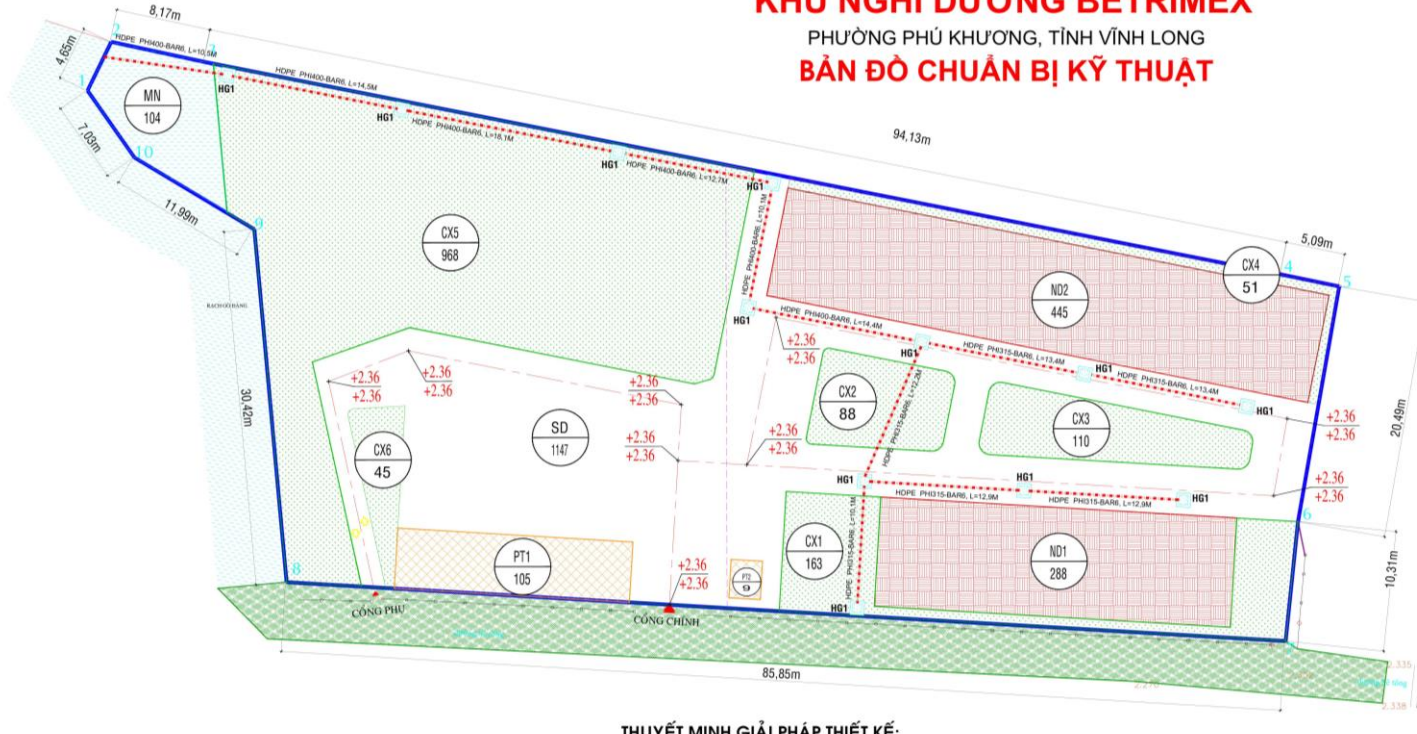


PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

**KHU NGHỈ DƯỠNG BETRIMEX**

PHƯỜNG PHÚ KHƯƠNG, TỈNH VINH LONG

**BẢN ĐỒ CHUẨN BỊ KỸ THUẬT**

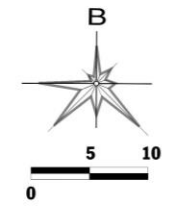
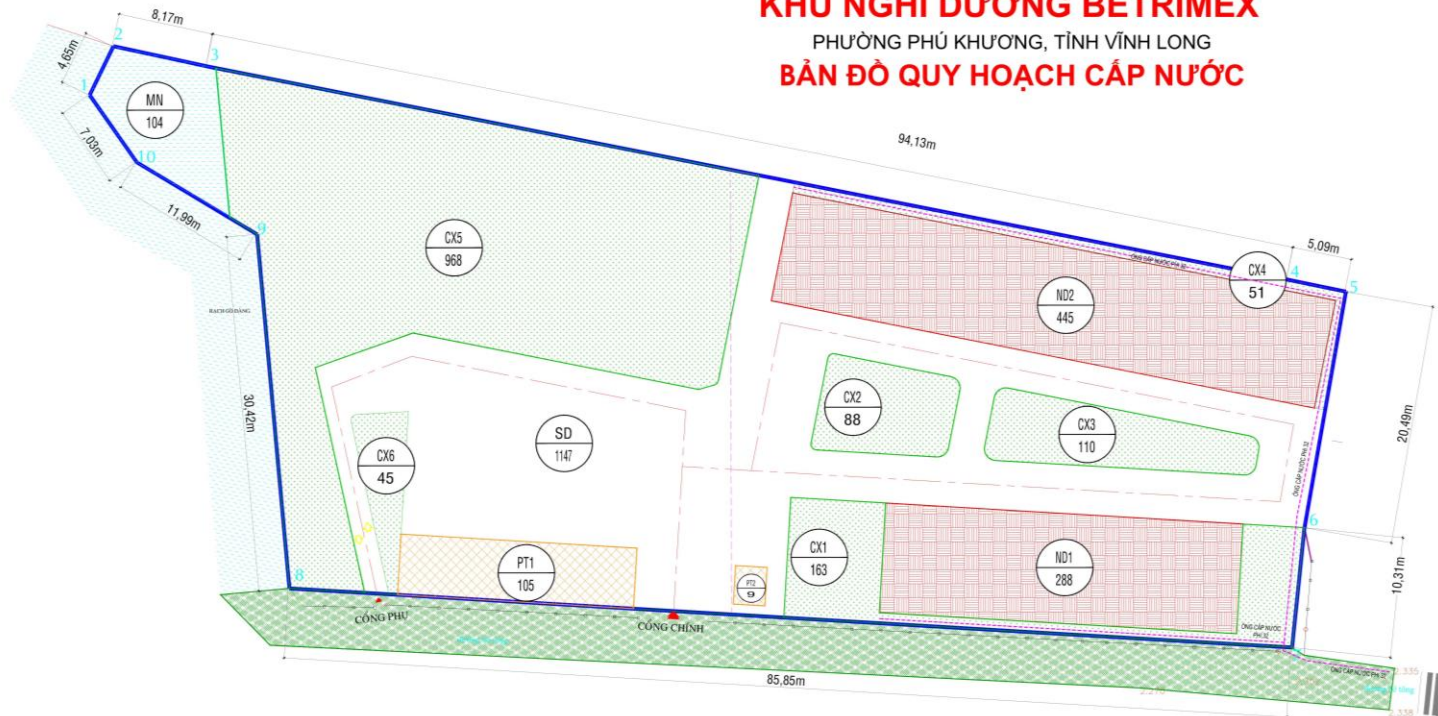


- GHI CHÚ:**
- TÊN KHU ĐẤT
  - TÊN
  - DIỆN TÍCH KHU ĐẤT (M<sup>2</sup>)
  - RANH ĐẤT QUY HOẠCH
  - ĐẤT NGHỈ DƯỠNG
  - ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
  - ĐẤT CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ
  - ĐẤT MẶT NƯỚC
  - ĐẤT GIAO THÔNG, SÂN ĐƯỜNG
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐÔI NGOÀI

**THUYẾT MINH GIẢI PHÁP THIẾT KẾ:**

- Quy hoạch chiều cao:**
- Cao độ sân nền: h= +2,36m (cao độ quốc gia).
  - Cao độ hiện trạng trung bình: +2,36m (cao độ quốc gia).
- Sân nền:**
- Khu đất đã được san lấp đến cao độ +2,36m do đó không tiến hành san lấp thêm.
- Thoát nước mưa:**
- Sử dụng hố ga và các ống HPDE dọc theo đường giao thông thu nước mưa và thoát ra Rạch Gò Dăng.
  - Khối lượng thoát nước mưa:
  - PVC PHI315-BAR6, tổng chiều dài L= 74,9M
  - PVC PHI400-BAR6, tổng chiều dài L= 80,3M

PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500  
**KHU NGHỈ DƯỠNG BETRIMEX**  
 PHƯỜNG PHÚ KHƯƠNG, TỈNH VINH LONG  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC**



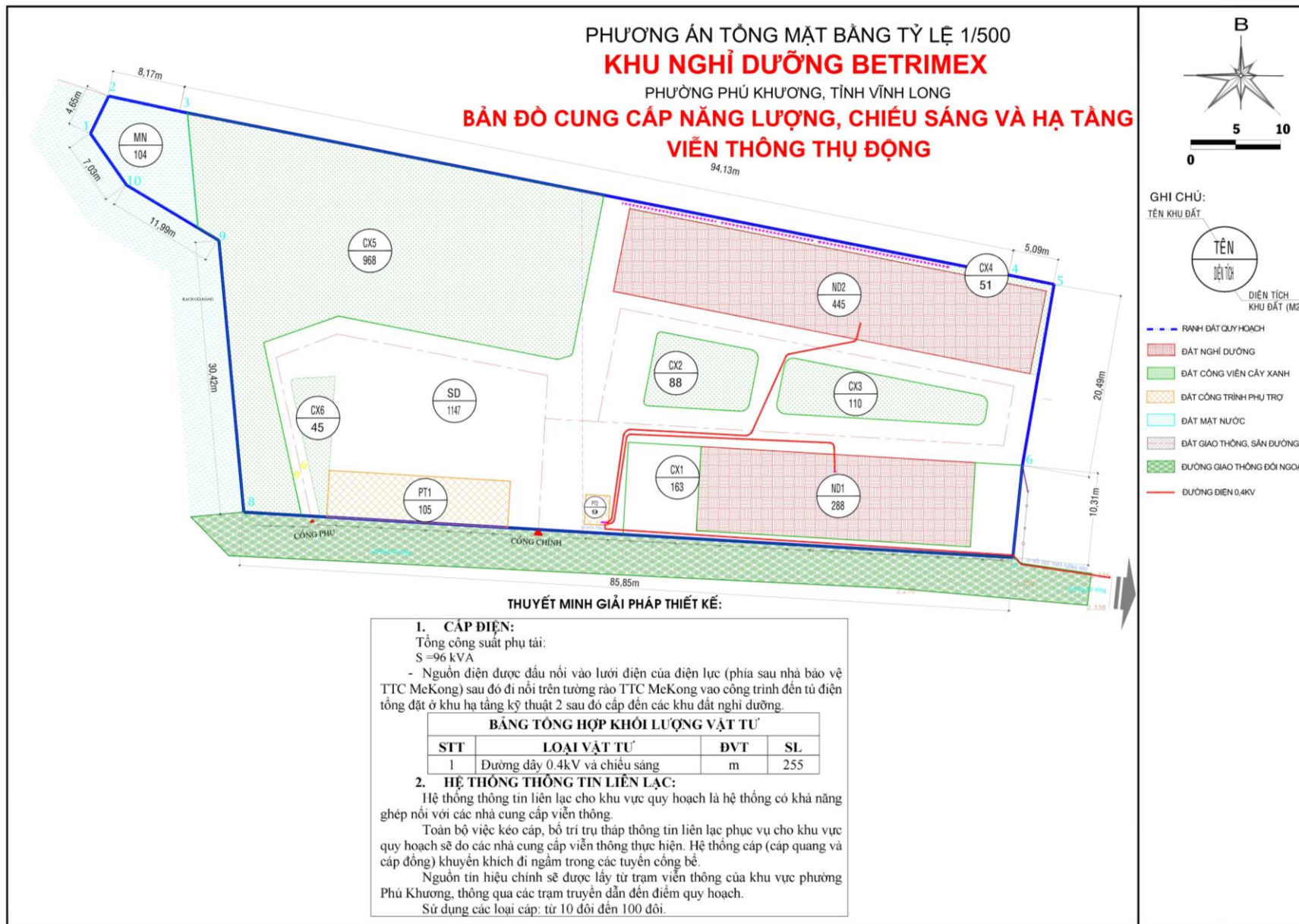
- GHI CHÚ:  
 TÊN KHU ĐẤT
- TÊN KHU ĐẤT  
 DIỆN TÍCH KHU ĐẤT (M<sup>2</sup>)
- RANH ĐẤT QUY HOẠCH
  - ĐẤT NGHỈ DƯỠNG
  - ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
  - ĐẤT CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ
  - ĐẤT MẶT NƯỚC
  - ĐẤT GIAO THÔNG, SẴN ĐƯỜNG
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOÀI

**THUYẾT MINH GIẢI PHÁP THIẾT KẾ:**

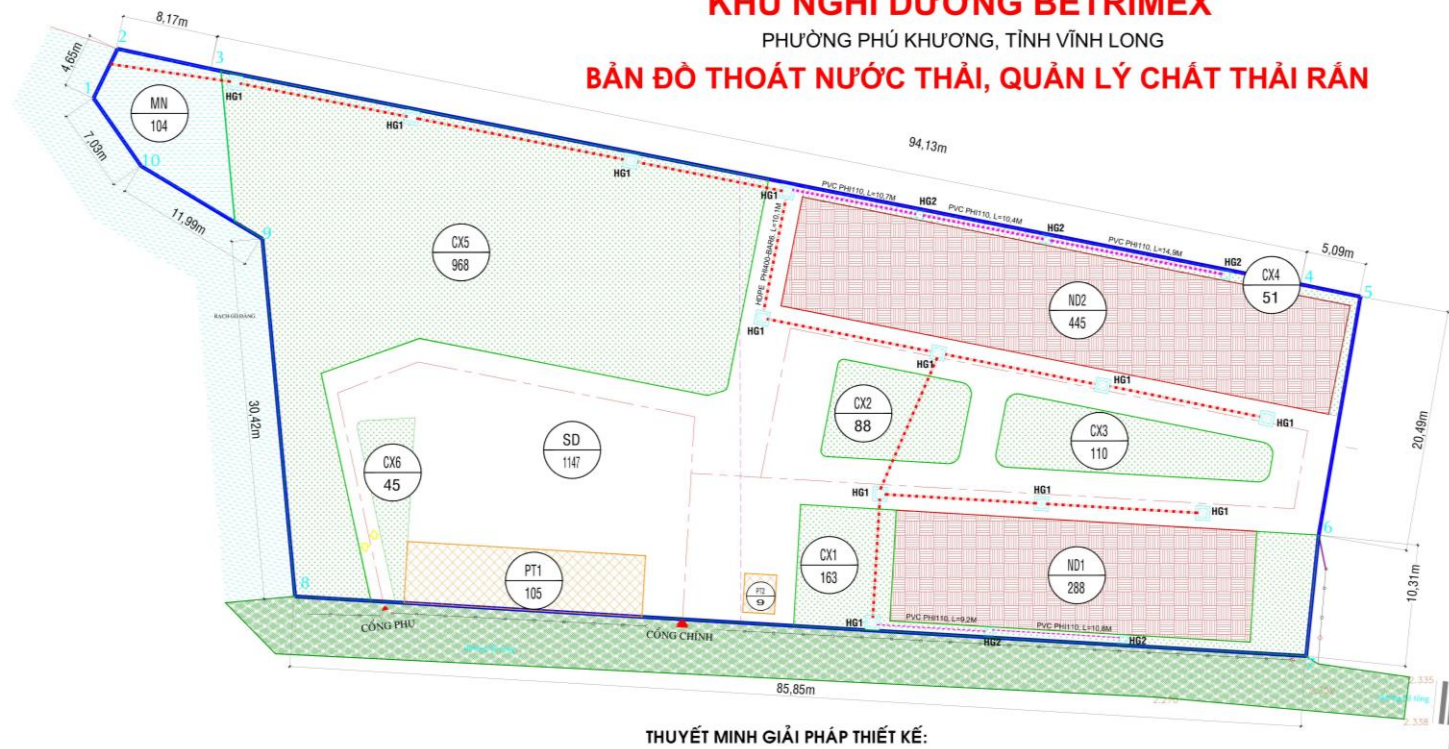
Trong khu nghỉ dưỡng, nước ngọt được sử dụng cho các nhu cầu sinh hoạt trong khu nhà nghỉ dưỡng, phục vụ khoảng 32 người.  
 Tổng nhu cầu dùng nước là: 4,42 (m<sup>3</sup>/ngày.đêm)  
 Nước sinh hoạt sẽ được lấy từ nguồn nước máy dọc đường Nguyễn Đình Chiểu cung cấp. Nước được dẫn thông qua bời hệ thống đường ống, đồng hồ lưu lượng, áp suất đầu nối với hệ thống cung cấp nước.

Bảng tổng hợp khối lượng cấp nước

STT	Quy cách đường kính	Chiều dài danh nghĩa(m)
1	Ống cấp nước ĐK 32mm	290



**PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500**  
**KHU NGHỈ DƯỠNG BETRIMEX**  
 PHƯỜNG PHÚ KHƯƠNG, TỈNH VINH LONG  
**BẢN ĐỒ THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN**



**THUYẾT MINH GIẢI PHÁP THIẾT KẾ:**

**1. THOÁT NƯỚC THẢI**

Nước thải bao gồm nước thải sinh hoạt trong khu đất nghỉ dưỡng.  
 Tổng lưu lượng nước thải khoảng 80% nước cấp = 3,5 m<sup>3</sup>/ngày.đêm  
 Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng các hầm tự hoại sau đó được xả vào hồ ga thoát nước thải và dẫn ra hệ thống thoát nước chung.

Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước thải

STT	Quy cách đường kính	Chiều dài danh nghĩa(m)
1	Ống PVC ĐK 110 mm	56

**2. XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN**

Rác thải sinh hoạt thu gom vận chuyển về khu xử lý rác tập trung của phường theo đúng quy định.