

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư xã Phước Hậu, xã Long Thượng,
huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Mỹ Hưng**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2019/BXD;

Căn cứ Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 23/8/2019 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Mỹ Hưng là chủ đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Phước Hậu, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 23/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Phước Hậu, xã Long Thượng;

Căn cứ Văn bản số 4147/UBND-KTTC ngày 15/7/2020 của UBND tỉnh Long An về thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên địa bàn huyện Cần Giuộc và huyện Đức Hòa và Văn bản số 5358/UBND-KTTC ngày 04/9/2020 của UBND tỉnh Long An về thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên địa bàn các huyện Cần Giuộc, Bến Lức và Đức Hòa;

Xét đề nghị của Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Mỹ Hưng tại Tờ trình số 15/TTr ngày 02/10/2020 và Tờ trình số 2738/TTr-KT&HT ngày 17/11/2020 về

việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Phước Hậu, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Phước Hậu, xã Long Thượng do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Mỹ Hưng lập với các nội dung sau:

- **Tên đồ án quy hoạch:** Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Phước Hậu, xã Long Thượng, huyện cần Giuộc, tỉnh Long An.

- **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** xã Phước Hậu, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- **Quy mô, diện tích:** 10,87ha.

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Mỹ Hưng.

- **Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Lộc Thành Long An.

A. Nội dung đồ án

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Phước Hậu, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc : Giáp nhánh rẽ kênh Rạch Chanh – Trị Yên;

+ Phía Nam : Giáp đường Đặng Văn Búp (bờ bao Cầu Đen) và kênh Rạch Chanh – Trị Yên;

+ Phía Đông : Giáp đất ruộng hiện hữu;

+ Phía Tây : Giáp kênh Rạch Chanh – Trị Yên và KCN Cầu Tràm.

Quy mô diện tích: 108.725,21m².

II. Tính chất của khu quy hoạch: Khu dân cư xây dựng mới, được đầu tư sử dụng cho mục đích khai thác kinh doanh; một phần phục vụ tái định cư cho các hộ dân có đất bị thu hồi trong khu vực dự án theo quy định.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

- **Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch: 1.700 người.**

a) Chỉ tiêu sử dụng đất : 63,96 m²/người.

- Đất ở : 29,10 m²/người (đất nhà liên kế - TMDV, nhà liên kế - tái định cư, nhà biệt thự).

- Đất sử dụng công cộng : 5,12 m²/người.

- Đất cây xanh : 2,01 m²/người.

- Đất cây xanh cách ly : 6,52 m²/người.

- Đất giao thông : 21,21 m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- **Cấp điện:**

- + Nhà phố, nhà liên kế : 3 kW/hộ.
 - + Nhà ở biệt thự : 5 kW/hộ.
 - + Công trình công cộng : 0,035 kW/m² sàn.
 - + Nhà trẻ, mẫu giáo, tiểu học, THCS : 0,15 kW/cháu.
 - + Khu kỹ thuật : 120kW/ha.
 - + Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan : 2kW/ha.
 - + Chiếu sáng giao thông : 5kW/ha.
 - **Cấp nước:**
 - + Nước sinh hoạt : 120 lít/người.ngày.
 - + Công trình công cộng : 5 lít/m² sàn.ngày.
 - + Nước nhà trẻ, mẫu giáo, trường học : 20 lít/cháu.ngày.
 - + Nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m² .ngày.
 - + Nước rửa đường : 0,5 lít/m².ngày.
 - + Nước dự trữ chữa cháy : q=20l/s cho 1 đám cháy trong 1h.
 - **Nước thải:**
 - + Tiêu chuẩn: lưu lượng nước thải $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp sinh hoạt.
 - + Nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT (giới hạn A) trước khi thải ra sông, rạch.
 - **Rác thải** : 1,0kg/người.ngày.
 - **Thông tin liên lạc:**
 - + Dân cư : 25 thuê bao/100 dân.
 - + Hạ tầng kỹ thuật : 24 thuê bao/ha.
- IV. Quy hoạch không gian kiến trúc, thiết kế đô thị**
- 1. Tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị**
- a) Khu ở: gồm nhà liên kế, biệt thự.**
- 🚧 Nhà liên kế:** Bố trí tại 9 cụm từ LK1÷LK9.
- + Tổng diện tích đất : 39.138,44m².
 - + Tổng số lô : 363 lô.
 - + Cao độ nền xây dựng : +0,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
 - + Mật độ xây dựng từng lô : áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2019/BXD cho từng lô; ưu tiên đảm bảo tuân thủ theo khoảng lùi xây dựng.
 - + Tầng cao xây dựng : 1÷4 tầng.
 - + Chiều cao xây dựng : 15,50m (so với cos vỉa hè).
 - + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau 2m so với ranh khu đất.

✚ Nhà tái định cư: Bố trí tại 1 cụm TĐC

- + Tổng diện tích đất : 3.150,00m².
- + Tổng số lô : 28 lô.
- + Cao độ nền xây dựng : +0,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
- + Mật độ xây dựng từng lô : áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2019/BXD cho từng lô; ưu tiên đảm bảo tuân thủ theo khoảng lùi xây dựng.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷4 tầng.
- + Chiều cao xây dựng : 15,50m (so với cos vỉa hè).
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau 2m so với ranh khu đất.

✚ Nhà biệt thự: Bố trí tại 2 cụm từ BT1÷BT2.

- + Tổng diện tích đất : 7.185,01m²
- + Tổng số lô : 34 lô.
- + Cao độ nền xây dựng : +0,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
- + Mật độ xây dựng từng lô : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2019/BXD cho từng lô, tối đa không quá 55%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng.
- + Chiều cao xây dựng : 13,00 (so với cốt vỉa hè).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : tối đa 1,65 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau 3m so với ranh khu đất.

b) Đất công trình công cộng

✚ Đất giáo dục

- + Diện tích : 3.582,09m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau 4m so với ranh khu đất; lùi bên 4m so với ranh khu đất.

✚ Trạm y tế

- + Diện tích : 621,61m².
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷2 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần.

- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau 4m so với ranh khu đất; lùi bên 4m so với ranh khu đất.

+ Đất thương mại – dịch vụ

- + Diện tích : 2.071,00m².
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷4 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,6 lần.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau 4m so với ranh khu đất; lùi bên 4m so với ranh khu đất.

+ Đất sân chơi nhóm nhà ở

- + Diện tích : 1.384,96m².
- + Mật độ xây dựng : 5%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau 4m so với ranh khu đất.

+ Đất sân luyện tập TDTT 1

- + Diện tích : 386,47m².
- + Mật độ xây dựng : 5%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau 4m so với ranh khu đất.

+ Đất sân luyện tập TDTT 2

- + Diện tích : 648,72m².
- + Mật độ xây dựng : 5%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau 4m so với ranh khu đất.

c) Đất công viên cây xanh:

- + Diện tích : 3.424,34m².

- + Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- + Tầng cao xây dựng : 1 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ;
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.

d) Đất hạ tầng kỹ thuật:

- + Diện tích : 1.352,56m².
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷2 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 10m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần.

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở (425 lô)	: 49.473,45m ²	(45,50%)
+ Nhà liên kế - TMDV	: 39.138,44m ²	
+ Nhà liên kế - Tái định cư	: 3.150,00m ²	
+ Nhà biệt thự	: 7.185,01m ²	
- Đất sử dụng công cộng	: 8.694,85m ²	(7,99%)
+ Đất mẫu giáo	: 1.254,34m ²	
+ Đất tiểu học	: 1.122,32m ²	
+ Đất THCS	: 1.205,43m ²	
+ Đất thương mại dịch vụ	: 2.071,00m ²	
+ Đất y tế	: 621,61m ²	
+ Đất sân chơi nhóm nhà ở	: 1.384,96m ²	
+ Đất sân luyện tập TDTT	: 1.035,19m ²	
- Đất cây xanh công cộng	: 3.424,34m ²	(3,15%)
- Đất cây xanh cách ly	: 11.081,50m ²	(10,19%)
- Đất giao thông và HTKT	: 36.051,07m ²	(33,15%)
Tổng cộng	: 108.725,21m²	(100%).

3. Quy hoạch phân lô

Đất ở: 49.473,45 (45,50%)

a) Nhà liên kế - TMDV (39.138,44m²) bố trí 363 lô

- **Khu LK1:** 23 lô, diện tích mỗi lô từ 92,74m²÷249,80m². Diện tích tổng cộng 2.631m².

- **Khu LK2:** 59 lô, diện tích mỗi lô từ 87,31m²÷201,29m². Diện tích tổng cộng 6.366,8m².

- **Khu LK3:** 13 lô, diện tích mỗi lô từ 101,66m²÷220,65m². Diện tích tổng cộng 1.722m².

- **Khu LK4:** 36 lô, diện tích mỗi lô từ $90,00\text{m}^2 \div 187,50\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $3.870,00\text{m}^2$.

- **Khu LK5:** 38 lô, diện tích mỗi lô từ $100,00\text{m}^2 \div 234,33\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng 4.216m^2 .

- **Khu LK6:** 42 lô, diện tích mỗi lô từ $100,00\text{m}^2 \div 233,25\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng 4.640m^2 .

- **Khu LK7:** 42 lô, diện tích mỗi lô từ $100,00\text{m}^2 \div 238,23\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng 4.674m^2 .

- **Khu LK8:** 58 lô, diện tích mỗi lô từ $89,62\text{m}^2 \div 190,40\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng 5.548m^2 .

- **Khu LK9:** 52 lô, diện tích mỗi lô từ $100,00\text{m}^2 \div 167,50\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $5.470,00\text{m}^2$.

b) Nhà liên kế - Tái định cư ($3.150,00\text{m}^2$) bố trí 28 lô

- **Khu TĐC:** 28 lô, diện tích mỗi lô từ $100,00\text{m}^2 \div 187,50\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $3.150,00\text{m}^2$.

c) Nhà biệt thự ($7.185,01\text{m}^2$) bố trí 34 lô

- **Khu BT1:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ $143,90\text{m}^2 \div 302,88\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.526,30\text{m}^2$.

- **Khu BT2:** 26 lô, diện tích mỗi lô từ $167,00\text{m}^2 \div 347,18\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $5.658,71\text{m}^2$.

V. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền

- Chọn cao độ xây dựng $H_{xd} \geq +2,5\text{m}$ (hệ Hòn Dấu), tính đến phần thấp nhất ở mép đường. Cao độ san lấp $H_{sn} \geq +2,3\text{m}$ (hệ Hòn Dấu).

- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh và thấp dần về phía hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Cao độ thiết kế đường đảm bảo điều kiện tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

b) Thoát nước mưa

- Xây dựng mạng lưới thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước kết nối vào hệ thống kết nối chung;

- Lựa chọn hình thức nối cống là nối ngang đỉnh cống.

- Thiết kế thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt. Nước mưa sẽ được gom về các trục giao thông sau đó đổ ra kênh ở phía Đông khu quy hoạch.

- Cống tròn BTCT –via hè và băng đường, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống $T=3$ năm. Kích thước từ $D400\text{mm}$ đến $D1500\text{mm}$. Tổ chức thoát nước hai bên.

- Tiến hành chia toàn bộ khu vực thành các lưu vực thoát nước chính. Chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,7m nhằm đảm bảo cống làm việc bình thường
- Quy trình tính toán thủy lực tuân theo tiêu chuẩn TCVN 7957:2008.

2. Giao thông

- Xây dựng mới các tuyến đường nội bộ gắn kết với các trục chính.
- Hệ thống mạng lưới giao thông gồm:
 - * **Đường 1:** mặt đường rộng 9m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 16m.
 - * **Đường 2:** mặt đường rộng 6÷10m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13÷17m.
 - * **Đường 3:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13m.
 - * **Đường 4:** mặt đường rộng 6÷10m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13÷17m.
 - * **Đường 5:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13m.
 - * **Đường 6:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13m.
 - * **Đường 7:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13m.
 - * **Đường 8:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13m.
 - * **Đường 9:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13m.
 - * **Đường 10:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13m.
 - * **Đường 11:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13m.
 - * **Đường 12:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 13m.
 - * **Đường Đặng Văn Búp:** mặt đường rộng 11m, vỉa hè 2 bên 3,5mx2. Lộ giới 18m.

Các yếu tố kỹ thuật

- Kết cấu áo đường: bê tông nhựa nóng.
- Vỉa hè lát gạch và chừa chỗ trồng cây xanh và các công trình kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc,....
- Bó vỉa: Bó vỉa đúc bê tông vát cạnh để xe 2 bánh có thể lên xuống dễ dàng. Tại các giao lộ bố trí lối lên xuống dành cho xe lăn của người tàn tật.

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

a) Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực là tuyến đường dây trung thế 22kV Cần Giuộc dọc theo đường ĐT.835B vào khu quy hoạch.

b) Nhu cầu sử dụng điện: Tổng nhu cầu công suất **1.770,47kW**.

c) Mạng lưới

- Xây dựng mới 1 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với công suất đảm bảo phục vụ dự án kiểu trạm phòng, trạm hợp bộ, trạm đơn thân, trạm giàn hoặc bố trí bên trong các công trình ... cấp điện 0,4kV và chiếu sáng cho khu quy hoạch.

- Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV đấu nối trạm biến áp phân phối trên vào lưới điện khu vực theo dạng lưới kín vận hành hở sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 24kV.

- Xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế đầu nối từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực theo dạng lưới kín vận hành hồ sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 600V tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa PVC và được chôn trực tiếp trong đất. Các phụ tải được lấy điện ở các tủ phân phối thứ cấp gần nhất, việc phân tải theo thực tế sử dụng.

d) Hệ thống chiếu sáng công cộng

- Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đường, chiếu sáng công viên, vườn hoa... là hệ thống ngầm đảm bảo mỹ quan và an toàn. Đèn đường là loại đèn Led công nghệ mới có công suất 80÷400W ánh sáng vàng; trụ sắt tráng kẽm cao trung bình từ 7÷9m, khoảng cách trụ trung bình từ 25÷35m tùy thuộc vào bề rộng mặt đường.

4. Cấp nước

a) Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước của Công ty TNHH Châu Âu Long An từ đường ĐT.835B dẫn về phục vụ quy hoạch.

b) Nhu cầu dùng nước

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: 482,36 m³/ngày.đêm.
- Lưu lượng cấp nước chữa cháy cho một đám cháy 10 lít/s số đám cháy xảy ra đồng thời cùng một lúc là 1 đám cháy, thời gian chữa cháy trong 3h, lưu lượng cấp nước chữa cháy là 108m³.

c) Mạng lưới

- Sử dụng ống HDPE cho các đường ống cấp nước.
- Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế hoàn chỉnh cho việc tiếp nhận nguồn nước máy.
- Các trụ chữa cháy được bố trí trên các tuyến ống cấp nước từ D110mm, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy từ 100m ÷ 150m. Áp lực trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $\geq 10\text{m}$ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2019/BXD.

5. Thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường

✚ Xử lý nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt: 329,02m³/ngày.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ nhất: nước thải từ các hộ gia đình sẽ được xử lý qua hầm tự hoại sau đó theo các tuyến cống chính dẫn về trạm xử lý chung của khu quy hoạch.

+ Cấp thứ hai: nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải, xử lý đạt yêu cầu Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nước thải sinh hoạt – QCVN 14:2008/BTNMT – mức A.

- Đề xuất xây dựng trạm xử lý nước thải để xử lý toàn bộ nước thải cho toàn khu quy hoạch trước khi xả ra môi trường với công suất 400m³/ngày ở phía Đông khu quy hoạch.

- Công thoát nước thải được thiết kế dọc theo các tuyến đường có bố trí công trình ở, công trình công cộng. Công thoát nước thải sử dụng loại công tròn đường kính D300, vật liệu công là HDPE; các tuyến công được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn công tính từ đỉnh công >0,5m khi công không chịu hoạt tải của xe, >0,7m khi công chịu tác động trực tiếp từ hoạt tải xe.

- Tại các khu công cộng cần bố trí các khu vệ sinh công cộng có xử lý sơ bộ trước khi thoát ra công thoát nước thải.

Xử lý rác

- Chất thải rắn: 1kg/người/ngày.đêm;
- Tổng khối lượng chất thải rắn: 1.700 kg/ngày đêm.
- Khuyến khích phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn phải được thu gom trong ngày bằng xe chuyên dùng sau đó tập trung vào điểm tập trung chất thải rắn nằm trong khu quy hoạch và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn.

6. Thông tin liên lạc

- **Nguồn:** Từ nguồn cấp của huyện Cần Giuộc.
- **Nhu cầu:** Khoảng 597 thuê bao.
- **Mạng lưới:** Đầu tư xây dựng mới một hệ thống ngầm thông tin liên lạc hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia. Khu vực thiết kế luôn được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi mở rộng hay lắp đặt thêm trạm chuyển mạch mới. Đảm bảo nguồn thông tin liên tục đáp ứng hệ thống sản xuất và quản lý hiện đại, ứng dụng công nghệ cao. Bố trí tổng đài để phân chia dung lượng ra các thuê bao có nhu cầu.

7. Cây xanh

- Trồng cây xanh lấy bóng mát trên vỉa hè các trục đường trong khu quy hoạch như: lộc vừng, chuông vàng, sao, liêm, long não.....
- Không trồng các loại cây có khả năng gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người, các cây dễ rụng lá, dễ gãy đổ, gãy cành...
- Trồng cây xanh thảm cỏ trang trí tại công viên, dãy phân cách,...Cây xanh lấy bóng mát; Bãi cỏ, cây bụi trang trí.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng

Để giảm thiểu các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường trong quá trình xây dựng, cần quản lý tốt các nguồn gây ô nhiễm. Cụ thể:

- Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý môi trường dự án, thực hiện chức năng kiểm tra môi trường.

- Quản lý hồ sơ dự án chặt chẽ về các mặt bằng thi công, khối lượng thi công trong từng giai đoạn, tiến độ,...
- Quản lý thông tin về phương tiện và thiết bị thi công.
- Có biện pháp che chắn công trường trong giai đoạn san lấp mặt bằng để hạn chế bụi phát tán trên diện rộng, tránh gây ngập úng đối với khu vực xung quanh.
- Phun nước tại các điểm đổ vật liệu để tránh bụi.
- Có các quy định trong công trường để giữ gìn vệ sinh khu vực xây dựng. Tập kết vật liệu đúng nơi quy định, không gây ảnh hưởng đến giao thông hoặc đến sinh hoạt cũng như lao động sản xuất của khu vực xung quanh. Thu gom, tập kết và xử lý rác thải xây dựng, tránh gây ảnh hưởng đến môi trường khu vực.
- Lựa chọn các loại vật liệu phù hợp, thân thiện môi trường.

🚧 Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình hoạt động

Các vấn đề về nước thải, chất thải rắn,... được giải quyết bằng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh (được trình bày ở phần Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật) và phải được thực hiện, quản lý chặt chẽ.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Phước Hậu, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Điều 3. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Mỹ Hưng và các ngành có liên quan thực hiện đúng theo nội dung sau:

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, Chủ đầu tư tổ chức lập hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND xã Phước Hậu, xã Long Thượng, Phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Phòng Kinh tế và Hạ tầng tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án theo quy định. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Cần Giuộc chấp thuận để đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án. Sau khi hoàn thành công tác cắm mốc, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu và bàn giao hồ sơ hoàn công cắm mốc giới theo thực tế triển khai ngoài thực địa cho UBND xã Phước Hậu, Long Thượng để tổ chức bảo vệ cột mốc.
- Yêu cầu chủ đầu tư thực hiện:
 - + Triển khai dự án theo diện tích quy hoạch được duyệt. Diện tích và ranh giới quy hoạch căn cứ theo trích đo bản đồ địa chính được Sở tài nguyên và môi trường cung cấp.
 - + Khi triển khai dự án phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng hiện hữu khu vực, đồng thời đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

+ Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Mỹ Hưng công bố quy hoạch và tiến độ dự án theo đúng quy định.

+ Việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng các công trình và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Phối hợp với đơn vị quản lý nhà nước có liên quan để đấu nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với khu vực.

+ Báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Cần Giuộc và các ngành có liên quan chi tiết tiến độ thực hiện đầu tư (định kỳ mỗi tháng 1 lần) và phối hợp chặt chẽ với ngành Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông, Điện lực, Cấp nước, Công trình đô thị và các ngành chức năng có liên quan để đảm bảo việc thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với dự án đầu tư.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chủ tịch UBND xã Phước Hậu, chủ tịch UBND xã Long Thượng, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Mỹ Hưng và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng (b/c);
- TT.HU; TT.HĐND huyện (b/c);
- CT, các PCT.UBND huyện;
- Như Điều 3;
- NCUB;
- Lưu: VT, KT&HT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Thanh