ỦY BAN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦN GIUỘC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 149 /QĐ-UBND	*Cần Giuộc, ngày 17 tháng 01 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phố Đông

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

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

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 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch 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 01:2008/BXD;

Căn cứ Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Long An về việc thỏa thuận địa điểm để Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phố Đông đầu tư dự án Khu dân cư Thương mại và Dịch vụ trên địa bàn xã Long Hậu huyện Cần Giuộc; Quyết định số 3496/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 về việc bổ sung quy định tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Long An; Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 07/1/2016 về việc điều chỉnh nội dung quy định tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 và Quyết định số 3496/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh Long An; Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 4450/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Long An;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phố Đông tại Tờ Trình số 01/2017/TTr-BĐSPĐ ngày 27/12/2017 và Tờ trình của phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Long Hậu, 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 tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phố Đông làm chủ đầu tư với các nội dung sau:

*** Tên đồ án quy hoạch:** Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

*** Tên dự án:** Khu tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

*** Địa điểm quy hoạch xây dựng:** Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

*** Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phố Đông.

*** Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư Xây dựng BMT.

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Tứ cận khu đất quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Đông : Giáp sông Long Hậu;
- Phía Tây : Giáp tỉnh lộ 826C và Khu dân cư hiên hữu;
- Phía Nam : Giáp sông Rạch Dừa;
- Phía Bắc : Giáp đường Ấp 3 (Nâng cấp thành đường ĐT.826E).
- Quy mô : **546.634,5 m^2.**

II. Tính chất của khu quy hoạch: Khu tái định cư

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

- ***Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch:*** **11.750 người.**

a) Chỉ tiêu sử dụng đất: gồm đất ở; đất công trình dịch vụ công cộng; đất cây xanh sử dụng công cộng, đất giao thông.

+ Đất ở : 22,1 m^2/người (nhà vườn, nhà ở liên kế và nhà ở hỗn hợp);
+ Đất công trình dịch vụ công cộng : 3,9 m^2/người;
+ Đất cây xanh sử dụng công cộng : 3,8 m^2/người;
+ Đất giao thông : 12,4 m^2/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- ***Cấp điện:***

+ Ở - sinh hoạt : 1500KWh/người.năm
+ Nhà ở liên kế loại 1 : 5 kW/hộ;
+ Nhà ở liên kế loại 2 : 4 kW/hộ;
+ Nhà ở liên kế loại 3 : 3 kW/hộ;
+ Nhà vườn : 5 kW/hộ;
+ Công trình công cộng : 0,02 ÷0,03 kW/m^2 theo diện tích sàn xây dựng;
+ Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan : 10,0kW/ha;
+ Chiếu sáng giao thông : 5,0kW/ha.

- ***Cấp nước:***

+ Nước sinh hoạt (Qsh) : 120 lít/người.ngày;

+ Chỉ tiêu cấp nước công cộng : 2 lít/m^2 sàn – ngđ;

+ Chỉ tiêu cấp nước tưới cây : 3 lít/m^2 – ngđ;

+ Chỉ tiêu cấp nước rửa đường : 0,5 lít/m^2 – ngđ;

+ Chỉ tiêu cấp nước trường tiểu học : 20 lít/học sinh-ngđ;

+ Chỉ tiêu cấp nước trường mầm non : 100 lít/ cháu – ngđ.

Ngoài ra, cần dự trữ lượng nước phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- ***Nước thải:***

+ Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt : 120 lít/người.ngày;

+ Chỉ tiêu nước thải công cộng : 2 lít/m^2 sàn – ngđ;

+ Chỉ tiêu nước thải trường tiểu học : 20 lít/học sinh-ngđ;

+ Chỉ tiêu nước thải trường mầm non: 100 lít/ cháu – ngđ.

- ***Rác thải:*** 1 kg/người.ngày.

- ***Thông tin liên lạc:*** 35 thuê bao/100 dân.

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 vườn, nhà ở liên kế và nhà ở hỗn hợp

Nhà vườn: Gồm các lô C16, C18, C19, C20, D1, D2, D5.

+ Diện tích từng lô : 272,0 m^2 ÷ 468,5 m^2;

+ Diện tích lô chuẩn (15 x 20 m) : 300m^2

+ Tổng số căn : 122 căn;

+ Mật độ xây dựng tối đa : 60,0%;

+ Tầng cao xây dựng trung bình : 1-3 tầng (tầng trệt cao 3,8m; tầng 2 cao 3,4m; tầng 3 cao 3,4m).

+ Khoảng lùi xây dựng : Lùi trước ≥ 3,0m so với chỉ giới đường đỏ, lùi sau ≥ 2,0m, lùi hông ≥ 2,0m..

+ Hệ số sử dụng đất từng lô : 1,5 ÷ 1,84 lần.

Nhà ở liên kế: Gồm các lô A2, A3, A4, A6, A7, A9, A11, A12, A13, A15, A16, A17, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A32, A33, A34, B7, B8, B9, B10, B11, B12, C1, C3, C4, C6, C7, C8, C11, C12, C22, C23, C24, C25.

+ Diện tích từng lô : 64,8 m^2 ÷ 260,7 m^2;

+ Tổng số căn : 1.817 căn;

+ Mật độ xây dựng tối đa : 80%.

+ Tầng cao xây dựng trung bình : 01-04 tầng (tầng trệt cao 3,8m; tầng 2 cao 3,4m; tầng 3 cao 3,4m; tầng 4 cao 3,4m).

+ Khoảng lùi xây dựng : Lùi trước ≥ 2,5m so với chỉ giới đường đỏ, lùi sau ≥ 1,0m.

+ Hệ số sử dụng đất từng lô : 1,76 ÷ 3,43 lần.

Nhà ở hỗn hợp: Lô A1, C10.

+ Diện tích tổng : 30.886,8 m²;

+ Tổng số căn : 930 căn;

+ Mật độ xây dựng :

• Đối với khối đế thương mại : ≤ 50%;

• Đối với khối ở : ≤ 40%;

+ Tầng cao tối đa : ≤ 9 tầng, trong đó:

• Đối với khối đế thương mại : ≥ 01 tầng;

• Đối với khối ở : ≤ 08 tầng;

+ Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0 m so với các mặt xung quanh;

+ Hệ số sử dụng đất từng lô : ≤ 3,7 lần.

b) Các khu cây xanh công viên, vườn hoa nhóm ở: Gồm các lô A5, A8, A10, A14, A18, A35, A36, B4, B6, C2, C5, C9, C14, C15, C17, C21, C26, C27, C28, D3, D6.

+ Mật độ xây dựng : 5%;

+ Tầng cao : ≤ 1 tầng;

+ Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0 m so với các mặt giáp đường;

+ Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần.

c) Các công trình công cộng

Trường mẫu giáo: Lô B5.

- Diện tích khuôn viên : 10.482,7 m²;
- Mật độ xây dựng : ≤ 35%;
- Tầng cao : ≤ 3 tầng;
- Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0 m so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,05 lần.

Trường tiểu học: Lô B3.

- Diện tích khuôn viên : 11.849,1 m²;
- Mật độ xây dựng : ≤ 40%;
- Tầng cao : ≤ 4 tầng;
- Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0 m so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,6 lần.

Công trình thương mại dịch vụ: Lô A31.

- Diện tích khuôn viên : 2.523,3 m²;
- Mật độ xây dựng : ≤ 50%;
- Tầng cao : ≤ 5 tầng;
- Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0 m so với các mặt xung quanh;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 2,5 lần.

Công trình thương mại dịch vụ: Lô C13.

- Diện tích khuôn viên : 8.561,5 m²;
- Mật độ xây dựng : ≤ 50%;
- Tầng cao : ≤ 5 tầng;
- Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0m so với các mặt xung quanh;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 2,5 lần.

Công trình công cộng: Lô B1.

- Diện tích khuôn viên : 8.339,3 m²;
- Mật độ xây dựng : ≤ 50%;
- Tầng cao : ≤ 5 tầng;
- Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0m so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 2,5 lần.

Công trình công cộng: Lô B2.

- Diện tích khuôn viên : 4.043,2 m²;
- Mật độ xây dựng : ≤ 50%;
- Tầng cao : ≤ 5 tầng;
- Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0m so với các mặt giáp đường;

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 2,5 lần.

2. Quy hoạch sử dụng đất

Đất đơn vị ở **: 495.906,8 m²** **(90,7%)**

- Đất ở (2.869 lô) : 259.660,1 m² (47,5%)

+ *Đất nhà vườn (122 lô)* : 38.268,4 m^2

+ *Đất nhà ở liên kế (1.817 lô)* : 190.504,9 m^2

+ *Đất nhà ở hỗn hợp (930 lô)* : 30.886,8 m^2

- Đất công trình công cộng : 45.799,1 m² (8,4%)

+ *Đất thương mại dịch vụ* : 11.084,8 m^2

+ *Đất công trình dịch vụ công cộng khác* : 12.382,5 m^2

+ *Đất giáo dục* : 22.331,8 m^2

- Đất cây xanh sử dụng công cộng	: 45.138,9 m²	(8,3%)
- Đất giao thông	: 145.308,7 m²	(26,5%)
Đất ngoài đơn vị ở	**: 50.727,7 m²**	**(9,3%)**
- Đất giao thông đối ngoại	: 25.864,9 m²	
- Mặt nước	: 19.921,8 m²	
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 4.941,0 m²	
Tổng cộng	**: 546.634,5 m²**	**(100%)**

3. Quy hoạch phân lô

Đất xây dựng nhà ở:* 259.660,1 m² – *47,5%,* *bao gồm:

a) Nhà* vườn *(38.268,4 m²) bố trí 122 lô.

- **Khu C-16:** 12 lô, diện tích mỗi lô từ 277,5m²÷ 306,0m². Diện tích tổng cộng: (3.578,9 m²);
- **Khu C-18:** 9 lô, diện tích mỗi lô từ 305,4m²÷ 468,5m². Diện tích tổng cộng: (2.971,4 m²);
- **Khu C-19:** 25 lô, diện tích mỗi lô từ 276,9m²÷ 356,5m². Diện tích tổng cộng: (7.713,5 m²);
- **Khu C-20:** 25 lô, diện tích mỗi lô từ 272,0m²÷ 347,5m². Diện tích tổng cộng: (7.473,0 m²);
- **Khu D-1:** 29 lô, diện tích mỗi lô từ 289,2m²÷411,1m². Diện tích tổng cộng: (9.307,9 m²);
- **Khu D-2:** 16 lô, diện tích mỗi lô từ 300,0m²÷378,9m². Diện tích tổng cộng: (5.156,2 m²);
- **Khu D-5:** 06 lô, diện tích mỗi lô từ 282,4m²÷388,1m². Diện tích tổng cộng: (2.067,3m²).

b) Nhà ở liên kế (190.504,9 m²) bố trí 1.817 lô.

- **Khu A-2:** 16 lô, diện tích mỗi lô từ 140,0m²÷218,8m². Diện tích tổng cộng: (2.791,3 m²);
- **Khu A-3:** 9 lô, diện tích mỗi lô từ 125,5m²÷ 207,5m². Diện tích tổng cộng: (1.388,4 m²);
- **Khu A-4:** 13 lô, diện tích mỗi lô từ 119,0m²÷207,5m². Diện tích tổng cộng: (1.850,2 m²);
- **Khu A-6:** 76 lô, diện tích mỗi lô từ 119,0m²÷ 225,2m². Diện tích tổng cộng: (10.781,4 m²);
- **Khu A-7:** 13 lô, diện tích mỗi lô từ 140,0m²÷227,7m². Diện tích tổng cộng: (1.987,7 m²);
- **Khu A-9:** 13 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0m²÷158,3m². Diện tích tổng cộng: (1.493,2 m²);
- **Khu A-11:** 100 lô, diện tích mỗi lô từ 79,9m²÷ 168,8m². Diện tích tổng cộng: (9.675,8 m²);
- **Khu A-12:** 28 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m²÷ 152,3m². Diện tích tổng cộng: (2.696,7 m²);
- **Khu A-13:** 14 lô, diện tích mỗi lô từ 90,0m²÷ 165,6m². Diện tích tổng cộng: (1.449,1 m²);
- **Khu A-15:** 17 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m²÷ 126,0m². Diện tích tổng cộng: (1.645,0 m²);
- **Khu A-16:** 34 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m²÷ 131,5m². Diện tích tổng cộng: (3.291,9 m²);
- **Khu A-17:** 84 lô, diện tích mỗi lô từ 75,0m²÷ 149,5m². Diện tích tổng cộng: (8.054,4 m²);
- **Khu A-19:** 29 lô, diện tích mỗi lô từ 76,9m²÷ 131,0m². Diện tích tổng cộng: (2.831,1 m²);
- **Khu A-20:** 25 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m²÷ 151,4m². Diện tích tổng cộng: (2.547,5 m²);
- **Khu A-21:** 24 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m²÷ 144,4m². Diện tích tổng cộng: (2.219,1 m²);
- **Khu A-22:** 50 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m²÷ 149,5m². Diện tích tổng cộng: (4.726,0 m²);

- **Khu A-23:** 34 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m^2 ÷ 131,5m^2. Diện tích tổng cộng: (3.294,4 m^2);
- **Khu A-24:** 34 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m^2 ÷ 131,5m^2. Diện tích tổng cộng: (3.313,0 m^2);
- **Khu A-25:** 28 lô, diện tích mỗi lô từ 90,0m^2 ÷ 173,8m^2. Diện tích tổng cộng: (2.770,6 m^2);
- **Khu A-26:** 28 lô, diện tích mỗi lô từ 90,0m^2 ÷ 173,8m^2. Diện tích tổng cộng: (2.770,6 m^2);
- **Khu A-27:** 24 lô, diện tích mỗi lô từ 90,0m^2 ÷ 131,5m^2. Diện tích tổng cộng: (2.298,2 m^2);
- **Khu A-28:** 24 lô, diện tích mỗi lô từ 90,0m^2 ÷ 131,5m^2. Diện tích tổng cộng: (2.298,2 m^2);
- **Khu A-29:** 23 lô, diện tích mỗi lô từ 90,0m^2 ÷ 117,6m^2. Diện tích tổng cộng: (2.167,3 m^2);
- **Khu A-30:** 27 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m^2 ÷ 170,7m^2. Diện tích tổng cộng: (2.731,2 m^2);
- **Khu A-32:** 20 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0m^2 ÷ 153,6m^2. Diện tích tổng cộng: (2.298,2 m^2);
- **Khu A-33:** 24 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0m^2 ÷ 173,8m^2. Diện tích tổng cộng: (2.770,6 m^2);
- **Khu A-34:** 24 lô, diện tích mỗi lô từ 101,2m^2 ÷ 260,7m^2. Diện tích tổng cộng: (3.797,6 m^2);
- **Khu B-7:** 38 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0m^2 ÷ 187,4m^2. Diện tích tổng cộng: (4.281,9 m^2);
- **Khu B-8:** 38 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0m^2 ÷ 187,4m^2. Diện tích tổng cộng: (4.281,9 m^2);
- **Khu B-9:** 38 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0m^2 ÷ 187,4m^2. Diện tích tổng cộng: (4.281,9 m^2);
- **Khu B-10:** 49 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0m^2 ÷ 168,8m^2. Diện tích tổng cộng: (5.290,7 m^2);
- **Khu B-11:** 42 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0m^2 ÷ 238,5m^2. Diện tích tổng cộng: (4.697,8 m^2);
- **Khu B-12:** 34 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0m^2 ÷ 231,7m^2. Diện tích tổng cộng: (3.879,0 m^2);
- **Khu C-1:** 14 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0m^2 ÷ 148,9m^2. Diện tích tổng cộng: (1.573,3 m^2);
- **Khu C-3:** 16 lô, diện tích mỗi lô từ 97,9m^2 ÷ 178,7m^2. Diện tích tổng cộng: (1.756,6 m^2);
- **Khu C-4:** 44 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m^2 ÷ 186,9m^2. Diện tích tổng cộng: (4.512,5 m^2);
- **Khu C-6:** 106 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m^2 ÷ 176,5m^2. Diện tích tổng cộng: (10.326,0 m^2);
- **Khu C-7:** 106 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m^2 ÷ 176,5m^2. Diện tích tổng cộng: (10.325,7 m^2);
- **Khu C-8:** 59 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m^2 ÷ 184,9m^2. Diện tích tổng cộng: (5.838,2 m^2);
- **Khu C-11:** 52 lô, diện tích mỗi lô từ 90,0m^2 ÷ 147,5m^2. Diện tích tổng cộng: (5.062,0 m^2);
- **Khu C-12:** 52 lô, diện tích mỗi lô từ 90,0m^2 ÷ 147,5m^2. Diện tích tổng cộng: (5.062,0 m^2);
- **Khu C-22:** 76 lô, diện tích mỗi lô từ 64,8m^2 ÷ 167,9m^2. Diện tích tổng cộng: (7.504,7 m^2);
- **Khu C-23:** 74 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m^2 ÷ 167,6m^2. Diện tích tổng cộng: (7.411,5 m^2);
- **Khu C-24:** 74 lô, diện tích mỗi lô từ 85,0m^2 ÷ 167,5m^2. Diện tích tổng cộng: (7.408,0 m^2);
- **Khu C-25:** 70 lô, diện tích mỗi lô từ 81,7m^2 ÷ 169,8m^2. Diện tích tổng cộng: (7.072,6 m^2).

c) Nhà ở hỗn hợp (30.886,8 m^2) bố trí 930 căn hộ.

- **Khu A-1:** 536 căn hộ, diện tích tổng cộng: (17.797,3 m^2).
- **Khu C-10:** 394 căn hộ, diện tích tổng cộng: (13.089,6 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 ≥2,30 m (hệ Hòn Dấu), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.

- Xây dựng hệ thống đê kè dọc các tuyến sông - rạch nhằm chống sạt lở đất.

- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh và thấp dần về phía các sông rạch.

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

- Nguồn đất đắp: Cát san lấp được vận chuyển bằng đường bộ hoặc bơm đến khu quy hoạch.

b) Thoát nước mưa:

- Tổ chức hệ thống thoát riêng cho nước thải và nước mặt.

- Hướng thoát nước chính: Nước mặt được thu gom bằng các tuyến cống nhánh và hệ thống hố ga đặt trên vỉa hè, dẫn về cống chính của các tuyến đường sau đó xả ra sông Long Hậu và sông Rạch Dừa.

- Hệ thống thoát nước này được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư để thu nước mặt đường. Dọc các đường quy hoạch sẽ thiết lập hệ thống cống kín có kích thước từ Þ400mm ÷ Þ1500mm.

2. Giao thông

Giao thông đối ngoại

- Phía Tây dự án tiếp cận trục đường ĐT.826C, thuận tiện kết nối đi ra đường ĐT.830 và đi thành phố Hồ Chí Minh.

- Phía Bắc dự án tiếp cận trục đường ĐT.826E, thuận tiện kết nối ra QL 50 và đi Khu công nghiệp Long Hậu.

- Đường N25 nằm phía Nam dự án, kết nối đường ĐT.826C và đường ĐT.826D.

- Với lợi thế tiếp cận trực tiếp sông Long Hậu và sông Rạch Dừa, hệ thống giao thông của khu vực dự án được tiếp cận bằng mạng lưới giao thông thủy này.

Giao thông đối nội

- Đầu tư xây dựng mạng lưới đường nội bộ cho khu vực dự án đảm bảo giải quyết nhu cầu kết nối giao thông trong khu vực.

- Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp quy chuẩn xây dựng tạo cảm giác an toàn và êm thuận khi qua giao lộ.

- Mặt đường được thiết kế bê tông nhựa nhằm thoát nước mặt một cách nhanh nhất, tránh gây mất vệ sinh môi trường vào mùa nắng cũng như mùa mưa.

- Đường N25 dự kiến xây dựng cầu Ấp 1 vượt qua sông Long Hậu, cầu dự kiến dài 246m, phần đường dẫn mỗi đầu cầu 50m. Chiều cao thông thủy tại đường nội khu chui qua cầu kết nối đường D8 với D15 và đường N26 tối thiểu là 2,5m.

Bảng thống kê chi tiết hệ thống giao thông

Stt	Tên đường	Tên mặt cắt	Lô giới (m)	Chi tiết mặt cắt (m)			Chiều dài (m)
				Hè trái	Lòng đường	Hè phải	
1	ĐƯỜNG N1	2--2	15	3	9	3	220
2	ĐƯỜNG N2	3--3	10	2	6	2	54,8
3	ĐƯỜNG N2.1	3--3	10	2	6	2	114,6
4	ĐƯỜNG N3	3--3	10	2	6	2	240
5	ĐƯỜNG N4	3--3	10	2	6	2	98,9
6	ĐƯỜNG N4.1	3--3	10	2	6	2	104
7	ĐƯỜNG N5	2--2	15	3	9	3	177,6
8	ĐƯỜNG N6	3--3	10	2	6	2	103
9	ĐƯỜNG N6.1	3--3	10	2	6	2	141,4
10	ĐƯỜNG N7	3--3	10	2	6	2	264,7
11	ĐƯỜNG N8	3--3	10	2	6	2	103,1
12	ĐƯỜNG N8.1	3--3	10	2	6	2	125,9
13	ĐƯỜNG N9	2--2	15	3	9	3	241,6
14	ĐƯỜNG 10	3--3	10	2	6	2	256,2
15	ĐƯỜNG N11	3--3	10	2	6	2	258
16	ĐƯỜNG N12	1--1	20	4	12	4	554
17	ĐƯỜNG N13	3--3	10	2	6	2	261
18	ĐƯỜNG N14	3--3	10	2	6	2	242
19	ĐƯỜNG N15	2--2	15	3	9	3	221,7
20	ĐƯỜNG N16	2--2	15	3	9	3	478.8
21	ĐƯỜNG N17	3--3	10	2	6	2	176,3
22	ĐƯỜNG N17.1	3--3	10	2	6	2	170
23	ĐƯỜNG N18	1--1	20	4	12	4	473
24	ĐƯỜNG N19	3--3	10	2	6	2	194,7
25	ĐƯỜNG N19.1	3--3	10	2	6	2	176,5

26	ĐƯỜNG N20	2--2	15	3	9	3	495,6
27	ĐƯỜNG N21	3--3	10	2	6	2	159.5
28	ĐƯỜNG N21.1	3--3	10	2	6	2	178,3
29	ĐƯỜNG N22	3--3	10	2	6	2	391,1
30	ĐƯỜNG N23	3--3	10	2	6	2	210.5
31	ĐƯỜNG N24	3--3	10	2	6	2	186,9
32	ĐƯỜNG N25	A--A	40	6	31	3	163
	CẦU ÁP 1		20				246
33	ĐƯỜNG N26	3--3	10	2	6	2	111
34	ĐƯỜNG D1	2--2	15	3	9	3	189
35	ĐƯỜNG D2	1--1	20	4	12	4	658,5
36	ĐƯỜNG D3	3--3	10	2	6	2	92
37	ĐƯỜNG D4	3--3	10	2	6	2	92
38	ĐƯỜNG D5	3--3	10	2	6	2	145,5
39	ĐƯỜNG D6	2--2	15	3	9	3	300,1
40	ĐƯỜNG D7	3--3	10	2	6	2	157,5
41	ĐƯỜNG D8	2--2	15	3	9	3	1.065,6
42	ĐƯỜNG D9	1--1	20	4	12	4	342
43	ĐƯỜNG D10	2--2	15	3	9	3	198,7
44	ĐƯỜNG D11	3--3	10	2	6	2	102
45	ĐƯỜNG D12	3--3	10	2	6	2	102
46	ĐƯỜNG D13	3--3	10	2	6	2	94,5
47	ĐƯỜNG D14	2--2	15	3	9	3	170,7
48	ĐƯỜNG D15	2--2	15	3	9	3	147,2
Tổng cộng:							**11.451**

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

a) Nguồn điện: Nguồn điện được cấp từ trạm biến áp 110/22kV – 2x40MVA Long Hậu thông qua tuyến đường dây trung thế 22kV dọc đường ĐT.826C, ĐT.826E (Nâng cấp đường ĐH. Tân Kim – Long Hậu).

b) Nhu cầu sử dụng điện: Tổng nhu cầu công suất khoảng 8.182,1kW (9.626,0kVA).

c) Mạng lưới:

- Xây dựng mới 16 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với tổng công suất 10.880kVA kiểu trạm phòng, trạm hợp bộ,... cấp điện 0,4kV và chiếu sáng cho khu quy hoạch.

- Xây dựng mới tuyến cấp ngầm 22kV đấu nối 16 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 cỡ dày ≥ 240mm^2.

- Xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế đấu 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 hở 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.

- 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.

4. Cấp nước

a) Nguồn nước: Chọn nguồn nước cấp cho khu quy hoạch đấu nối cấp nước từ đường ống cấp nước trên đường ĐT.826C dẫn nước từ Nhà Bè về.

b) Nhu cầu dùng nước

Stt	Nhu cầu	Quy mô		Chỉ tiêu cấp nước		Lưu lượng (m^3/ngày)
1	Sinh hoạt dân cư(Q_{sh})	11.750	*người*	120	*l/người/ngày*	1.410,0
2	Công cộng - dịch vụ	45.581,4	*m^2*	2	*lít/m^2-ngđ*	91,2
3	Trường tiểu học	800	*học sinh*	20	*lít/học sinh-ngđ*	16,0
4	Trường mẫu giáo - mầm non	550	*cháu*	100	*lít/cháu-ngđ*	55,0
5	Tưới cây vườn hoa - công viên	44.623,5	*m^2*	3	*lít/m^2-ngđ*	133,9
6	Rửa đường	144.687,2	*m^2*	0.5	*lít/m^2-ngđ*	72,3
7	Tổng nhu cầu cấp tính toán					1778,4
8	Dự phòng - rò rỉ mạng lưới			20%	*Q*	355,7
9	Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt trung bình - Qtb					2.134,1
10	Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt ngày lớn nhất - Qtmax			K=	*1.2*	2.560,9
11	Nước dự phòng chữa cháy (3 giờ)	2	đám cháy	15	*l/s*	324,0
Lưu lượng sử dụng nước trong 1 ngày						**2.884,9**

c) Mạng lưới

- Các tuyến ống cấp nước cấp III có đường kính ống D < 350 mm.

- Trong khu quy hoạch dựa trên các tuyến ống cấp nước chính xây dựng và bố trí trụ cứu hoả lấy nước chữa cháy với khoảng cách từ 100m đến 150m. Ngoài ra, trên sông Long Hậu sẽ dự phòng một điểm lấy nước mặt nhằm dự phòng cho công tác cứu hoả khi có sự cố cháy.

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

Xử lý nước thải

- Hệ thống cống thoát nước thải được lựa chọn theo kiểu riêng hoàn toàn.

- 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 2: nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải nằm ở phía Đông Nam của của dự án, trạm xử lý nước thải sẽ xử lý nước thải đạt cột A QCVN 14-2008, qua hồ kiểm soát sau đó thoát ra hệ thống kênh rạch tự nhiên.

- Cống thoát nước thải được thiết kế dọc theo các tuyến đường có bố trí công trình ở. Cống thoát nước thải sử dụng loại cống tròn đường kính D200-D300-D400, vật liệu bê tông cốt thép hoặc chịu lực và không thấm; các tuyến cống được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn cống tính từ đỉnh cống >0,5m khi cống không chịu hoạt tải của xe, >0.7m khi cống chịu tác động trực tiếp từ hoạt tải xe.

Xử lý rác

- Chất thải rắn được phân loại thành rác vô cơ và rác hữu cơ ngay từ ban đầu ở các hộ dân và để vào bao chứa rác riêng.

- Chất thải rắn phải được thu gom trong ngày bằng xe ba bánh, xe chuyên dùng sau đó tập trung vào điểm tập trung chất thải rắn nằm trong khu vực xử lý nước thải của khu quy hoạch.

- Tại các ngã 3 ngã 4 đường cần bố trí các thùng rác có nắp đậy kín không chảy nước rác.

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

- Tổng lượng rác thải: 11,75 tấn/ngày.

6. Thông tin liên lạc

- **Nguồn:** Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống ngầm từ Bưu điện xã Long Hậu đến dọc ĐT.826C, ĐT.826E và đường N25.

- **Nhu cầu:** Khoảng 4737 máy.

- **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. Các tuyến cống bể và cáp đồng sẽ được đi ngầm.

7. Cây xanh

- Trồng cây xanh lấy bóng mát trên vỉa hè các trục đường trong khu quy hoạch, tại các giao lộ không trồng cây làm che khuất tầm nhìn.

- 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:

- Thành lập Ban quản lý môi trường dự án, thực hiện chức năng thanh tra và kiểm tra môi trường.

- Quản lý hồ sơ dự án chặt chẽ về các mặt 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.

- 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.

- Phun nước tại các điểm đổ vật liệu để tránh bụi.

- Có bộ phận công nhân thường xuyên quét dọn mặt bằng.

- Đối với xe chuyên chở vật liệu, phải có biện pháp che phủ, tránh để vật liệu rơi vãi, tránh chở vật liệu rời quá đầy.

- Lựa chọn các loại vật liệu phù hợp giảm ảnh hưởng đến thảm thực vật.

- Khi tiến hành san lấp, cần có biện pháp san gạt phù hợp tránh các tác động mạnh đến môi trường.

- Lựa chọn thời điểm thi công chính vào những tháng ít mưa, gió,....

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. Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phố Đông và các ngành có liên quan thực hiện đúng theo nội dung sau:

- 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 Kinh doanh Bất động sản Phố Đông công bố quy hoạch và tiến độ dự án theo đúng quy định.

- Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn dự thảo quy định xây dựng trong khu quy hoạch, trình UBND huyện Cần Giuộc phê duyệt để làm cơ sở quản lý thực hiện quy hoạch.

- Chủ đầu tư phải 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 3. 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, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phố Đông 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

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC T. LONG AN

Nguyễn Tuấn Thanh