

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Lê Gia Phát, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia Phát**

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 đề 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 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 các 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;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2111/QĐ-UBND ngày 14/6/2019 của UBND tỉnh Long An chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia Phát thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư Lê Gia Phát tại xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 5994/QĐ-UBND ngày 29/10/2020 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Gia Phát xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Cần Giuộc tại Tờ trình số 81/TTr-KT&HT ngày 14/01/2021 về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây

dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Gia Phát, 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 Lê Gia Phát, xã Long Thượng do Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An 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 Lê Gia Phát, xã Long Thượng, huyện cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

- **Quy mô, diện tích:** 107.220,0m².

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia Phát.

- **Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An.

A. Nội dung đồ án

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

Khu vực quy hoạch thuộc xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp : Kênh, ruộng lúa và một phần đất ở nông thôn.
 - + Phía Nam giáp : Ruộng lúa, một phần đất ở nông thôn, và đường ĐT.835B.
 - + Phía Đông giáp : Kênh, đường nông thôn hiện hữu.
 - + Phía Tây giáp : Ruộng lúa và một phần đất ở.
- Quy mô diện tích : 107.220,0m².

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: 1.800 người.**

a) Chỉ tiêu sử dụng đất : 59,57 m²/người.

- Đất ở : 25,97 m²/người (đất ở liên kế, đất ở mặt phố, đất ở tái định cư và nhà ở đơn lập).

- Đất công trình công cộng : 5,16 m²/người.

- Đất cây xanh – mặt nước : 5,82 m²/người.

- Đất hạ tầng kỹ thuật : 0,15 m²/người.

- Đất giao thông : 22,47 m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện

- + Nhà ở : 3÷5 kW/hộ.
- + Công trình công cộng : 0,03 kW/m² sàn.
- + Nhà trẻ, mẫu giáo : 0,15÷0,2 kW/cháu.
- + Trường học : 0,15 kW/hs.
- + Khu kỹ thuật : 120 kW/ha.
- + Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan : 0,5 W/m².
- + Chiếu sáng giao thông : 1 W/m².

- Cấp nước

- + Nước sinh hoạt : 80 lít/người.ngày đêm.
- + Công trình công cộng : 10 lít/m²sàn.ngày đêm.
- + Nước nhà trẻ, mẫu giáo : 75 lít/cháu.ngày đêm.
- + Nước trường học : 15 lít/hs.ngày đêm.
- + Nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m².ngày đêm.
- + Nước rửa đường : 0,5 lít/m².ngày đêm.
- + 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 phố, nhà liên kế (sân vườn), nhà tái định cư và biệt thự đơn lập.

🚧 Nhà phố: Bố trí tại 30 cụm từ MP-01÷MP-30.

- + Tổng diện tích đất : 28.248,20m².
- + Tổng số lô : 289 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.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷4 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m; tầng 3 cao 3,3; áp mái cao 3m).
- + Chiều cao xây dựng : +14,20m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 4 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 0m hoặc 2m tùy vị trí so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.
- 🚧 **Nhà liên kế (sân vườn):** Bố trí tại 02 cụm LK-01 và LK-02.
- + Tổng diện tích đất : 2.151,7m².
- + Tổng số lô : 20 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 80%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m; áp mái cao 3m).
- + Chiều cao xây dựng : +11,20m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : tối đa 2,4 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 2m hoặc 3m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.
- 🚧 **Nhà tái định cư:** Bố trí tại 13 cụm từ TĐC-01÷TĐC-13.
- + Tổng diện tích đất : 12.654,26m².
- + Tổng số lô : 127 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.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷4 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m; tầng 3 cao 3,3; áp mái cao 3m).
- + Chiều cao xây dựng : +14,20m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : tối đa 4 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 0m hoặc 3m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.

✚ Biệt thự đơn lập: Bố trí tại 2 cụm BT-01 và BT-02.

- + Tổng diện tích đất : 3.693,76m².
- + Tổng số lô : 14 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.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷4 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m; tầng 3 cao 3,3; áp mái cao 3m).
- + Chiều cao xây dựng : +14,20m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : tối đa 2,9 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.

b) Đất công trình công cộng

✚ Đất giáo dục

- + Diện tích : 3.392,3m².
- + 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 ≥5m so với chỉ giới đường đỏ.

✚ Trạm y tế

- + Diện tích : 511,94m².
- + Mật độ xây dựng : 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 ≥5m so với chỉ giới đường đỏ.

✚ Đất thương mại – dịch vụ

- + Diện tích : 2.973,26m².
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷5 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 2 lần.

- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào $\geq 5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

🚦 Đất thể dục thể thao

- + Diện tích : 2.409,77m².
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷2 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,8 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào $\geq 5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

c) Đất cây xanh công viên:

- + Diện tích : 3.649,12m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- + Tầng cao xây dựng : 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.

d) Đất hạ tầng kỹ thuật:

- + Diện tích : 272,00m².
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷2 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần.

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở (450 lô)	: 46.747,92m ²	(43,60%)
+ Nhà phố (289 lô)	: 28.248,20m ²	
+ Nhà liên kế (20 lô)	: 2.151,70m ²	
+ Nhà tái định cư (127 lô)	: 12.654,26m ²	
+ Biệt thự đơn lập (14 lô)	: 3.693,76m ²	
- Đất công trình công cộng	: 9.287,27m ²	(8,66%)
+ Đất giáo dục	: 3.392,30m ²	
+ Đất thương mại dịch vụ	: 2.973,26m ²	
+ Đất y tế	: 511,94m ²	
+ Đất thể dục thể thao	: 2.409,77m ²	
- Đất cây xanh – mặt nước	: 10.464,01m ²	(9,76%)
+ Đất cây xanh công viên	: 3.649,12m ²	
+ Đất cây xanh cách ly	: 2.971,35m ²	

+ Đất mặt nước kênh rạch	: 3.843,54m ²	
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 272,00m ²	(0,25%)
- Đất giao thông	: 40.448,80m ²	(37,73%)
Tổng cộng	: 107.220,00m²	(100%).

3. Quy hoạch phân lô

Đất ở: 46.747,92 (43,60%)

a) Nhà phố (28.248,20m²) bố trí 289 lô

- **Khu MP-01:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ 84,00m²÷86,39m². Diện tích tổng cộng 674,39m².

- **Khu MP-02:** 6 lô, diện tích mỗi lô từ 85,40m²÷119,84m². Diện tích tổng cộng 546,84m².

- **Khu MP-03:** 9 lô, diện tích mỗi lô từ 85,40m²÷108,86m². Diện tích tổng cộng 822,48m².

- **Khu MP-04:** 9 lô, diện tích mỗi lô 84,00m². Diện tích tổng cộng 756,00m².

- **Khu MP-05:** 10 lô, diện tích mỗi lô từ 98,40m²÷180,52m². Diện tích tổng cộng 1.313,29m².

- **Khu MP-06:** 7 lô, diện tích mỗi lô từ 84,00m²÷86,39m². Diện tích tổng cộng 590,39m².

- **Khu MP-07:** 7 lô, diện tích mỗi lô từ 81,06m²÷157,76m². Diện tích tổng cộng 661,00m².

- **Khu MP-08:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ 99,00m²÷140,05m². Diện tích tổng cộng 833,50m².

- **Khu MP-09:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ 99,00m²÷141,73m². Diện tích tổng cộng 834,73m².

- **Khu MP-10:** 6 lô, diện tích mỗi lô từ 97,21m²÷155,31m². Diện tích tổng cộng 648,32m².

- **Khu MP-11:** 7 lô, diện tích mỗi lô từ 99,00m²÷116,93m². Diện tích tổng cộng 717,05m².

- **Khu MP-12:** 5 lô, diện tích mỗi lô từ 100,00m²÷108,00m². Diện tích tổng cộng 524,00m².

- **Khu MP-13:** 5 lô, diện tích mỗi lô từ 108,00m²÷180,72m². Diện tích tổng cộng 612,72m².

- **Khu MP-14:** 10 lô, diện tích mỗi lô từ 108,00m²÷117,00m². Diện tích tổng cộng 1.089,00m².

- **Khu MP-15:** 3 lô, diện tích mỗi lô từ 108,00m²÷139,24m². Diện tích tổng cộng 355,24m².

- **Khu MP-16:** 7 lô, diện tích mỗi lô từ $84,00\text{m}^2 \div 106,03\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $610,03\text{m}^2$.

- **Khu MP-17:** 7 lô, diện tích mỗi lô từ $118,51\text{m}^2 \div 205,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.147,63\text{m}^2$.

- **Khu MP-18:** 25 lô, diện tích mỗi lô từ $80,00\text{m}^2 \div 124,45\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $2.255,10\text{m}^2$.

- **Khu MP-19:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ $96,00\text{m}^2 \div 136,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $808,00\text{m}^2$.

- **Khu MP-20:** 6 lô, diện tích mỗi lô từ $80,00\text{m}^2 \div 141,45\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $568,83\text{m}^2$.

- **Khu MP-21:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ $88,90\text{m}^2 \div 91,20\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $725,02\text{m}^2$.

- **Khu MP-22:** 27 lô, diện tích mỗi lô từ $87,09\text{m}^2 \div 169,17\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $2.515,99\text{m}^2$.

- **Khu MP-23:** 29 lô, diện tích mỗi lô từ $80,00\text{m}^2 \div 124,46\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $2.504,56\text{m}^2$.

- **Khu MP-24:** 6 lô, diện tích mỗi lô từ $81,94\text{m}^2 \div 110,96\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $571,22\text{m}^2$.

- **Khu MP-25:** 10 lô, diện tích mỗi lô từ $86,83\text{m}^2 \div 96,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $938,60\text{m}^2$.

- **Khu MP-26:** 6 lô, diện tích mỗi lô từ $82,5\text{m}^2 \div 96,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $543,68\text{m}^2$.

- **Khu MP-27:** 14 lô, diện tích mỗi lô từ $82,00\text{m}^2 \div 139,31\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.318,89\text{m}^2$.

- **Khu MP-28:** 16 lô, diện tích mỗi lô từ $84,00\text{m}^2 \div 116,16\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.456,39\text{m}^2$.

- **Khu MP-29:** 10 lô, diện tích mỗi lô từ $84,47\text{m}^2 \div 173,69\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.102,21\text{m}^2$.

- **Khu MP-30:** 2 lô, diện tích mỗi lô $80,00\text{m}^2$ và $123,10\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $203,10\text{m}^2$.

b) Nhà liên kế ($2.151,70\text{m}^2$) bố trí 20 lô

- **Khu LK-01:** 15 lô, diện tích mỗi lô từ $100,00\text{m}^2 \div 189,61\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.623,63\text{m}^2$.

- **Khu LK-02:** 5 lô, diện tích mỗi lô từ $100,00\text{m}^2 \div 128,07\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $528,07\text{m}^2$.

c) Nhà ở tái định cư ($12.654,26\text{m}^2$) bố trí 127 lô

- **Khu TĐC-01:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ $103,76\text{m}^2 \div 114,96\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $892,13\text{m}^2$.

- **Khu TĐC-02:** 9 lô, diện tích mỗi lô từ $105,28\text{m}^2 \div 158,30\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.027,75\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-03:** 7 lô, diện tích mỗi lô từ $108,00\text{m}^2 \div 117,65\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $765,65\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-04:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ $108,00\text{m}^2 \div 155,77\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $911,77\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-05:** 12 lô, diện tích mỗi lô từ $94,07\text{m}^2 \div 113,87\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.224,67\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-06:** 14 lô, diện tích mỗi lô từ $89,1\text{m}^2 \div 104,66\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.351,12\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-07:** 7 lô, diện tích mỗi lô từ $103,95\text{m}^2 \div 154,38\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $778,23\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-08:** 21 lô, diện tích mỗi lô từ $80,00\text{m}^2 \div 104,50\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.775,97\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-09:** 12 lô, diện tích mỗi lô từ $80,00\text{m}^2 \div 159,05\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.111,20\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-10:** 6 lô, diện tích mỗi lô từ $80,00\text{m}^2 \div 96,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $496,00\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-11:** 10 lô, diện tích mỗi lô từ $80,00\text{m}^2 \div 151,77\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $887,77\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-12:** 9 lô, diện tích mỗi lô từ $108,00\text{m}^2 \div 127,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.000,00\text{m}^2$.
- **Khu TĐC-13:** 4 lô, diện tích mỗi lô $108,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng 432m^2 .

d) Biệt thự đơn lập ($3.693,76\text{m}^2$) bố trí 14 lô

- **Khu BT-01:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ $173,63\text{m}^2 \div 454,99\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $2.146,72\text{m}^2$.
- **Khu BT-02:** 6 lô, diện tích mỗi lô từ $237,20\text{m}^2 \div 323,30\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.547,04\text{m}^2$.

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 phân 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

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

- Hướng thoát nước chính: Nước mặt được thu gom tại hố ga đặt trên vỉa hè theo hệ thống cống dẫn thoát về kênh rạch.

- Hệ thống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch để thu nước mặt đường. Dọc các đường quy hoạch sẽ thiết lập hệ thống cống kín hình thức tự chảy có đường kính từ $\Phi 400\text{mm} \div \Phi 800\text{mm}$. Bố trí các hố ga cách khoảng $20 \div 25\text{m}$ /hố ga.

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 số 1:** mặt đường rộng 13,0m, phân cách 3,0m, vỉa hè 2 bên $3,5\text{m} \times 2$. Lộ giới 23,0m.

* **Đường số 2:** mặt đường rộng 13,0m, vỉa hè 2 bên $3,5\text{m} \times 2$. Lộ giới 20,0m.

* **Đường số 3:** mặt đường rộng 9,0m, vỉa hè 2 bên $3,5\text{m} \times 2$. Lộ giới 16,0m.

* **Đường số 4,5,6,7,9,10,11,12,13,15,16:** mặt đường rộng 6,0m, vỉa hè 2 bên $3,5\text{m} \times 2$. Lộ giới 13,0m.

* **Đường số 8:** mặt đường rộng $6,0 \div 6,5\text{m}$, vỉa hè 2 bên $1,0 \div 3,5\text{m}$. Lộ giới $11,0 \div 13,0\text{m}$.

* **Đường 14:** mặt đường rộng 6,0m, vỉa hè 2 bên $1,7 \div 3,5\text{m}$. Lộ giới $11,2 \div 13,0\text{m}$.

* **Đường 17:** mặt đường rộng 6,0m, vỉa hè 2 bên $1,0 \div 3,5\text{m}$. Lộ giới 10,5m.

* **Đường 18:** mặt đường rộng 6,0m, vỉa hè 2 bên $1,0 \div 3,5\text{m}$. Lộ giới 10,5m.

* **Đường 19:** mặt đường rộng 6,0m, vỉa hè 2 bên $2,5 \div 3,5\text{m}$. Lộ giới 12,0m.

🚧 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 đầu nối vào tuyến trung thế 22KV Cần Giuộc dọc đường ĐT.835B vào dự án.

b) Nhu cầu sử dụng điện: Tổng nhu cầu công suất **2.020kW**.

c) Mạng lưới

- Xây dựng mới 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 hồ sử dụng cáp ngầm cách điện CU/XLPE/CTS/PVC-24kV.

- 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 hồ sử dụng cáp ngầm cách điện LV-ABC/PVC (3P+1N)-0,4kV tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa HDPE chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa HDPE 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 90W ánh sáng vàng; trụ sắt tráng kẽm cao trung bình từ 7÷12m, khoảng cách trụ trung bình từ 25÷30m tùy thuộc vào bề rộng mặt đường.

4. Cấp nước

a) Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước cấp của Công ty TNHH MTV Nước sạch Cần Giuộc trên đường ĐT.835B dẫn về phục vụ khu quy hoạch.

b) Nhu cầu dùng nước

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: 279,0m³/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.

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 D100mm, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy từ 120m ÷ 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: 151m³/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 200m³/ngày ở phía Đông khu quy hoạch.

- Cống thoát nước thải được thiết kế dọc theo các tuyến đường có bố trí công trình ở, công trình công cộng. Cống thoát nước thải sử dụng loại cống tròn đường kính D200 và D300, vật liệu cống là uPVC; 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.

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

✚ Xử lý rác

- Chất thải rắn: 1kg/người/ngày.đêm;

- Tổng khối lượng chất thải rắn: 1.800 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 708 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 chuyên 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 Lê Gia Phát, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Điều 3. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia Phát 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 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 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 Bất động sản Lê Gia Phát 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 Long Thượng, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia Phát 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