

Số: /QĐ-UBND

Long An, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ,
tỷ lệ 1/2.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 3689/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/10.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 5606/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/2.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 3878/BC-SXD ngày 23/9/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/2.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, với các nội dung như sau:

* **Tên đồ án quy hoạch:** Đồ án quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/2.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

* **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** Xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

* **Chủ đầu tư lập quy hoạch xây dựng:** UBND huyện Đức Hòa

* **Đơn vị tư vấn:** Công ty cổ phần kiến trúc, đầu tư và thương mại Việt Nam.

Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

Vị trí khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Bắc huyện Đức Hòa, giáp ranh với Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc địa giới hành chính xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp với kênh Thầy Cai.

- Phía Nam giáp với đất nông nghiệp, dân cư hiện hữu và đường tỉnh 825.

- Phía Đông giáp với các dự án cụm công nghiệp (đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương) và hầm khai thác đất.

- Phía Tây giáp dự án sân golf và dự án khu đô thị.

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng **930,89ha** (theo Bản đồ định vị cọc ranh do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 12/11/2021).

II. Tính chất của khu quy hoạch:

- Là một trong những trung tâm kinh tế - xã hội khu vực phía Bắc huyện Đức Hòa; Được định hướng phát triển theo mô hình đô thị mới, đô thị thông minh, đô thị sinh thái, phát triển bền vững. Có vai trò hỗ trợ các chức năng giáo dục, y tế, thương mại, dịch vụ hỗn hợp, nhà ở; góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội khu vực phía Bắc tỉnh Long An và khu vực Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, góp phần bảo vệ cảnh quan sinh thái cho tiểu vùng đô thị trung tâm của vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Là đô thị mới có vị trí liên kết quan trọng về giao thông giữa Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Tây; có ý nghĩa quan trọng về sự phân bố dân cư đô thị giữa tỉnh Long An và Thành phố Hồ Chí Minh.

- Là vùng không gian đặc trưng góp phần tăng cường bảo vệ, phát huy giá trị sinh thái của thành phố.

- Là khu vực đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, phát triển du lịch của huyện Đức Hoà và tỉnh Long An trong tương lai.

III. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính:

1. Quy mô dân số: 80.969 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất dân dụng: 74,84m²/người.
- Đất cây xanh đô thị: 5,45m²/người.
- Đất đơn vị ở: 40,96m²/người.
- Đất cây xanh đơn vị ở: 2,23m²/người.

3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước: ≥ 120 lít/người.ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp điện: ≥ 330 W/người.
- Rác thải: $\geq 0,9$ kg/người.ngày đêm.
- Chỉ tiêu nước thải: lưu lượng nước thải 100% lưu lượng nước cấp cho toàn khu quy hoạch.

IV. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan

1. Tổ chức không gian kiến trúc

- Hình ảnh chung toàn khu là không gian sống xanh, sinh thái thân thiện với thiên nhiên và mang đậm bản sắc địa phương. Cấu trúc chung toàn khu đô thị là các đường cong mềm. Không gian chức năng được tổ chức theo tuyến mềm mại hài hòa với thiên nhiên.

- Bố trí các không gian trọng tâm tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối dễ dàng với các khu chức năng khác của khu đô thị, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và phát huy vai trò trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo (quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị...), cần tạo cho các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua bố cục các tổ hợp và kiểu mẫu kiến trúc công trình. Ngoài ra cần tạo không gian dẫn hướng đến các khu vực trung tâm, tạo tầm nhìn cho các công trình điểm nhấn và tổ hợp công trình chính trong các khu trung tâm.

- Hình thành tuyến đường trục chính đô thị chạy xuyên suốt theo hướng Bắc – Nam, và Đông – Tây. Tại các tiểu khu bố trí các trục tuyến liên kết để nối các tiểu khu và hình thành trục cảnh quan cục bộ.

- Phát triển các chức năng đô thị tập trung, công cộng. Khu vực nhà ở bố trí phân tán thành các nhóm nhà ở tập trung. Các công trình công cộng dịch vụ phân bố theo dân cư đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn và bán kính phục vụ đến từng phân khu. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối.

- Tại vị trí cửa ngõ phía Nam, các vị trí giao cắt giữa các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực bố trí trung tâm đa chức năng mật độ cao, khuyến khích phát triển đô thị theo hướng dựa vào giao thông công cộng. Thiết lập các vị trí mang tính “cửa ngõ” tại trung tâm khu vực tại cửa ngõ phía Nam, và cửa ngõ phía Bắc kết nối liên huyện sang Củ Chi.

- Hình thành không gian và các nhóm công trình điểm nhấn, trong đó trọng tâm về điểm nhấn không gian là khu vực cây xanh thể dục thể thao.

- Các khu vực công viên công cộng đô thị được bố trí mang tính sinh thái, định hướng đưa nhiều không gian xanh mặt nước vào gần các tổ hợp công trình. Tổ chức các không gian mở, công viên cây xanh có sự gắn kết với nhau, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên khu vực.

- Công trình di tích trong khu vực được khoanh vùng phạm vi, bảo tồn, tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích. Bổ sung hành lang xanh quanh di tích, ngăn cách khu di tích với khu vực cây xanh chuyên dụng để tránh các tác động khi khu cây xanh chuyên dụng được hình thành theo dự án riêng.

- Khu vực hạn chế phát triển đô thị là phạm vi trong hành lang an toàn vệ sinh môi trường của khu liên hiệp xử lý chất thải rắn Tây Bắc. Trong phạm vi này ưu tiên các hạng mục cây xanh cấp đô thị, cây xanh cách ly, mặt nước để tăng cường cải tạo môi trường và bố trí các hạng mục bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật,...

- Khu ở hiện trạng tập trung về phía Đông dự án được khoanh vùng, thực hiện rà soát để cải tạo chỉnh trang phù hợp với định hướng phát triển đô thị chung. Bổ sung các quỹ đất tái định cư và nhà ở xã hội giáp ranh, đáp ứng mục tiêu phát triển nhà ở dài hạn cho khu đô thị mới.

2. Phân khu chức năng:

a) Phân khu A - Khu đô thị cửa ngõ phía Nam:

- Vị trí: nằm ở khu vực cửa ngõ phía Nam khu vực, giáp tuyến đường tỉnh 825. Diện tích khoảng 111,36ha, dân số dự kiến cho phân khu này khoảng 14.394 người.

- Định hướng phát triển: là khu đô thị mật độ cao, với các tổ hợp công trình dịch vụ, công cộng hiện đại, các khu công viên cây xanh theo chủ đề làm lõi trung tâm cho các nhóm nhà ở. Bố trí các điểm dịch vụ - công cộng, trường học và các lõi cây xanh, sân vận động, trung tâm văn hoá – thể thao, cung văn hoá phục vụ dân cư khu ở.

- Phân khu chức năng gồm:

+ Đất dịch vụ - công cộng đô thị (công trình văn hóa - thể dục thể thao như sân vận động, trung tâm văn hoá – thể thao, cung văn hoá, trường THPT, trung tâm dịch vụ, thương mại): khoảng 14,95 ha.

+ Đất cây xanh cảnh quan đô thị, diện tích khoảng 5,18ha.

+ Đất giao thông đô thị, bãi xe tập trung, diện tích khoảng 28,42ha.

+ Đất đơn vị ở, diện tích khoảng 56,04ha. Bố trí đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở gồm các loại đất dịch vụ - công cộng, trường học, trạm y tế cấp đơn vị ở hoặc các chức năng khác như công an cấp xã, trụ sở dân quân tự vệ, trụ sở Phòng cháy chữa cháy (*Vị trí và quy mô các trụ sở được cụ thể hoá tại các quy hoạch chi tiết và đáp ứng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của ngành và các quy chuẩn,*

tiêu chuẩn theo quy định; Trong trường hợp không cần thiết thì có thể chuyển đổi chức năng theo quy định pháp luật). Phân chia thành 02 nhóm ở là A1 và A2.

* Nhóm ở A1 có diện tích khoảng 30,21ha bố trí loại hình ở mới, nhà ở tái định cư – đất ở khác.

* Nhóm ở A2 có diện tích khoảng 25,83ha bố trí loại hình ở mới.

+ Đất khác: khoảng 6,77ha, bố trí đất cây xanh cách ly và mặt nước.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Chiều cao xây dựng: Công trình dịch vụ - công cộng cao từ 1-5 tầng; công trình trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở) cao từ 1-4 tầng; trường trung học phổ thông cao từ 1-5 tầng; Công trình nhà ở: nhà ở mới cao từ 4-5 tầng; nhà ở tái định cư cao từ 4-5 tầng; công trình khu cây xanh đơn vị ở xây dựng 1 tầng.

+ Mật độ xây dựng: đất công trình dịch vụ - công cộng xây dựng tối đa 60%; đất trường học xây dựng tối đa 40%; đất ở mới xây dựng từ 40-100%; đất ở tái định cư và đất ở khác xây dựng từ 40-100%; cây xanh xây dựng tối đa 5%.

*** Quy hoạch sử dụng đất Phân khu A:**

I. Đất dân dụng:	:104,59ha (93,92%)
a) Đất dịch vụ - công cộng đô thị	: 14,95ha (13,42%)
b) Đất cây xanh cảnh quan đô thị (4,65%)	: 5,18ha
c) Đất giao thông đô thị	: 28,42ha (25,52%)
d) Đất đơn vị ở	: 56,04ha (50,32%)
- Đất đơn vị ở A1	: 30,21ha
- Đất đơn vị ở A2	: 25,83ha
II. Đất khác	: 6,77ha (6.08%)
1) Đất cây xanh cách ly	: 0,08ha
2) Mặt nước	: 6,69ha

Tổng cộng

:111,36ha (100%)

b) Phân khu B - Khu đô thị sinh thái:

- Vị trí: nằm ở khu vực trung tâm đô thị mới Tân Mỹ, ranh giới được tính từ ranh giới phía Đông, đến Bờ kênh Chính Đức Hòa. Diện tích khoảng 641,21ha, dân số dự kiến cho phân khu này khoảng 51.051 người.

- Định hướng phát triển: theo mô hình đô thị sinh thái, mật độ thấp, với các loại hình nhà ở thấp tầng chủ yếu như nhà biệt thự, nhà vườn. Khu công viên trung tâm được đặt vị trí lõi khu đô thị, là không gian xanh, cung cấp các loại hình dịch vụ vui chơi, thư giãn cho người dân khu vực; Tạo không gian sống xanh, đẹp cho khu vực, ... Ngoài ra, khu vực phía Tây bố trí khu vực cây xanh chuyên dụng quy mô lớn nhằm đáp ứng nhu cầu về tập luyện thể dục thể thao và tạo cảnh quan đẹp

cho toàn khu vực. Bãi đỗ xe tại vị trí cửa ngõ khu vực, quy mô lớn phục vụ nhu cầu của cư dân toàn dự án.

- Phân khu chức năng gồm:

+ Khu vực phía Nam phân khu B (giáp với phân khu A) bố trí một sân vận động dành cho các hoạt động tham gia tập luyện, thi đấu thể dục thể thao.

+ Khu vực di tích Đình Rừng Muối được giữ nguyên hiện trạng và bổ sung cây xanh cảnh quan xung quanh nhằm hạn chế ảnh hưởng từ các hoạt động của khu đô thị.

+ Đất dịch vụ - công cộng đô thị (công trình văn hóa - thể dục thể thao như sân vận động, trung tâm văn hoá – thể thao, cung văn hoá, trường trung học phổ thông, trung tâm dịch vụ, thương mại, bệnh viện đa khoa): diện tích khoảng 27,91ha.

+ Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước đô thị, diện tích khoảng 22,72ha.

+ Đất giao thông đô thị, bãi xe tập trung, diện tích khoảng 113,25ha.

+ Đất đơn vị ở, diện tích khoảng 210,30ha. Bố trí các điểm dịch vụ - công cộng, trường học và các lối cây xanh, thể dục thể thao phục vụ dân cư khu ở; Đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở gồm các loại đất dịch vụ - công cộng, trường học, trạm y tế cấp đơn vị ở hoặc các chức năng khác như công an cấp xã, trụ sở dân quân tự vệ, trụ sở Phòng cháy chữa cháy (*Vị trí và quy mô các trụ sở được cụ thể hoá tại các quy hoạch chi tiết và đáp ứng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của ngành và các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định; Trong trường hợp không cần thiết thì có thể chuyển đổi chức năng theo quy định pháp luật*). Phân chia thành 05 nhóm ở là B1, B2, B3, B4, B5.

* Nhóm ở B1, B2, B3, B4 bố trí loại hình ở mới.

* Nhóm ở B5 bố trí loại hình ở mới và nhà ở xã hội.

+ Đất ngoài dân dụng gồm khu đất cơ quan, đất di tích Đình Rừng Muối và đất cây xanh chuyên dụng. Trong khu vực đất cơ quan có bố trí trụ sở của các cơ quan khác khi có nhu cầu như trụ sở điều hành đô thị thông minh, các cơ quan hành chính, trụ sở các cơ sở kinh doanh trong và ngoài nhà nước khác.... Diện tích khoảng 102,44ha.

+ Đất khác: khoảng 164,60ha, bố trí đất hành lang cây xanh cách ly; cây xanh ven sông, ven kênh; mặt nước cảnh quan và mặt nước (sông, kênh, rạch,...).

- Các chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Chiều cao xây dựng: Công trình dịch vụ - công cộng cao từ 1-5 tầng; bệnh viện đa khoa cao từ 1-5 tầng; công trình trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở) cao từ 1-4 tầng; trường trung học phổ thông cao từ 1-5 tầng; Công trình nhà ở: nhà ở mới cao từ 4-5 tầng; nhà ở xã hội cao từ 5-10 tầng; công trình cơ quan cao từ 1-5 tầng; Bãi đỗ xe cao từ 1-5 tầng; Công trình khu thể dục thể thao (sân thể thao cơ bản) cao tối đa 3 tầng; công trình trong khu cây xanh chuyên dụng, cây xanh cảnh quan, cây xanh đơn vị ở xây dựng 1 tầng.

+ Mật độ xây dựng: đất công trình dịch vụ - công cộng xây dựng tối đa 60%; bệnh viện đa khoa xây dựng tối đa 40%; đất trường học xây dựng tối đa

40%; đất ở mới xây dựng từ 40-100%; đất nhà ở xã hội xây dựng từ 30-100%; đất cơ quan xây dựng từ 40-80%; đất bãi đỗ xe xây dựng tối đa 80%; khu đất thể dục thể thao xây dựng tối đa 25%; cây xanh chuyên dụng, cây xanh cảnh quan, cây xanh đơn vị ở xây dựng tối đa 5%.

*** Quy hoạch sử dụng đất Phân khu B:**

I. Đất xây dựng đô thị	: 476,62ha (74,33%)
1. Đất dân dụng:	: 374,18ha (58,35%)
a) Đất dịch vụ - công cộng đô thị	: 27,91ha (4,35%)
b) Đất cây xanh cảnh quan đô thị (3,54%)	: 22,72ha
c) Đất giao thông đô thị	: 113,25ha (17,66%)
d) Đất đơn vị ở	: 210,30ha (32,80%)
- Đất đơn vị ở B1	: 2,45ha
- Đất đơn vị ở B2	: 81,45ha
- Đất đơn vị ở B3	: 57,20ha
- Đất đơn vị ở B4	: 48,08ha
- Đất đơn vị ở B5	: 21,12ha
2. Đất ngoài dân dụng	: 102,44ha (15,98%)
a) Đất cơ quan	: 2,02ha
b) Đất di tích lịch sử	: 0,41ha
c) Đất cây xanh chuyên dụng	: 90,00ha
d) Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: 10,01ha.
II. Đất khác	: 164,60ha (25,67%)
1. Đất hành lang cây xanh cách ly; cây xanh ven sông, ven kênh:	16,56ha.
2. Mặt nước cảnh quan	: 137,21ha
3. Mặt nước (sông, kênh, rạch,...)	: 10,83ha.

Tổng cộng : **641,22ha (100%)**

c) Phân khu C - Khu đô thị mới phía Đông Nam:

- Vị trí: Nằm ở khu vực phía Đông Nam, ranh giới được tính từ tuyến đường chính đô thị chạy hướng Bắc Nam đến ranh giới phía Đông Nam của khu đô thị mới Tân Mỹ. Diện tích khoảng 178,31ha, dân số dự kiến cho phân khu này khoảng 15.524 người.

- Định hướng phát triển: hình thành khu đô thị mới với đa dạng các loại hình nhà ở, nhằm hỗ trợ nhu cầu giãn dân, tái định cư và nhà ở xã hội. Bố trí các

điểm dịch vụ - công cộng, bệnh viện đa khoa, trường học và các lối cây xanh, thể dục thể thao phục vụ dân cư khu ở.

- Phân khu chức năng gồm:

+ Đất công cộng đô thị 1,20ha.

+ Đất cây xanh, cảnh quan, mặt nước đô thị: khoảng 16,23ha.

+ Đất giao thông đô thị, bãi xe tập trung khoảng 44,48ha.

+ Đất đơn vị ở, diện tích khoảng 65,32ha. Bố trí đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở gồm các loại đất dịch vụ - công cộng, trường học, trạm y tế cấp đơn vị ở hoặc các chức năng khác như công an cấp xã, trụ sở dân quân tự vệ, trụ sở phòng cháy chữa cháy (*Vị trí và quy mô các trụ sở được cụ thể hoá tại các quy hoạch chi tiết và đáp ứng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của ngành và các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định; Trong trường hợp không cần thiết thì có thể chuyển đổi chức năng theo quy định pháp luật*). Phân chia thành 02 nhóm ở là C1 và C2.

* Nhóm ở C1 có diện tích khoảng 23,33ha bố trí loại hình ở mới.

* Nhóm ở C2 có diện tích khoảng 41,99ha bố trí loại hình ở mới, nhà ở xã hội và tái định cư tại khu vực phía Đông dự án.

+ Đất ngoài dân dụng gồm đất hạ tầng kỹ thuật diện tích khoảng 2,56ha.

+ Đất khác: khoảng 48,52ha, bố trí đất hành lang cây xanh cách ly; cây xanh ven sông, ven kênh; mặt nước cảnh quan và mặt nước (sông, kênh, rạch,...).

- Các chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Chiều cao xây dựng: Công trình dịch vụ - công cộng cao từ 1-5 tầng; công trình trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở) cao từ 1-4 tầng; trường trung học phổ thông cao từ 1-5 tầng; Công trình nhà ở: nhà ở mới cao từ 4-5 tầng; nhà ở tái định cư cao từ 4-5 tầng; nhà ở xã hội cao từ 5-10 tầng; bãi đỗ xe cao từ 1-5 tầng; công trình trong khu cây xanh cảnh quan, cây xanh đơn vị ở xây dựng 1 tầng.

+ Mật độ xây dựng: đất công trình dịch vụ - công cộng xây dựng tối đa 60%; đất trường học xây dựng tối đa 40%; đất ở mới xây dựng từ 40-100%; đất nhà ở xã hội xây dựng từ 30-100%; đất ở tái định cư và đất ở khác xây dựng từ 40-100%; đất bãi đỗ xe xây dựng tối đa 80%; cây xanh cảnh quan, cây xanh đơn vị ở xây dựng tối đa 5%.

* **Quy hoạch sử dụng đất Phân khu C:**

I. Đất xây dựng đô thị	: 129,79ha (72,79%)
1. Đất dân dụng:	: 127,24ha (71,35%)
a) Đất dịch vụ - công cộng đô thị	: 1,2ha (0,67%)
b) Đất cây xanh cảnh quan đô thị (9,10%)	: 16,23ha
c) Đất giao thông đô thị	: 44,48ha (24,95%)
d) Đất đơn vị ở	: 65,32ha (36,63%)
- Đất đơn vị ở C1	: 23,33ha

- Đất đơn vị ở C2	: 41,99ha
2. Đất ngoài dân dụng	: 2,56ha (1,44%)
Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: 2,56ha.
II. Đất khác	: 48,52ha (27,21%)
1. Đất hành lang cây xanh cách ly; cây xanh ven sông, ven kênh:	26,21ha.
2. Mặt nước cảnh quan	: 15,45ha
3. Mặt nước (sông, kênh, rạch,...)	: 6,86ha.

Tổng cộng : **178,31ha (100%)**

V. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

- Đất dịch vụ - công cộng đô thị bao gồm các chức năng về dịch vụ - công cộng, bệnh viện cấp đô thị, trường THPT, sân vận động, trung tâm văn hoá thể thao, nhà thiếu nhi, chợ hoặc trung tâm thương mại dịch vụ.

- Đất cây xanh cảnh quan cấp đô thị.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe tập trung.

- Đất đơn vị ở: gồm các loại đất như sau:

+ Đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở gồm các loại đất: trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở), trạm y tế, trung tâm văn hóa thể thao, thương mại dịch vụ,... cấp đơn vị ở hoặc các chức năng khác như công an cấp xã, trụ sở dân quân tự vệ, trụ sở Phòng cháy chữa cháy (Vị trí và quy mô các trụ sở được cụ thể hoá tại các QHCT và đáp ứng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của ngành và các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định; Trong trường hợp không cần thiết thì có thể chuyển đổi chức năng theo quy định pháp luật).

+ Đất các nhóm ở;

- Đất nhóm ở mới gồm nhà liền kề, nhà biệt thự;

- Đất tái định cư ưu tiên cho mục đích tái định cư, trong trường hợp còn thừa quỹ đất sẽ được sử dụng để bố trí loại đất khác phù hợp.

- Đất nhà ở xã hội: đạt 20% diện tích đất ở, đáp ứng theo “Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị” Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4, Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính Phủ.

+ Đất cây xanh đơn vị ở.

+ Đất giao thông, bãi đỗ xe tập trung đơn vị ở.

- Đất khác: bao gồm: đất hành lang cây xanh ven sông, cây xanh cách ly, mặt nước cảnh quan và mặt nước sông, kênh rạch...

Quy hoạch sử dụng đất toàn khu cụ thể như sau:

1. Đất dân dụng:	
a) Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị	: 44,06ha (4,73%)
- Đất dịch vụ - công cộng đô thị	: 22,49ha
- Đất giáo dục cấp đô thị	: 5,16ha
- Đất bệnh viện đa khoa	: 4,62ha
- Đất thể thao cấp đô thị	: 11,79ha
b) Đất cây xanh cảnh quan đô thị	: 44,13ha (4,74%)
- Đất cây xanh cảnh quan	: 31,58ha
- Đất công viên	: 12,55ha
c) Đất giao thông đô thị	: 186,15ha (20,0%)
d) Đất đơn vị ở	: 331,66ha (35,63%)
- Đất dịch vụ - công cộng	: 10,94ha
- Đất giáo dục đơn vị ở	: 17,84ha
- Đất cây xanh đơn vị ở	: 18,07ha
- Đất các nhóm nhà ở	: 284,81ha
+ Đất nhóm ở mới (gồm đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi, đất giao thông, đất nhà ở mới)	: 231,21ha
+ Đất nhà ở tái định cư, đất ở khác	: 4,74ha
+ Đất nhà ở xã hội	: 48,86ha
2. Đất ngoài dân dụng:	
a) Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: 12,57ha (1,35%)
b) Đất di tích lịch sử	: 0,41ha (0,04%)
c) Đất cơ quan	: 2,02ha (0,22%)
d) Đất cây xanh chuyên dụng	: 90ha (9,67%)
3. Đất khác	: 219,89ha (23,62%)
<hr/>	
Tổng cộng	: 930,89ha (100%)

VI. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) San nền:

- Cao độ không chế Hxd $\geq 2,2m$.

b) Thoát nước mưa:

- Xây dựng mạng lưới thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt.
- Hệ thống thoát nước mưa cho toàn khu vực được chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: nằm về phía Nam khu quy hoạch và kênh Bung Bàng; hướng thoát chủ đạo về kênh Bung Bàng.

+ Lưu vực 2: khu vực nằm phía Tây Bắc khu quy hoạch; hướng thoát nước chính ra kênh Thầy Cai và kênh Bung Bàng. Xây dựng tuyến cống có van điều tiết mực nước thoát ra kênh Thầy Cai. Khi mưa lớn mực nước kênh Thầy Cai dâng cao nước từ đô thị có thể chứa tạm trong hệ thống hồ điều hòa đào mới trong đô thị. Khi mực nước kênh Thầy Cai hạ thấp mới mở cống thoát ra sông.

+ Lưu vực 3: phần phía Đông khu vực nghiên cứu và kênh chính Phước Hoà; hướng thoát chính về phía Bắc của khu vực và kênh 7 Thờ.

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.
- Xây dựng hồ cảnh quan kết hợp điều tiết nước mặt, cải tạo vi khí hậu.
- Đối với khu vực xây dựng đô thị, sử dụng cống tròn BTCT, trong khu công viên sử dụng mương xây đập nắp đan hở. Cống qua đường dùng cống tròn BTCT đúc sẵn hoặc cống hộp BTCT chịu lực.

2. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:
 - + Đường tỉnh 823C: lộ giới 41m.
 - + Đường động lực Đức Hòa: lộ giới 58m.
- Giao thông bộ trong khu quy hoạch:
 - + Đường có lộ giới 51m (mặt cắt 1-1): mặt đường đôi rộng 8mx2, dây phân cách giữa rộng 5m, dây phân cách hai bên rộng 2mx2, đường song hành rộng 7mx2, vỉa hè hai bên rộng 6mx2.
 - + Đường có lộ giới 41m (mặt cắt 3-3): mặt đường đôi rộng 12mx2, dây phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng 7mx2.
 - + Đường có lộ giới 32m (mặt cắt 5-5): mặt đường đôi rộng 8mx2, dây phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng 6,5mx2.
 - + Đường có lộ giới 30m (mặt cắt 6-6): mặt đường rộng 15m, vỉa hè hai bên rộng 7,5mx2.
 - + Đường có lộ giới 27m (mặt cắt 7-7): mặt đường rộng 15m, vỉa hè hai bên rộng 6m x2.
 - + Đường có lộ giới 24m (mặt cắt 8-8): mặt đường rộng 14m, vỉa hè hai bên rộng 5m x2.
 - + Đường có lộ giới 21m (mặt cắt 9-9): mặt đường rộng 11m, vỉa hè hai bên rộng 5m x2.

+ Đường có lộ giới 20m (mặt cắt 10-10): mặt đường rộng 10m, vỉa hè hai bên rộng 5m x2.

+ Đường có lộ giới 17m (mặt cắt 11-11): mặt đường rộng 7m, vỉa hè hai bên rộng 5m x2.

+ Đường có lộ giới 15m (mặt cắt 12-12): mặt đường rộng 7m, vỉa hè hai bên rộng 4mx2.

3. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Trạm biến áp 110/22kv Đức Hòa -2x63MVA, toàn bộ mạng lưới điện đi ngầm.

- Tổng nhu cầu cấp điện (sinh hoạt và chiếu sáng): 55MW.

- Mạng lưới điện:

+ Đường dây 220KV từ trung tâm Long An đến đi dọc theo kênh Thầy Cai đến trạm 220/110kv Đức Hòa đoạn đi qua khu vực dự kiến nấn chỉnh hướng và trả lại tuyến để đảm bảo mỹ quan đô thị cho khu vực. Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho tuyến đường dây theo quy định.

+ Đường dây 110KV từ trạm 220/110KV Đức Hòa đi dọc theo kênh Thầy Cai đến trạm 110kv Đức Huệ cần đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

- Mạng trung thế: lưới điện trung thế trong khu vực sử dụng cáp ngầm được chôn ngầm trực tiếp trong ống HDPE hoặc hào kỹ thuật.

4. Cấp nước:

a) Nguồn nước: từ nguồn cấp nước chung của khu vực quy hoạch.

b) Mạng lưới:

- Nhu cầu dùng nước: 20.000m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước là mạng vòng kết hợp cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

- Mạng đường ống cấp nước truyền dẫn có đường kính D300mm - D500mm. Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D160mm -D250mm. Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D160mm.

- Hệ thống nước cứu hỏa cho khu dân cư là hệ thống cứu hỏa áp lực thấp. Khi có cháy xảy ra, xe cứu hỏa sẽ lấy nước từ các trụ cứu hỏa để dập tắt đám cháy. Các trụ cứu hỏa sẽ bố trí dọc trên các tuyến đường, cách nhau 150m.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải xây dựng riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tiêu chuẩn lưu lượng nước thải bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước.

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt $Q = 14.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

** Xử lý nước thải:*

- Các tuyến cống nước thải dùng cống có đường kính từ D300mm đến D800mm, thu gom toàn bộ nước thải trong toàn khu, nước thải từ các hầm tự hoại của từng công trình sẽ được tập trung ra cống ngầm thu nước và thoát về khu xử lý nước thải.

- Quy mô trạm xử lý nước thải dự kiến: khoảng 14.000 m³/ngđ. Trạm XLNT sinh hoạt áp dụng công nghệ xử lý và xây dựng hiện đại, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường. Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn A theo QCVN14-MT:2008-BTNMT.

- Thu gom và xử lý nước thải y tế: Nước thải y tế phải được xử lý riêng theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

*** Nhà vệ sinh công cộng:**

Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng. Tại các khu vực có giá trị đặc biệt về cảnh quan đô thị (như khu công viên) phải xây dựng nhà vệ sinh công cộng ngầm, khoảng cách giữa các nhà vệ sinh công cộng trên các trục phố chính khoảng 1.500m. Ngoài ra nhà vệ sinh công cộng có thể thiết kế bên trong các công trình công cộng.

*** Xử lý rác:**

- Chỉ tiêu rác thải: $\geq 0,9$ kg/người.ngày.đêm.
- Tổng lượng rác thải dự kiến của khu quy hoạch: 90 tấn/ngày.
- Rác thải sau khi được tập trung vào trạm trung chuyển rác, được xe chuyên dụng vận chuyển đến bãi rác tập trung để xử lý.

*** Nghĩa trang:**

- Khi thực hiện dự án và có nhu cầu sử dụng đất, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức thỏa thuận, đền bù, di dời các nghĩa trang phân tán về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch của huyện Đức Hòa.

- Khuyến khích người dân sử dụng hỏa táng.

6. Thông tin liên lạc:

- Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc bằng cáp ngầm đảm bảo phục vụ cho toàn khu quy hoạch.

7. Quy định quản lý xây dựng: đính kèm theo quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng theo các nội dung, như sau:

- Diện tích và ranh giới quy hoạch căn cứ theo trích đo bản đồ địa chính mới nhất do cơ quan Tài nguyên và Môi trường 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 kỹ thuật hiện hữu của khu vực, đồng thời đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, UBND huyện Đức Hòa, UBND xã Tân Mỹ thực hiện công bố công khai quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.

- Việc cấm mốc giới theo quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

- Chủ đầu tư báo cáo các ngành có liên quan (xây dựng, giao thông vận tải, tài nguyên môi trường, điện lực, cấp, thoát nước,...) chi tiết tiến độ thực hiện đầu tư (3 tháng 1 lần) và phối hợp triển khai chặt chẽ để bảo đảm thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với dự án đầu tư.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp UBND huyện Đức Hòa trong việc rà soát, cập nhật đồ án quy hoạch trên đảm bảo thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch; phù hợp với đồ án quy hoạch chung đô thị Đức Hòa và quy hoạch tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Thông tin và Truyền thông, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Đức Hòa và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT. UBND tỉnh_{SX};
- CVP, P.CVP_{KT};
- Phòng KTTTC;
- Lưu: VT, SXD, Duy.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Minh Lâm