

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhã Đạt, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Nhã Đạt

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH.14 ngày 20/11/2018;

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 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 2023/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu tư Nhã Đạt thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Nhã Đạt;

Căn cứ quyết định 10643/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhã Đạt, 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 959a/TTr-KTHT ngày 29/6/2020 về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhã Đạt xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhã Đạt, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với các nội dung sau:

- **Tên đề án quy hoạch:** Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhã Đạt, 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:** 10,89ha.

- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư Nhã Đạt.

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

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

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

- Phía Đông giáp : Khu dân cư liên xã Phước Hậu – Long Thượng.

- Phía Tây giáp : Sông Cầu Tràm, đất nông nghiệp và dân cư.

- Phía Nam giáp : Sông Cầu Tràm.

- Phía Bắc giáp : Đất nông nghiệp và dân cư.

Quy mô diện tích : 108.916m².

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, đồng thời cung cấp nhà ở cho những người thu nhập thấp.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch: 2.800 người.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất : 38,90m²/người

- Đất ở : 19,13 m²/người (nhà liên kế, nhà tái định cư).

- Đất sử dụng công cộng : 3,5 m²/người.

- Đất cây xanh, mặt nước : 4,54 m²/người.
- Đất hạ tầng kỹ thuật : 0,11 m²/người.
- Đất giao thông : 11,63 m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện

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

- Cấp nước

- + Nước sinh hoạt : 120 lít/người.ngày.
- + Công trình công cộng : 5 lít/m² sàn.ngày.
- + Nước nhà trẻ, mẫu giáo : 100 lít/cháu.ngày.
- + Nước trường học : 20 lít/hs .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 (giới hạn A) trước khi thải ra sông, rạch

- **Rác thải:** 1kg/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 phố, liên kế, tái định cư.

- **Nhà liên kế phố:** Bố trí tại 4 cụm từ LKP1, LKP1-01, LKP1-02, LKP1-03.

+ Tổng số căn : 208 lô (tổng diện tích 16.872,20m²).

+ 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 01:2008/BXD cho từng lô.

+ Tầng cao xây dựng : 4 tầng (tầng 1 cao 3,5m; tầng 2 cao 3,1m, tầng 3 cao 3,1m, tầng 4 cao 3,1m, áp mái cao 2.5m).

+ Chiều cao xây dựng : +15,65m (so với cos vỉa hè).

+ Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,84 lần.

+ Chỉ giới xây dựng : trùng với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.

- **Nhà liên kế:** Bố trí tại 27 cụm từ LKP-01÷LK-07, K1-01÷K1-06, K2-01÷K2-07, K3-01÷K3-07.

+ Tổng số căn : 481 lô (tổng diện tích 35.579,5m²).

+ 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 01:2008/BXD cho từng lô.

+ Tầng cao xây dựng : 3 tầng (tầng 1 cao 3,5m; tầng 2 cao 3,1m, tầng 3 cao 3,1m, áp mái cao 2,5m).

+ Chiều cao xây dựng : +12,55m (so với cos vỉa hè).

+ Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,88 lần.

+ Chỉ giới xây dựng : trùng 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 1 cụm TĐC.

+ Tổng số căn : 11 lô (tổng diện tích 1.104,0+m²).

+ 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 01:2008/BXD cho từng lô.

- + Tầng cao : 1÷4 tầng (tầng 1 cao 3,5m; tầng 2 cao 3,1m, tầng 3 cao 3,1m, tầng 4 cao 3,1m, áp mái cao 2,5m).
- + Chiều cao xây dựng : +15,65m (so với cos vỉa hè).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,2 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : trùng với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.

b) Công trình công cộng: Gồm trường mẫu giáo, trường tiểu học, y tế, thương mại – dịch vụ, sân luyện tập thể dục thể thao.

- **Đất giáo dục:** Diện tích trường mẫu giáo 1.616,9m² và trường tiểu học 2.015,5m².

- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao : 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 ≥3m so với chỉ giới đường đỏ.

- **Đất y tế:** Diện tích 994,4m².

- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao : 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 ≥3m so với chỉ giới đường đỏ.

- **Đất thương mại:** Diện tích 1.439,3m².

- + Mật độ xây dựng tối đa : 50%.
- + Tầng cao : 1÷5 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,5 lần.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào ≥3m so với chỉ giới đường đỏ.

- **Đất dịch vụ:** Diện tích 2.209,7m².

- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao : 1÷3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2 lần.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào ≥3m so với chỉ giới đường đỏ.

- **Đất thể dục thể thao:** Diện tích 1.511,1m².

- + Mật độ xây dựng : 5%.
- + Tầng cao : 1 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào $\geq 3\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

c) Đất công viên cây xanh:

- + Diện tích : 6.013,5m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- + Tầng cao : 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.

d) Đất hạ tầng kỹ thuật:

- + Diện tích : 306,1m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 100%.
- + Tầng cao : 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 0,5 lần.

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở (700 lô)	: 53.555,7m²	(49,17%)
+ Nhà liên kế phố (208 lô)	: 16.872,2m ²	
+ Nhà liên kế (481 lô)	: 35.579,5m ²	
+ Nhà tái định cư (11 lô)	: 1.104,0m ²	
- Đất sử dụng công cộng	: 9.786,9m²	(8,99%)
+ Đất thương mại	: 1.439,3m ²	
+ Đất dịch vụ	: 2.209,7m ²	
+ Đất y tế	: 994,4m ²	
+ Đất trường tiểu học	: 2.015,5m ²	
+ Đất nhà trẻ - mẫu giáo	: 1.616,9m ²	
+ Đất sân luyện tập thể thao	: 1.511,1m ²	
- Đất cây xanh	: 12.702m²	(11,66%)
+ Đất cây xanh công viên	: 6.013,5m ²	
+ Đất cây xanh cách ly	: 6.688,7m ²	
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 306,1m²	(0,28%)
+ Đất bể chứa cấp nước	: 108,7m ²	
+ Đất trạm xử lý nước thải	: 197,4m ²	

- Đất giao thông	: 32.565,1m²	(29,90%)
Tổng cộng	: 108.916,0m²	(100%).

3. Quy hoạch phân lô

Đất ở: 53.555,7m² (49,17%).

a) Nhà liên kế phố (16.872,2m²) bố trí 208 lô

- **Khu LKP1:** 104 lô, diện tích từ 80,00m²÷157,75m². Diện tích tổng cộng 9.087,8m².

- **Khu LKP1-01:** 25 lô, diện tích từ 71,50m²÷110,40m². Diện tích tổng cộng 1.826,4m².

- **Khu LKP1-02:** 62 lô, diện tích từ 60,50m²÷102,35m². Diện tích tổng cộng 4.761,20m².

- **Khu LKP1-03:** 30 lô, diện tích từ 71,50m²÷182,80m². Diện tích tổng cộng 2.300,8m².

b) Nhà liên kế (35.579,5m²) bố trí 481 lô

- **Khu LKP-01:** 26 lô, diện tích mỗi lô từ 60,50m²÷206,05m². Diện tích tổng cộng 1.917,60m².

- **Khu LKP-02:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ 84,27m²÷103,90m². Diện tích tổng cộng 720,8m².

- **Khu LKP-03:** 11 lô, diện tích mỗi lô từ 60,51m²÷111,34m². Diện tích tổng cộng 803,2m².

- **Khu LKP-04:** 7 lô, diện tích mỗi lô từ 63,25m²÷63,30m². Diện tích tổng cộng 442,80m².

- **Khu LKP-05:** 15 lô, diện tích mỗi lô từ 60,50m²÷103,90m². Diện tích tổng cộng 1.009,80m².

- **Khu LKP-06:** 15 lô, diện tích mỗi lô từ 60,50m²÷92,00m². Diện tích tổng cộng 1.009,00m².

- **Khu LKP-07:** 19 lô, diện tích mỗi lô từ 60,50m²÷145,80m². Diện tích tổng cộng 1.508,40m².

- **Khu K1-01:** 29 lô, diện tích mỗi lô từ 60,50m²÷167,00m². Diện tích tổng cộng 2.027,2m².

- **Khu K1-02:** 21 lô, diện tích mỗi lô từ 60,50m²÷80,44m². Diện tích tổng cộng 1.295,9m².

- **Khu K1-03:** 29 lô, diện tích mỗi lô từ 60,50m²÷122,00m². Diện tích tổng cộng 1.970,40m².

- **Khu K1-04:** 22 lô, diện tích mỗi lô từ 60,50m²÷80,44m². Diện tích tổng cộng 1.376,3m².

- **Khu K1-05:** 23 lô, diện tích mỗi lô từ $60,50m^2 \div 113,44m^2$. Diện tích tổng cộng $1.709,4m^2$.
- **Khu K1-06:** 21 lô, diện tích mỗi lô từ $60,50m^2 \div 181,15m^2$. Diện tích tổng cộng $1.890,9m^2$.
- **Khu K2-01:** 15 lô, diện tích mỗi lô từ $60,50m^2 \div 112,00m^2$. Diện tích tổng cộng $1.134,4m^2$.
- **Khu K2-02:** 17 lô, diện tích mỗi lô $60,50m^2 \div 100,10m^2$. Diện tích tổng cộng $1.443,9m^2$.
- **Khu K2-03:** 15 lô, diện tích mỗi lô $60,50m^2 \div 108,55m^2$. Diện tích tổng cộng $1.104,8m^2$.
- **Khu K2-04:** 16 lô, diện tích mỗi lô $70,83m^2 \div 146,25m^2$. Diện tích tổng cộng $1.312,00m^2$.
- **Khu K2-05:** 15 lô, diện tích mỗi lô từ $60,50m^2 \div 108,55m^2$. Diện tích tổng cộng $1.104,80m^2$.
- **Khu K2-06:** 20 lô, diện tích mỗi lô từ $71,44m^2 \div 92,80m^2$. Diện tích tổng cộng $1.581,3m^2$.
- **Khu K2-07:** 15 lô, diện tích mỗi lô từ $61,20m^2 \div 90,75m^2$. Diện tích tổng cộng $1.089,9m^2$.
- **Khu K3-01:** 13 lô, diện tích mỗi lô từ $60,50m^2 \div 114,60m^2$. Diện tích tổng cộng $1.035,7m^2$.
- **Khu K3-02:** 19 lô, diện tích mỗi lô từ $63,25m^2 \div 98,05m^2$. Diện tích tổng cộng $1.253,8m^2$.
- **Khu K3-03:** 17 lô, diện tích mỗi lô từ $60,50m^2 \div 90,75m^2$. Diện tích tổng cộng $1.321,5m^2$.
- **Khu K3-04:** 19 lô, diện tích mỗi lô từ $63,25m^2 \div 108,55m^2$. Diện tích tổng cộng $1.264,3m^2$.
- **Khu K3-05:** 18 lô, diện tích mỗi lô từ $60,50m^2 \div 90,75m^2$. Diện tích tổng cộng $1.497,5m^2$.
- **Khu K3-06:** 10 lô, diện tích mỗi lô từ $63,25m^2 \div 108,50m^2$. Diện tích tổng cộng $691,3m^2$.
- **Khu K3-07:** 26 lô, diện tích mỗi lô từ $63,25m^2 \div 90,80m^2$. Diện tích tổng cộng $2.062,6m^2$.

c) Nhà tái định cư ($1.104,00m^2$) bố trí 11 lô

- **Khu TĐC:** 11 lô, diện tích mỗi lô từ $100,00m^2 \div 103,50m^2$. Diện tích tổng cộng $1.104,00m^2$.

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 $H_{xd} \geq 2,30m$ (hệ Hòn Dấu), tính đến phân thấp nhất ở mép đường. Cao độ san lấp $H_{sn} = +2,1m$.

- 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: thoát nước về các hố ga thu và chảy theo hệ thống cống dọc vỉa hè đường phố dẫn về cống gom thoát ra các miệng xả nguồn tiếp nhận sông Cầu Tràm.

- Hệ thống thoát nước được bố trí đi dưới vỉa hè và dưới đường khu phố 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 $\Phi 600mm \div \Phi 1000mm$. Bố trí các hố ga cách khoảng $20 \div 40m$ /hố ga.

2. Giao thông

- Đường trục chính đường Chính (mặt cắt 1-1, 1A-1A): lộ giới 16m; mặt đường bê tông nhựa rộng 9m, lề 2 bên rộng $2 \times 3,5m$ ($3,5m + 9m + 3,5m = 16m$); chiều dài 536,2 m, đây là trục cảnh quan của đô thị đầu nối với khu dân cư Hoàng Hoa.

- Mạng lưới đường giao thông nội khu: Các tuyến đường nội khu kết nối nhanh chóng các khu chức năng trong khu quy hoạch và với các tuyến đường giao thông ngoại khu.

- Hệ thống mạng lưới giao thông nội bộ gồm:

* **Đường số 1 (mặt cắt 2-2)**: lộ giới 12m; mặt đường nhựa rộng 6m, lề 2 bên rộng $2 \times 3m$ ($3m + 6m + 3m = 12m$); chiều dài 140,6 m.

* **Đường số 2 (mặt cắt 2-2)**: lộ giới 12m; mặt đường nhựa rộng 6m, lề 2 bên rộng $2 \times 3m$ ($3m + 6m + 3m = 12m$); chiều dài 231,3 m.

* **Đường số 3 (mặt cắt 2-2)**: lộ giới 12m; mặt đường nhựa rộng 6m, lề 2 bên rộng $2 \times 3m$ ($3m + 6m + 3m = 12m$); chiều dài 140,9 m.

* **Đường dọc sông Cầu Tràm (mặt cắt A-A)**: lộ giới 5m; mặt đường rộng 4m, lề bên phải rộng 1m ($0m + 4m + 1m = 5m$); chiều dài 503,7 m.

* **Phố số 1 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 110,6m.

* **Phố số 2 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 66,2m.

* **Phố số 3 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 49,2m.

* **Phố số 4 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 64,3m.

* **Phố số 5 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 58,8m.
* **Phố số 6 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 52,8m.
* **Phố số 7 (mặt cắt 5-5)**: lộ giới 10m; mặt đường rộng 10m, chiều dài 69,5m.

* **Phố 1-1 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 102,0m.

* **Phố 1-2 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 70,5m.

* **Phố 1-3 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 102,0m.

* **Phố 1-4 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 70,5m.

* **Phố 1-5 (mặt cắt 6-6)**: lộ giới 12.2m-14.2m; mặt đường rộng 2x4m, dải phân cách giữa rộng (4.2m-6.2m), $(4m+(4.2m-6.2m)+4m=12.2m-14.2m)$; chiều dài 84,9m.

* **Phố 1-6 (mặt cắt 6-6)**: lộ giới 12.2m-14.2m; mặt đường rộng 2x4m, dải phân cách giữa rộng (4.2m-6.2m), $(4m+(4.2m-6.2m)+4m=12.2m-14.2m)$; chiều dài 70,5m.

* **Phố 2-1 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 54,7 m.

* **Phố 2-2 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 46,0 m.

* **Phố 2-3 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 54,6 m.

* **Phố 2-4 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 83,3 m.

* **Phố 2-5 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 54,4 m.

* **Phố 2-6 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 145,7 m.

* **Phố 2-7 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 54,2 m.

* **Phố 3-1 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 53,7 m.

* **Phố 3-2 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 61,2 m.

* **Phố 3-3 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 68,5 m.

* **Phố 3-4 (mặt cắt 4-4)**: lộ giới 11m; mặt đường rộng 2x4m; dải phân cách giữa rộng 3m; chiều dài 61,3 m.

* **Phố 3-5 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 83,3 m.

* **Phố 3-6 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 59,8 m.

* **Phố 3-7 (mặt cắt 3-3)**: lộ giới 8m; mặt đường rộng 8m; chiều dài 133,4 m.

Các yếu tố kỹ thuật

- Kết cấu áo đường: bê tông nhựa nóng.
- Vía hè lát gạch **hoặc bê tông** 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 xi măng mác 250 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 đường ĐT.835B dẫn vào khu quy hoạch.

b) Nhu cầu sử dụng điện: 1.516 KVA (với hệ số sử dụng đồng thời $K_{dt} = 0,50$ và hệ số công suất $\cos\varphi = 0,85$). Vậy chọn trạm biến áp 22/0,4KV dạng trạm trụ với tổng công suất 1.600KVA, bao gồm 4 máy 400 KVA.

c) Mạng lưới

- Nối tuyến 22kV đi ngầm từ đường dây 22kV hiện hữu cấp Đường tỉnh 835B qua khu dân cư Hoàng Hoa dẫn đến 4 trạm biến áp 22/0,4kV của khu quy hoạch (công suất 1.600 KVA). Từ trạm biến áp 22/0,4kV kéo các tuyến 0,4kV đi ngầm dẫn đến các khu nhà ở, công trình và cấp điện chiếu sáng công cộng.

- Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV đấu nối 4 trạm biến áp phân phối trên vào lưới điện khu vực theo dạng lưới kín vận hành hồ sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 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 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: Sử dụng nguồn nước cấp của Công ty TNHH MTV Cấp Nước Sạch Cần Giuộc từ đường ĐT.835B dẫn về phục vụ khu quy hoạch.

b) Nhu cầu dùng nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: 419m³/ngày.đêm.

- Ngoài ra tính toán nước phục vụ chữa cháy với trữ lượng 72m³ cho một đám cháy trong 1h.

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. Hệ thống cấp nước được lắp đặt với đường kính ống từ $\Phi 75\text{mm} \div \Phi 150\text{mm}$.

- Bố trí các trụ chữa cháy trên các tuyến ống cấp nước vào công trình, với khoảng cách tối đa 150m/trụ.

- Xây dựng 1 khu bể chứa cấp nước dự phòng với diện tích 108,7m², bao gồm bể chứa nước dự phòng và máy bơm tăng áp để phục vụ khu quy hoạch.

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

Xử lý nước thải

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

- Tiêu chuẩn thoát nước thải $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt: 292m³/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.

- Nước thải được thu gom về trạm xử lý chung, xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2008 (giới hạn A), trước khi thải ra Sông Cầu Tràm.

- 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 PVC tự chảy; đường kính D300 và D400; các tuyến cống được xây dựng ngầm dưới lề đường; độ sâu chôn cống tính từ đỉnh cống $>0,5\text{m}$ khi cống không chịu hoạt tải của xe, $>0,7\text{m}$ 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 lượng rác thải: 2,8tấn/ngày.

- 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 của thành phố Hồ Chí Minh, đặt tại Đa Phước, huyện Bình Chánh.

6. Thông tin liên lạc

- **Nguồn:** Từ trạm viễn thông của khu vực.

- **Nhu cầu:** Khoảng 726 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 bu 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, 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:

- 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 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 Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhã Đạt, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Điều 3. Công ty TNHH Đầu tư Nhã Đạt 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, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND xã Long Thượng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, 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 TNHH Đầu tư Nhã Đạt 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 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, Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chủ tịch

UBND xã Long Thượng, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Đạt 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, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh