

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
dự án Dây phố thương mại chợ Thủ Thừa**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 21/11/2017;

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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 12/2016/TT-BXD ngày 15/8/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD;

Căn cứ Công văn số 819/SXD-QHKT ngày 10/3/2022 của Sở Xây dựng Long An về việc góp ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án dây phố thương mại chợ Thủ Thừa;

Xét Tờ trình số 127/TTr-KT&HT ngày 01/4/2022 và Báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Dây phố thương mại chợ Thủ Thừa số 125/TĐQH-KT&HT ngày 01/4/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Dây phố thương mại chợ Thủ Thừa với nội dung như sau:

* **Địa điểm quy hoạch:** Thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

* **Chủ đầu tư:** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thủ Thừa.

* **Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Thương mại DATRACO.

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

- Khu đất quy hoạch thuộc Thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp đường Thủ Khoa Thù và chợ Nhà Lồng.

- Phía Nam: giáp hẻm 1 Phan Văn Tình.

- Phía Đông: giáp khu chợ thực phẩm tươi sống.

- Phía Tây: giáp hẻm công cộng.

- Diện tích lập quy hoạch: **3.486,79 m²**.

II. Tính chất của khu quy hoạch: Là dãy phố thương mại chợ Thủ Thừa.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

1. Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch : 112 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu

- Đất ở (đất nhà ở liên kế) : 15,18m²/người.

- Đất thương mại : 1,89m²/người.

- Đất giao thông : 13,71m²/người.

3. Chỉ tiêu diện tích đất ở: Đất xây dựng nhà liên kế: kích thước lô (xem bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng phân lô).

4. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng

a) Cấp điện:

- Nhà ở liên kế : 5 kw/hộ.

- Công trình thương mại dịch vụ : 30 W/m²sàn.

b) Cấp nước:

- Nước sinh hoạt : 150 lít/ người-ngđ.

- Nước công trình thương mại dịch vụ : 2 lít/m² sàn-ngđ.

- Nước rửa đường : 0,5/m²-ngđ.

- Nước dự trữ chữa cháy : q=10 lít/s chữa cháy

trong 3 giờ.

c) Nước thải: Lưu lượng nước thải ≥80% lưu lượng nước cấp nước sinh hoạt và các công trình công cộng.

d) Rác thải: 1 kg/người-ngày.

e) Thông tin liên lạc:

- Công trình nhà ở : 1 thuê bao/1 căn.
 - Công trình thương mại dịch vụ : 5-10 thuê bao/1000m²
- sản.

IV. Phương án quy hoạch

1. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan

a) Khu ở gồm: Nhà ở liên kế được bố trí theo các trục đường chính; tầng cao xây dựng 4 tầng (3 tầng chính + tầng áp mái); mật độ xây dựng 100%; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; độ vươn ra của ban công là 0,9m; cao độ nền +0,3m so với cao độ vỉa hè tại vị trí lô; tầng cao xây dựng: tầng 1: 3,8m; tầng 2,3: 3,4m; tầng áp mái 3m.

b) Công trình công cộng gồm:

- Công trình dịch vụ, thương mại: Bố trí phía Đông khu quy hoạch; tầng cao xây dựng 4 tầng (3 tầng chính + tầng áp mái); mật độ xây dựng tối đa 79%; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; độ vươn ra của ban công là 0,9m; cao độ nền +0,3m so với cao độ vỉa hè tại vị trí lô; tầng cao xây dựng: tầng 1: 3,8m; tầng 2,3: 3,4m; tầng áp mái 3m.

c) Công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải): Bố trí phía Đông khu quy hoạch.

2. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %	Chỉ tiêu
					m ² / người
I	Đất ở		1.699,69	48,75	15,18
1	Đất ở liên kế 1 (14 lô)	LK1	891,89	25,58	
2	Đất ở liên kế 2 (14 lô)	LK2	808,00	23,17	
II	Đất thương mại	TM	211,88	6,08	1,89
III	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)	HTKT	40,14	1,15	0,36
IV	Đất giao thông	GT	1.535,08	44,02	13,71
TỔNG CỘNG			3.486,79	100	31,10

3. Quy hoạch phân lô: gồm 28 lô, tổng diện tích: 1.699,69m² (khu LK1, LK2)

Ký hiệu lô đất	Tên lô	Số lô	Diện tích 1 lô đất	Kích thước lô (m)	MĐXD tối đa	Ghi chú
		(căn)	(m ²)	(m ²)	(%)	
LK1	1	1	67,61	5,8 x 12,0 - góc	100	Lô góc
	2	1	48,00	4,0 x 12,0	100	
	3	1	70,00	6,0 x 12,0 - góc	100	Lô góc
	4	1	67,94	4,3 x 15,8	100	
	5	1	67,94	4,3 x 15,8	100	
	6	1	67,94	4,3 x 15,8	100	
	7	1	67,94	4,3 x 15,8	100	
	8	1	67,94	4,3 x 15,8	100	
	9	1	67,94	4,3 x 15,8	100	
	10	1	67,94	4,3 x 15,8	100	
	11	1	67,94	4,3 x 15,8	100	
	12	1	67,24	4,3 x 15,8	100	
	13	1	38,76	4,0 x 9,7	100	
	14	1	56,56	6,0 x 9,7 - góc	100	Lô góc
	Tổng	14	891,69		100	
LK2	1	1	80,00	6,0 x 14,0 - 2góc	100	Lô góc
	2	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	3	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	4	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	5	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	6	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	7	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	8	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	9	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	10	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	11	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	12	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	13	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	14	1	56,00	4,0 x 14,0	100	
	Tổng	14	808,00		100	

V. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền: Hiện trạng mặt bằng đã được san lấp hoàn chỉnh.

b) Thoát nước mưa:

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

- Hướng thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua các tuyến cống BTCT đặt ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường quy hoạch sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước hiện hữu trên hẻm 1 Phan Văn Tình và thoát ra rạch Cây Gáo.

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng cống bê tông ly tâm chịu lực H30 với các đoạn qua đường và H10 đối với đoạn nằm trên vỉa hè. Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách $25 \div 30\text{m}$.

2. Giao thông

- Đường D1 (mặt cắt 1-1): mặt đường rộng 6,0m; là hẻm hiện hữu được nâng cấp mở rộng nên không có vỉa hè; lộ giới 6,0m.

- Đường D2 (mặt cắt 2-2 và 3-3): mặt đường rộng 6m; vỉa hè bên trái rộng 3,4m, vỉa hè bên phải rộng 3m; lộ giới 12,4m.

- Cao độ tim đường nội bộ hoàn thiện bằng cao độ tim đường Thủ Khoa Thù tại vị trí trường mầm non cũ.

- Mặt đường thiết kế bê tông nhựa nóng.

- Vỉa hè lát gạch.

3. Cấp điện

a) Nguồn điện:

- Khu quy hoạch sẽ được cấp điện từ lưới điện trung thế quốc gia 22 kV hiện hữu chạy dọc đường Thủ Khoa Thù.

- Hệ thống lưới điện đầu nối vào trạm điện 160kVA kiểu treo một cột điện 12m, tâm trạm cách mặt đất không dưới 2,6m, sau đó được hạ ngầm vào khu dân cư bằng cáp hạ thế.

b) Nhu cầu sử dụng:

- Nhà ở (nhà liên kế)	: 140 kW.
- Công trình dịch vụ, thương mại	: 13,24 kW.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật	: 0,03 kW.
- Chiếu sáng và giao thông	: 0,96 kW.
- Tổn hao, dự phòng (10%)	: 15,42 kW.

Tổng nhu cầu : **169,62 kW.**

c) Mạng lưới:

- Toàn bộ lưới điện trong khu quy hoạch được đi ngầm dọc theo vỉa hè các trục đường quy hoạch.

- Xây dựng mới mạng cáp ngầm hạ áp trong ống HDPE gân xoắn cáp điện đến các tủ phân phối và các phụ tải căn hộ.

- Chiều sáng đường phố được dùng đèn LED có công suất và khoảng cách phù hợp đảm bảo độ rọi theo quy định .

4. Cấp nước

a) Nguồn nước: Đầu nối từ đường ống cấp nước hiện hữu trên đường Thủ Khoa Thừa cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch.

b) Nhu cầu sử dụng:

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| - Nước sinh hoạt | : 16,8 m ³ /ngày |
| - Công trình dịch vụ, thương mại | : 0,42 m ³ /ngày |
| - Nước rửa đường | : 0,77 m ³ /ngày. |
| - Nước hạ tầng kỹ thuật | : 0,20 m ³ /ngày. |
| - Nước rò rỉ dự phòng | : 0,36 m ³ /ngày |

Tổng nhu cầu : 25,94 m³/ngày.

c) Mạng lưới:

- Xây dựng các tuyến ống HDPE có đường kính D50 – D100 dẫn nước từ vị trí đầu nối tại đường Thủ Khoa Thừa cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Trên mạng lưới bố trí các trụ chữa cháy với khoảng cách 150m/trụ.

d) Hệ thống cấp nước chữa cháy

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q=10$ l/s cho 1 đám cháy trong 3 giờ , số đám cháy xảy ra đồng thời 1 lúc là 1 đám cháy (theo TCVN 2622 – 1995). Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí 1 họng lấy nước chữa cháy D100 với bán kính bảo vệ 150m.

- Ngoài ra khi có sự cố cháy vẫn có thể bổ sung thêm nguồn nước mặt của các sông, rạch hiện hữu gần nhất để chữa cháy (rạch Cây Gáo).

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

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

- Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt ($Q = 21\text{m}^3/\text{ngày}$).

- Nước thải được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước mưa và thoát ra rạch Cây Gáo.

** Xử lý nước thải:*

- Xây dựng tuyến ống HDPE gân xoắn 2 vách D200 thu gom toàn bộ nước thải từ nhà ở và các công trình công cộng dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý .

- Ống thu nước thải từ nhà dân sử dụng ống uPVC có đường kính D160 thu gom và thoát ra hố ga thoát nước thải ngoài đường.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ I: Xử lý lắng lọc tại hầm tự hoại trong mỗi hộ gia đình trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu quy hoạch.

+ Cấp thứ II: Xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải đạt quy chuẩn QCVN 14:2008 giới hạn A (theo Quyết định số 16/2008/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường) trước khi xả ra môi trường tự nhiên là kênh Bà Báng.

*** Xử lý rác:**

- Rác được thu gom hằng ngày và vận chuyển đến trạm trung chuyển chất thải rắn tạm thời trong khu quy hoạch sau đó vận chuyển đi xử lý tập trung.

- Mỗi nhà phải có một thùng rác có nắp đậy kín. Rác được khuyến khích phân loại theo tính chất vô cơ, hữu cơ, theo tính chất có thể tái chế hoặc dễ phân hủy để thu gom và xử lý.

- Tổng lượng rác thải: 112 kg/ngày (1,0 kg/người.ngày).

6. Thông tin liên lạc

a) Nguồn: Đầu nối từ hệ thống cấp của Viễn thông huyện Thủ Thừa.

b) Nhu cầu sử dụng: Tổng số thuê bao sử dụng là 50 thuê bao.

c) Mạng lưới: Thiết kế hệ thống ống HDPE gân xoắn D65/50, thông tin liên lạc bằng cáp ngầm chung cho cả cáp truyền hình, đảm bảo phục vụ cho toàn khu quy hoạch.

7. Cây xanh

- Cây xanh đường phố: được trồng trên vỉa hè dọc theo các đường phố trong khu quy hoạch với khoảng cách 8m/cây ÷ 10m/cây (trồng giữa 2 lô nhà).

- Trồng các loại cây cảnh trang trí tầm thấp phía trước vỉa hè và trồng với khoảng cách 8m/cây ÷ 10m/cây (trồng giữa 2 lô nhà)..

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện và các ngành có liên quan thực hiện đúng theo các nội dung sau:

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, phòng Kinh tế và Hạ tầng phải phối hợp với UBND thị trấn Thủ Thừa công bố quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.

- Triển khai dự án phải:

+ Theo đúng diện tích quy hoạch được duyệt, đồng thời đúng theo trích đo bản đồ địa chính do cơ quan có thẩm quyền cung cấp.

+ 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.

+ Đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh và lân cận.

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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch UBND thị trấn Thủ Thừa và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND huyện (CT, các PCT);
- Phòng KT&HT;
- LĐVP;
- NC-TH;
- Lưu.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đinh Văn Sáu