

Số: /QĐ-UBND

Long An, ngày tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu đô thị Gò Đen, huyện Bến Lức, 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 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 về sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến 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 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 Quyết định số 4754/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Đô thị mới Gò Đen, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Căn cứ văn bản số 4872/UBND-KTTC ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh về việc đồng ý chủ trương lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Gò Đen huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Theo đề nghị của UBND huyện Bến Lức tại Tờ trình số 185/TTr-UBND ngày 07/11/2019, văn bản giải trình số 7521/UBND-VP ngày 09/11/2020; Báo cáo kết quả thẩm định số 17/TĐ-SXD ngày 16/12/2019 và ý kiến đề xuất tại văn bản số 5365/BC-SXD ngày 17/12/2020 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị Gò Đen, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, với nội dung như sau:

* **Địa điểm quy hoạch:** Xã Phước Lợi, Mỹ Yên, Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

* **Chủ đầu tư lập quy hoạch:** UBND huyện Bến Lức.

* **Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH MTV Tư vấn Kiến trúc và Quy hoạch Tầm Nhìn Mới.

* Kinh phí thực hiện: Ngân sách huyện Bến Lức.

A. Nội dung đồ án quy hoạch

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

- Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn các xã Phước Lợi, xã Mỹ Yên, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đất nông nghiệp, đất dân cư hiện hữu của xã Mỹ Yên và xã Long Hiệp.

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp xã Phước Lợi.

+ Phía Đông giáp kênh Ấp, đường tỉnh 835B và huyện Cần Giuộc.

+ Phía Tây giáp Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, đường Phước Toàn và xã Long Hiệp.

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: **705,08ha**

II. Tính chất của khu quy hoạch

Khu Đô thị Gò Đen là trung tâm cấp huyện về kinh tế, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, đầu mối giao thông có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của liên xã phía Nam huyện Bến Lức.

III. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch: 95.000 người.

IV. Quy hoạch không gian kiến trúc, thiết kế đô thị

1. Tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị

Đô thị chia làm 5 đơn vị ở:

- *Đơn vị ở 1 (phía Bắc Quốc lộ 1, phía Tây đường Long Hiệp):*

+ Quy mô diện tích: 90,77ha.

+ Dân số: 18.500 người.

+ Bố trí đất sử dụng hỗn hợp dọc theo Quốc lộ 1 (*đất có chức năng hỗn hợp sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau như: Ở kết hợp kinh doanh dịch vụ, và hoặc kết hợp sản xuất,Tuy nhiên, đối với đô thị Gò Đen, đất hỗn hợp không sử dụng cho chức năng sản xuất*).

+ Khu vực dọc đường Long Bình là nhóm ở hiện hữu, công trình công cộng và thương mại dịch vụ.

+ Khu vực còn lại bố trí nhà ở cao tầng và nhà ở thấp tầng (mật độ cao và mật độ thấp).

- *Đơn vị ở 2 (phía bắc Quốc lộ 1, phía đông đường Long Hiệp):*

+ Quy mô diện tích: 135,84ha.

+ Dân số: 16.500 người.

+ Khu vực dọc Quốc lộ 1 bố trí đất thương mại dịch vụ, đất tôn giáo hiện hữu.

+ Khu vực dọc đường Long Bình, đường liên xã Mỹ Yên, Thanh Phú và xung quanh trường trung học cơ sở Gò Đen là nhóm ở hiện hữu.

+ Khu vực còn lại bố trí nhóm nhà ở thấp tầng mật độ cao (phía Đông) và mật độ thấp (phía Bắc).

- *Đơn vị ở 3 (phía Nam Quốc lộ 1, phía Tây đường tỉnh 835, phía Bắc đường sắt liên vùng):*

- + Quy mô diện tích: 216,18ha.
- + Dân số: 20.000 người.
- + Bố trí đất sử dụng hỗn hợp và thương mại dịch vụ dọc Quốc lộ 1 và đường tỉnh 835.
- + Phía Bắc và dọc đường tỉnh 835C bố trí đất nhóm ở hiện hữu.
- + Phía Đông rạch hiện hữu quy hoạch trung tâm hành chính, nhóm nhà ở thấp tầng mật độ cao.
- + Phía Tây rạch hiện hữu bố trí nhà ở thấp tầng mật độ thấp.
- + Ranh phía Nam tiếp giáp đường sắt bố trí đất du lịch.
- + Dọc ranh hiện hữu bố trí công viên cây xanh đô thị.
- Đơn vị ở 4 (phía Nam Quốc lộ 1, phía Đông đường tỉnh 835):
 - + Quy mô diện tích: 164,47ha.
 - + Dân số: 20.000 người.
 - + Phía Bắc là nhóm ở hiện hữu.
 - + Bố trí đất sử dụng hỗn hợp và nhà ở hiện hữu dọc đường tỉnh 835.
 - + Phía nam bố trí đất nhà ở thấp tầng mật độ thấp và mật độ cao.
 - + Trung tâm TDTT cấp đô thị bố trí tại khu vực trung tâm của đơn vị ở.
- Đơn vị ở 5 (phía Nam đường sắt liên vùng, phía Tây đường tỉnh 835):
 - + Quy mô diện tích: 97,81ha.
 - + Dân số: 20.000 người.
 - + Phần lớn đất thuộc dự án Công ty TNHH Hải Sơn bố trí nhóm nhà ở thấp tầng mật độ cao và một phần khu vực phía đông bố trí nhóm nhà ở thấp tầng mật độ thấp.
 - + Dọc đường tỉnh 835C là nhóm nhà ở hiện hữu.

2. Quy hoạch sử dụng đất

a) Đất đơn vị ở	: 509,56ha	(72,27%)
- Đất ở	: 321,14ha	
- Đất công trình công cộng	: 37,29ha	
- Đất cây xanh công viên	: 24,83ha	
- Đất giao thông	: 126,30ha	
b) Đất ngoài đơn vị ở	: 195,51ha	(27,73%)
- Đất công trình công cộng đô thị	: 10,54ha	
- Đất hỗn hợp	: 47,44ha	
- Đất thương mại dịch vụ	: 18,75ha	
- Đất cây xanh đô thị	: 41,83ha	
- Đất du lịch	: 13,70ha	
- Đất tôn giáo	: 2,03ha	
- Đất cây xanh cách ly	: 11,51ha	
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 0,95ha	
- Đất giao thông đối ngoại	: 38,49ha	
- Mặt nước	: 11,27ha	

Tổng cộng : **705,07ha** (100%).

3. Quy hoạch phân khu xây dựng nhà ở

3.1. Đơn vị ở 1: Tổng diện tích 907.700m².

a) Đất xây dựng nhà ở có diện tích 297.300m², bao gồm:

- Đất nhà ở hiện trạng: 89.200m².

- + Khu I.11 – diện tích: 20.700m².
- + Khu I.14 – diện tích: 13.000m².
- + Khu I.15 – diện tích: 15.200m².
- + Khu I.21 – diện tích: 1.400m².
- + Khu I.22 – diện tích: 12.600m².
- + Khu I.23 – diện tích: 8.700m².
- + Khu I.24 – diện tích: 17.600m².

- Đất nhà ở xây dựng mới: 208.200m².

*** Nhóm nhà ở thấp tầng mật độ cao, gồm có:**

- + Khu I.08 – diện tích: 9.700m².
- + Khu I.09 – diện tích: 15.800m².
- + Khu I.10 – diện tích: 13.300m².
- + Khu I.12 – diện tích: 13.600m².
- + Khu I.13 – diện tích: 13.900m².
- + Khu I.16 – diện tích: 17.000m².
- + Khu I.17 – diện tích: 3.100m².
- + Khu I.18 – diện tích: 3.000m².
- + Khu I.19 – diện tích: 4.800m².

*** Nhóm nhà ở cao tầng, gồm có:**

- + Khu I.01 – diện tích: 16.000m².
- + Khu I.02 – diện tích: 12.300m².
- + Khu I.03 – diện tích: 10.400m².
- + Khu I.04 – diện tích: 12.400m².
- + Khu I.05 – diện tích: 14.900m².
- + Khu I.06 – diện tích: 20.700m².
- + Khu I.07 – diện tích: 27.300m².

b) Đất xây dựng công trình công cộng có diện tích 68.300m², bao gồm:

- Đất giáo dục: 58.000m².

*** Trường mầm non:**

- + Khu I.27 – diện tích: 6.700m².
- + Khu I.46 – diện tích: 1.800m².
- + Khu I.47 – diện tích: 3.200m².
- + Khu I.48 – diện tích: 2.100m².

*** Trường tiểu học:**

- + Khu I.25 – diện tích: 5.100m².
- + Khu I.26 – diện tích: 12.100m².
- + Khu I.28 – diện tích: 8.300m².

*** Trường trung học cơ sở:**

- + Khu I.50 – diện tích: 9.300m².
- + Khu I.51 – diện tích: 9.400m².

- Đất công trình công cộng khác: 10.300m², bao gồm:

- + Khu I.29 – diện tích: 1.900m².
- + Khu I.42 – diện tích: 8.400m².

c) Đất sử dụng hỗn hợp có diện tích 246.200m², bao gồm:

- + Khu I.38 – diện tích: 60.100m².
- + Khu I.39 – diện tích: 70.900m².
- + Khu I.40 – diện tích: 53.000m².
- + Khu I.41 – diện tích: 62.200m².

d) Đất thương mại dịch vụ (Khu I.43) có diện tích 17.300m²

đ) Đất cây xanh công viên có diện tích 88.500m².

e) Đất giao thông, bãi đỗ xe có diện tích 190.100m².

3.2. Đơn vị ở 2: Tổng diện tích 1.358.400m².

a) Đất xây dựng nhà ở có diện tích 600.400m², bao gồm:

- Đất nhà ở hiện trạng: 309.900m².

- + Khu II.01 – diện tích: 26.100m².
- + Khu II.02 – diện tích: 11.500m².
- + Khu II.03 – diện tích: 7.400m².
- + Khu II.04 – diện tích: 5.100m².
- + Khu II.05 – diện tích: 11.100m².
- + Khu II.06 – diện tích: 23.200m².
- + Khu II.07 – diện tích: 16.100m².
- + Khu II.08 – diện tích: 16.600m².
- + Khu II.09 – diện tích: 13.600m².
- + Khu II.10 – diện tích: 12.000m².
- + Khu II.11 – diện tích: 13.300m².
- + Khu II.12 – diện tích: 26.600m².
- + Khu II.13 – diện tích: 5.200m².
- + Khu II.14 – diện tích: 6.500m².
- + Khu II.15 – diện tích: 24.700m².
- + Khu II.16 – diện tích: 6.000m².
- + Khu II.17 – diện tích: 16.800m².
- + Khu II.18 – diện tích: 7.200m².
- + Khu II.19 – diện tích: 15.600m².
- + Khu II.20 – diện tích: 2.700m².
- + Khu II.21 – diện tích: 11.100m².
- + Khu II.22 – diện tích: 5.000m².
- + Khu II.23 – diện tích: 16.200m².
- + Khu II.24 – diện tích: 10.400m².

- Đất nhà ở xây dựng mới: 290.500m².

*** Nhóm nhà ở thấp tầng mật độ cao, gồm có:**

- + Khu II.25 – diện tích: 4.600m².
- + Khu II.26 – diện tích: 11.900m².
- + Khu II.27 – diện tích: 17.400m².
- + Khu II.28 – diện tích: 9.900m².
- + Khu II.29 – diện tích: 7.000m².
- + Khu II.30 – diện tích: 10.200m².
- + Khu II.31 – diện tích: 13.800m².
- + Khu II.32 – diện tích: 11.100m².
- + Khu II.33 – diện tích: 12.000m².

- + Khu II.34 – diện tích: 9.600m².
- + Khu II.35 – diện tích: 8.500m².
- + Khu II.36 – diện tích: 18.200m².
- + Khu II.37 – diện tích: 9.600m².
- + Khu II.38 – diện tích: 11.500m².
- + Khu II.39 – diện tích: 9.800m².
- + Khu II.40 – diện tích: 8.5000m².
- + Khu II.41 – diện tích: 11.600m².
- + Khu II.42 – diện tích: 11.800m².
- + Khu II.43 – diện tích: 4.900m².
- + Khu II.44 – diện tích: 11.00m².
- * *Nhóm nhà ở thấp tầng mật độ thấp, gồm có:*
 - + Khu II.46 – diện tích: 25.700m².
 - + Khu II.47 – diện tích: 13.200m².
 - + Khu II.48 – diện tích: 19.000m².
 - + Khu II.49 – diện tích: 19.700m².
- b) Đất xây dựng công trình công cộng có diện tích 86.600m², bao gồm:**
 - **Đất giáo dục: 74.400m².**
 - * *Trường mầm non:*
 - + Khu II.50 – diện tích: 1.100m².
 - + Khu II.51 – diện tích: 5.000m².
 - + Khu II.52 – diện tích: 5.800m².
 - + Khu II.55 – diện tích: 6.700m².
 - * *Trường tiểu học:*
 - + Khu II.53 – diện tích: 12.900m².
 - + Khu II.80 – diện tích: 7.300m².
 - * *Trường trung học cơ sở:*
 - + Khu II.54 – diện tích: 13.400m².
 - * *Trường trung học phổ thông:*
 - + Khu II.79 – diện tích: 22.100m².
 - **Đất công trình công cộng khác: 12.200m².**
 - + Khu II.56 – diện tích: 7.800m².
 - + Khu II.57 – diện tích: 4.400m².
- c) Đất thương mại dịch vụ có diện tích 105.800m², bao gồm:**
 - + Khu II.63 – diện tích: 6.500m².
 - + Khu II.64 – diện tích: 5.300m².
 - + Khu II.65 – diện tích: 16.000m².
 - + Khu II.66 – diện tích: 28.000m².
 - + Khu II.67 – diện tích: 50.000m².
- d) Đất tôn giáo (Khu II.73) có diện tích 12.200m², bao gồm:**
- đ) Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 4.400m², bao gồm:**
 - + Khu II.74 – diện tích: 4.100m².
 - + Khu II.75 – diện tích: 300m².
- e) Đất cây xanh công viên, cây xanh cách ly, mặt nước có diện tích 267.800m².**

g) Đất giao thông, bãi đỗ xe có diện tích 281.200m².

3.3. Đơn vị ở 3: Tổng diện tích 2.161.800m².

a) Đất xây dựng nhà ở có diện tích 819.800m², bao gồm:

- Đất nhà ở hiện trạng: 247.500m².

- + Khu III.01 – diện tích : 31.400m².
- + Khu III.02 – diện tích : 8.800m².
- + Khu III.03 – diện tích : 12.600m².
- + Khu III.04 – diện tích : 15.500m².
- + Khu III.05 – diện tích : 16.700m².
- + Khu III.06A – diện tích: 14.100m².
- + Khu III.07A – diện tích: 11.700m².
- + Khu III.08 – diện tích : 22.000m².
- + Khu III.09 – diện tích : 28.500m².
- + Khu III.10 – diện tích : 11.000m².
- + Khu III.11A – diện tích: 3.000m².
- + Khu III.12A – diện tích: 7.800m².
- + Khu III.13 – diện tích : 12.500m².
- + Khu III.14 – diện tích : 13.700m².
- + Khu III.15 – diện tích : 14.200m².
- + Khu III.16 – diện tích : 6.700m².
- + Khu III.17 – diện tích : 6.600m².
- + Khu III.18 – diện tích : 6.200m².
- + Khu III.19 – diện tích : 4.500m².

- Đất nhà ở xây dựng mới: 572.300m².

*** Nhóm nhà ở thấp tầng mật độ cao, gồm có:**

- + Khu III.06B – diện tích: 8.100m².
- + Khu III.07B – diện tích: 5.200m².
- + Khu III.11B – diện tích: 26.900m².
- + Khu III.12B – diện tích: 20.600m².
- + Khu III.20 – diện tích : 28.500m².
- + Khu III.21 – diện tích : 24.900m².
- + Khu III.22 – diện tích : 16.000m².
- + Khu III.23 – diện tích : 21.000m².
- + Khu III.24 – diện tích : 12.600m².
- + Khu III.25 – diện tích : 12.800m².
- + Khu III.26 – diện tích : 13.400m².
- + Khu III.27 – diện tích : 25.200m².
- + Khu III.28 – diện tích : 8.300m².

*** Nhóm nhà ở thấp tầng mật độ thấp, gồm có:**

- + Khu III.29 – diện tích : 25.200m².
- + Khu III.30 – diện tích : 16.100m².
- + Khu III.31 – diện tích : 15.200m².
- + Khu III.32 – diện tích : 22.900m².
- + Khu III.33 – diện tích : 18.300m².
- + Khu III.34 – diện tích : 25.600m².

- + Khu III.35 – diện tích : 21.300m².
- + Khu III.36 – diện tích : 12.700m².
- + Khu III.37 – diện tích : 16.600m².
- + Khu III.38 – diện tích : 26.300m².
- + Khu III.39 – diện tích : 30.000m².
- + Khu III.40 – diện tích : 19.300m².
- + Khu III.41 – diện tích : 39.500m².
- + Khu III.42 – diện tích : 31.600m².
- + Khu III.43 – diện tích : 28.200m².

b) Đất xây dựng công trình công cộng có diện tích 99.900m², bao gồm:
- Đất giáo dục: 71.000m².

* Trường mầm non:

- + Khu III.44 – diện tích : 5.600m².
- + Khu III.46 – diện tích : 10.200m².
- + Khu III.83 – diện tích : 4.700m².

* Trường tiểu học:

- + Khu III.45 – diện tích : 9.400m².
- + Khu III.47 – diện tích : 9.300m².
- + Khu III.48 – diện tích : 14.900m².

* Trường trung học cơ sở:

- + Khu III.49 – diện tích : 16.900m².

- Đất công trình công cộng khác: 66.300m².

- + Khu III.79 – diện tích : 1.000m².
- + Khu III.50 – diện tích : 1.500m².
- + Khu III.51 – diện tích : 13.200m².
- + Khu III.52 – diện tích : 5.300m².
- + Khu III.53 – diện tích : 7.900m².
- + Khu III.66 – diện tích : 37.400m².

c) Đất sử dụng hỗn hợp có diện tích 119.500m², bao gồm:

- + Khu III.57 – diện tích : 12.000m².
- + Khu III.58 – diện tích : 6.600m².
- + Khu III.59 – diện tích : 25.100m².
- + Khu III.60 – diện tích : 14.000m².
- + Khu III.61 – diện tích : 10.500m².
- + Khu III.62 – diện tích : 6.900m².
- + Khu III.63 – diện tích : 6.200m².
- + Khu III.64 – diện tích : 21.800m².
- + Khu III.65 – diện tích : 16.400m².

d) Đất thương mại dịch vụ có diện tích 11.600m², bao gồm:

- + Khu III.67 – diện tích : 5.900m².
- + Khu III.68 – diện tích : 5.700m².

đ) Đất du lịch (III.77) có diện tích 137.000m².

e) Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 2.000m², bao gồm:

- + Khu III.75 – diện tích : 300m².
- + Khu III.76 – diện tích : 1.700m².

g) Đất tôn giáo có diện tích 4.600m², bao gồm:

- + Khu III.78 – diện tích : 2.700m².
- + Khu III.82 – diện tích : 1.900m².

h) Đất cây xanh công viên, mặt nước có diện tích 271.700m².

i) Đất giao thông, bãi đỗ xe có diện tích 658.300m².

3.4. Đơn vị ở 4: Tổng diện tích 1.644.700m².

a) Đất xây dựng nhà ở có diện tích 747.500m², bao gồm:

- Đất nhà ở hiện trạng: 354.700m².

- + Khu IV.01 – diện tích: 13.600m².
- + Khu IV.02 – diện tích: 11.500m².
- + Khu IV.03 – diện tích: 23.200m².
- + Khu IV.04 – diện tích: 13.600m².
- + Khu IV.05 – diện tích: 10.400m².
- + Khu IV.06 – diện tích: 3.400m².
- + Khu IV.07 – diện tích: 5.100m².
- + Khu IV.08 – diện tích: 20.900m².
- + Khu IV.09 – diện tích: 9.300m².
- + Khu IV.10 – diện tích: 10.500m².
- + Khu IV.11 – diện tích: 31.100m².
- + Khu IV.12 – diện tích: 21.200m².
- + Khu IV.13 – diện tích: 31.100m².
- + Khu IV.14 – diện tích: 7.900m².
- + Khu IV.15 – diện tích: 25.000m².
- + Khu IV.16 – diện tích: 20.100m².
- + Khu IV.17 – diện tích: 36.700m².
- + Khu IV.18 – diện tích: 29.300m².
- + Khu IV.19 – diện tích: 27.200m².
- + Khu IV.20 – diện tích: 3.600m².
- + Khu IV.21 – diện tích: 5.800m².
- + Khu IV.22 – diện tích: 15.300m².

- Đất nhà ở xây dựng mới: 392.800m².

*** Nhóm nhà ở thấp tầng mật độ cao, gồm có:**

- + Khu IV.23 – diện tích: 26.800m².
- + Khu IV.24 – diện tích: 18.500m².
- + Khu IV.25 – diện tích: 23.700m².
- + Khu IV.26 – diện tích: 17.900m².
- + Khu IV.27 – diện tích: 16.200m².
- + Khu IV.28 – diện tích: 9.800m².
- + Khu IV.29 – diện tích: 10.900m².
- + Khu IV.30 – diện tích: 15.400m².
- + Khu IV.31 – diện tích: 14.700m².
- + Khu IV.32 – diện tích: 13.500m².
- + Khu IV.33 – diện tích: 12.300m².
- + Khu IV.34 – diện tích: 14.800m².
- + Khu IV.35 – diện tích: 15.700m².

* *Nhóm nhà ở thấp tầng mật độ thấp, gồm có:*

- + Khu IV.36 – diện tích: 26.100m².
- + Khu IV.37 – diện tích: 14.500m².
- + Khu IV.38 – diện tích: 24.800m².
- + Khu IV.39 – diện tích: 17.300m².
- + Khu IV.40 – diện tích: 20.700m².
- + Khu IV.41 – diện tích: 17.700m².
- + Khu IV.42 – diện tích: 17.800m².
- + Khu IV.43 – diện tích: 27.200m².
- + Khu IV.44 – diện tích: 16.500m².

b) Đất xây dựng công trình công cộng có diện tích 107.400m², bao gồm:

- Đất giáo dục: 107.400m².

* *Trường mầm non:*

- + Khu IV.45 – diện tích: 7.800m².
- + Khu IV.46 – diện tích: 8.700m².
- + Khu IV.47 – diện tích: 5.300m².

* *Trường tiểu học:*

- + Khu IV.48 – diện tích: 5.500m².
- + Khu IV.49 – diện tích: 12.800m².
- + Khu IV.51 – diện tích: 8.900m².

* *Trường trung học cơ sở:*

- + Khu IV.50 – diện tích: 20.900m².

* *Trường trung học phổ thông:*

- + Khu IV.69 – diện tích: 37.500m².

- Đất công trình công cộng khác: 11.700m².

- + Khu IV.52 – diện tích: 2.700m².
- + Khu IV.53 – diện tích: 3.300m².
- + Khu IV.54 – diện tích: 5.700m².

c) Đất sử dụng hỗn hợp có diện tích 108.700m², bao gồm:

- + Khu IV.62 – diện tích : 13.600m².
- + Khu IV.63 – diện tích : 5.500m².
- + Khu IV.64 – diện tích : 23.100m².
- + Khu IV.65 – diện tích : 16.700m².
- + Khu IV.66 – diện tích : 6.600m².
- + Khu IV.67 – diện tích : 18.600m².
- + Khu IV.68 – diện tích : 24.600m².

d) Đất thương mại dịch vụ có diện tích 45.300m², bao gồm:

- + Khu IV.70 – diện tích : 4.500m².
- + Khu IV.71 – diện tích : 6.000m².
- + Khu IV.72 – diện tích : 9.400m².
- + Khu IV.73 – diện tích : 15.000m².
- + Khu IV.74 – diện tích : 10.400m².

đ) Đất hạ tầng kỹ thuật (IV.82) có diện tích 300m².

e) Đất cây xanh công viên, mặt nước có diện tích 173.600m².

g) Đất giao thông, bãi đỗ xe có diện tích 450.200m².

3.5. Đơn vị ở 5: tổng diện tích 978.100m².

a) Đất xây dựng nhà ở có diện tích 745.900m², bao gồm:

- Đất nhà ở hiện trạng: 109.500m².

- + Khu V.01 – diện tích: 15.200m².
- + Khu V.02 – diện tích: 13.300m².
- + Khu V.03 – diện tích: 28.200m².
- + Khu V.04 – diện tích: 14.800m².
- + Khu V.05 – diện tích: 9.800m².
- + Khu V.06 – diện tích: 8.900m².
- + Khu V.07 – diện tích: 8.600m².
- + Khu V.08 – diện tích: 10.700m².

- Đất nhà ở xây dựng mới: 636.400m².

*** Nhóm nhà ở thấp tầng mật độ cao, gồm có:**

- + Khu V.09B – diện tích: 8.500m².
- + Khu V.10B – diện tích: 21.400m².
- + Khu V.11 – diện tích : 12.700m².
- + Khu V.12 – diện tích : 12.300m².
- + Khu V.13 – diện tích : 2.300m².
- + Khu V.14 – diện tích : 11.200m².
- + Khu V.15B – diện tích: 2.700m².
- + Khu V.16 – diện tích : 3.300m².
- + Khu V.18 – diện tích : 24.000m².
- + Khu V.19 – diện tích : 6.000m².
- + Khu V.20 – diện tích : 15.900m².
- + Khu V.21 – diện tích : 2.700m².
- + Khu V.22 – diện tích : 6.200m².
- + Khu V.23 – diện tích : 1.500m².
- + Khu V.24 – diện tích : 1.500m².
- + Khu V.25 – diện tích : 3.200m².
- + Khu V.26 – diện tích : 9.700m².
- + Khu V.27 – diện tích : 15.300m².
- + Khu V.28 – diện tích : 5.700m².
- + Khu V.29 – diện tích : 3.500m².
- + Khu V.30 – diện tích : 16.000m².
- + Khu V.31 – diện tích : 16.400m².
- + Khu V.32 – diện tích : 21.000m².
- + Khu V.33 – diện tích : 19.700m².
- + Khu V.34 – diện tích : 3.900m².
- + Khu V.35 – diện tích : 3.900m².
- + Khu V.36 – diện tích : 10.900m².
- + Khu V.37 – diện tích : 12.700m².
- + Khu V.38 – diện tích : 7.900m².
- + Khu V.39 – diện tích : 7.700m².
- + Khu V.40 – diện tích : 15.700m².
- + Khu V.41 – diện tích : 3.300m².

- + Khu V.42 – diện tích : 6.500m².
- + Khu V.43 – diện tích : 11.400m².
- + Khu V.44 – diện tích : 6.400m².
- + Khu V.45 – diện tích : 16.600m².
- + Khu V.46 – diện tích : 10.500m².
- + Khu V.47 – diện tích : 6.000m².
- + Khu V.48 – diện tích : 12.700m².
- + Khu V.49 – diện tích : 5.000m².
- + Khu V.50 – diện tích : 7.500m².
- + Khu V.51 – diện tích : 7.400m².
- + Khu V.52 – diện tích : 5.100m².
- + Khu V.53 – diện tích : 12.700m².
- + Khu V.54 – diện tích : 7.800m².
- + Khu V.55 – diện tích : 4.900m².
- + Khu V.56 – diện tích : 4.000m².
- + Khu V.57 – diện tích : 19.800m².
- + Khu V.58 – diện tích : 18.600m².
- + Khu V.59 – diện tích : 24.100m².
- + Khu V.60 – diện tích : 19.100m².
- + Khu V.09A – diện tích: 10.200m².
- + Khu V.10A – diện tích: 3.100m².
- + Khu V.15A – diện tích: 29.000m².
- + Khu V.17 – diện tích : 10.600m².
- * *Nhóm nhà ở thấp tầng mật độ thấp, gồm có:*
 - + Khu V.61 – diện tích : 41.400m².
 - + Khu V.62 – diện tích : 10.700m².
- * *Nhóm nhà ở cao tầng (V.63), có diện tích: 16.600m².*
- b) Đất xây dựng công trình công cộng có diện tích 65.700m², bao gồm:**
 - **Đất giáo dục: 55.600m².**
 - * *Trường mầm non:*
 - + Khu V.64 – diện tích : 6.800m².
 - + Khu V.65 – diện tích : 11.200m².
 - * *Trường tiểu học:*
 - + Khu V.66 – diện tích : 6.800m².
 - + Khu V.67 – diện tích : 7.100m².
 - + Khu V.86 – diện tích : 7.400m².
 - * *Trường trung học cơ sở:*
 - + Khu V.68 – diện tích : 16.300m².
 - **Đất công trình công cộng khác: 10.100m².**
 - + Khu V.69 – diện tích : 3.000m².
 - + Khu V.70 – diện tích : 7.100m².
- c) Đất thương mại dịch vụ (V.83) có diện tích 7.500m².**
- d) Đất tôn giáo (V.84) có diện tích 3.500m².**
- đ) Đất hạ tầng kỹ thuật (V.85) có diện tích 2.800m².**
- e) Đất cây xanh công viên, mặt nước có diện tích 80.300m².**

g) Đất giao thông, bãi đỗ xe có diện tích 72.400m².

V. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền:

Cao độ nền hoàn thiện (cao độ mặt đường trong khu quy hoạch) là $H_{xd} \geq +2,2m$ (cao độ quốc gia Hòn Dấu).

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa xây dựng riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Giải pháp thoát nước mưa: Thiết kế các tuyến cống nhánh đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè sát lề đường nằm dưới lòng đường các trục đường giao thông trong khu vực đấu nối với tuyến cống chính. Tuyến cống chính nằm dưới lòng đường bố trí 1 bên với các đường nhỏ và 2 bên với các trục đường lớn. Kết nối với hệ thống thoát nước mưa các khu dân cư đã hoàn thiện vào hệ thống thoát nước mưa của đô thị.

- Toàn bộ nước mưa của khu đô thị sẽ ra rạch Bà Láng, Bà Cua ở phía Bắc để ra sông Bến Lức; ở phía Nam vào sông Long Khê để ra sông Vàm Cỏ Đông.

- Hệ thống thoát nước: Sử dụng hệ thống cống bê tông cốt thép D600, D800, D1000, D1.200; bố trí hố ga tại các vị trí thích hợp để thu gom nước.

2. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 1: Lộ giới 47m (Quyết định số 2192/QĐ-UB ngày 23/7/1999 của UBND tỉnh Long An quy định lộ giới và chỉ giới xây dựng tại thị xã Tân An (nay là thành phố Tân An) và cụm dân cư tuyến Quốc lộ 1A trong tỉnh Long An).

- Đường tỉnh 835, đường tỉnh 835B và đường tỉnh 835C: Lộ giới 30m.

b) Giao thông đối nội:

- Đường Vĩnh Lộc 2: Lộ giới 46m.

- Đường Phước Lợi – Phước Lý: Lộ giới 40m.

- Đường Kinh Ấp 2: Lộ giới 31m.

- Đường Long Bình, đường L8, đường Kênh Chiến Lược: Lộ giới 30m.

- Đường liên xã Mỹ Yên – Thanh Phú: Lộ giới 20m.

- Các đường nội bộ trong các đơn vị ở lộ giới từ 12m đến 30m.

3. Cấp điện

- Nguồn điện: Từ trạm Bến Lức 110/22kV – 2x63MVA.

- Tiêu chuẩn cấp điện:

- + Phụ tải điện sinh hoạt: 333W/người.

- + Điện năng: 1.000kWh/người.năm.

- + Số giờ sử dụng công suất lớn nhất: 3.000h/năm.

- Nhu cầu dùng điện:

- + Tổng công suất điện yêu cầu (có tính đến 10% tổn hao và dự phòng): 33.139kW.

- + Tổng điện năng yêu cầu (có tính đến 10% tổn hao và dự phòng): 99,42 triệu kWh/năm.

- Mạng lưới:

+ Khu vực khu dự án dân cư mới, khu trung tâm đô thị và các hộ phụ tải quan trọng, lưới điện được thiết kế mạch vòng, vận hành hở, khu vực dân cư mật độ thấp, lưới điện được thiết kế hình tia.

+ Các tuyến trung thế tại các khu đô thị mới và khu vực trung tâm sẽ sử dụng cáp ngầm.

+ Lưới điện hạ thế (cung cấp và chiếu sáng) sử dụng cáp ngầm, trước mắt là ở các trung tâm hành chính, dịch vụ của đô thị và các khu đô thị mới; về lâu dài từng bước ngầm hóa các tuyến hiện hữu.

4. Cấp nước

- Nguồn nước: Từ nhà máy cấp nước Gò Đen, nhà máy nước Hòa Khánh Tây.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Nước sinh hoạt: 120 lít/người.ngày.

+ Nước công trình khác:

- Trường mầm non: 100 lít/cháu.ngày.

- Trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông: 20 lít/học sinh/ngày.

- Các công trình khác: 2 lít/m² sàn/ngày.

+ Nước tưới cây: 3 lít/m³/ngày.

+ Nước rửa đường: 0,5 lít/m³/ngày.

+ Nước dự phòng hao hụt, rò rỉ 10% (tiêu chuẩn ≤ 25% tổng các loại nước)

- Tổng nhu cầu dùng nước: 24.000m³/ngày.

- Mạng lưới:

+ Thiết lập mạng lưới đường ống cấp nước khu vực bằng giải pháp mạch vòng để đảm bảo áp lực.

+ Trên mạng lưới bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa, cách khoảng 120m ÷ 150m/trụ.

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 tính toán nước thải bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Tổng lưu lượng nước thải là 17.000m³/ngày.

- Xây dựng 6 công trình trạm xử lý nước thải.

- Mạng lưới: Bố trí các tuyến cống Ø300, Ø400, Ø500, Ø600, Ø800, đặt ngầm dọc theo vỉa hè thu gom nước thải dẫn về khu xử lý nước thải để xử lý.

*** Xử lý chất thải:**

- Rác được thu gom hàng ngày và đưa đến bãi rác chung để 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.

6. Thông tin liên lạc

- Nguồn: Từ trạm viễn thông huyện Bến Lức.

- Tổng số thuê bao dự kiến là 26.125 thuê bao.

- Mạng lưới: Toàn bộ mạng lưới đường dây thông tin liên lạc trong khu đô thị đi ngầm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

UBND huyện Bến Lức có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị Gò Đen theo đúng quy định.
- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị để cụ thể hóa đồ án quy hoạch này làm cơ sở triển khai việc đầu tư xây dựng.
- 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 hài hòa với hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Bến Lức, Giám đốc Công ty TNHH MTV Tư vấn Kiến trúc và Quy hoạch Tầm Nhìn Mới và Thủ trưởng các đơn vị chức năng có liên quan thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PCVP_{KT};
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, SXD, Duy.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**