

Số: 3331/QĐ-UBND

Cần Giuộc, ngày 25 tháng 6 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Hoàng Hoa xã Phước Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An  
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Bất động sản  
Hoàng Hoa Long An**

**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 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 24/01/2015 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 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Bất động sản Hoàng Hoa Long An tại Tờ trình số 05/06/TTr-HHLA ngày 23/6/2020 và Tờ trình số 931/TTr-KTHT ngày 25/6/2020 của phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Hoa tại xã Phước Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Hoa, xã Phước Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với nội dung như sau:

- **Tên đồ án:** Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Hoa xã Phước Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- **Tên dự án:** Khu dân cư Hoàng Hoa.

- **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** xã Phước Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- **Quy mô, diện tích:** 14,33 ha.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Bất động sản Hoàng Hoa Long An
- **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 Phước Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Tứ cận khu đất quy hoạch được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp : Khu dân cư liên xã Phước Hậu – Long Thượng (đầu nối ra đường ĐT.835B).
  - + Phía Nam giáp : Đường Đặng Văn Búp.
  - + Phía Đông giáp : Khu dân cư liên xã Phước Hậu – Long Thượng.
  - + Phía Tây giáp : Khu dân cư liên xã Phước Hậu – Long Thượng.
- Diện tích: 143.254,9m<sup>2</sup>.

**II. Tính chất của khu quy hoạch:** Khu dân cư xây dựng mới, được đầu tư sử dụng cho mục đích khai thác kinh doanh; một phần phục vụ tái định cư cho các hộ dân có đất bị thu hồi trong khu vực dự án theo quy định.

### **III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản**

**Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch:** 2.492 người.

**a. Chỉ tiêu sử dụng đất:** :57,47 m<sup>2</sup>/người.

- Đất ở (nhà phố, biệt thự) : 27,16 m<sup>2</sup>/người.
- Đất công trình công cộng : 5,27 m<sup>2</sup>/người.
- Đất hạ tầng kỹ thuật : 0,41 m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh, mặt nước : 5,44 m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông : 19,19 m<sup>2</sup>/người.

**b. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**

#### **- Cấp điện**

- + Nhà phố liên kế : 3 kW/hộ.
- + Nhà biệt thự vườn : 5 kW/hộ.
- + Công trình công cộng : 0,03 kW/m<sup>2</sup> sàn.
- + Nhà trẻ, mẫu giáo : 0,2 kW/cháu.
- + Trường tiểu học : 0,15 kW/học sinh.
- + Khu kỹ thuật : 200kW/ha.

- + Chiều sáng cây xanh và cảnh quan : 2kW/ha.
- + Chiều sáng công cộng : 0,001kW/m<sup>2</sup>.
- **Cấp nước**
- + Nước sinh hoạt : 100 lít/người.ngày.
- + Công trình công cộng : 2 lít/m<sup>2</sup> sàn.ngày.
- + Nước nhà trẻ, mẫu giáo : 100 lít/cháu.ngày.
- + Trường tiểu học : 20 lít/học sinh.ngày.
- + Nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m<sup>2</sup>.ngày.
- + Nước rửa đường : 0,5 lít/m<sup>2</sup>.ngày.
- + Nước dự trữ chữa cháy: q=15l/s cho 1 đám cháy trong 3h.

- **Nước thải**

- + Tiêu chuẩn: lưu lượng nước thải  $\geq 80\%$  lưu lượng nước cấp sinh hoạt.
- + Nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT (giới hạn A) trước khi thải ra sông, rạch

- **Rác thải:** 1,0kg/người.ngày.

- **Thông tin liên lạc:**

- + Dân cư: 25 thuê bao/100 dân.
- + Công trình công cộng: 24 thuê bao/ha.
- + Khu kỹ thuật: 5 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

###### 1.1 Lô nền xây dựng nhà ở: **67.694m<sup>2</sup> – chiếm 47,25% diện tích đất toàn khu.**

- **Nhà phố liên kế (539 lô):** 55.371,7 m<sup>2</sup>.
- + Cao độ nền xây dựng : +0,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
- + Mật độ xây dựng : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá  $\leq 80\%$ .
- + Tầng cao xây dựng : 2 ÷ 4 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2, tầng 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,2m; áp mái cao 3m).
- + Khoảng lùi xây dựng : lùi trước 0m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 2,0m.
- + Chiều cao xây dựng : +17,75m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Hệ số sử dụng đất : 3,2 lần.

- **Nhà phố liên kế bố trí tái định cư (48 lô):** 4.784,9 m<sup>2</sup>.
- + Cao độ nền xây dựng : +0,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
- + Mật độ xây dựng : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá ≤ 80%.
- + Tầng cao xây dựng : 1 ÷ 4 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2, tầng 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,2m; áp mái cao 3m).
- + Khoảng lùi xây dựng : lùi trước 0m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 2,0m.
- + Chiều cao xây dựng : +17,75m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Hệ số sử dụng đất : 3,2 lần.

- **Nhà biệt thự vườn (36 lô):** 7.073,9 m<sup>2</sup>.

- + Cao độ nền xây dựng : +0,5m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
- + Mật độ xây dựng : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá ≤ 60%.
- + Tầng cao xây dựng : 2 ÷ 3 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 cao 3,2m; áp mái cao 3m).
- + Khoảng lùi xây dựng : lùi trước 3m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau, lùi bên không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 2,0m.
- + Chiều cao xây dựng : +14,15m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Hệ số sử dụng đất : 1,8 lần.

**1.2. Công trình công cộng: 13.144,8m<sup>2</sup> – chiếm 9,18% diện tích đất toàn khu.**

- **Công trình thương mại, dịch vụ (4 khu):** 4.728,8m<sup>2</sup>.

- + Tầng cao xây dựng : 3÷5 tầng.
- + Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Khoảng lùi công trình : 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Hệ số sử dụng tối đa : 2 lần.

- **Công trình công cộng còn lại:** Nhà trẻ - Mẫu giáo diện tích 2.297,6m<sup>2</sup>; Trường tiểu học diện tích 2.908,5m<sup>2</sup>; Trạm y tế diện tích 1.251,6m<sup>2</sup>; Văn hóa, TDTT diện tích 1.958,3m<sup>2</sup>.

- + Tầng cao xây dựng : 2÷3 tầng.
- + Mật độ xây dựng : ≤ 40%.

- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Khoảng lùi công trình : 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Hệ số sử dụng tối đa : 0,8 lần.

**1.3. Khu hạ tầng kỹ thuật: 1.019,3m<sup>2</sup> – chiếm 0,71% diện tích đất toàn khu.**

- **Trạm biến áp 22/0,4KW (4 trạm nền):** 108m<sup>2</sup>.

- + Mật độ xây dựng : 100%.
- + Tầng cao xây dựng : tương đương 1 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- **Khu xử lý nước thải (2 khu):** 911,3m<sup>2</sup>.

- + Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
- + Tầng cao xây dựng : tương đương 1 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

**1.4. Công viên cây xanh, cây xanh cách ly: 13.563,2m<sup>2</sup> – chiếm 9,47%.**

- + Mật độ xây dựng : 5%.
- + Tầng cao : ≤ 1 tầng.
- + Khoảng lùi công trình : ≥ 3,0m so với chỉ giới đường đỏ;
- + Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần.

**2. Quy hoạch sử dụng đất**

<b>BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI</b>				
Stt	Loại đất	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ
		(m <sup>2</sup> /người )	(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>1</b>	<b>Đất ở (623 lô)</b>	<b>27,16</b>	<b>67.694,00</b>	<b>47,25</b>
	Đất XD nhà phố liên kế (539 lô)		55.371,70	
	Đất XD nhà phố liên kế tái định cư (48 lô)		4.784,90	
	Đất XD biệt thự vườn (36 lô)		7.073,90	
	Đất ở dự trữ		463,50	
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>5,27</b>	<b>13.144,80</b>	<b>9,18</b>
	Trung tâm thương mại		4.728,80	
	Đất nhà trẻ - mẫu giáo		2.297,60	
	Đất trường tiểu học		2.908,50	
	Trạm y tế		1.251,60	

<b>BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI</b>				
<b>Stt</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Tỷ lệ</b>
		<b>(m<sup>2</sup>/người)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(%)</b>
	Văn hóa, TDTT		1.958,30	
<b>3</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>0,41</b>	<b>1,019.30</b>	<b>0,71</b>
	Trạm biến áp (3 trạm)		108,00	
	Khu xử lý nước thải (2 khu)		911,30	
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>5,44</b>	<b>13.563,20</b>	<b>9,47</b>
	Đất cây xanh công viên	3,44	8.582,50	
	Đất cây xanh cách ly		4.980,70	
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>19,19</b>	<b>47.833,60</b>	<b>33,39</b>
	Mặt đường		24.507,20	
	Via hè		23.326,40	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57,47</b>	<b>143.254,90</b>	<b>100,00</b>

### 3. Quy hoạch phân lô

Tổng diện tích đất ở Khu dân cư là 67.694,0m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 47,25% diện tích đất toàn khu. Bao gồm:

- Nhà phố liên kế: bố trí 539 lô với diện tích 55.371,7m<sup>2</sup>.
- Nhà phố liên kế phục vụ tái định cư: bố trí 48 lô với diện tích 4.784,9m<sup>2</sup>.
- Nhà biệt thự vườn: bố trí 36 lô với diện tích 7.073,9m<sup>2</sup>.
- Đất ở dự trữ: 463,5m<sup>2</sup>.

<b>BẢNG THỐNG KÊ PHÂN KHU ĐẤT Ở</b>						
<b>Stt</b>	<b>Tên khu</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số lô</b>	<b>Tầng cao XD</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>I</b>	<b>KHU A</b>		<b>15.231,8</b>	<b>146</b>		
1	Nhà phố Khu A.01	A.01	2.646,0	26	04	Nhà phố
2	Nhà phố Khu A.02	A.02	1.789,3	18	04	Nhà phố
3	Nhà phố Khu A.03	A.03	2.389,3	24	04	Nhà phố
4	Nhà phố Khu A.04	A.04	1.794,8	14	2 ÷ 4	Nhà phố
5	Nhà phố Khu A.05	A.05	1.752,1	16	2 ÷ 4	Nhà phố
6	Nhà phố Khu A.06	A.06	1.589,3	16	2 ÷ 4	Nhà phố
7	Nhà phố Khu A.07	A.07	1.681,7	16	2 ÷ 4	Nhà phố
8	Nhà phố Khu A.08	A.08	1.589,3	16	2 ÷ 4	Nhà phố

<b>BẢNG THỐNG KÊ PHÂN KHU ĐẤT Ở</b>						
<b>Stt</b>	<b>Tên khu</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số lô</b>	<b>Tầng cao XD</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>II</b>	<b>KHU B</b>		<b>23.011,3</b>	<b>223</b>		
1	Nhà phố Khu B.01	B.01	2.280,6	21	04	Nhà phố
2	Nhà phố Khu B.02	B.02	1.789,3	18	04	Nhà phố
3	Nhà phố Khu B.03	B.03	2.389,3	24	04	Nhà phố
4	Nhà phố Khu B.04	B.04	1.716,5	13	2 ÷ 4	Nhà phố
5	Nhà phố Khu B.05	B.05	2.189,3	22	2 ÷ 4	Nhà phố
6	Nhà phố Khu B.06	B.06	2.067,7	19	2 ÷ 4	Nhà phố
7	Nhà phố Khu B.07	B.07	2.789,3	28	2 ÷ 4	Nhà phố
8	Nhà phố Khu B.08	B.08	2.600,0	26	2 ÷ 4	Nhà phố
9	Nhà phố Khu B.09	B.09	2.789,3	28	2 ÷ 4	Nhà phố
10	Nhà phố Khu B.10	B.10	2.400,0	24	2 ÷ 4	Nhà phố
<b>III</b>	<b>KHU C</b>		<b>9.251,8</b>	<b>92</b>		
1	Nhà phố Khu C.01	C.01	2.000,0	20	04	Nhà phố
2	Nhà phố Khu C.02	C.02	1.989,3	20	04	Nhà phố
3	Nhà phố Khu C.03	C.03	2.477,8	25	04	Nhà phố
4	Nhà phố Khu C.04	C.04	2.784,7	27	2 ÷ 4	Nhà phố
<b>IV</b>	<b>KHU D</b>		<b>12.661,7</b>	<b>126</b>		
1	Nhà phố Khu D.01	D.01	2.000,0	20	04	Nhà phố
2	Nhà phố Khu D.02	D.02	2.200,0	22	04	Nhà phố
3	Nhà phố Khu D.03	D.03	1.687,5	16	04	Nhà phố
4	Nhà phố Khu D.04	D.04	1.989,3	20	2 ÷ 4	Nhà phố
5	Nhà phố Khu D.05	D.05	2.400,0	24	2 ÷ 4	Nhà TĐC
6	Nhà phố Khu D.06	D.06	2.384,9	24	2 ÷ 4	Nhà TĐC
<b>V</b>	<b>KHU E</b>		<b>7.073,9</b>	<b>36</b>		
1	Nhà vườn Khu E.01	E.01	4.014,9	21	2 ÷ 3	BT vườn
2	Nhà vườn Khu E.02	E.02	3.059,0	15	2 ÷ 3	BT vườn
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>67.230,5</b>	<b>623</b>		

Ghi chú: TĐC – tái định cư; BT – biệt thự

### **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  $H \geq + 2,30\text{m}$  (hệ Hòn Dấu), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.
- Cao độ san lấp  $H \geq + 2,10\text{m}$  (hệ Hòn Dấu).
- Vật liệu san nền bằng cát từ nơi khác chuyên đến.
- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh và thấp dần về phía sông Cầu Tràm.
- Cao độ thiết kế đường đảm bảo điều kiện tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

### b) Thoát nước mưa

- Tổ chức hệ thống thoát riêng cho nước thải và nước mặt.
- Hướng thoát nước chính: Nước mặt được thu gom tại hố ga đặt trên vỉa hè theo hệ thống cống dẫn thoát về kênh Rạch Chanh - Trị Yên (sông Cầu Tràm).
- Hệ thống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch để thu nước mặt đường. Dọc các đường quy hoạch sẽ thiết lập hệ thống cống kín hình thức tự chảy có đường kính từ  $\Phi 600\text{mm} \div \Phi 1500\text{mm}$ . Bố trí các hố ga cách khoảng  $20 \div 25 \text{ m}$ /hố ga.
- Xây dựng bờ kè bảo vệ bờ kênh Rạch Chanh - Trị Yên.

## 2. Giao thông

### a) Giao thông đối ngoại

- Đầu nối giao thông từ đường trục chính D1 và D5 ra đường ĐT.835B, lộ giới 40m và đường Đặng Văn Búp, lộ giới 18m.
- Lộ giới và chiều dài các tuyến đường trục chính dự án:

**Đường D.1** (mặt cắt 2-2, 3-3): lộ giới 15m; mặt đường rộng 8m, lề 2 bên rộng  $2 \times 3,5\text{m}$  ( $3,5\text{m} + 8\text{m} + 3,5\text{m} = 15\text{m}$ ); chiều dài 467,6m. Đây là trục cảnh quan đô thị của dự án.

**Đường D.5** (mặt cắt 3-3): lộ giới 15m; mặt đường rộng 8m, lề 2 bên rộng  $2 \times 3,5\text{m}$  ( $3,5\text{m} + 8\text{m} + 3,5\text{m} = 14\text{m}$ ); chiều dài 59,9m.

**Đường N.6** (mặt cắt 4-4): lộ giới 14m; mặt đường rộng 7m, lề 2 bên rộng  $2 \times 3,5\text{m}$  ( $3,5\text{m} + 7\text{m} + 3,5\text{m} = 14\text{m}$ ); chiều dài 350,2m.

**Đường N.8** (mặt cắt 2-2): lộ giới 15m; mặt đường rộng 8m, lề 2 bên rộng  $2 \times 3,5\text{m}$  ( $3,5\text{m} + 8\text{m} + 3,5\text{m} = 15\text{m}$ ); chiều dài 110,9m.

### b) Giao thông đối nội



- Các tuyến đường nội bộ được thiết kế thông suốt, với khả năng tiếp cận cao, linh hoạt và kết nối nhanh chóng với tuyến đường giao thông đối ngoại, rất thuận tiện cho việc lưu thông xe cộ, lộ giới từ 12m.

- Lộ giới và chiều dài các tuyến đường giao thông nội bộ dự án:

**Đường D.2** (mặt cắt 5A-5A, 5B-5B): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 376,9m.

**Đường D.3** (mặt cắt 5A-5A, 5B-5B): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 478,6m.

**Đường D.4** (mặt cắt 5B-5B): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 179,6m.

**Đường N.1** (mặt cắt 5A-5A): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 75,3m.

**Đường N.2** (mặt cắt 5A-5A): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 97,4m.

**Đường N.3** (mặt cắt 5A-5A): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 353,5m.

**Đường N.4** (mặt cắt 5A-5A): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 100,8m.

**Đường N.5** (mặt cắt 5A-5A): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 159,7m.

**Đường N.7** (mặt cắt 5B-5B): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 69,4m.

**Đường N.9** (mặt cắt 5A-5A): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 129,7m.

**Đường N.10** (mặt cắt 5C-5C): lộ giới 12m; mặt đường rộng 6m, lề 2 bên rộng 2x3m ( $3m+6m+3m=12m$ ); chiều dài 363m.

### **c) Các yếu tố kỹ thuật**

- Kết cấu áo đường: bê tông nhựa nóng.

- Vía hè lát gạch bê tông xi măng màu hoặc đá có trang trí, chừa chỗ trồng cây xanh và các công trình kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc,....

- Bó vỉa: bằng bê tông xi măng có tạo dốc nghiêng thẳng ra mặt đường để thuận tiện cho xe 2 bánh lên xuống và thuận tiện cho người khuyết tật.

### **3. Cấp điện:**

**a) Nguồn điện:** Đầu nối vào tuyến trung thế 110/22kV dọc đường ĐT.835B dẫn vào khu quy hoạch. Hệ thống điện được bố trí các trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.

**b) Nhu cầu sử dụng điện:** Tổng nhu cầu công suất 2.602,7kW.

**c) Mạng lưới**

- Xây dựng mới 3 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với công suất đảm bảo phục vụ dự án kiểu trạm phòng, trạm hợp bộ, trạm đơn thân, trạm giàn hoặc bố trí bên trong các công trình ... cấp điện 0,4kV và chiếu sáng cho khu quy hoạch.

- Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV đấu nối từ nguồn vào trạm theo dạng lưới kín vận hành hở sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 24kV cỡ dây  $\geq 240\text{mm}^2$ . Chiều dài tuyến 22kV ngầm xây mới khoảng 696m.

- 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 hở 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. Chiều dài tuyến hạ thế ngầm xây mới khoảng 3.869m.

**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 02 cấp ánh sáng trắng hoặc vàng, sử dụng điện hoặc năng lượng mặt trời; trụ sắt tráng kẽm, cao trung bình từ 6÷10m, khoảng cách trụ trung bình từ 25÷35m tùy thuộc vào bề rộng mặt đường. Chiều dài tuyến chiếu sáng ngầm 4.420m.

**4. Cấp nước**

**a) Nguồn nước:** Sử dụng nguồn nước cấp của khu vực (Công ty Canwaco, công ty TNHH Châu Âu Long An,..).

**b) Nhu cầu dùng nước**

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: 423,2m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Ngoài ra tính toán nước phục vụ chữa cháy với trữ lượng 162m<sup>3</sup> cho một đám cháy trong 3h.

**c) Mạng lưới**

- Sử dụng ống HDPE cho các đường ống cấp nước.

- Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế hoàn chỉnh cho việc tiếp nhận nguồn nước máy. Hệ thống cấp nước được ngầm hóa, đấu nối với trạm tăng áp, đảm bảo áp lực ổn định.

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

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

**a) Xử lý nước thải**

- Hệ thống công thoát nước thải xây dựng riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.
- Lưu lượng nước thải sinh hoạt: 380,9m<sup>3</sup>/ngày ( $\geq 90\%$  lượng nước cấp cho sinh hoạt).
- 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 để xử lý, sau đó thoát ra hệ thống kênh phía Nam.
- 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 đường kính D300÷D400, vật liệu ống nhựa uPVC; các tuyến cống được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn cống tính từ đỉnh cống >0,5m khi cống không chịu hoạt tải của xe, >0,7m khi cống chịu tác động trực tiếp từ hoạt tải xe.
- Tại các khu công cộng cần bố trí các khu vệ sinh công cộng có xử lý sơ bộ trước khi thoát ra cống thoát nước thải.

#### ***b) Xử lý rác***

- Tổng lượng rác thải: 2.492 kg/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 vực xử lý nước thải của 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 huyện Cần Giuộc.
- **Nhu cầu:** Khoảng 661 máy.
- **Mạng lưới:** Đầu tư xây dựng mới một hệ thống ngầm thông tin liên lạc hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia. Các tuyến cống bê và cáp đồng sẽ được đi ngầm.

#### **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**

### **a) Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng**

Để giảm thiểu các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường trong quá trình xây dựng, cần quản lý tốt các nguồn gây ô nhiễm. Cụ thể:

- Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý môi trường dự án, thực hiện chức năng kiểm tra môi trường.
- Quản lý hồ sơ dự án chặt chẽ về các mặt bằng thi công, khối lượng thi công trong từng giai đoạn, tiến độ,...
- Quản lý thông tin về phương tiện và thiết bị thi công.
- Có biện pháp che chắn công trường trong giai đoạn san lấp mặt bằng để hạn chế bụi phát tán trên diện rộng, tránh gây ngập úng đối với khu vực xung quanh.
- Phun nước tại các điểm đổ vật liệu để tránh bụi.
- Có các quy định trong công trường để giữ gìn vệ sinh khu vực xây dựng. Tập kết vật liệu đúng nơi quy định, không gây ảnh hưởng đến giao thông hoặc đến sinh hoạt cũng như lao động sản xuất của khu vực xung quanh. Thu gom, tập kết và xử lý rác thải xây dựng, tránh gây ảnh hưởng đến môi trường khu vực.
- Lựa chọn các loại vật liệu phù hợp, thân thiện môi trường.

### **b) 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 Hoàng Hoa xã Phước Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

**Điều 3.** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Bất động sản Hoàng Hoa Long An 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 hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND xã Phước Hậu, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Phòng Kinh tế và Hạ tầng tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án theo quy định. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Cần Giuộc chấp thuận để đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án. Sau khi hoàn thành công tác cắm mốc, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu và bàn giao hồ sơ hoàn công cắm mốc giới theo thực tế triển khai ngoài thực địa cho UBND xã Phước Hậu để tổ chức bảo vệ cột mốc.

- Yêu cầu chủ đầu tư tập trung thực hiện:

+ Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Bất động sản Hoàng Hoa Long An phối hợp UBND xã Phước Hậu lắp pano niêm yết, công bố quy hoạch và tiến độ dự án theo đúng quy định.

+ 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 cơ quan quản lý nhà nước có chức năng lập.

+ 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.

+ 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 như Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.

+ 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 báo cáo 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 và các ngành chức năng có liên quan để đảm bảo việc thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với dự án đầu tư.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chủ tịch UBND xã Phước Hậu; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Bất động sản Hoàng Hoa Long An và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Sở Xây dựng;
- TT.HU;
- TT.HĐND, 02 Ban HĐND huyện;
- CT, các PCT. UBND;
- Như Điều 3;
- NCUB;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tuấn Thanh**