

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Mới, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Châu.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và 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 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 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 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 Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030 và Quyết định số 2908/QĐ-UBND ngày 29/8/2014 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Giuộc đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030;

Căn cứ Văn bản số 4147/UBND-KTTC ngày 15/7/2020 của UBND tỉnh Long An và Văn bản số 5358/UBND-KTTC ngày 04/9/2020 về thẩm quyền phê duyệt

quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên địa bàn các huyện Cần Giuộc, Bến Lức và Đức Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1603/QĐ-UBND ngày 20/5/2014 của UBND tỉnh Long An về việc thoả thuận địa điểm để Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Châu đầu tư dự án Khu dân cư Chợ Mới tại thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc;

Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-SKHĐT ngày 27/11/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu Tư về việc giãn tiến độ đầu tư dự án;

Căn cứ Quyết định số 13668/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 11859/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Cần Giuộc mở rộng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Căn cứ Công văn số 1239/UBND-KT ngày 25/3/2021 của UBND huyện Cần Giuộc về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Chợ Mới, do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Châu là chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Mới, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Căn cứ Thông báo số 2129/TB-UBND ngày 29/4/2022 của UBND huyện Cần Giuộc về nội dung cuộc họp thông qua đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Chợ Mới do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Châu làm chủ đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 2460/SXD-QHKT ngày 23/6/2022 của Sở Xây dựng về việc có ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Mới do Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Châu làm chủ đầu tư;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Cần Giuộc tại Tờ trình số 1636/TTr-KT&HT ngày 01/7/2022 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Mới, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Mới, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Trung Tâm Quy Hoạch lập với các nội dung sau:

- **Tên đồ án quy hoạch:** Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Mới.

- **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- **Quy mô, diện tích:** 161.143,5m².

- **Chủ đầu tư:** Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Châu.

- **Đơn vị tư vấn:** Trung Tâm Quy Hoạch Xây Dựng.

A. Nội dung đồ án

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

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

- + Phía Bắc giáp : Rạch Cầu Tràm (rạch chính).
- + Phía Nam giáp : Quốc lộ 50.
- + Phía Đông giáp : Rạch Cầu Tràm (rạch phụ).
- + Phía Tây giáp : Đường Nguyễn Thái Bình.

Quy mô diện tích: 161.143,5m².

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: 3.320 người.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất : 31,88 m²/người.

- Đất nhóm nhà ở : 24,21 m²/người

- Đất công trình công cộng : 1,18 m²/người

- Đất cây xanh - mặt nước : 6,05 m²/người.

- Đất hạ tầng kỹ thuật : 0,44 m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- **Cấp điện:**

+ Cấp điện sinh hoạt : 3 kW/hộ ÷ 5 kW/hộ.

+ Nhà trẻ, mẫu giáo : 0,2 kW/cháu.

+ Công trình thương mại, dịch vụ : 0,03 kW/m² sàn.

+ Chiều sáng cây xanh và cảnh quan : 10kW/ha.

+ Chiều sáng giao thông : 5kW/ha.

- **Cấp nước**

+ Nước sinh hoạt : 100÷120 lít/người.ngày.

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: ≥ 2 lít/m² sàn.ngày.

+ Nước nhà trẻ, mẫu giáo : 100 lít/cháu.ngày.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên : ≥ 3 lít/m².ngày.

+ Nước rửa đường : 2 lít/m².ngày.

+ Nước dự trữ chữa cháy: $q = 20$ l/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/BTNMT (giới hạn A) trước khi thải ra sông, rạch.

- **Rác thải** : 1,0 kg/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 nhà ở: Bao gồm nhà ở biệt thự, nhà ở phố thương mại, nhà ở liên kế, nhà ở tái định cư và nhà ở chung cư cao tầng. Tổng diện tích đất ở là 80.465,5 m².

Nhà phố: Bố trí tại các khu (A1, A3, A4, A5, A6, A7, A9, A10, B3, B4, B5, B6, B7, B8) và một phần khu (8).

+ Tổng diện tích đất : 27.577m².

+ Tổng số lô : 256 lô.

+ 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 01:2021/BXD cho từng lô.

+ Tầng cao xây dựng : 2÷4 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa : 14,75m (so với cos vỉa hè hoàn thiện).

+ Hệ số sử dụng đất tối đa : tối đa 4,0 lần.

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

✚ **Nhà liên kế:** Bố trí tại các khu (A2, A3, A4, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4) và một phần các khu (8, 9, 11, 16, 19, 20, 22, 23).

+ Tổng diện tích đất : 28.140m².

+ Tổng số lô : 258 lô.

+ 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 01:2021/BXD cho từng lô.

+ Tầng cao xây dựng : 2÷4 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa : 14,75m (so với cos vỉa hè hoàn thiện).

+ Hệ số sử dụng đất tối đa : tối đa 4,0 lần.

+ Chỉ giới xây dựng : lùi vào 2,5m chỉ giới đường đỏ (các lô tại vị trí mở rộng đường để quay đầu xe lùi 1,5m); lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.

✚ **Nhà biệt thự song lập:** Bố trí tại khu (B1).

+ Tổng diện tích đất : 5.260m².

+ Tổng số lô : 21 lô.

+ 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 01:2021/BXD cho từng lô.

+ Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa : ≤15,00m (so với cos vỉa hè hoàn thiện).

+ Hệ số sử dụng đất tối đa : tối đa 1,8 lần.

+ Chỉ giới xây dựng : lùi vào 5m chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 3m; lùi bên 2m (chỉ lùi 1 bên), lô góc lùi bên 2,5m so với chỉ giới đường đỏ.

✚ **Nhà tái định cư:** Bố trí tại một phần các khu (8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23), tổng diện tích 27.577m².

+ Nhà ở tái định cư loại 1: quy định về tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị như nhà phố.

+ Nhà ở tái định cư loại 2, loại 3: quy định về tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị như nhà liên kế.

✚ **Nhà ở chung cư:**

- + Tổng diện tích đất : 5.338m².
- + Mật độ xây dựng khu đất : ≤ 60%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 10 tầng.
- + Chiều cao xây dựng tối đa : 45m (so với cos vỉa hè hoàn thiện).
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào ≥ 6m so với chỉ giới đường đỏ ở tất cả các mặt tiếp giáp đường.

b). Các công trình công cộng

☛ Trường mẫu giáo

- + Tổng diện tích đất : 2.849 m².
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng.
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Mật độ cây xanh : ≥ 30%.
- + Khoảng lùi công trình : ≥ 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao xây dựng : ≤ 15m (tính từ cốt lề đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

☛ Thương mại dịch vụ

- + Tổng diện tích đất : 1.071 m².
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng.
- + Mật độ xây dựng : 60%.
- + Mật độ cây xanh : ≥ 10%.
- + Khoảng lùi công trình : ≥ 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao xây dựng : ≤ 22m (tính từ cốt lề đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

☛ Hạ tầng kỹ thuật

- + Tổng diện tích đất : 1.427 m².
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 1 tầng.
- + Mật độ xây dựng : 70%.

☛ Cây xanh – mặt nước

- + Tổng diện tích đất : 20.155 m².
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 1 tầng.
- + Mật độ xây dựng : 5%
- + Khoảng lùi công trình : ≥ 5,0m so với các mặt xung quanh.

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở	: 80.417m ²	(49,90%)
+ Nhà ở TĐC loại 1 (43 lô)	: 5.581m ²	
+ Nhà ở TĐC loại 2 (39 lô)	: 4.093,5m ²	
+ Nhà ở TĐC loại 3 (42 lô)	: 4.428m ²	
+ Nhà ở phố (256 lô)	: 27.577m ²	
+ Nhà ở liên kế (258 lô)	: 28.140m ²	
+ Nhà ở biệt thự đơn lập (21 lô)	: 5.260m ²	
+ Nhà ở chung cư (1 chung cư: 170 căn hộ):	5.338m ²	
- Đất công trình công cộng	: 3.920,0m ²	(2,43%)
+ Đất thương mại dịch vụ	: 1.071m ²	
+ Đất giáo dục (nhà trẻ - mẫu giáo)	: 2.849m ²	
- Đất cây xanh – mặt nước	: 20.155m ²	(12,51%)
+ Đất mặt nước	: 5.846m ²	
+ Đất cây xanh công viên	: 14.309m ²	
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 1.467m ²	(0,91%)
+ Đất trạm xử lý nước thải	: 1.427m ²	
+ Đất trạm điện	: 40m ²	
- Đất giao thông	: 55.185m ²	(34,25%)
+ Đường giao thông	: 53.281m ²	
+ Kè chống sạt lở	: 1.904m ²	
Tổng cộng	: 161.143,5m²	(100%).

3. Quy hoạch phân lô

a) Khu ở thấp tầng: gồm có khu vực A, khu vực B và khu vực tái định cư (659 lô), diện tích 75.079m²

- Khu vực A bố trí 10 khu (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10). Tổng diện tích 25.797,5m² với 226 lô.

+ Nhà phố: 14.350,5m², bố trí 128 lô.

Khu A1: 35 lô. Diện tích tổng cộng: 4.154m².

Khu A3: 17 lô. Diện tích tổng cộng: 1.905,5m².

Khu A4: 20 lô. Diện tích tổng cộng: 2.093m².

Khu A5: 27 lô. Diện tích tổng cộng: 2.956m².

Khu A6: 7 lô. Diện tích tổng cộng: 775m².

Khu A7: 7 lô. Diện tích tổng cộng: 775m².

Khu A9: 10 lô. Diện tích tổng cộng: 1.164m².

Khu A10: 5 lô. Diện tích tổng cộng: 528m².

+ Nhà liên kế: 11.447m², bố trí 98 lô.

Khu A2: 30 lô. Diện tích tổng cộng: 4.143m².

Khu A3: 10 lô. Diện tích tổng cộng: 1.037,5m².

Khu A4: 14 lô. Diện tích tổng cộng: 1.425m².

Khu A6: 17 lô. Diện tích tổng cộng: 1.897m².

Khu A7: 16 lô. Diện tích tổng cộng: 1.742m².

Khu A8: 11 lô. Diện tích tổng cộng: 1.202,5m².

- Khu vực B bố trí 8 khu (B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8). Tổng diện tích 29.462,5m² với 246 lô.

+ Nhà phố: 13.126,0m², bố trí 127 lô.

Khu B3: 28 lô. Diện tích tổng cộng: 2.907m².

Khu B4: 23 lô. Diện tích tổng cộng: 2.551,5m².

Khu B5: 38 lô. Diện tích tổng cộng: 4.088m².

Khu B6: 26 lô. Diện tích tổng cộng: 2.637,5m².

Khu B7: 6 lô. Diện tích tổng cộng: 371m².

Khu B8: 6 lô. Diện tích tổng cộng: 571m².

+ Nhà liên kế: 11.076,5m², bố trí 98 lô.

Khu B1: 36 lô. Diện tích tổng cộng: 3.854m².

Khu B2: 29 lô. Diện tích tổng cộng: 3.643m².

Khu B3: 26 lô. Diện tích tổng cộng: 2.730m².

Khu B4: 7 lô. Diện tích tổng cộng: 849,5m².

+ Nhà biệt thự song lập: 5.260m², bố trí 21 lô.

Khu B1: 21 lô. Diện tích tổng cộng: 5.260m².

- Khu vực tái định cư bố trí 12 khu (8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23). Tổng diện tích 19.819,0m² với 187 lô. Trong đó: 124 lô bố trí tái định cư, còn lại 63 lô thương mại.

Khu 8: 21 lô, diện tích tổng cộng: 2.293m². Trong đó: 16 lô nền tái định cư (1 lô loại 2, 15 lô loại 3) và 5 lô nền thương mại.

Khu 9: 9 lô, diện tích tổng cộng: 1.080m². Trong đó: 8 lô nền tái định cư (4 lô loại 2, 4 lô loại 3) và 1 lô nền thương mại.

Khu 10: 15 lô, diện tích tổng cộng: 1.835m². Trong đó: 14 lô nền tái định cư (loại 1) và 1 lô nền thương mại.

Khu 11: 17 lô, diện tích tổng cộng: 1.971m². Trong đó: 16 lô nền tái định cư (9 lô loại 2, 7 lô loại 3) và 1 lô nền thương mại.

Khu 16: 20 lô, diện tích tổng cộng: 2.124m². Trong đó: 16 lô nền tái định cư (6 lô loại 2, 10 lô loại 3) và 4 lô nền thương mại.

Khu 17: 5 lô, diện tích tổng cộng: 775m². Trong đó: 5 lô nền tái định cư (loại 1).

Khu 18: 11 lô, diện tích tổng cộng: 1.535m². Trong đó: 11 lô nền tái định cư (loại 1).

Khu 19: 20 lô, diện tích tổng cộng: 1.788m². Trong đó: 2 lô nền tái định cư (loại 3) và 18 lô nền thương mại.

Khu 20: 20 lô, diện tích tổng cộng: 1.788m². Trong đó: 7 lô nền tái định cư (6 lô loại 2, 1 lô loại 3) và 13 lô nền thương mại.

Khu 21: 13 lô, diện tích tổng cộng: 1.536m². Trong đó: 13 lô nền tái định cư (loại 1).

Khu 22: 18 lô, diện tích tổng cộng: 1.547m². Trong đó: 11 lô nền tái định cư (9 lô loại 2, 2 lô loại 3) và 7 lô nền thương mại.

Khu 23: 18 lô, diện tích tổng cộng: 1.547m². Trong đó: 5 lô nền tái định cư (4 lô loại 2, 1 lô loại 3) và 13 lô nền thương mại.

b/ Chung cư cao tầng: Khu CC - Diện tích 5.338m² bố trí 170 căn hộ.

V. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền.

- Cao độ xây dựng $H_{xd} \geq +2,5m$ (hệ Hòn Dấu), cao độ san nền $H_{sn} \geq +2,3m$.
- Để giải quyết thoát nước cho các hộ dân ở khu vực lân cận, khi triển khai dự án chủ đầu tư sẽ xây dựng và tôn tạo các tuyến cống thoát nước tiếp giáp với dự án để tránh gây ngập úng khu vực.
- Xây dựng hệ thống kè phù hợp dọc theo rạch Cầu Tràm tiếp giáp dự án chống sạt lở.
- 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: Nước mặt được thu gom bằng các tuyến cống nhánh và hệ thống hố ga đặt trên vỉa hè, dẫn về cống chính của các tuyến đường sau đó xả ra rạch Cầu Tràm và Sông Cần Giuộc.
- Hệ thống thoát nước này được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư để thu nước mặt đường. Dọc các đường quy hoạch sẽ thiết lập hệ thống cống kín có kích thước từ $\text{P}400\text{mm} \div \text{P}1200\text{mm}$.
- Bố trí các hố ga chờ tại các vị trí thuận lợi tiếp giáp dự án nhằm kết nối thoát nước mưa khu vực hiện hữu vào hệ thống thoát nước mưa của dự án để đảm bảo thoát nước cho khu vực giáp ranh.
- Xây dựng hồ điều tiết nhằm tạo cảnh quan, điều hòa vi khí hậu.

2. Giao thông

- Xây dựng mới các tuyến đường nội bộ gắn kết với các trục chính.
- Hệ thống mạng lưới giao thông gồm:

Bảng thông kê đường giao thông trong khu quy hoạch

Tên đường	Khổ đường (m)	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Mặt cắt
Đường D1	3,5/11/3,5	18	468	1-1
Đường D2	3,5/11/3,5	18	180	1-1
Đường D3	3,5/7/3,5	14	113	2-2
Đường D3'	3,5/7/3,5	14	35	6-6
Đường D4	3,5/11/3,5	18	87	1-1
Đường D5	3,5/7/3,5	14	116	2-2
Đường D6	3,5/7/3,5	14	112	2-2
Đường D7	3,5/7/3,5	14	84	2-2
Đường D8	3,5/7/3,5	14	148	2-2
Đường D9	3,5/7/3,5	14	54	2-2
Đường D9'	2/6/2	10	89	4-4
Đường D10	2/6/2	10	152	4-4
Đường D11	3,5/7/3,5	14	133	2-2
Đường D12	3,5/7/3,5	14	194	2-2
Đường D13	3,5/7/3,5	14	294	2-2
Đường N1	3,5/7/3,5	14	200	2-2
Đường N2	3,5/7/2	12,5	179	3-3
Đường N3	2/6/2	10	61	4-4
Đường N4	2/6/2	10	61	4-4
Đường N5	2/6/2	10	159	4-4
Đường N6	3,0/8/3,0	14	88	2-2
Đường N6'	3,5/8/3,0	14,5	57	5-5

Đường N7	2/6/2	10	42	4-4
Đường N8	3,5/7/3,5	14	164	2-2
Đường N9	3,5/7/3,5	14	230	2-2
Đường N10	3,5/7/3,5	14	148	2-2
Đường N11	3,5/7/3,5	14	49	2-2
Đường N12	3,5/7/3,5	14	57	2-2

- Kết cấu áo đường: bê tông nhựa nóng hoặc bê tông xi măng
- Vía hè lát gạch hoặc ốp đá Granit 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 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 theo đường QL.50 và đường Nguyễn Thái Bình vào khu quy hoạch.

b) Nhu cầu sử dụng điện: Tổng nhu cầu công suất 2.720KVA

c) Mạng lưới

- Trạm phân phối 22/0,4kV: Do đặc điểm của công trình là cấp điện cho khu dân cư nên ưu tiên chọn hình thức trạm là trạm phòng, trạm hợp bộ, trạm đơn thân hoặc bố trí bên trong các công trình đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Các vị trí đầu nối trạm thể hiện trên bản vẽ quy hoạch cấp điện.

- Tuyến trung thế: Để thực hiện theo quy hoạch chung với mạng điện khu vực và đồng thời phù hợp với vẻ mỹ quan là khu đô thị, hệ thống lưới điện được thiết kế ngầm. Từ điểm đầu nối trên trục đường Nguyễn Thái Bình (điểm đầu nối phải được sự thỏa thuận của điện lực địa phương), sử dụng giải pháp mạng trung thế 22kv đi ngầm đến điểm đặt trạm biến áp khu vực.

- Tuyến hạ thế: Xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối trên phân phối điện đến các phụ tải tiêu thụ, 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. Chiều dài tuyến 22kV ngầm xây mới khoảng 0,95 km.

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 sử dụng đèn LED có công suất từ 100W-200W, trụ bát giác STK hình côn, tùy theo từng loại đường trong khu vực quy hoạch mà bố trí cho phù hợp đảm bảo mỹ quan.

4. Cấp nước

a) *Nguồn nước*: Hệ thống cấp nước chung khu vực, ưu tiên sử dụng nguồn nước mặt phục vụ khu quy hoạch.

b) Nhu cầu dùng nước

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: $558\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Nước dự trữ phòng cháy: 72m^3 , với việc chữa cháy cho 1 đám cháy đồng thời xảy ra trong 1 giờ, với lưu lượng 20 lít/s.

c) Mạng lưới

- Sử dụng ống HDPE cho các đường ống cấp nước có đường kính $\text{Ø}100 \div \text{Ø}200$.
- Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế hoàn chỉnh cho việc tiếp nhận nguồn nước máy.
- Các trụ chữa cháy được bố trí trên các tuyến ống cấp nước từ D100mm, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy từ 120m ÷ 150m.

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

a) Xử lý nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.
- Lưu lượng nước thải được tính toán bằng 80% lưu lượng cấp nước 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 tại phía Đông của khu dân cư, xử lý đạt yêu cầu Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nước thải sinh hoạt – mức A.
- Cống thoát nước thải được thiết kế dọc theo các tuyến đường có bố trí công trình ở, công trình công cộng. Cống thoát nước thải sử dụng loại cống tròn đường kính D300, vật liệu cống là uPVC.
- 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

- Chất thải rắn: $1\text{kg}/\text{người}/\text{ngày.đêm}$;
- Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng: $3.320\text{ kg}/\text{ngày}$.
- 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 tập trung của tỉnh.

6. Thông tin liên lạc

a) **Nguồn:** Từ nguồn cấp của thị trấn Cần Giuộc.

b) **Nhu cầu:** Tổng nhu cầu 841 thuê bao.

c) **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. 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 như: lộc vừng, chuông vàng, sao, liêm, long não.....

- 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. Quyết định này thay thế Quyết định số 13701/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Mới, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Điều 3. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Mới, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Điều 4. Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Châu 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 hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND thị trấn Cần Giuộc, 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 thị trấn Cần Giuộc 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, UBND thị trấn phối hợp với Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Châu 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 5. 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 thị trấn Cần Giuộc, Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Châu 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 5;
- NCUB;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Đức

