

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Hai Thành L.A 163ha xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hai Thành L.A**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD;

Căn cứ Văn bản số 3674/UBND-KT ngày 12/10/2012 của UBND tỉnh Long An về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 2786/UBND-KT ngày 31/7/2013 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh ranh đất dự án Khu dân cư của Công ty Cp Bất động sản Tân Vạn Hưng;

Căn cứ Văn bản số 694/UBND-KT ngày 27/02/2015 của UBND tỉnh Long An về việc liên danh thực hiện dự án khu dân cư, diện tích 163ha tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc;

Căn cứ Văn bản số 3401/UBND-KT ngày 02/8/2017 về việc Công ty TNHH Hai Thành L.A chuyển mục đích đầu tư từ KCN sang khu dân cư.

Xét đề nghị của Công ty TNHH Hai Thành L.A tại Tờ Trình số 12/TTHTL.A-2018 ngày 28/9/2018 và Tờ trình số 1270/TTr-KTHT ngày 05/10/2018 về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hai Thành L.A xã Long 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 Hai Thành L.A 163ha tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Công ty TNHH Hai Thành L.A làm chủ đầu tư với các nội dung sau:

* **Tên đồ án quy hoạch:** Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hai Thành L.A 163ha tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- * **Tên dự án:** Khu dân cư Hai Thành L.A 163ha.
- * **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- * **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Hai Thành L.A.
- * **Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lộc Thành.

A. Nội dung đồ án:

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Tứ cận khu đất quy hoạch được xác định như sau:

Phía Bắc : giáp Khu công nghiệp Long Hậu 3.

Phía Nam : giáp sông Rạch Dừa.

Phía Đông : giáp đường Tân Tập-Long Hậu.

Phía Tây : Khu tái định cư của Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Hòa Thuận Phát và Khu dân cư, tái định cư Thái Sơn

Quy mô : 163,164 ha.

II. Tính chất của khu quy hoạch: Khu dân cư xây dựng mới sử dụng cho việc khai thác kinh doanh; một phần phục vụ tái định cư tại chỗ cho các hộ dân có đất bị thu hồi trong khu vực dự án.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

- **Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch: 26.500 người.**

a) Chỉ tiêu sử dụng đất: gồm đất ở; đất công trình dịch vụ công cộng; đất cây xanh sử dụng công cộng, đất giao thông.

- + Đất ở : 26,23 m²/người (nhà biệt thự, nhà ở liên).
- + Đất công trình dịch vụ công cộng : 4,96 m²/người.
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng : 7,8 m²/người.
- + Đất giao thông : 19,12 m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- **Cấp điện**

- + Nhà : 3kW/hộ.
- + Công trình thương mại, dịch vụ : 0,03kW/m² sàn.
- + Công trình giáo dục : 0,2kW/cháu.
- + Công trình kỹ thuật : 50kW/ha.
- + Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan : 10kW/ha.
- + Chiếu sáng giao thông : 5kW/ha.

- **Cấp nước:**

- + Nước cấp sinh hoạt : qsh = 120 l/người ngày.
- + Khách vắng lai ($\geq 10\%$ qsh) : qk = 12 l/người ngày.
- + Nước cấp dịch vụ công cộng : qcc = 08 l/m²/sàn. ngày
- + Nước cấp tưới cây : qt = 05 l/m²/sàn. ngày.
- + Nước trường tiểu học : tối thiểu 20 lít/học sinh-ngày.
- + Nước trường tiểu học : tối thiểu 20 lít/học sinh-ngày.
- + Nước trường mẫu giáo : 100 lít/học sinh-ngày.
- + Nước tưới vườn hoa, công viên : 5 lít/m²-ngày.

- Nước thải:

- + Nước thải: Lấy bằng 80% lượng nước cấp cho sinh hoạt và dịch vụ công cộng.
- **Rác thải:** 1 kg/người.ngày.
- **Thông tin liên lạc:** 35 thuê bao/100 dân.

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 biệt thự , nhà liên kế

± Nhà liên kế: Bố trí tại các lô A(1-9), A(14-30), B(1-22), B(28-30), C(1-34).

- + Tổng số căn : 5.872 căn.
- + Cao độ nền xây dựng : +0,3m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
- + Mật độ xây dựng tối đa : 90% (mật độ xây dựng của từng lô áp dụng theo quy chuẩn).
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 04 tầng (tầng trệt cao 3,8m; tầng 1 cao 3,4m, tầng 2 cao 3,4m, tầng 3 cao 3,0m).
- + Khoảng lùi xây dựng : lùi trước tối thiểu 2,0m so với chỉ giới đường đỏ, lùi sau tối thiểu 1,0m (đảm bảo tuân thủ theo mật độ xây dựng đối với từng lô).
- + Chiều cao xây dựng tối đa : +17m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,6 lần.
- + **Nhà ở biệt thự:** Bố trí tại các lô A(10-13), B(23-27), B(31-40), C(35-37).
- + Tổng số căn : 762 căn.
- + Cao độ nền xây dựng : +0,5m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
- + Mật độ xây dựng tối đa : 90% (mật độ xây dựng của từng lô áp dụng theo quy chuẩn).
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 04 tầng (tầng trệt cao 3,8m; tầng 1 cao 3,4m, tầng 2 cao 3,4m, tầng 3 cao 3,0m).

+ Khoảng lùi xây dựng : lùi trước 2m so với chỉ giới đường đỏ, lùi sau 1,0m (đảm bảo tuân thủ theo mật độ xây dựng đối với từng lô).

+ Chiều cao xây dựng tối đa : +17m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

+ Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,6 lần.

b) Các công trình công cộng

✚ **Công trình chợ:** Diện tích 8.045,4 m².

+ Tầng cao xây dựng : 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng : 40%.

+ Hệ số sử dụng : 1,2 lần.

+ Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0m so với các mặt xung quanh.

+ Chiều cao xây dựng : ≤ 20m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

✚ **Trường mầm non:** Diện tích 22.967,9 m².

+ Tầng cao xây dựng : 2 tầng.

+ Mật độ xây dựng : 40%.

+ Hệ số sử dụng : 0,8.

+ Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0m so với các mặt xung quanh.

+ Chiều cao xây dựng : ≤ 11m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

✚ **Công trình trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông:** Trường tiểu học diện tích 26.015,84 m²; Trường trung học cơ sở diện tích 24.582,73 m²; Trường trung học phổ thông diện tích 20.473,9 m².

+ Tầng cao xây dựng : 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng : 40%.

+ Hệ số sử dụng : 1,2 lần.

+ Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0m so với các mặt xung quanh.

+ Chiều cao xây dựng : ≤ 16 m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

✚ **Công trình y tế:** Diện tích 13.446,49 m².

+ Tầng cao xây dựng : 2 tầng.

+ Mật độ xây dựng : 40%.

+ Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu : 30%.

+ Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần.

- + Khoảng lùi công trình : $\geq 6,0\text{m}$ so với các mặt xung quanh.
- + Chiều cao xây dựng : $\leq 11\text{m}$ (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

⚡ **Công trình thể dục thể thao:** Diện tích 15.971 m^2 .

- + Tầng cao xây dựng : 1÷2 tầng.
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,8 lần.
- + Khoảng lùi công trình : $\geq 6,0\text{m}$ so với các mặt xung quanh và không vi phạm hành lang an toàn lưới điện.
- + Chiều cao xây dựng : $\leq 11\text{m}$ (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

c) Cây xanh sử dụng công cộng

- + Mật độ xây dựng : 5%.
- + Tầng cao : ≤ 1 tầng;
- + Khoảng lùi công trình : $\geq 6,0\text{m}$ so với các mặt xung quanh;
- + Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần.

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật

- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao : ≤ 1 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất : 0,4 lần

2. Quy hoạch sử dụng đất

⚡ Đất đơn vị ở	: 1.540.111,60 m ²	(94,39%)
- Đất ở (6641 lô)	: 695.091,03 m ²	(42,60%)
+ Đất nhà ở liên kế (5.872 lô)	: 517.925,22 m ²	
+ Đất nhà ở biệt thự (762 lô)	: 177.165,81 m ²	
- Đất công trình công cộng	: 131.503,26 m ²	(8,06%)
+ Đất chợ	: 8.045,4 m ²	
+ Đất y tế	: 13.446,49 m ²	
+ Đất giáo dục	: 94.040,37 m ²	
+ Đất TDTT	: 15.971,0 m ²	
- Đất cây xanh trong đơn vị ở	: 206.812,8 m ²	(12,68%)
- Đất giao thông	: 506.704,51 m ²	(31,05%)
⚡ Đất ngoài đơn vị ở	: 91.531,40 m ²	(5,61%)

- Kênh rạch	: 85.480,00m ²	
- Đất trạm XLNT	: 6.051,40m ²	
Tổng cộng	: 1.631.643 m²	(100%)

3. Quy hoạch phân lô

Đất xây dựng nhà ở: bao gồm:

a) Nhà ở liên kế: Bố trí 5.872 căn.

- Lô A1: 131 căn. Diện tích tổng cộng: 10.155,34 m².
- Lô A2: 129 căn. Diện tích tổng cộng: 10.631,9 m².
- Lô A3: 127 căn. Diện tích tổng cộng: 10.435,5 m².
- Lô A4: 112 căn. Diện tích tổng cộng: 9.658,8 m².
- Lô A5: 101 căn. Diện tích tổng cộng: 7.701,14 m².
- Lô A6: 91 căn. Diện tích tổng cộng: 7.542,2 m².
- Lô A7: 83 căn. Diện tích tổng cộng: 6.851,2 m².
- Lô A8: 60 căn. Diện tích tổng cộng: 6.253,0 m².
- Lô A9: 58 căn. Diện tích tổng cộng: 4.804,3 m².
- Lô A14: 40 căn. Diện tích tổng cộng: 4.240,9 m².
- Lô A15: 73 căn. Diện tích tổng cộng: 5.985,3 m².
- Lô A16: 67 căn. Diện tích tổng cộng: 5.575,3 m².
- Lô A17: 32 căn. Diện tích tổng cộng: 2.679,4 m².
- Lô A18: 10 căn. Diện tích tổng cộng: 1.653,3 m².
- Lô A19: 17 căn. Diện tích tổng cộng: 2.728,4 m².
- Lô A20: 49 căn. Diện tích tổng cộng: 5.051,0 m².
- Lô A21: 50 căn. Diện tích tổng cộng: 5.060,2 m².
- Lô A22: 58 căn. Diện tích tổng cộng: 5.888,9 m².
- Lô A23: 44 căn. Diện tích tổng cộng: 3.584,0 m².
- Lô A24: 42 căn. Diện tích tổng cộng: 3.424,0 m².
- Lô A25: 42 căn. Diện tích tổng cộng: 3.424,0 m².
- Lô A26: 53 căn. Diện tích tổng cộng: 4.304,0 m².
- Lô A27: 62 căn. Diện tích tổng cộng: 5.024,0 m².
- Lô A28: 52 căn. Diện tích tổng cộng: 4.224,0 m².
- Lô A29: 48 căn. Diện tích tổng cộng: 3.904,0 m².
- Lô A30: 24 căn. Diện tích tổng cộng: 2.438,2 m².
- Lô B1: 94 căn. Diện tích tổng cộng: 7.359,3 m².
- Lô B2: 48 căn. Diện tích tổng cộng: 3.922,0 m².

- **Lô B3:** 41 căn. Diện tích tổng cộng: 3.545,7 m².
- **Lô B4:** 99 căn. Diện tích tổng cộng: 8.158,1 m².
- **Lô B5:** 34 căn. Diện tích tổng cộng: 2.939,0 m².
- **Lô B6:** 34 căn. Diện tích tổng cộng: 2.939,0 m².
- **Lô B7:** 34 căn. Diện tích tổng cộng: 2.939,0 m².
- **Lô B8:** 116 căn. Diện tích tổng cộng: 9.566,1 m².
- **Lô B9:** 116 căn. Diện tích tổng cộng: 9.566,1 m².
- **Lô B10:** 116 căn. Diện tích tổng cộng: 9.566,1 m².
- **Lô B11:** 116 căn. Diện tích tổng cộng: 9.566,1 m².
- **Lô B12:** 116 căn. Diện tích tổng cộng: 9.566,1 m².
- **Lô B13:** 116 căn. Diện tích tổng cộng: 9.566,1 m².
- **Lô B14:** 116 căn. Diện tích tổng cộng: 9.566,1 m².
- **Lô B15:** 116 căn. Diện tích tổng cộng: 9.566,1 m².
- **Lô B16:** 116 căn. Diện tích tổng cộng: 9.566,1 m².
- **Lô B17:** 116 căn. Diện tích tổng cộng: 9.566,1 m².
- **Lô B18:** 117 căn. Diện tích tổng cộng: 12.356,8 m².
- **Lô B19:** 98 căn. Diện tích tổng cộng: 8.049,77 m².
- **Lô B20:** 98 căn. Diện tích tổng cộng: 7.956,71 m².
- **Lô B21:** 98 căn. Diện tích tổng cộng: 7.956,71 m².
- **Lô B22:** 89 căn. Diện tích tổng cộng: 9.214,68 m².
- **Lô B28:** 21 căn. Diện tích tổng cộng: 3.215,58 m².
- **Lô B29:** 56 căn. Diện tích tổng cộng: 5.747,4 m².
- **Lô B30:** 72 căn. Diện tích tổng cộng: 7.264,0 m².
- **Lô C1:** 144 căn. Diện tích tổng cộng: 13.269,03 m².
- **Lô C2:** 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.331,2 m².
- **Lô C3:** 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680 m².
- **Lô C4:** 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680 m².
- **Lô C5:** 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680 m².
- **Lô C6:** 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680 m².
- **Lô C7:** 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680 m².
- **Lô C8:** 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680 m².
- **Lô C9:** 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680 m².
- **Lô C10:** 41 căn. Diện tích tổng cộng: 3.517,1 m².
- **Lô C11:** 24 căn. Diện tích tổng cộng: 2.022,0 m².

- Lô C12: 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680 m².
- Lô C13: 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680 m².
- Lô C14: 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680 m².
- Lô C15: 44 căn. Diện tích tổng cộng: 4.077,5 m².
- Lô C16: 89 căn. Diện tích tổng cộng: 9.549,81 m².
- Lô C17: 98 căn. Diện tích tổng cộng: 8.076,1 m².
- Lô C18: 98 căn. Diện tích tổng cộng: 8.076,1m².
- Lô C19: 85 căn. Diện tích tổng cộng: 8.244,3 m².
- Lô C20: 67 căn. Diện tích tổng cộng: 8.359,26 m².
- Lô C21: 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680,0 m².
- Lô C22: 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680,0 m².
- Lô C23: 43 căn. Diện tích tổng cộng: 3.680,0 m².
- Lô C24: 45 căn. Diện tích tổng cộng: 4.881,4 m².
- Lô C25: 97 căn. Diện tích tổng cộng: 8.044,2 m².
- Lô C26: 97 căn. Diện tích tổng cộng: 8.044,2 m².
- Lô C27: 97 căn. Diện tích tổng cộng: 8.044,2 m².
- Lô C28: 99 căn. Diện tích tổng cộng: 10.658,6 m².
- Lô C29: 24 căn. Diện tích tổng cộng: 2.130,4 m².
- Lô C30: 24 căn. Diện tích tổng cộng: 2.130,4 m².
- Lô C31: 24 căn. Diện tích tổng cộng: 2.130,4 m².
- Lô C32: 24 căn. Diện tích tổng cộng: 2.830,4 m².
- Lô C33: 69 căn. Diện tích tổng cộng: 6.957,85 m².
- Lô C34: 132 căn. Diện tích tổng cộng: 13.264,1 m².

b) Nhà ở biệt thự: Bố trí 762 căn.

- Lô A10: 12 căn. Diện tích tổng cộng: 3.212 m².
- Lô A11: 97 căn. Diện tích tổng cộng: 20.060,6 m².
- Lô A12: 83 căn. Diện tích tổng cộng: 17.568,7 m².
- Lô A13: 72 căn. Diện tích tổng cộng: 14.984,6 m².
- Lô B23: 44 căn. Diện tích tổng cộng: 9.833,0 m².
- Lô B24: 32 căn. Diện tích tổng cộng: 7.361,3 m².
- Lô B25: 36 căn. Diện tích tổng cộng: 8.155,34 m².
- Lô B26: 48 căn. Diện tích tổng cộng: 10.878,78 m².
- Lô B27: 25 căn. Diện tích tổng cộng: 5.439,67 m².
- Lô B31: 28 căn. Diện tích tổng cộng: 7.358 m².

- Lô B32: 28 căn. Diện tích tổng cộng: 7.358 m².
- Lô B33: 28 căn. Diện tích tổng cộng: 7.358 m².
- Lô B34: 28 căn. Diện tích tổng cộng: 7.358 m².
- Lô B35: 12 căn. Diện tích tổng cộng: 2.804,14 m².
- Lô B36: 08 căn. Diện tích tổng cộng: 2.015,55 m².
- Lô B37: 17 căn. Diện tích tổng cộng: 4.064,0 m².
- Lô B38: 22 căn. Diện tích tổng cộng: 5.264,0 m².
- Lô B39: 28 căn. Diện tích tổng cộng: 6.699,56 m².
- Lô B40: 32 căn. Diện tích tổng cộng: 7.779,1 m².
- Lô C35: 12 căn. Diện tích tổng cộng: 2.582,56 m².
- Lô C36: 44 căn. Diện tích tổng cộng: 11.873,14 m².
- Lô C37: 26 căn. Diện tích tổng cộng: 7.157,77 m².

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 $H \geq 2,30$ m (hệ Hòn Dấu), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.
- Xây dựng hệ thống đê kè dọc các tuyến sông - rạch nhằm chống sạt lở đất.
- Hướng đồ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh và thấp dần về phía các sông rạch.
- Cao độ thiết kế đường đảm bảo điều kiện tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.
- Nguồn đất đắp: Cát san lấp được vận chuyển bằng đường bộ hoặc bơm đến khu quy hoạch.

b) Thoát nước mưa

- Tổ chức hệ thống thoát riêng cho nước thải và nước mặt.
- Hướng thoát nước: về phía các con rạch hiện hữu trong dự án.
- Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Cống thoát nước sử dụng loại cống tròn BTCT D400 đến D1500.

2. Giao thông

✚ Giao thông đối ngoại

- Phía Đông dự án tiếp cận trục đường Tân Tập – Long Hậu có lộ giới 80m, thuận tiện kết nối đi ra đường Lộ ấp 3 và đi thành phố Hồ Chí Minh.

✚ Giao thông đối nội

- Đầu tư xây dựng mạng lưới đường nội bộ cho khu vực dự án đảm bảo giải quyết nhu cầu kết nối giao thông trong khu vực.

- Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp quy chuẩn xây dựng tạo cảm giác an toàn và êm thuận khi qua giao lộ.

- Mặt đường được thiết kế bê tông nhựa nhằm thoát nước mặt một cách nhanh nhất, tránh gây mất vệ sinh môi trường vào mùa nắng cũng như mùa mưa.

Bảng thống kê chi tiết hệ thống giao thông

Stt	Tên đường	Lộ giới	Chiều dài	Mặt cắt ngang				
				Mặt cắt	Vĩa hè		Lòng đường	
					Trái	Phải	Trái	Phải
m	m	m	m	m	m	m	m	
1	ĐƯỜNG ÁP 1	40	1.364	1-1	6	6	11	11
2	ĐƯỜNG N1	22	1.359,50	2-2	6	0	13	0
3	ĐƯỜNG N2	12	134	5-5	3	3	3	3
4	ĐƯỜNG N3	12	134	5-5	3	3	3	3
5	ĐƯỜNG N4	12	134	5-5	3	3	3	3
6	ĐƯỜNG N5	12	134	5-5	3	3	3	3
7	ĐƯỜNG N6	12	134	5-5	3	3	3	3
8	ĐƯỜNG N7	12	134	5-5	3	3	3	3
9	ĐƯỜNG N8	12	134	5-5	3	3	3	3
10	ĐƯỜNG N9	12	134	5-5	3	3	3	3
11	ĐƯỜNG N10	16	190	4-4	4	4	4	4
12	ĐƯỜNG N11	12	134	5-5	3	3	3	3
13	ĐƯỜNG N12	12	404	5-5	3	3	3	3
14	ĐƯỜNG N13	12	404	5-5	3	3	3	3
15	ĐƯỜNG N14	12	404	5-5	3	3	3	3
16	ĐƯỜNG N15	12	474	5-5	3	3	3	3
17	ĐƯỜNG N16	16	923	4-4	4	4	4	4
18	ĐƯỜNG N17	12	484	5-5	3	3	3	3
19	ĐƯỜNG N18	12	484	5-5	3	3	3	3
20	ĐƯỜNG N19	12	484	5-5	3	3	3	3
21	ĐƯỜNG N20	12	555	5-5	3	3	3	3
22	ĐƯỜNG N21	12	313	5-5	3	3	3	3
23	ĐƯỜNG N22	12	557	5-5	3	3	3	3
24	ĐƯỜNG N22A	12	46	5-5	3	3	3	3
25	ĐƯỜNG N23	12	269	5-5	3	3	3	3
26	ĐƯỜNG N24	12	274	5-5	3	3	3	3
27	ĐƯỜNG N25	12	426	5-5	3	3	3	3
28	ĐƯỜNG N26	12	426	5-5	3	3	3	3
29	ĐƯỜNG N27	12	426	5-5	3	3	3	3
30	ĐƯỜNG N28	16	651	4-4	4	4	4	4

31	ĐƯỜNG N29	12	320	5-5	3	3	3	3
32	ĐƯỜNG N30	12	320	5-5	3	3	3	3
33	ĐƯỜNG N31	12	320	5-5	3	3	3	3
34	ĐƯỜNG N32	12	320	5-5	3	3	3	3
35	ĐƯỜNG N33	12	320	5-5	3	3	3	3
36	ĐƯỜNG N34	12	320	5-5	3	3	3	3
37	ĐƯỜNG N35	12	320	5-5	3	3	3	3
38	ĐƯỜNG N36	16	321	4-4	4	4	4	4
39	ĐƯỜNG N37	12	270	5-5	3	3	3	3
40	ĐƯỜNG N38	12	270	5-5	3	3	3	3
41	ĐƯỜNG N39	12	270	5-5	3	3	3	3
42	ĐƯỜNG N39A	12	144	5-5	3	3	3	3
43	ĐƯỜNG N40	12	443	5-5	3	3	3	3
44	ĐƯỜNG N41	12	409	5-5	3	3	3	3
45	ĐƯỜNG N42	12	369	5-5	3	3	3	3
46	ĐƯỜNG N43	12	347	5-5	3	3	3	3
47	ĐƯỜNG N44	12	319	5-5	3	3	3	3
48	ĐƯỜNG N45	12	624	5-5	3	3	3	3
49	ĐƯỜNG N46	12	597	5-5	3	3	3	3
50	ĐƯỜNG N47	16	572	4-4	4	4	4	4
51	ĐƯỜNG N48	12	289	5-5	3	3	3	3
52	ĐƯỜNG N49	12	97,5	5-5	3	3	3	3
53	ĐƯỜNG N50	20	410,5	3-3	4	4	6	6
54	ĐƯỜNG N51	12	171	5-5	3	3	3	3
55	ĐƯỜNG N52	12	192	5-5	3	3	3	3
56	ĐƯỜNG N53	12	149	5-5	3	3	3	3
57	ĐƯỜNG N54	12	142,3	5-5	3	3	3	3
58	ĐƯỜNG N55	12	122	5-5	3	3	3	3
59	ĐƯỜNG N56	12	119	5-5	3	3	3	3
60	ĐƯỜNG N57	12	134	5-5	3	3	3	3
61	ĐƯỜNG N58	12	166	5-5	3	3	3	3
62	ĐƯỜNG N59	12	165	5-5	3	3	3	3
63	ĐƯỜNG N60	12	143	5-5	3	3	3	3
64	ĐƯỜNG N61	12	132	5-5	3	3	3	3
65	ĐƯỜNG D1	15	920	6-6	0	6	0	9
66	ĐƯỜNG D2	12	657	5-5	3	3	3	3
67	ĐƯỜNG D3	12	78	5-5	3	3	3	3
68	ĐƯỜNG D4	12	202	5-5	3	3	3	3
69	ĐƯỜNG D5	16	410	4-4	4	4	4	4

70	ĐƯỜNG D6	16	563	4-4	4	4	4	4
71	ĐƯỜNG D7	12	380	5-5	3	3	3	3
72	ĐƯỜNG D8	12	202	5-5	3	3	3	3
73	ĐƯỜNG D9	12	227	5-5	3	3	3	3
74	ĐƯỜNG D10	12	234	5-5	3	3	3	3
75	ĐƯỜNG D11	12	134	5-5	3	3	3	3
76	ĐƯỜNG D12	12	140	5-5	3	3	3	3
77	ĐƯỜNG D13	16	807	4-4	4	4	4	4
78	ĐƯỜNG D14	12	118	5-5	3	3	3	3
79	ĐƯỜNG D15	16	672	4-4	4	4	4	4
80	ĐƯỜNG D16	16	597	4-4	4	4	4	4
81	ĐƯỜNG D17	12	300,5	5-5	3	3	3	3
82	ĐƯỜNG D18	12	70	5-5	3	3	3	3
83	ĐƯỜNG D19	16	314	4-4	4	4	4	4
84	ĐƯỜNG D20	16	173	4-4	4	4	4	4
85	ĐƯỜNG D21	16	161	4-4	4	4	4	4
86	ĐƯỜNG D22	16	166	4-4	4	4	4	4
87	ĐƯỜNG D23	12	1.377,00	7-7	3	0	4,5	4,5
88	ĐƯỜNG D24	12	201	5-5	3	3	3	3
89	ĐƯỜNG D25	12	214	5-5	3	3	3	3
90	ĐƯỜNG D26	16	228	4-4	4	4	4	4
91	ĐƯỜNG C1	16	445	4-4	4	4	4	4
92	ĐƯỜNG C2	12	618	5-5	3	3	3	3
93	ĐƯỜNG C3	12	777	5-5	3	3	3	3
94	ĐƯỜNG C4	12	194	5-5	3	3	3	3
95	ĐƯỜNG C5	12	460	5-5	3	3	3	3
96	ĐƯỜNG C6	12	540	5-5	3	3	3	3
97	ĐƯỜNG C7	12	619	5-5	3	3	3	3
98	ĐƯỜNG C8	16	701	4-4	4	4	4	4

⚡ Các yếu tố kỹ thuật

- Quy hoạch giao thông khu quy hoạch đạt những chỉ tiêu kỹ thuật chính như sau:

CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH		
- Diện tích xây dựng toàn khu quy hoạch là:	1.631.643,00	m ²
- Diện tích giao thông toàn khu là:	506.704,51	m ²
- Tỷ lệ đất giao thông:	31,05	%
- Tổng chiều dài mạng lưới đường giao thông:	35.650,3	m
- Mật độ mạng lưới đường:	21,85	km/km ²

- Các yếu tố kỹ thuật khác:

- + Vạt góc 4m x 4m tại các giao lộ theo quy chuẩn hiện hành.
- + Bán kính bó vỉa tại các giao lộ đường nội bộ trong khu quy hoạch $\geq 8m$.
- + Độ dốc ngang mặt đường hai mái: $i = 2\%$.
- + Độ dốc dọc đường: $i = 4\% - 5\%$ đảm bảo thoát nước dọc tránh ú đọng.
- + Mặt đường cấp cao A1. Kết cấu mặt đường đảm bảo mô đun đàn hồi Eyc $\geq 120Mpa$; mặt đường bê tông nhựa trên nền cấp phối đá dăm, dưới có lót vải địa kỹ thuật.
- + Vía hè lát gạch con sêu kết hợp trồng cây xanh.

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

a) **Nguồn điện:** Nguồn cấp điện cho khu vực là tuyến đường dây trung thế 22kV dọc đường ĐT.826D và ĐH. Áp 1 từ trạm 110kV/22kV Long Hậu.

b) **Nhu cầu sử dụng điện:** Tổng nhu cầu công suất khoảng 19.000kW.

c) Mạng lưới

- Các trạm biến áp được thiết kế là trạm phòng hoặc trạm biến áp hợp bộ nhằm đảm bảo an toàn cung cấp điện và đạt tính thẩm mỹ cho dự án. Với công suất dự kiến như trên sẽ thiết kế 20 trạm phòng đôi.

- Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV với tổng chiều dài 989m đầu nối 20 trạm biến áp phân phối trên vào lưới điện khu vực theo dạng lưới kín vận hành hở; sử dụng cáp ngầm cách điện Cu/XLPE/Sehh/DSTA/3x120mm² và cáp ngầm Cu/XLPE/Sehh/DSTA/3x95mm². Đối với tuyến đường dây băng qua đường, bố trí ống lồng BTCT đảm bảo được tải trọng tác động.

- Xây dựng mới lưới điện hạ thế ngầm với tổng chiều dài 103.416m đầu nối từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp đến các tủ hạ thế khu vực và cấp nguồn cho các hộ 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. Các phụ tải được lấy điện ở các tủ phân phối thứ cấp gần nhất, việc phân tải theo thực tế sử dụng.

- 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 cao áp sodium 2 cấp công suất 150/100w ánh sáng vàng cam; trụ sắt tráng kẽm cao trung bình từ 6m đến 10m, khoảng cách trụ trung bình từ 30÷35m tùy thuộc vào bề rộng mặt đường.

4. Cấp nước

a) **Nguồn nước:** Sử dụng nguồn nước cấp của Công Ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè trên ĐT.826C.

b) **Nhu cầu dùng nước:** Tổng lưu lượng ngày dùng nước max khi có cháy: $Q_{max} = 8.456 m^3/ngày$.

c) Mạng lưới

- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là 120m/1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Các tuyến ống được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường. Sử dụng ống HDPE đường kính ống $\varnothing 125 \div \varnothing 350$; độ sâu chôn ống bảo vệ $\geq 0,5m$.

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

✚ Xử lý nước thải

- Hệ thống công thoát nước thải được lựa chọn theo kiểu riêng hoàn toàn.

- 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 2: nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải nằm ở phía Tây Nam ngoài ranh dự án, trạm xử lý nước thải sẽ xử lý nước thải đạt cột A QCVN 14-2008, qua hồ kiểm soát sau đó thoát ra hệ thống kênh rạch tự nhiên.

- 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÷D600, vật liệu bê tông cốt thép hoặc chịu lực và không thấm; 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.

✚ Xử lý rác

- Tổng lượng rác thải: 26,5 tấn/ngày (1kg/người.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:** Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống cáp ngầm từ Bưu điện xã Long Hậu về phục vụ dự án.

- **Nhu cầu:** Khoảng 7.305 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 thâm cỏ trang trí tại công viên, dãy phân cách,... Cây xanh lầy 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:

- Thành lập Ban quản lý môi trường dự án, thực hiện chức năng thanh tra và 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.

- 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.

- Phun nước tại các điểm đổ vật liệu để tránh bụi.

- Có bộ phận công nhân thường xuyên quét dọn mặt bằng.

- Đối với xe chuyên chở vật liệu, phải có biện pháp che phủ, tránh để vật liệu rơi vãi, tránh chở vật liệu rời quá đầy.

- Lựa chọn các loại vật liệu phù hợp giảm ảnh hưởng đến thảm thực vật.

- Khi tiến hành san lấp, cần có biện pháp san gạt phù hợp tránh các tác động mạnh đến môi trường.

- Lựa chọn thời điểm thi công chính vào những tháng ít mưa, gió,....

✚ 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 và quản lý thực hiện chặt chẽ.

Điều 2. Công ty TNHH Hai Thành L.A 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 cấm mốc giới và phối hợp với UBND xã Long Hậu, UBND huyện Cần Giuộc tổ chức triển khai cấm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án theo quy định. Hồ sơ cấm 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 Hậu để tổ chức bảo vệ cột mốc.

- 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 Hai Thành L.A công bố quy hoạch và tiến độ dự án theo đúng quy định.

- Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn dự thảo quy định xây dựng trong khu quy hoạch, trình UBND huyện Cần Giuộc phê duyệt để làm cơ sở quản lý thực hiện quy hoạch.

- Chủ đầu tư phải 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, Công ty TNHH Hai Thành L.A 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, KT&HT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Thanh