

Số: /QĐ-UBND

Thủ Thừa, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà vườn Thủ Thừa 2, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA

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

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

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 15/8/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 3004/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh Long An chấp thuận cho Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa IDICO-CONAC đầu tư dự án: Mở rộng khu dân cư thị trấn Thủ Thừa gắn với việc đầu tư đường phía bắc thị trấn Thủ Thừa;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3751/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND tỉnh Long An chấp thuận cho Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa IDICO-CONAC điều chỉnh tên dự án thành Khu nhà vườn Thủ Thừa 2;

Căn cứ Công văn số 2326/SXD-QHKT ngày 23/6/2020 của Sở Xây dựng Long An về việc có ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà vườn Thủ Thừa 2, thị trấn Thủ Thừa;

Căn cứ Công văn số 2780/SXD-QHKT ngày 23/7/2020 của Sở Xây dựng Long An về việc có ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà vườn Thủ Thừa 2, thị trấn Thủ Thừa (lần 2);

Xét Tờ trình số 162/TTr-ĐTKDPC ngày 24/7/2020 của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa IDICO-CONAC và Báo cáo kết quả

thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà vườn Thủ Thừa 2, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An số 325/KT&HT-TĐQH ngày 27/7/2020 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà vườn Thủ Thừa 2, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An với nội dung như sau:

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

* **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa IDICO-CONAC.

* **Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa.

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

Khu đất quy hoạch thuộc khu phố 11, Thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp đất quy hoạch Khu nhà vườn Thủ Thừa.

- Phía Nam: giáp đất quy hoạch Khu dân cư Trung tâm hành chính huyện Thủ Thừa giai đoạn 1.

- Phía Đông: giáp đường Tỉnh lộ 818

- Phía Tây: giáp bờ kênh Bà Báng.

- Diện tích: **19,113ha.**

II. Tính chất của khu quy hoạch: là khu dân cư.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

1. Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch: 2.844 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu

- Đất ở (nhà ở liên kế, nhà liên kế vườn, nhà biệt thự): 27,59m²/người.

- Đất công trình công cộng, gồm:

+ Đất giáo dục (484 chỗ): 13,55m²/chỗ (không bao gồm diện tích đất giáo dục khu tái định cư chuyên qua: 3.540,43 m²).

+ Đất xây dựng khu dịch vụ, thương mại: 1,31m²/người.

- Đất công viên cây xanh: 5,07m²/người (không bao gồm diện tích đất giáo dục khu tái định cư chuyên qua: 717,58 m²).

- Đất TĐTT: 1,08m²/người.

- Đất giao thông: 25,36m²/người.

3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng

a) **Cấp điện:**

- Nhà ở liên kế phố, nhà vườn : 3 kw/hộ.
- Nhà ở biệt thự : 5 kw/hộ.
- Trường học : 0,2 kW/học sinh.
- Công trình dịch vụ, thương mại, y tế: 30 W/m²sàn.
- Giao thông : 1,0 W/m².
- Công viên cây xanh, TDTT : 0,5W/ m².
- Khu TDTT : 20W/ m².

b) Cấp nước:

- Sinh hoạt : 120 lít/ người-ngđ.
 - Công trình dịch vụ, thương mại : 3 lít/m² sàn-ngđ.
 - Trường học : 30 lít/học sinh-ngđ.
 - Trạm Y tế : 6 lít/m² sàn-ngđ.
 - Rửa đường : 0,5l/m²-ngđ.
 - Tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m²-ngđ.
 - Rò rỉ, dự phòng : 10 % ΣQ.
- Lưu lượng nước chữa cháy: nước cấp cho một đám cháy phải đảm bảo $\geq 15l/s$; số lượng đám cháy 1; áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $\geq 10m$.

c) Nước thải: Lưu lượng nước thải lấy bằng $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp nước sinh hoạt và các công trình công cộng.

d) Rác thải: 1kg/người/ngày, ngoài ra lượng rác thải phát sinh từ các công trình công cộng; công trình dịch vụ, thương mại.

e) Thông tin liên lạc:

- Dân cư : 1 thuê bao/1 hộ dân.
- Công trình dịch vụ, thương mại: 1 thuê bao/ m²sàn.
- Công trình giáo dục : 1 thuê bao/25 học sinh.
- Trạm y tế : 1 thuê bao/trạm 500 m².
- Khu TDTT : 1 thuê bao/500 m².

IV. Phương án quy hoạch

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

a) Khu ở:

- Nhà ở liên kề:

+ Khu nhà LK 9 (các lô có mặt chính quay ra trục đường số 1): Tầng cao xây dựng 2-5 tầng; chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ; mật độ

xây dựng tối đa là 85%; phía sau lùi tối thiểu 1,5 m so với ranh đất (đảm bảo mật độ xây dựng tối đa cho phép theo từng lô đất).

+ Khu nhà LK 9 (các lô có mặt chính quay ra trục đường D11, D12): Tầng cao xây dựng 2-5 tầng; chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ; mật độ xây dựng tối đa là 85%; phía sau lùi tối thiểu 1,0 m so với ranh đất (đảm bảo mật độ xây dựng tối đa cho phép theo từng lô đất).

+ Các khu nhà LK còn lại: Tầng cao xây dựng 2-5 tầng; chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ; mật độ xây dựng tối đa là 80%; phía sau lùi tối thiểu 1,5 m so với ranh đất (đảm bảo mật độ xây dựng tối đa cho phép theo từng lô đất).

- Nhà liên kế vườn: Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng; chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ; mật độ xây dựng 50% - 70%; phía sau lùi tối thiểu 2 m so với ranh đất (đảm bảo mật độ xây dựng tối đa cho phép theo từng lô đất).

- Nhà biệt thự: Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 50%; chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ; phía sau lùi tối thiểu 2 m so với ranh đất và 2 bên lùi so với ranh đất với khoảng cách phù hợp đảm bảo mật độ xây dựng cho phép theo từng lô đất.

b) Công trình công cộng:

- Công trình giáo dục: Bố trí tiếp giáp với kênh Nhà Thờ; tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ; mật độ cây xanh tối thiểu 30%.

- Trạm Y tế: Bố trí tiếp giáp đất TMDV 2 và đất TDTT; tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình thương mại dịch vụ:

+ TMDV 1: Bố trí tiếp giáp với bờ kênh Bà Báng; tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 60%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ TMDV 2: Bố trí tiếp giáp với đất Y tế, kênh Nhà Thờ; tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 60%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ và phía sau lùi tối thiểu 3m so với ranh đất tiếp giáp.

c) Công viên cây xanh, TDTT, mặt nước:

- Công viên cây xanh: Phần lớn được bố trí ven kênh Nhà Thờ, kênh Muong Khai và kênh Bà Báng tạo cảnh quan sông nước.

- Thể dục thể thao (TDTT): Bố trí tiếp giáp đất Y tế và các trục đường nội bộ.

- Mặt nước: 2 kênh Muong Khai và kênh Nhà Thờ, cải tạo 2 bên bờ kênh tạo cảnh quan.

d) Quy định về độ vươn ra của ban công đối với công trình và nhà ở:

- Đối với công trình thương mại, dịch vụ: Ban công đưa ra tối đa là 1,4m so với chỉ giới xây dựng.

- Đối với nhà ở (nhà liên kế và biệt thự): Ban công đưa ra 1,2m so với chỉ giới xây dựng (áp dụng đối với cạnh lô đất có khoảng lùi). Riêng cạnh lô đất không có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ) thì độ vưon ra của ban công lấy theo quy định sau:

+ Lộ giới dưới 7m: 0 m (không được phép đưa ra).

+ Lộ giới từ 7m đến 12m: 0,9m.

+ Lộ giới > 12m đến 15m: 1,2m.

+ Lộ giới > 15m: 1,4m.

- Đối với công trình giáo dục, y tế: Ban công đưa ra tối đa là 1,4m so với chỉ giới xây dựng.

2. Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở		78.464,37	7,84	41,05
1.1	Đất nhà liên kế	LK1,...,LK13	58.436,38	5,84	30,57
1.2	Đất nhà liền kề vườn	LKV1,LKV2, LKV3	10.710,87	1,07	5,60
1.3	Đất biệt thự	BT1, BT2, BT3	9.317,12	0,93	4,87
2	Đất công trình công cộng		15.571,58	1,55	8,15
2.1	Đất dịch vụ thương mại	TMDV1, TMDV2	3.723,83	0,37	1,95
2.2	Đất giáo dục (bao gồm cả 3.540,43 m ² từ điều chỉnh khu tái định cư chuyển qua)	GD	10.097,67	1,01	5,28
2.3	Đất y tế	YT	1.750,08	0,17	0,92
3	Đất cây xanh,mặt nước		24.970,10	2,50	13,06
3.1	Đất cây xanh công viên (bao gồm cả 717,58 m ² từ điều chỉnh khu tái định cư chuyển qua)	CX1, CX2, ..., CX6	15.157,03	1,51	7,93
3.2	Đất cây xanh TDTT	TDTT	3.086,41	0,31	1,61
3.3	Mặt nước	MN1, MN2	6.726,66	0,67	3,52
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải): sử dụng chung với khu Nhà vườn Thủ Thừa	HTKT	0,00	0,00	0,00
5	Đất giao thông		72.128,60	7,21	37,74
	Tổng		191.134,66	19,113	100

3. Quy hoạch phân lô (711 lô)

a) Nhà liền kề: 613 lô, tổng diện tích: 58.436,38m² (khu LK1 –LK13).

BẢNG TỔNG HỢP PHÂN LÔ NHÀ PHỐ LIỀN KỀ

Tên khu, lô	Số lượng lô	Kích thước (m)		Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
		Rộng	Dài		
LK1	56				5,211.80
LK1.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		127,50	127,50
LK1.28(lô góc)	1	Xem bản vẽ		125,73	125,73
LK1.29(lô góc)	1	Xem bản vẽ		145,68	145,68
LK1.56(lô góc)	1	Xem bản vẽ		132,89	132,89
LK1.2÷LK1.27	26	5,00	18	90,00	2.340,00
LK1.30÷LK1.55	26	5,00	18	90,00	2.340,00
LK2	60				6.172,75
LK2.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		122,74	122,74
LK2.30(lô góc)	1	Xem bản vẽ		154,25	154,25
LK2.31(lô góc)	1	Xem bản vẽ		164,60	164,60
LK2.60(lô góc)	1	Xem bản vẽ		101,49	101,49
LK2.6	1	Xem bản vẽ		106,89	106,89
LK2.24	1	Xem bản vẽ		101,66	101,66
LK2.37	1	Xem bản vẽ		100,55	100,55
LK2.55	1	Xem bản vẽ		120,58	120,58
LK2.2÷LK2.27 (trừ lô 6,24)	26	5,00	20	100,00	2,600,00
LK2.32÷LK2.59 (trừ lô 37,55)	26	5,00	20	100,00	2.600,00
LK3	32				3.443,95
LK3.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		167,17	167,17
LK3.16(lô góc)	1	Xem bản vẽ		164,11	164,11
LK3.17(lô góc)	1	Xem bản vẽ		155,92	155,92
LK3.32(lô góc)	1	Xem bản vẽ		156,75	156,75
LK3.2÷LK3.27	14	5,00	20	100,00	1.400,00
LK3.30÷LK3.55	14	5,00	20	100,00	1.400,00
LK4	64				5,907.22
LK4.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		105,11	105,11

Tên khu, lô	Số lượng lô	Kích thước (m)		Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
		Rộng	Dài		
LK4.32(lô góc)	1	Xem bản vẽ		130,79	130,79
LK4.33(lô góc)	1	Xem bản vẽ		137,29	137,29
LK4.64(lô góc)	1	Xem bản vẽ		134,03	134,03
LK4.2÷LK4.31	30	5,00	18	90,00	2.700,00
LK4.34÷LK4.63	30	5,00	18	90,00	2.700,00
LK5	58				5.331,87
LK5.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		104,53	104,53
LK5.29(lô góc)	1	Xem bản vẽ		131,12	131,12
LK5.30(lô góc)	1	Xem bản vẽ		130,95	130,95
LK5.58(lô góc)	1	Xem bản vẽ		105,28	105,28
LK5.2÷LK5.28	27	4,50	20	90,00	2.430,00
LK5.31÷LK5.57	27	4,50	20	90,00	2.430,00
LK6	64				5.870,57
LK6.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		95,84	95,84
LK6.32(lô góc)	1	Xem bản vẽ		118,54	118,54
LK6.33(lô góc)	1	Xem bản vẽ		160,01	160,01
LK6.64(lô góc)	1	Xem bản vẽ		96,19	96,19
LK6.2÷LK6.31	30	4,50	20	90,00	2.700,00
LK6.34÷LK6.63	30	4,50	20	90,00	2.700,00
LK7	35				2.959,95
LK7.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		102,77	102,77
LK7.2	1	Xem bản vẽ		78,98	78,98
LK7.3	1	Xem bản vẽ		79,32	79,32
LK7.4	1	Xem bản vẽ		79,65	79,65
LK7.5	1	Xem bản vẽ		79,99	79,99
LK7.6	1	Xem bản vẽ		80,33	80,33
LK7.7(lô góc)	1	Xem bản vẽ		111,27	111,27
LK7.21(lô góc)	1	Xem bản vẽ		103,95	103,95
LK7.22(lô góc)	1	Xem bản vẽ		137,69	137,69

Tên khu, lô	Số lượng lô	Kích thước (m)		Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
		Rộng	Dài		
LK7.8÷LK7.20	13	4,50	18	81,00	1.053,00
LK7.23÷LK7.35	13	4,50	18	81,00	1.053,00
LK8	34				3.119,53
LK8.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		103,34	103,34
LK8.2	1	Xem bản vẽ		82,55	82,55
LK8.3	1	Xem bản vẽ		82,89	82,89
LK8.4	1	Xem bản vẽ		83,23	83,23
LK8.5	1	Xem bản vẽ		83,57	83,57
LK8.6	1	Xem bản vẽ		83,90	83,90
LK8.7	1	Xem bản vẽ		84,24	84,24
LK8.20	1	Xem bản vẽ		89,94	89,94
LK8.8(lô góc)	1	Xem bản vẽ		112,69	112,69
LK8.21(lô góc)	1	Xem bản vẽ		100,89	100,89
LK8.22(lô góc)	1	Xem bản vẽ		142,30	142,30
LK8.9÷LK8.19	11	4,50	20	90,00	990,00
LK8.23÷LK8.34	12	4,50	20	90,00	1.080,00
LK9	31				2.353,78
LK9.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		75,77	75,77
LK9.2	1	Xem bản vẽ		86,23	86,23
LK9.3	1	Xem bản vẽ		86,57	86,57
LK9.4	1	Xem bản vẽ		86,90	86,90
LK9.5	1	Xem bản vẽ		87,24	87,24
LK9.6	1	Xem bản vẽ		87,58	87,58
LK9.7(lô góc)	1	Xem bản vẽ		85,20	85,20
LK9.18	1	Xem bản vẽ		71,92	71,92
LK9.19(lô góc)	1	Xem bản vẽ		73,96	73,96
LK9.20(lô góc)	1	Xem bản vẽ		100,41	100,41
LK9.8÷LK8.17	10	4,50	16	72,00	720,00
LK9.21÷LK8.31	11	4,50	16	72,00	792,00

Tên khu, lô	Số lượng lô	Kích thước (m)		Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
		Rộng	Dài		
LK10	46				4.203,42
LK10.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		96,64	96,64
LK10.2	1	Xem bản vẽ		99,48	99,48
LK10.3	1	Xem bản vẽ		99,72	99,72
LK10.4	1	Xem bản vẽ		99,98	99,98
LK10.5	1	Xem bản vẽ		100,23	100,23
LK10.6	1	Xem bản vẽ		100,47	100,47
LK10.7(lô góc)	1	Xem bản vẽ		98,31	98,31
LK10.24(lô góc)	1	Xem bản vẽ		79,64	79,64
LK10.25	1	Xem bản vẽ		86,14	86,14
LK10.26	1	Xem bản vẽ		88,45	88,45
LK10.27	1	Xem bản vẽ		90,76	90,76
LK10.28	1	Xem bản vẽ		93,07	93,07
LK10.29	1	Xem bản vẽ		95,38	95,38
LK10.30(lô góc)	1	Xem bản vẽ		95,14	95,14
LK10.8÷LK10.23	16	5	18,00	90,00	1.440,00
LK10.31÷LK10.46	16	5	18,00	90,00	1.440,00
LK11	47				4.339,01
LK11.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		108,61	108,61
LK11.23(lô góc)	1	Xem bản vẽ		141,05	141,05
LK11.24(lô góc)	1	Xem bản vẽ		107,78	107,78
LK11.47(lô góc)	1	Xem bản vẽ		111,56	111,56
LK11.2÷LK11.22	21	5,00	18	90,00	1.890,00
LK11.25÷LK11.46	22	5,00	18	90,00	1.980,00
LK12	52				5.354,07
LK12.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		157,46	157,46
LK12.26(lô góc)	1	Xem bản vẽ		148,48	148,48
LK12.27(lô góc)	1	Xem bản vẽ		120,22	120,22
LK12.52(lô góc)	1	Xem bản vẽ		115,34	115,34

Tên khu, lô	Số lượng lô	Kích thước (m)		Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
		Rộng	Dài		
LK12.21	1	Xem bản vẽ		103,15	103,15
LK12.32	1	Xem bản vẽ		109,43	109,43
LK12.2	1	Xem bản vẽ		99,98	99,98
LK12.3÷LK12.25 (trừ lô 21)	22	5,00	20	100,00	2.200,00
LK12.26÷LK12.51(trừ lô 32)	23	5,00	20	100,00	2.300,00
LK13	34				4.168,47
LK13.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		157,45	157,45
LK13.17(lô góc)	1	Xem bản vẽ		112,29	112,29
LK13.18(lô góc)	1	Xem bản vẽ		195,91	195,91
LK13.34(lô góc)	1	Xem bản vẽ		102,69	102,69
LK13.11	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.12	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.13	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.14	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.15	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.16	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.19	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.20	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.21	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.22	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.23	1	6,00	20	120,00	120,00
LK13.2÷LK13.10	9	6,00	20	120,00	1.080,00
LK13.24÷LK13.33	10	6,00	20	120,00	1.200,00
TỔNG	613				58.436,38

b) Nhà liền kề vườn: 62 lô, tổng diện tích: 10.710,87m² (khu LKV1 – LKV3).

BẢNG TỔNG HỢP PHÂN LÔ NHÀ LIỀN KỀ VƯỜN

Tên lô	Số lượng lô	Kích thước (m)		Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
		Rộng	Dài		
LKV1	22				3.704,45
LKV1.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		229,17	229,17
LKV1.11(lô góc)	1	Xem bản vẽ		165,08	165,08
LKV1.12(lô góc)	1	Xem bản vẽ		173,13	173,13
LKV1.22(lô góc)	1	Xem bản vẽ		167,08	167,08
LKV1.2÷LKV.10	9	7,50	22	165,00	1.485,00
LKV1.13÷LKV1.21	9	7,50	22	165,00	1.485,00
LKV2	20				3.754,07
LKV2.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		214,42	214,42
LKV2.10(lô góc)	1	Xem bản vẽ		255,92	255,92
LKV2.11(lô góc)	1	Xem bản vẽ		224,57	224,57
LKV2.20(lô góc)	1	Xem bản vẽ		200,34	200,34
LKV2.2	1	Xem bản vẽ		186,26	186,26
LKV2.3	1	Xem bản vẽ		184,12	184,12
LKV2.4	1	Xem bản vẽ		181,97	181,97
LKV2.5	1	Xem bản vẽ		179,83	179,83
LKV2.6	1	Xem bản vẽ		177,69	177,69
LKV2.7	1	Xem bản vẽ		175,54	175,54
LKV2.8	1	Xem bản vẽ		173,40	173,40
LKV2.9	1	Xem bản vẽ		171,25	171,25
LKV2.12	1	Xem bản vẽ		170,68	170,68
LKV2.13	1	Xem bản vẽ		172,94	172,94
LKV2.14	1	Xem bản vẽ		175,21	175,21
LKV2.15	1	Xem bản vẽ		177,47	177,47
LKV2.16	1	Xem bản vẽ		179,73	179,73
LKV2.17	1	Xem bản vẽ		181,99	181,99

Tên lô	Số lượng lô	Kích thước (m)		Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
		Rộng	Dài		
LKV2.18	1	Xem bản vẽ		184,25	184,25
LKV2.19	1	Xem bản vẽ		186,51	186,51
LKV3	20				3.252,35
LKV3.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		158,62	158,62
LKV3.10(lô góc)	1	Xem bản vẽ		168,72	168,72
LKV3.11(lô góc)	1	Xem bản vẽ		138,92	138,92
LKV3.20(lô góc)	1	Xem bản vẽ		146,10	146,10
LKV3.2÷LKV.9	8	7,50	22	165,00	1.320,00
LKV3.12÷LKV1.19	8	7,50	22	165,00	1.320,00
TỔNG	62				10.710,87

c) Nhà biệt thự: 36 lô, tổng diện tích: 9.317,12m² (khu BT1 –BT3).

BẢNG TỔNG HỢP PHÂN LÔ NHÀ BIỆT THỰ

Tên lô	Số lượng lô	Kích thước (m)		Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
		Rộng	Dài		
BT1	10				2.909,64
BT1.5(lô góc)	1	Xem bản vẽ		305,52	305,52
BT1.6(lô góc)	1	Xem bản vẽ		300,12	300,12
BT1.1 ÷ BT1.4	4	16	18	288,00	1.152,00
BT1.7 ÷ BT1.10	4	16	18	288,00	1.152,00
BT2	18				3,641.47
BT2.1(lô góc)	1	Xem bản vẽ		183,60	183,60
BT2.9(lô góc)	1	Xem bản vẽ		252,41	252,41
BT2.10(lô góc)	1	Xem bản vẽ		206,06	206,06
BT2.18(lô góc)	1	Xem bản vẽ		199,40	199,40
BT2.2 ÷ BT2.8	7	10	20	200,00	1.400,00
BT2.11 ÷ BT2.17	7	10	20	200,00	1.400,00
BT3	8				2,766.01
BT3.4(lô góc)	1	Xem bản vẽ		390,60	390,60

BT3.5(lô góc)	1	Xem bản vẽ		334,78	334,78
BT3.3	1	Xem bản vẽ		340,32	340,32
BT3.6	1	Xem bản vẽ		340,32	340,32
BT3.1 ÷ BT3.2	2	17	20	340,00	680,00
BT3.7 ÷ BT3.8	2	17	20	340,00	680,00
TỔNG	36				9.317,12

V. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền:

- Cốt nền san lấp trung bình thấp hơn mặt đường Tỉnh lộ 818 (đã hoàn chỉnh) là 0,3m và lấy cao độ Quốc gia (Hòn Dấu) làm chuẩn.

- Giải pháp bảo vệ bờ kênh, rạch: Bờ kênh Mương Khai, Kênh Nhà Thờ, rạch Bà Báng sẽ được bảo vệ bằng kè kiểu mái nghiêng để chống sạt lở, kết hợp với trồng cây xanh để tạo cảnh quan khu cây xanh - mặt nước.

b) Thoát nước mưa:

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

- Hướng thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom, sau đó thoát ra kênh Nhà Thờ, kênh Mương Khai và kênh Bà Báng.

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng ống bê tông cốt thép có đường kính D400, D600, D800, bố trí theo các trục đường giao thông. Bố trí các hố ga cách khoảng thích hợp đảm bảo thoát nước dễ dàng.

2. Giao thông

BẢNG THỐNG KÊ ĐƯỜNG GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều rộng (m)				Lộ giới
			Mặt đường	Dải phân cách	Vĩa hè trái	Vĩa hè phải	
1	ĐT.818	1-1	15+(7x2)	1,5x2	4	4	40
2	N7(đường phía bắc thị trấn)	2-2	7,5x2	1	4	4	24
3	Đường số 1 (trong đó phần chiều rộng mặt đường thuộc Khu nhà vườn 2 còn lại thuộc khu Nhà vườn và khu tái định cư)	3-3	12	0	4	4	20

4	D1	6-6	6	0	3	3	12
5	D2	6-6	6	0	3	3	12
6	D3	6-6	6	0	3	3	12
7	D4	6-6	6	0	3	3	12
8	D5	6-6	6	0	3	3	12
9	D6	5-5	7,5	0	4	0	11,5
10	D7	5-5	7,5	0	0	4	11,5
11	D8	4-4	7,5	0	4	4	15,5
12	D9	4-4	7,5	0	4	4	15,5
13	D10	6-6	6	0	3	3	12
14	D11	6-6	6	0	3	3	12
15	D12	6-6	6	0	3	3	12
16	D13	6-6	6	0	3	3	12
17	D14	6-6	6	0	3	3	12
18	D15	6-6	6	0	3	3	12
19	N1	6-6	6	0	3	3	12
20	N2	6-6	6	0	3	3	12
21	N3	6-6	6	0	3	3	12
22	N4	6-6	6	0	3	3	12
23	N5	6-6	6	0	3	3	12
24	N6	6-6	6	0	3	3	12
25	Đường đi bộ giữa các dãy nhà		4	0	0	0	4

- Kết cấu mặt đường: Sử dụng bê tông nhựa nóng.
- Vĩa hè: Lót gạch và chừa chỗ trồng cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Bó vỉa: Bê tông xi măng.
- Lối đi bộ giữa các dãy nhà: Bê tông xi măng.
- Cao độ mặt đường hoàn thiện thấp hơn cao độ mặt đường Tỉnh lộ 818 là 0,1m .

* Xây dựng các tuyến đoạn công hộp băng kênh Nhà Thờ, kênh Mương Khai trên các tuyến đường số 1, đường N7 (đường phía bắc thị trấn) với kích thước đồng bộ với các dự án đang triển khai.

3. Cấp điện

a) Nguồn điện: Từ lưới điện 22kV hiện hữu chạy dọc đường Tỉnh lộ 818 cung cấp cho toàn khu quy hoạch.

b) Nhu cầu sử dụng:

- Nhà ở liên kế	: 1.839 kW.
- Nhà biệt thự	: 180 kW.
- Nhà liền kề vườn	: 310 kW.
- Công trình giáo dục	: 101 kW.
- Công trình Y tế	: 42 kW.
- Công trình dịch vụ, thương mại:	134 kW.
- Chiếu sáng cây xanh, TDDT	: 70 kW
- Giao thông	: 72 kW.
- Trạm bơm nước thải	: 28 kW.
- Dự phòng (15%)	: 416 kW.

Tổng nhu cầu : 3.192 kW.

- Số giờ sử dụng công suất lớn nhất: 2.000 giờ/năm.

c) Mạng lưới:

- Toàn bộ lưới điện 22kV; 0,4kV được đi ngầm dọc theo vỉa hè các trục đường quy hoạch.

- Từ tuyến 22kV dọc đường Tỉnh lộ 818 kéo tuyến cáp ngầm chạy dọc đường theo trục đường chính đến các trạm biến áp bố trí trong khu quy hoạch.

- Các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện trong khu quy hoạch là loại trạm compact (hộp bộ) hoặc trạm trụ đặt trên khuôn viên cây xanh.

- Chiếu sáng đường phố, công viên sử dụng loại đèn LED 220V-100/150W được bố trí trên trụ thép ống mạ kẽm với khoảng cách phù hợp đảm bảo độ rọi cho phép, được thiết kế riêng biệt, độc lập với mạng động lực và được đi ngầm. Các tuyến điện chiếu sáng được đóng mở tự động bằng các công tắc thời gian hay điều khiển tự động thông qua bộ PLC đặt tại tủ điện điều khiển chiếu sáng.

4. Cấp nước

a) Nguồn nước: Sử dụng nước từ nhà máy cấp nước Bình Ảnh đặt tại xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa. Có thể tận dụng nguồn nước tại các kênh rạch, nước mưa và nước thải sau xử lý để phục vụ chữa cháy, tưới cây, rửa đường.

b) Nhu cầu sử dụng:

- Nước sinh hoạt	: 341,28 m ³ /ngày
- Công trình giáo dục	: 20,20 m ³ /ngày
- Công trình dịch vụ, thương mại:	11,17 m ³ /ngày
- Công trình Y tế	: 10,50 m ³ /ngày
- Nước tưới vườn hoa, công viên:	54,73 m ³ /ngày.
- Nước rửa đường	: 36,07 m ³ /ngày.
- Nhu cầu PCCC	: 108,00 m ³ /ngày.

Tổng nhu cầu : **582 m³/ngày.**

Dự phòng :10 % : **58 m³/ngày.**

Tổng nhu cầu (lấy tròn) : **640 m³/ngày.**

c) Mạng lưới:

- Xây dựng các tuyến ống HDPE có đường kính D63 - D200 dẫn nước từ trạm cấp nước của khu quy hoạch đến các khu chức năng.

- Trên mạng lưới bố trí các trụ chữa cháy với khoảng cách $\leq 150\text{m}$ /trụ.

- Đầu nối với hệ thống cấp nước tại trạm cấp nước cung cấp cho toàn khu quy hoạch.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

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

- Nước thải sẽ được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung được bố trí tại phía Tây Bắc khu Nhà vườn Thủ Thừa.

- Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt tối thiểu 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt, riêng nước thải từ trạm y tế thu gom 100%. Tổng khối lượng nước thải thu gom: 276m³/ngày.

*** Xử lý nước thải:**

- Xây dựng tuyến ống HDPE gân xoắn 2 vách có đường kính D200 - D300 thu gom toàn bộ nước thải từ nhà ở và các công trình công cộng dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung tại phía Tây Bắc khu Nhà vườn Thủ Thừa để xử lý.

- Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nước thải từ nhà ở và công trình đưa ra và là hố kiểm tra, khoảng cách giữa các hố ga $\leq 30\text{ m}$

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

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

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

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

*** Xử lý rác:**

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

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

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt từ các hộ dân và các công trình công cộng: 8.000 kg/ngày.

6. Thông tin liên lạc

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

b) Nhu cầu sử dụng: Tổng số thuê bao sử dụng: 833 thuê bao.

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

6. Cây xanh

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

- Các tuyến đường có vỉa hè lớn hơn 3m, trồng các loại cây như: sao, dầu, bằng lăng..., tại các giao lộ không trồng cây che khuất tầm nhìn.

- Các tuyến đường có vỉa hè nhỏ hơn hoặc bằng 3m, trồng các loại cây cảnh trang trí tầm thấp.

- Không trồng cây ảnh hưởng đến giao thông công cộng, các công trình kiến trúc, các công trình hạ tầng, các loại cây ảnh hưởng đến sức khỏe con người, dễ gãy đổ,...

- Cây xanh công viên: được trồng tại khu cây xanh tập trung.

Điều 2. Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa IDICO-CONAC và các ngành có liên quan thực hiện đúng theo các nội dung sau:

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

- Triển khai dự án phải:

+ Theo đúng diện tích quy hoạch được duyệt, đồng thời đúng theo trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp (kèm theo hồ sơ).

+ Đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng Phòng Tài Nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch UBND thị trấn Thủ Thừa, Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa IDICO-CONAC và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND huyện (CT, PCT_{KT});
- Phòng KT&HT;
- LĐVP;
- NC-TH;
- Lưu: VT.

Nguyễn Đăng Minh Xuân