

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Dân cư  
– Tái định cư Long Hậu 3 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An  
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Long Hậu**

**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 đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

*Căn cứ Luật 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 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”;*

*Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 1528/QĐ-UBND ngày 04/5/2017 của UBND tỉnh Long An chấp thuận cho Công ty Cổ phần Long Hậu thực hiện dự án Khu Dân cư – Tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc và Văn bản số 12/QĐ-SKHĐT ngày 07/01/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư chấp thuận giãn tiến độ đầu tư dự án.*

*Căn cứ Văn bản số 2506/UBND-KT ngày 11/5/2020 của UBND huyện Cần Giuộc về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư Long Hậu 3;*

*Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Long Hậu tại Tờ trình số 180/2020/CV-LH-KTDA ngày 07/5/2020 và Tờ trình số 673/TTr-KTHT ngày 19/5/2020 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 - Tái định cư Long Hậu 3,*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu 3 tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Long Hậu 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 – Tái định cư Long Hậu 3 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

\* **Tên dự án:** Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu 3.

\* **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

\* **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Long Hậu.

\* **Đơn vị tư vấn:** Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Phú Điền.

### I. Vị trí, giới hạn, diện tích

Khu vực quy hoạch có diện tích 191.277,65m<sup>2</sup> thuộc xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- + Phía Đông : giáp Rạch Bà Đăng.
- + Phía Tây : giáp Khu Dân cư - Tái định cư Thành Hiếu.
- + Phía Nam : giáp Khu công nghiệp Long Hậu 3.
- + Phía Bắc : giáp Lộ ấp 3 xã Long Hậu (quy hoạch ĐT.826E) liền kề khu Thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp Thái Sơn.

### II. Tính chất của khu quy hoạch

Khu Dân cư – Tái định cư xây dựng mới, một phần phục vụ tái định cư tại chỗ cho các hộ dân có đất bị ảnh hưởng thuộc 02 dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu 3 và Khu công nghiệp Long Hậu 3; một phần sử dụng cho việc khai thác kinh doanh.

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

- **Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch: 3.816 người.**

#### a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m <sup>2</sup> /người	50,1
2	Chỉ tiêu sử dụng đất trong ĐVO	m <sup>2</sup> /người	43,6
3	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	22,8
4	Đất công trình dịch vụ đô thị	m <sup>2</sup> /người	4,6
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	2,6
6	Đất giao thông- bãi xe	m <sup>2</sup> /người	13,6

#### b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
-----	---------------	--------	----------

1	Chỉ tiêu cấp điện		
	+ Nhà liên kế	kwh/hộ	03
	+ Công trình công cộng	W/m <sup>2</sup> sàn	12 ÷ 30
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	lít/người/ngày	120
	+ Công trình công cộng	lít/m <sup>2</sup> sàn	02
	+ Tưới vườn hoa công viên	lít/m <sup>2</sup> .ngày	3,0
	+ Rửa đường	lít/m <sup>2</sup> .ngày	0,5
3	Chỉ tiêu thoát nước	lít/người/ngày	
	+ Nước sinh hoạt	lít/người/ngày	120
	+ Công trình công cộng	lít/m <sup>2</sup> sàn	02
4	Chỉ tiêu rác thải	kg/người/ngày	01
5	Thông tin liên lạc		
	+Nhà ở	máy/căn	01
	+ Công trình công cộng	máy/1000m <sup>2</sup> sàn	01

#### 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 liên kế (tái định cư), Nhà liên kế (kinh doanh).

**✚ Nhà liên kế (kinh doanh):** gồm 11 ô phố (Aa1÷Aa6; Ac1; Ac2; Ab1; Ab2; Ba1), với các lô đất nền điển hình có kích thước như sau: (5mx16m)=80m<sup>2</sup>; (5mx18m)=90m<sup>2</sup>; (5mx20m)=100m<sup>2</sup>; lô đất có diện tích từ **79,23m<sup>2</sup> ÷ 147,50m<sup>2</sup>**.

- Tổng diện tích đất : **46.295,96 m<sup>2</sup>**.
- Tổng số lô : **484** lô.
- Mật độ xây dựng ô phố : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô.
- Tầng cao tối đa : 05 tầng.
- Hệ số sử dụng đất ô phố: 2,5 ÷ 4,5.
- Chiều cao tối đa : 18,1m tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái.
- Khoảng lùi : Sân trước 0m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 1,0 m (áp dụng loại nhà ở có chiều dài nhà L=12m) và 2,0m (áp dụng loại nhà ở chiều dài nhà 16m≤L≤20m); sân bên 2,0m (lô bên của dãy nhà LK>60m).
- Độ vượn ban công : tối đa 1,4m (áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD đối với từng chiều rộng lộ giới).

✚ **Nhà liên kế (tái định cư):** gồm 12 ô phố (Aa1; Aa2; Ba1÷Ba4; Bb1÷Bb4; Bc1; Bc2), với các lô đất nền điển hình có kích thước như sau: (5mx12m)=60m<sup>2</sup>; (5mx16m)=80m<sup>2</sup>; (5mx20m)=100m<sup>2</sup>; lô đất có diện tích từ 59,50m<sup>2</sup> ÷ 136,35 m<sup>2</sup>.

- Tổng diện tích đất : 40.602,54m<sup>2</sup>.
- Tổng số lô căn : 470 lô.
- Mật độ xây dựng ô phố : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô.
- Hệ số sử dụng đất : 2,5 ÷ 4,6.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chiều cao tối đa : 18,1m tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái.
- Khoảng lùi : Sân trước 0m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 1,0 m (áp dụng loại nhà ở có chiều dài nhà L=12m) và 2,0m (áp dụng loại nhà ở chiều dài nhà 16m≤L≤20m); sân bên 2,0m (lô bên của dãy nhà LK>60m).
- Độ vưon ban công : tối đa 1,4m (áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD đối với từng chiều rộng lộ giới).

**b. Các công trình công cộng: gồm trường học, công trình chợ - thương mại, công trình văn hóa – sinh hoạt cộng đồng, Trạm y tế.**

✚ **Trường học**

- Diện tích đất : 10.894,0 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- Chiều cao tối đa : 12,85m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái).
- Khoảng lùi công trình : Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

✚ **Công trình chợ- thương mại**

- Diện tích đất : 2.042,10 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- Chiều cao tối đa : 12,85m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái).
- Khoảng lùi công trình : Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

#### **✚ Công trình văn hóa-sinh hoạt cộng đồng**

- Diện tích đất : 2.260,0 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần.
- Chiều cao tối đa : 9,25m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái).
- Khoảng lùi công trình : Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

#### **✚ Trạm y tế**

- Diện tích đất : 2.106,81 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần.
- Chiều cao tối đa : 9,25m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái).
- Khoảng lùi công trình : Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 30%.

#### **c. Cây xanh sử dụng công cộng**

- Tổng diện tích : 10.020,9m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng : 5%.
- Tầng cao : 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần.

**d. Đất giao thông - bãi xe:** tổng diện tích là 52.051,33 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 31,3% trên đất ĐVO.

## **2. Quy hoạch sử dụng đất**

### **A. Đất đơn vị ở**

- **Đất ở (954 lô) : 86.898,50 m<sup>2</sup> (52,3%)**
  - + Nhà liên kế - tái định cư (470 lô) : 40.602,54 m<sup>2</sup>
  - + Nhà liên kế - kinh doanh (484 lô) : 46.295,96 m<sup>2</sup>
- **Đất công trình công cộng : 17.302,91m<sup>2</sup> (10,4%)**
  - + Đất giáo dục : 10.894,00 m<sup>2</sup>

+ Đất chợ - thương mại	: 2.042,10 m <sup>2</sup>	
+ Nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng	: 2.260,00 m <sup>2</sup>	
+ Đất y tế	: 2.106,81 m <sup>2</sup>	
- Đất cây xanh	: 10.020,90 m <sup>2</sup>	(6,0%)
- Đất giao thông + bên bãi	: 52.051,33 m <sup>2</sup>	(31,3%)
- Đất ngoài đơn vị ở	: 25.004,01 m <sup>2</sup>	
+ Đất giao thông khu vực	: 13.571,17 m <sup>2</sup>	
+ Đất cây xanh cách ly rạch	: 636,24 m <sup>2</sup>	
+ Đất tôn giáo	: 450,34 m <sup>2</sup>	
+ Nhà máy cấp nước	: 8.668,56 m <sup>2</sup>	
+ Khu xử lý nước thải	: 1.677,70 m <sup>2</sup>	
<b>Tổng cộng</b>	<b>: 191.277,65 m<sup>2</sup></b>	<b>(100%).</b>

### 3. Quy hoạch phân lô

**Khu Aa1** (nhà liên kế kinh doanh và tái định cư): 62 lô, diện tích mỗi lô từ **85,56 m<sup>2</sup> đến 120 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 6.077,35 m<sup>2</sup>.

**Khu Aa2** (nhà liên kế kinh doanh và tái định cư): 58 lô, diện tích mỗi lô từ **88,31 m<sup>2</sup> đến 122,79 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 5.716,31 m<sup>2</sup>.

**Khu Aa3** (nhà liên kế kinh doanh): 35 lô, diện tích mỗi lô từ **83,04 m<sup>2</sup> đến 147,5 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 3.470,63 m<sup>2</sup>.

**Khu Aa4** (nhà liên kế kinh doanh): 54 lô, diện tích mỗi lô từ **100 m<sup>2</sup> đến 120 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 5.550,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Aa5** (nhà liên kế kinh doanh): 48 lô, diện tích mỗi lô từ **100 m<sup>2</sup> đến 120 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 4.910,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Aa6** (nhà liên kế kinh doanh): 48 lô, diện tích mỗi lô từ **100 m<sup>2</sup> đến 120 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 4.910,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Ab1** (nhà liên kế kinh doanh): 48 lô, diện tích mỗi lô từ **90,0 m<sup>2</sup> đến 108,0 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 4.414,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Ab2** (nhà liên kế kinh doanh): 72 lô, diện tích mỗi lô từ **90,0 m<sup>2</sup> đến 147,5 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 6.862,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Ac1** (nhà liên kế kinh doanh): 36 lô, diện tích mỗi lô từ **79,23 m<sup>2</sup> đến 104,48 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 2.938,58 m<sup>2</sup>.

**Khu Ac2** (nhà liên kế kinh doanh): 44 lô, diện tích mỗi lô từ **80,0 m<sup>2</sup> đến 96,0 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 3.598,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Ba1** (nhà liên kế kinh doanh và tái định cư): 64 lô, diện tích mỗi lô từ **88,78 m<sup>2</sup> đến 124,95 m<sup>2</sup>**. Diện tích tổng cộng: 6.579,09 m<sup>2</sup>.

**Khu Ba2** (nhà liên kế - tái định cư): 68 lô, diện tích mỗi lô từ 74,2 m<sup>2</sup> đến 120,0 m<sup>2</sup>. Diện tích tổng cộng: 6.437,89 m<sup>2</sup>.

**Khu Ba3** (nhà liên kế - tái định cư): 53 lô, diện tích mỗi lô từ 85,45 m<sup>2</sup> đến 136,35 m<sup>2</sup>. Diện tích tổng cộng: 5.418,45 m<sup>2</sup>.

**Khu Ba4** (nhà liên kế - tái định cư): 54 lô, diện tích mỗi lô từ 100,0 m<sup>2</sup> đến 120,0 m<sup>2</sup>. Diện tích tổng cộng: 5.550,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Bb1** (nhà liên kế - tái định cư): 30 lô, diện tích mỗi lô từ 59,5 m<sup>2</sup> đến 60,0 m<sup>2</sup>. Diện tích tổng cộng: 1.798,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Bb2** (nhà liên kế - tái định cư): 28 lô, diện tích mỗi lô từ 59,5 m<sup>2</sup> đến 89,37 m<sup>2</sup>. Diện tích tổng cộng: 1.732,2 m<sup>2</sup>.

**Khu Bb3** (nhà liên kế - tái định cư): 36 lô, diện tích mỗi lô từ 59,5 m<sup>2</sup> đến 72,0 m<sup>2</sup>. Diện tích tổng cộng: 2.206,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Bb4** (nhà liên kế - tái định cư): 36 lô, diện tích mỗi lô từ 59,5 m<sup>2</sup> đến 72,0 m<sup>2</sup>. Diện tích tổng cộng: 2.206,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Bc1** (nhà liên kế - tái định cư): 44 lô, diện tích mỗi lô từ 80,0 m<sup>2</sup> đến 86,5 m<sup>2</sup>. Diện tích tổng cộng: 3.566,0 m<sup>2</sup>.

**Khu Bc2** (nhà liên kế - tái định cư): 36 lô, diện tích mỗi lô từ 80,0 m<sup>2</sup> đến 96,0 m<sup>2</sup>. Diện tích tổng cộng: 2.958,0 m<sup>2</sup>.

## **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 trùng với cao độ san lấp.

- Xây dựng hệ thống đê kè dọc các tuyến sông - rạch nhằm chống sạt lở đất.

- Hướng đổ 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.

#### **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 rạch Bà Đằng.

- 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  $\Phi 400\text{mm} \div \Phi 1.500\text{mm}$ . Bố trí các hố ga cách khoảng 20÷25 m/hố ga.

### **2. Giao thông**

### **a. Giao thông đối ngoại**

- Một phần đường Ấp 3 Long Hậu (Đường ĐT.826E theo quy hoạch) góp phần kết nối khu vực với hệ thống giao thông trên toàn huyện Cần Giuộc, và với thành phố Hồ Chí Minh. Lộ giới đường 62m.

- Đường số 13 giữ vai trò rất lớn trong việc giải quyết nhu cầu đi lại trong đô thị. **Mặt đường rộng 18m, vỉa hè 2 bên 6mx2. Lộ giới 30m.**

### **b. Giao thông đối nội**

- Được thiết kế đảm bảo giao thông thông suốt, dễ dàng tiếp cận vào công trình; đảm bảo khoảng cách bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Hệ thống đường trong các khu có đặc điểm chung là được thiết kế theo sơ đồ hình ô cờ, đảm bảo giao thông thuận tiện với các trục đường chính là các tuyến đường xương sống nối từ các đường giao thông đối ngoại vào khu quy hoạch.

- Hệ thống mạng lưới giao thông nội bộ gồm:

+ **Đường N1:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường N2:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường N3:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường N4:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường N5:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường N6:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường N7:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường N8:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường D1:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường D2:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường D3:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường D4:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường D5:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường D6:** mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 18m.

+ **Đường D7:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường D8:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường D9:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

+ **Đường D10:** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

### **c. Các yếu tố kỹ thuật**

- Kết cấu áo đường: bê tông nhựa nóng.

- Vỉa hè lát gạch tự chèn 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: bằng bê tông xi măng có tạo dốc nghiêng ra mặt đường để thuận tiện cho xe 2 bánh lên xuống và thuận tiện cho người khuyết tật.

### **3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị**

**a. Nguồn điện:** Nguồn cấp điện là tuyến đường dây trung thế 22kV dọc đường áp 3 (ĐT.826E) từ trạm biến áp 110kV/22kV Long Hậu.

#### **b. Nhu cầu sử dụng điện**

- Nhu cầu công suất nhà phố liên kế (3kW/căn) : 2.862 KW.
- Nhu cầu công suất công trình công cộng (12-30W/m<sup>2</sup>) : 363 KW.
- Nhu cầu công suất chiếu sáng đường phố : 32 KW.
- Tổng phụ tải điện tính toán là 3.372 KVA (trong đó có tính đến hệ số đồng thời 0,8, dự phòng phụ tải phát triển 10% và hệ số cosφ = 0.85).

#### **c. Mạng lưới**

- Xây dựng mới 6 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 đầu nối 6 trạm biến áp phân phối trên vào lưới điện khu vực theo dạng lưới kín vận hành hở sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 24kV. Chiều dài tuyến 22kV ngầm xây mới khoảng 1900m.

- Xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế đầu 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 6500m.

#### **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 công nghệ mới có công suất 80÷400W ánh sáng vàng; trụ sắt tráng kẽm cao trung bình từ 7÷9m, khoảng cách trụ trung bình từ 25÷35m tùy thuộc vào bề rộng mặt đường.

### **4. Cấp nước**

#### **a. Nguồn nước**

Nguồn nước cung cấp cho Khu dân cư – tái định cư Long Hậu 3 giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Long Hậu 2. Về lâu dài sử dụng nguồn nước mặt từ thành phố dẫn về (Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè).

**b. Nhu cầu dùng nước:** Tổng nhu cầu 794 m<sup>3</sup>/ngày\_đêm (hệ số K ngày = 1,2).

- Dân cư (cấp nước sinh hoạt) : 458 m<sup>3</sup>/ngày\_đêm.
- Công trình công cộng : 38 m<sup>3</sup>/ngày\_đêm.

- Cấp nước tưới cây và rửa đường : 56 m<sup>3</sup>/ngày\_đêm.
- Rò rỉ và dự phòng (20%) : 110 m<sup>3</sup>/ngày\_đêm.

### **c. Mạng lưới**

- Sử dụng ống HDPE đường kính D100÷150 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.
- 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. Thoát nước thải**

- Hệ thống công thoát nước thải được tách biệt riêng nước sinh hoạt.
  - Lưu lượng nước thải sinh hoạt: 636 m<sup>3</sup>/ngày.
  - 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.
  - Công thoát nước thải được thiết kế dọc theo các tuyến đường có bố trí công trình ở. Công thoát nước thải sử dụng loại cống tròn đường kính D300, vật liệu bê tông cốt thép chịu lực không thấm hoặc ống nhựa HDPE; 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 và chất thải rắn**

- Lượng rác thải ra hàng ngày dự kiến 4,12tấn/ngày với tiêu chuẩn 1,0 kg/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:** Từ trạm Viễn thông huyện Cần Giuộc.
- **Nhu cầu:** Khoảng 1.070 thuê bao.

- **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 công bề 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

### 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.

- 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.

### 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 - Tái định cư Long Hậu 3, xã Long Hậu huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

**Điều 3.** Công ty Cổ phần Long Hậu 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 cắm mốc giới và phối hợp với UBND xã Long Hậu, Phòng Tài nguyên và Môi trường, 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 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 UBND xã Long Hậu, Công ty Cổ phần Long Hậu công bố quy hoạch và tiến độ dự án theo đúng quy định.

- 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, Chủ tịch UBND xã Long Hậu, Công ty Cổ phần Long Hậu và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này thay thế cho Quyết định 208/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Dân cư – Tái định cư Long Hậu 3 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An./.

**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, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tuấn Thanh**