ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1095 /QĐ-UBND	*Long An, ngày 09 tháng 02 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Tân Cảng, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Căn cứ 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 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 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 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2908/QĐ-UBND ngày 29/8/2014 của UBND tỉnh 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 Quyết định số 6913/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh về việc về chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Tân Cảng, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu tư Hồng Phước Long An;

Căn cứ Quyết định số 12031/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Tân Cảng, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc;

Căn cứ văn bản số 4147/UBND-KTTC ngày 15/7/2020 và văn bản số 5358/UBND-KTTC ngày 04/9/2020 của UBND tỉnh 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;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư Hồng Phước Long An tại Tờ trình số 01/TTr-HPLA.22 ngày 11/01/2022; báo cáo đề xuất của Sở Xây dựng tại văn bản số 330/BC-SXD ngày 26/01/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Tân Cảng, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, với các nội dung như sau:

* **Tên gọi:** Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Tân Cảng.

* **Địa điểm quy hoạch**: Xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

* **Quy mô, diện tích**: 51,6810 ha.

* **Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Công ty TNHH Đầu tư Hồng Phước Long An.

* **Đơn vị tư vấn:** Công Ty TNHH Đầu tư phát triển Lộc Thành.

Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng

I. Vị trí, giới hạn

- Khu đất lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp Khu tái định – Khu dân cư thương mại dịch vụ, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp hiện hữu.

+ Phía Đông giáp sông Soài Rạp.

+ Phía Tây giáp Cụm công nghiệp dự kiến.

- Tính chất của khu quy hoạch: Là khu dân cư được đầu tư xây dựng để giải quyết nhu cầu về nhà ở, thương mại dịch vụ cho người dân trong khu vực.

II. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính:

1. Dân số: khoảng 9.984 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở: ***48,95 m²/người.***

- Đất xây dựng công trình nhà ở: 22,05 m²/người (đất nhà liên kế, nhà biệt thự).

- Đất công trình công cộng, dịch vụ: 5,51 m²/người.

- Đất cây xanh công viên toàn khu: 2,1 m²/người.

- Đất giao thông: 19,14 m²/người.

3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện:

+ Nhà ở liên kế	: 3 kW/hộ.
+ Nhà ở biệt thự	: 5 kW/hộ.
+ Công trình thương mại dịch vụ	: 30 W/m^2 sàn.
+ Hạ tầng kỹ thuật	: 30 W/m^2 sàn.
+ Nhà trẻ, mẫu giáo, tiểu học, THCS	: 0,2 kW/học sinh
+ Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan	: 1W/m^2
+ Chiếu sáng giao thông	: 0,5W/m^2

- Cấp nước:

+ Nước sinh hoạt	: 120 lít/người.ngày.
+ Công trình công cộng	: 2 lít/m^2 sàn.ngày.
+ Nước mầm non	: 100 lít/cháu.ngày.
+ Nước trường tiểu học, THCS	: 20 lít/cháu.ngày
+ Nước trường đại học, dạy nghề	: 20 lít/cháu.ngày
+ Hạ tầng kỹ thuật	: 4% lít/m^2 sàn.ngày.
+ Nước tưới vườn hoa, công viên	: 3 lít/m^2 .ngày.
+ Nước rửa đường	: 0,5 lít/m^2.ngày.
+ Nước dự trữ chữa cháy	: q=15 l/s cho 1 đám cháy trong 1 giờ

- Nước thải:

+ Tiêu chuẩn: lưu lượng nước thải ≥ 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

+ Nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT (giới hạn A) trước khi thải ra sông, rạch.

- **Rác thải**: 1,0kg/người.ngđ.

- Thông tin liên lạc:

+ Đất ở liên kế	: 0,3 thuê bao/người.
+ Đất ở biệt thự	: 0,3 thuê bao/người.
+ Đất giáo dục	: 15 thuê bao/ha sàn.
+ Đất thương mại dịch vụ	: 40 thuê bao/ha sàn.
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	: 12 thuê bao/ha sàn.
+ Công trình y tế	: 20 thuê bao/ha sàn.

III. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan

- Tổ chức mạng lưới giao thông nội bộ nhóm ở, phù hợp với mạng lưới giao thông chung toàn khu vực. Giao thông mạng lưới ô cờ.

- Khai thác cảnh quan ven sông, hình thành khu biệt thự sinh thái, mật độ thấp dọc sông Soài Rạp.

- Khu nhà liên kế 4 tầng nằm trên hai trục cảnh quan là đường N17 và đường D11, nhà liên kế 3 tầng nằm các đường nhóm nhà. Các lô nhà được bố trí ưu tiên theo hướng Bắc – Nam.

1. Đất xây dựng công trình nhà ở: *gồm nhà liên kế, nhà biệt thự:*

a) Nhà liên kế 4 tầng:

- Tầng cao xây dựng: tối đa 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: từng lô theo Quy chuẩn QCVN 01:2021 và tối đa là 80%.
- Chiều cao xây dựng: +14,3m (so với cao độ vỉa hè) cụ thể như sau:

+ Cao độ nền tầng 1: +0,3m (so với cao độ vỉa hè).

+ Độ cao sàn tầng 2: +4,1m (+3,8m so với cao độ nền).

+ Độ cao sàn tầng 3: +7,5m (+3,4m so với sàn lầu 1).

+ Độ cao sàn tầng 4: +10,9m (+3,4m so với sàn lầu 2).

+ Độ cao sàn tầng mái: +14,3m (+3,4m so với cao độ trần lầu 3).

- Độ vươn ra của ban công : 1,2m.
- Chỉ giới xây dựng:

+ Phía trước lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Phía sau lùi vào 1,5m so với ranh khu đất kế cận.

- Hàng rào xây dựng cao: 2,6m.

b) Nhà liên kế 3 tầng:

- Tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: từng lô theo Quy chuẩn QCVN 01:2021 và tối đa là 80%.
- Chiều cao xây dựng: +10,9m (so với cao độ vỉa hè) cụ thể như sau:

+ Cao độ nền tầng 1: +0,3m (so với cao độ vỉa hè).

+ Độ cao sàn tầng 2: +4,1m (+3,8m so với cao độ nền).

+ Độ cao sàn tầng 3: +7,5m (+3,4m so với sàn lầu 1).

+ Độ cao sàn tầng mái: +10,9m (+3,4m so với sàn lầu 2).

- Độ vươn ra của ban công: 1,2m.
- Chỉ giới xây dựng

+ Phía trước lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Phía sau lùi vào 1,5m so với ranh khu đất kế cận.

- Hàng rào xây dựng cao: 2,6m.

c) Nhà ở biệt thự

- Tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: từng lô theo Quy chuẩn QCVN 01:2021 và tối đa là 60%.
- Chiều cao xây dựng: +14,1m (so với cao độ vỉa hè) cụ thể như sau:

+ Cao độ nền tầng 1: +0,5m (so với cao độ vỉa hè).

+ Độ cao sàn tầng 2: +4,4m (+4m so với cao độ nền).

+ Độ cao sàn tầng 3: +7,7m (+3,4m so với sàn lầu 1).
+ Độ cao sàn tầng mái: +11,1m (+3,4m so với sàn lầu 2).
+ Độ cao đỉnh mái: +14,1m (+3m so với cao độ tầng mái).
- Độ vươn ra của ban công : 1,2m.
- Chỉ giới xây dựng
+ Phía trước lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ.
+ Phía sau lùi vào 1,5m so với ranh khu đất kế cận.
+ Hàng rào xây dựng cao: 2,6m.

2. Đất công trình công cộng:

a) Trường mầm non, Trường tiểu học, Trường trung học cơ sở

- Tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: ≤ 40%
- Chiều cao xây dựng: +15,5m (so với cao độ vỉa hè) cụ thể như sau:
+ Cao độ nền tầng 1: +0,5m (so với cao độ vỉa hè).
+ Độ cao sàn tầng 2: +4,5m (+4m so với cao độ nền).
+ Độ cao sàn tầng 3: +8,5m (+4m so với sàn lầu 1).
+ Độ cao sàn tầng thượng: +12,5m (+4m so với sàn lầu 2).
+ Độ cao đỉnh mái: +15,5m (+3m so với cao độ trần tầng 3)
- Độ vươn ra của ban công tối đa: 2m.
- Chỉ giới xây dựng:
+ Phía trước lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ.
+ Phía sau lùi vào 4m so với ranh khu đất kế cận.
+ Phía bên lùi vào 4m so với ranh khu đất kế cận.
- Hàng rào xây dựng cao: 2,6m.
- Tỷ lệ trồng cây xanh : ≥ 30%

b) Trường dạy nghề, đại học

- Tầng cao xây dựng: tối đa 9 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: ≤ 40%
- Chiều cao xây dựng tối đa: +40m (so với cao độ vỉa hè)
- Chỉ giới xây dựng
+ Phía trước lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.
+ Phía sau lùi vào 6m so với ranh khu đất kế cận.
+ Phía bên lùi vào 6m so với ranh khu đất kế cận.
- Hàng rào xây dựng cao: 2,6m.
- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 30%

c) Trạm y tế:

- Tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: ≤ 40%
- Chiều cao xây dựng: +13,35m (so với cao độ vỉa hè) cụ thể như sau:
+ Cao độ nền tầng 1: +0,5m (so với cao độ vỉa hè).

+ Độ cao sàn tầng 2: +4,5m (+4 m so với cao độ nền).
+ Độ cao sàn tầng 3: +8,5m (+4m so với sàn lầu 1).
+ Độ cao sàn tầng thượng: +12,5m (+4m so với sàn lầu 2).
- Độ cao đỉnh mái: +15,5m (+3m so với cao độ trần tầng 3)
- Độ vươn ra của ban công tối đa: 2m.
- Chỉ giới xây dựng
+ Phía trước lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.
+ Phía sau lùi vào 2m so với ranh khu đất kế cận.
- Hàng rào xây dựng cao: 2,6m.
- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 30%

đ) Văn hóa – thể dục thể thao:

- Tầng cao xây dựng: tối đa 2 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: ≤ 40%
- Chiều cao xây dựng: +13,35m (so với cao độ vỉa hè) cụ thể như sau:
+ Cao độ nền tầng 1: + 0,5m (so với cao độ vỉa hè).
+ Độ cao sàn tầng 2: + 5,5m (+4m so với cao độ nền).
+ Độ cao sàn tầng 3 : + 9,5m (+4m so với sàn lầu 1).
+ Độ cao đỉnh mái: +12,5m (+3m so với cao độ trần tầng 3).
- Độ vươn ra của ban công tối đa: 2m.
- Chỉ giới xây dựng
+ Phía trước lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ.
+ Phía sau lùi vào 4m so với ranh khu đất kế cận.
+ Phía bên lùi vào 4m so với ranh khu đất kế cận.
- Hàng rào xây dựng cao: 2,6m.
- Tỷ lệ trồng cây xanh : ≥ 30%

đ) Thương mại dịch vụ

- Tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: ≤ 40%
- Chiều cao xây dựng: +13,35m (so với cao độ vỉa hè), cụ thể như sau:
+ Cao độ nền tầng 1: + 0,5m (so với cao độ vỉa hè).
+ Độ cao sàn tầng 2: + 5,5m (+4 m so với cao độ nền).
+ Độ cao sàn tầng 3: + 9,500 (+4m so với sàn lầu 1).
+ Độ cao sàn tầng thượng: + 13,5m (+4m so với sàn lầu 2).
+ Độ cao đỉnh mái: +16,5m (+3m so với cao độ trần tầng 3).
- Độ vươn ra của ban công tối đa: 2m.
- Chỉ giới xây dựng
+ Phía trước lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.
+ Phía sau lùi vào 2m so với ranh khu đất kế cận.
+ Phía bên lùi vào 2m so với ranh khu đất kế cận.
- Hàng rào xây dựng cao: 2,6m.
- Tỷ lệ trồng cây xanh : ≥ 20%.

e) Đồn công an

- Tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Chiều cao xây dựng: +10,9m (so với cao độ vỉa hè) cụ thể như sau:

+ Cao độ nền tầng 1: + 0,3m (so với cao độ vỉa hè).
+ Độ cao sàn tầng 2: + 4,1m (+3.8m so với cao độ nền).
+ Độ cao sàn tầng 3: + 7,5m (+3.4m so với sàn lầu 1).
+ Độ cao sàn tầng mái: +10,9m (+3.4m so với sàn lầu 2).

- Độ vươn ra của ban công: 1,2m.
- Chỉ giới xây dựng:

+ Phía trước lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.
+ Phía sau lùi vào 1,5m so với ranh khu đất kế cận.
+ Hàng rào xây dựng cao: 2,6m.

3. Đất cây xanh trong đơn vị ở: 20.957,47 m².

4. Đất giao thông: 191.060,16 m² .

5. Đất bãi đỗ xe: 1.621,8 m².

6. Đất ngoài đơn vị ở: 28.077,66m².

IV. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở (2.496 lô)	: **220.113,26 m²**	(42,59%)
+ Nhà liên kế	*: 205.135,54 m²*	
+ Nhà biệt thự	*: 14.977,72 m²*	
- Đất công trình công cộng	: **54.979,65m²**	(10,64%)
+ Đất mầm non	*: 6.250,50m²*	
+ Đất tiểu học	*: 6.712,50 m²*	
+ Đất trung học cơ sở	*: 5.956,00 m²*	
+ Đất trường dạy nghề - đại học	*: 20.027,00 m²*	
+ Đất thương mại dịch vụ	*: 2.047,37 m²*	
+ Đất y tế	*: 510 m²*	
+ Đất văn hóa - thể dục thể thao	*: 13.321,18m²*	
+ Đất đồn công an	*: 155,1 m²*	
- Đất cây xanh trong đơn vị ở	: **20.957,47 m²**	(4,06%)
- Đất giao thông	: **191.060,16 m²**	(36,97%)
- Đất bãi đỗ xe	**: 1.621,8 m²**	(0,31%)
- Đất ngoài đơn vị ở	*:* **28.077,66m²**	(5,43%)
+ Đất tôn giáo	*: 657,7 m²*	
+ Đất cây xanh cách ly	*: 17.217,46m²*	
+ Đất kênh rạch	*: 7.947,00m²*	
+ Đất trạm xử lý nước thải	*: 2.255,50 m²*	
Tổng cộng	**: 516.810,00m²**	**(100%)**

*** Quy hoạch phân lô đất ở (2.496 lô nền đất ở)**

a) Đất nhà liên kế 4 tầng: diện tích đất: 26.770,14m² , bao gồm:

+ Khu A4 : (Lô 1- 32): 32 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 104,5m²;
+ Khu A11: (Lô 1- 42): 42 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 140,5m²;
+ Khu A14: (Lô 1 - 3): 3 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 83,5m².
+ Khu B1 : (Lô 1- 32): 32 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 104,5m²;
+ Khu B5 : (Lô 27- 46): 20 lô, diện tích lô 90m²;
+ Khu B6 : (Lô 1- 22): 22 lô, diện tích lô 90m²;
+ Khu B8 : (Lô 1- 42): 42 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 140,5m²;
+ Khu C3 : (Lô 33- 64): 32 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 122,5m²;
+ Khu C4 : (Lô 1- 32): 32 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 122,5m²;
+ Khu D5 : (Lô 29- 56): 32 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 122,43m²;
+ Khu D6 : (Lô 1- 28): 28 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 122,43²;

b) Đất nhà liên kế 3 tầng: diện tích đất: 178.365,4m² , bao gồm:

+ Khu A1: 78 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 87,31m²;
+ Khu A2: 72 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 149,5m²;
+ Khu A3: 73 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 189,95m²;
+ Khu A4: (Lô 33- 64): 32 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 91,5m²;
+ Khu A5: 36 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 113,75m²;
+ Khu A6: 55 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 180,58m²;
+ Khu A7: 20 lô, diện tích mỗi lô từ 92,33m² đến 102,98m²;
+ Khu A8: 22 lô, diện tích mỗi lô từ 86,84m² đến 190,5m²;
+ Khu A9: 55 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 176,71m²;
+ Khu A10: 36 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 113,75m²;
+ Khu A11: (Lô 42- 84): 42 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 123,5m²;
+ Khu A12: 54 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 99,5m²;
+ Khu A13: 54 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 99,5m²;
+ Khu A14: (Lô 4-27): 24 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 96m²;
+ Khu A15: 10 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 128m²;
+ Khu A16: 6 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 119,56m²;
+ Khu A17: 16 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 115,47m²;
+ Khu A18: 13 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 106,89m²;
+ Khu B1: (Lô 33- 64): 32 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 91,5m²;
+ Khu B2: 46 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 95,5m²;
+ Khu B3: 30 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 83,5m²;
+ Khu B4: 46 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 95,5m²;
+ Khu B5: (Lô 1- 26): 26lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 131,5m²;
+ Khu B6: (Lô 23- 50): 22 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 131,5m²;
+ Khu B7: 46 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 115,5m²;
+ Khu B8: (Lô 43-84): 42 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 123,5m²;
+ Khu B9: 50 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 119,18m²;
+ Khu B10: 46 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 115,5m².
+ Khu B11: 67 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,44m²;
+ Khu C1: 64 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,5m²;
+ Khu C2: 64 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,5m²;

+ Khu C3: (Lô 1- 32): 32 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,5m²;
+ Khu C4: (Lô 33- 64): 32 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,5m²;
+ Khu C5: 64 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,5m²;
+ Khu C6: 58 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,5m²;
+ Khu C7: 58 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,5m²;
+ Khu D1: 74 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 104,48m²;
+ Khu D2: 56 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,44m²;
+ Khu D3: 56 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,44m²;
+ Khu D4: 56 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,44m²;
+ Khu D5: (Lô 1- 28): 28 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,44m²;
+ Khu D6: (Lô 29- 56): 28 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,44m²;
+ Khu D7: 56 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,44m²;
+ Khu D8: 28 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 112,97m²;
+ Khu D9: 28 lô, diện tích mỗi lô từ 90m² đến 112,97m²;
+ Khu D10: 62 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,56m²;
+ Khu D11: 62 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 107,56m²;
+ Khu D12: 42 lô, diện tích mỗi lô từ 80m² đến 131,5m².

c) Đất biệt thự: diện tích đất: 14.977,72m² , bao gồm:

+ Khu E1: 14 lô, diện tích mỗi lô từ 190m² đến 244m²;
+ Khu E2: 16 lô, diện tích mỗi lô từ 168m² đến 190m²;
+ Khu E3: 16 lô, diện tích mỗi lô từ 168m² đến 190m²;
+ Khu E4: 18 lô, diện tích mỗi lô từ 165,43m² đến 190m²;
+ Khu E5: 14 lô, diện tích mỗi lô từ 190m² đến 244m².

V. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền

- Cao độ san lấp Hsl ≥ + 2,3m (theo hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.
- Cao độ vỉa hè +0,15m so với cao độ mép đường (cao độ vỉa hè ≥2,45m).
- Cao độ nền xây dựng +0,3m so với cao độ vỉa hè tại công trình (cao độ nền ≥2,75m).

b) Thoát nước mưa

- Xây dựng mạng lưới thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt. Hệ thống thoát nước mưa cho toàn khu vực quy hoạch là hệ thống các tuyến cống và hố ga dọc theo các tuyến đường giao thông.
- Hướng thoát nước ra rạch Tắc Ba Cao và sông Soài Rạp.
- 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 .
- Phải có giải pháp thoát nước cho khu vực tiếp giáp để khi triển khai dự án đảm bảo không gây ngập úng khu vực xung quanh.
- Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè. Độ sâu chôn cống bảo vệ cống ≥0,5m.

2. Giao thông:

- Đường D14, D15: lộ giới 43m, mặt đường hai bên rộng 14x2m; vỉa hè một bên rộng 3m, dãy phân cách giữa rộng 2m; đường song hành rộng 7m, vỉa hè một bên rộng 3m. Chỉ giới đường đỏ: từ tim đường D15 vào 17m.

- Đường D11: lộ giới 36m, mặt đường hai bên rộng 14x2m; vỉa hè hai bên rộng 4mx2. Chỉ giới đường đỏ: từ tim đường vào 18m.

- Đường N17: lộ giới 25m, mặt đường hai bên rộng 15x2m; vỉa hè hai bên rộng 5mx2. Chỉ giới đường đỏ: từ tim đường vào 12,5m.

- Đường D10: lộ giới 16m, mặt đường rộng 8m; vỉa hè hai bên rộng 4mx2. Chỉ giới đường đỏ: từ tim đường vào 8m.

- Đường C1: lộ giới 30m, mặt đường rộng 23m; vỉa hè hai bên rộng 3,5mx2. Chỉ giới đường đỏ: từ tim đường vào 15m.

- Đường D16, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D24, D25, D26, D27, D28, D29, D30, D31, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N18, N19, N20, N21, N22, C2, C4: lộ giới 13m, mặt đường rộng 6m; vỉa hè hai bên rộng 3,5mx2. Chỉ giới đường đỏ: từ tim đường vào 6,5m.

- Đường D1, D23, N23, N24: lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m; vỉa hè hai bên rộng 3mx2. Chỉ giới đường đỏ: từ tim đường vào 6m.

- Đường C3: lộ giới 16m, mặt đường rộng 9m; vỉa hè hai bên rộng 3,5mx2. Chỉ giới đường đỏ: từ tim đường vào 8m.

* Bố trí cầu bắc qua rạch hiện hữu trong dự án.

3. Cấp nước

a) Nguồn nước:

- Nguồn cấp nước sinh hoạt cho khu dân cư dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước hiện hữu D225 và D180 lần lượt nằm trên đường D1 và D10 thuộc dự án Khu tái định cư – khu dân cư thương mại dịch vụ nằm giáp ranh dự án.

b) Nhu cầu dùng nước

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: 2.653 m^3/ngày.đêm.

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy cho một đám cháy 15 lít/s số đám cháy xảy ra đồng thời cùng một lúc là 2 đám cháy, thời gian chữa cháy trong 3h, lưu lượng cấp nước chữa cháy là 324m^3.

c) Mạng lưới

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

- Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế hoàn chỉnh cho việc tiếp nhận nguồn nước máy

- Các trụ chữa cháy được bố trí trên các tuyến ống cấp nước ≥D100mm, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy từ 120m ÷ 150m.

4. Cấp điện

a) Nguồn điện: Nguồn điện tạm thời sử dụng nguồn điện cung cấp điện từ Nhà Bè dẫn về phục vụ dự án. Định hướng lâu dài là Điện lực Cần Giuộc cấp điện cho dự án sau khi ngành điện đầu tư lưới điện hoàn chỉnh tại khu vực.

b) Nhu cầu sử dụng điện: Tổng nhu cầu công suất 8.275 KVA.

c) Mạng lưới

- Xây dựng mới 5 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 cấp ngầm 22kV đấu nối 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.

- Xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế đấu nối từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực theo dạng lưới kín vận hành hở sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 600V tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa PVC và được chôn trực tiếp trong đất. Các phụ tải được lấy điện ở các tủ phân phối thứ cấp gần nhất, việc phân tải theo thực tế sử dụng.

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.

5. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

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

- Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt ≥ 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt (Q = 1.525 m^3/ngày).

**** Xử lý nước thải:***

- 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 cống thoát nước thải dọc đường. Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nhận nước thải từ các công trình đưa ra, kết hợp làm hố thăm, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép.

+ Cấp thứ II: Xử lý nước thải tập trung tại trạm xử lý nước thải đạt quy chuẩn QCVN 14 : 2008 cột A và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải y tế QCVN 28:2010/BTNMT, cột A; trước khi thoát vào nguồn tiếp nhận là sông Soài Rạp.

**** Xử lý rác:***

- Rác được thu gom hàng ngày và đưa đến bãi rác chung để 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: 10.000kg/ngày (1kg/người.ngày).

6. Thông tin liên lạc

- Nguồn: Từ nguồn cấp của huyện Cần Giuộc.

- Nhu cầu: Khoảng 4.045 thuê bao.

- Trạm BTS bố trí tại Dự án Khu tái định cư và khu dân TMDV xã Phước Vĩnh Đông liền kề dự án.

- 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. Khu vực thiết kế luôn được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi mở rộng hay lắp đặt thêm trạm chuyển mạch mới. Đảm bảo nguồn thông tin liên tục đáp ứng hệ thống sản xuất và quản lý hiện đại, ứng dụng công nghệ cao. Bố trí tổng đài để phân chia dung lượng ra các thuê bao có nhu cầu.

7. 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 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 và phải được thực hiện, quản lý chặt chẽ.

8. Quy định quản lý xây dựng: đính kèm theo hồ sơ Báo cáo Kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Tân Cảng, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng theo các nội dung, như sau:

- Diện tích và ranh giới quy hoạch căn cứ theo trích đo bản đồ địa chính mới nhất do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cấp.

- Thực hiện các nội dung theo yêu cầu về chuyên ngành Nông nghiệp tại văn bản số 160/SNN-PTNTTL ngày 13/01/2022 của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn *(đính kèm)*.

- 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 kỹ thuật hiện hữu của khu vực, đồng thời đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Cần Giuộc, UBND xã Phước Vĩnh Đông công bố công khai quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.

- Việc cắm mốc giới theo quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

- Chủ đầu tư báo cáo UBND huyện Cần Giuộc và các ngành có liên quan chi tiết tiến độ thực hiện đầu tư (3 tháng 1 lần) và phối hợp chặt chẽ với các ngành liên quan (xây dựng, giao thông vận tải, tài nguyên môi trường, điện lực, cấp, thoát nước,...) để bảo đảm thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với dự án đầu tư.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về toàn bộ kết quả đã thẩm định, tính chính xác về nội dung đề nghị phê duyệt đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Cần Giuộc, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Hồng Phước Long An và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, PCT. UBND tỉnh;
- CVP.UBND tỉnh;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, SXD, Duy. (9)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Minh Lâm

UBND TỈNH LONG AN **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 160 /SNN-PTNTTL	*Long An, ngày 13 tháng 01 năm 2022*

V/v có ý kiến chuyên ngành về quy hoạch kè gia cố công trình thuỷ lợi và thoát nước của dự án Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Tân Cảng, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Hồng Phước Long An

Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tiếp nhận Công văn số 20/CV-HPLA-2021 ngày 30/12/2021 của Công ty TNHH Đầu tư Hồng Phước Long An về vấn đề các công trình liên quan đến thủy lợi thuộc dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ Tân Cảng tại xã Pước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An *(biên nhận của Sở số 44 ngày 04/01/2022)*.

Sau khi xem xét nội dung văn bản và tài liệu kèm theo, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có ý kiến chuyên ngành với các nội dung chính như sau:

1. Việc quy hoạch đấu nối thoát nước mưa và nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn vào công trình thủy lợi (các tuyến kênh, rạch), dự án Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Tân Cảng, của Công ty TNHH Đầu tư Hồng Phước Long An (gọi tắt là Chủ đầu tư), Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thống nhất để Chủ đầu tư thực hiện các công việc tiếp theo.

2. Thống nhất đưa vào quy hoạch phương án làm kè gia cố hai bên bờ đoạn Rạch Tắc Ba Cao đi qua dự án để đảm bảo an toàn công trình và mỹ quan dự án để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Việc lựa chọn vật liệu làm kè, phương án, giải pháp thực hiện cần nghiên cứu kỹ điều kiện địa chất, chế độ thuỷ văn, thuỷ lực khu vực công trình để phân tích, đánh giá khoa học, làm cơ sở cho việc lựa chọn trong giai đoạn thiết kế cơ sở và các bước thực hiện tiếp theo của dự án trên cơ sở tuân thủ quy định phạm vi bảo vệ công trình thuỷ lợi tại Quyết định số 43/2019/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh về việc quy định phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thuỷ lợi trên địa bàn tỉnh Long An để thực hiện đúng quy định.

3. Để đảm bảo cho việc dẫn nước, tiêu thoát nước của Rạch Tắc Ba Cao, đề nghị bổ sung phương án nạo vét đoạn rạch nằm trong dự án để đảm bảo khả năng dẫn nước của công trình.

4. Khảo sát thực trạng thoát nước phía ngoài ranh dự án (vị trí tiếp giáp giữa dự án và các tuyến đường và tiếp giáp với đất của dân) để có giải pháp thiết kế đấu nối thu, thoát nước phù hợp, không để ngập úng cục bộ ảnh hưởng đến sản xuất và dân sinh khu vực.

5. Việc xả nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn của dự án vào nguồn nước tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch, hồ sơ môi trường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

chỉ được phép thoát nước thải của dự án sau khi đã xử lý đạt quy chuẩn quy định vào các công trình thuỷ lợi, không được đấu nối bất kỳ nguồn nước chưa xử lý nào khác vào để đảm bảo không gây ô nhiễm nguồn nước của tuyến kênh, rạch; trong trường hợp xảy ra sự cố tràn, rò rỉ nước chưa qua xử lý vào đường ống dẫn xuống kênh, rạch gây thiệt hại, thì phía Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm và tự thỏa thuận bồi thường khắc phục hậu quả do bị ảnh hưởng thiệt hại.

6. Cập nhật các quy hoạch có liên quan trong khu vực để tích hợp kết nối hạ tầng đồng bộ, phù hợp với quy hoạch chung và các quy hoạch có liên quan.

Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có ý kiến như trên, trả lời Công ty TNHH Đầu tư Hồng Phước Long An biết để phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND huyện Cần Giuộc;
- GĐ, các PGĐ Sở;
- Phòng KH, XDCT;
- Chi cục PTNT và Thủy lợi;
- Trung tâm QLKT CTTL;
- Lưu: VT, PTNTTL (03b).

GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN

Nguyễn Thanh Truyền