

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Nông 7-3,2 Hựu Thạnh-DT 824 tại xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

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 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 số 3459/2014/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung khu vực thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 3290/2015/QĐ-UBND ngày 11/9/2015 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung khu vực thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, tỉ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 4475/QĐ-UBND ngày 03/12/2018 của UBND tỉnh Long An Quyết định chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH Annon land đầu tư Khu dân cư Annon 7 – 3,2 Hựu Thạnh – DT 824 tại Xã Hựu Thạnh huyện Đức Hòa;

Căn cứ Quyết định số 4149/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Nông 7 – 3,2 Hựu Thạnh – DT 824, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Xét Văn bản thẩm định số 737/TĐQH-KTHT ngày 04/9/2019 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Nông 7-3,2 Hựu Thạnh-ĐT 824, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với nội dung như sau:

* **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

* **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Annong Land.

* **Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH MTV tư vấn quy hoạch kiến trúc đầu tư xây dựng Ngọc.

A. Nội dung đồ án

I. Vị trí, giới hạn

- Khu đất quy hoạch nằm trên địa bàn xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp : Đường kênh và nhà dân.
- Phía Nam giáp : Đất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp : Đường tỉnh 824 và nhà dân.
- Phía Tây giáp : Đất nông nghiệp.
- Quy mô, diện tích: **3,0133 ha.**

II. Tính chất của khu quy hoạch

Khu dân cư.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

- **Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch:** 700 người.

- **Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu** : 43,05 m²/người.

+ Đất ở : 21,13 m²/người.

+ Đất công trình công cộng : 5,09 m²/người.

+ Đất cây xanh, mặt nước : 2,11 m²/người.

+ Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật : 14,22 m²/người.

- Cấp điện:

+ Khu ở : 3 kW/hộ ÷ 5 kW/hộ.

+ Chiếu sáng công cộng, thương mại, dịch vụ : 30W/m² sàn

+ Công trình giáo dục : 0,15kW ÷ 0,2 kW/cháu

+ Công viên, cây xanh, đường, bãi đỗ xe : 1,5W/m² đất

- Cấp nước:

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

+ Nước công cộng, dịch vụ : 2 lít/m² sàn-ngđ.

+ Nước trường học : 20 lít/học sinh-ngđ.

- + Nước tưới mẫu giáo, mầm non : 100 lít/cháu-ngđ.
- + Nước tưới cây : 3 lít/m²-ngđ.
- + Nước rửa đường : 0,5 lít/m²-ngđ
- + Nước cứu hỏa : 110m³/h
- **Nước thải** : lưu lượng nước thải 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.
- **Rác thải** : 1 kg/người.ngày.
- **Thông tin liên lạc**:

- + Dân cư: 35 thuê bao/100 dân.
- + Thương mại dịch vụ và công cộng: 24 thuê bao/ha
- + Hạ tầng kỹ thuật: 5 thuê bao/ha.

IV. Quy hoạch không gian kiến trúc, thiết kế đô thị

1. Tổ chức không gian kiến trúc:

a. Nhà ở

- **Nhà liên kế**: 177 lô
- + Mật độ xây dựng: 90%;
- + Số tầng: 4+5 tầng.
- + Độ vươn ban công: 0,9m.

b. Công trình công cộng bao gồm:

- **Giáo dục (mầm non)**:
- + Mật độ xây dựng: 40%;
- + Số tầng: 3 tầng.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh: Tối thiểu 30%.

- **Thương mại dịch vụ**:

- + Mật độ xây dựng: 40%;
- + Số tầng: 4 tầng.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh: Tối thiểu 30%.

c. Công trình hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng 30%.

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: : 14959 m² (49,6%);
 - + Nhà liên kế (177 lô)
- Đất công trình công cộng, dịch vụ : 3606,8 m² (12%);
 - + Đất giáo dục (mầm non) : 1300,3 m²
 - + Đất thương mại dịch vụ : 2306,5 m²

- Đất cây xanh	: 1496 m ² (5%);
- Đất giao thông	: 9864,2 m ² (32,7%);
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 205,5 m ² (0,7%);

(Khu xử lý nước thải)

Tổng cộng : 30133 m² (100%)

3. Quy hoạch phân lô

- **Đất ở:** Diện tích: 14959 m² – chiếm 49,6%,

Bao gồm Nhà ở liên kề (177 lô):

+ Khu A: 108 lô.

+ Khu B: 23 lô.

+ Khu C: 35 lô.

+ Khu D: 11 lô.

V. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền:

- Cốt san nền toàn bộ khu quy hoạch +2,2m theo hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu (thấp hơn cốt đường ĐT 824 là 0,1m).

- Vật liệu san lấp bằng cát.

b) Thoát nước mưa:

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

- Hướng thoát nước mưa: Thu gom dẫn thoát ra kênh phía Bắc hiện hữu giáp ranh dự án.

- Hệ thống thoát nước mưa: sử dụng cống tròn hoặc cống bán bê tông cốt thép có đường kính D400 ÷ D600, bố trí dọc theo các trục đường giao thông. Bố trí các hố ga cách khoảng 25m ÷ 30m/hố ga.

2. Giao thông

* Giao thông đối ngoại:

- Đường bờ kênh phía Bắc khu quy hoạch: Kết nối ra ĐT 824, quy hoạch thành đường số 1.

+ Đoạn từ ĐT 824 đến ranh Bắc – Nam khu quy hoạch (khu công trình công cộng): Mặt đường 7m, vỉa hè một bên 1m, một bên 2m, lộ giới 10m.

+ Đoạn còn lại: Mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 2x3m, lộ giới 13m.

- Đường số 2 (mặt cắt 2-2): Mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 2x3m. Lộ giới 13m.

- Đường số 3,4 (mặt cắt 3-3): Mặt đường 6m, vỉa hè hai bên 2x3m. Lộ giới 12m.

- **Chỉ giới xây dựng:** Qua khu nhà ở trùng với chỉ giới đường đỏ; Qua khu công trình công cộng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

3. Cấp điện

a) **Nguồn điện:** Sử dụng nguồn điện từ trạm biến thế 110/22kV- (63+63)MVA Đức Hòa dọc theo ĐT 824.

b) **Nhu cầu sử dụng điện**

* Công suất tính toán:

+ Khu ở	: 531 kW
+ Công trình công cộng	: 157,5 kW
+ Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan	: 0,3 kW
+ Chiếu sáng giao thông và HTKT	: 53,1 kW
+ Dự phòng	: 74,19 kW
Tổng cộng (làm tròn)	:816 KW.

b) **Mạng lưới:**

- Toàn bộ mạng lưới điện đi ngầm.

- Xây dựng mới 02 trạm biến áp (công suất mỗi trạm là 750 KVA).

- Đèn đường là loại đèn LED 250W/220V gắn trên trụ thép trắng kẽm, đặt cách mặt đường 7m, khoảng cách 25÷35m/trụ.

4. Cấp nước

a) **Nguồn nước:** Sử dụng nguồn nước của Công ty Phú Mỹ Vinh trên ĐT 824, thỏa thuận đầu nối cấp cho khu quy hoạch.

b) **Nhu cầu dùng nước:**

+ Dân cư	: 85 m ³ /ngày.
+ Công cộng, thương mại dịch vụ	: 4,25 m ³ /ngày.
+ Nước tưới cây, rửa đường	: 13 m ³ /ngày.
+ Nước hao hụt dự phòng	: 20,05 m ³ /ngày.
Tổng cộng	:122,3 m³/ngày.

* Ngoài ra, cần dự trữ 432m³ nước phục vụ cho việc phòng cháy chữa cháy.

b) **Mạng lưới:**

- Xây dựng các tuyến ống D75 – D160 dẫn nước đến các công trình.

- Trên mạng lưới bố trí các trụ chữa cháy, cách khoảng từ 120m ÷ 150m.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

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

- Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt ($Q = 71,4 \text{ m}^3/\text{ngày}$).

*** Xử lý nước thải:**

Nước thải được thu gom toàn bộ từ nhà ở và các công trình công cộng dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung ở phía Tây Nam dự án, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- 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 đạt quy chuẩn QCVN 14 : 2008 giới hạn A (theo Quyết định số 16/2008/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2008 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về môi trường), trước khi thoát ra môi trường (là hệ thống thoát nước chung khu vực).

*** Xử lý rác:**

- Rác được hợp đồng với đơn vị dịch vụ công ích thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý tập trung theo quy định.

- 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: 0,708 tấn/ngày.

6. Thông tin liên lạc

- *Nguồn:* từ trạm viễn thông khu vực.

- *Mạng lưới:* thiết kế hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong toàn khu quy hoạch.

- Tổng số thuê bao: 252 thuê bao.

7. Cây xanh

- Cây xanh trồng tập trung tại công viên và trồng cây xanh lấy bóng mát trên vỉa hè các trục đường trong khu quy hoạch (không trồng cây làm che khuất tầm nhìn). Trồng cây xanh thâm cò tập trung tại công viên và trên vỉa hè.

- Trong khuôn viên các công trình giáo dục, thể dục thể thao, công trình đầu mỗi kỹ thuật phải có ít nhất 30% diện tích đất trồng cây xanh.

Điều 2. Công ty TNHH Annon Land và các ngành có liên quan thực hiện đúng theo các nội dung 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.

- Thỏa thuận với Sở Giao thông Vận tải về việc đầu nối giao thông với đường ĐT 824.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước): phối hợp với UBND xã Hữu Thạnh, phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật (trong/ngoài ranh dự án), việc đầu tư kè cấp kênh, hành lang bảo vệ kênh, lộ giới đường số 1.

- Phối hợp vì đơn vị tư vấn dự thảo quy định quản lý xây dựng khu dân cư trình UBND huyện Đức Hòa phê duyệt làm cơ sở để quản lý thực hiện.

- 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 xã Hữu Thạnh công bố quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.

- Việc cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

- Chủ đầu tư phải báo cáo UBND huyện, phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, 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.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Thủ trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Truyền thanh; Chủ tịch UBND xã Hữu Thạnh; Giám đốc Công ty TNHH Annon Land; Giám đốc Công ty TNHH MTV tư vấn quy hoạch kiến trúc đầu tư xây dựng Ngọc và thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *HL*

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
 - TT. HU, TT. HDND huyện (thay b/c);
 - Như Điều 3;
 - CT, các PCT UBND huyện;
 - Phòng KT&HT (04b);
 - CVP, PVP, NC;
 - Lưu: VT.
- (328_D:\Hoà\Congvandi_2019\Kinhthesansuat\Xaydung)

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



Nguyễn Minh Trung