ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 148/QĐ-UBND	*Long An, ngày 08 tháng 01 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, 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 số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 11/9/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung Đô thị Bến Lức, tỉnh Long An đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000; Quyết định số 10388/QĐ-UBND ngày 21/10/2021; Quyết định số 1565/QĐ-UBND ngày 03/3/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều

chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung Đô thị Bến Lức, tỉnh Long An đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 4516/QĐ-UBND ngày 20/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 9360/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 4088/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 5852/QĐ-UBND ngày 03/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5266/BC-SXD ngày 29/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, với các nội dung như sau:

* ***Tên gọi:*** Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

* ***Địa điểm lập quy hoạch:*** xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

* ***Chủ đầu tư lập quy hoạch:*** Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển DB (Theo Giấy ủy quyền số 2405/2023/CV-LD-DB&ECOPARK ngày 24/5/2023 của Liên danh Nhà đầu tư DB & Ecopark).

* ***Đơn vị tư vấn:*** Viện Nghiên cứu thiết kế đô thị - Viện Quy hoạch Đô thị và nông thôn Quốc gia - Bộ Xây dựng.

A. Lý do, sự cần thiết lập đồ án quy hoạch

Nhằm thực hiện chủ trương của UBND tỉnh tại văn bản số 4088/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; cụ thể hóa Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An tại Quyết định số 5852/QĐ-UBND ngày 03/7/2023 của UBND tỉnh.

B. Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng và UBND xã Thanh Phú.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng và sông Bến Lức.

+ Phía Nam: Giáp tuyến đường giao thông hiện trạng và khu đất quy hoạch chức năng Logistics.

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và sông Bến Lức.

2. Diện tích lập quy hoạch: 2.194.989,00m² (khoảng 219,50ha) (theo Bản trích đo địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/6/2023).

II. Tính chất của khu quy hoạch:

Là khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch với hệ thống không gian mở, tiện ích công cộng, thương mại dịch vụ đầy đủ, là điểm đến cảnh quan độc đáo mới, hấp dẫn khách du lịch.

Là khu đô thị mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại và có kết nối thuận tiện với các khu chức năng khác của huyện Bến Lức.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

1. Chỉ tiêu dân số: Khoảng 29.217 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở

- Đất đơn vị ở : 60,6m²/người.
- Đất công cộng cấp đơn vị ở : 3,37m²/người.
- Đất cây xanh đơn vị ở : 4,0m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

+ Nước sinh hoạt : 150 lít/người/ngày đêm.
+ Công trình hạ tầng – xã hội: 2 lít/m² sàn/ngày đêm.
+ Trường Trung học cơ sở : 25 lít/học sinh.ngày đêm .
+ Trường tiểu học : 100 lít/cháu.ngày đêm.
+ Trường mầm non : 100 lít/cháu.ngày đêm.
+ Nước tưới vườn hoa, công viên: 3 lít/m² /ngày đêm.
+ Nước rửa đường : 0,5 lít/m²/ ngày đêm.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Lưu lượng nước thải : 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

- Cấp điện:

+ Nhà biệt thự : ≥1 kW/người.
+ Nhà liền kề, nhà phố thương mại, căn hộ chung cư: 1 kW/người.
+ Nhà tái định cư : ≥1 kW/người.
+ Công trình thương mại : ≥ 30 W/m² sàn.
+ Trường Mầm non: : ≥ 0,20 kW/học sinh
+ Tiểu học, THCS, THPT : ≥ 0,15 kW/học sinh
+ Y tế : ≥ 1,5 kW/giường bệnh
+ Hạ tầng kỹ thuật : ≥ 45 W/m² sàn.
+ Giao thông : ≥ 1,2W/m²

+ Công viên, cây xanh : ≥ 0,5W/m²

- Rác thải : 1,3kg/người.ngđ.

- Thông tin liên lạc:

+ Nhà ở: : ≥ 1 Thuê bao/hộ

+ Công trình Thương mại : ≥ 2 Thuê bao/100m² sàn

+ Trường học : ≥2 thuê bao/40 học sinh.

+ Công trình y tế : 2 thuê bao/giường.

+ Công trình Thương mại : ≥ 2 Thuê bao/150m² sàn

IV. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Cấu trúc đô thị sinh thái hòa nhập với cảnh quan. Hạn chế tác động của khu ở tới môi trường, nâng cao giá trị sinh thái và môi trường sống cho người dân khu đô thị và các khu vực lân cận.

- Tuân thủ hệ thống giao thông khu vực của đô thị Bến Lức. Hình thành cấu trúc giao thông gồm 02 tuyến Bắc – Nam kết nối đường An Thạnh – Tân Bửu; đường Nguyễn Hữu Trí (ĐT.830C) và 01 đường vành đai chạy vòng khép kín kết nối các chức năng chính đô thị.

- Kết nối mặt nước với sông Bến Lức, hình thành hồ và công viên trung tâm giữa đô thị tạo cảnh quan phục vụ người dân khu đô thị. Đồng thời dẫn mặt nước len lỏi vào không gian khu nhà ở.

- Toàn bộ đô thị được chia làm 10 khu vực để quản lý. Đan xen các khu vực chức năng chính là không gian cây xanh quảng trường nhỏ, tuyến đi bộ, đường dạo ven hồ và các công trình tiện ích dành cho cộng đồng ...

- Xây dựng hệ thống công trình công cộng, dịch vụ và hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu cho người dân khu đô thị.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đấu nối với các dự án đang triển khai xung quanh.

V. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu xây dựng:

1. Đất xây dựng công trình nhà ở: Diện tích 887.408,64m² chiếm 40,43% diện tích lập quy hoạch, gồm nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà chung cư hỗn hợp, nhà ở tái định cư:

a) Nhà ở liền kề:

- Tổng diện tích: 229.346,70m².

- Tổng số lô đất: 1.742 lô.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng, xây kiên cố; riêng lô đất 5-LK02 có tầng cao từ 3-5 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 100% và từng lô đất phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,00 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

b) Nhà ở biệt thự:

- Tổng diện tích: 573.045,96m^2.

- Tổng số lô đất: 2.185 lô.

- Tầng cao tối đa: 2-3 tầng, xây kiên cố.

- Mật độ xây dựng tối đa 80% và từng lô đất phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,40 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý, nhưng vẫn có sự đồng bộ đối với từng đoạn, tuyến đường).

c) Nhà ở chung cư hỗn hợp:

- Tổng diện tích: 58.354,75m^2.

- Tầng cao tối đa: 3-41 tầng, xây kiên cố.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40-50% và phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,50 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m.

- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 20%.

d) Nhà tái định cư:

- Tổng diện tích: 26.661,23m^2.

- Tổng số lô đất: 300 lô.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng, xây kiên cố.

- Mật độ xây dựng tối đa 100% và từng lô đất phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,00 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).

- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 0-2m (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A) và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

- Các công trình nhà ở phải đồng bộ về chiều cao xây dựng; đồng bộ về cao độ nền so với cốt vỉa hè, đồng bộ về độ cao sàn tầng; đồng bộ về độ vươn ra của ban công; hình thức kiến trúc các công trình phải tương đồng với nhau về hình khối và màu sắc.

2. Công trình dịch vụ - công cộng: diện tích 98.544,13m^2, chiếm 4,5% diện tích lập quy hoạch, gồm các công trình:

a) Đất giáo dục: Tổng diện tích 65.522,95m^2, gồm các công trình:

**** Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non:***

- Tổng diện tích: 43.541,77m^2.

- Tầng cao tối đa: 3-5 tầng, xây kiên cố (Các hạng mục công trình trực tiếp phục vụ hoạt động dạy học và tổ chức các hoạt động giáo dục đảm bảo theo quy định tiêu chuẩn hiện hành cho từng cấp trường).

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,00 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).

- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m. Phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 30%.

**** Trường trung học phổ thông:***

- Diện tích: 21.981,18m^2.

- Tầng cao tối đa: 3-5 tầng, xây kiên cố.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,00 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m. Phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 30%.

b) Đất thương mại:

- Diện tích: 17.374,01m^2.

- Tầng cao tối đa: 1-5 tầng, xây kiên cố (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).

- Mật độ xây dựng tối đa: 100% và phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,00 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 0-6m. Phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

c) Đất công trình dịch vụ:

- Tổng diện tích: 5.483,16m^2.

- Tầng cao tối đa: 1-2 tầng, xây kiên cố.

- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,6 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn

QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

d) Đất y tế:

- Tổng diện tích: 4.727,87m^2.

- Tầng cao tối đa: 1-2 tầng với lô đất 5-YT1; 3-5 tầng với lô đất 1-YT1, xây kiên cố.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần với lô đất 5-YT1– 2,0 lần với lô đất 1-YT1.

- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 0-2m và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 30%.

đ) Đất Văn hóa – Thể dục thể thao:

- Diện tích: 5.136,49m^2.

- Tầng cao tối đa: 1-2 tầng, xây kiên cố.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 30%.

e) Đất cơ quan, trụ sở:

- Diện tích: 299,65m^2.

- Tầng cao tối đa: 3-5 tầng, xây kiên cố.

- Mật độ xây dựng tối đa: 30-40%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,00 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

3. Cây xanh: Diện tích 524.551,22 m^2 gồm:

a) Đất cây xanh đô thị - mặt nước: Diện tích là 407.932,45m^2, chiếm 18,58% diện tích lập quy hoạch, trong đó: đất cây xanh đô thị là 151.146,37m^2, đất cây xanh chống cháy lan là 27.882,75m^2, đất mặt nước là 228.903,33m^2.

b) Đất cây xanh đơn vị ở: Diện tích 116.618,77m^2, chiếm 5,31% diện tích lập quy hoạch (trong đó 49.503,86m^2 có thể kết hợp bố trí các công trình văn hóa - thể dục thể thao) cụ thể tại các lô đất cây xanh ký hiệu: 8A-CX1, 8B-CX1 đến

8B-CX23 với tổng diện tích 49.503,86m² có thể bố trí các tiện ích như không gian giao lưu và ăn uống ngoài trời, chòi thiền, sân chơi trẻ em, hồ cá, bể bơi, sân tennis... Do đó để đảm bảo các tiện ích được đầu tư đồng bộ và hoạt động hiệu quả, các khu cây xanh này đề xuất cho Chủ đầu tư thuê để thi công, quản lý vận hành và duy tu bảo dưỡng phục vụ cộng đồng dân cư.

- Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

4. Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 16.102,77m², chiếm 0,73% diện tích lập quy hoạch gồm:

a) Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung: Tổng diện tích 6.122,76m² có chức năng: Trạm bơm tiêu thoát nước, trạm biến áp, trạm sạc xe điện, khu thu gom rác, trạm xử lý nước thải,... khuyến khích xây dựng ngầm nhằm tiết kiệm quỹ đất mặt đất sử dụng cho các chức năng như kho bãi, văn phòng điều hành,...

- Tầng cao tối đa: 1-2 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,20 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí gần các dãy nhà thấp tầng lùi 0-6m.

b) Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà: Tổng diện tích 9.980,01m² bố trí sau các dãy nhà ở thấp tầng.

5. Đất giao thông: Diện tích 668.382,24m², chiếm 30,45% diện tích lập quy hoạch gồm: Đất đường giao thông: 631.246,11m²; Đất bãi đỗ xe: 37.136,13m² chức năng đỗ xe kết hợp cảnh quan cây xanh, trạm trung chuyển xe buýt phục vụ người dân.

VI. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở	**: 887.408,64m²**	**(40,43%)**
+ Nhà ở liên kế (1.742 lô)	*: 229.346,70m²*	
+ Nhà biệt thự (2.185 lô)	*: 573.045,96m²*	
+ Nhà tái định cư (300 lô)	*: 26.661,23m²*	
+ Đất nhà chung cư hỗn hợp (3.500 căn)	*: 58.354,75m²*	
- Đất công trình dịch vụ - công cộng	**: 98.544,13m²**	**(4,50%)**
+ Đất giáo dục	*: 65.522,95m²*	
+ Đất thương mại	*: 17.374,01m²*	
+ Đất công trình dịch vụ	*: 5.483,16m²*	
+ Đất y tế	*: 4.727,87m²*	
+ Đất văn hóa	*: 5.136,49m²*	
+ Đất trụ sở, cơ quan	*: 299,65m²*	
- Đất cây xanh đơn vị ở	**: 116.618,77m²**	**(5,31%)**
+ Đất cây xanh(kết hợp văn hóa–TDTT)	*: 49.503,86m²*	
+ Đất cây xanh	*: 67.114,91m²*	

- Đất giao thông	**: 631.246,11m²**	**(28,76%)**
- Đất bãi đỗ xe	**: 37.136,13m²**	**(1,69%)**
- Đất ngoài đơn vị ở	**:424.035,22m²**	**(19,31%)**
+ Đất cây xanh đô thị - mặt nước	*: 407.932,45m²*	
. Đất cây xanh	*: 151.146,37m²*	
. Đất cây xanh chống cháy lan	*: 27.882,75m²*	
. Đất mặt nước	*: 228.903,33m²*	
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	*: 16.102,77m²*	
Tổng cộng	**: 2.194.989,00m²**	**(100%)**

VII. Quy hoạch phân lô đất ở:

1. Đất nhà liền kề: 1.742 lô, diện tích đất: 229.346,70 m² , bao gồm:

- Khu 1: (1-LK01÷1-LK14) 211 lô, diện tích mỗi lô từ 90,00m² đến 237,50m².

- Khu 2: (2-LK01÷2-LK06) 134 lô, diện tích mỗi lô từ 90,00m² đến 190,00m².

- Khu 3: (3-LK01÷3-LK14) 116 lô, diện tích mỗi lô từ 120,00m² đến 273,92m².

- Khu 4: (4-LK01÷4-LK18) 356 lô, diện tích mỗi lô từ 87,50m² đến 226,95m².

- Khu 5: (5-LK01÷5-LK38) 593 lô, diện tích mỗi lô từ 81,00m² đến 333,08m²;

- Khu 6: (6-LK01÷6-LK07) 105 lô, diện tích mỗi lô từ 84,50m² đến 214,70m².

- Khu 7: (7-LK01÷7-LK08) 205 lô, diện tích mỗi lô từ 80,00m² đến 255,87m².

- Khu 8A: (8A-LK01) 22 lô, diện tích mỗi lô từ 108,00m² đến 228,38m²;

2. Đất ở nhà biệt thự: 2.185 lô, diện tích đất: 573.045,96m² , bao gồm :

- Khu 1: (1-BT01÷1-BT17) 88 lô, diện tích mỗi lô từ 177,00m² đến 363,71m².

- Khu 2: (2-BT01÷2-BT11) 151 lô, diện tích mỗi lô từ 162,00m² đến 315,00m².

- Khu 3: (3-BT01÷3-BT12) 115 lô, diện tích mỗi lô từ 180,00m² đến 389,26m².

- Khu 4: (4-BT01÷4-BT17) 314 lô, diện tích mỗi lô từ 157,69m² đến 584,79m².

- Khu 5: (5-BT01÷5-BT12) 198 lô, diện tích mỗi lô từ 161,99m² đến 507,84m².

- Khu 6: (6-BT01÷6-BT15) 116 lô, diện tích mỗi lô từ 171,00m² đến 424,03m².

- Khu 7: (7-BT01÷7-BT04) 58 lô, diện tích mỗi lô từ 162,00m² đến 369,34m².

- Khu 8A: (8A-BT01÷8A-BT07) 76 lô, diện tích mỗi lô từ 220,00m² đến 590,90m².

- Khu 8B: (8B-BT01÷8B-BT30; 8B-BT32÷8B-BT37) 586 lô, diện tích mỗi lô từ 219,23m² đến 590,84m².

- Khu 9: (9-BT01÷9-BT21) 483 lô, diện tích mỗi lô từ 189,99m² đến 696,45m².

3. Đất ở nhà tái định cư: 300 lô, diện tích đất: 26.661,23m² , bao gồm :

- Khu 3: (3-TDC01÷3-TDC02) 129 lô, diện tích mỗi lô từ 83,92m² đến 95,44m².

- Khu 4: (4-TDC01÷4-TDC04) 51 lô, diện tích mỗi lô từ 90,00m² đến 100,03m².

- Khu 5: (5-TDC01÷5-TDC05) 64 lô, diện tích mỗi lô từ 81,00m² đến 97,85m².

- Khu 7: (7-TDC01÷7-TDC02) 56 lô, diện tích mỗi lô từ 80,17m² đến 94,92m².

4. Đất nhà chung cư hỗn hợp (3.500 căn): diện tích đất 58.354,75m²

5. Đất thương mại: 115 lô, diện tích đất: 4.359,14m², bao gồm: 5-TM4 ÷ 5-TM10, diện tích mỗi lô từ 27,20m² đến 68,00m².

VIII. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) San nền:

- Cao độ khống chế nền xây dựng: **Hxd ≥ +2,20m**.

- Khu hiện hữu cải tạo: không san lấp, chỉ khuyến cáo nâng dần nền công trình theo cao độ xây dựng chọn khi có điều kiện, kết hợp với cải tạo và xây dựng mới mạng lưới thoát nước hoàn chỉnh đảm bảo thoát nước nhanh.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, theo nguyên tắc tự chảy. Khu vực quy hoạch là 01 lưu vực thoát nước với hướng thoát chính vào hồ điều hòa trong nội bộ khu đất. Các hồ điều hòa được liên thông mực nước để đảm bảo dòng chảy đều liên tục tạo vi khí hậu cho khu vực xung quanh.

- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng rãnh kết hợp cống tròn bê tông cốt thép D400 đến D1500.

- Hồ điều hòa được gia cố kè hai bên và được liên thông mặt nước bằng các cống hộp bê tông cốt thép qua đường.

- Mực nước hồ được duy trì và bổ cập nước thông qua trạm bơm nước sông Bến Lức. Nước mưa trong hồ đạt đến giới hạn mực nước lớn nhất sẽ chảy ra sông Bến Lức nhờ các cửa phai kết hợp xả tràn. Cửa phai có tác dụng trong việc điều

tiết mực nước trong hồ để đảm bảo an toàn, ngoài ra còn có tác dụng ngăn xâm nhập mặn.

2. Giao thông:

- Đường A1 (mặt cắt 1-1): Mặt đường hai bên rộng 11m x 2; dãy phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè hai bên rộng 8m x 2; lộ giới 40m (vỉa hè có kết hợp chia sẻ chức năng đỗ xe).

- Đường A3, A23, B1, B28, C9, C17 (mặt cắt 2-2): Mặt đường hai bên rộng 8m x 2; dãy phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè hai bên rộng 6m x 2; lộ giới 30m (vỉa hè có kết hợp chia sẻ chức năng đỗ xe).

- Đường C13 (mặt cắt 3-3): Mặt đường hai bên rộng 6m x 2; dãy phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè hai bên rộng 3m x 2; lộ giới 20m.

- Đường A2÷A18, A20÷A22, A25, A27÷A33, B2÷B27, C2÷C8, C11÷C14, C18÷C30 (mặt cắt 4-4): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè hai bên rộng 3m x 2; lộ giới 13m.

- Đường A24, A26, C10, C15 (mặt cắt 4A-4A): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè hai bên rộng 3m x 2; lộ giới 13m (vỉa hè có kết hợp chia sẻ chức năng đỗ xe).

- Đường A19, A34, B29, C16, C32, C33 (mặt cắt 5-5): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè hai bên rộng 3m x 2; lộ giới 13m.

- Đường A35 (mặt cắt 6-6): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè hai bên rộng 3m x 2; lộ giới 13m.

- Đường A36 (mặt cắt 7-7): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè một bên rộng 3,0m ÷ 6,4m và vỉa hè một bên rộng 3m; lộ giới rộng 13,0m ÷ 16,4m.

- Đường A37 (mặt cắt 8-8): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè một bên rộng 3m và vỉa hè một bên rộng 6,0m ÷ 6,3m; lộ giới rộng 16,0m ÷ 16,3m.

Bố trí 15 bãi đỗ xe với tổng diện tích: 37.136,13m^2 (khoảng 3,71ha), bao gồm: 03 bãi đỗ xe ngầm: 2-P1 (1,916,31m^2) có 01 tầng ngầm; 5-P1 (16.674,79m^2) có 01 tầng ngầm; 6-P1 (9.417,93m^2) có 01 tầng ngầm. 10 bãi đỗ xe trên vỉa hè (phân khu 9): 1-P1 (486.89m^2), 1-P2 (244,46m^2), 2-P2 (298.70m^2), 2-P3 (382.77m^2), 3-P1 (807,63m^2), 3-P2 (131,14m^2), 4-P1 (1.661,42m^2), 5-P2 (308,18m^2), 5-P3 (881,41m^2) , 5-P4 (1.025,83m^2), 02 bãi đỗ xe tập trung (phân khu 5): 5-P5 (1.219,02m^2), 5-P6 (1.679,65m^2).

Bố trí các điểm đón xe nội bộ trong dự án trên trục đường liên khu vực (mặt cắt 2-2), khoảng cách giữa các điểm đón xe bố trí phù hợp nhằm mục đích trung chuyển về 02 bãi đỗ xe tập trung 5-P5 và 5-P6 (khu vực chợ).

3. Cấp điện:

a) Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu sử dụng nguồn điện từ trạm 110/22kV 2x63mW Bến Lức thông qua đường dây trên không nằm dọc theo đường tỉnh 830C vào khu quy hoạch.

Theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Long An giai đoạn 2020-2025 dự kiến xây mới Trạm biến áp 110/22kV Tân Bửu -1x63mW . Giai đoạn 2026 –

2030 nâng công suất Trạm 110kV Tân Bửu lên 2x63mW; Đây sẽ là nguồn điện chính cấp cho dự án trong thời gian tới;

Theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Long An từ năm 2031- 2035 dự kiến sẽ xây dựng Trạm 110kV An Thạnh 2 2x63mW. Khi Trạm nguồn này được hình thành sẽ bổ trợ cho các Trạm nguồn khác đảm bảo nguồn điện vận hành an toàn và liên tục;

- Khuyến khích các khu vực nhà ở, khu công cộng và hạ tầng kỹ thuật sử dụng điện năng lượng mặt trời lắp đặt trên mái các công trình vừa để tiết kiệm điện năng vừa bảo vệ môi trường.

b) Nhu cầu cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện (sinh hoạt và chiếu sáng): **34,19MVA.**

c) Mạng lưới:

- Từ xuất tuyến đường dây trên không hiện có trên đường đường tỉnh 830C dự kiến xây dựng cột mới làm điểm chuyển tiếp hạ ngầm vào dự án.- Kết cấu mạch vòng được đấu nối từ 2 thanh cái khác nhau trên 1 trạm biến áp hoặc từ 2 trạm biến áp khác nhau tùy vào nhu cầu và tỷ lệ lấp đầy của đô thị mà từng bước xây dựng cấu trúc cho phù hợp với thực tế khi triển khai.

- Để đảm bảo mỹ quan đô thị dự kiến tất cả các lưới điện xây mới trong khu vực nghiên cứu được hạ ngầm. Các tuyến trung thế và hạ thế được đi ngầm dọc theo vỉa hè các trục đường quy hoạch.

- 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.

4. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Từ hệ thống cấp nước chung tại khu vực dự án.

b) Nhu cầu dùng nước

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: **7.920m^3 /ngày.đêm.**

- Phải bố trí lưu lượng cấp nước chữa cháy đúng quy định.

c) Mạng lưới

- Ống cấp nước HDPE Ø50-Ø63-Ø75-Ø110-Ø160-Ø225-Ø280-Ø315-Ø400 được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường. Độ sâu chôn ống bảo vệ ≥0,5m chịu được tải trọng tác động.

- Các trụ chữa cháy được bố trí trên các tuyến ống cấp nước từ -Ø110, đảm bảo bán kính phục vụ mỗi trụ không lớn hơn 400m. Áp lực trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01: 2021/BXD.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

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

- Phân chia khu vực thiết kế làm 2 lưu vực thoát nước thải chính:

+ Lưu vực 1 thu gom toàn bộ nước thải phía Đông của dự án về trạm xử lý số 1 có công suất 3.400m^3/ngày.đêm. Trong đó:

. Trạm XLNT cho khu đô thị mới với công suất :3.100m^3/ngày .đêm.

. Trạm XLNT cho dân cư hiện trạng với công suất: 300m^3/ngày .đêm (theo số liệu dân cư hiện trạng trong QHPK đã được phê duyệt).

+ Lưu vực 2 thu gom nước thải tại khu vực còn lại về trạm xử lý số 2 có công suất 2.700m^3/ngày.đêm.

. Trạm XLNT cho khu đô thị mới với công suất :2.400m^3/ngày .đêm.

. Trạm XLNT cho dân cư hiện trạng với công suất: 300m^3/ngày .đêm (theo số liệu dân cư hiện trạng trong QHPK đã được phê duyệt).

- 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 bẩn.

+ Cấp thứ II: Nước thải của toàn bộ khu dân cư phải được xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt - QCVN 14:2008/BTNMT, cột A sau đó xả ra kênh dẫn ra sông Bến Lức.

- Hệ thống thoát nước thải: Ống có đường kính D200 đến D400.

* Xử lý rác:

- Chỉ tiêu rác thải: **1,3 kg/người. ngày. đêm.**

- Tổng lượng rác thải dự kiến của khu quy hoạch: 46 tấn/ngày đêm.

- Rác thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch được thu gom đến điểm tập kết chất thải rắn của dự án tại khu đất hạ tầng, cạnh trạm xử lý nước thải và được vận chuyển đến bãi rác chung của tỉnh để xử lý tập trung.

6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn: Từ nguồn cấp của huyện Bến Lức.

- Nhu cầu: **Khoảng 16.122 thuê bao.**

- Mạng lưới:

+ Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc bằng cáp ngầm đảm bảo phục vụ cho toàn khu quy hoạch.

+ Quy hoạch mạng lưới đường dây thông tin liên lạc kể cả cáp truyền hình phục vụ cho toàn khu quy hoạch và đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Các tuyến cáp ngầm phân phối đến các công trình khu ở được đặt tại phần đất vỉa hè hoặc khu vực đất cây xanh giữa 2 dãy nhà(nếu có).

7. Quy hoạch xác định khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Trong Đồ án quy hoạch bố trí các khu vực xây dựng công trình ngầm phía dưới các công trình nhà ở biệt thự; nhà chung cư hỗn hợp; đất thương mại; đất công trình dịch vụ; khu hạ tầng kỹ thuật tập trung; bãi đỗ xe ngầm. Đồ án chỉ quy định các chỉ tiêu tối đa về vị trí, quy mô, độ sâu, chiều cao tầng và sẽ được cụ thể hóa tại các bước tiếp theo đảm bảo quy định pháp luật hiện hành.

8. Thiết kế đô thị:

- Công trình điểm nhấn: Các công trình nhà chung cư hỗn hợp kết hợp với không gian quảng trường bãi đỗ xe sẽ trở thành điểm nhấn dễ nhận biết nhất từ xa của khu đô thị.

- Cây xanh:

+ Trồng cây lấy bóng mát trên vỉa hè các trục đường trong khu quy hoạch, tại các giao lộ không trồng cây 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 kết hợp chòi nghỉ, không gian thể thao, vui chơi, tiểu cảnh trang trí tại công viên, cây xanh đơn vị ở,...

9. Quy định quản lý xây dựng: đính kèm theo quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB có trách nhiệm 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.

- 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 Bến Lức 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.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu và toàn bộ kết quả thẩm định, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư triển khai thực hiện đ ảm bảo đúng theo quy hoạch được duyệt và đúng quy định 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Bến Lức; Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, PCT. UBND tỉnh$_{KT}$;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh$_{KT}$;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, Duy.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Huỳnh Văn Sơn