

Số 3763/QĐ-UBND

Đức Hòa, ngày 15 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hoà, 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 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 sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch số 35/2018/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 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 quy định về 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 3459/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; Quyết định số 3290/QĐ-UBND ngày 11/9/2015 và Quyết định số 3346/QĐ-UBND ngày 22/4/2021 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;

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 tỉnh huyện Cần Giuộc, Bến Lức và Đức Hòa;

Căn cứ Văn bản số 2738/UBND-KTTC ngày 02/4/2021 của UBND tỉnh Long An về việc đề nghị nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch; Văn bản số 8419/UBND-KTTC ngày 23/8/2021 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh chủ trương nghiên cứu khảo sát, đề xuất lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa;

Căn cứ Quyết định số 11499/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

Theo Tờ trình số 312/TTr-KTHT ngày 13/4/2022 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 đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa tỉnh Long An với nội dung như sau:

- **Địa điểm quy hoạch:** Xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- **Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** UBND huyện Đức Hòa.

- **Đơn vị tư vấn:** Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng tổng hợp.

I. Vị trí, giới hạn

a. *Vị trí:*

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bình An Đức Hòa thuộc xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

b. *Ranh giới nghiên cứu:*

- Phía Bắc: giáp với Đường ĐT 825 và công trình công nghiệp hiện hữu.

- Phía Nam: giáp với công trình công nghiệp hiện hữu.

- Phía Đông: giáp đường kênh Bà Cốt Bi và đất trống.

- Phía Tây: giáp với công trình công nghiệp hiện hữu.

c. *Quy mô nghiên cứu quy hoạch:*

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 13,1753ha (Theo Mảnh trích đo địa chính số 07 – 2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 10/06/2021).

II. Tính chất của khu quy hoạch

- Khu đô thị (Khu đô thị xây dựng mô hình nhà ở cao tầng. Đi kèm với các khu ở là các công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của người dân sinh sống trong khu quy hoạch bao gồm y tế, giáo dục, công trình văn hóa, công trình thương mại dịch vụ và công viên cây xanh – thể dục thể thao,...).

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

1. **Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch:** 10.100 người

2. **Chỉ tiêu sử dụng đất**

- Đất ở (đơn vị ở) : 28÷45 m²/người.

- Diện tích sàn căn hộ chung cư : ≥ 25 m²/người.

- Công trình công cộng (cấp đơn vị ở) : 1,27 m²/người.

- Đất cây xanh : 2,58 m²/người.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật : 3,52 m²/người.

3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật (theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021), cụ thể:

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Điện sinh hoạt : 1kW/người

+ Công trình công cộng, thương mại, dịch vụ : 30W/m² sàn

+ Công viên, cây xanh, : 0,5 W/m²

+ Đường, bãi đỗ xe : 1 W/m²

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Nước sinh hoạt : 150 lít/người.ngày.

+ Nước các công trình công cộng, dịch vụ: 2 lít/m²

+ Nước rửa đường : 0,4 lít/m²

+ Nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m²

- Chỉ tiêu nước thải : 120 lít/người.ngày.

- Chỉ tiêu rác thải : 1kg/người.ngày.

- Thông tin liên lạc

+ Khu ở : 1 thuê bao/100 m² sàn.

+ Công trình công cộng : 01 thuê bao/200 m² sàn.

+ Hạ tầng kỹ thuật : 01 thuê bao/200 m² sàn.

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

1. Tổ chức không gian kiến trúc:

Khu đô thị với mô hình nhà ở cao tầng với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Trục giao thông chính kết nối khu đô thị với khu vực là đường tỉnh 825, đường kênh Bà Cốt Bi ra bên ngoài.

Cây xanh công cộng kết hợp công trình thể dục thể thao, quảng trường trung tâm để tổ chức sự kiện ngoài trời, gắn kết dân cư trong và ngoài khu quy hoạch. Hồ bơi trong các công viên trung tâm phục vụ cho các nhóm chung cư.

Khối đế chung cư tổ hợp nhiều loại hình dịch vụ như cửa hàng kinh doanh, bãi đỗ xe, khu sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, ...

Khối tháp bố trí căn hộ với chức năng ở.

Mật độ xây dựng toàn khu: 29,82%.

1.1 Đất giáo dục:

- Trường mầm non bố trí tại khối đế các block B1.2, B1.3, C1.2, C1.3, C2.2 và C2.3 với tổng diện tích 6.395 m², cụ thể:

+ Khối B1.2 và B1.3: Tầng 1 (1.270 m²); Tầng 2 (1.490 m²); Sân chơi (1.000m²).

+ Khối C1.2, C1.3, C2.2 và C2.3: Tầng 1 (2.037 m²); Tầng 2 (598 m²).

- Trường tiểu học bố trí kết hợp trường THCS tại khu đất phía Đông Nam dự án.
 - + Diện tích: 12.143 m²
 - + Mật độ xây dựng: 40%
 - + Số tầng: 04 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.

1.2 Trạm y tế

- + Công trình y tế bố trí tại khu A, phía Đông dự án.
- + Diện tích: 729 m²
- + Mật độ xây dựng: 40%
- + Số tầng: 03 tầng
- + Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

1.3 Công trình thương mại dịch vụ (Trung tâm thương mại, văn phòng,...):

- Thương mại: Bố trí tại block A1.4 (tầng 1,2,3 khối đế block A1.4).
- + Diện tích đất: 3.012 m².
- + Diện tích sàn (3 tầng): 9.036m².
- Chức năng hỗn hợp (thương mại dịch vụ, văn phòng): Bố trí tại block A1.4 (tầng 6÷20) khối tháp block A1.4.

1.4 Công trình văn hóa: Bố trí tại block A1.4 (tầng 4,5 khối đế block A1.4).

- + Tầng 4: 3.012 m²
- + Tầng 5: 1.988 m²

1.5 Đất công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao (CX1, CX2, CX3, ..., CX10); trong đó CX2, CX5, CX9 cây xanh kết hợp hồ bơi.

- + Tổng diện tích đất: 26.055 m²
- + Mật độ xây dựng: 5%,
- + Số tầng: 01.

1.5 Khu sinh hoạt cộng đồng:

- Tổng diện tích khu sinh hoạt cộng đồng dự kiến: 3.890 m², bố trí linh hoạt trong các khối đế chung cư, trong đó:

- + Tầng 1 khối A1.1, A1.2 (750m²).
- + Tầng 1 và tầng 3 khối C1.1, C1.2, C1.3, C2.1, C2.2, C2.3 (2.290m²)
- + Tầng 1 khối B2.1, B2.2 (400m²)
- + Tầng 1 các khối còn lại (450m²).

1.7 Bãi đỗ xe: Bố trí tại một phần tầng 1,2 và toàn bộ tầng 3,4 của 17 khối chung cư, tổng diện tích bãi đỗ xe trong 3 khu A, B, C là 72.520m²; Và bãi đỗ xe trong tầng hầm khu thương mại dịch vụ (A1.4) là 7.281m². Cụ thể như sau:

Stt	Khu vực	Diện tích bãi đậu xe (m ²)
1	Khu A	22.257
a	Khối ghép A1	18.235
b	Khối A2	4.022
2	Khu B	26.843
a	Khối ghép B1	12.005
b	Khối ghép B2	7.419
c	Khối ghép B3	7.419
3	Khu C	30.701
a	Khối ghép C1	15.361
b	Khối ghép C2	15.340
4	Tổng dt theo toàn khu (không tính khu TMDV)	72.520
5	Khu TMDV (1 tầng hầm đậu xe)	7.281

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở hỗn hợp:	: 57.324 m ² (43,51%);
+ Nhà xây dựng nhà ở cao tầng	: 29.830 m ²
+ Đất xây dựng công trình hỗn hợp (gồm thương mại dịch vụ, văn hóa, văn phòng...)	: 3.012 m ²
+ Đất sân vườn ngoài nhà	: 24.482 m ²
- Đất công trình công cộng	: 12.872 m ² (9,77%);
+ Đất y tế	: 729 m ²
+ Đất giáo dục (trường TH và THCS):	12.143 m ²
- Đất cây xanh công viên - TĐTT	: 26.055 m ² (19,78%);
- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	: 35.502 m ² (26,95%);
+ Đất giao thông	: 34.933 m ²
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	: 569 m ²
Tổng cộng	: 131.753 m² (100%)

3. Quy hoạch kiến trúc từng khu đất:

3.1 Tổ chức không gian kiến trúc tổng quan:

- Khu A: Diện tích đất: 30.138 m², gồm:
 - + Đất ở hỗn hợp cao tầng: 16.284 m²
 - Đất xây dựng công trình chung cư: 6.050 m²
 - Đất xây dựng công trình hỗn hợp (thương mại dịch vụ, văn hóa, văn phòng): 3.012 m²
 - Đất sân vườn ngoài nhà: 7.186 m²
- + Đất công viên cây xanh: 9.727 m²
- + Đất y tế: 729 m²

- + Đất hạ tầng kỹ thuật: 569 m²
- + Đất giao thông nội bộ nhóm chung cư: 2.864 m²
- + Mật độ xây dựng khối đế: 30,07%
- + Mật độ xây dựng khối tháp: 30,07%
- + Tầng cao khối đế: 04 ÷ 05 tầng.
- + Tầng cao khối tháp: 10 ÷ 15 tầng.

- Khu B: Diện tích đất: 35.192 m²

- + Đất ở hỗn hợp cao tầng: 22.691 m²
 - Đất xây dựng công trình chung cư: 11.596 m²
 - Đất sân vườn ngoài nhà: 11.095 m²
- + Đất công viên cây xanh: 9.252 m²
- + Đất giao thông nội bộ nhóm chung cư: 3.250 m²
- + Mật độ xây dựng khối đế: 32,95%
- + Mật độ xây dựng khối tháp: 32,95%
- + Tầng cao khối đế: 04 tầng.
- + Tầng cao khối tháp: 10 ÷ 21 tầng.

- Khu C: Diện tích đất: 26.707 m²

- + Đất ở hỗn hợp cao tầng: 18.385 m²
 - Đất xây dựng công trình chung cư: 12.184 m²
 - Đất sân vườn ngoài nhà: 6.201 m²
- + Đất công viên cây xanh: 5.502 m²
- + Đất giao thông nội bộ nhóm chung cư: 2.820 m²
- + Mật độ xây dựng khối đế: 45,62%
- + Mật độ xây dựng khối tháp: 35,95%
- + Tầng cao khối đế: 04 tầng.
- + Tầng cao khối tháp: 18 ÷ 24 tầng.

- Khu đất giáo dục: 12.143 m²

- Cây xanh cách ly: 1.574 m²

- Đất giao thông trục chính và giao thông đối ngoại: 25.999 m²

3.2 Tổ chức không gian kiến trúc chi tiết:

a. Khu ở (chung cư cao tầng)

- Khu A1: diện tích đất xây dựng 4.325 m², 14÷17 tầng, cụ thể:
 - A1.1 (14 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 10 tầng

- A1.2 (14 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 10 tầng
 - A1.3 (17 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 13 tầng
 - Khu A2: diện tích đất xây dựng 1.725 m², 17 tầng.
 - A2 (17 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 13 tầng
 - Khu B1: diện tích đất xây dựng 5.128 m², 14÷20 tầng, cụ thể:
 - B1.1 (14 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 10 tầng
 - B1.2 (17 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 13 tầng
 - B1.3 (20 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 16 tầng
 - Khu B2: diện tích đất xây dựng 3.245 m², 20÷25 tầng, cụ thể:
 - B2.1 (25 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 21 tầng
 - B2.2 (20 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 16 tầng
 - Khu B3: diện tích đất xây dựng 3.223 m², 20÷25 tầng, cụ thể:
 - B3.1 (20 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 16 tầng
 - B3.2 (17 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 13 tầng
 - Khu B1: diện tích đất xây dựng 5.128 m², 14÷20 tầng, cụ thể:
 - B1.1 (14 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 10 tầng
 - B1.2 (17 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 13 tầng
 - B1.3 (20 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 16 tầng
 - Khu B2: diện tích đất xây dựng 3.245 m², 20÷25 tầng, cụ thể:
 - B2.1 (25 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 21 tầng
 - B2.2 (20 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 16 tầng
 - Khu B3: diện tích đất xây dựng 3.223 m², 17÷20 tầng, cụ thể:
 - B3.1 (20 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 16 tầng
 - B3.2 (17 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 13 tầng
 - Khu C1: diện tích đất xây dựng 6.137 m², 22÷28 tầng, cụ thể:
 - C1.1 (22 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 18 tầng
 - C1.2 (25 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 21 tầng
 - C1.3 (28 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 24 tầng
 - Khu C2: diện tích đất xây dựng 6.047 m², 22÷28 tầng, cụ thể:
 - C2.1 (22 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 18 tầng
 - C2.2 (25 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 21 tầng
 - C2.3 (28 tầng): Khối đế: 04 tầng; Khối tháp: 24 tầng
- b. Khu công trình hỗn hợp (thương mại dịch vụ, văn hóa, văn phòng):*

- Khu A1.4: diện tích đất xây dựng 3.012 m², 20 tầng (Khối đế 05 tầng, khối tháp 15 tầng).

c. Khu công trình công cộng:

- Khu xây dựng công trình y tế: Diện tích đất 729 m².

+ Mật độ xây dựng: 40%.

+ Số tầng: 03 tầng.

- Khu xây dựng công trình giáo dục: Trường tiểu học bố trí kết hợp trường THCS: Diện tích đất: 12.143 m²

+ Mật độ xây dựng: 40%

+ Số tầng: 04 tầng

d. Cây xanh công viên kết hợp thể dục thể thao tạo cảnh quan, mảng xanh.

e. Giao thông đối nội kết nối giao thông đối ngoại tạo không gian mở cho khu đô thị.

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.

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 và dẫn thoát ra kênh Bà Cốt Bi phía đông dự án.

- Hệ thống thoát nước mưa: sử dụng cống tròn bê tông cốt thép chịu lực có đường kính D600 ÷ D1200.

2. Giao thông

**Giao thông đối ngoại:*

- Đường ĐT 825: Lộ giới 34,0m

+ Chỉ giới đường đỏ: Tim đường vào 17,0m.

+ Chỉ giới xây dựng: Tim đường vào 50,0m.

- Đường kênh Bà Cốt Bi: Lộ giới 15,0m.

** Giao thông đối nội:*

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)			
			Chiều rộng	Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải
1	Đường Số 1	1-1	20,0	3,0	2x7,0	3,0

2	Đường Số 2	1-1	20,0	3,0	2x7,0	3,0
3	Đường Số 3	4-4	17,0	3,0	2x5,5	3,0
4	Đường Số 4	5-5	14,0	3,0	2x5,5	0,0
5	Đường Số 5	6-6	6,5	0,0	6,5	0,0
	Đường số 5	7-7	9,5	0,0	6,5	3,0
6	Đường kênh bà Cốt Bi	2-2	17,2	5,2	9	3

** Chỉ giới xây dựng:*

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đồ (m)		Chỉ giới xây dựng (m)	
				Trái	Phải	Trái	Phải
1	Đường Tỉnh 825	3-3	34	17	17	50	-
2	Đ. Kênh Bà Cốt Bi	2-2	17,2	9,7	7,5	15,7	-
3	Đường Số 1	1-1	20	10	10	16	16
4	Đường Số 2	1-1	20,0	10	10	16	16
5	Đường Số 3	4-4	17,0	8,5	8,5	14,5	14,5
6	Đường Số 4	5-5	14,0	8,5	5,5	8,5	5,5
7	Đường Số 5	6-6	6,5	3,25	3,25	-	9,25
8	Đường Số 5	7-7	9,5	3,25	6,25	-	12,25

3. Cấp điện

a) Nguồn điện:

Nguồn điện 1: Đầu nối vào tuyến dây trung thế đi nổi hiện hữu 22kV thuộc đường dây 2 mạch trục Đức Hòa – Cầu Xáng tuyến 474/477 Đức Hòa trên đường tỉnh lộ 825 thuộc trạm 110/22kV Đức Hòa.

Nguồn điện 2: Đầu nối vào lưới điện 22kV tuyến 474 Đức Hòa trên đường bờ Kênh Bà Cốt Bi thuộc đường dây 2 mạch nhánh rẽ CCN Liên Minh - Liên Hưng tuyến 474/477 Đức Hòa.

b) Nhu cầu sử dụng điện

*** Tổng công suất tính toán: Ptt = 9,49 (kW); Stt = 11,17 (kVA)**

c) Mạng lưới:

- Các tuyến trung thế, hạ thế đi ngầm, thiết kế dạng mạch vòng, có tủ nổi cấp chờ.
- Trạm biến áp được lựa chọn phù hợp với công suất từng phụ tải, trạm được đặt trong nội bộ từng công trình.

- Đèn đường là loại đèn LED công suất 120 ÷ 150W. Tuyến điện cấp cho đèn đường đi ngầm. Trụ đèn thép tráng kẽm cao 8m, khoảng cách 25÷30m/trụ.

4. Cấp nước

a) Nguồn nước:

Nguồn cấp nước từ nhà máy cấp nước sạch Đức Hòa.

b) Nhu cầu dùng nước:

- Nước cấp toàn khu: 2270 m³/ngày đêm.
- Nước cho phòng cháy chữa cháy: 324 m³

c) Mạng lưới:

- Mạng vòng.
- Tuyến phân phối có đường kính D63÷D200 xây dựng dọc theo một số tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối và dịch vụ được đặt trong các tuy nèn và hào kỹ thuật đi dưới hè đường và đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác.

- Trên mạng lưới bố trí các trụ chữa cháy cách khoảng từ ≤ 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 ≥ 80% lượng nước sinh hoạt.
- Tổng lưu lượng nước thải 1.560 m³/ngày đêm.

*** Xử lý nước thải:**

Nước thải được thu gom toàn bộ từ nhà ở và các công trình dịch vụ công cộng dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung tại phía Đông của dự án có công suất 1.560 m³/ngày đêm, xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14 : 2008/BTNMT 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).

- Hệ thống cống có đường kính D300; các giếng thăm cách khoảng 30÷50m/giếng.

*** 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.

- 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: 10,1 tấn/ngày.

6. Thông tin liên lạc

- *Nguồn:* từ tuyến cáp quang viễn thông hiện hữu khu vực trên đường ĐT 825.

- *Mạng lưới*: thiết kế hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong toàn khu quy hoạch. Xây dựng hệ thống cống bể cấp chờ đến từng đơn vị công trình.

- Tổng số thuê bao: 6.509 thuê bao.

7. Cây xanh

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

- Cây xanh cách ly xung quanh (phía Tây và Bắc, Nam khu đô thị) nhằm giảm thiểu tác động của môi trường xung quanh đến khu quy hoạch.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình:

+ Đối với công trình chung cư: Tối thiểu là 20%.

+ Đối với công trình giáo dục, y tế: Tối thiểu là 30%.

Điều 2. Chủ đầu tư 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.

* Trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và thực hiện dự án, chủ đầu tư cần lưu ý các vấn đề sau:

- Thỏa thuận với đơn vị cấp điện, cấp nước sạch để đấu nối cấp điện và cấp nước cho khu quy hoạch.

- Nghiên cứu quy hoạch thoát nước, kết nối thoát nước khu vực xung quanh với dự án ra nguồn tiếp nhận (kênh), tránh ngập úng cục bộ.

- Thỏa thuận với Sở giao thông Vận tải việc đấu nối giao thông ra đường ĐT825, đường bờ kênh Bà Cốt Bi.

- Thỏa thuận với Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn việc đấu nối thoát nước ra kênh Bà Cốt Bi (nguồn tiếp nhận thoát nước).

- Đánh giá tác động môi trường (công nghiệp xung quanh) ảnh hưởng đến môi trường sống dân cư khu đô thị này để có giải pháp phù hợp nhằm đảm bảo an toàn môi trường sống dân cư.

- Việc đầu tư xây dựng các công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phải thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định về giấy phép xây dựng, phòng cháy chữa cháy,...

- Liên hệ cơ quan cấp phép xây dựng để được cấp phép xây dựng không vượt quá chiều cao tối đa không cho phép theo Văn bản số 618/TC-QC ngày 02/12/2021; văn bản 127/TC-QC ngày 09/3/2022 về việc chấp thuận độ cao tối đa không xây dựng công trình của Bộ Quốc phòng.

- Lưu ý: Khi thiết kế công trình phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà, công trình có chiều $\geq 46m$ như sau:

+ Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải $\geq 25m$.

+ Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo $\geq 15m$.

+ Các bãi đỗ xe trong các block cao tầng đề nghị bố trí tách biệt bãi đỗ cho xe ô tô và xe gắn máy, diện tích các bãi đỗ xe phải đảm bảo điều kiện tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD.

- Nghiên cứu thiết kế, lựa chọn công nghệ xử lý nước thải sinh hoạt phù hợp để đảm bảo nước thải được thu gom hoàn toàn về Trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A) trước khi xả ra môi trường.

- Khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng, lưu ý việc cấp nước đối với các công trình cao tầng, cần tính toán đến giải pháp để đảm bảo áp lực nước theo yêu cầu tại mỗi công trình (ví dụ bố trí bể chứa và máy bơm tăng áp cục bộ,...).

- 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 Đức Hòa Hạ công bố quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.

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

- Chủ đầu tư báo cáo UBND huyện, phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính - kế hoạch 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 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; Đài truyền thanh; Chủ tịch UBND xã Đức Hòa Hạ; Công ty cổ phần tư vấn xây dựng tổng hợp và thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *juwll*

- Sở xây dựng;
- TT.HU;
- TT.HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- Như điều 3;
- Phòng KT&HT (05 bản);
- Lưu.

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



[Signature]
Lê Thành Phong