

Số: 18836/QĐ-UBND

Đức Hòa, ngày 22 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, 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 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 số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

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

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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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 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 438/QĐ-TTg ngày 25/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 9763/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND huyện Đức Hòa về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh thực hiện Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 1510/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu vực thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa; Quyết định số 6837/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu vực thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa;

Căn cứ Văn bản số 6025/UBND-KTTC ngày 07/7/2023 của UBND tỉnh Long An về việc thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên địa bàn huyện Cần Giuộc, Đức Hòa, Bến Lức;

Căn cứ Quyết định 3426/QĐ-UBND ngày 06/6/2019 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 02/3/2021; Quyết định số 15934/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu vực thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Căn cứ Văn bản số 8759/UBND-SX ngày 03/6/2024 của UBND huyện Đức Hòa về việc Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa;

Căn cứ Quyết định số 16227/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hoà, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Xét Tờ trình số 2582/TTr-KTHT ngày 22/11/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đức Hòa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hoà, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với nội dung như sau:

*** Tên gọi:** đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hoà, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

*** Địa điểm quy hoạch xây dựng:** thị trấn Hậu Nghĩa, xã Tân Mỹ, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

*** Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh.

*** Đơn vị tư vấn:** Viện Quy hoạch và Kiến trúc đô thị.

A. Lý do của việc lập điều chỉnh quy hoạch:

- Lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nhằm rà soát các chỉ tiêu quy hoạch để phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích cộng đồng; khắc phục những hạn chế không thể thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt, làm cơ sở để thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, đưa dự án vào hoạt động.

B. Nội dung đồ án điều chỉnh:

I. Vị trí, giới hạn, diện tích:

- **Phạm vi, ranh giới:** Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa thuộc địa giới hành chính thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng và xã Tân Mỹ huyện Đức Hòa, có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc: giáp với khu dân cư hiện trạng trục đường Bàu Công;
- + Phía Nam: giáp với khu dân cư hiện trạng trục đường Nguyễn Thị Hạnh;
- + Phía Đông: giáp với khu dân cư hiện trạng xã Đức Lập Thượng;
- + Phía Tây: giáp khu dân cư hiện trạng thị trấn Hậu Nghĩa.

- **Quy mô, diện tích:** 197,22 ha.

II. Tính chất của khu quy hoạch:

- Là khu đô thị trung tâm công cộng thương mại dịch vụ với tổ hợp các công trình công cộng, văn hóa, thương mại, giáo dục, công viên cây xanh thể dục thể thao và nhà ở đô thị kết hợp sinh thái, nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại.

- Các chức năng sử dụng đất chính trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là: đất công cộng đô thị; đất cây xanh công viên cấp đô thị; đất trường trung học phổ thông; đất công cộng đơn vị ở; đất giáo dục cấp đơn vị ở; đất công viên, vườn hoa, thể thao cấp đơn vị ở; đất nhóm nhà ở xã hội; đất nhóm ở xây dựng mới; đất công trình hạ tầng kỹ thuật; đất mặt nước; đất giao thông.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

1. Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch: 40.000 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị:

- Các chức năng sử dụng đất đô thị: tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2.000 Khu vực thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được UBND huyện Đức Hòa phê duyệt tại Quyết định số 15934/QĐ-UBND ngày 07/10/2024

b) Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở: 28 - 45 m²/người.

- Đất trường mầm non: $\geq 0,6$ m²/người.
- Đất trường tiểu học: $\geq 0,65$ m²/người.
- Đất trường THCS: $\geq 0,55$ m²/người.
- Đất công trình dịch vụ, công cộng đơn vị ở: $\geq 1,5$ m²/người.
- Đất cây xanh + mặt nước sử dụng công cộng đơn vị ở: $\geq 3,3$ m²/người.
- Đất giao thông: $\geq 18\%$.
- Đất bãi đậu xe: quy đổi theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: ≥ 170 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước thải: 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Tiêu chuẩn cấp điện: ≥ 700 W/người.
- Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường: $\geq 1,1$ kg/người.ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: ≥ 2 thuê bao/hộ.

Các chỉ tiêu về sử dụng đất hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo các chỉ tiêu được quy định tại 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, đảm bảo các chỉ tiêu phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu vực thị trấn Hậu Nghĩa, đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý có liên quan.

IV. Quy hoạch sử dụng đất:

1. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc:

1.1. Đất xây dựng nhà ở: diện tích 758.448,7m² chiếm 53,1%: gồm đất ở nhà biệt thự, nhà liền kề, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư.

- Nhà ở biệt thự thương mại: 396 lô.

+ Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

+ Số tầng: 4 tầng.

+ Chiều cao xây dựng: 19 m.

+ Chi giới xây dựng: Phía trước lùi vào 2,4m so với chỉ giới đường đỏ; Phía sau lùi vào ≥ 2 m so với ranh khu đất kế cận (sử dụng cho các lô có khoảng lùi sau).

- Nhà ở liền kề thương mại: 4.176 lô.

+ Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

+ Số tầng: 4 tầng.

+ Chiều cao xây dựng: 19 m.

+ Chỉ giới xây dựng: Không có khoảng lùi trước; Phía sau lùi vào $\geq 2\text{m}$ so với ranh khu đất kế cận (sử dụng cho các lô có khoảng lùi sau).

- Nhà ở chung cư cao tầng:

+ Mật độ xây dựng: 32,4% - 41,6%.

+ Số tầng: 25 tầng (2 tầng hầm bố trí bãi xe, 1 tầng để bố trí dịch vụ tiện ích phục vụ cho chung cư, các tầng còn lại bố trí căn hộ).

+ Mật độ xây xanh: tối thiểu 20% .

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Chiều cao xây dựng: tối đa 100m.

- Nhà ở xã hội (cao tầng):

+ Mật độ xây dựng: 14,5 ÷ 14,7%.

+ Số tầng: 8 tầng (8 tầng bố trí căn hộ).

+ Mật độ xây xanh: tối thiểu 20% .

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Chiều cao xây dựng: tối đa 36,5m.

- Nhà ở xã hội (Nhà ở thương mại cao tầng thuộc phần đất nhà ở xã hội):

+ Mật độ xây dựng: 18,1%.

+ Số tầng: 8 tầng (8 tầng bố trí căn hộ).

+ Mật độ xây xanh: tối thiểu 20% .

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Chiều cao xây dựng: $\leq 36,5\text{m}$.

- Nhà ở xã hội (Nhà ở thương mại thấp tầng thuộc phần đất nhà ở xã hội): 136 lô.

+ Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

+ Số tầng: 4 tầng.

- + Chiều cao xây dựng: 19 m.
- + Chỉ giới xây dựng: Không có khoảng lùi trước; Phía sau lùi vào $\geq 2\text{m}$ so với ranh khu đất kế cận (sử dụng cho các lô có khoảng lùi sau).

- Nhà ở tái định cư: 457 lô.

- + Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- + Số tầng: 4 tầng.
- + Chiều cao xây dựng: 19 m.
- + Chỉ giới xây dựng: Không có khoảng lùi trước; Phía sau lùi vào $\geq 2\text{m}$ so với ranh khu đất kế cận (sử dụng cho các lô có khoảng lùi sau).

1.2. Công trình dịch vụ, công cộng:

- Trường mầm non:

- + Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
- + Số tầng: 3 tầng.
- + Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.
- + Chỉ giới xây dựng: lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 17m.

- Trường tiểu học, Trung học cơ sở:

- + Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
- + Số tầng: 4 tầng.
- + Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.
- + Chỉ giới xây dựng: lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 20m.

- Trường Trung học phổ thông:

- + Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
- + Số tầng: 5 tầng.
- + Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.
- + Chỉ giới xây dựng: lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 24m.

- Đất công trình dịch vụ, công cộng đô thị:

- + Mật độ xây dựng: tối đa 60%.

- + Số tầng: 3 tầng; 4 tầng; 7 tầng.
- + Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30% (đối với công trình văn hóa).
- + Chỉ giới xây dựng: lùi 3m; 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 46m.

- Đất văn hóa đơn vị ở:

- + Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
- + Số tầng: 4 tầng.
- + Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.
- + Chỉ giới xây dựng: trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 22m.

- Đất y tế:

- + Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
- + Số tầng: 3 tầng.
- + Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.
- + Chỉ giới xây dựng: trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 17m.

- Đất thương mại đơn vị ở:

- + Mật độ xây dựng: tối đa 60%.
- + Số tầng: 4 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 22m.

- Đất thể dục thể thao đơn vị ở:

- + Mật độ xây dựng: 40%.
- + Số tầng: 1 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: trùng chỉ giới đường đỏ.

1.3. Đất cơ quan:

- + Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng.

1.4. Đất công trình kỹ thuật:

- + Mật độ xây dựng: 60%.

+ Tầng cao xây dựng: 1 tầng.

1.5. Đất cây xanh – mặt nước:

- Mật độ xây dựng: 5%.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 1 tầng.

1.6. Bãi đỗ xe, Nhà để xe:

+ Mật độ xây dựng: 60%.

+ Tầng cao xây dựng: 5 tầng.

1.7. Đất giao thông:

- Giao thông đô thị: 161.407,0 m².

- Giao thông đơn vị ở: 344.661,1 m².

2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

ST T	Hạng mục	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)		
A	ĐẤT DÂN DỤNG	1.933.654,2		100%	98%
1	Đất công trình dịch vụ, công cộng cấp đô thị	111.620,6		5,8%	
a	Đất văn hóa cấp đô thị (Cung văn hóa)	19.013,4			
b	Đất thương mại cấp đô thị	92.607,2			
2	Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng cấp đô thị	177.550,9		9,2%	
3	Đất trường học cấp đô thị (Trường trung học phổ thông)	25.062,1		1,3%	
4	Đất giao thông đô thị	191.723,8		9,9%	
4.1	Đất đường giao thông cấp đô thị	161.407,0			
4.2	Đất bãi đỗ xe	30.316,8			
5	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	1.427.696,8	100,0%	73,8%	
5.1	Đất công trình dịch vụ, công cộng cấp đơn vị ở	58.503,0	4,1%		
a	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	10.175,5			
b	Đất công trình y tế đơn vị ở	1.008,0			
c	Đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở (Sân chơi, sân luyện tập)	40.026,7			

ST T	Hạng mục	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)		
d	Đất thương mại cấp đơn vị ở	7.292,8			
5.2	Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cấp đơn vị ở	179.002,7	12,5%		
5.3	Đất trường học cấp đơn vị ở	72.603,4			
a	Đất trường trung học cơ sở	22.431,4			
b	Đất trường tiểu học	26.080,6		5,1%	
c	Đất trường mầm non	24.091,4			
5.4	Đất ở mới	758.448,7			
a	Đất ở - nhà biệt thự	89.415,6			
b	Đất ở - nhà liền kề	359.580,3			
c	Đất ở - chung cư cao tầng	110.089,7			
d	Đất nhà ở xã hội	155.530,3			
d.1	Đất nhà ở xã hội (cao tầng)	124.456,4		53,1%	
d.2	Đất nhà ở xã hội (Nhà ở thương mại cao tầng)	14.780,7			
d.3	Đất nhà ở xã hội (Nhà ở thương mại thấp tầng)	16.293,2			
e	Đất ở tái định cư	43.832,8			
5.5	Đất giao thông, bãi đỗ xe đơn vị ở	359.139,0			
a	Đất giao thông đơn vị ở	344.661,0		25,2%	
b	Đất bãi đỗ xe	14.478,0			
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	38.525,8		100%	
1	Đất cơ quan	8.211,7		21,3%	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	29.126,5		75,6%	
3	Đất cây xanh chuyên dụng	1.187,6		3,1%	
	TỔNG DIỆN TÍCH (A+B)	1.972.180,0			100%

3. Quy hoạch phân lô đất ở:

3.1. Nhà ở biệt thự thương mại: 396 lô.

KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ
------------	-------	------------	-------

KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ
BT-001	19	BT-016	2
BT-002	24	BT-017	2
BT-003	25	BT-018	2
BT-004	23	BT-019	2
BT-005	21	BT-020	2
BT-006	21	BT-021	2
BT-007	25	BT-022	2
BT-008	5	BT-023	30
BT-009	9	BT-024	25
BT-010	9	BT-025	18
BT-011	9	BT-026	24
BT-012	9	BT-027	20
BT-013	2	BT-028	20
BT-014	2	BT-029	20
BT-015	2	BT-030	20

3.2. Nhà ở liên kề thương mại: 4.176 lô.

KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ
LK-001	6	LK-093	8	LK-185	18
LK-002	7	LK-094	8	LK-186	18
LK-003	7	LK-095	6	LK-187	14
LK-004	8	LK-096	18	LK-188	14
LK-005	7	LK-097	18	LK-189	18
LK-006	6	LK-098	18	LK-190	18
LK-007	8	LK-099	16	LK-191	14
LK-008	8	LK-100	16	LK-192	14
LK-009	8	LK-101	18	LK-193	18
LK-010	8	LK-102	18	LK-194	18

KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ
LK-011	8	LK-103	18	LK-195	14
LK-012	8	LK-104	18	LK-196	14
LK-013	8	LK-105	18	LK-197	18
LK-014	8	LK-106	18	LK-198	18
LK-015	7	LK-107	16	LK-199	14
LK-016	7	LK-108	16	LK-200	18
LK-017	12	LK-109	18	LK-201	18
LK-018	16	LK-110	18	LK-202	18
LK-019	16	LK-111	18	LK-203	16
LK-020	16	LK-112	14	LK-204	16
LK-021	12	LK-113	16	LK-205	18
LK-022	16	LK-114	16	LK-206	18
LK-023	16	LK-115	14	LK-207	18
LK-024	16	LK-116	16	LK-208	18
LK-025	16	LK-117	20	LK-209	18
LK-026	12	LK-118	20	LK-210	18
LK-027	16	LK-119	16	LK-211	16
LK-028	16	LK-120	16	LK-212	14
LK-029	16	LK-121	20	LK-213	16
LK-030	12	LK-122	20	LK-214	16
LK-031	16	LK-123	16	LK-215	14
LK-032	16	LK-124	16	LK-216	16
LK-033	16	LK-125	20	LK-217	20
LK-034	16	LK-126	20	LK-218	20
LK-035	9	LK-127	16	LK-219	16
LK-036	7	LK-128	16	LK-220	16
LK-037	5	LK-129	20	LK-221	20

KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ
LK-038	7	LK-130	20	LK-222	20
LK-039	12	LK-131	16	LK-223	16
LK-040	14	LK-132	16	LK-224	16
LK-041	14	LK-133	20	LK-225	20
LK-042	16	LK-134	20	LK-226	20
LK-043	16	LK-135	16	LK-227	16
LK-044	16	LK-136	16	LK-228	14
LK-045	16	LK-137	20	LK-229	16
LK-046	16	LK-138	20	LK-230	16
LK-047	16	LK-139	16	LK-231	14
LK-048	18	LK-140	5	LK-232	18
LK-049	18	LK-141	6	LK-233	16
LK-050	18	LK-142	7	LK-234	16
LK-051	14	LK-143	6	LK-235	16
LK-052	18	LK-144	5	LK-236	16
LK-053	18	LK-145	18	LK-237	16
LK-054	18	LK-146	18	LK-238	16
LK-055	16	LK-147	17	LK-239	18
LK-056	16	LK-148	16	LK-240	18
LK-057	18	LK-149	16	LK-241	16
LK-058	18	LK-150	16	LK-242	16
LK-059	18	LK-151	18	LK-243	16
LK-060	18	LK-152	18	LK-244	14
LK-061	18	LK-153	16	LK-245	14
LK-062	18	LK-154	16	LK-246	14
LK-063	16	LK-155	16	LK-247	14
LK-064	16	LK-156	16	LK-248	18

KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ
LK-065	18	LK-157	16	LK-249	18
LK-066	18	LK-158	16	LK-250	18
LK-067	18	LK-159	18	LK-251	18
LK-068	12	LK-160	14	LK-252	8
LK-069	16	LK-161	16	LK-253	9
LK-070	16	LK-162	16	LK-254	8
LK-071	14	LK-163	14	LK-255	18
LK-072	16	LK-164	14	LK-256	18
LK-073	20	LK-165	16	LK-257	18
LK-074	20	LK-166	16	LK-258	18
LK-075	16	LK-167	14	LK-259	5
LK-076	16	LK-168	14	LK-260	5
LK-077	20	LK-169	16	LK-261	18
LK-078	20	LK-170	16	LK-262	18
LK-079	16	LK-171	14	LK-263	18
LK-080	16	LK-172	14	LK-264	18
LK-081	20	LK-173	16	LK-265	9
LK-082	20	LK-174	16	LK-266	9
LK-083	16	LK-175	14	LK-267	9
LK-084	16	LK-176	14	LK-268	14
LK-085	20	LK-177	16	LK-269	16
LK-086	20	LK-178	16	LK-270	16
LK-087	16	LK-179	14	LK-271	14
LK-088	14	LK-180	14	LK-272	5
LK-089	16	LK-181	18	LK-273	5
LK-090	16	LK-182	18	LK-274	6
LK-091	14	LK-183	14	LK-275	7

KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ
LK-092	6	LK-184	14	LK-276	6

3.3. Nhà ở xã hội (Nhà ở thương mại thấp tầng thuộc phân đất nhà ở xã hội): 136 lô.

KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ
NOXH-04	6	NOXH-13	5
NOXH-05	8	NOXH-14	6
NOXH-06	8	NOXH-15	8
NOXH-07	9	NOXH-16	8
NOXH-08	9	NOXH-17	8
NOXH-09	8	NOXH-18	8
NOXH-10	7	NOXH-19	8
NOXH-11	8	NOXH-20	7
NOXH-12	8	NOXH-21	7

3.4. Nhà ở tái định cư: 457 lô.

KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ
TĐC-01	10	TĐC-17	16
TĐC-02	9	TĐC-18	20
TĐC-03	9	TĐC-19	20
TĐC-04	10	TĐC-20	20
TĐC-05	10	TĐC-21	18
TĐC-06	9	TĐC-22	14
TĐC-07	9	TĐC-23	20
TĐC-08	9	TĐC-24	20
TĐC-09	9	TĐC-25	20
TĐC-10	9	TĐC-26	14
TĐC-11	4	TĐC-27	16
TĐC-12	12	TĐC-28	20

KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ
TĐC-13	20	TĐC-29	20
TĐC-14	20	TĐC-30	20
TĐC-15	20	TĐC-31	16
TĐC-16	14		

3.5. Chung cư cao tầng:

- Diện tích đất 110.089,7 m².
- Xây dựng 05 ô quy hoạch chung cư cao 25 tầng.

3.6. Nhà ở xã hội (cao tầng):

- Diện tích đất 124.456,4 m².
- Xây dựng 02 ô quy hoạch chung cư cao 08 tầng.

3.7. Nhà ở xã hội (Nhà ở thương mại cao tầng thuộc phần đất nhà ở xã hội):

- Diện tích đất 14.780,7 m².
- Xây dựng 01 ô quy hoạch chung cư cao 08 tầng.

V. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- *San nền:*

+ Cốt san nền thấp nhất cho toàn bộ khu quy hoạch $\geq +4,2\text{m}$ theo hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu.

- *Thoát nước mưa:*

+ Hệ thống thoát nước mưa xây dựng riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.
+ Hướng thoát nước mưa: Phân chia khu vực thành 02 lưu vực thoát nước chính:

Lưu vực 01: Gồm phần nhà ở xã hội phía Nam giáp đường Nguyễn Thị Hạnh, nước mưa sẽ được thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam về tuyến cống D1000 trên đường 3/2 và tuyến cống hiện trạng trên đường Nguyễn Thị Hạnh.

Lưu vực 02: Gồm khu vực phía Bắc khu quy hoạch. Nước mưa sẽ được thu gom qua hệ thống cống dọc đường về hệ thống hồ điều hòa, cảnh quan phía Bắc, sau đó thoát ra kênh Đồng Nhọc, rồi ra kênh Thầy Cai.

- + Hệ thống thoát nước mưa: sử dụng các tuyến cống BTCT đường kính từ

D600mm÷D2000mm và cống hộp BxH(3x2)m dọc theo các tuyến giao thông, bố trí các hố ga cách khoảng 25m ÷ 30m/hố ga.

- Quy hoạch thủy lợi:

+ Kênh N2-1 hoàn trả bằng cống hộp B=1.200mm; và kênh N2-1-1 hoàn trả bằng kênh nắp đan kích thước B=600mm. Kích thước cống hoàn trả tương đương với kích thước kênh hiện trạng đang sử dụng.

2. Giao thông:

*** Các tuyến đường cấp đô thị:**

- Đường 3/2 kéo dài tính chất là đường cấp đô thị kết nối trung tâm thị trấn Hậu Nghĩa, lưu lượng giao thông lớn. Xây dựng các tuyến đường gom khu vực dân cư, hạn chế giao cắt ở dải xe chạy chính. Đường bao gồm:

+ Đoạn tuyến qua khu công cộng, chung cư cao tầng (mặt cắt 1A-1A) Lộ giới 40m. Bao gồm: Dải xe chạy chính rộng 2x10m=20m; Hè hai bên rộng 2x5m=10m; Dải cây xanh trung tâm rộng 10m.

+ Đoạn tuyến có một bên đường là khu biệt thự, liền kề (mặt cắt 1B-1B): Lộ giới 50m. Bao gồm: Dải xe chạy chính rộng 2x10m=20m; Hè 1 bên rộng 5m; Dải cây xanh trung tâm rộng 10m; Dải phân cách giữa đường gom và dải xe chạy chính 1 bên rộng 5m; Đường gom 1 bên lòng đường rộng 7m, vỉa hè rộng 3m.

- Tuyến đường Bàu Công nằm ở phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch (mặt cắt 2-2) Lộ giới 30m, đường thiết kế gồm: Dải xe chạy chính rộng 20m; Hè hai bên rộng 2x5m=10m.

*** Các tuyến đường cấp khu vực:**

- Tuyến đường Tân Hội, tuyến đường Nguyễn Thị Hạnh nằm ở phía Nam và các tuyến đường N13, N28 có Lộ giới 20m (mặt cắt 3-3), gồm: Dải xe chạy chính rộng 10m; Hè hai bên rộng 2x5m=10m.

- Các tuyến đường cấp khu vực D1, D5.1, D11 (mặt cắt 4-4) Lộ giới 17m. Bao gồm: Dải xe chạy chính rộng 8m; Hè hai bên rộng 2x4,5m=9m.

- Các tuyến đường cấp khu vực D8.1, D16 (mặt cắt 4*-4*) Lộ giới 17m. Bao gồm: Dải xe chạy chính rộng 9m; Hè hai bên rộng 2x4m=8m.

*** Các tuyến đường nội bộ trong khu vực quy hoạch:**

- Các tuyến đường nội bộ: D2, D5.2, D6, D6.1, D6.2, D8.2, D9, D10, D12, D13, D14 và N7.2, N8, N9, N10, N11, N12, N14, N15, N15.1, N16.1, N16.2, N17, N18.1,

N18.2, N19, N20.1, N20.2, N21.1, N21.2, N22.1, N22.2, N23.1, N23.2, N24.1, N24.2, N25.1, N25.2, N26, N27.1, N27.2 (mặt cắt 5-5) có Lộ giới 15m. Bao gồm: Phần đường xe chạy rộng 9m; Vía hai bên rộng $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

- Các tuyến đường nội bộ khu vực tái định cư và khu Biệt thự: D0, D3, D4, D5, N2, N3, N4, N5, N6, N7.1 (mặt cắt 6-6) có Lộ giới 13m. Bao gồm: Phần đường xe chạy rộng 7m; Vía hai bên rộng $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$ (Trong đó, tuyến D0 kết nối từ khu tái định cư ra đường Nguyễn Thị Hạnh, là tuyến bổ sung được xây dựng theo hướng tuyến của đường dân sinh hiện có).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đoạn qua nhà ở liền kề, tái định cư: Phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ; Phía sau lùi vào $\geq 2\text{m}$ so với ranh khu đất kế cận (sử dụng cho các lô có khoản lùi sau).

+ Đoạn qua nhà ở biệt thự: Phía trước lùi 2,4m so với chỉ giới đường đỏ; Phía sau lùi vào $\geq 2\text{m}$ so với ranh khu đất kế cận (sử dụng cho các lô có khoản lùi sau).

+ Đoạn qua công trình chung cư cao tầng, nhà ở xã hội, công trình văn hóa đô thị: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đoạn qua công trình thương mại đô thị, văn hóa đơn vị ở, trạm y tế đơn vị ở, trường học, trụ sở cơ quan, đất hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

3. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng :

- **Nguồn điện:** Lấy từ Trạm Đức Hòa 110/22KV- 40+63MVA qua đường dây trung thế 22Kv dọc theo đường 3/2 kéo dài.

- **Nhu cầu sử dụng điện:** Tổng công suất dự kiến khoảng 53.905 KVA.

- Mạng lưới:

+ Tuyến cáp trung thế: dự kiến trong dự án sử dụng cáp ngầm, cáp trung thế là loại cáp nhiều lõi 24kV lớp PVC bảo vệ ngoài.

+ Tuyến hạ thế: Xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối trên phân phối điện đến các phụ tải tiêu thụ, 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.

- **Hệ thống chiếu sáng:** Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đường, chiếu sáng công viên, vườn hoa... là hệ thống ngầm sử dụng đèn LED có công suất từ 100W-200W, trụ bát giác STK hình côn, tùy theo từng loại đường trong khu vực quy hoạch mà bố trí cho phù hợp đảm bảo mỹ quan.

4. Cấp nước:

- **Nguồn nước:** Sử dụng nước từ nguồn cấp bởi NM Phú Mỹ Vinh II.

- **Nhu cầu dùng nước:**

+ Nhu cầu dùng nước dự kiến khoảng: 12.358 m³/ngày đêm.

+ Nước dự trữ cho PCCC: $q = 25$ l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy theo QCVN 06:2022/BXD.

- **Mạng lưới:**

+ Xây dựng các tuyến ống có đường kính từ Ø50 ÷ Ø300 dẫn nước đến các công trình.

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

5. Thoát nước thải và quản 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 100% lượng nước sinh hoạt (không bao gồm nước tưới cây, rửa đường và dự phòng rò rỉ).

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán dự kiến khoảng: 9.291 m³/ngày đêm.

* Xử lý nước thải:

- Xây mới 01 trạm xử lý nước thải đặt tại lô đất hạ tầng kỹ thuật có công suất là 9.300 m³/ng.đ để xử lý nước thải toàn bộ khu quy hoạch, nước thải được xử lý đạt chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối thoát ra phía Nam dự án theo sự thỏa thuận của cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp I: Xử lý lắng lọc tại hầm tự hoại mỗi gia đình trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu quy hoạch.

+ Cấp II: Xử lý tập trung tại trạm xử lý đạt theo quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT theo 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.

+ Hệ thống thoát nước thải: cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE hoặc uPVC đường kính D300-D800mm.

* 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 dự kiến khoảng: 44 tấn/ngày.đêm.

6. Hạ tầng viễn thông thụ động :

- **Nguồn:** từ Trung tâm 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 dự kiến khoảng:** 25.212 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), cây xanh cách ly. Trồng cây xanh thảm cỏ tập trung tại công viên và trên vỉa hè, cây xanh cách ly giữ bãi đỗ xe và khu vực nhà ở.
- Trong khuôn viên các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, công trình đầu mối kỹ thuật phải có ít nhất 30% diện tích đất trồng cây xanh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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.
- Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp với UBND thị trấn Hậu Nghĩa, xã Tân Mỹ, xã Đức Lập Thượng 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 quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới.
- Liên hệ ngành Nông nghiệp (Sở/phòng) Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về thỏa thuận đầu nối thoát nước mưa và nước thải sau xử lý vào công trình thủy lợi, kênh, rạch xung quanh.
- Khai thác hầm đất làm hồ cảnh quan cần phải xin ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường. Có giải pháp đảm bảo an toàn khu vực xung quanh hồ nước; Có giải pháp lưu thông các khu vực quy hoạch mặt nước, tránh để nước tù đọng gây ô nhiễm môi trường.
- Việc đầu tư xây dựng các công trình (công trình công cộng, chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại,...) phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phải thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định. Lưu ý về khoảng lùi xây dựng khi công trình cao $\geq 28m$ và khi chiều cao công trình $>45m$ phải được sự chấp thuận của Bộ Quốc phòng.

- Việc nắn chỉnh, hoàn trả các tuyến kênh thủy lợi trong thuyết minh đồ án quy hoạch thực hiện theo nội dung tại Văn bản số 7995/SNN-KHXDCT ngày 13/11/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. Lưu ý phải có bản vẽ thiết kế kỹ thuật gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để có ý kiến chuyên ngành trước khi triển khai thi công và công trình thay thế phải được thi công hoàn thành, nghiệm thu bàn giao đưa vào khai thác sử dụng trước khi triển khai san lấp dự án để không ảnh hưởng đến tưới, tiêu nước phục vụ sản xuất và dân sinh của công trình hiện hữu.

- Liên hệ Sở Giao thông vận tải và UBND huyện để thỏa thuận vị trí khi thực hiện thiết kế đầu nối giao thông.

- Trước khi triển khai dự án phải thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục liên quan, theo quy định.

- 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.

- Chủ đầu tư báo cáo UBND huyện Đức Hòa, 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 HĐND và UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND thị trấn Hậu Nghĩa, Chủ tịch UBND xã Đức Lập Thượng, Chủ tịch UBND xã Tân Mỹ, Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh, Viện trưởng Viện Quy hoạch và Kiến trúc đô thị và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

(Quyết định này thay thế Quyết định số 2329/QĐ-UBND ngày 28/02/2020; Quyết định số 9916/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An)

Nơi nhận:

- Sở xây dựng Long An (b/c);
 - TT.HU, TT.HĐND huyện (b/c);
 - CT, PCT UBND huyện;
 - Phòng KT&HT (08 bản);
 - Như điều 3;
- (Thẩm/2024/QĐ-0358)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Thành Phong