

Số: 2534/QĐ-UBND

Tân An, ngày 02 tháng 10 năm 2009

## QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư – tái định cư, nhà ở công nhân Hải Sơn,  
xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;  
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;  
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy  
hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng  
hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Xét tờ trình số 55/TTCT-2009 ngày 13/7/2009 của Công ty TNHH Hải Sơn  
và văn bản thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư – tái định cư, nhà ở công nhân Hải Sơn, xã Long Thượng, huyện Cần  
Giuộc, tỉnh Long An số 26/TĐ-SXD ngày 28/9/2009 của Sở Xây dựng Long An,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái  
định cư, nhà ở công nhân Hải Sơn, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long  
An với nội dung như sau:

- \* **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc.
- \* **Quy mô diện tích:** 38,5461ha.
- \* **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Hải Sơn.
- \* **Đơn vị tư vấn:** Trung tâm Kiến trúc Quy hoạch Đô thị Nông thôn.

#### I. Vị trí, giới hạn:

Khu đất quy hoạch thuộc xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc có vị trí tiếp giáp  
như sau:

- + Phía bắc giáp khu dân cư, tái định cư Hải Sơn.
- + Phía nam giáp cụm công nghiệp Hải Sơn.
- + Phía đông giáp ruộng lúa.
- + Phía tây giáp rạch Hộc Hữu Thượng.

#### II. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch là 6.750 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất
  - : 57,10 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất ở : 27,76 m<sup>2</sup>/người
  - + Đất giao thông : 21,49 m<sup>2</sup>/người
  - + Đất công trình công cộng : 2,59 m<sup>2</sup>/người
  - + Đất cây xanh : 5,06 m<sup>2</sup>/người



- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: 3kW/hộ.

+ Số giờ sử dụng công suất lớn nhất: 2.000 h/năm (dài hạn 3.000 h/năm).

+ Tiêu chuẩn cấp điện công trình công cộng: 30W/m<sup>2</sup> sàn.

+ Tiêu chuẩn cấp điện trường học: 0,2 kW/cháu.

+ Tiêu chuẩn cấp điện công trình y tế: 1,5kW/giường bệnh.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Nước sinh hoạt : 80lít/người.ngày (dài hạn 100lít/người.ngày).

+ Nước công trình công cộng : 25% Qsh.

+ Nước tưới cây, rửa đường : 10% Qsh.

+ Nước rò rỉ, dự phòng : 25% Q.

+ Nước dự trữ phòng cháy : chữa cháy cho 2 đám cháy đồng thời xảy ra trong 3 giờ, với lưu lượng 20 lít/s.

- Chỉ tiêu nước thải nước thải bằng 80% lượng nước cấp.

### III. Bố cục quy hoạch kiến trúc:

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

a. Đất ở : diện tích 18,7398ha.

- Nhà ở bố trí trong khu quy hoạch gồm nhà phố, nhà liên kế, nhà vườn và nhà chung cư (siêu thị bố trí ở tầng trệt, tầng lầu bố trí căn hộ chung cư).

- Mật độ xây dựng:

+ Nhà phố: 90%.

+ Nhà liên kế: 80%.

+ Nhà vườn: 50%.

+ Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ (chung cư): 50%.

- Tầng cao xây dựng:

+ Nhà phố, nhà liên kế: 4 tầng.

+ Nhà vườn: 2 tầng.

+ Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: 5 tầng.

b. Đất công trình công cộng: diện tích 1,7476ha. Trong đó:

- Nhà trẻ, mẫu giáo: diện tích 0,5330ha - tầng cao 2 ÷ 3 tầng - mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Trường tiểu học: diện tích 0,6984ha - tầng cao 2 ÷ 3 tầng - mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Trạm y tế: diện tích 0,2581ha - tầng cao 2 ÷ 3 tầng - mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Trung tâm văn hóa: diện tích 0,2581ha - tầng cao 2 ÷ 3 tầng - mật độ xây dựng tối đa 40%.

c. Đất khu kỹ thuật:

- Trạm cấp nước bố trí phía tây bắc khu quy hoạch, diện tích 0,135ha, mật độ xây dựng 40%.

d. Đất giao thông: diện tích 14,5050ha.

đ. Đất cây xanh: diện tích 3,4187ha.



## 2. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất ở	: 18,7398ha	(48,62%).
+ Nhà phố - 887 lô	: 8,8216ha.	
+ Nhà liên kế - 721 lô	: 7,1913ha.	
+ Nhà vườn - 48 lô	: 2,1365ha.	
+ Nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ:	0,5904ha.	
- Đất công trình công cộng	: 1,7476ha	(4,53%).
+ Nhà trẻ, mẫu giáo	: 0,5330ha.	
+ Trường tiểu học	: 0,6984ha.	
+ Trạm y tế	: 0,2581ha.	
+ Trung tâm văn hóa	: 0,2581ha.	
- Đất khu kỹ thuật	: 0,1350ha	(0,35%).
- Đất giao thông	: 14,5050ha	(37,63%).
- Đất cây xanh	: 3,4187ha	(8,87%).
<b>Tổng cộng</b>	<b>: 38,5461ha</b>	<b>(100%).</b>

## 3. Quy hoạch phân lô:

### a. Đất xây dựng nhà ở:

Diện tích: 187.398m<sup>2</sup> - chiếm 48,62%, bao gồm:

a<sub>1</sub>/ Nhà phố với tổng diện tích là 88.215,5m<sup>2</sup> chia thành 887 lô:

- Khu A: 38 lô (5m x 20m)	: 3.800m <sup>2</sup> .
- Khu B: 37 lô (5m x 20m)	: 3.668m <sup>2</sup> .
- Khu C: 69 lô (5m x 20m)	: 6.868m <sup>2</sup> .
- Khu D: 38 lô (5m x 20m)	: 3.773,5m <sup>2</sup> .
- Khu E: 38 lô (5m x 20m)	: 3.783,5m <sup>2</sup> .
- Khu F: 35 lô (5m x 20m)	: 3.484m <sup>2</sup> .
- Khu G: 69 lô (5m x 20m)	: 6.868m <sup>2</sup> .
- Khu H: 37 lô (5m x 20m)	: 3.673m <sup>2</sup> .
- Khu I: 34 lô (5m x 20m)	: 3.379m <sup>2</sup> .
- Khu J: 31 lô (5m x 20m)	: 3.089m <sup>2</sup> .
- Khu K: 38 lô (5m x 20m)	: 3.778,5m <sup>2</sup> .
- Khu L: 35 lô (5m x 20m)	: 3.484m <sup>2</sup> .
- Khu M: 28 lô (5m x 20m)	: 2.800m <sup>2</sup> .
- Khu N: 37 lô (5m x 20m)	: 3.673m <sup>2</sup> .
- Khu O: 16 lô (5m x 20m)	: 1.578m <sup>2</sup> .
- Khu P: 42 lô (5m x 20m)	: 4.168m <sup>2</sup> .
- Khu Q: 16 lô (5m x 20m)	: 1.578m <sup>2</sup> .
- Khu R: 35 lô (5m x 20m)	: 3.478m <sup>2</sup> .
- Khu S: 56 lô (5m x 20m)	: 5.561m <sup>2</sup> .
- Khu T: 20 lô (5m x 20m)	: 2.000m <sup>2</sup> .
- Khu U: 41 lô (5m x 20m)	: 4.078,5m <sup>2</sup> .
- Khu V: 41 lô (5m x 20m)	: 4.073,5m <sup>2</sup> .
- Khu W: 56 lô (5m x 20m)	: 5.579m <sup>2</sup> .



$a_2/$  Nhà liên kế với tổng diện tích là  $71.913,5m^2$  chia thành 721 lô:

- Khu B: 21 lô (5m x 20m)	: 2.100m <sup>2</sup> .
- Khu C: 49 lô (5m x 20m)	: 4.878m <sup>2</sup> .
- Khu D: 30 lô (5m x 20m)	: 2.994,5m <sup>2</sup> .
- Khu E: 28 lô (5m x 20m)	: 2.783,5m <sup>2</sup> .
- Khu F: 35 lô (5m x 20m)	: 3.473m <sup>2</sup> .
- Khu G: 49 lô (5m x 20m)	: 4.878m <sup>2</sup> .
- Khu H: 21 lô (5m x 20m)	: 2.100m <sup>2</sup> .
- Khu I: 34 lô (5m x 20m)	: 3.389m <sup>2</sup> .
- Khu J: 31 lô (5m x 20m)	: 3.089m <sup>2</sup> .
- Khu K: 28 lô (5m x 20m)	: 2.783,5m <sup>2</sup> .
- Khu L: 35 lô (5m x 20m)	: 3.489m <sup>2</sup> .
- Khu N: 21 lô (5m x 20m)	: 2.100m <sup>2</sup> .
- Khu O: 42 lô (5m x 20m)	: 4.200m <sup>2</sup> .
- Khu P: 26 lô (5m x 20m)	: 2.600m <sup>2</sup> .
- Khu Q: 52 lô (5m x 20m)	: 5.200m <sup>2</sup> .
- Khu R: 59 lô (5m x 20m)	: 5.889m <sup>2</sup> .
- Khu S: 38 lô (5m x 20m)	: 3.789m <sup>2</sup> .
- Khu U: 33 lô (5m x 20m)	: 3.294,5m <sup>2</sup> .
- Khu V: 33 lô (5m x 20m)	: 3.294,5m <sup>2</sup> .
- Khu W: 56 lô (5m x 20m)	: 5.589m <sup>2</sup> .

$a_3/$  Nhà vườn với tổng diện tích là  $21.365m^2$  chia thành 48 lô:

- Khu X: 48 lô	: 21.365m <sup>2</sup> .
----------------	--------------------------

$a_4/$  Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ (chung cư) với tổng diện tích là  $5.904m^2$ .

b. Đất công trình công cộng: diện tích là  $17.476m^2$ , chiếm 4,53%.

c. Đất khu kỹ thuật: diện tích là  $1.350m^2$ , chiếm 0,35%.

d. Đất giao thông: diện tích là  $145.050m^2$ , chiếm 37,63%.

đ. Đất cây xanh: diện tích là  $34.187m^2$ , chiếm 8,87%.

#### IV. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

##### 1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

###### a. San nền:

Toàn bộ khu quy hoạch sẽ được tôn nền đến cao độ  $\geq +2,2m$  (cao độ Quốc gia Hòn Dấu) và thấp hơn mặt Hương lộ 11 (đã hoàn chỉnh) ít nhất là 0,1m.

###### b. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa tách riêng hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước ra rạch Hắc Hữu Thượng.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường để thu gom nước, kích thước cống D600, D800, D1.000.



**c. Nhu cầu dùng nước:**

- Dân cư : 540m<sup>3</sup>/ngày.
- Công trình công cộng : 135m<sup>3</sup>/ngày.
- Tưới cây, rửa đường : 54m<sup>3</sup>/ngày.
- Nước rò rỉ, dự phòng : 182m<sup>3</sup>/ngày.
- Nước dự trữ phòng cháy : 216m<sup>3</sup>.

---

- Tổng cộng : 1.127m<sup>3</sup>/ngày.**

**d. Mạng lưới:**

- Từ trạm cấp nước, bố trí các tuyến ống chính  $\phi 150$ ,  $\phi 100$  và các tuyến ống phân phối  $\phi 80$ ,  $\phi 60$  dẫn nước đến các công trình tiêu thụ.
- Trên mạng lưới bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa  $\text{Ø}100$ , cách khoảng 120 - 150m/trụ.

**5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Tiêu chuẩn nước thải bằng 80% lượng nước cấp.
- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu quy hoạch là 902m<sup>3</sup>/ngày.
- Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch được đưa về xử lý tập trung tại nhà máy xử lý nước thải trong cụm công nghiệp Hải Sơn phía nam khu quy hoạch.
- Bố trí các tuyến ống  $\phi 300$ ,  $\phi 400$ ,  $\phi 600$ , đặt ngầm dọc theo các vỉa hè thu gom nước thải từ các công trình đưa về trạm xử lý nước thải trong Cụm công nghiệp Hải Sơn.

**\* Xử lý nước thải:**

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:
  - + Cấp thứ I: Xử lý lắng lọc tại hầm tự hoại trong mỗi hộ gia đình trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung.
  - + Cấp thứ II: Xử lý tập trung tại trạm xử lý cụm công nghiệp Hải Sơn đạt tiêu chuẩn TCVN 5945 : 2005 (giới hạn cột A), ra hồ kiểm soát trước khi xả ra rạch Hố Hữu Thượng.

**\* Xử lý rác:**

- Bố trí xe thu gom rác hằng ngày (1 lần/ngày), không để rác ứ đọng làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Khuyến khích người dân thực hiện phân loại rác.
- Toàn bộ rác được thu gom bằng xe chuyên dùng và vận chuyển đến khu vực xử lý theo quy định.
- Tổng lượng rác thải: 6,075 tấn/ngày (0,9kg/người.ngày).

**6. Thông tin liên lạc:**

**a. Nguồn:** từ trạm viễn thông của khu vực.

**b. Nhu cầu:**

Số máy cần thiết cho khu quy hoạch là 2.378 thuê bao.

**c. Mạng lưới:**

Xây dựng mới tuyến cáp quang đặt ngầm từ trạm viễn thông của khu vực theo hương lộ 11 đến trạm viễn thông của khu quy hoạch. Từ trạm viễn thông của khu quy hoạch dẫn đến các công trình bằng cáp viễn thông đặt ngầm. Trên mạng lưới có các tủ cáp đặt trên vỉa hè, từ tủ cáp dẫn đến MDF và hộp phân phối, từ đây dẫn đến công trình tiêu thụ bằng cáp ngầm.



## 2. Giao thông:

- Đường số 1: mặt đường chính rộng 18m, dải cây xanh hai bên rộng 2 x 5m, đường song hành hai bên rộng 2 x 7m, vỉa hè hai bên rộng 2 x 5m, lộ giới 52m.
- Đường số 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30: mặt đường rộng 6m, vỉa hè hai bên rộng 2 x 3,5m, lộ giới 13m.
- Đường số 8, 20: mặt đường rộng 10m, vỉa hè hai bên rộng 2 x 3,5m, lộ giới 17m.
- Đường số 13, 17: mặt đường rộng 12m, vỉa hè hai bên rộng 2 x 5 m, lộ giới 22m.
- Đường số 14: mặt đường rộng 7m, vỉa hè hai bên rộng 2 x 3,5 m, lộ giới 14m.

## 3. Cấp điện:

a. **Nguồn điện:** Từ trạm 110/22kV – 16+40MVA Cần Đước theo tuyến 22kV dọc hương lộ 11 dẫn vào khu quy hoạch.

### b. Tiêu chuẩn cấp điện:

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: 3kW/hộ.
- Số giờ sử dụng công suất lớn nhất: 2.000 h/năm (dài hạn 3.000 h/năm).
- Tiêu chuẩn cấp điện công trình công cộng: 30W/m<sup>2</sup> sàn.
- Tiêu chuẩn cấp điện trường học: 0,2 kW/cháu.
- Tiêu chuẩn cấp điện công trình y tế: 1,5kW/giường bệnh.

### c. Nhu cầu dùng điện:

- Công suất: 5.998kW.
- Tổng điện năng: 11,996 triệu kWh/năm.

### d. Mạng lưới:

- Tuyến 22KV đi nổi. Bố trí các trạm hạ thế 22/0,4KV tại vị trí phù hợp cung cấp điện cho các công trình tiêu thụ và chiếu sáng đường phố.
- Tuyến điện hạ thế cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đi ngầm.
- Hệ thống chiếu sáng đường phố đóng mở bằng công tắc tự động theo thời gian. Đèn đường là loại đèn cao áp Sodium 220V - 250W đặt trên trụ nhôm hoặc Inox cao cách mặt đường 8 ÷ 10m, khoảng cách trụ 30m.

## 4. Cấp nước:

a. **Nguồn nước:** trong giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm. Về lâu dài sẽ đầu nối với mạng lưới cấp nước chung của tỉnh khi có tuyến ống cấp nước đến khu vực.

### b. Tiêu chuẩn cấp nước:

- Nước sinh hoạt : 80lít/người.ngày (dài hạn 100lít/người.ngày).
- Nước công trình công cộng : 25% Qsh.
- Nước tưới cây, rửa đường : 10% Qsh.
- Nước rò rỉ, dự phòng : 25% Q.
- Nước dự trữ phòng cháy : chữa cháy cho 2 đám cháy đồng thời xảy ra trong 3 giờ, với lưu lượng 20 lít/s.
- Số người tính toán: 6.750 người.



## 7. Cây xanh:

- Vía hè các trục đường trồng các loại cây có tán rộng như sao, dầu, bằng lăng... cách khoảng 8m/cây, không trồng cây tại các vị trí che khuất tầm nhìn, tại các ngã giao nhau, đường vòng.

- Trong các nhóm nhà ở có bố trí các công viên tập trung.

- Trong khuôn viên công trình giáo dục, văn hoá phải có ít nhất 30% diện tích đất trồng cây xanh, các công trình công cộng khác phải có ít nhất 20% diện tích đất trồng cây xanh.

**Điều 2.** Công ty TNHH Hải Sơn và các ngành có liên quan thực hiện đúng theo các nội dung sau:

- Diện tích và ranh giới quy hoạch chính thức được xác định căn cứ vào Quyết định giao đất của UBND tỉnh sau khi có biên bản giao mốc của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Trên các trục phố chính, khu thương mại, công viên, chợ, nơi sinh hoạt công cộng phải bố trí nhà vệ sinh công cộng với khoảng cách giữa hai nhà vệ sinh  $\leq 1,5$ km.

- Khi triển khai xây dựng phải tuân thủ theo quy chuẩn và thiết kế kiến trúc được duyệt để đảm bảo sự hài hoà cho toàn khu quy hoạch.

- Do sử dụng chung nhà máy xử lý nước thải với Cụm công nghiệp Hải Sơn nên chủ đầu tư phải tính toán tăng công suất trạm xử lý để đảm bảo xử lý hết nước thải của Cụm công nghiệp và khu dân cư – tái định cư và nhà ở công nhân.

- Thoả thuận với Sở Giao thông Vận tải thành phố Hồ Chí Minh việc kết nối giao thông với Hương lộ 11; thỏa thuận với Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn các vấn đề liên quan đến hệ thống công trình thủy lợi, kênh rạch trong khu vực, thỏa thuận với Sở Tài nguyên và Môi trường về việc khoan giếng khai thác nước ngầm phục vụ cho khu quy hoạch.

- 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 phải phối hợp với chính quyền địa phương có chính sách tái định cư hợp lý, giải quyết tốt việc chuyển đổi ngành nghề cho người có đất sản xuất bị thu hồi.

- Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày đề án quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư phải phối hợp với UBND xã Long Thượng, UBND huyện Cần Giuộc công bố quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.

- Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn dự thảo quy định xây dựng trong khu quy hoạch, trình UBND huyện Cần Giuộc phê duyệt để làm cơ sở quản lý thực hiện quy hoạch.



- Chủ đầu tư phải báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Cần Giuộc và các ngành có liên quan chi tiết tiến độ thực hiện đầu tư và phối hợp chặt chẽ với các ngành Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Điện lực, Cấp nước, Công trình đô thị và các ngành chức năng có liên quan để đảm bảo việc thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với dự án đầu tư.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Khoa học Công nghệ, Thông tin và Truyền thông, Công Thương, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Cần Giuộc, Giám đốc Công ty TNHH Hải Sơn, Giám đốc Trung tâm Kiến trúc Quy hoạch Đô thị Nông thôn và thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**

**Nơi nhận:**

- TT.TU;
- TT.HĐND, các Ban HĐND (tỉnh);
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- Phòng NCKT;
- Lưu: VT, SXD.



**Dương Quốc Xuân**