

Số: /QĐ-UBND

Long An, ngày tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú 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 16/6/2025;*

*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 Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

*Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*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 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 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;*

*Căn cứ Quyết định số 10388/QĐ-UBND ngày 21/10/2021; Quyết định số 1565/QĐ-UBND ngày 03/3/2023; Quyết định số 8340/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 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 2022/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú, tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;*

*Căn cứ Quyết định số 1005/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 của UBND tỉnh về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú, tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3818/BC-SXD ngày 27/6/2025.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, với các nội dung như sau:

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

**\* Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần BEHS (Theo Hợp đồng ủy quyền số 01/HĐUQ-BEHS-CVC ngày 15/11/2024 giữa Công ty Cổ phần BEHS và Công ty TNHH Covestcons).

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

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

- Nhằm cụ thể hóa các nội dung Quyết định số 2022/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; Quyết định số 11588/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND tỉnh về việc quyết định chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

### **B. Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng**

#### **I. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch**

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: Giáp đường tỉnh 830C, đất trồng lúa và dân cư;

- Phía Tây: Giáp khu vực dân cư hiện trạng;

- Phía Nam: Giáp hành lang đường điện cao thế và dự án Dự án giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để bố trí tái định cư đường tỉnh 830E và phát triển khu đô thị tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức;

- Phía Bắc: Giáp đường bê tông hiện trạng và dự án Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức.

**II. Diện tích lập quy hoạch:** Khoảng 851.979,78m<sup>2</sup> (theo bản trích đo địa chính số TĐ 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025 do Trung tâm phát triển quỹ đất và dịch vụ tài nguyên môi trường lập ngày 22/01/2025 và được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 18/02/2025), trong đó:

- Ranh giới lập quy hoạch khoảng 760.433,85m<sup>2</sup>;
- Ranh giới đường giao thông đối ngoại (Đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận, đường sắt TP Hồ Chí Minh - Cần Thơ) khoảng 91.545,93m<sup>2</sup>.

### **III. Tính chất của khu quy hoạch:**

Là khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại cửa ngõ Long An – Thành phố Hồ Chí Minh nhằm thu hút dân cư, thị trường dịch vụ, thương mại, vận chuyển lưu trữ hàng hóa trung chuyển trong Đồng bằng sông Cửu Long với vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

### **IV. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:**

**1. Chỉ tiêu dân số:** Khoảng 4.364 người.

**2. Chỉ tiêu sử dụng đất:**

#### **2.1 Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở**

- Đất đơn vị ở: 39,20 m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông (tính đến đường phân khu vực): 20,6%.
- Đất bãi đỗ xe: 3,63 m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh: 7,93 m<sup>2</sup>/người.

#### **2.2 Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**

- Chỉ tiêu cấp nước:
  - + Nước sinh hoạt:  $\geq 125$  lít/người.ngày.đêm.
  - Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt:  $\geq 80\%$  lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện:
  - + Cấp điện sinh hoạt: 5kW/căn.
  - + Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ: 0,03kW/m<sup>2</sup> sàn.
  - + Cấp điện chiếu sáng đường phố: 1W/m<sup>2</sup>.
  - + Cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5W/m<sup>2</sup>.
- Rác thải: 0,9 kg/người.ngày.

### **V. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan**

Không gian chủ đạo của khu vực lập quy hoạch là các lớp không gian chức năng gắn liền với trục giao thông chính của đô thị: các lớp cây xanh mặt nước, lớp dịch vụ công cộng (có mục đích kinh doanh), lớp thương mại dịch vụ (đề kinh doanh văn phòng, kho, bãi), các khu ở cao tầng và thấp tầng. Các lớp không gian được chia tách bằng các khu chức năng xanh và hệ thống giao thông liên mạch.

- Trục trung tâm của Khu đô thị là trục không gian tập trung các công trình cao tầng tạo nên điểm đặc trưng của đô thị.

- Hệ thống giao thông phát triển với các trục giao thông chính xuyên suốt kết nối các khu vực trọng điểm tạo tiền đề cho sự phát triển về hạ tầng xã hội, các tiện ích và các hoạt động.

- Các khu vực dân cư được tổ chức trong không gian đô thị nhất quán, nhằm tạo sự phát triển bền vững trong tương lai. Quản lý chặt chẽ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để góp phần tạo nên tổng thể đô thị đồng nhất.

- 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

## **VI. Phân khu chức năng và các chỉ tiêu xây dựng.**

**1. Đất xây dựng công trình nhà ở:** Diện tích 109.849,78 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 12,89%; gồm đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự, đất nhà ở tái định cư:

### **a) Đất ở liền kề:**

- Tổng diện tích: 51.399,02 m<sup>2</sup>.

- Tổng số lô đất: 607 lô.

- Tầng cao: 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: 5,00 lần.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

### **b) Đất ở biệt thự:**

- Tổng diện tích: 41.517,23 m<sup>2</sup>.

- Tổng số lô đất: 313 lô.

- Tầng cao: 3 tầng.

- Mật độ xây dựng từ 60% đến 86% 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: 2,58 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-03).

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

### **c) Đất ở tái định cư:**

- Tổng diện tích: 16.933,53 m<sup>2</sup>.

- Tổng số lô đất: 171 lô.

- Tầng cao: 5 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 90% 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: 4,50 lần 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.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

**2. Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội:** Tổng diện tích 17.518,37 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 2,06%; gồm các công trình:

**a) Đất văn hóa – Thể dục thể thao:**

- Diện tích: 7.139,71 m<sup>2</sup>. Bao gồm 01 ô đất ký hiệu VH-01.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,20 lần.
- Chỉ giới xây dựng: lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh: tối thiểu 30%.

**b) Đất y tế:**

- Diện tích: 1.162,04 m<sup>2</sup>. Bao gồm 01 ô đất ký hiệu YT-01.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,20 lần.
- Chỉ giới xây dựng: lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh: tối thiểu 30%.

**c) Đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở):**

- Diện tích: 9.216,62 m<sup>2</sup>. Bao gồm 01 ô đất ký hiệu GD-01.
- Tầng cao tối đa: 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,00 lần.
- Chỉ giới xây dựng: lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh: tối thiểu 30%.

**3. Đất thương mại dịch vụ:** Tổng diện tích 248.611,96 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 29,18%; bao gồm các ô đất:

**a) Đất thương mại dịch vụ (đất công trình dịch vụ công cộng như đất: Trung tâm thương mại, khu vui chơi, giải trí công cộng):** Ký hiệu ô đất DV-01, DV-02, DV03-01, DV-06, DV-07. Chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể như sau:

\* Ô đất ký hiệu DV-01:

- Diện tích: 95.129,34 m<sup>2</sup>, bao gồm 01 ô đất.
- Tầng cao tối đa: 06 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 53%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,18 lần.
- Chỉ giới xây dựng: lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.

\* Ô đất ký hiệu DV-02:

- Diện tích: 78.853,89 m<sup>2</sup>, bao gồm 01 ô đất.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,80 lần.
- Chỉ giới xây dựng: lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- \* Ô đất ký hiệu DV03-01:
  - Diện tích: 22.892,56 m<sup>2</sup>, bao gồm 01 ô đất.
  - Tầng cao tối đa: 01 tầng.
  - Mật độ xây dựng tối đa: 67,14%.
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,67 lần.
  - Chỉ giới xây dựng: lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- \* Ô đất ký hiệu DV-06:
  - Diện tích: 970,11 m<sup>2</sup>, bao gồm 01 ô đất.
  - Tầng cao tối đa: 05 tầng.
  - Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0 lần.
  - Chỉ giới xây dựng: lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- \* Ô đất ký hiệu DV-07:
  - Diện tích: 3.431,20 m<sup>2</sup>, bao gồm 01 ô đất.
  - Tầng cao tối đa: 03 tầng.
  - Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,80 lần.
  - Chỉ giới xây dựng: lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.

**b) Đất thương mại dịch vụ trung chuyển** (đất thương mại dịch vụ để kinh doanh văn phòng, kho, bãi để hàng hóa không thuộc khu vực sản xuất): Ký hiệu ô đất DV03-02 đến DV03-40, DV04-01 đến DV04-134, DV05-01 đến DV05-158. Chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể như sau:

- \* Ô đất ký hiệu DV03-02 đến DV03-40:
  - Diện tích: 5.713,86 m<sup>2</sup>, bao gồm 39 ô đất.
  - Tầng cao tối đa: 03 tầng.
  - Mật độ xây dựng tối đa: 80% (từng lô đất theo bản vẽ QH-03).
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-03).
  - Chỉ giới xây dựng: lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường được xác định trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000. Các tuyến đường nội bộ chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- \* Ô đất ký hiệu DV04-01 đến DV04-134:
  - Diện tích: 18.884,76m<sup>2</sup>, bao gồm 134 ô đất.
  - Tầng cao tối đa: 03 tầng.
  - Mật độ xây dựng tối đa: 80% (từng lô đất theo bản vẽ QH-03).
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-03).

- Chỉ giới xây dựng: lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường được xác định trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000. Các tuyến đường nội bộ chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

\* Ô đất ký hiệu DV05-01 đến DV05-158:

- Diện tích: 22.736,23m<sup>2</sup>, bao gồm 158 ô đất.

- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 80% (từng lô đất theo bản vẽ QH-03).

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-03).

- Chỉ giới xây dựng: lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường được xác định trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000. Các tuyến đường nội bộ chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

**4. Đất cây xanh sử dụng công cộng:** Tổng diện tích 34.618,23 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 4,06%; bao gồm các ô đất từ CX-01 đến CX-35 bố trí cây xanh sử dụng công cộng (công viên, vườn hoa).

- Tầng cao: 01 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

**5. Đất sân chơi – sân tập luyện:** Tổng diện tích 9.079,32m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,07%; bao gồm các ô đất SC-01, STL-01 đến STL-03 bố trí khu sân chơi – sân tập luyện.

- Tầng cao: 01 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

**6. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:** Tổng diện tích 8.201,92 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 0,96%; bao gồm các ô đất HTKT-01, HTKT-02 bố trí trạm xử lý nước thải và trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt.

- Tầng cao tối đa: 02 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,40 lần.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Bố trí dải cây xanh cách ly khu vực xây dựng trạm xử lý nước thải với chiều rộng  $\geq 10m$ .

**7. Đất giao thông đối ngoại:** (Đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận, đường sắt TP Hồ Chí Minh - Cần Thơ) có diện tích 91.545,93 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 10,75%

**8. Đất giao thông và bãi đỗ xe:** có tổng diện tích 332.554,27 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 39,03%, bao gồm:

- Đất giao thông có tổng diện tích 316.698,76 m<sup>2</sup>.

- Đất bãi đỗ xe có tổng diện tích 15.855,51 m<sup>2</sup>, bao gồm các ô đất P01, P02, P03.

## VII. Quy hoạch sử dụng đất

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú có cơ cấu quy hoạch sử dụng đất được quy định cụ thể như sau:

TT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>851.979,78</b>	<b>100,00</b>
<b>A</b>	<b>DIỆN TÍCH GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b> (Đường CT TP Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận, đường sắt TP Hồ Chí Minh - Cần Thơ)	<b>91.545,93</b>	<b>10,75</b>
<b>B</b>	<b>DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH</b>	<b>760.433,85</b>	<b>89,25</b>
<b>1</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>17.518,37</b>	<b>2,06</b>
1.1	Công trình văn hóa - TDTT	7.139,71	
1.2	Trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở	9.216,62	
1.3	Trạm y tế	1.162,04	
<b>2</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>109.849,78</b>	<b>12,89</b>
2.1	Đất nhà ở biệt thự	41.517,23	
2.2	Đất nhà ở liền kề	51.399,02	
2.3	Đất nhà ở tái định cư	16.933,53	
<b>3</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>248.611,96</b>	<b>29,18</b>
3.1	Đất thương mại dịch vụ (đất công trình dịch vụ công cộng)	201.277,11	
3.2	Đất thương mại dịch vụ trung chuyển (đất thương mại dịch vụ để kinh doanh văn phòng, kho, bãi)	47.334,85	
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>34.618,23</b>	<b>4,06</b>
<b>5</b>	<b>Đất sân chơi - sân tập luyện</b>	<b>9.079,32</b>	<b>1,07</b>
5.1	Sân chơi	2.216,14	
5.2	Sân tập luyện	6.863,18	
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>8.201,92</b>	<b>0,96</b>
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>332.554,27</b>	<b>39,03</b>

TT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
6.1	Đất bãi đỗ xe tập trung	15.855,51	
6.2	Đường giao thông	316.698,76	

### 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:  $H_{xd} \geq +2,20m$ .

- Giải pháp san nền:

+ San nền đảm bảo tương quan phù hợp với cao độ nền và hướng thoát nước chung với các dự án xung quanh.

+ Các ô đất mới nền được san thành các mái dốc có độ dốc  $i \geq 0,004$ , thoải về các tuyến đường bao quanh, các tuyến trục thoát nước của khu vực và nơi dự kiến xây dựng các tuyến cống thoát nước.

+ Cao độ thiết kế san nền được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường. Cao độ các lô đất san nền được xác định tại mép vỉa hè (nội suy từ cao độ tim đường tại từng vị trí tương ứng), với độ dốc ngang lòng đường là 2,0 %, độ dốc vỉa hè 1,50 %.

##### b) Thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước thành 02 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Diện tích  $S = 24,79$  ha: Toàn bộ nước mặt khu vực phía Tây đường D2 đến hết ranh giới, hướng nước chảy từ Bắc đến Nam về cửa xả trên kênh Học Trò, thoát ra sông Bến Lức.

+ Lưu vực 2: Diện tích  $S = 60,408$  ha: Toàn bộ nước mặt khu vực phía Đông đường D2, hướng nước chảy từ Bắc đến Nam về cửa xả trên kênh Học Trò, thoát ra sông Bến Lức.

- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép từ D600 đến D1200 và cống hộp bê tông, cống hộp ngang đường 1500x1500 đến 2(3000x1500).

- Hồ ga thu nước mưa được bố trí phù hợp và đảm bảo vị trí, khoảng cách theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Hồ ga thu nước được thiết kế có lưới chắn rác đặt dọc theo bó vỉa. Khoảng cách giữa các hồ ga từ 25 m – 35 m tùy theo kích thước cống.

- Độ dốc của cống lấy theo độ dốc dọc đường với độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$  (D là đường kính cống) đảm bảo thoát nước tốt.

#### 2. Giao thông:

a) Đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Trung Lương và Đường sắt TP. Hồ Chí Minh – Cần Thơ (cầu cạn trên cao)

- Mặt cắt ngang quy hoạch đường cao tốc gồm 12 làn xe cơ giới và 02 làn xe khẩn cấp với bề rộng cầu cạn mở theo quy hoạch  $B_{CT}=56,0\text{m}$ . Trong đó: Bề rộng cầu cạn hiện trạng  $B=24,0\text{m}$ , phạm vi cầu cạn dự kiến mở rộng mỗi bên  $B_{mr}=15,75\text{m}$ .

- Mặt cắt ngang quy hoạch đường sắt có bề rộng  $B_{DS}=14,0\text{m}$ .

- Đoạn qua dự án, đường sắt đi song song về bên trái tuyến đường cao tốc, quy mô mặt cắt ngang và hành lang an toàn đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Trung Lương và đường sắt trên cao (Mặt cắt A-A) như sau: Quy mô  $17,0\text{m} + 3,0\text{m} + 56,0\text{m} + 7,0\text{m} + 14,0\text{m} + 7,0\text{m} + 7,0\text{m} = 111,0\text{m}$ . Trong đó hành lang an toàn phía phải tuyến cao tốc  $17,0\text{m}$ , hành lang bảo vệ phía phải tuyến cao tốc  $3,0\text{m}$ , hành lang bảo vệ giữa đường sắt và đường cao tốc  $7,0\text{m}$ , hành lang bảo vệ phía trái tuyến đường sắt là  $7,0\text{m}$  (có dự trữ thêm  $7,0\text{m}$ ).

### **b) Giao thông đối ngoại**

- Đường ĐT 830C (mặt cắt D-D): Quy mô mặt cắt  $30,0\text{ m}$  trong đó: Lòng đường:  $2 \times 9,25\text{ m} = 18,5\text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 5,0\text{ m} = 10,0\text{ m}$ ; Phân cách:  $1,5\text{ m}$ .

- Đường QH phía Bắc dự án (mặt cắt E-E): Quy mô mặt cắt  $13,0\text{ m}$  trong đó: Lòng đường:  $2 \times 3,5\text{ m} = 7,0\text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 3,0\text{ m} = 6,0\text{ m}$ .

### **c) Giao thông đối nội**

\* Đường chính khu vực

- Mặt cắt 3-3 (đường D2): Quy mô mặt cắt  $32,0\text{ m}$  trong đó: Lòng đường:  $2 \times 10,5\text{ m} = 21,0\text{ m}$ ; Phân cách:  $2,0\text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 4,5\text{ m} = 9,0\text{ m}$ . Phạm vi đường D2 nằm trong hành lang đường cao tốc và đường sắt (từ nút N25 đến nút N60) có quy mô mặt cắt  $29,0\text{ m}$  trong đó: Lòng đường:  $2 \times 10,5\text{ m} = 21,0\text{ m}$ ; Phân cách:  $2,0\text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 3,0\text{ m} = 6,0\text{ m}$ .

- Mặt cắt 4-4 (đường D4): Quy mô mặt cắt  $30,0\text{ m}$  trong đó: Lòng đường:  $2 \times 7,5\text{ m} = 15,0\text{ m}$ ; Phân cách:  $3,0\text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 6,0\text{ m} = 12,0\text{ m}$ . Phạm vi đường D4 nằm trong hành lang đường cao tốc và đường sắt (từ nút N50 đến nút N94) có quy mô mặt cắt  $23,0\text{ m}$  trong đó: Lòng đường:  $2 \times 7,5\text{ m} = 15,0\text{ m}$ ; Phân cách:  $2,0\text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 3,0\text{ m} = 6,0\text{ m}$ .

\* Đường khu vực

- Mặt cắt 1-1 (đường D5): Quy mô mặt cắt  $40,0\text{ m}$  trong đó: lòng đường:  $2 \times 10,5\text{ m} = 21,0\text{ m}$ ; Phân cách:  $3,0\text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 8,0\text{ m} = 16,0\text{ m}$ . Phạm vi đường D5 nằm trong hành lang đường cao tốc và đường sắt (từ nút N56 đến nút N103) có quy mô mặt cắt  $30,0\text{ m}$  trong đó: Lòng đường:  $2 \times 10,5\text{ m} = 21,0\text{ m}$ ; Phân cách:  $3,0\text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 3,0\text{ m} = 6,0\text{ m}$ .

- Mặt cắt 2-2 (đường N8): Quy mô mặt cắt  $39,0\text{ m}$  trong đó: Lòng đường:  $2 \times 7,5\text{ m} = 15,0\text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 6,0\text{ m} = 12,0\text{ m}$ ; Phân cách:  $(2 \times 1,0)\text{ m} + 10,0\text{ m} = 12,0\text{ m}$ , (kênh Học Trò nằm giữa giải phân cách có bề rộng  $B = 10,0\text{ m}$ ).

- Mặt cắt 5-5 (đường D1): Quy mô mặt cắt  $21,0\text{ m}$  trong đó: Lòng đường:  $2 \times 6,5\text{ m} = 13,0\text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 4,0\text{ m} = 8,0\text{ m}$ .

\* Đường phân khu vực

- Mặt cắt 5-5 (đường N3): Quy mô mặt cắt 21,0 m trong đó: Lòng đường:  $2 \times 6,5 \text{ m} = 13,0 \text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$ .

- Mặt cắt 6-6 (đường D3, D6, N1, N4): Quy mô mặt cắt 19 m trong đó: Lòng đường:  $2 \times 5,5 \text{ m} = 11,0 \text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$ .

- Mặt cắt 7-7 (đường N2, N5, N6): Quy mô mặt cắt 13,5 m trong đó: Lòng đường:  $2 \times 3,75 \text{ m} = 7,5 \text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$ .

- Mặt cắt 8-8 (đường N16): quy mô mặt cắt 21,0 m trong đó: Lòng đường:  $2 \times 6,5 \text{ m} = 13,0 \text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$  ; Phân cách: 2,0 m.

\* Đường vào nhóm nhà ở:

- Mặt cắt 5-5 (đường N3 đoạn trong khu đất DV03): Quy mô mặt cắt 21,0 m trong đó: Lòng đường:  $2 \times 6,5 \text{ m} = 13,0 \text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$ .

- Mặt cắt 9-9 (đường D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D18, D19, D20, D21, D22, N7, N8A, N9, N10, N11, N12, N14, N15, N17, N18, N19, N20, N21, N22): Quy mô mặt cắt 13,0 m trong đó: Lòng đường:  $2 \times 3,5 \text{ m} = 7,0 \text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$ .

- Mặt cắt 10-10 (đường D16, D17): Quy mô mặt cắt (21,0÷25,0) m trong đó: Lòng đường:  $2 \times 7,5 \text{ m} = 15,0 \text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times (3,0\div5,0) \text{ m} = (6,0\div10,0) \text{ m}$ .

- Mặt cắt 11-11 (đường N13): Quy mô mặt cắt 17,0 m trong đó: Lòng đường:  $2 \times 5,5 \text{ m} = 11,0 \text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$ .

- Mặt cắt 12-12 (đường D23 trong khu đất DV03, đường N23 và N25 trong khu đất DV04, DV05): Quy mô mặt cắt (11,0÷15,0) m trong đó: Lòng đường:  $2 \times 3,5 \text{ m} = 7,0 \text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times (2,0\div4,0) \text{ m} = (4,0\div8,0) \text{ m}$ .

- Mặt cắt 13-13 (đường N24 trong khu đất DV04, DV05): quy mô mặt cắt 24,0 m trong đó: Lòng đường:  $2 \times 7,0 \text{ m} = 14,0 \text{ m}$ ; Hè đường:  $2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$  ; Phân cách: 2,0 m.

### 3. Cấp điện:

#### a) Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu sử dụng nguồn điện từ trạm 110/22 kV Bến Lức, công suất 2x40 MVA 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, có xét đến năm 2035:

+ Dự kiến xây mới Trạm biến áp 110/22kV Tân Bửu, công suất 1x63 MVA. Giai đoạn 2026 – 2030 nâng công suất Trạm 110kV Tân Bửu lên 2x63 MVA. Đây sẽ là nguồn điện chính cấp cho dự án trong thời gian tới;

+ Dự kiến xây mới Trạm 110kV An Thạnh 2, công suất 2x63 MVA. Khi Trạm nguồn này được hình thành sẽ hỗ 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): 22.568kVA.

**c) Mạng lưới:**

- Khu vực quy hoạch có đường dây điện cao thế 220 kV và 500 kV đi qua; bố trí hành lang cách ly đường điện đảm bảo theo nghị định 62/2025/NĐ-CP:

+ Đường dây 500 kV bố trí hành lang cách ly 15,0 m tính từ tim trụ điện (8,0 m tính từ mép ngoài cùng đường dây).

+ Đường dây 220 kV bố trí hành lang cách ly 12,0 m tính từ tim trụ điện (6,0 m tính từ mép ngoài cùng đường dây).

- 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:**

Sử dụng nguồn nước cấp từ: NMN Gò Đen CS: 7.200 m<sup>3</sup>/ngày.đêm (tương lai chuyển thành trạm bơm tăng áp); NMN Bến Lức, CS: 2.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm (tương lai chuyển thành trạm bơm tăng áp).

**b) Nhu cầu dùng nước:**

Tổng nhu cầu dùng nước 3.396 m<sup>3</sup> /ngày.đêm.

**c) Mạng lưới:**

- Xây mới mạng lưới các tuyến ống truyền tải D110 đến D250, được đấu nối với đường ống QH D400 (theo định hướng quy hoạch chung xây dựng đô thị Bến Lức, tỉnh Long An đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000) trên đường Thanh Hiệp và đường DT830C. Mạng lưới đường ống sử dụng mạng mạch vòng kết hợp nhánh.

- Dọc các tuyến đường chính bố trí mạng lưới cấp nước truyền dẫn, phân phối có đường kính D110 – D250 mm. Được thiết kế dạng mạch vòng kết hợp nhánh.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ có đường kính D50 mm đấu nối với các tuyến ống phân phối.

- Nước chữa cháy và nước sinh hoạt kết hợp chung trên cùng đường ống cấp nước. Với quy mô dự án chọn lưu lượng dập tắt 1 đám cháy là 15 l/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2.

- Trụ nước chữa cháy ngoài nhà (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống cấp nước chính có đường kính từ 100 mm trở lên; với khoảng cách giữa hai họng cứu hỏa từ 120- 150 m, họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5m.

- Đối với các công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn cần thiết kế hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy trong từng công trình.

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

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Tuyến cống thu nước thải có đường kính D300 – D400 mm.

- Độ sâu chôn cống điểm đầu tối thiểu là 0,3 m (tính từ đỉnh cống) đối với cống trên vỉa hè; 0,5 m đối với cống qua đường; độ sâu chôn cống tối đa là 5 m. Tại điểm có độ sâu chôn cống > 5 m bố trí trạm bơm nâng cốt. Trạm bơm nâng cốt được xây chìm bằng bê tông cốt thép.

- Trạm xử lý nước thải tập trung: Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải tập trung nằm ở phía Đông Bắc và Tây Nam khu vực nghiên cứu có tổng công suất 2.350 m<sup>3</sup>/ngày.đêm:

+ Trạm xử lý nước thải khu phía Bắc đường cao tốc: 750 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

+ Trạm xử lý nước thải khu phía Nam đường cao tốc: 1600 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

#### **\* Xử lý rác:**

Thu gom và vận chuyển CTR hàng ngày về trạm trung chuyển rác thải xây dựng mới ở phía Đông Bắc ranh giới nghiên cứu (nằm gần trạm xử lý nước thải tập trung) công suất 8 tấn/ngày.đêm. Sau đó được chuyên chở chuyển tới khu xử lý rác ở xã Tân Lập, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An để xử lý.

### **6. Thông tin liên lạc:**

- Nguồn: Từ nguồn cấp của huyện Bến Lức.

- Nhu cầu: Khoảng 5.339 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. Thiết kế đô thị:** Yêu cầu thể hiện theo nội dung Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

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

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Công ty Cổ phần BEHS có trách nhiệm thực hiện đúng theo các nội dung sau:

- Triển khai đúng theo diện tích quy hoạch được duyệt, đảm bảo theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định pháp luật hiện hành.

- Diện tích và ranh giới quy hoạch căn cứ theo trích đo bản đồ địa chính mới nhất do cơ quan Nông nghiệp 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 đề án quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp với UBND xã 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 toàn diện về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, số liệu và toàn bộ kết quả thẩm định, hồ sơ, tài liệu, trình tự thủ tục đảm bảo tuân thủ đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định pháp luật hiện hành; kiểm tra, giám sát chủ đầu tư triển khai thực hiện đảm 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, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND xã Bến Lức; Công ty Cổ phần BEHS và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- CT, PCT.UBND tỉnh;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh;
- Phòng KTTTC;
- Lưu: VT, SXD, Duy.

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

**Huỳnh Văn Sơn**