

Số: /QĐ-UBND

Cần Giuộc, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình
rút gọn Nhà máy sản xuất giày mẫu và giày thể thao, Cụm công nghiệp Hải Sơn,
xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

*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; 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 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 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Chính
phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.*

*Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính
phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý
hoạt động xây dựng.*

*Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về
việc ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công
trình hạ tầng kỹ thuật;*

*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 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban
hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

Căn cứ Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 02/10/2009 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp Hải Sơn, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 5339/QĐ-UBND ngày 20/08/2019 của UBND huyện Cần Giuộc về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp Hải Sơn, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng kí đầu tư, mã số dự án: 7674365753 do Sở Tài chính tỉnh Long An cấp, Chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 02/4/2025 (Chứng nhận lần đầu ngày 19/09/2024).

Căn cứ Thông báo số 2776/TB-UBND ngày 29/05/2025 của UBND huyện Cần Giuộc về nội dung cuộc họp thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Nhà máy sản xuất giày mẫu và giày thể thao, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ Công văn số 3704/SNNMT-QLĐĐ ngày 12/06/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Nhà máy sản xuất giày mẫu và giày thể thao;

Căn cứ Công văn số 2295/SCT-KHTH ngày 16/06/2025 của Sở Công thương tỉnh Long An về góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Nhà máy sản xuất giày mẫu và giày thể thao.

Căn cứ Công văn số 3539/SXD-QHKT ngày 23/06/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Nhà máy sản xuất giày mẫu và giày thể thao.

Theo đề nghị của Công ty Công ty TNHH Lạc Tỷ II tại Tờ trình số 01/QH-TTr ngày 27/5/2025 và đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 1114/TTr-KTHT&ĐT ngày 26/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Nhà máy sản xuất giày mẫu và giày thể thao, Cụm công nghiệp Hải Sơn, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với các nội dung sau:

***Tên đồ án:** Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Nhà máy sản xuất giày mẫu và giày thể thao.

***Tên dự án:** Nhà máy sản xuất giày mẫu và giày thể thao.

***Địa điểm quy hoạch xây dựng:** Tại Lô B1, B2, B3, B4, B5, B16, B17, B18, B19, B20, Đường số 2, 3, 6 Cụm công nghiệp Hải Sơn, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

***Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Lạc Tỷ II.

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

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

- Khu đất lập quy hoạch thuộc Cụm công nghiệp Hải Sơn, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- Phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch được giới hạn như sau:

+ Phía Đông : giáp Đường số 3, Cụm công nghiệp Hải Sơn.

+ Phía Tây : giáp Đường số 2, Cụm công nghiệp Hải Sơn.

+ Phía Nam : giáp Lô B6, B15, Cụm công nghiệp Hải Sơn.

+ Phía Bắc : giáp cây xanh cách ly.

- Quy mô khu vực quy hoạch: 43.700 m²

II. Tính chất khu vực quy hoạch:

- Nhà máy sản xuất: giày và các phụ kiện giày.

III. Các chỉ tiêu cơ bản

Căn cứ Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 02/10/2009 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp Hải Sơn, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và Quyết định số 5339/QĐ-UBND ngày 20/08/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp Hải Sơn, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của khu vực như sau:

A Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc				
1	Diện tích khu đất	m ²	43.700,00	Theo QĐ số 5339/QĐ UBND ngày 20/8/2019
2	Mật độ xây dựng	%	≤ 68	
3	Tỷ lệ đất cây xanh	%	≥ 20	
4	Tầng cao xây dựng tối đa	m	≤ 13	
5	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 1,2	
B Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
1	Cấp nước công nghiệp	m ³ /ha/ngàyđêm	≥ 20	
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngàyđêm	≥ 80	
3	Cấp nước hành chính, dịch vụ	lít/người/ngàyđêm	≥ 10%*Qsh	
4	Cấp nước tưới cây, rửa đường	lít/người/ngàyđêm	≥ 8%*Qsh	
5	Cấp nước bù thất thoát, rò rỉ	-	15%*Qtổng	
6	Chất thải rắn công nghiệp	tấn/ha	≥ 0,3	
7	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người/ngàyđêm	≥ 0,9	
8	Thoát nước	m ³ /ha/ngày	≥ 80% nước cấp	
9	Cấp điện công nghiệp	kW/ha	≥ 160	

IV. Quy hoạch sử dụng đất

1. Phân khu chức năng

STT	Hạng mục	Tầng cao	Chiều cao	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn
		tầng	m	m ²	m ²
I	Đất nhà máy, kho tàng			10.955,00	27.413,00
1	Nhà xưởng	3	13,0	7.240,00	16.969,00
	Tầng 1				7.202,00
	Tầng 2				7.180,00
	Tầng 3				2.587,00
2	Nhà kho	3	13,0	3.465,00	10.194,00
	Tầng 1				3.422,00
	Tầng 2				3.386,00
	Tầng 3				3.386,00
3	Nhà hóa chất	1	6,5	250,00	250,00
II	Đất công trình dịch vụ			8.983,58	24.939,58
1	Văn phòng 1	3	13,0	5.522,00	16.274,00
	Tầng 1				5.450,00
	Tầng 2				5.412,00
	Tầng 3				5.412,00
2	Văn phòng 2	3	13,0	2.062,00	6.016,00
	Tầng 1				2.020,00
	Tầng 2				1.998,00
	Tầng 3				1.998,00
3	Nhà ăn	2	9,7	1.297,60	2.547,60
	Tầng 1				1.297,60
	Tầng 2				1.250,00
4	Nhà bảo vệ 1	1	4,5	84,48	84,48
5	Nhà bảo vệ 2	1	4,5	17,50	17,50
III	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật			6.679,16	
1	Nhà xe công nhân	3	13,0	3.467,20	
	Tầng 1				3.467,20
	Tầng 2				3.472,00
	Tầng 3				3.472,00
2	Nhà xe khách	1	5,0	801,96	
3	Cầu nổi	2	8,5		
	Tầng 2				400,00
4	Nhà rác	1	6,5	250,00	
5	Nhà máy phát điện	1	6,5	200,00	
6	Bể xử lý nước thải			180,00	
7	Sân đậu xe			1.780,00	

STT	Hạng mục	Tầng cao	Chiều cao	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn
		tầng	m	m ²	m ²
IV	Đất giao thông			8.337,51	
V	Đất cây xanh			8.744,75	
VI	Tổng cộng			43.700,00	

2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

- Đất nhà máy, kho tàng	10.955,00 m ²	(25,07%)
- Đất công trình dịch vụ	8.983,58 m ²	(20,56%)
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	6.679,16 m ²	(15,28%)
- Đất giao thông	8.337,51 m ²	(19,08%)
- Đất cây xanh	8.744,75 m ²	(20,01%)
Tổng cộng:	43.700,00 m²	(100%)

V. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền:

- Khu quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, trên cơ sở hiện trạng và các quy định của địa phương và cụm công nghiệp.
- + Cao độ san nền tối thiểu: + 2,20m.
- + Cao độ tim đường : +2,40m.
- + Cao độ xây dựng : $\geq +2,50\text{m}$.
- + Độ dốc nền thiết kế: 0,04% $\rightarrow$ 0,8%.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải
- Hướng thoát nước: có hai hướng thoát nước chính đầu nối vào hầm ga hiện hữu của Cụm công nghiệp trên Đường số 2 và Đường số 3, đường kính đầu nối D800.
- Cống thoát nước mưa của nhà máy trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của Cụm Công nghiệp bắt buộc phải đi qua một hố kiểm tra (hố thăm) có lưới chắn rác, được đặt bên ngoài hàng rào của nhà máy nhằm phục vụ việc quan trắc chất lượng nước.
- Giải pháp bố trí tuyến cống: sử dụng cống chịu tải trọng H10, chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,5m và cống băng đường tải trọng H30, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.
- Đường kính cống từ DN400 đến DN800.

2. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Khu quy hoạch có khả năng tiếp cận từ Đường số 2 và Đường số 3 của cụm công nghiệp.
- + Đường số 2: mặt đường rộng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 2x5m, lộ giới 28m. Khoảng lùi xây dựng 8m.

+ Đường số 3: mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2 bên rộng 2x5m, lộ giới 22m. Khoảng lùi xây dựng 8m.

b) Giao thông đối nội

- Xây dựng hệ thống mạng lưới giao thông phù hợp với phương án sử dụng đất, đảm bảo các quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Cao độ tim đường : +2.40m.

- Vận tốc thiết kế là 20km/h, đường cấp IV, độ dốc ngang mặt đường 1-2%.

- Đường thiết kế đảm bảo phù hợp các quy định về PCCC.

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài	Lộ giới (m)					Diện tích (m ²)
				Chiều Rộng	Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải	Dãy Phân Cách	Tổng
1	Đường N1	1-1	183,5	6	0	6	0	0	1.101,00
2	Đường N2	2-2	53,3	5	0	5	0	0	266,50
3		3-3	61,7	7	0	7	0	0	431,90
4	Đường N3	3-3	120,6	7	0	7	0	0	844,20
5	Đường N4	3-3	112,9	7	0	7	0	0	790,30
6	Đường N5	4-4	166,2	6	0	6	0	0	997,20
8	Đường D1	5-5	206,7	6	0	6	0	0	1.240,20
9	Đường D2	6-6	118,3	4,6	0	4,6	0	0	544,18
10		3-3	25	7	0	7	0	0	175,00
11	Đường D3	8-8	88,4	7	0	7	0	0	618,80
12	Đường D4	7-7	206,7	6	0	6	0	0	1.240,20
13	Diện tích tích đường đầu nối hai công								257,13
14	Trừ phần diện tích giao nhau								(169,10)
	Tổng diện tích đường								8.337,51

3. Cấp điện

- **Nguồn điện:** Từ tuyến cáp ngầm 22kV bên ngoài kéo vào khu quy hoạch thông qua tủ đầu nối cấp nguồn trung thế gần nhất RMU-24KV nằm trên đường số 3 vào khu quy hoạch đến cấp nguồn trạm biến áp 22kV/0.4kV-S=4500kVA.

- **Nhu cầu sử dụng điện:** Tổng công suất cho dự án là 4500kVA

- **Mạng lưới:** Bố trí trạm biến áp có tổng công suất 4500kVA tại 1 trạm điện. Lưới điện 22kV trong khu quy hoạch là lưới trung thế đi ngầm. Từ trạm biến áp 22/0,4kV-S=4500kVA kéo các tuyến cáp ngầm hạ thế 0.4kV phục vụ cho nhu cầu phụ tải từng khu vực.

- **Hệ thống chiếu sáng:**

+ Nguồn điện và tủ điều khiển: Nguồn điện cho hệ thống chiếu sáng là nguồn 03 pha 400V được cấp từ trạm biến áp gần nhất.

+ Bố trí đèn: Với tuyến đường nội bộ bố trí đèn một bên đường. Khoảng cách hai đèn trung bình từ 30m.

4. Cấp nước:

- **Nguồn nước:** Sử dụng nguồn nước hiện hữu trên đường số 2 của Cụm công nghiệp. Dự án đầu nối tại 1 điểm.

- **Nhu cầu dùng nước:** Tổng nhu cầu cấp nước: 480m³/ngày.đêm.

- Hệ thống PCCC đi hệ thống riêng biệt. Khối tích bể nước phục vụ PCCC: 504 m³

Mạng lưới: Tuyến ống cấp nước HDPE cho khu quy hoạch DN25 – DN200. Tuyến ống cấp nước chữa cháy sử dụng ống đường kính $\geq$ D100 mm bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa cấp nước chữa cháy cho xưởng khi có sự cố.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Xử lý nước thải

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa.

- Toàn bộ nước thải được thu gom đầu nối vào hệ thống thoát nước thải hạ tầng của khu quy hoạch sau đó chảy tập trung về trạm xử lý nước thải công suất 450m³/ngày đêm trong khu quy hoạch để xử lý đạt cột A QCVN 40:2025/BTNMT.

- Nước thải sau xử lý được đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải của Cụm Công nghiệp với lưu lượng khoảng 450 m³/ngày.đêm

- Hướng thoát nước thải sau xử lý: Điểm thoát ra tại 01 vị trí hố ga hiện trạng của cụm công nghiệp (01 hố ga trên đường số 2)

- Trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của Cụm Công nghiệp, nước thải sau xử lý bắt buộc phải đi qua một hố kiểm tra (hố thăm) có lưới chắn rác, được đặt bên ngoài hàng rào của nhà máy nhằm phục vụ việc quan trắc chất lượng nước thải.

Mạng lưới thoát nước thải sử dụng ống HDPE D200, 300 kết hợp hố ga BTCT.

b) Xử lý chất thải

Chỉ tiêu rác thải: 0,3 tấn/ha. Tổng lượng rác là 1,311 tấn/ngày.đêm.

Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: rác thải được thu gom và vận chuyển về các khu liên hiệp xử lý rác theo quy định.

6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cung cấp: Kết nối với tuyến cáp hiện hữu trên đường số 3 Cụm công nghiệp. Tổng số 465 thuê bao được dự kiến sử dụng trong dự án.

- Mạng lưới: Đầu tư xây dựng hệ thống thông tin liên lạc hoàn chỉnh. Sử dụng cáp đi ngầm.

7. Cây xanh

- Cây xanh và mảng xanh được bố trí bao quanh khối công trình và theo hình dáng khu đất. Ngoài ra còn bố trí thêm các mảng cây xanh xen kẽ trong các khu công trình nhằm tạo mỹ quan cho khu công trình.

- Cây xanh trong khu vực quy hoạch đảm bảo $\geq 20\%$.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

a) Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng:

- Để giảm thiểu các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường trong quá trình xây dựng, cần quản lý tốt các nguồn gây ô nhiễm. Cụ thể:
 - Chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý môi trường dự án, thực hiện chức năng kiểm tra môi trường.
 - Quản lý hồ sơ dự án chặt chẽ về các mặt mặt bằng thi công, khối lượng thi công trong từng giai đoạn.
 - Quản lý thông tin về phương tiện và thiết bị thi công.
 - Có biện pháp che chắn công trường trong giai đoạn san lấp mặt bằng để hạn chế bụi phát tán trên diện rộng, tránh gây ngập úng đối với khu vực xung quanh.
 - Có các quy định trong công trường để giữ gìn vệ sinh khu vực xây dựng.
 - Tập kết vật liệu đúng nơi quy định, không gây ảnh hưởng đến giao thông hoặc đến sinh hoạt cũng như lao động sản xuất của khu vực xung quanh. Thu gom, tập kết và xử lý rác thải xây dựng, tránh gây ảnh hưởng đến môi trường khu vực.
 - Lựa chọn các loại vật liệu phù hợp, thân thiện môi trường.

b) Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình hoạt động:

- Các vấn đề về nước thải, chất thải rắn... được giải quyết bằng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và phải được thực hiện, quản lý chặt chẽ.

Điều 2: Công ty TNHH Lạc Tỷ II có trách nhiệm thực hiện đúng theo nội dung sau:

- Triển khai dự án theo đúng quy hoạch được duyệt, theo trích đo bản đồ địa chính (hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp.
- Lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định.
- Khi triển khai dự án phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các việc thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng hiện hữu khu vực; đồng thời đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch được duyệt.
- 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 Long Thượng công bố quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Thủ trưởng các ngành chức năng huyện có liên quan, Chủ tịch UBND xã Long Thượng, Công ty TNHH Lạc Tỷ II, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- TT.HU; TT.HĐND huyện;
- CT, các PCT;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, P.KTHT&ĐT, VP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH

Huỳnh Minh Trí