

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG
ĐÔ THỊ MỚI TÂN MỸ TỶ LỆ 1/2.000,
XÃ TÂN MỸ, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN
(Ban hành theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng năm 2022
của UBND tỉnh Long An)

Phần I:
Quy định chung

1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý kiến trúc và xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/2.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Ngoài những quy định nêu trong bản quy định này, việc quản lý kiến trúc và xây dựng tại Quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/2.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định quản lý phải được UBND tỉnh chấp thuận.

- UBND tỉnh giao Sở Xây dựng, UBND huyện Đức Hoà quản lý kiến trúc và xây dựng Quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/2.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, phối hợp với các Sở, ngành chức năng để hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của pháp luật.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

2.1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Vị trí khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Bắc huyện Đức Hòa, giáp ranh với Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc địa giới hành chính xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, phạm vi như sau:

- Phía Bắc: giáp với kênh Thầy Cai.

- Phía Nam: giáp với đất nông nghiệp, dân cư hiện hữu và đường tỉnh 825.

- Phía Đông: giáp với các dự án cụm công nghiệp (đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương) và hầm khai thác đất.

- Phía Tây: giáp dự án sân golf và dự án khu đô thị.

2.2. Quy mô: Diện tích ranh giới lập đồ án quy hoạch: **khoảng 930,89ha.**

3. Quy hoạch sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị gồm các loại đất: trường trung học phổ thông, bệnh viện đa khoa, các công trình văn hóa - thể dục thể thao, thương mại dịch vụ,... cấp đô thị.

- Đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở gồm các loại đất: trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở), trạm y tế, trung tâm văn hóa thể thao, thương mại dịch vụ,... cấp đơn vị ở.

- Đất tái định cư ưu tiên cho mục đích tái định cư, trong trường hợp còn thừa quỹ đất sẽ được sử dụng để bố trí loại đất khác phù hợp.

- Đất nhà ở xã hội đạt 20% diện tích đất ở, đáp ứng theo “Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị” Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4, Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính Phủ.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
A	Đất xây dựng đô thị (I+II)		711,00	76,38			80.969
I	Đất dân dụng		606,00	65,10			80.969
1	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	CCDT, YT, THPT, TDTT	44,06	4,73			
-	Đất dịch vụ - công cộng	CCDT	22,49	2,42	60	1-5	
-	Bệnh viện đa khoa	YT	4,62	0,50	40	1-5	
-	Đất giáo dục	THPT	5,16	0,55	40	1-5	
-	Đất thể dục thể thao	TDTT	11,79	1,27	25	3	
2	Đất cây xanh cảnh quan cấp đô thị	CX, CV	44,13	4,74			
-	Cây xanh cảnh quan	CX	31,58	3,39	5	1	
-	Công viên	CV	12,55	1,35	5	1	
3	Đất giao thông đô thị, bãi xe tập trung	GT, BX	186,15	20,00	-	-	
-	Đường giao thông	GT	174,01	18,69			
-	Bãi xe tập trung	BX	12,14	1,30	80	1-5	
4	Đất đơn vị ở	O	331,66	35,63			
4.1	Đất các nhóm nhà ở	NO	284,81	30,59			

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
-	Đất nhóm ở mới	OM	231,21	24,84	40-100	4-5	64.732
-	Đất nhà ở xã hội	OXH	48,86	5,25	30-100	5-10	14.700
-	Đất ở tái định cư, đất ở khác	TDC	4,74	0,51	40-100	5	1.537
4.2	Đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	CCO, TH	28,78	3,09			
-	Đất dịch vụ - công cộng	CCO	10,94	1,18	40	1-5	
-	Đất trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)	TH	17,84	1,92	40	1-4	
4.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CXO	18,07	1,94	5	1	
II	Đất ngoài dân dụng		105,00	11,28			
1	Đất cơ quan	B-CQ-1	2,02	0,22	40-80	1-5	
2	Đất di tích lịch sử	B-TG-1	0,41	0,04	-	-	
3	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	90,00	9,67	5	1	
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	12,57	1,35	80	1-2	
B	Đất khác		219,89	23,62			
1	Đất hành lang cây xanh cách ly; cây xanh ven sông, ven kênh ...	CXCL	42,85	4,60	-	-	
2	Mặt nước cảnh quan	MN	152,66	16,40			
3	Mặt nước (sông, kênh, rạch,...)	KM	24,38	2,62	-	-	
	Toàn khu quy hoạch (A+B+C)		930,89	100	0-100	1-10	80.969

3.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

- Kết nối thuận tiện về giao thông; một không gian sống xanh; một đô thị đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Giải pháp cấu trúc đô thị sinh thái hòa nhập với cảnh quan. Hạn chế tác động của khu ở tới môi trường, nâng cao giá trị sinh thái và môi trường sống cho người dân trong dự án và các khu vực lân cận.

- Hình thành tuyến đường trục chính đô thị chạy xuyên suốt theo hướng Bắc – Nam, và Đông – Tây. Tại các tiểu khu bố trí các trục tuyến liên kết để nối các tiểu khu và hình thành trục cảnh quan cục bộ. Phát triển cấu trúc chung toàn khu đô thị

là các đường cong mềm với hình thái không gian chức năng được tổ chức theo tuyến mềm mại hài hòa với thiên nhiên.

- Tại vị trí cửa ngõ phía Nam, các vị trí giao cắt giữa các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực bố trí trung tâm đa chức năng mật độ cao, khuyến khích phát triển đô thị theo hướng dựa vào giao thông công cộng. Thiết lập các vị trí mang tính “cửa ngõ” tại trung tâm khu vực tại cửa ngõ phía Nam, và cửa ngõ phía Bắc kết nối liên huyện sang Củ Chi.

- Hình thành không gian và các nhóm công trình điểm nhấn, trong đó trọng tâm về điểm nhấn không gian là khu vực cây xanh thể dục thể thao.

4. Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải xây dựng đồng bộ, quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt.

- Các giải pháp đấu nối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ san nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, ...) của khu vực phải đảm bảo khớp nối thống nhất, đồng bộ và phải có ý kiến thỏa thuận của các Cơ quan quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- Hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc... phải bố trí trong hào kỹ thuật dọc các tuyến đường.

4.1. Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường trong khu đất phải được xây dựng phù hợp với Quy hoạch chung được duyệt, đồng thời xây dựng đồng bộ các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác trên tuyến như cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc... Cấm xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang dành cho việc xây dựng hệ thống đường giao thông theo quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ theo các quy định của Luật Giao thông đường bộ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đến quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, quản lý đường đô thị. Quản lý xây dựng đường đô thị phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

- Việc đấu nối các tuyến đường nội bộ ra hệ thống đường giao thông khu vực xung quanh, tổ chức lối ra vào của các công trình phải đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, thuận tiện, phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

4.2. San nền, thoát nước mưa:

a) *San nền:*

Cao độ khống chế $H_{xd} \geq 2,2m$.

b) *Thoát nước mưa:*

- Xây dựng mạng lưới thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt.

- Hệ thống thoát nước mưa cho toàn khu vực được chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: nằm về phía Nam khu quy hoạch và kênh Bung Bàng; hướng thoát chủ đạo về kênh Bung Bàng.

+ Lưu vực 2: khu vực nằm phía Tây Bắc khu quy hoạch; hướng thoát nước chính ra kênh Thầy Cai và kênh Bưng Bàng. Xây dựng tuyến cống có van điều tiết mực nước thoát ra kênh Thầy Cai. Khi mưa lớn mực nước kênh Thầy Cai dâng cao nước từ đô thị có thể chứa tạm trong hệ thống hồ điều hòa đào mới trong đô thị. Khi mực nước kênh Thầy Cai hạ thấp mới mở cống thoát ra sông.

+ Lưu vực 3: phần phía Đông khu vực nghiên cứu và kênh chính Phước Hoà; hướng thoát chính về phía Bắc của khu vực và kênh 7 Thợ.

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.

- Xây dựng hồ cảnh quan kết hợp điều tiết nước mặt, cải tạo vi khí hậu.

- Đối với khu vực xây dựng đô thị, sử dụng cống tròn BTCT, trong khu công viên sử dụng mương xây đập nắp đan hờ. Cống qua đường dùng cống tròn BTCT đúc sẵn hoặc cống hộp BTCT chịu lực.

4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Việc thỏa thuận nguồn cấp và đầu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước xung quanh phải được thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước trong phạm vi khu đất đảm bảo khớp nối với mạng lưới cấp nước của khu vực và phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Hệ thống cấp nước được xây dựng phải đảm bảo cung cấp nước an toàn và ổn định.

- Mạng lưới cấp nước là mạng vòng kết hợp cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

4.4. Quy hoạch cấp điện:

- Việc thỏa thuận nguồn cấp và đầu nối với hệ thống mạng lưới điện khu vực phải được thỏa thuận với Công ty điện lực.

- Hệ thống cấp điện được xây dựng để cấp điện cho các phụ tải trong khu đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Hệ thống cấp điện cấp cho các công trình trong khu vực xây dựng mới phải được đi ngầm.

- Hệ thống cấp điện được xây dựng phải đảm bảo cung cấp điện ổn định và an toàn.

- Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng cây xanh sân vườn, đường dạo sẽ được thiết kế cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí trong hào kỹ thuật đảm bảo cấp thông tin tới các công trình phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

- Khi triển khai dự án cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được hướng dẫn thiết kế đầu nối mạng lưới thông tin liên lạc của khu quy hoạch với hệ thống chung của khu vực.

4.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải xây dựng riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tiêu chuẩn lưu lượng nước thải bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước.

- Nước thải từ khu vực công cộng và khu dân cư được xử lý tại trạm xử lý đạt cột A QCVN 14-2008 BTNMT và được xả vào hệ thống sông rạch.

b) Vệ sinh môi trường:

- Tại các khu vực công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác có nắp kín. Trên các trục phố chính, các khu công cộng phải bố trí nhà vệ sinh công cộng.

- Chất thải rắn được thu gom từ các công trình mỗi ngày và hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý theo quy định.

4.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng tiếp theo Chủ đầu tư phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án theo quy định và phải được cơ quan quản lý nhà nước về môi trường phê duyệt theo quy định.

PHẦN II

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

- Các công trình thấp tầng xây dựng theo hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp với cây xanh. Các công trình nhà ở có giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Khoảng lùi các công trình công cộng tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD¹ của Bộ Xây dựng.

- Tầng cao xây dựng:

+ Đối với công trình dịch vụ - công cộng : 1-5 tầng;

+ Đối với công trình giáo dục: Trường THPT 1-5 tầng; Trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở: 1-4 tầng;

+ Đối với bệnh viện đa khoa: 1-5 tầng;

+ Đối với công trình khu đất thể dục thể thao: 3 tầng

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật 1-2 tầng; bãi đỗ xe: 1-5 tầng

+ Đối với các khu ở : Nhà ở mới: Biệt thự 4 tầng, liền kề 5 tầng; Nhà ở hiện trạng cải tạo: 1-5 tầng; Nhà ở tái định cư: 4-5 tầng; Nhà ở xã hội: 5 -10 tầng;

+ Đối với khu cây xanh cảnh quan, cây xanh đơn vị ở: 1 tầng

+ Đối với các khu vực ngoài dân dụng: Công trình cơ quan: 1-5 tầng; Công trình trong khu cây xanh chuyên dụng: 1tầng.

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng được quy định là mật độ xây dựng gộp của từng khu vực chức năng.

+ Mật độ xây dựng khu dịch vụ - công cộng: 40-80%;

+ Mật độ xây dựng khu trường học: 40%;

+ Mật độ xây dựng bệnh viện đa khoa: 40%;

+ Mật độ xây dựng khu đất thể dục thể thao: 25%;

+ Mật độ xây dựng đối với các khu vực nhà ở: nhà ở mới: 40-100%; nhà ở hiện trạng cải tạo: 40-100%; nhà ở tái định cư: 40-100%; nhà ở xã hội: 30-100%;

+ Mật độ xây dựng đối với các khu vực ngoài dân dụng: đất cơ quan: 40-80%; các khu vực đất cây xanh: Cây xanh cảnh quan, cây xanh đơn vị ở: 5%; Cây xanh chuyên dụng: 5%.

- Vật liệu và màu sắc công trình: Sử dụng các gam màu sáng nhẹ như trắng, xanh dương, vàng be, nâu nhạt, ghi xanh,... hài hoà với cảnh quan thiên nhiên xung quanh. Các khu nhà sử dụng các gam màu sáng khác nhau để dễ nhận diện.

- Cây xanh kiến trúc cảnh quan: lựa chọn các chủng loại cây phù hợp với khí hậu địa phương và đồng bộ với cảnh quan chung toàn đô thị.

¹ Khoảng lùi được xác định theo QCVN 01:2021/BXD. Bảng 2.7 Khoảng lùi tối thiểu (m) của các CT theo bề rộng đường (Giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình.

PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Quy định về tính pháp lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng trong khu dự án cần tuân thủ quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/2.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định tại Luật và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

- Việc đầu tư xây dựng trong khu vực dự án phải bảo đảm sự đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với từng giai đoạn kế hoạch thực hiện dự án.

2. Kế hoạch tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm căn cứ nội dung đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt triển khai các thủ tục, trình tự đầu tư tiếp theo theo quy định pháp luật hiện hành, trình cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Các cơ quan, đơn vị, chính quyền địa phương có liên quan hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư triển khai thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được giao.

3. Quy định về lưu trữ hồ sơ:

Quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/2.000, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và Quy định quản lý này được lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện:

- UBND tỉnh Long An.
- Sở Xây dựng tỉnh Long An.
- UBND huyện Đức Hòa.
- UBND xã Tân Mỹ.