|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN** **TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý xây dựng theo điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Chính trị - Hành chính tỉnh Long An**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / 12 /2022*

*của UBND tỉnh)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan tại Khu trung tâm Chính trị - Hành chính tỉnh Long An, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

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

1. Đối tượng áp dụng:

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong ranh giới quy hoạch xây dựng Khu trung tâm chính trị - hành chính tỉnh Long An đều phải tuân thủ theo đúng Quy định quản lý này.

2. Phân công quản lý thực hiện:

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Long An là cơ quan đầu mối được UBND tỉnh giao nhiệm vụ tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý này; có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý quy hoạch, xây dựng trong Khu trung tâm chính trị - hành chính tỉnh Long An.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.

**Điều 2.** Giải thích một số từ ngữ tại Quy định này:

- Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

- Chỉ giới đường đỏ: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới xây dựng: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

- Khoảng lùi: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Chiều cao công trình xây dựng: Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3.** Nội dung chính của đồ án quy hoạch được xác định tại quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu trung tâm Chính trị - Hành chính tỉnhLong An.

**Điều 4.** Các chỉ tiêu quản lý

1. Các chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quản lý xây dựng theo từng ô đất:

**BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

| **TT** | **Hạng mục** | **Diện tích (m2)** | **Tỉ lệ (%)** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Đất xây dựng trụ sở-cơ quan** | **127.555,13** | **50,20** |
| *1.1* | *Khối nhà cơ quan 1* | 11.098,85 | 4,37 |
| *1.2* | *Khối nhà cơ quan 2* | 12.752,19 | 5,02 |
| *1.3* | *Khối cơ quan 3 trong Khu trung tâm Chính trị - Hành chính tỉnh* *(Tên gọi cũ là Khối cơ quan 4 theo QHCT được duyệt Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 12/03/2014 của UBND tỉnh* | 9.327,73 | 3,67 |
| *1.4* | *Khối nhà 4 cơ quan (khối đoàn thể) trong Khu trung tâm Chính trị - Hành chính tỉnh**(Tên gọi cũ là Khối cơ quan 3 theo QHCT được duyệt Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 12/03/2014 của UBND tỉnh)* | 10.660,25 | 4,19 |
| *1.5* | *Khối nhà cơ quan dự trữ* | 13.759,11 | 5,41 |
| *1.6* | *Kho lưu trữ chuyên dụng tỉnh Long An* *(Tên gọi cũ là Trung tâm lưu trữ theo QHCT được duyệt Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 12/03/2014 của UBND tỉnh)* | 11.326,52 | 4,46 |
| *1.7* | *Khối Trung tâm hội nghị**(Tên gọi cũ là Khu Hội trường theo QHCT được duyệt Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 12/03/2014 của UBND tỉnh)* | 19.561,38 | 7,70 |
| *1.8* | *Khối nhà khách* | 10.916,93 | 4,30 |
| *1.9* | *Khối nhà chính* | 28.152,17 | 11,08 |
| **2** | **Đất cây xanh - mặt nước** | **67.490,42** | **26,56** |
| *2.1* | *Cây xanh 1* | *7.408,94* | 2,92 |
| *2.2* | *Cây xanh 2* | *21.599,51* | 8,50 |
| *2.3* | *Cây xanh 3* | *5.498,48* | 2,16 |
| *2.4* | *Cây xanh 4* | *2.823,70* | 1,11 |
| *2.5* | *Cây xanh 5* | *21.578,23* | 8,49 |
| *2.6* | *Cây xanh 6* | *7.128,82* | 2,81 |
| *2.7* | *Cây xanh 7* | *1.452,74* | 0,57 |
| **3** | **Đất giao thông** | **59.059,81** | **23,24** |
| *3.1* | *Giao thông nội bộ* | *12.009,34* | *4,72* |
| *3.2* | *Quảng trường* | *16.837,74* | *6,63* |
| *3.3* | *Giao thông đối ngoại* | *30.212,73* | *11,89* |
| **Tổng diện tích**  | **254.105,36** | **100,00** |

 *(Chi tiết theo bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất được phê duyệt)*

b) Xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

- Chỉ tiêu về mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng của toàn khu hành chính là từ 20% - 55%. Các khu vực xây dựng công trình sẽ hình thành các tổ hợp xây dựng hợp khối, tập trung, dành khoảng trống để làm vườn hoa, công viên.

+ Đối với công trình khối Trung tâm hội nghị, nhà chính, nhà khách: mật độ xây dựng từ 20% - 30%.

+ Đối với công trình Kho lưu trữ chuyên dụng tỉnh Long An và khối nhà cơ quan dự trữ: mật độ xây dựng từ 40% - 50%.

+ Đối với công trình khối nhà cơ quan: mật độ xây dựng từ 40% - 55%.

+ Mật độ xây dựng đối với khu cây xanh cảnh quan: Tối đa 5%.

- Tầng cao xây dựng công trình:

+ Khối nhà chính, khối nhà khách tăng tầng cao xây dựng từ 5 tầng lên thành 6 tầng + 1 tầng hầm.

+ Khối nhà cơ quan:

 . Khối nhà cơ quan 1, Khối nhà cơ quan 2 và Khối nhà cơ quan dự trữ tăng tầng cao xây dựng từ 5 tầng lên thành 6 tầng + 1 hầm chung.

 . Khối cơ quan 3, Khối nhà 4 cơ quan và Kho lưu trữ chuyên dụng tỉnh tăng tầng cao xây dựng từ 5 tầng lên thành 6 tầng.

+ Khối Trung tâm hội nghị tăng tầng cao xây dựng từ 2 tầng lên thành 4 tầng + 1 tầng hầm..

- Chiều cao của các khối công trình:

+ Các khối nhà cơ quan: tầng 1 cao 4,8m. Tầng 2 đến tầng 5 cao 3,9m, tầng 6 cao 4,8m. Hầm chung cho ba khối nhà cơ quan 1, 2 và cơ quan dự trữ cao 4,5m. Kiến trúc tầng mái thiết kế đồng bộ và có sự gắn kết làm các không gian phụ như cafe, giải khát...

+ Khối nhà chính: tầng 1 cao 5,0m. Tầng 2 đến tầng 4 cao 4,5m, tầng 5 cao 5,5m, tầng 6 cao 10,3m và tầng hầm cao 4,5m.

+ Khối Trung tâm hội nghị và nhà khách: chiều cao các tầng tuân thủ theo tiêu chuẩn thiết kế riêng cho từng công trình theo quy định hiện hành.

(Lưu ý: Trường hợp xây dựng quá chiều cao quy định tại Quy định quản lý này phải có ý kiến thống nhất của cơ quan có thẩm quyền).

- Hình thức kiến trúc của các công trình: Thông thoáng, mỹ quan. Mặt ngoài công trình không đ­ược sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người.

- Hàng rào công trình: Hình thành các loại hình hàng rào an ninh, hàng rào cách ly, hàng rào cảnh quan và hàng rào lưu động để phù hợp yêu cầu bảo vệ cụ thể của từng khu chức năng, công trình trong khu .

- Vật liệu xây dựng: Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường.

*(Lưu ý: Ngoài các Quy định nêu trên cần tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan).*

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Chỉ giới đường đỏ đối với từng tuyến đường nội bộ: Trùng với ranh giới khu đất của từng tuyến đường.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Được quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch giao thông chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt.

 *(Lưu ý: Trường hợp xây dựng không đúng theo chỉ giới xây dựng tại Quy định quản lý này phải được Sở Xây dựng thống nhất)*

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Công trình cấp điện: Tuân thủ theo Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện, Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/04/2020 về sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện và các quy định hiện hành khác có liên quan.

+ Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật: Tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

+ Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm khi đặt chung trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật: Tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

**Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

- Quy định quản lý này được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở hành chính của tỉnh để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, theo dõi và thực hiện.

- Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có quyền giám sát các hoạt động của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện xây dựng tại Khu Trung tâm Chính trị – Hành chính tỉnh Long An.

- Căn cứ để giám sát: Các Quyết định, các bản vẽ quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, Quy định quản lý này; hệ thống cột mốc chỉ giới đường đỏ và các quy định pháp luật có liên quan;

- Mọi vi phạm các Điều, Khoản của Quy định này, tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

- Các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Chính trị - Hành chính tỉnh Long An được phê duyệt và Quy định quản lý này để hướng dẫn thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu trung tâm chính trị - hành chính tỉnh Long An và Quy định quản lý này được lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cá nhân biết, theo dõi và thực hiện:

+ UBND tỉnh Long An.

+ Sở Xây dựng.

+ Ban QLDA đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Long An.

+ UBND thành phố Tân An./.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |