|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH LONG AN**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Long An, ngày tháng năm 2022* |

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2.000**

**KHU CÔNG NGHIỆP AN NHỰT TÂN, XÃ TÂN BÌNH,**

**HUYỆN TÂN TRỤ, TỈNH LONG AN**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số ……../QĐ-UBND*

*Ngày tháng năm 2022 của UBND tỉnh Long An)*

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

- Quy định này được áp dụng đối với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp An Nhựt Tân, xã Tân Bình, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An;

- Quy định về quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng phân khu chức năng, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc quản lý, kiểm soát về không gian kiến trúc cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch xây dựng.

- Các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý, kiểm tra việc thực hiện quy định này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được UBND tỉnh Long An hoặc cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Chủ đầu tư dự án, các tổ chức, cá nhân có lên quan đến hoạt động xây dựng các công trình tại Khu công nghiệp An Nhựt Tân phải thực hiện đúng theo quy Quy định này.

- Cơ quan quản lý quy hoạch, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư hướng dẫn các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động xây dựng trong khu quy hoạch thực hiện đúng theo quy định tại văn bản này và đúng theo quy định pháp luật.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Phạm vi, quy mô quy hoạch

- Khu đất quy hoạch xây dựng Khu công nghiệp An Nhựt Tân thuộc địa bàn xã Tân Bình, huyện Tân Trụ, có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp : rạch công cộng (ranh giữa xã Tân Bình thuộc huyện Tân Trụ và xã Nhựt Chánh thuộc huyện Bến Lức).

+ Phía Nam giáp : cụm công nghiệp Mỹ Kim Long.

+ Phía Đông giáp : sông Vàm Cỏ Đông.

+ Phía Tây giáp : đường tỉnh 832 và đất dân cư cặp đường tỉnh 832.

**Tổng diện tích khu đất: 119,2030ha.**

Điều 4. Tính chất khu quy hoạch:

Là khu công nghiệp đa ngành nghề, cụ thể theo Quyết định phê duyệt Quy hoạch phân khu của UBND tỉnh.

Điều 5. Phân khu chức năng và quy định quản lý kiến trúc cảnh quan *a) Khu nhà máy, kho tàng:*

Tổng diện tích **87,5289** ha, chia thành 05 khu chiếm 73,43% diện tích toàn khu.

Khu A: 09 lô, diện tích: 15,0818 ha

Khu B: 11 lô, diện tích: 17,4155 ha

Khu C: 09 lô, diện tích: 14,5464 ha

Khu D: 16 lô, diện tích: 27,9224 ha

Khu E: 09 lô, diện tích: 12,5628 ha

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60% (theo QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng).

- Tỷ lệ đất cây xanh trong từng nhà máy tối thiểu 20% diện tích đất

***b) Khu công trình hành chính, dịch vụ:***

Tổng diện tích 0,4120ha, chiếm tỷ lệ 0,35% diện tích toàn khu, tổ chức khu điều hành tiếp giáp với giao lộ đường D1 và N4, đảm bảo an toàn giao thông và tạo thành mạng giao thông khép kín thuận tiện cho việc lưu thông bên trong cũng như bên ngoài khu công nghiệp. Trong đó bố trí các công trình như sau:

Dự kiến công trình hành chính, dịch vụ (công trình công cộng):

+ Trung tâm điều hành khu công nghiệp: 2.388 m²

+ Đất thiết chế văn hóa: 1.732 m²

- Mật độ xây dựng : ≤60%.

- Tầng cao xây dựng: 1-5 tầng.

(Tầng cao xây dựng được xác định cụ thể tùy theo chức năng công trình và diện tích lô đất khi xin phép xây dựng, sẽ xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế công trình)

- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm tối thiểu 20% diện tích đất.

- Hệ số sử dụng đất 3,0

- Chỉ giới xây dựng lùi vào ≥8m (*theo ban vẽ quy định cgđđ, cgxd*)

***c) Khu nhà ở chuyên gia và nhà ở công nhân:***

Tổng diện tích 2,1805 ha, chiếm tỷ lệ 1,83% diện tích toàn khu, tổ chức khu nhà ở chuyên gia và nhà ở công nhân tiếp giáp với giao lộ đường D1 và N2, đảm bảo an toàn giao thông và tạo thành mạng giao thông khép kín thuận tiện cho việc lưu thông bên trong cũng như bên ngoài khu công nghiệp. Trong đó bố trí các công trình như sau:

+ Đất nhà ở chuyên gia: 5.285 m²

+ Đất nhà ở công nhân: 16.520 m²

- Mật độ xây dựng : ≤60%.

- Tầng cao xây dựng: 1-5 tầng.

(Tầng cao xây dựng được xác định cụ thể tùy theo chức năng công trình và diện tích lô đất khi xin phép xây dựng, sẽ xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế công trình)

- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm tối thiểu 20% diện tích đất.

- Hệ số sử dụng đất 3,0.

- Chỉ giới xây dựng lùi vào ≥8m (*theo ban vẽ quy định cgđđ, cgxd*)

***d) Đất khu kỹ thuật:*** diện tích 1,2678 ha chiếm tỷ lệ 1,06% diện tích toàn khu.

+ Đất trạm xử lý nước cấp diện tích 0,3576 ha

- Mật độ xây dựng : ≤60%.

- Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%.

+ Đất trạm xử lý nước thải diện tích 0,9102 ha

- Mật độ xây dựng : ≤60%.

- Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%.

***e) Đất giao thông:***

- Diện tích đất xây dựng đường giao thông là 14,9491ha.

- Bố trí trục chính kết nối với Khu công nghiệp An Nhựt Tân là đường song hành với đường tỉnh 832.

- Các xí nghiệp, nhà máy được gắn kết trực tiếp với nhau bởi những trục nhánh giao với trục đường vuông góc trục chính.

***f) Đất cây xanh******:***

Diện tích đất cây xanh khu công nghiệp An Nhựt Tân là 12,8647 ha, chiếm 10,80% diện tích toàn khu và đảm bảo tỷ lệ đất theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD (tối thiểu là 10%).

**Điều 6. Chỉ giới đường đỏ, Chỉ giới xây dựng**

Đất xây dựng nhà máy kho tàng có chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ. Cụ thể quy định lộ giới trên từng tuyến đường trong khu quy hoạch như sau:

- Đường tỉnh 832 có lộ giới 50m. chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đường D1 (đường song hành với đường tỉnh 832) từ giao lộ với đường N2 với giao lộ với đường N1, có mặt đường rộng 12m lề phía bên khu quy hoạch rộng 5m. Chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào 11m, chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đường D1 từ giao lộ với đường N1 đến hết ranh khu quy hoạch có mặt đường rộng 15m, vỉa hè 2 bện rộng 7,5mx2. Chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào 15m. Chỉ giới xây dựng bên phía khu quy hoạch lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đường N1: trục đường chính dẫn vào khu công nghiệp, mặt đường đôi rộng 2x10m, dãy phân cách giữa rộng 22m, vỉa hè hai bên rộng 2x5m,. Chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào là 26m. Chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đường N2: mặt đường rộng 16m, vỉa hè hai bên rộng 2x4m, dãy cây xanh bên phía khu nhà ở công nhân và chuyên gia rộng 9m,. Lộ giới 33m.

+ Chỉ giới đường đỏ (phía khu nhà ở công nhân và chuyên gia) từ tim đường N2 vào là 21m. Chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Chỉ giới đường đỏ (phía khu công nghiệp) từ tim đường N2 vào là 12m. Chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

***\*Đường phụ:***

- Đường N3, N4 và N5, có mặt đường rộng 14m; vỉa hè hai bên rộng 4m x 2; chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào 11m, chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đường D2 (đường đê bao dọc sông Vàm Cỏ Tây) tuyến này là tuyến giao thông liên khu vực kết nối với các dự án lân cận.

+ Từ giao lộ N2 đến N5: mặt đường rộng 14m, vỉa hè hai bên, bên công nghiệp rộng 4m, bên còn lại rộng 3m. Chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào bên phía công nghiệp rộng 11m. Chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Từ giao lộ N5 đến hết ranh khu công nghiệp: mặt đường rộng 9m, vỉa hè hai bên, bên công nghiệp rộng 4m, bên còn lại rộng 3m. Chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào bên phía công nghiệp rộng 8,5m. Chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

Hành lang an toàn bảo vệ sông Vàm Cỏ Đông, tính từ mí sông vào là 50m.

**Điều 7. Cốt xây dựng:**

| **Stt** | **Nội dung** | **Cao trình**  **(m)** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Cao trình san nền khi giao mặt bằng lô đất thuê cho nhà đầu tư. | +1.500 |
| 2 | Cao trình tim đường hoàn thiện bình quân của các đường trong KCN.  Cao trình mép nền đường hoàn thiện của các đường | +2.000  + 1.880 |
| 3 | Cao trình mặt trên bó vỉa, vỉa hè đường hoàn thiện. | + 2.080 |
| 4 | Cao trình nền hoàn thiện của nhà máy, nhà văn phòng, nhà bảo vệ, … |  +2.380 |
| 5 | Cao trình sân bãi và đường nội bộ hoàn thiện nằm bên trong tường rào của nhà máy | Từ +2.180 |

- Cao trình nắp hố ga thoát nước thải phải cao hơn cao trình đường nội bộ và miệng hố ga thu nước mưa tối thiểu 10cm hoặc hố ga nước thải phải được bố trí gờ chắn đảm bảo nước mưa không tràn vào hệ thống thoát nước thải.

**CHƯƠNG III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 8.** Các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình trong khu quy hoạch phải thực hiện đúng các nội dung quy định này và các quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 9.** Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì báo cáo, đề xuất Sở Xây dựng để được phối hợp giải quyết hoặc tham mưu UBND tỉnh xem xét giải quyết theo quy định.

**TM. UỶ BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**