|  |  |
| --- | --- |
| **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 2021* |

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

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

**KHU CÔNG NGHIỆP NAM THUẬN, XÃ ĐỨC HÒA ĐÔNG,**

**HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

*Ngày tháng năm 2021 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 Nam Thuận, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, 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 Nam Thuận phải thực hiện đúng theo 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 Nam Thuận thuộc địa bàn xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp kênh 7 và đất ruộng.

+ Phía Nam giáp kênh 5.

+ Phía Đông giáp kênh ranh thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phía Tây giáp đất ruộng.

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: **308,39 ha**

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 211,3579ha

- Diện tích đất xây dựng nhà máy, kho tàng quy hoạch mới là 208,6279ha, phân thành 20 khu - 364 lô.

* + Khu A: 10 lô, diện tích: 5,6621ha.
  + Khu B: 10 lô, diện tích: 5,4009 ha.
  + Khu C: 15 lô, diện tích: 8,6146 ha.
  + Khu D: 13 lô, diện tích: 7,8626 ha.
  + Khu E: 11 lô, diện tích: 6,1841 ha.
  + Khu F: 18 lô, diện tích: 16,3528 ha.
  + Khu G: 28 lô, diện tích: 14,2268 ha.
  + Khu H: 28 lô, diện tích: 14,8255 ha.
  + Khu K: 30 lô, diện tích: 15,3066 ha.
  + Khu L: 12 lô, diện tích: 10,2532 ha.
  + Khu M: 9 lô, diện tích: 5,0075 ha.
  + Khu N: 30 lô, diện tích: 18,5180 ha.
  + Khu P: 28 lô, diện tích: 14,7881ha.
  + Khu Q: 22 lô, diện tích: 10,6527 ha.
  + Khu S: 18 lô, diện tích: 9,9525 ha.
  + Khu T: 09 lô, diện tích: 4,5563 ha.
  + Khu U: 23 lô, diện tích: 11,9749 ha.
  + Khu V: 22 lô, diện tích: 11,3133 ha.
  + Khu X: 20 lô, diện tích: 11,2889 ha.
  + Khu W: 8 lô, diện tích: 5,8865 ha.

- Đất nhà máy kho tàng đã có nhà đầu tư: diện tích 2,73ha.

- Mật độ xây dựng thuần của các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng ≤ 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần ≤ 60%.

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

- Tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

***b) Đất hành chính, dịch vụ:***

- Tổng diện tích 0,4656ha, khu điều hành tiếp giáp với đường kênh Tây. Trong đó bố trí các công trình như:

+ Trung tâm điều hành khu công nghiệp.

+ Đất thiết chế văn hóa : 1.064m².

- Mật độ xây dựng : ≤ 50%.

- 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.

- Chỉ giới xây dựng lùi vào 8m so với chỉ giới đường đỏ.

***c) Đất khu kỹ thuật:***

- Trạm xử lý nước thải diện tích 3,2543 ha.

+ Mật độ xây dựng : ≤ 60%.

+ Tỷ lệ đất cây xanh chiếm tối thiểu 30% diện tích đất.

- Đất các trụ điện 110KV: 0,05957 ha*.*

***d) Giao thông***

- Diện tích đất xây dựng đường giao thông là 47,18893ha.

- Trục chính là đường kênh tây đi ngang qua khu công nghiệp theo hướng Bắc Nam và đường tỉnh 823D; đường N8 (cặp kênh 6) theo hướng Đông Tây.

***đ) Đất cây xanh:***

- Diện tích đất cây xanh, mặt nước là 46,0637ha. Trong đó:

+ Đất cây xanh: 31,3727ha.

+ Đất mặt nước: 3,3991ha.

+ Hồ sinh thái: 11,29190ha.

- Ngoài các mảng cây xanh tập trung của Khu công nghiệp, trong từng xí nghiệp cũng phải có tỷ lệ cây xanh nhất định (ít nhất 20% diện tích đất). Ngoài ra trong khu còn có hồ sinh thái, tuyến kênh 5, kênh 6 và kênh 7 (hiện hữu)

**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:

***a) Trục đường chính:***

- Đường kênh Tây (mặt cắt 1 – 1): mặt đường rộng 7mx2, vỉa hè rộng 3mx2, dãy phân cách giữa rộng 1m; dãy an toàn rộng 0,5mx2 *(theo Nghị quyết số 37/NQ-HĐND ngày 17/8/2021 của HĐND tỉnh);* lộ giới 22m ; chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào bên đất công nghiệp là 11m, chỉ giới xây dựng từ tim đường vào 19m.

- Đường tỉnh 823D (đoạn qua khu công nghiệp): Lộ giới 46m.

+ Phần đường do Sở Giao thông Vận tải làm chủ đầu tư *(theo văn bản số 3869/SGTVT-QLCLHT của Sở GTVT)*: bề rộng 35m (tính từ mép kênh 5 đến hết dãy phân cách giữa đường chính với đường song hành bên phải) có mặt đường đôi rộng 12,5mx2; dãy phân cách ở giữa rộng 3m; vỉa hè một bên rộng 3m (phía kênh 5), một bên rộng 1m (phía đường song hành); khoảng lưu không kênh 5 là 3m.

+ Phần đường song hành do Công ty CP Đại Lộc Long An đầu tư: bề rộng 11m (gồm: mặt đường song hành rộng 8m; vỉa hè rộng 3m. Chỉ giới đường đỏ từ tim đường song hành vào bên đất công nghiệp là 7m;

***b) Trục đường phụ:***

- Đường N3, đường N12 (mặt cắt 3 – 3): mặt đường rộng 16m; vỉa hè rộng 4m x 2; chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào là 12m, chỉ giới xây dựng từ tim đường vào 20m.

- Đường N1, N2, N4, N5, N9, N10, N11, N13, D2, D3, D6, D8 (mặt cắt 4 – 4): mặt đường rộng 14m; vỉa hè rộng 4m x 2; lộ giới 22m; chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào là 11m, chỉ giới xây dựng từ tim đường vào 19m.

- Đường N6, N7, N8 – đường cặp kênh 6 (mặt cắt 8 – 8): mặt đường rộng 14m; vỉa hè phía bên kênh rộng 2m, phía bên nhà máy rộng 4m; lộ giới 20m; chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào phía nhà máy là 11m, chỉ giới xây dựng từ tim đường vào phía nhà máy 19m.

- Đường N14 – đường cặp kênh 7 (mặt cắt 7 – 7): mặt đường rộng 14m; vỉa hè một bên rộng 4m, một bên rộng 1m; lộ giới 19m; chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào phía nhà máy là 11m, chỉ giới xây dựng từ tim đường vào phía nhà máy 19m. Dãy cây xanh cách ly cặp kênh 7 rộng 10m.

- Đường D4, D5 (mặt cắt 9 – 9): mặt đường rộng 14m; vỉa hè một bên rộng 4m, một bên rộng 1m; lộ giới 19m; chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào phía nhà máy là 11m, chỉ giới xây dựng từ tim đường vào phía nhà máy 19m.

- Đường D7, D9 (cặp kênh ranh thành phố Hồ Chí Minh) (mặt cắt 5 – 5): mặt đường rộng 9m; vỉa hè một bên rộng 4m, một bên rộng 1m; lộ giới 14m; chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào phía nhà máy là 8,5m, chỉ giới xây dựng từ tim đường vào phía nhà máy 16,5m.

- Đường D1 (cặp kênh đào mới) (mặt cắt 6 – 6): mặt đường rộng 9m; vỉa hè một bên rộng 4m, một bên rộng 1m; lộ giới 14m; chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào phía nhà máy là 8,5m, chỉ giới xây dựng từ tim đường vào phía nhà máy 16,5m.

\* Đối với đường giao thông vào khu đất hiện hữu của DNTN Vạn Thành Long:

- Giai đoạn trước mắt khi Khu công nghiệp chưa thi công hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung thì chủ đầu tư khu công nghiệp vẫn giữ nguyên thực tế hiện trạng đường hiện hữu bờ kênh 7 và đường bờ cặp kênh Ranh để làm lối vào khu đất.

- Về lâu dài: quy hoạch đường 10m để đấu nối từ đường D9 vào khu đất của DNTN Vạn Thành Long. Sau này việc kết nối hạ tầng như cấp điện, cấp thoát nước thì sẽ thực hiện thỏa thuận giữa chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và doanh nghiệp.

\* Khoảng lùi các mặt không tiếp giáp đường: tuân thủ các quy định của pháp luật về thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy. Trong phạm vi khoảng lùi này có thể được dùng làm đường nội bộ, hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy, trồng cây xanh.

**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. | +1.800 |
| 2 | Cao trình tim đường hoàn thiện bình quân của các đường trong KCN Nam Thuận.  Cao trình mép nền đường hoàn thiện của các đường | +2.100  + 1.980 |
| 3 | Cao trình mặt trên bó vỉa, vỉa hè đường hoàn thiện. | + 2.180 |
| 4 | Cao trình nền hoàn thiện của nhà máy, nhà văn phòng, nhà bảo vệ, … |  +2.480 |
| 5 | Cao trình sân bãi và đường nội bộ hoàn thiện nằm bên trong tường rào của nhà máy | Từ +2.280 |

- 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**