

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**QUY HOẠCH CHUNG**  
**ĐÔ THỊ MỚI TÂN MỸ TỶ LỆ 1/10.000**

Xã Tân Mỹ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3689 /QĐ-UBND ngày 25 / 4 / 2022  
của UBND tỉnh Long An)*

## **PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng**

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn khu đô thị mới Tân Mỹ đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Mỹ tỷ lệ 1/10.000.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xây dựng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành, tất cả các khu vực trong và ngoài đô thị tuân thủ định hướng quy hoạch chung.

Phạm vi áp dụng: gồm toàn bộ diện tích hành chính thuộc khu đô thị mới Tân Mỹ tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Diện tích khoảng 930,89ha.

### **Điều 2. Quy định về kiểm soát phát triển không gian**

#### **1. Quy định về kiểm soát phát triển không gian**

##### **a) Định hướng không gian tổng thể**

- Ý tưởng chủ đạo: Dựa trên các yếu tố cảnh quan đặc trưng của vùng nông nghiệp, đô thị mới Tân Mỹ được định hướng phát triển trở thành “Thành phố xanh” với hệ thống cây xanh, mương nước len lỏi, tạo nên không gian sinh thái xanh mát hiếm có.

- Các khu trung tâm được bố trí tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối dễ dàng với các khu chức năng khác của khu đô thị, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và phát huy vai trò trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo (quy hoạch phân khu, chi tiết, thiết kế đô thị), cần tạo cho các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua bố cục các tổ hợp và kiểu mẫu kiến trúc công trình. Ngoài ra cần tạo không gian dẫn hướng đến các khu vực trung tâm, tạo tầm nhìn cho các công trình và tổ hợp công trình trong các khu trung tâm.

- 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.

- Cấu trúc chung toàn khu đô thị là các đường cong mềm. Không gian chức năng được tổ chức theo tuyến mềm mại hài hòa với thiên nhiên.

- Phát triển các chức năng đô thị tập trung, công cộng. Khu vực nhà ở bố trí phân tán thành các cụm. Các đơn vị ở và các công trình công cộng dịch vụ trong

đơn vị ở phân bố theo dân cư. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối.

- 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 và cửa ngõ phía Nam, phía Bắc kết nối liên huyện.

- 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.

- Các khu vực công viên công cộng đô thị được bố trí mang tính sinh thái, định hướng đưa nhiều không gian xanh mặt nước vào gần các tổ hợp công trình. Tổ chức các không gian mở, công viên cây xanh có sự gắn kết với nhau, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên khu vực.

- Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

- Hình ảnh chung toàn khu là không gian sống xanh, sinh thái thân thiện với thiên nhiên và mang đậm bản sắc địa phương.

#### b) Bảo tồn và phát huy các di sản văn hóa lịch sử

Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

#### c) Định hướng phát triển hành lang sinh thái

- Hành lang sinh thái được xây dựng dựa trên hệ thống kênh nước chạy dọc Nam – Bắc khu vực, dẫn nước ra kênh Thầy Cai nằm ở giáp ranh phía Bắc khu vực như: kênh Bung Bàng, kênh Chính,..., các không gian cây xanh, mặt nước tại trung tâm các tiểu vùng.

- Hành lang sinh thái cân bằng môi trường đô thị được trang bị chức năng như một hệ thống lọc tự nhiên, cung cấp không gian công cộng, phản ánh ý tưởng về một đô thị Tân Mỹ sinh thái, đầy sức sống trong tương lai.

- Xây dựng khu vực “vành đai xanh du lịch, văn hoá và sinh thái” theo hướng hiện đại, dân tộc nhằm bảo tồn các hệ sinh thái tự nhiên, bản sắc văn hoá địa phương và tạo điều kiện tham gia của dân cư cộng đồng.

- Hệ thống không gian xanh được tổ chức thành mạng lưới gắn với các tuyến sông, kênh lớn, kênh Thầy Cai và các tuyến sông, hệ thống kênh và các hồ nước tại khu vực trên địa bàn tỉnh.

- Khuyến khích phát triển các loại hình dự án kết hợp với tạo không gian cảnh quan như các cánh đồng lúa lớn, các trang trại trồng cây lâu năm tập trung, bảo vệ các hình ảnh không gian sản xuất gắn với làng xóm hiện hữu.

## **2. Quy định về kiểm soát tầng cao công trình**

- Định hướng tầng cao:

Định hướng phát triển đô thị mới theo hướng trung tầng và cao tầng. Các khu vực đô thị, làng xóm hiện trạng được giữ tầng cao trung bình hiện trạng.

+ Khu vực trung tâm tương lai và tại các điểm nút giao thông cho phép phát triển cao tầng, tạo nên điểm nhấn kiến trúc cho đô thị. Các công trình cao tầng này không cản trở các tầm nhìn từ các điểm cao và hướng nhìn quan trọng.

+ Khu vực làng xóm hiện hữu và nhà ở sinh thái mới phát triển thấp tầng và tầng cao tương đồng với hiện trạng của từng khu vực.

+ Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.

- Kiểm soát chặt chẽ chiều cao xây dựng công trình để phù hợp với đặc điểm hiện trạng và khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật của từng khu vực. Hạn chế xây dựng công trình kiến trúc lớn, cao tầng trên các khu vực đồi núi, tại các khu vực đô thị cải tạo, có mặt đứng gây che chắn tầm nhìn, hướng gió giữa khu vực đô thị và không gian tự nhiên. Tại các khu vực phát triển mới khuyến khích phát triển cao tầng trên cơ sở đảm bảo yêu cầu kiểm soát dân số, điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành. Tại các khu vực giao cắt giữa các trục đường chính đô thị, các tuyến trục chính đô thị, khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị.

- Các điểm cao trên các khu vực cao độ nền lớn xác định là điểm nhấn, tạo hướng nhìn ra phía không gian mặt nước cơ sở định hướng các khu vực tầng cao phù hợp với đặc điểm địa hình tại khu vực. Hạn chế xây dựng công trình kiến trúc lớn, công trình cao tầng trên các khu vực đồi núi, làm biến dạng đặc điểm địa hình tại khu vực.

- Xây dựng công trình cao tầng theo các cụm, điểm, tuyến để tạo nên nhịp điệu trong đô thị. Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực đô thị. Mỗi khu vực thực hiện thiết kế đô thị riêng để chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

- Mỗi khu vực chức năng lựa chọn một số công trình cao tầng làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị, tạo sự tiếp cận dễ dàng cho người dân và du khách.

- Chiều cao công trình xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và các cơ quan liên quan.

- Kiến trúc công trình cao tầng phải hài hòa với bối cảnh hiện trạng của khu vực, phù hợp với cảnh quan không gian đô thị nông thôn và không mâu thuẫn với

các công trình hiện trạng tại các vị trí lân cận. Khuyến khích sử dụng các hình thái kiến trúc chung tại cùng 1 khu vực.

- Kiểm soát đặc biệt đối với các công trình kiến trúc điểm nhấn, tầng cao trên 20 tầng, các kiến trúc tại trung tâm đô thị.

\* Các khu vực cần kiểm soát tầng cao gồm:

- Khu vực an ninh quốc phòng: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và các khu vực phòng thủ.

- Khu vực hiện trạng cải tạo: Kiểm soát chiều cao công trình và kiến trúc công trình mới hài hòa với các khu vực hiện trạng, không tạo xung đột, mâu thuẫn không gian.

- Hành lang ven các kênh nước chính: Hạn chế xây dựng công trình cao tầng có mặt đứng gây che chắn tầm nhìn, hướng gió, chia cắt không gian trong đô thị với không gian mặt nước. Khuyến khích xây dựng công trình theo hướng vuông góc với bờ kênh.

- Ngoài ra tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất phù hợp, đảm bảo không gây quá tải hạ tầng đô thị hiện có và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

\* Các khu vực khuyến khích phát triển cao tầng: Khu vực trung tâm dự kiến khuyến khích phát triển cao tầng trên cơ sở đảm bảo yêu cầu kiểm soát dân số, điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

Tại các khu vực giao cắt và dọc các trục đường chính đô thị khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị.

### **3. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng:**

- Định hướng mật độ xây dựng:

+ Mật độ nén, tập trung cao theo từng khu vực chức năng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

+ Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng.

+ Khu vực đô thị hiện hữu: thực hiện kiểm soát mật độ xây dựng trung bình, phù hợp với thực trạng xây dựng hiện nay, kiểm soát sự gia tăng mật độ làm phá vỡ cấu trúc chung của đô thị sinh thái.

+ Các khu vực phát triển mới như khu đào tạo, khu du lịch, khu nhà ở sinh thái được kiểm soát theo hướng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh.

+ Các khu vực xung quanh các công trình tôn giáo tín ngưỡng có kiểm soát chặt chẽ đối với các công trình xây mới về mật độ, tầng cao, hình thức kiến trúc và khối tích công trình.

- Khuyến khích phát triển các tổ hợp công trình, gắn kết không gian khối đế và không gian ngầm để cung cấp các dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe ngầm và các tiện ích chung cho đô thị.

- Đảm bảo tỷ lệ cây xanh thống nhất trong từng ô đất để tạo nên mạng cây xanh cảnh quan cho từng khu vực chức năng.

- Xây dựng mật độ thấp đối tại các khu vực ven mặt nước (mật độ xây dựng gộp 15-25%); các khu công viên cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng (5%), các khu cây xanh chuyên đề tối đa 25%.

- Mật độ xây dựng các công trình chức năng đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chung, hướng tới các tiêu chuẩn quốc tế và tạo hình thái chung về mật độ xây dựng theo từng khu vực chức năng.

- Mật độ xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, gắn với chức năng cụ thể.

#### **4. Quy định về kiểm soát hệ số sử dụng đất**

Hệ số sử dụng đất được kiểm soát phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo các nguyên tắc sau:

- Không chế hệ số sử dụng đất tại các khu vực hiện trạng cải tạo, các khu vực đồi núi có yêu cầu xây dựng mật độ thấp, các khu vực không có khả năng cải tạo mở rộng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Hệ số sử dụng đất tham khảo 1-3 lần.

- Nâng cao hệ số sử dụng đất tại các khu vực trung tâm có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, xây dựng mới, đáp ứng được hạ tầng kỹ thuật. Hệ số sử dụng đất tham khảo 3 - 5 lần.

- Cho phép hệ số sử dụng đất cao tại các khu vực điểm nhấn, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu chất thải, xây dựng mới. Hệ số sử dụng đất tham khảo 5-8 lần. Việc chấp thuận dự án với hệ số sử dụng đất lớn cần phải thực hiện bước đánh giá tác động môi trường và tác động tới hạ tầng khu vực.

- Hệ số sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đối với từng lô đất.

### **Điều 3. Quy định sử dụng đất**

#### **1. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030**

<b>- Đất dân dụng</b>	<b>215,39 ha</b>	<b>(23,14%)</b>
+ Đất công cộng đô thị	18,82 ha	
. Đất công cộng đô thị	17,24 ha	
. Đất trường THPT	1,58 ha	
+ Đất cây xanh đô thị	12,46 ha	
+ Đất giao thông đô thị	78,32 ha	
. Đất đường giao thông	75,58 ha	
. Đất bãi đỗ xe	2,74 ha	
- Đất đơn vị ở	105,79 ha	
<b>- Đất ngoài dân dụng</b>	<b>111,19ha</b>	<b>(11,94%)</b>

+ Đất trụ sở cơ quan	2,09 ha	
+ Đất tôn giáo, di tích	0,67 ha	
+ Đất cây xanh thể dục thể thao	104,77 ha	
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	3,66 ha	
<b>- Đất khác</b>	<b>604,32 ha</b>	<b>(64,92%)</b>
+ Đất nghĩa trang	1,10 ha	
+ Đất nông nghiệp	340,90 ha	
+ Đất rừng sản xuất	201,08 ha	
+ Đất cây xanh cách ly	5,68 ha	
+ Mặt nước, đất chưa sử dụng	55,56 ha	

---

**Tổng cộng** **930,89 ha** **(100%).**

## 2. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2040

<b>- Đất dân dụng</b>	<b>642,76 ha</b>	<b>(69,05%)</b>
+ Đất công cộng đô thị	33,11 ha	
. Đất công cộng đô thị	22,14 ha	
. Đất bệnh viện	4,65 ha	
. Đất trường trung học phổ thông	6,32 ha	
+ Đất cây xanh đô thị	50,16 ha	
+ Đất giao thông đô thị	171,07 ha	
. Đất đường giao thông	163,23 ha	
. Đất bãi đỗ xe	7,84 ha	
+ Đất đơn vị ở	388,42 ha	
<b>- Đất ngoài dân dụng</b>	<b>113,55 ha</b>	<b>(12,20%)</b>
+ Đất trụ sở cơ quan	2,04 ha	
+ Đất tôn giáo, di tích	0,67 ha	
+ Đất cây xanh thể dục thể thao	104,77 ha	
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	6,07 ha	
<b>- Đất khác</b>	<b>174,58 ha</b>	<b>(18,75%)</b>
+ Đất nghĩa trang		
+ Đất cây xanh cách ly	28,56 ha	
+ Mặt nước, đất chưa sử dụng	146,02 ha	

---

**Tổng cộng:** **930,89 ha** **(100%)**

## Điều 4. Quy định quản lý sử dụng đất

### 1. Đối với khu ở:

- Yêu cầu về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể. Cốt xây dựng tuân thủ theo QH san nền từng lô đất, khi xây dựng phải xin cấp phép. Đối với cốt sân nhà, tầng cao nhà, mặt đứng nhà khi xây dựng sẽ tuân thủ theo hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

Các khu nhà ở có hệ thống thu gom rác và có điểm tập trung rác theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Nhà ở xây dựng cách điểm tập trung rác trên 50m và có trồng cây cách ly, thiết kế sân chơi, vườn hoa, khuôn viên cho từng khu ở.

- Yêu cầu quản lý xây dựng:

+ Chinh trang khu ở hiện hữu: cấu trúc không gian sinh thái trong làng như (đất vườn) sẽ được kế thừa dưới dạng đất nhà vườn đô thị. Đối với các khu vực đã đô thị hóa, mở rộng các tuyến chính đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng. Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Tăng chất lượng và sức chứa hạ tầng kỹ thuật.

+ Nhà ở tái định cư tại chỗ: chính sách nhà ở yêu cầu dự án cung cấp đủ quỹ đất, phân bố đều trong các tiểu khu để phục vụ giãn dân nhằm thực thi quy hoạch.

+ Nhà ở liền kề: nhà ở hộ gia đình không khuyến khích kinh doanh mặt phố, có mặt tiền từ 4-6m, diện tích 100-150 m<sup>2</sup>/lô. Đây là thể loại chiếm tỷ trọng chính trong đất ở mới. Áp dụng chính sách linh hoạt như: cho phép hợp thửa để trở thành nhà biệt thự, cho phép chuyển đổi thành nhà cửa hàng trên một số tuyến phố nếu như tình hình phát triển kinh tế - xã hội cho phép các tuyến phố đó trở thành phố tiểu thương. Là thể loại nhà tự xây. Về cơ bản, không khuyến khích hoạt động kinh doanh mặt phố trong khu ở để giữ được chất lượng môi trường và văn hóa khu ở.

+ Nhà ở thương mại: nhà ở liền kề với cửa hàng tầng trệt và cho thuê hoặc ở tại các tầng trên. Nhà cửa hàng chỉ phân bố ở những khu vực cho phép kinh doanh mặt phố chính đô thị. Công trình nhà cửa hàng có mặt tiền tối thiểu 4m-20m. Có thể sử dụng một phần hoặc toàn bộ vào chức năng kinh doanh.

+ Nhà chung cư: trong các khu đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, có thể bố trí đất xây dựng chung cư thấp tầng (dưới 6 tầng). Quỹ đất cho chung cư không vượt quá 25% quỹ đất hỗn hợp TMDV. Tầng 1 chung cư không dùng cho căn hộ. Quỹ đất ở này dành cho nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở thu hút lao động trẻ đến làm việc.

+ Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đưa ra của ban công, ô văng ... được yêu cầu phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng đô thị.

## ***2. Đối với công trình dịch vụ, công cộng***

- Yêu cầu về công trình: các công trình công cộng cấp đô thị cần tổ chức thành các trung tâm trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính, văn phòng giao dịch ...). Nhằm tiết kiệm khai thác hiệu quả quỹ đất.

- Các công trình đặc biệt, điểm nhấn cần có quảng trường và không gian mở lớn phía trước công trình.



- Tuyên phổ thương mại cho phép xây dựng các công trình chuyên về tính TMDV như chợ dân sinh, trung tâm thương mại, siêu thị, chợ đầu mối... Các khu vực có trụ sở công ty, khách sạn cũng được xếp vào loại hình đất TMDV. Các tuyến phố nhà chia lô cho phép hoạt động dạng cửa hàng mặt phố được quy định trong quy hoạch. Các công trình làm cửa hàng, hoặc cho thuê tầng trên làm công ty, hoặc làm khách sạn phải đảm bảo phù hợp quy định cụ thể theo từng loại.

- Khuyến khích: Tạo không gian thương mại nổi bật, có nhịp điệu về tầng cao và khối tích. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại, tạo không gian linh hoạt cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm.

- Ưu tiên hỗn hợp đa dạng chức năng công trình, trong đó có chức năng công cộng trên cùng khu đất.

- Khuyến khích kiểu bố cục mặt bằng khối liên hoàn hoặc hợp khối. Công trình bám sát mặt phố để tạo diện mạo phố. Bố trí sân rộng bên trong để điều hoà vi khí hậu và tổ chức hoạt động nội bộ. Bố trí bãi xe sân trong. Giảm thiểu để xe lẫn át mặt phố.

### **3. Đối với khu công viên, cây xanh**

- Bao gồm các công viên trong các đơn vị ở, nhóm ở và dải công viên cây xanh đô thị kết hợp không gian mặt nước.

- Phát triển hệ thống cây xanh đô thị kết hợp với cải tạo chỉnh trang hệ thống công viên, cây xanh hiện có gắn với không gian mặt nước.

- Hệ thống cây xanh TDTT được bố trí khai thác tối đa điều kiện địa hình, cảnh quan tự nhiên, các hồ nước kênh mương hiện có gắn kết không gian đi bộ, tổ chức khu công viên cây xanh giải trí kết hợp TDTT.

## **PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Điều 5. Khu A – Khu đô thị cửa ngõ phía Nam**

**1. Giới hạn, phạm vi:** Nằm ở khu vực cửa ngõ phía Nam khu vực, giáp tuyến đường tỉnh 825. Diện tích: khoảng 111,37 ha, chiếm khoảng 12% đất tự nhiên của khu đô thị.

#### **2. Nội dung quản lý:**

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	Là khu đô thị mật độ cao, với các tổ hợp công trình dịch vụ, công cộng hiện đại, các cụm công viên cây xanh theo chủ đề làm lõi trung tâm cho các nhóm nhà ở.
Quy mô	- Diện tích: khoảng 111,37 ha - Đất đơn vị ở khoảng: khoảng 62,31 ha. Phân chia thành 02 đơn vị ở: A1 và A2 - Đất công cộng đô thị (công cộng, bệnh viện, trường THPT): khoảng 14,96 ha.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất cây xanh đô thị: khoảng 5,68 ha.</li> </ul>
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hình thành khu đô thị dịch vụ công cộng chất lượng cao; Phát triển khu đô thị dịch vụ trên cơ sở gắn kết dự án khu vực hiện trạng cải tạo chỉnh trang thành khu đô thị mới đồng bộ hiện đại, hấp dẫn, cung cấp các loại hình nhà ở chất lượng cao cho Khu vực.</li> <li>- Bố trí các dịch vụ công cộng tại trung tâm các nhóm ở đảm bảo bán kính phục vụ. Xây dựng các trung tâm thương mại, dịch vụ hỗn hợp dọc các tuyến giao thông chính cung cấp dịch vụ cho đô thị và khu công nghiệp.</li> <li>- Khu vực được quản lý kiến trúc để tạo nên cụm phố du lịch, phố thương mại, mua sắm, kiến trúc công trình hấp dẫn, ứng phó với các vấn đề tai biến môi trường.</li> <li>- Các không gian mở được kể nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan mặt nước trung tâm.</li> <li>- Hình thành các tiểu khu dựa trên đặc điểm chức năng, tổ chức không gian, bán kính tiếp cận, đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.</li> <li>- Xây dựng các công trình kiến trúc hiện đại, phù hợp với xu hướng quốc tế, đặc biệt là các công trình tại khu đô thị thương mại. Phát triển các tổ hợp công trình có khối tích lớn, đa năng, hạn chế sử dụng công trình cao tầng.</li> <li>- Đảm bảo tỷ lệ cây xanh trung bình trong các khu chức năng, khu vực công trình để đảm bảo tổng thể không gian xanh toàn khu.</li> <li>- Xử lý cảnh quan, cây xanh đối với các khu vực san gạt địa hình, hạn chế tối đa hình thành các mái taluy làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung.</li> <li>- Hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng. Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp cơ sở vật chất hiện đại, xem xét bố trí các tổ hợp liên cơ quan để hình thành các khu làm việc tập trung, có điều kiện cơ sở vật chất hiện đại. Xây dựng hoàn thiện các dự án về thiết chế văn hóa, cơ sở giáo dục đào tạo chuyển giao công nghệ.</li> <li>- Ứng dụng đô thị thông minh để cung cấp các tiện ích đô thị; khuyến khích các dự án khu đô thị thực hiện áp dụng các</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>công nghệ thông minh để xây dựng và quản lý hạ tầng, tòa nhà và các hoạt động dân cư.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm soát công trình cao tầng theo tuyến và tại các điểm nút giao thông. Khu vực hiện trạng cải tạo hạn chế xây dựng cao tầng;</li> <li>- Cải tạo hạ tầng hiện trạng đáp ứng tiêu chí đô thị loại III.</li> <li>- Phát triển các công trình dịch vụ cấp tỉnh, cấp vùng kết hợp phục vụ các khách du lịch và chuyên gia quốc tế sống trên địa bàn tỉnh. Hệ thống các trung tâm mới gắn với các khu đô thị hoàn chỉnh, tập trung.</li> </ul>
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tầng cao trung bình nhà ở: 3-5 tầng;</li> <li>- Tầng cao tối đa: 20 tầng; Ngoại trừ các công trình điểm nhấn tối đa 30 tầng.</li> <li>- Bảo vệ tầm nhìn tới các điểm cao;</li> <li>- Bố trí một số công trình cao tầng làm điểm nhấn dọc trục đường chính.</li> <li>- Không bố trí công trình cao tầng mới dọc hành lang xanh làm che chắn tầm nhìn từ trong đô thị ra không gian đô thị nông thôn.</li> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất: tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.</li> <li>- Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng.</li> <li>- Mật độ xây dựng quy định các ô đất là mật độ gộp. Ở bước lập quy hoạch chi tiết, khi chia thành các lô đất nhỏ hơn thì mật độ từng lô đất sẽ được cụ thể hoá và phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 40-50%.</li> </ul>
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công sở: Cải tạo, xây mới Trung tâm hành chính, chính trị tập trung, khối các cơ quan sự nghiệp công lập đặc trên địa bàn. Chuyển đổi các cơ sở nhà đất phân tán sang dịch vụ đô thị.</li> <li>- Thương mại: Phát triển hệ thống thương mại đa dạng gồm trung tâm thương mại, phố đi bộ, chợ truyền thống để phục vụ nhu cầu dịch vụ thương mại cấp thành phố và khách du lịch.</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Văn hóa: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Y tế: Hoàn thiện các bệnh viện, trung tâm y tế tại khu vực để phục vụ người dân và du khách.</li> <li>- Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại các đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Tuân thủ chỉ giới đường đỏ các tuyến đường đã được phê duyệt, các tuyến đường đi qua khu vực hiện trạng có thể được điều chỉnh cho phù hợp. Cải tạo mở rộng tuyến đường đô thị hiện trạng để đáp ứng yêu cầu giao thông đô thị và giao thông công cộng. ...</li> <li>- Cao độ nền xây dựng: Dân cư hiện hữu giữ nguyên cao độ nền. Khu vực xây dựng mới Hxd <math>\geq +4,5m</math>.</li> <li>- Thoát nước mặt: Phát triển hệ thống thoát nước mặt hoàn chỉnh trên toàn bộ các trục đường giao thông kết hợp với hệ thống hồ điều hòa tạo cảnh quan đô thị. Xây dựng hệ thống hố ga tách nước thải ra khỏi nước mưa để xử lý triệt để trước khi thải ra môi trường.</li> <li>- Hành lang bảo vệ các tuyến kênh tuân thủ Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định việc lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước. Ngăn cấm lấn chiếm, xả rác chận dòng chảy.</li> <li>- Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước Phú Mỹ Vinh II công suất đến năm 2020 là 100.000m<sup>3</sup>/ngđ đến năm 2030 là 300.000m<sup>3</sup>/ngđ.</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực ven sông, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế trong khu vực quy hoạch.</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh. Hệ thống mạng lưới cáp xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho toàn lưu vực.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung đặt tại <b>khu xử lý chất thải rắn của huyện</b>. Bố trí hệ</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</p> <p>Nghĩa trang: đưa về nghĩa trang chung của huyện.</p>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển các dự án tổ hợp đô thị cao tầng và các kiến trúc lớn, hiện đại, biểu tượng cho không gian đô thị;</li> <li>- Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị;</li> <li>- Bảo vệ và phát triển thảm thực vật hiện trạng.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoạt động sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm; chặt phá rừng phòng hộ;</li> <li>- San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước của thành phố. Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.</li> </ul>
Quy định khác	Hệ số sử dụng đất tối đa tại các khu vực trung tâm, điểm nhân, các trục đường chính khu vực (13 lần).

**3. Tổ chức thực hiện:** Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, làm cơ sở điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **Điều 6. Khu B – Khu đô thị trung tâm – Đô thị sinh thái**

**1. Giới hạn, phạm vi:** Nằm ở khu vực trung tâm đô thị mới Tân Mỹ, ranh giới được tính từ ranh giới phía Đông, đến Bờ kênh Chính Đức Hòa. Diện tích: khoảng 641,21 ha, chiếm khoảng 69% đất tự nhiên của khu đô thị.

### **2. Nội dung quản lý:**

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	- Khu đô thị sinh thái
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích: khoảng 641,21 ha</li> <li>- Đất đơn vị ở khoảng: khoảng 254,37 ha. Phân chia thành 05 đơn vị ở, trong đó có 01 đơn vị ở không hoàn chỉnh (B1).</li> <li>- Đất công cộng đô thị (công cộng, bệnh viện, trường THPT): khoảng 16,33 ha.</li> <li>- Đất cây xanh đô thị: khoảng 19,95 ha.</li> <li>- Đất cây xanh TĐTT: khoảng 104,77 ha.</li> </ul>
Định hướng chính	- Phát triển khu vực theo mô hình đô thị sinh thái, mật độ thấp, với các loại hình nhà ở chủ yếu như nhà biệt thự, nhà vườn.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển không gian, hạ tầng, cảnh quan hấp dẫn để thu hút và tạo môi trường chất lượng cao cho khách du lịch.</li> <li>- Bố trí các cụm công trình tổ hợp kiến trúc cao tầng tại các khu vực, điểm, nút quan trọng. Các công trình cao tầng không bố trí liên tục làm che chắn tầm nhìn từ khu đô thị.</li> <li>- Thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng theo hướng đảm bảo sự đồng đều về mật độ, tầng cao công trình, hình thái kiến trúc. Bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đạt tiêu chuẩn đô thị loại III</li> <li>- Khu công viên trung tâm được đặt vị trí lõi khu đô thị, là không gian xanh, cung cấp các loại hình dịch vụ vui chơi, thư giãn cho người dân khu vực;</li> <li>- Tạo không gian sống xanh, đẹp cho khu vực, ...</li> <li>- Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan mặt nước trung tâm.</li> <li>- Khu vực ven mặt nước được bố trí các khu du lịch sinh thái để bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực, hạn chế sự tác động của các khu nhà ở tới cảnh quan sinh thái mặt nước. Bố trí hệ thống các bến thuyền du lịch để khai thác hoạt động giao thông thủy tại khu vực.</li> <li>- Căn cứ vào điều kiện tự nhiên hiện có của từng khu vực để bố trí các góc nhìn, tầm nhìn đa dạng ra sông, ra hồ, ra thung lũng, các công viên, không gian mở, đồng thời tạo nên các nhóm công trình với chức năng đa dạng.</li> <li>- Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực</li> </ul>
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tầng cao trung bình: 3-5 tầng.</li> <li>- Tầng cao tối đa: theo thỏa thuận riêng, gắn với nghiên cứu thiết kế đô thị của khu vực.</li> <li>- Hạn chế xây dựng công trình xen cư cao tầng vào các khu ở hiện hữu, làm ảnh hưởng tới không gian và gây quá tải tới hạ tầng các khu dân cư hiện trạng.</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khuyến khích hình thành tổ hợp công trình cao tầng với hạ tầng hiện đại, quảng trường, sân vườn tạo nên điểm nhấn.</li> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất.</li> <li>- Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng.</li> <li>- Mật độ xây dựng quy định các ô đất là mật độ gộp. Ở bước lập quy hoạch chi tiết, khi chia thành các lô đất nhỏ hơn thì mật độ từng lô đất sẽ được cụ thể hoá và phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành</li> </ul>
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công sở: Hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan quản lý cấp phường tập trung. Chuyển đổi các cơ sở nhà đất phân tán sang dịch vụ đô thị.</li> <li>- Thương mại: bổ sung các cơ sở dịch vụ thương mại dọc các tuyến đường trục chính đô thị để phục vụ nhu cầu khu vực và thành phố.</li> <li>- Văn hóa: Hình thành các trung tâm văn hóa cấp thành phố, cấp đô thị tập trung.</li> <li>- Y tế: Cải tạo mở rộng trạm y tế phường kết hợp với các cơ sở y tế hiện có tại khu vực để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân.</li> <li>- Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại các đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Tuân thủ chỉ giới đường đỏ các tuyến đường đã được phê duyệt, các tuyến đường đi qua khu vực hiện trạng có thể được điều chỉnh cho phù hợp. Cải tạo mở rộng tuyến đường đô thị hiện trạng để đáp ứng yêu cầu giao thông đô thị và giao thông công cộng. ...</li> <li>- Cao độ nền xây dựng: Dân cư hiện hữu giữ nguyên cao độ nền. Khu vực xây dựng mới <math>H_{xd} \geq +4,5m</math>.</li> <li>- Thoát nước mặt: Phát triển hệ thống thoát nước mặt hoàn chỉnh trên toàn bộ các trục đường giao thông kết hợp với hệ thống hồ điều hòa tạo cảnh quan đô thị. Xây dựng hệ thống hồ ga tách nước thải ra khỏi nước mưa để xử lý triệt để trước khi thải ra môi trường.</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hành lang bảo vệ các tuyến kênh tuân thủ Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định việc lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước. Ngăn cấm lấn chiếm, xả rác chặn dòng chảy.</li> <li>- Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước Phú Mỹ Vinh II công suất đến năm 2020 là 100.000m<sup>3</sup>/ngđ đến năm 2030 là 300.000m<sup>3</sup>/ngđ.</li> <li>- Cấp điện: Ngâm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực ven sông, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế trong khu vực quy hoạch.</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh. Hệ thống mạng lưới cáp xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho toàn lưu vực.</li> <li>- Thu gom, quản lý chất thải rắn: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung đặt tại khu xử lý chất thải rắn của huyện. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> <li>- Nghĩa trang: đưa về nghĩa trang chung của huyện.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển các khu nhà ở thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc tại các khu vực ven sông để phù hợp với cảnh quan, hiện trạng khu vực.</li> <li>- Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị.</li> <li>- Bảo vệ và phát triển thảm thực vật hiện trạng.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoạt động sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm; chặt phá rừng phòng hộ.</li> <li>- San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước của thành phố.</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hệ số sử dụng đất tối đa tại các khu vực trung tâm, điểm nhân, các trục đường chính khu vực (13 lần).</li> </ul>



**3. Tổ chức thực hiện:** Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, làm cơ sở điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

### **Điều 7. Khu C – Khu đô thị mới phía Đông Nam**

**1. Giới hạn, phạm vi:** Nằm ở khu vực phía Đông Nam, ranh giới được tính từ tuyến đường chính đô thị chạy hướng Bắc - Nam đến ranh giới phía Đông Nam của khu đô thị mới Tân Mỹ. Diện tích: 178,31 ha, chiếm khoảng 19% đất tự nhiên của khu đô thị.

#### **2. Nội dung quản lý:**

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	Khu đô thị mới với đa dạng các loại hình nhà ở, nhằm hỗ trợ nhu cầu giãn dân, tái định cư và nhà ở xã hội.
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích: 178,31 ha</li> <li>- Đất đơn vị ở khoảng: 71,74 ha. Phân chia thành 02 đơn vị ở, trong đó C1 là đơn vị ở không hoàn chỉnh.</li> <li>- Đất công cộng đô thị (trường THPT): khoảng 1,82 ha.</li> <li>- Đất cây xanh đô thị: khoảng 24,53 ha.</li> </ul>
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển cải tạo và mở rộng khu ở hiện trạng và đáp ứng các tiêu chí toàn khu vực nhằm hỗ trợ nhu cầu giãn dân, tái định cư và nhà ở xã hội.</li> <li>- Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan mặt nước trung tâm.</li> <li>- Khu vực ven mặt nước được bố trí các khu du lịch sinh thái để bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực, hạn chế sự tác động của các khu nhà ở tới cảnh quan sinh thái mặt nước. Bố trí hệ thống các bến thuyền du lịch để khai thác hoạt động giao thông thủy tại khu vực.</li> <li>- Bố trí các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc hiện đại hấp dẫn tại các điểm nút giao chính để tạo hình ảnh không gian đô thị.</li> <li>- Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào hồ cảnh quan trung tâm.</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hình thành các tiểu khu dựa trên đặc điểm chức năng, tổ chức không gian, bán kính tiếp cận, đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.</li> <li>- Khu đô thị hiện đại với các dịch vụ chất lượng phục vụ hoạt động du lịch, đồng thời hình thành khu vực trung tâm của đô thị trong tương lai như quảng trường, hành chính đô thị, công trình cộng đồng và đặc biệt cung cấp các loại hình nhà ở cho phát triển dân số cơ học tại khu vực.</li> <li>- Thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực đô thị hiện trạng, các khu vực dự án đang triển khai dở dang để hình thành không gian đô thị thống nhất về tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hình thái kiến trúc đặc trưng.</li> <li>- Các khu vực phát triển mới được xây dựng theo các dự án phát triển đồng bộ, hiện đại. với hình thái kiến trúc thống nhất, hài hòa với các khu vực đô thị hiện hữu, hỗ trợ cho các khu vực hiện hữu về dịch vụ công cộng, công viên cây xanh. Khuyến khích các khu vực mới phát triển công trình cao tầng, tập trung theo cụm để dành mặt bằng cho công viên cây xanh và giao thông.</li> <li>- Cải tạo mở rộng các tuyến kênh tiêu thoát nước hiện trạng thành các trục kênh cảnh quan, tạo không gian vui chơi giải trí. Cần xử lý các nguồn nước thải từ sinh hoạt đô thị, các công trình dịch vụ và đặc biệt từ các khu vực sản xuất để đảm bảo môi trường các tuyến nước luôn được trong xanh, tạo môi trường cho đô thị.</li> </ul>
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực hiện trạng cải tạo 3 - 5 tầng.</li> <li>- Khu vực mới 20 tầng.</li> <li>- Tầng cao tối đa: 30 tầng (với công trình điểm nhấn).</li> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất.</li> <li>- Xây dựng mật độ thấp, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng.</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp: 30 - 40%.</li> </ul>
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công sở: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan quản lý cấp đô thị và phường.</li> <li>- Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng dịch vụ đô thị.</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thương mại: bổ sung các cơ sở dịch vụ thương mại dọc các trục giao thông chính để phục vụ nhu cầu khu vực và thành phố.</li> <li>- Văn hóa: Hình thành các trung tâm văn hóa cấp thành phố, cấp đô thị tập trung.</li> <li>- Y tế: Cải tạo mở rộng trạm y tế phường kết hợp với các cơ sở y tế hiện có tại khu vực để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân.</li> <li>- Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại các đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Tuân thủ chỉ giới đường đỏ các tuyến đường đã được phê duyệt, các tuyến đường đi qua khu vực hiện trạng có thể được điều chỉnh cho phù hợp. Cải tạo mở rộng tuyến đường đô thị hiện trạng để đáp ứng yêu cầu giao thông đô thị và giao thông công cộng. ...</li> <li>- Cao độ nền xây dựng: Dân cư hiện hữu giữ nguyên cao độ nền. Khu vực xây dựng mới <math>H_{xd} \geq +4,5m</math>.</li> <li>- Thoát nước mặt: Phát triển hệ thống thoát nước mặt hoàn chỉnh trên toàn bộ các trục đường giao thông kết hợp với hệ thống hồ điều hòa tạo cảnh quan đô thị. Xây dựng hệ thống hố ga tách nước thải ra khỏi nước mưa để xử lý triệt để trước khi thải ra môi trường.</li> <li>- Hành lang bảo vệ các tuyến kênh tuân thủ Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ “quy định việc lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước”. Ngăn cấm lấn chiếm, xả rác chặn dòng chảy.</li> <li>- Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước Phú Mỹ Vinh II công suất đến năm 2020 là <math>100.000m^3/ngđ</math> đến năm 2030 là <math>300.000m^3/ngđ</math>.</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực ven sông, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế trong khu vực quy hoạch.</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh. Hệ thống mạng lưới cáp xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho toàn lưu vực.</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thu gom, quản lý chất thải rắn: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung đặt tại khu xử lý chất thải rắn của huyện. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> <li>- Nghĩa trang: đưa về nghĩa trang chung của huyện.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển khu ở thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với cảnh quan, hiện trạng khu vực.</li> <li>- Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị.</li> <li>- Bảo vệ và phát triển thảm thực vật hiện trạng.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoạt động sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm; chặt phá rừng phòng hộ;</li> <li>- San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước của thành phố.</li> <li>- Lấn chiếm hành lang cách ly bên các trục suối trên địa bàn.</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hệ số sử dụng đất tối đa tại các khu vực trung tâm, điểm nhấn, các trục đường chính khu vực (13 lần).</li> <li>- Hoạt động xây dựng các khu vực ven không gian đô thị nông thôn, các khu vực điểm cao phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng, bảo tồn di sản.</li> </ul>

**3. Tổ chức thực hiện:** Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, làm cơ sở điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

### **Điều 8. Không gian xanh, công viên, cây xanh, mặt nước**

**1. Thông tin chung:** Phát triển hệ thống cây xanh, không gian mặt nước thành không gian chủ đạo, liên kết các khu vực chức năng để tạo nên không gian sinh thái cho đô thị và khu vực.

**2. Giới hạn, phạm vi:** Hệ thống không gian xanh, giới hạn trong phạm vi lập quy hoạch. Trong quá trình triển khai dự án cụ thể có thể nghiên cứu mở rộng ra các khu vực kế cận để đảm bảo tính kết nối liên tục trong dự án với bên ngoài.

### **3. Nội dung quản lý:**

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng chính	- Hệ thống không gian xanh, cây xanh mặt nước được tổ chức liên hoàn theo các công viên chủ đề khác nhau, phục vụ các đối tượng và hoạt động khác nhau.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thiết kế mạng lưới không gian xanh, không gian mở đô thị làm cơ sở bảo vệ hệ thống các cảnh quan tự nhiên hiện hữu, bảo tồn các công trình di tích lịch sử, làng nghề truyền thống, kiến trúc cảnh quan đặc trưng của khu vực.</li> <li>- Tầng cao xây dựng công trình không làm ảnh hưởng tới cây xanh mặt nước tại khu vực, khuyến khích các công trình thấp tầng.</li> <li>- Hình thái kiến trúc truyền thống, kiến trúc gắn kết với tự nhiên, với địa hình và đặc điểm khí hậu tại khu vực.</li> </ul>
Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	Các công viên xây xanh nhóm nhà ở cự ly tiếp cận 400 – 500m, Chỉ tiêu cây xanh đạt 12 - 15m <sup>2</sup> /người.
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tầng cao: 1 - 3 tầng.</li> <li>- Các khu vực công viên TĐTT, công viên Văn hóa có tầng cao riêng theo giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng: &lt;5%.</li> </ul> <p>Khu cây xanh thể dục thể thao, mật độ xây dựng &lt;5%.</p> <p>Các khu vực công viên chuyên đề / văn hóa mật độ xây dựng: &lt;25%.</p>
Hạ tầng xã hội	Phát triển các tiện ích công cộng phục vụ cộng đồng.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo khung hạ tầng chung của toàn đô thị.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các giải pháp kiến trúc sinh thái, tiết kiệm năng lượng và phát triển bền vững. Thích ứng với điều kiện tự nhiên hiện có tại khu vực.</li> <li>- Các hoạt động xây dựng mới công trình với mật độ thấp.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lấn chiếm, xây dựng công trình trên khu vực cây xanh cách ly và hành lang an toàn kỹ thuật các tuyến giao thông, tuyến điện cao thế, đê điều.</li> <li>- Xâm phạm các khu vực an ninh quốc phòng, di tích văn hóa lịch sử.</li> </ul>
Quy định khác	Không có

**4. Tổ chức thực hiện:** Quản lý hệ thống không gian xanh gắn với các phân khu chức năng, nhưng phải đảm bảo khung cấu trúc phát triển của toàn khu vực.

## Điều 9. Cải tạo chỉnh trang các làng xóm hiện hữu

**1. Thông tin chung:** Hệ thống các làng xóm hiện hữu đã được phát triển lâu đời, gắn kết với đặc điểm địa hình đặc trưng và ngành nghề sản xuất. Các khu vực làng xóm được khoanh vùng bảo vệ bởi hệ thống các công viên cây xanh, công trình dịch vụ công cộng, hạn chế sự phát triển mới kế cận gây ảnh hưởng tới phát triển tự phát làm phá vỡ làng xóm hiện hữu.

**2. Giới hạn, phạm vi:** Trong phạm vi quy hoạch thị trấn sinh thái và các khu vực làng xóm kế cận thuộc các xã nằm trong phạm vi quy hoạch gián tiếp.

### 3. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"><li>- Các khu vực nhà ở đô thị hiện trạng, làng xóm nằm trong phạm vi đô thị hóa được kiểm soát phát triển không gian theo định hướng của từng phân khu quy hoạch.</li><li>- Thực hiện cải tạo chỉnh trang hiện trạng theo mật độ tầng cao hiện hữu, hạn chế tối đa việc xây dựng công trình cao tầng. Khuyến khích xây dựng mật độ thấp, theo mật độ hiện hữu, giành diện tích cho sân vườn, ao hồ và không gian xanh.</li><li>- Kiểm soát hình thức kiến trúc công trình nhà ở làng xóm hiện trạng, kiến trúc mái để hài hòa với cảnh quan chung, hạn chế các loại hình kiến trúc lai tạp, nhại cổ.</li><li>- Cải tạo các không gian văn hóa, công trình di tích lịch sử, không gian mở ... để hình thành các không gian mở dành cho cộng đồng.</li><li>- Kiểm soát chặt chẽ kiến trúc công trình dọc các tuyến đường theo các nguyên tắc chỉ dẫn thiết kế đô thị đồng nhất để tạo cảnh quan cho không gian đô thị.</li></ul>
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tầng cao: 1 - 6 tầng.</li><li>- Các công trình xây dựng &gt;3 tầng phải được cấp phép theo vị trí cụ thể, phù hợp với quy hoạch và không ảnh hưởng tới không gian chung của làng xóm.</li><li>- Dọc các tuyến đường cải tạo, xây dựng mới được kiểm soát tầng cao đồng nhất.</li><li>- Các vị trí điểm cao, dễ quan sát được quản lý tầng cao riêng biệt.</li></ul>
Mật độ xây dựng	Khuyến khích xây dựng mật độ thấp.
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cải tạo nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu đáp ứng các tiêu chuẩn đô thị,</li><li>- Sử dụng chung hạ tầng xã hội với các khu quy hoạch.</li></ul>

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng theo tiêu chuẩn đô thị, có giải pháp riêng cho từng khu vực cụ thể.</li> <li>- Đảm bảo hành lang cách ly, bảo vệ an toàn các tuyến điện cao thế đi qua khu vực.</li> <li>- Đối với các hộ dân, công trình nằm trong hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật cần phải hạn chế xây dựng mới, thực hiện di dời khi có yêu cầu theo quy định.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các giải pháp kiến trúc sinh thái, tiết kiệm năng lượng và phát triển bền vững. Thích ứng với điều kiện tự nhiên hiện có tại khu vực.</li> <li>- Các hoạt động cải tạo, xây dựng mới công trình với mật độ thấp, dành diện tích trồng cây xanh.</li> </ul>
Nghiêm cấm	Lấn chiếm, xây dựng công trình trên khu vực cây xanh cách ly và hành lang an toàn kỹ thuật.
Quy định khác	Kiểm soát phát triển kết hợp với các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong khu vực và các quy định kiểm soát phát triển có liên quan.

**4. Tổ chức thực hiện:** Ban hành quy định cụ thể về cải tạo chỉnh trang và hoạt động xây dựng trong khu vực làng xóm nông thôn.

### **PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 10. Quy định về tính pháp lý**

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/10.000. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định tại Luật và các quy định hiện hành của Nhà nước; 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 hiện hành.

- 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 chung đô thị mới Tân Mỹ 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 đô thị mới, khu đô thị mới phải bảo đảm sự đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển và kế hoạch thực hiện. Quy mô dự án đô thị mới phải được xác định trên nguyên tắc bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển thực tế của đô thị,

mục đích đầu tư, khả năng tổ chức thực hiện dự án của chủ đầu tư và hiệu quả xã hội.

- Khi thực hiện cải tạo hoặc xây dựng lại một khu vực trong đô thị phải bảo đảm tiết kiệm đất đai, ưu tiên đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ cho những người dân trong khu vực; cải thiện điều kiện kiến trúc, cảnh quan và môi trường đô thị; xây dựng đồng bộ và nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng trên cơ sở cân đối hài hoà với các khu vực xung quanh; bảo vệ di sản văn hoá, di tích lịch sử, bản sắc truyền thống của đô thị và khu vực.

### **Điều 11. Kế hoạch tổ chức thực hiện**

- Việc triển khai sẽ được thực hiện theo kế hoạch do UBND tỉnh Long An ban hành, các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội tại từng khu vực, tuân thủ các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch đô thị và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn huyện Đức Hoà do UBND tỉnh Long An ban hành.

- Triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị với các chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo lộ trình.

- Giao Sở Xây dựng Long An:

+ Tổng hợp, thẩm định và trình UBND tỉnh Long An phê duyệt danh mục các đồ án quy hoạch đô thị trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng Long An, UBND huyện Đức Hoà và UBND xã Tân Mỹ.

+ Phối hợp với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường và các sở, ban, ngành, UBND huyện Đức Hoà và UBND xã Tân Mỹ định kỳ hàng năm cập nhật tình hình các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch, báo cáo UBND tỉnh.

- Các quy định về tổng hợp báo cáo và cung cấp thông tin quy hoạch được thực hiện theo quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch đô thị và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn huyện Đức Hoà do UBND tỉnh Long An ban hành.

### **Điều 12. Quy định công bố thông tin**

UBND huyện Đức Hoà có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Tân Mỹ, các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo đúng quy định của pháp luật để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

### **Điều 13. Quy định về lưu trữ hồ sơ**

Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/10.000 bao gồm bản vẽ, thuyết minh tổng hợp và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

UBND tỉnh Long An.



UBND huyện Đức Hòa.

Sở Xây dựng.

Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Giao Sở Xây dựng:

+ Là đầu mối có trách nhiệm giúp UBND tỉnh Long An lưu giữ hồ sơ Quy hoạch chung để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

+ Cung cấp hồ sơ, tài liệu về đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/10.000 đến các cơ quan trên để đảm bảo thực hiện lưu trữ theo đúng quy định.

#### **Điều 14. Điều khoản thi hành**

- Sở Xây dựng phối hợp UBND huyện Đức Hoà, UBND xã Tân Mỹ chịu trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

- Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề chưa phù hợp, cần sửa đổi bổ sung, Sở Xây dựng phối hợp UBND huyện Đức Hoà, các ngành chức năng trình UBND tỉnh Long An xem xét, quyết định./.