

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---o0o---

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN TẬP
XÃ TÂN TẬP, HUYỆN CÀN GIUỘC, TỈNH LONG AN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2444/QĐ-UBND

Ngày 11 tháng 5 năm 2021 của UBND huyện Cần Giuộc)

CÀN GIUỘC, NĂM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN TẬP
XÃ TÂN TẬP, HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2444. /QĐ-UBND

Ngày 11 tháng 5 năm 2021 của UBND huyện Cần Giuộc)



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN TẬP

(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~2444~~ /QĐ-UBND

Ngày ..11.. tháng ..5... năm 2021 của UBND huyện Cần Giuộc)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

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

Quy định này được áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài có các hoạt động liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý đến không gian kiến trúc cảnh quan Cụm công nghiệp Tân Tập, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong ranh giới quy hoạch còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch xây dựng Cụm công nghiệp Tân Tập nằm trên địa bàn xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ranh giới khu quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch của tỉnh Long An và khu vực đất nông nghiệp.

- Phía Nam tiếp giáp Sông Rạch Cát

- Phía Tây tiếp giáp khu vực đất dân cư xen lẫn nông nghiệp.

- Phía Đông giáp sông Soài Rạp.

Quy mô diện tích : Khoảng 72,36ha.

Số lượng lao động dự kiến: 4.000 lao động



Điều 3. Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

3.1. Quy định về sử dụng đất

Cụm công nghiệp Tân Tập, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An diện tích 72,36ha được phân thành các khu chức năng sau:

- Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp;
- Đất hành chính, DV, thiết chế VH;
- Đất cây xanh;
- Đất đường giao thông;
- Đất bãi đỗ xe, sân bãi;
- Đất hạ tầng kỹ thuật;

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	QCXDVN 01:2021
I	Đất nhà máy, xí nghiệp, kho bãi	42,06	58,13	≥ 55
II	Đất hành chính, dịch vụ, thiết chế văn hóa	1,10	1,52	≥ 1
III	Đất cây xanh	14,41	19,91	≥ 10
VI	Đất đường giao thông	11,39	15,74	≥ 10
V	Đất bãi đỗ xe, sân bãi	1,46	2,02	
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,86	1,19	≥ 1
VII	Đất tôn giáo	1,08	1,49	
Tổng cộng		72,36	100,0	

Ghi chú:

Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu đã không chế trên bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và khoảng cách các công trình theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

3.2. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan

- Xây dựng hệ thống giao thông hợp lý, giảm thiểu giao cắt, hạn chế tối đa tai nạn giao thông có thể xảy ra khi di chuyển trong dự án;
- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.
- Mật độ xây dựng công trình tuân thủ theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.
- Tầng cao công trình tuân thủ theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

- Thống nhất về chiều cao các tầng để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các công trình, tuyến phố.

- Chiều cao các tầng công trình, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình; tăng cường trồng cây xanh bằng các giải pháp tối ưu.

- Công trình không che chắn tầm nhìn tới khu công viên, có tỷ lệ hài hòa không lấn át hoặc phá vỡ cảnh quan cây xanh hồ nước công viên, đảm bảo diện tích mặt nước đã được xác định tại quy hoạch.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn.

- Công ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực lõi vào chính dự án được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: quảng trường có tập kết người và phương tiện.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

- Đối với cây xanh đường phố: cần tuân thủ quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên vườn hoa và hồ đã được UBND tỉnh phê duyệt.

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

4.1. San nền và thoát nước mặt

a. San nền

- Chọn cao độ xây dựng trùng với cao độ san nền $H_{xd} \geq +2,70m$ (hệ Hòn Dấu), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.

- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh và thấp dần về phía hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Cao độ thiết kế đường đảm bảo điều kiện tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.



b. Thoát nước mưa

- Tổ chức hệ thống thoát riêng cho nước thải và nước mặt.
- Hướng thoát nước chính: thoát nước về các hố ga thu và chảy theo hệ thống cống dọc vỉa hè đường phố dẫn về cống gom thoát ra các cửa xả ra hệ thống sông Rạch Dừa.
- Hệ thống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch để thu nước mặt đường. Dọc các đường quy hoạch sẽ thiết lập hệ thống cống kín hình thức tự chảy có đường kính từ $\Phi 600\text{mm} \div \Phi 1.250\text{mm}$. Bố trí các hố ga cách khoảng $30 \div 50\text{m}$ /hố ga.

4.2. Giao thông

± Giao thông đối ngoại

- Đường ĐT.830 nằm tiếp giáp về phía Bắc của cụm công nghiệp Tân Tập.
- Tuyến đường thủy sông Cần Giuộc nằm tiếp giáp về phía Nam của cụm công nghiệp.

± Giao thông đối nội

- Hệ thống mạng lưới giao thông nội bộ gồm:
 - * **Đường N1-1:** mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 2 bên $5\text{m} \div 3\text{m}$. Lộ giới 18,5m.
 - * **Đường N1-2:** mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 2 bên $5\text{m} \div 3\text{m}$. Lộ giới 18,5m.
 - * **Đường N1-3:** mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 2 bên $5\text{m} \div 3\text{m}$. Lộ giới 18,5m.
 - * **Đường D1-3:** mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 2 bên $5\text{m} \div 3\text{m}$. Lộ giới 18,5m.
 - * **Đường D1:** mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 2 bên $5\text{m} \times 2$. Lộ giới 20,5m.
 - * **Đường D2:** mặt đường rộng $7,5\text{m} \times 2$, vỉa hè 2 bên $5\text{m} \times 2$, giải phân cách 6m Lộ giới 31m.
 - * **Đường D4:** mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2 bên $8\text{m} \times 2$. Lộ giới 28m.
 - * **Đường N2-1:** mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 2 bên $5\text{m} \div 3\text{m}$. Lộ giới 18,5m.
 - * **Đường N2-2:** mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 2 bên $5\text{m} \div 3\text{m}$. Lộ giới 18,5m.
 - * **Đường D3-1:** mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2 bên $8\text{m} \times 2$. Lộ giới 28m.
 - * **Đường D3-2:** mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2 bên $8\text{m} \times 2$. Lộ giới 28m.

± Các yếu tố kỹ thuật

- Kết cấu áo đường: bê tông nhựa nóng.
- Vỉa hè lát gạch Block hoặc bằng bê tông xi măng và chừa chỗ trồng cây xanh và các công trình kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc,....

4.3. Cấp nước

a) Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước cấp cho khu vực hiện hữu, để đảm bảo áp lực nước trong mạng lưới đường ống cấp trong CCN Tân Tập xây dựng 1 trạm bơm tăng áp có công suất 2.000m³/ngày đêm.

b) Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Công nghiệp sản xuất : 35m³/ha.

+ Kho tàng, bến bãi, đầu mối kỹ thuật : 22m³/ha.

+ Dịch vụ, thương mại : 30m³/ha.

c) Nhu cầu dùng nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày : 2.000m³/ngày.đêm.

d) Mạng lưới

- Sử dụng ống uPVC hoặc HDPE cho các đường ống cấp nước.

- Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế bằng giải pháp mạch vòng để đảm bảo áp lực. Hệ thống cấp nước được lắp đặt với đường kính ống Φ150mm.

- Bố trí các trụ chữa cháy trên các tuyến ống cấp nước vào công trình, với khoảng cách tối đa 150m/trụ.

4.4. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

a) Nguồn điện: Tạm thời sử dụng nguồn cung cấp điện từ Nhà Bè dẫn về phục vụ cho dự án. Định hướng lâu dài Điện lực Cần Giuộc là đơn vị cung cấp điện cho dự án sau khi ngành điện đầu tư lưới điện hoàn chỉnh tại khu vực.

b) Chỉ tiêu cấp điện:

+ Khu công nghiệp : 250kW/ha.

+ Khu công cộng : 150kW/ha.

+ Khu đầu mối kỹ thuật : 150kW/ha.

+ Đất giao thông : 12÷15kW/ha.

+ Đất công viên : 5kW/ha.

c) Nhu cầu sử dụng điện

- Tổng công suất tiêu thụ điện (có tính đến 10% tổn hao): 12MVA.

d) Mạng lưới

- Tuyến cáp 35(22)kV được xây dựng tới tận hàng rào của các cơ sở công nghiệp đi trên trụ bê tông ly tâm cao từ 15÷20m. Từ đây có các tuyến 0,4kV bằng cáp ngầm dẫn đến các khu vực tiêu thụ điện.



- Bố trí các trạm hạ thế 35(22)/0,4kV cấp điện cho các đèn đường. Đèn đường là loại đèn cao áp Sodium đặt cách mặt đường khoảng 8÷11m, khoảng cách đèn chiếu sáng 30m bố trí so le hai bên đường.

4.5 Cấp nước

e) **Nguồn nước:** Sử dụng nguồn nước cấp cho khu vực hiện hữu, để đảm bảo áp lực nước trong mạng lưới đường ống cấp trong CCN Tân Tập xây dựng 1 trạm bơm tăng áp có công suất 2.000m³/ngày đêm.

f) Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Công nghiệp sản xuất : 35m³/ha.

+ Kho tàng, bến bãi, đầu mối kỹ thuật : 22m³/ha.

+ Dịch vụ, thương mại : 30m³/ha.

g) Nhu cầu dùng nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày : 2.000m³/ngày.đêm.

h) Mạng lưới

- Sử dụng ống uPVC hoặc HDPE cho các đường ống cấp nước.

- Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế bằng giải pháp mạch vòng để đảm bảo áp lực. Hệ thống cấp nước được lắp đặt với đường kính ống Φ150mm.

- Bố trí các trụ chữa cháy trên các tuyến ống cấp nước vào công trình, với khoảng cách tối đa 150m/trụ.

4.6. Thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường

✦ Xử lý nước thải

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

- Tiêu chuẩn thoát nước thải ≥80% lưu lượng nước cấp.

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt: 1.300m³/ngày.

- Nước thải được thu gom về trạm xử lý chung, xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT (giới hạn A), trước khi thải ra sông rạch.

- Công thoát nước thải được thiết kế dọc theo các tuyến đường có bố trí công trình ở. Công thoát nước thải sử dụng loại cống bê tông cốt thép; đường kính D300 và D600; các tuyến cống được xây dựng ngầm dưới lề đường; độ sâu chôn cống tính từ đỉnh cống >0,5m khi cống không chịu hoạt tải của xe, >0,7m khi cống chịu tác động trực tiếp từ hoạt tải xe.

- Tại các khu công cộng cần bố trí các khu vệ sinh công cộng có xử lý sơ bộ trước khi thoát ra công thoát nước thải.

✦ Xử lý rác

- Yêu cầu phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn phải được thu gom trong ngày bằng xe chuyên dùng sau đó tập trung vào điểm tập trung chất thải rắn nằm trong khu quy hoạch và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của thành phố Hồ Chí Minh, đặt tại Đa Phước, huyện Bình Chánh hoặc nơi tiếp nhận phù hợp khác.

4.7. Thông tin liên lạc

- Nguồn: Từ nguồn cấp của huyện Cần Giuộc.
- Nhu cầu: Khoảng 482 thuê bao.
- Mạng lưới: Đầu tư xây dựng mới một hệ thống ngầm thông tin liên lạc hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia. Các tuyến cống bê và cáp đồng sẽ được đi ngầm.

4.8. Cây xanh

- Trên vỉa hè các trục đường trồng các loại cây có tán rộng, rễ sâu như sao, dầu,.. cách khoảng 8m/cây, không trồng cây tại các vị trí che khuất tầm nhìn, tại các ngã giao nhau, đường vòng.
- Trồng cây xanh cách ly giữa các khu vực không cùng chức năng, tính chất sản xuất giữa cụm công nghiệp với khu dân cư.
- Trong khuôn viên các công trình phải có ít nhất 20% diện tích trồng cây xanh.
- Khu vực cách ly với dân cư, trồng các loại cây cao có tán rộng như sao, dầu, bằng lăng,..
- Khu công viên cạnh khu hành chính, dịch vụ trồng các loại cây có tán rộng và cây trang trí tạo cảnh.

4.9. Đánh giá môi trường chiến lược

⚡ Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng

Để giảm thiểu các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường trong quá trình xây dựng, cần quản lý tốt các nguồn gây ô nhiễm. Cụ thể:

- Bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn, cụ thể: Tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh đạt QCVN 05:2013/BTNMT, tiêu chuẩn tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT.
- Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý môi trường dự án, thực hiện chức năng kiểm tra môi trường.
- Quản lý hồ sơ dự án chặt chẽ về các mặt mặt bằng thi công, khối lượng thi công trong từng giai đoạn, tiến độ,...
- Quản lý thông tin về phương tiện và thiết bị thi công. Có biện pháp che chắn công trường trong giai đoạn san lấp mặt bằng để hạn chế bụi phát tán trên diện rộng, tránh gây ngập úng đối với khu vực xung quanh.
- Phun nước tại các điểm đổ vật liệu để tránh bụi.



- Có các quy định trong công trường để giữ gìn vệ sinh khu vực xây dựng. Tập kết vật liệu đúng nơi quy định, không gây ảnh hưởng đến giao thông hoặc đến sinh hoạt cũng như lao động sản xuất của khu vực xung quanh. Thu gom, tập kết và xử lý rác thải xây dựng, tránh gây ảnh hưởng đến môi trường khu vực.

- Lựa chọn các loại vật liệu phù hợp, thân thiện môi trường.

⚡ Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình hoạt động

- Các vấn đề về nước thải, chất thải rắn,...được giải quyết bằng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh (được trình bày ở phần Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật) và phải được thực hiện, quản lý chặt chẽ

**Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 5. Vị trí, quy mô diện tích, quy định về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng tối đa của công trình).

Bảng tổng hợp chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch từng lô đất

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao		Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tổng diện tích sàn XD (ha)
					Tối thiểu	Tối đa			
	Tổng diện tích đất CCN Tân Tập		72,36	100,0					
I	Đất nhà máy, xí nghiệp, kho tàng	CN	42,06	58,13		5	70	3,50	147,21
1	Nhà máy, xí nghiệp	CN-01	1,58			5	70	3,50	5,53
2	Nhà máy, xí nghiệp	CN-02	2,31			5	70	3,50	8,09
3	Nhà máy, xí nghiệp	CN-03	2,31			5	70	3,50	8,09
4	Nhà máy, xí nghiệp	CN-04	2,31			5	70	3,50	8,09
5	Nhà máy, xí nghiệp	CN-05	1,60			5	70	3,50	5,60
6	Nhà máy, xí nghiệp	CN-06	2,27			5	70	3,50	7,95
7	Nhà máy, xí nghiệp	CN-07	1,73			5	70	3,50	6,06
8	Nhà máy, xí nghiệp	CN-08	2,16			5	70	3,50	7,56
9	Nhà máy, xí nghiệp	CN-09	2,14			5	70	3,50	7,49
10	Nhà máy, xí nghiệp	CN-10	2,21			5	70	3,50	7,74
11	Nhà máy, xí nghiệp	CN-11	1,48			5	70	3,50	5,18
12	Nhà máy, xí nghiệp	CN-12	2,51			5	70	3,50	8,79
13	Nhà máy, xí nghiệp	CN-13	1,88			5	70	3,50	6,58
14	Nhà máy, xí nghiệp	CN-14	2,36			5	70	3,50	8,26
15	Nhà máy, xí nghiệp	CN-15	1,46			5	70	3,50	5,11
16	Nhà máy, xí nghiệp	CN-16	2,05			5	70	3,50	7,18
17	Nhà máy, xí nghiệp	CN-17	1,87			5	70	3,50	6,55
18	Nhà máy, xí nghiệp	CN-18	2,09			5	70	3,50	7,32
19	Nhà máy, xí nghiệp	CN-19	2,11			5	70	3,50	7,39
20	Nhà máy, xí nghiệp	CN-20	2,15			5	70	3,50	7,53
21	Nhà máy, xí nghiệp	CN-21	1,48			5	70	3,50	5,18

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao		Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tổng diện tích sàn XD (ha)
					Tối thiểu	Tối đa			
II	Đất hành chính, dịch vụ	CC	1,10	1,52	1	5	40	2,00	2,20
1	Đất hành chính, dịch vụ	CC1	0,87		1	5	40	2,00	1,74
2	Đất thiết chế văn hóa	CC2	0,23		1	5	40	2,00	0,46
III	Đất cây xanh	CX	14,41	19,91					
1	Đất cây xanh	CX-01	0,25						
2	Đất cây xanh	CX-02	2,11						
3	Đất cây xanh	CX-03	0,73		1	3	40	1,20	0,88
4	Đất cây xanh	CX-04	1,05						
5	Đất cây xanh	CX-05	1,06						
6	Đất cây xanh	CX-06	0,12						
7	Đất cây xanh	CX-07	9,09						
IV	Đất giao thông		11,39	15,74					
V	Đất bãi đỗ xe, sân bãi		1,46	2,02					
1	Bãi đỗ xe	P	0,70						
2	Đất sân bãi	Sb	0,76						
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	KT	0,86	1,19	1	3	40	1,20	1,03
	KT1		0,86						
VII	Đất tôn giáo, nghĩa trang	TON-NT	1,08	1,49					

- Tổng diện tích xây dựng nhà máy là 42,06ha chiếm tỷ lệ 58,13%;
- Tổng diện tích xây dựng nhà hành chính, dịch vụ là 1,10ha chiếm tỷ lệ 1,52%;
- Cây xanh diện tích là 14,41ha chiếm tỷ lệ 19,91%/;
- Đất hạ tầng kỹ thuật: có diện tích là 0,86ha chiếm tỷ lệ 1,19%.
- Đất giao thông là 11,39ha chiếm tỷ lệ 15,74%.
- Đất bãi đỗ xe, sân bãi: 1,46ha chiếm 2,02%. Trong đó đất bãi đỗ xe 07ha, sân bãi 0,76ha.
- Đất tôn giáo, nghĩa trang: 1,08ha chiếm 1,49%

Điều 6. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình trong các khu chức năng như sau:

6.1. Đất xây dựng nhà máy

Tổng diện tích là 42,06ha chiếm 58,13% diện tích toàn khu. Trong đó, các lô đất có diện tích từ 1,93ha đến 3,12ha phục vụ cho các xí nghiệp quy mô vừa và lớn phân chia theo dây chuyền công nghệ sản xuất để tránh ô nhiễm chéo. Đề xuất chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình nhà máy xí nghiệp như sau:

- Mật độ xây dựng : $\leq 70\%$ (theo QCXDVN 01:2021/BXD)



- Đường, bãi xe : 15÷20%.
- Tỷ lệ đất cây xanh trong khuôn viên nhà máy: $\geq 20\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng;
- Chiều cao xây dựng tối đa: 25m;
- Khoảng lùi xây dựng: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ và các ranh còn lại.
- Cốt nền tầng trệt cộng thêm 0,3m tại cao độ san nền vị trí xây dựng.

Theo QCVN 01:2021/BXD 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%.

6.2. Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ:

- Khu hành chính có diện tích 1,10ha chiếm 1,52% diện tích toàn Cụm công nghiệp bố trí tiếp cận ở đường trục chính Cụm công nghiệp tạo điều kiện thuận lợi cho việc liên hệ cũng như quản lý gồm:

+ Văn phòng ban quản lý Cụm công nghiệp, khu vực giới thiệu, trình bày sản phẩm, văn phòng chuyên gia, phòng thí nghiệm, kiểm tra sản phẩm.

+ Công trình nhà thiết chế văn hóa;

+ Một số các cơ quan khác: Hải quan, thuế, ngân hàng, bưu điện, cứu hỏa, bảo vệ môi trường.

+ Văn phòng tuyển lao động.

+ Văn phòng làm việc và cho thuê.

+ Nhà nghỉ, trực bảo vệ.

+ Cốt nền tầng trệt cộng thêm 0,3m tại cao độ san nền vị trí xây dựng.

- Chỉ tiêu xây dựng

+ Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$

+ Đường, bãi xe : 15÷20%.

+ Tỷ lệ đất cây xanh trong khuôn viên: $\geq 30\%$.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng;

+ Chiều cao xây dựng tối đa: 25m;

+ Khoảng lùi xây dựng: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ và các ranh còn lại.

+ Cốt nền tầng trệt cộng thêm 0,3m tại cao độ san nền vị trí xây dựng.

Các chỉ tiêu kỹ thuật trung tâm điều hành dịch vụ

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao		Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tổng diện tích sàn XD (ha)
					Tối thiểu	Tối đa			
II	Đất hành chính, DV,	CC	1,10	1,52	1	5	40		1,68

	thiết chế VH								
1	Đất hành chính, dịch vụ	CC2.1	0,52		1	5	40	2,00	1,04
2	Đất thiết chế văn hóa	CC2.2	0,32		1	5	40	2,00	0,64

6.3. Đất cây xanh-mặt nước:

- Tổng diện tích là 14,41ha chiếm 19,91% diện tích toàn khu gồm:
- Cây xanh cách ly Cụm công nghiệp được bố trí dọc hành lang bảo vệ sông, dọc các tuyến giao thông, bao quanh các nhà máy xí nghiệp, cách ly với khu dân cư xung quanh...đồng thời tạo mảng xanh cảnh quan cho dự án.

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Hình thức tổ chức sân vườn, đường dạo phong phú, kết hợp chiếu sáng, đảm bảo thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch, chức năng sử dụng. Các khu cây xanh phục vụ công cộng chung, không xây hàng rào ngăn che.

- Trong các khu cây xanh có thể xây dựng các công trình có quy mô nhỏ (chòi nghỉ, khu vui chơi nhỏ cho trẻ em, câu lạc bộ, nhà quản lý sân thể thao chung, nhà vệ sinh công cộng...) với hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung, tuân thủ mật độ xây dựng chung cho cả ô đất.

- Thảm cỏ, vườn hoa, cây trồng... trong khu vực này phải nghiên cứu, thiết kế cụ thể, đảm bảo cây trồng không gây độc hại tới sức khỏe con người, không làm ảnh hưởng đến giao thông, không trồng cây dễ gãy đổ, nhiều sâu bệnh; bốn mùa cây xanh tươi tốt, sắc màu hoa lá phong phú, gây ấn tượng tốt.

- Phải bố trí công trình vệ sinh công cộng phục vụ chung (có thể kết hợp với phần phục vụ công cộng của các công trình, trong các khu đất cây xanh). Hình thức công trình đẹp, trang nhã, hài hoà và thuận tiện cho người sử dụng

- Cây xanh đường phố : được bố trí trên vỉa hè theo tiêu chuẩn cây loại 1 và 2 theo thông tư 20/2009-BXD về quy định loại cây. Chủ yếu sử dụng cây loại 1 (có chiều cao 8-10m, trồng cách khoảng 10 - 15m/cây) và cây loại 2 (có chiều cao 10-15m, trồng cách khoảng 20m/cây).

- * Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ quy định tại Điều 4 và quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Quy định này và tiêu chuẩn chuyên ngành.

6.3 Đất hạ tầng kỹ thuật:

Tổng diện tích là 0,86% chiếm 1,19% diện tích toàn khu gồm: Khu xử lý nước thải kết hợp với trạm trung chuyển rác, trạm điện, trạm cấp nước sạch

- Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng.
- Chiều cao xây dựng : 10m.
- Mật độ cây xanh : $\geq 30\%$.



*** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:**

- Hình thức tổ chức sân vườn, đường dạo phong phú, kết hợp chiếu sáng, đảm bảo thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch, chức năng sử dụng. Các khu cây xanh phục vụ công cộng chung, không xây hàng rào ngăn che.

- Trong các khu cây xanh có thể xây dựng các công trình có quy mô nhỏ (chòi nghỉ, khu vui chơi nhỏ cho trẻ em, câu lạc bộ, nhà quản lý sân thể thao chung, nhà vệ sinh công cộng...) với hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung, tuân thủ mật độ xây dựng chung cho cả ô đất.

- Thảm cỏ, vườn hoa, cây trồng... trong khu vực này phải nghiên cứu, thiết kế cụ thể, đảm bảo cây trồng không gây độc hại tới sức khoẻ con người, không làm ảnh hưởng đến giao thông, không trồng cây dễ gãy đổ, nhiều sâu bệnh; bốn mùa cây xanh tươi tốt, sắc màu hoa lá phong phú, gây ấn tượng tốt.

- Phải bố trí công trình vệ sinh công cộng phục vụ chung (có thể kết hợp với phần phục vụ công cộng của các công trình, trong các khu đất cây xanh). Hình thức công trình đẹp, trang nhã, hài hoà và thuận tiện cho người sử dụng

- Cây xanh đường phố : được bố trí trên vỉa hè theo tiêu chuẩn cây loại 1 và 2 theo thông tư 20/2009-BXD về quy định loại cây. Chủ yếu sử dụng cây loại 1 (có chiều cao 8-10m, trồng cách khoảng 10 - 15m/cây) và cây loại 2 (có chiều cao 10-15m, trồng cách khoảng 20m/cây).

* Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ quy định tại Điều 4 và quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Quy định này và tiêu chuẩn chuyên ngành.

6.4 Đất giao thông:

Tổng diện tích là 11,39ha chiếm 15,74% diện tích toàn khu. Bãi đỗ xe công cộng được bố trí trong công viên. Ngoài ra trong khuôn viên của các công trình công cộng sẽ được thiết kế bãi đậu xe phù hợp với qui mô phục vụ của công trình.

Bãi đỗ xe tập trung có diện tích 0,70ha

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố.

a. Chỉ giới đường đỏ

- Chỉ giới xây dựng được thể hiện chi tiết trong bản vẽ quy hoạch giao thông chỉ giới xây dựng đối với từng loại đường , từng loại công trình.

b. Khoảng lùi xây dựng

Chỉ giới xây dựng bằng chỉ giới đường đỏ cộng với khoảng lùi xây dựng được quy định tại “Bảng tổng hợp chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi xây dựng”.

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy

hoạch này đã được phê duyệt.

c. Yêu cầu kỹ thuật

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Kết cấu vỉa hè theo quy định của Sở Giao Thông Vận Tải; kết hợp với dải cây xanh dọc theo vỉa hè và các hệ thống cấp thoát nước, điện và các hệ thống công trình ngầm khác...

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành liên quan.

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

Điều 8. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình:

- Hình thức kiến trúc, cao độ nền, cao độ các tầng: theo mẫu thiết kế tương ứng của từng dãy phố (mẫu nhà chi tiết theo thiết kế cơ sở được phê duyệt). Vật liệu xây nhà là BTCT.

- Màu sắc bên ngoài công trình phải hài hòa với các kiến trúc xung quanh. Không sử dụng các gam màu tối, chói. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% diện tích bề mặt.

- Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình. Kích thước cổng và tường rào được quy định như sau:

+ Tất cả tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình có độ cao tối đa là 2,60m tính từ cốt hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất.

+ Tỷ lệ thiết kế trống thoáng của tường rào mặt tiền được quy định tối thiểu là 60% từ độ cao 0,60m trở lên (so với cốt hoàn thiện vỉa hè).

+ Tất cả tường rào ngăn giữa các căn hộ, nằm trên mép tường ranh giới có bề dày tối thiểu là 0,10m (giữa hai chủ sở hữu có thể thỏa thuận để xây dựng một tường rào với độ dày tối thiểu là 0,20m).

Điều 9. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.

- Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ).

- Không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

9.1. Cây xanh công viên



- Đảm bảo sự kết nối không gian mở đến các khu chức năng khác của khu vực. Phục vụ nhu cầu cho tất cả đối tượng dân cư trong khu vực như sân chơi cho trẻ em, đường đi dạo, thể dục thể thao ... Việc thiết kế nên đáp ứng được cho cả người khuyết tật.

- Các không gian mở nên kết nối với nhau thành chuỗi liên tục bằng hệ thống đường dạo, mảng xanh, thảm cỏ.

- Cây xanh là yếu tố quan trọng trong việc thiết kế cảnh quan và giảm nhiệt cho khu vực. Sử dụng một số loài đặc trưng địa phương làm cây chủ đạo cho toàn khu vực đồng thời kết hợp với các loài khác cho đa dạng nhưng phải phù hợp với khí hậu của địa phương.

- Sử dụng cách bố cục cây trồng theo cụm, theo dãy, theo lớp tương thích với đường đồng mức của địa hình với các loại cây bóng mát, cây bụi, hoa, thảm cỏ. Kết hợp thảm cây xanh với mặt nước.

- Một số khu vực cây xanh quan trọng, có thể dùng hệ thống chiếu sáng để đánh sáng từ gốc hay đánh sáng tán cây, tạo ấn tượng đặc biệt.

- Các khoảng sân trống, sân chơi trẻ em, chỗ nghỉ ngơi bố trí các cây bóng mát, tán rộng.

- Sử dụng các loại cây rễ cọc, rễ ăn sâu để ít ảnh hưởng đến kết cấu đường, nhà và sân bãi. Sử dụng cây ít rụng lá không tốn nhiều công sức chăm sóc, bảo dưỡng. Không sử dụng các loại cây có quả thịt, gai sắc nhọn, hoa quả có mùi nồng có thể thu hút côn trùng hoặc gây khó chịu. Không sử dụng các loại cây gây hại cho đất trồng.

- Sử dụng nhiều loại cây cỏ lá, hoa màu sắc phong phú, cao độ khác nhau, chu kỳ ra hoa khác nhau để tạo sự đa dạng cho cảnh quan cho các mùa trong năm.

9.2. Cây xanh đường phố

- Đảm bảo cây trồng không bị xung đột, không bị che khuất các yếu tố cảnh quan khác như đèn đường, biển báo, giao thông.

- Loại cây xanh khi sinh trưởng phải ít tác động đến bề mặt đường phố. Sử dụng các loại cây rễ cọc, rễ ăn sâu ít ảnh hưởng đến kết cấu đường, nhà và sân bãi. Sử dụng cây ít rụng lá không tốn nhiều công sức chăm sóc, bảo dưỡng.

- Dãy trồng cây rộng 1-2m đảm bảo an toàn và cảm giác tách biệt với giao thông cơ giới cho người đi bộ.

- Dãy trồng cây gồm 3 loại : cây bóng mát, cây bụi, cỏ.

- Cây bóng mát dọc đường nên có độ cao tán cây tối thiểu 8m.

- Cây xanh đường phố không cản trở đến việc lưu thông xe cơ giới đặc biệt là ở góc giao lộ. Một số điểm giao thông đặc biệt như giao lộ và các điểm cân định hướng nhìn, hướng di chuyển, chỉ bố trí các cây bụi thấp dưới 0,5m hoặc thảm cỏ, hoa.

9.3. Vía hè

- Vía hè dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Vật liệu xây dựng sử dụng cho vỉa hè đường phố phải đảm bảo sự đồng bộ nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục cảnh quan trong đô thị. Gạch lát vỉa hè phải được thống nhất trong toàn khu.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Để đảm bảo thực hiện đồng bộ quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tân Tập tuân thủ Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị, các khu chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải được lập dự án và hồ sơ thiết kế cơ sở tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 11. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Chủ đầu tư Cụm công nghiệp Tân Tập, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc, Trưởng phòng Kinh tế hạ tầng huyện Cần Giuộc chịu trách nhiệm về việc quản lý xây dựng trong ranh giới quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tân Tập và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Cần Giuộc giúp Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc hướng dẫn việc quản lý đô thị theo đúng Quy định tại văn bản này.

Điều 13. Hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tân Tập, xã Tân Tập và Quy định này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

- + Sở Xây dựng tỉnh Long An;
- + Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An;
- + Sở Giao thông vận tải tỉnh Long An;
- + Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Long An;
- + Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc;
- + Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Cần Giuộc;
- + Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Cần Giuộc;
- + Ủy ban nhân dân xã Tân Tập.