

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy định quản lý Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật 35/2018/QH14 về sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 27/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng, và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 05/8/2024 của UBND tỉnh Long An về việc ban hành bộ tiêu chí nông thôn mới và nông thôn mới nâng cao của tỉnh Long An (giai đoạn 2021-2025);

Căn cứ Quyết định số 12113/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Thủ Thừa;

Căn cứ Quyết định số 13952/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Thủ Thừa;

Căn cứ Quyết định số 696/QĐ-UBND ngày 20/02/2014 của UBND huyện Thủ Thừa về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch nông thôn mới xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (giai đoạn đến 2020);

Căn cứ Quyết định số 702/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;

Căn cứ hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;

Xét Tờ trình số 452/TTr-UBND ngày 04/4/2025 của UBND xã Bình An về việc phê duyệt Quyết định ban hành quy định quản lý đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy định quản lý đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 (*Kèm theo quy định chi tiết*)

Điều 2. UBND xã Bình An chủ trì phối hợp cùng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy định quản lý này.

Điều 3. Quyết định này là một phần không tách rời của Quyết định số 696/QĐ-UBND ngày 20/02/2014 của UBND huyện Thủ Thừa về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch nông thôn mới xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (giai đoạn đến 2020).

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Bình An, và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT, PCT.UBND huyện;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Quân

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦ THỪA**

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

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ BÌNH AN, HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN
ĐẾN NĂM 2030, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2035**
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của
UBND huyện Thủ Thừa)

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

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

Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất trên từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An giai đoạn 2025-2030, làm cơ sở để quản lý xây dựng trên địa bàn xã Bình An.

UBND xã Bình An, các sở, ngành, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2035.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực lập quy hoạch

- **Phạm vi, ranh giới:** Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch là toàn bộ địa giới hành chính xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An, ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp xã Mỹ Thạnh và xã Tân Thành.
- Phía Đông: Giáp thị trấn Thủ Thừa.
- Phía Tây: Giáp xã Mỹ Thạnh.
- Phía Nam: Giáp xã Bình Thạnh và sông Vàm Cỏ Tây.

- **Tính chất khu vực lập quy hoạch:** Xã Bình An có đất đai nông nghiệp rộng, vị trí tiếp giáp sông Vàm Cỏ Tây, có đường Tỉnh 817 đi ngang qua nên các tính chất, chức năng thuận lợi cho phát triển nông nghiệp, thương mại dịch vụ và công nghiệp.

CHƯƠNG II

KIỂM SOÁT KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC

CÁC PHÂN KHU CHỨC NĂNG VÀ CÔNG TRÌNH TRỌNG ĐIỂM

Điều 3. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

- Dựa trên các nội dung (tầng cao - chiều cao xây dựng, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất...) đã quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của khu vực đề xuất tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực thiết kế với các nguyên tắc sau:

- Phù hợp với Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 phê duyệt tại Quyết định số 702/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND huyện Thủ Thừa.

- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế của Nhà nước về quy hoạch xây dựng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ, cây xanh,...

- Tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường, đảm bảo sức khỏe, an toàn, mang lại lợi ích công cộng với mục tiêu hướng đến bền vững.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên tạo giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường.

Điều 4. Quy chế quản lý các công trình kiến trúc

1. Đối với các công trình công cộng

a) Quy định chung:

- Kiến trúc các công trình công cộng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành. (TCVN 4601:2012 về thiết kế công sở cơ quan hành chính nhà nước; TCVN 9365:2012 về thiết kế nhà văn hóa thể thao; TCVN 7002:2002 về y tế, TCVN 8794:2011 về trường trung học; TCVN 8793:2011 về trường tiểu học,...)

- Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế được duyệt.

- Đối với công trình công cộng hiện hữu, công trình đã được xây dựng, trong quá trình cải tạo chỉnh trang sau này cần có biện pháp chuyển đổi theo định hướng chung của quy hoạch kiến trúc khu vực.

- Đối với các công trình mới được xây dựng: được tiếp tục sử dụng theo thiết kế đã được phê duyệt, đối với những công trình không phù hợp với những nguyên tắc cơ bản của đô thị cần có biện pháp điều chỉnh, cải tạo chỉnh trang để đảm bảo kiến trúc, cảnh quan môi trường khu vực.

- Đối với các công trình thuộc diện giải phóng mặt bằng cần thực hiện giải tỏa theo quy hoạch, nghiêm cấm mọi hoạt động coi nới, cải tạo mở rộng làm

ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

- Đối với công trình công cộng xây mới: tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và có biện pháp thi công không làm ảnh hưởng tới hoạt động, môi trường của khu vực.

- Kiến trúc công trình xây dựng mới phải phản ánh chức năng công trình, bền vững về dài hạn và phù hợp với môi trường cảnh quan khu vực theo từng giai đoạn phát triển.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc bên ngoài công trình phải hài hòa với các kiến trúc xung quanh. Không sử dụng các gam màu tối, chói. Không màu sắc gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu vệ sinh và an toàn giao thông như màu sắc sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao tại các công trình mặt tiền đường giao thông khu vực.

- Tầng lửng chỉ được xây dựng tại tầng trệt công trình. Diện tích tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng trệt.

- Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình.

- Về vật liệu chủ đạo của công trình: vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn khu; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, không sử dụng vật liệu gây ảnh hưởng tới sức khỏe con người.

- Các quy định khác liên quan đến chức năng từng công trình không quy định tại Quy chế này phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

b) Khu trung tâm hành chính xã và khu chức năng:

- Công trình trong khu UBND xã phải có giá trị về thẩm mỹ văn hóa cao.

- Công trình phải thể hiện được xu hướng phát triển kiến trúc của thời đại, thích hợp với điều kiện khí hậu địa phương, được đầu tư với tinh thần tiết kiệm tài nguyên, tiết kiệm năng lượng và mang bản sắc riêng.

- Loại hình kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, tạo sự chuyển tiếp trong không gian chung của trung tâm cụm xã cũng như khu vực lân cận.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người và an toàn giao thông như màu sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao. Có thể sử dụng gam màu lạnh, nhấn màu nhẹ nhàng, cần tạo sự hài hòa và phù hợp với khu vực xung quanh.

- Vật liệu xây dựng: Các vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường.

c) Các công trình trường học

- Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi, có nhiều không gian mở. Diện tích cây xanh đạt tối thiểu 20%; Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp

lý; Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt; Màu sắc nhẹ nhàng, tạo điểm nhấn trên các mặt đứng chính công trình; Vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường.

- Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

+ Việc bố trí các công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch mạng lưới giáo dục của huyện.

+ Diện tích khuôn viên công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ quy định về chỉ tiêu đất giáo dục trong nhóm ở theo Quy chuẩn xây dựng trường học và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Quy mô xây dựng công trình cần tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Quy định về cảnh quan:

+ Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

+ Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

- Quy định về giao thông: Lối ra vào trường học cần có bãi đậu xe, khu vực đưa đón, tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến trường hoặc ra về.

d) Công trình y tế:

- Quy định về bố trí địa điểm và diện tích khuôn viên:

+ Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình y tế phải tuân thủ quy hoạch chung, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng,...

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng: Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

+ Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.

+ Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế.

- Quy định về giao thông:

+ Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế.

+ Lối ra vào công trình y tế cần có bãi đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

e) Các nhà văn hóa:

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng sẽ góp phần đa dạng loại hình kiến trúc, tạo bản sắc.

- Màu sắc công trình: không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt và vật liệu thân thiện với môi trường.

- Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

2. Đối với nhà ở

- Hình thức kiến trúc, cao độ nền, cao độ các tầng: theo đúng mẫu thiết kế tương ứng của từng dãy phố. Màu sắc bên ngoài công trình phải hài hòa với các kiến trúc xung quanh. Không sử dụng các gam màu tối, chói.

- Cốt nền xây dựng nhà: cao hơn cốt mặt bó vỉa hoặc vỉa hè hoàn thiện từ 35cm đến 75cm. Trường hợp chưa có bó vỉa, vỉa hè thì tính theo cốt mặt đường hoàn thiện.

- Chiều cao từng tầng nhà sẽ được tính từ sàn nhà lên đến trần nhà của mỗi tầng đó. Tương tự chiều cao của ngôi nhà cũng được tính từ phần sàn của tầng 1 (tầng trệt) lên đến phần cao nhất của mái.

- Độ vươn ra của ban công đối với các đường phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và đúng theo kích thước quy định cụ thể như sau:

Độ vươn ra của ban công

Chiều rộng lộ giới	Độ vươn tối đa
> 4-6 m	0,6 m
> 6-12 m	0,9 m
> 12-16 m	1,2 m
> 16-30 m	1,4 m
Trên 30 m	1,5 m

- Diện tích xây dựng: được tính trên cơ sở tùy thuộc vào mật độ xây dựng

của diện tích của từng lô đất, và được xác định theo bảng 2.8–QCVN01:2021/BXD

Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

* Đối với công trình tường rào: Phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan. Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình.

* Đối với nhà ở nằm trong khu quy hoạch đã có quyết định phê duyệt (các cụm, tuyến dân cư,...) thì quy chế quản lý thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

3. Quy định về công trình kiến trúc phức hợp thương mại – nhà ở

- Quy định chức năng công trình: Các chức năng công trình phức hợp cần đảm bảo tuân thủ pháp lý quy hoạch được duyệt, có thể kết hợp trong một công trình phức hợp bao gồm: căn hộ ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ, rạp chiếu phim.

- Quy định về quy mô xây dựng: Quy mô xây dựng của công trình phức hợp cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy cho từng loại chức năng.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

+ Kiến trúc công trình cần được thiết kế hài hòa với không gian các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc công trình cần đa dạng, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

+ Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, của công trình thương mại.

+ Khuyến khích bố trí các tiện ích nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

- Quy định về giao thông: Tổ chức bãi đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực.

4. Quy định về công trình công nghiệp

* Quy định chung: Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch chung, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

* Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- Tầng cao, chiều cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng các công trình: theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình công nghiệp.

- Chỉ giới xây dựng: đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành.

* Hàng rào được xây dựng tại chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường

* Khoảng cách ly vệ sinh: đối với các công trình không xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung hoặc được xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung nhưng yêu cầu có khoảng cách ly vệ sinh đảm bảo theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải.

* Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.

- Các công trình công nghiệp phải trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

- Các công trình công nghiệp phải dành ít nhất 10% diện tích đất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vòi phun nước, ghế đá, chòi nghỉ nhỏ ở vị trí thuận tiện để phục vụ công nhân.

5. 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

- Vật thể kiến trúc: xây dựng công trình với hình thức kiến trúc hiện đại, tuân thủ theo đúng quy định hiện hành.

- Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố:

+ Cây xanh hết sức quan trọng trong khu dân cư và là một thành phần không thể thiếu, làm tăng giá trị khu đất quy hoạch, cũng như làm tăng chất lượng cuộc sống người dân.

+ Ngoài các mảng cây xanh tập trung trong khu dân cư, trong nội bộ từng công trình cũng phải có tỷ lệ cây xanh nhất định.

+ Lưu ý khi trồng cây xanh không nên trồng các cây tại các giao lộ làm ảnh hưởng đến tầm nhìn, không trồng cây ngay lối ra vào từng nhà hoặc từng công trình mà nên trồng vị trí theo ranh đất là phù hợp nhất.

+ Không trồng các loại cây có khả năng gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người, các cây dễ rụng lá, dễ gãy đổ, gãy cành.

+ Trong công viên nên trồng các loại cây có hoa tươi, có màu sắc đẹp.

* **Đối với công trình kiến trúc điểm nhấn**

- Thiết lập hệ thống các công trình điểm nhấn là giải pháp để thu hút sự chú ý và khẳng định vị thế của khu vực. Khu vực quy hoạch tổ chức 1 điểm nhấn chính với công trình kiến trúc kết hợp không gian mở.

- Các công trình điểm nhấn yêu cầu phải có giá trị cao về mặt thẩm mỹ, kiến trúc, văn hóa và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

Điều 5. Quy định cụ thể về kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan, các phân khu chức năng, công trình trọng điểm trên địa bàn xã:

1. Trụ sở UBND xã:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo TCVN 4601:2012, cơ bản như sau:

+ Diện tích xây dựng: $\leq 50\%$ diện tích khu đất đối với công trình xây mới; $\leq 70\%$ diện tích khu đất đối với công trình cải tạo, xây dựng lại.

+ Diện tích cây xanh $\geq 30\%$

2. Trụ sở Công an xã:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo TCVN 4601:2012, cơ bản như sau:

+ Diện tích xây dựng: $\leq 50\%$ diện tích khu đất đối với công trình xây mới; $\leq 70\%$ diện tích khu đất đối với công trình cải tạo, xây dựng lại.

+ Diện tích cây xanh $\geq 30\%$

3. Trụ sở Quân sự xã:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo TCVN 4601:2012, cơ bản như sau:

+ Diện tích xây dựng: $\leq 50\%$ diện tích khu đất đối với công trình xây mới; $\leq 70\%$ diện tích khu đất đối với công trình cải tạo, xây dựng lại.

+ Diện tích cây xanh $\geq 30\%$

4. TTVHTT và học tập cộng đồng:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo TCVN 9365:2012, cơ bản như sau:

+ Diện tích xây dựng các công trình kiến trúc: từ 30 % đến 35 %;

+ Diện tích xây dựng sân tập ngoài trời: từ 25 % đến 30 %;

+ Diện tích cây xanh, sân vườn: từ 15 % đến 20 %;

+ Diện tích đất giao thông nội bộ: 10 %.

5. Nhà văn hóa ấp:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo TCVN 9365:2012, cơ bản như sau:

+ Diện tích xây dựng các công trình kiến trúc: từ 30 % đến 35 %;

- + Diện tích xây dựng sân tập ngoài trời: từ 25 % đến 30 %;
- + Diện tích cây xanh, sân vườn: từ 15 % đến 20 %;
- + Diện tích đất giao thông nội bộ: 10 %.

6. Trạm Y tế xã:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo TCVN 7002:2002, cơ bản như sau:

- + Mật độ xây dựng cho phép khoảng 30 % - 35 % diện tích khu đất.
- + Khoảng cách giới hạn từ mép ngoài tường rào cổng chính tới mặt trước nhà trạm không nhỏ hơn 6 m.
- + Tỷ lệ diện tích sân vườn cây xanh chiếm 30 % - 40 % diện tích khu đất.
- + Vườn cây thuốc phải cách mép tường ngoài nhà trạm lớn hơn 2 m;

7. Trường Trung học cơ sở:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo TCVN 8794:2011, cơ bản như sau:

- + Diện tích xây dựng công trình: $\leq 45\%$
- + Diện tích cây xanh: $\leq 30\%$
- + Diện tích sân chơi, bãi tập, giao thông nội bộ: $\leq 25\%$
- + Tầng cao xây dựng ≤ 04 tầng

8. Trường Tiểu học:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo TCVN 8793:2011, cơ bản như sau:

- + Diện tích xây dựng công trình: $\leq 40\%$
- + Diện tích sân vườn (cây xanh, sân chơi, bãi tập): $\leq 40\%$
- + Diện tích giao thông nội bộ: $\leq 20\%$
- + Tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng

9. Trường Mẫu giáo:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo TCVN 3907:2011, cơ bản như sau:

- + Diện tích xây dựng công trình: $\leq 40\%$
- + Diện tích sân vườn, cây xanh: $\leq 40\%$
- + Diện tích giao thông nội bộ: $\leq 20\%$
- + Tầng cao xây dựng: ≤ 03 tầng (đối với trường mầm non chuyên biệt ≤ 02 tầng)

10. Bưu điện xã:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo Quy chuẩn Việt Nam hiện hành.

11. Chợ xã:

- Các yêu cầu về xây dựng (mật độ, tầng cao) theo TCVN 9211:2012, cơ bản như sau:

+ Diện tích xây dựng nhà chợ chính (và các hạng mục công trình có mái khác): < 40%

+ Diện tích mua bán ngoài trời: > 25%

+ Diện tích đường giao thông nội bộ và bãi xe: > 25%

+ Diện tích sân vườn, cây xanh: $\geq 10\%$

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 04 tầng (trường hợp cao trên 04 tầng phải bố trí thang máy, thang cuốn, thang tự hành, hay tời hàng)

CHƯƠNG III QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA CÁC TUYẾN ĐƯỜNG TRÊN ĐỊA BÀN XÃ, CỐT XÂY DỰNG KHÔNG CHẾ

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

- 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.

- 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.

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

*** Quy định cụ thể về khoảng lùi xây dựng:**

- Nhà ở:

+ Khoảng lùi xây dựng đối với nhà ở cặp Quốc Lộ là 6m

+ Khoảng lùi xây dựng đối với nhà ở cặp đường Tỉnh là 3m

+ Nhà ở dọc các tuyến đường còn lại do xã, huyện quản lý, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

- Công trình dân dụng: khoảng lùi xây dựng là 6m. Riêng công trình có tính chất tập trung đông người (trường học, bệnh viện, công trình tôn giáo, tín ngưỡng, chợ,...) thì khoảng lùi xây dựng là 15m

- Công trình công nghiệp:

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 15m

+ Khoảng lùi so với ranh đất xung quanh: tối thiểu 5m.

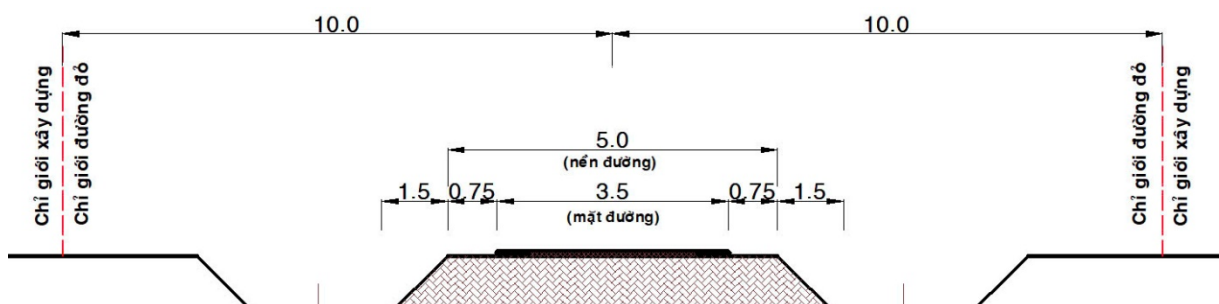
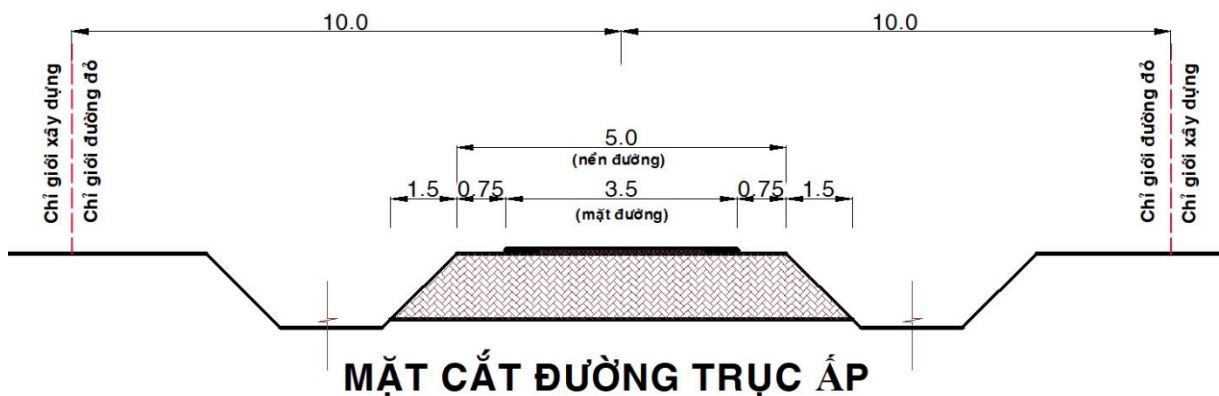
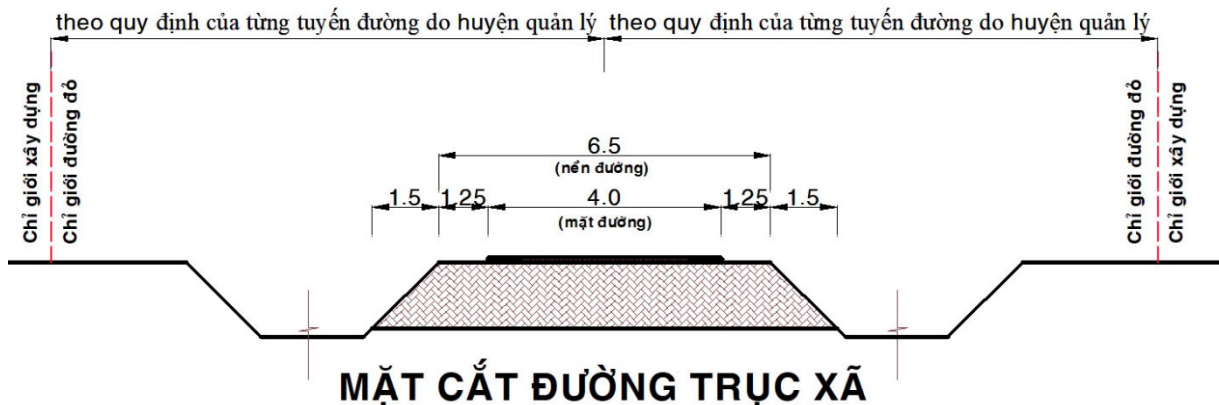
- Công trình khác: khoảng lùi xây dựng là 15m.

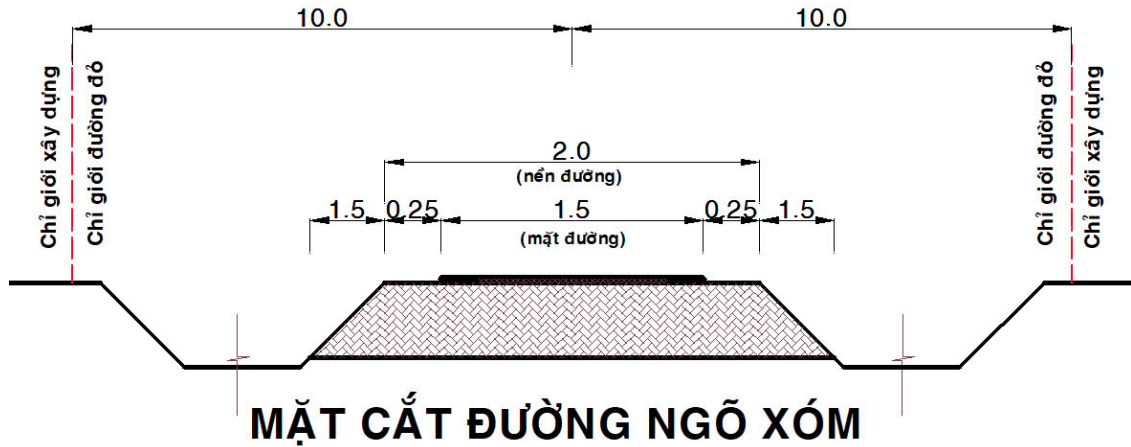
- Các công trình phụ (hàng rào, sân đường, công trình bán kiên cố, mang tính chất phụ trợ cho công trình chính như nhà bảo vệ, nhà xe,...) thì chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

*** Quy định về chỉ giới đối với nhà ở dọc các tuyến đường:**

- Các tuyến Quốc Lộ, đường Tỉnh, đường Huyện, đường trục xã: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng thực hiện theo quy định riêng của từng tuyến đường do Trung ương, Tỉnh, Huyện quản lý.

- Các tuyến đường trục ấp, trục nội đồng, ngõ xóm: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (10m tính từ tim đường sang mỗi bên).





Bảng quy định chỉ giới đường đỏ/chỉ giới xây dựng dọc theo các tuyến đường giao thông xã Bình An (theo Quy định quản lý đồ án này)

STT	Tên đường	Chiều dài (km)	Điểm đầu / Điểm cuối	Hiện trạng mặt đường	Cấp đường quy hoạch	Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường (m)	Chỉ giới XD tính từ tim đường (m)
1	Đường Tỉnh 817	1.40	Ranh xã Bình Thạnh/ Ranh xã Mỹ Thạnh	Nhựa 5m	Đường do Tỉnh quản lý		
2	Hương Lộ 7	3.00	cổng Rạch Đào / Cầu Vàm Thù	Nhựa 3.5m - 4m	Đường do Huyện quản lý		
3	Đường nối ĐT 817 đến HL7	0.25	nút vòng xoay / HL7	Nhựa 5m	Đường do Huyện quản lý		
4	Đường Trục Giữa (đoạn xã Bình An)	1.00	Cầu Bà Đò / ranh xã Tân Thành (Cầu Hội Đồng Bền)	Nhựa 3.5m - 4m	Đường do Huyện quản lý		
5	Đường Vàm Thù - Bà Đò	2.50	Cầu Vàm Thù / Cầu Bà Đò	Nhựa 3.5m - 4m	Đường do Huyện quản lý		
6	Đường liên xã từ ĐT817 - rạch Cầu Kè	1.20	Ranh xã Mỹ Thạnh (cầu Giữa Đông) / rạch Cầu Kè	Đá xanh 3.5m - 4m	Đường do Huyện quản lý		
7	Lộ đê Vàm Cỏ Tây	0.80	ĐT 817 / cổng Bà Phổ	Nhựa 3.5m - 4m	Đường do Huyện quản lý		
8	Nút giao thông vòng xoay đến HL7 (nhà che bia xã Bình An)	0.35	vòng xoay / HL7	Nhựa 4m	Đường do Huyện quản lý		

STT	Tên đường	Chiều dài (km)	Điểm đầu / Điểm cuối	Hiện trạng mặt đường	Cấp đường quy hoạch	Chi giới đường đỏ tính từ tim đường (m)	Chi giới XD tính từ tim đường (m)
9	Đường GTNT ấp Vàm Kinh - đê Cây Dầu	2.50	Đường Tỉnh 817 / HL7	Đan 2.5m	Trục áp	10m	10m
10	Đường GTNT ấp Vàm Kinh - kênh Chiến Lược	2.00	Đường nối ĐT817 - HL7 / đê Cây Dầu	Đan 2.5m	Trục áp	10m	10m
11	Đường GTNT ấp An Hòa 1 (Lộ Giữa)	3.30	Đường VT - Bà Đồ / kênh Hội Đồng Bền	Nhựa 3m	Trục áp	10m	10m
12	Đường GTNT ấp An Hòa 2 (Cầu Kè 2 - kênh T1-4)	1.00	Cầu Kè 2 / Cầu T1 - 4	Nhựa 3m	Trục áp	10m	10m
13	Đường GTNT từ Vàm Thù - Bà Đồ đến hộ bà Đoàn Thị Năm	1.72	Đường VT - Bà Đồ / Hộ bà Đoàn Thị Năm	Nhựa 3m	Trục áp	10m	10m
14	Đường GTNT từ Vàm Thù - Bà Đồ đến nhà ông Nguyễn Hiền Hạnh	0.68	Đường VT - Bà Đồ / nhà ông Nguyễn Hiền Hạnh	Đan 3m	Trục áp	10m	10m
15	Đường GTNT ấp Long Thạnh - cấp đường kênh 7 Thằng	0.85	Ranh xã Mỹ Thạnh / rạch Nhum	Đan 3m	Trục áp	10m	10m
16	Đường GTNT ấp Long Thạnh - từ kênh 5 Giàu đến rạch Tham Tuấn	0.85	kênh 5 Giàu / rạch Tham Tuấn	Đan 3m	Trục áp	10m	10m
17	Đường GTNT ấp Long Thạnh - đường cấp kênh 5 Giàu	0.65	rạch Nhum / Ranh xã Mỹ Thạnh	Đá xanh 2.5m	Ngõ xóm	10m	10m
18	Đường GTNT từ TDC Mỹ Thạnh đến bờ tây rạch Nhum	0.80	TDC Mỹ Thạnh / rạch Nhum	Đá xanh 3m	Trục áp	10m	10m
19	Đường GTNT ấp Long Thạnh từ ĐT817 đến bờ tây rạch Nhum	1.20	Đường Tỉnh 817 / rạch Nhum	Đan 3m	Trục áp	10m	10m
20	Đường GTNT ấp Vàm Kinh từ lộ đê bao VCT đến ĐT817	0.50	đê bao sông VCT / Đường Tỉnh 817	Đá xanh 3m	Ngõ xóm	10m	10m
21	Đường GTNT ấp An Hòa 2 từ VT-BĐ đến sau nhà ông 2 Ân	0.60	Đường VT - Bà Đồ / nhà ông 2 Ân	Đá xanh 3m	Ngõ xóm	10m	10m
22	Đường GTNT ấp An Hòa 1 (2 Thông)	0.92	Đường lx Mỹ Thạnh - Cầu Kè/ đê Rạch Nhum	Đá xanh 3m	Ngõ xóm	10m	10m
23	Đường kênh bà Năm Biên	1.10	rạch Cầu Kè/ đê Bà Đồ	Đá xanh 3m	Ngõ xóm	10m	10m

Ghi chú:

- Đoạn đường đi qua đô thị, khu dân cư đã có QH được duyệt thì lộ giới lấy theo đường đô thị và theo QH được duyệt. Riêng những đoạn sông, rạch, kênh đi qua thị trấn, khu đông dân cư thì vùng phụ cận tối thiểu là 3 m tính từ mép sông, rạch, kênh (trường hợp không có bờ kênh).

- Quy định chi giới xây dựng nêu trên chỉ áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ; đối với các công trình cộng đồng, TMDV, nhà kho, nhà xưởng thì lùi thêm 10m so với chi giới đường đỏ.

- Chiều dài các tuyến đường có thể thay đổi so với thực tế.

Điều 7. Quy định cụ thể về chỉ giới, khoảng lùi xây dựng đối với đường thủy:

- Đối với sông Vàm Cỏ Tây: Nhà ở, trụ bơm xăng dầu, kho chứa lúa gạo, các công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình khác: chỉ giới xây dựng cách mép sông tối thiểu 30m.

- Các sông, kênh rạch trên địa bàn: chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ thực hiện theo Quyết định số 43/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An ngày 14/10/2019 về quy định phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Long An; và các văn bản khác có liên quan.

** Các công trình chuyên ngành có yêu cầu về khoảng cách xây dựng đến các tuyến đường bộ, đường thủy khác với quy định này thì thực hiện theo pháp luật hiện hành đối với quy định đó.*

STT	Tên đường	Chiều dài (km)	Điểm đầu / Điểm cuối	Hiện trạng mặt đê	Vùng phụ cận đê kênh, tính từ tim đê (m)	Chỉ giới XD tính từ tim đê (m)
1	Đường đê Bà Đồ	4.00	nhà ông 2 Ân / kênh Hội Đồng Bền	Đá xanh 3m	Theo Quyết định số 43/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An ngày 14/10/2019 về quy định phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Long An	
2	Đường đê phía đông rạch Cầu Kè	2.70	Hộ bà Đoàn Thị Năm / kênh Hội Đồng Bền	Đá xanh 3m		
3	Đường đê phía tây rạch Cầu Kè	4.00	Đường VT - Bà Đồ / kênh Hội Đồng Bền	Đá xanh 3m		
4	Đường đê phía đông rạch Nhum (phía An Hòa 1)	4.30	nhà ông Nguyễn Hiền Hạnh / Ranh xã Mỹ Thạnh	Đá xanh 3m		
5	Đường đê phía tây rạch Nhum (phía Long Thạnh)	3.50	Đường VT - Bà Đồ / Ranh xã Mỹ Thạnh	Đá xanh 3m		
6	Đường đê phía Bắc rạch Bà Thôn	1.20	Đê Cầu Kè / Đê Bà Đồ	Đá xanh 3m		
7	Đường đê phía Nam rạch Bà Thôn	1.20	Đê Cầu Kè / Đê Bà Đồ	Đất 3m		

CHƯƠNG IV
QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ CÁC KHU VỰC CẤM XÂY DỰNG,
HÀNH LANG AN TOÀN CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT,
GIAO THÔNG, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Điều 8. Khu vực cấm xây dựng:

- Nghiêm cấm việc xây dựng coi nới lấn chiếm không gian và diện tích đất, xây dựng chông lấn làm biến dạng hình thức kiến trúc ban đầu và ảnh

hướng kết cấu công trình khi chưa có sự chấp thuận của cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Nghiêm cấm việc tháo dỡ, thay đổi hiện trạng kiến trúc bên ngoài khi chưa được sự đồng ý của cơ quan chức năng có thẩm quyền đối với các công trình nằm trong danh mục di tích cấp Quốc gia hoặc cấp Tỉnh.

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ Quy chuẩn xây dựng (QCXĐ) Việt Nam.

- Nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân lấn chiếm không gian đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi, đất công cộng để sử dụng vào các mục tiêu thương mại, nhà ở và sử dụng xây dựng công trình nhà tạm, nhà lán.

Điều 9. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm

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

1. Về cao độ nền và thoát nước mặt

Bản đồ địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1: 5000, hệ tọa độ VN2000, hệ cao độ Hòn Dấu (Hải Phòng).

** Tiêu chuẩn thiết kế công tác đất:* Áp dụng tiêu chuẩn TCVN 4447 – 87.

Địa hình tự nhiên:

Căn cứ bản đồ đo đạc địa hình do chủ đầu tư cung cấp. Dự án thuộc vùng đất nông nghiệp với địa hình trũng, thấp. Khu vực dự án nhiều rạch, sông ngòi nhưng phải giữ nguyên.

** Nguyên tắc thiết kế:*

San nền là hạng mục đầu tiên trong công tác chuẩn bị kỹ thuật cho khu đất. Thiết kế san nền phải bảo đảm các yêu cầu sau: Phù hợp với cao độ quy hoạch chung; Giảm thiểu khối lượng đào đắp nhưng vẫn đảm bảo thoát nước tốt; Thuận lợi cho việc bố trí các công trình kiến trúc.

** Phương pháp san lấp:*

- San lấp theo phương pháp mặt phẳng; Khối lượng san lấp tính theo từng khu; Vật liệu san lấp dùng cát san lấp (hoặc đất) tùy vào thực tế của địa phương và các chỉ tiêu phải đảm bảo hàm lượng theo quy định.

- Quy hoạch thoát nước mặt:

+ Sử dụng hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép để tổ chức thoát nước mưa.

+ Hướng thoát nước mưa: Hiện tại chỉ có hệ thống thoát nước mưa ở trung tâm xã, hay các cụm – tuyến dân cư, những khu vực còn lại chưa có hệ

thống thoát nước mưa. Chủ yếu là nước thoát tự nhiên ra ao, ruộng, kênh, rạch đổ ra sông.

+ Công thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực.

+ Nổi công theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn công tối thiểu 0,70m; độ dốc công tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch công $i=1/D$.

2. Về giao thông

- Hệ thống giao thông được tổ chức một cách hợp lý, đảm bảo cho việc lưu thông, công tác chữa cháy, đồng thời kết nối tốt với hệ thống giao thông đối ngoại thông qua hệ thống đường trục chính khu vực.

- Mạng lưới đường trong khu quy hoạch được xây dựng kết hợp với điều kiện tự nhiên và hệ thống cây xanh nhóm ở và cây xanh ngoài đơn vị ở tạo cảnh quan, chống ồn và giảm thiểu ô nhiễm môi trường do khói bụi gây ra.

- Việc cải tạo, nâng cấp đường hiện hữu phải đảm bảo theo quy hoạch được duyệt về vị trí hướng tuyến, chiều rộng mặt đường, cao độ mặt đường phải phù hợp với cao độ không chế và cao độ của các công trình hiện hữu hai bên đường.

- Đường trong các khu quy hoạch mới phải được thiết kế phù hợp với các phân loại theo chức năng giao thông và tốc độ tính toán phù hợp với các chỉ tiêu đường nội thị và phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Cao độ mặt đường phải phù hợp với cao độ quy hoạch xây dựng được duyệt và hiện trạng khu vực.

- Vỉa hè: Vỉa hè đi bộ dọc theo đường phố xây dựng mới mỗi bên đường phải có chiều rộng tuân thủ theo thiết kế giao thông của quy hoạch chi tiết được duyệt; Trong mọi trường hợp không được tùy tiện lấn chiếm vỉa hè; không được xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng vỉa hè. Khi có nhu cầu cần sửa chữa, xây dựng các công trình ngầm hoặc lắp đặt các thiết bị trên vỉa hè phải có giấy phép của các cấp có thẩm quyền. Vỉa hè nên có chiều rộng tối thiểu là 3.0 m. Vỉa hè có dốc ngang không quá 2%. Độ cao mặt hè so với mặt đường không quá 12cm.

- Hệ thống giao thông trên địa bàn xã được quy hoạch trên cơ sở tuân thủ Quyết định số 702/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;

** Hành lang bảo vệ đê điều*

- Khi xây dựng, thực hiện theo Quyết định 15/2009/QĐ-UBND ngày 17/4/2009 của UBND tỉnh Long An về việc bảo vệ và sử dụng đê điều trên địa bàn Tỉnh, và các hướng dẫn, quy định khác đúng Pháp luật.

3. Về cấp điện và chiếu sáng

Tuân thủ các quy định về cấp điện và chiếu sáng công cộng theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

*** Các chỉ tiêu cấp điện:**

- Nguồn điện: được cấp điện từ trạm 110/22kV Trạm chung của toàn huyện Thanh Hoá

- Điện sinh hoạt: 400 kWh/người/năm.
- Phụ tải: 200 kW/người.
- Văn phòng: 20-30 W/m² sàn.
- Dịch vụ khách sạn: 2 - 3,5 KW/giường.
- Trung tâm thương mại: 20 – 30 W/m² sàn.
- Nhà trẻ, mẫu giáo: 0,15 – 0,2 kW/cháu.
- Trường Tiểu Học, THCS, THPT :0,1 – 0,15 kW/HS.
- Trạm y tế: 1,5 kW/giường bệnh
- Chiếu sáng công cộng
- + Công viên, vườn hoa: 0,5 W/m².
- + Đường phố : 1 W/m².

- Ngoài tuyến cấp điện hiện hữu, hiện nay (theo quy hoạch mới) các tuyến dây 22kV xây dựng mới sẽ lấy điện từ trạm 110/22kV Trạm Thanh Hoá đến, nên rất thuận tiện cho việc cấp điện..

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng mới mạng trung - hạ thế đi dọc các trục đường, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, định hướng xây dựng ngầm.

+ Hệ thống chiếu sáng các trục đường một phần dùng đèn cao áp sodium kết hợp với bóng led có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

*** Các quy định cụ thể:**

- Các tuyến điện trung thế, tuyến điện hạ thế và chiếu sáng đường phố:

+ Đối với khu vực trung tâm xã hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan khu vực.

+ Đối với khu vực mới phát triển, tùy vào điều kiện (nguồn lực, vốn xây dựng) mà từng bước bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

+ Về cảnh quan khu vực: tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh. Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên hành lang an toàn điện.

+ Chiều sáng đô thị: Chiều sáng đường phố và nút giao thông phải bảo đảm lái xe an toàn cho xe lưu thông và phát hiện các vật cản hay tình huống nguy hiểm; Chiều sáng trung tâm xã và quảng trường; chiều sáng an ninh và an toàn; chiều sáng các công trình đặc biệt phù hợp với đặc điểm kiến trúc, màu sắc của công trình, không gây loá cho người tham gia giao thông và người sử dụng công trình, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả. Tạo được điểm nhấn ý đồ kiến trúc

- Các trạm biến áp hạ thế: Bố trí tại các vị trí có đủ diện tích đặt trạm, đảm bảo hành lang an toàn và ở nơi có mật độ phụ tải lớn.

4. Về thông tin liên lạc

Tuân thủ các quy định về thông tin liên lạc theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 1 máy/hộ.

- Định hướng đầu nối từ trạm viễn thông hiện hữu xây dựng tuyến cáp đi dọc các trục đường giao thông đến tủ cáp của khu quy hoạch.

- Mạng lưới Thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

** Cơ sở và tiêu chuẩn tính toán thiết kế:*

- Quy phạm mạng ngoại vi của Bộ Bưu chính Viễn thông năm 2004.

- Dân cư: 35/thuê bao/100 dân.

- Thương mại dịch vụ & công cộng: 24/thuê bao/ha.

- Hạ tầng kỹ thuật: 5/thuê bao/ha.

** Mục tiêu:*

- Đảm bảo về nhu cầu thông tin liên lạc như thuê bao điện thoại cố định và thông tin di động, mạng Internet của toàn khu.

- Đảm bảo độ tin cậy của hệ thống thông tin liên lạc.

5. Về cấp nước, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

5.1. Cấp nước

Tuân thủ các quy định về cấp nước theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

a) Các chỉ tiêu cấp nước cơ bản

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 90 lít/người.ngày (dài hạn 100 lít / người / ngày)

(Tỷ lệ dân số được cấp nước $f = 0,99$: tương ứng 99% dân số được cấp nước).

- Công trình công cộng, dịch vụ : 10% Q_{sh} .

- + Trường mầm non: 75 lít/cháu/ngày đêm
- + Trường tiểu học, trung học: 15 lít/học sinh/ngày đêm
- + Công trình thương mại - dịch vụ: 2 lít/m² sàn/ngày đêm
- Nước rửa đường : tối thiểu 0,4 lít/m²-ngđ.
- Nước tưới vườn hoa, công viên: tối thiểu 3 lít/m²
- Nước dự phòng, rò rỉ: 15% SQ.
- Lưu lượng nước chữa cháy: $Q_{cc} = 10,8 \times q_{cc} \times n \times k$ (m³/ngđ).
- Nước cho khu xử lý nước thải: 4% $\sum Q$

b) Mạng lưới cấp nước

- Mạng lưới cấp nước chính sử dụng mạng lưới cột.
- Tính toán thủy lực dùng chương trình epanet để mô phỏng mạng lưới.
- Hệ thống cấp nước dân cư và các khu chức năng bằng các tuyến ống nối từ trạm cấp nước cục bộ, sử dụng ống gang, ống thép tráng kẽm hoặc ống uPVC f100 và các phụ kiện cung cấp nước cho khu quy hoạch.
- Trên mạng lưới ống cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa, khoảng cách 150m/trụ.
- Trong trường hợp xảy ra các đám cháy lớn, có thể sử dụng nước từ các ao hồ kênh rạch gần nhất.

c) Chọn nguồn nước cấp

- Sử dụng giếng khoan và nước mưa.
- Cấp các tuyến đường chính đã có mạng lưới cấp nước cho từng hộ.

5.2. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

Tuân thủ các quy định về thoát nước thải và xử lý chất thải rắn theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

a) Hiện trạng

Hiện tại khu dự án chưa có hệ thống thoát nước thải, chủ yếu là nước sinh hoạt xử lý qua hầm tự hoại rồi thoát ra ao hồ sông rạch gần nhất.

b) Phương hướng quy hoạch thoát nước thải

Để phù hợp với chức năng, toàn bộ hệ thống thoát nước thải của dự án phải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trước khi thoát vào hệ thống cống thu gom của dự án phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng quy cách. Sau đó thông qua hệ thống cống thoát nước thải đưa về trạm xử lý nước thải tập trung.

c) Các chỉ tiêu kỹ thuật

- Theo tiêu chuẩn thoát nước bên ngoài và công trình TCVN 7957:2008

- Lưu lượng nước thải 80% nước cấp:
- Các công trình công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước thải và khu xử lý nước thải riêng.
- Hệ số điều chỉnh $K=1.2$
- Độ sâu tối thiểu đỉnh cống cách mặt đất thiết kế 0,6m

d) Xử lý nước thải bản

- Xử lý nước thải tại nguồn thu : Nước thải “phân tiêu” phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi xả vào đường cống thu nước bản bên ngoài, nước thải sản xuất vượt tiêu chuẩn ghi ở cột A QCVN 14 – 2008 phải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn ghi ở cột A QCVN 14 – 2008 mới cho phép xả vào cống thu nước bản bên ngoài.

- Vị trí xây dựng trạm xử lý nước thải bản phải bảo đảm các yêu cầu sau:

- + Gần nguồn tiếp nhận.
- + Mạng lưới thu gom nước bản đến trạm xử lý ngắn nhất, nghĩa là độ sâu chôn cống tại điểm đầu tiếp nhận của trạm xử lý thấp nhất.
- + Thời gian hoạt động của trạm xử lý cục bộ 25 năm
- + Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn ghi ở cột A QCVN 14 – 2008 mới xả vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

Thiết kế cống nước thải đi dọc theo vỉa hè các dãy nhà, khu công cộng, thu gom về các tuyến cống chính, rồi về khu xử lý.

- Trạm xử lý nước thải tập trung được bố trí ở cuối khu dân cư đủ quy mô và công suất để xử lý nước thải cho khu dân cư, có thể đặt hệ thống ống thoát tự chảy về nơi tập trung.

Hệ thống các tuyến cống thoát nước gồm: Ø800, Ø600, Ø400, Ø300, Ø200. Hệ thống cống bê tông cốt thép đi ngầm dưới vỉa hè khu quy hoạch.

- Xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về trạm xử lý tập trung của khu vực.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ I: Xử lý lắng lọc tại hầm tự hoại trong mỗi hộ gia đình trước khi xả vào mạng lưới thoát nước bản.

+ Cấp thứ II: Xử lý tập trung tại trạm xử lý theo tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát nước ra kênh.

e) Mạng lưới đường cống thu gom nước bản

Hệ thống thoát nước thải bản bao gồm tất cả các thiết bị thu gom (thiết bị vệ sinh), mạng lưới đường cống thu nước thải bản (hướng thoát về khu xử lý nước thải) .

Đường công thoát nước bản là công tròn, vật liệu bê tông cốt thép hoặc chịu lực và không thấm.

- Công được xây dựng ngầm dưới hè đường. Độ sâu chôn công tính từ đỉnh công < 0.6m, độ dốc công $i=1/d$.

f) Vệ sinh môi trường

- Rác trong khu quy hoạch được thu gom hàng ngày hoặc thu định kỳ, hợp đồng với Công ty công trình công cộng, tránh để ứ đọng làm ảnh hưởng đến môi trường. Toàn bộ rác được thu gom bằng xe và đổ ở bãi rác tập trung của huyện hoặc khu vực để xử lý tập trung.

- Mỗi nhà, công trình đều phải có thùng rác có nắp đậy kín, khuyến khích phân loại rác theo từng loại: chất hữu cơ, chất rắn, kim loại, nhựa... cho vào từng túi đựng khác nhau.

- Đối với các trục đường trung tâm cần bố trí các thùng rác công cộng có khoảng cách 100 – 200 m/1 thùng.

- Chỉ tiêu rác thải: 0,8 kg/người/ngày.

6. Về nghĩa trang

- Khi xây dựng nghĩa trang phải tuân thủ quy hoạch xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan, môi trường phải đồng bộ và phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành (Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD,..); Cơ sở hỏa táng phải tuân thủ QCVN 07-10:2016/BXD.

- Khoảng cách an toàn môi trường nghĩa trang, cơ sở hỏa táng phải đảm bảo các quy định cơ bản theo bảng 2.25 - QCVN 01:2021/BXD

7. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông

- Công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS):

+ Xây dựng, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (sau đây gọi tắt là trạm BTS) được thực hiện theo quy định của Bộ Xây dựng, Bộ Thông tin và Truyền thông hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động ở các đô thị và các quy định pháp luật có liên quan.

+ Việc xây dựng, lắp đặt các trạm thu, phát sóng thông tin di động phải bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận; đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, không gây ảnh hưởng tới môi trường, sức khỏe cho cộng đồng; đảm bảo tuân thủ quy hoạch phát triển hạ tầng viễn thông thụ động, quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đô thị và đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành.

+ Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

- Tháp truyền hình, cột ăng - ten, chảo thu, phát sóng
- + Khi xây dựng mới tháp truyền hình trong đô thị phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt.
- + Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép.
- Các tuyến dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.
- Các công trình thông tin, viễn thông như trạm điện thoại công cộng, thùng thư, tủ cáp, hộp kỹ thuật thông tin, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

8. Quy định đối với công trình đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật.

- Các quy định về hệ thống tuy – nen, hào kỹ thuật phải tuân thủ theo QCVN 07-3:2016/BXD.

- Lắp đặt các công trình kỹ thuật ngầm không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật phải đảm bảo kỹ thuật, khoảng cách theo quy chuẩn hiện hành (Bảng 2.30 – QCVN 01:2021/BXD)

- Đối với các công trình giao thông và khu quy hoạch mới: đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt. Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

- Đối với các khu dân cư cũ, cải tạo:

+ Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các trục đường theo quy hoạch (đủ quy mô theo lộ giới quy hoạch) thì chủ đầu tư thực hiện dự án phải có trách nhiệm thực hiện hạ ngầm các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

+ Các tổ chức và cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật được Nhà nước khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đầu tư theo các quy định của pháp luật hiện hành.

- Quy định về cảnh quan khu vực: Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để bổ sung cho cảnh quan khu vực, cải thiện môi trường. Công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật.

- Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

CHƯƠNG V

QUY ĐỊNH VỀ KHU VỰC BẢO TỒN, TÔN TẠO CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, DI TÍCH LỊCH SỬ, VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, ĐỊA HÌNH CẢNH QUAN

Điều 10. Quy định về khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).

1. Các khu di tích, danh lam thắng cảnh (nếu có) được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa.

2. Về không gian: Quản lý chặt chẽ việc cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong và xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh. Khi xây dựng phải tuân thủ theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa và phải được thỏa thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Về kiến trúc: Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích, đặc biệt trong phạm vi khu vực I và II.

4. Về cảnh quan đô thị: Tổ chức cảnh quan trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích.

5. Không tổ chức các loại hình quảng cáo trên công trình kiến trúc bảo tồn. Việc thực hiện quảng cáo kết hợp giới thiệu di tích, phục vụ du lịch bên trong công trình phải được phép của cơ quan quản lý có thẩm quyền và hài hòa với di tích.

6. Quản lý và cấp phép xây dựng:

- Khu vực bảo vệ I: Phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích thì việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích đó (theo Điều 13 của Luật Di sản văn hóa).

- Khu vực bảo vệ II: Việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc

biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

+ Việc xây dựng công trình quy định tại Khoản này không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích.

+ Khi cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hóa - Thể thao đối với di tích cấp tỉnh, của Bộ Văn hóa, Thể Thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.

CHƯƠNG VI QUY ĐỊNH QUẢN LÝ VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Điều 11. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của Pháp luật bảo vệ môi trường:

1. Định hướng đánh giá môi trường chiến lược.

- Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn xã và khu vực xung quanh.
- Bảo vệ môi trường không khí đạt QCVN 05: 2013/BTNMT.
- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn là 100%.
- Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải sinh hoạt phát sinh, cụ thể: Tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải là 100%.
- Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường.
- Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

2. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch:

- Quy hoạch gìn giữ, trùng tu cải tạo đất tôn giáo hiện hữu.
- Quy hoạch hành lang cây xanh, công viên cây xanh bảo vệ môi trường.
- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là các quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.
- Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:
- Giảm thiểu ô nhiễm không khí: Tăng cường việc sử dụng nhiên liệu sạch. Tổ chức thực hiện trồng cây xanh.
- Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ, chôn lấp hợp vệ sinh.
- Kiểm soát ô nhiễm nước thải sinh hoạt và công nghiệp. Xây dựng các

trạm xử lý nước thải sinh hoạt xử lý đạt QCVN 14:2009/BTNMT. Nước thải công nghiệp được các cơ sở sản xuất xử lý đạt quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT.

- Xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát chất lượng môi trường.
- Các giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu.

3. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường; kế hoạch quản lý và giám sát môi trường.

* Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai:

- Giải pháp quy hoạch:
 - + Kiểm soát việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp, quy hoạch cụ thể cho việc phát triển nông nghiệp.
 - + Trong tương lai, do biến đổi khí hậu, mực nước biển dâng làm xã bị xâm ngập mặn ảnh hưởng đến nguồn nước ngầm và hoạt động sinh hoạt, sản xuất của người dân. Vì vậy, cần có các giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiên tai trên quy mô diện rộng.
 - Chất lượng môi trường nước:
 - + Kiểm soát việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.
 - + Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác xuống kênh rạch.
 - + Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa tại khu trung tâm xã (cống ngầm).
 - + Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bản chung với hệ thống thoát nước mưa tại các điểm khu dân cư (cống ngầm).
 - Kiểm soát xâm ngập mặn.
 - Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.
 - Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí tại các tuyến giao thông có mật độ cao.
 - Quản lý chất thải:
 - + Trồng cây xanh công trình, cây xanh cách ly.
 - + Khuyến khích tái chế, tái sử dụng chất thải rắn như: sản xuất phân compost, ủ kị khí rác để thu hồi năng lượng;
 - + Hạn chế sử dụng công nghệ chôn lấp chất thải rắn.
 - + Chất thải rắn y tế được quản lý theo đúng Thông tư 20/2021/TT - BTNMT; và chất thải rắn nguy hại được quản lý theo đúng Thông tư 02/2022/TT - BTNMT
- + Bố trí mương thu nước rỉ rác quanh khu xử lý chất thải rắn, thu gom và

xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường.

+ Tổ chức phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn, thu gom và vận chuyển về điểm tập kết chất thải rắn tạm thời tại mỗi điểm dân cư.

- Xử lý rác thải: rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển về bãi rác ở huyện Thanh Hóa để xử lý.

4. Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường.

- Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lý nước thải cục bộ, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.

- Thành phần nước thải sau khi xử lý được không chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Cột B. Hệ thống không chế tự động để kiểm tra lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ được lắp đặt. Phương pháp này cho phép quản lý nồng độ đầu ra của các chất ô nhiễm từ hệ thống xử lý nước thải của Khu quy hoạch.

- Cơ quan chức năng cùng các ban ngành liên quan tham gia thẩm định thiết kế cơ sở của đơn vị thiết kế để giám sát các hệ thống thu gom nước thải, thu gom chất thải rắn theo yêu cầu chung bảo vệ môi trường khu vực.

- Cơ quan quản lý môi trường Nhà nước sẽ thẩm định những hoạt động có liên quan tới môi trường của chủ đầu tư như hệ thống hạ tầng phục vụ, hệ thống thông thoáng và các hệ thống xử lý môi trường, phòng chống sự cố.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh...

- Thường xuyên kiểm tra, bảo trì các thiết bị sản xuất, hệ thống không chế ô nhiễm môi trường, ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

- Tổ chức giám sát chất thải đạt các quy chuẩn môi trường từ 1-2 lần/năm.

CHƯƠNG VII TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Tổ chức thực hiện:

1. Các cơ quan có trách nhiệm theo quy định cần tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký quyết định phê duyệt.

2. Căn cứ vào đề án quy hoạch chung xây dựng và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch này được phê duyệt, các cơ quan có trách nhiệm theo quy định cần thực hiện:

- Quản lý mốc giới theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định (đối với các đồ án quy hoạch chi tiết của các dự án đầu tư xây dựng công trình).

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, nhà, đất hiện trạng của các tổ chức, cá nhân tại các khu chức năng theo quy hoạch trong phạm vi đồ án được quản lý theo các quy định và chính sách hiện hành (về nhà, đất; đầu tư xây dựng – đối với các đồ án quy hoạch chi tiết phục vụ cho công tác quản lý).

4. UBND xã Bình An có trách nhiệm phối hợp Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Thủ thừa và các cơ quan, đơn vị có liên quan để tổ chức triển khai thực hiện Quy định quản lý này. Trong trường hợp đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Thủ thừa, tỉnh Long An được điều chỉnh (cục bộ hoặc tổng thể) thì Quy định quản lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp.

5. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh, giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị làm đầu nối, tổng hợp ý kiến đề xuất của các cơ quan, tổ chức, các nhân để giải quyết kịp thời, trường hợp nếu vượt thẩm quyền thì tham mưu đề xuất UBND huyện Thủ thừa để được xem xét, giải quyết./.