

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy định quản lý Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ tướng 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về 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 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng quy định về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về 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 Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD – quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

*Căn cứ Quyết định số 3544/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa;*

*Xét Tờ trình số 542/TTr-KTHT&ĐT ngày 27/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện về việc phê duyệt Quyết định ban hành quy định quản lý đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy định quản lý đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long xã Tân Long, huyện Thủ Thừa (*Kèm theo quy định chi tiết*).

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

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Chủ tịch UBND xã Tân Long và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- UBND huyện (CT, các PCT);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**Q. CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Quân**

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**  
**KHU DÂN CƯ TÂN LONG XÃ TÂN LONG, HUYỆN THỦ THỪA**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025*  
*của UBND huyện Thủ Thừa)*

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình, nhà ở tại Khu dân cư Tân Long, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt tại Quyết định số 3544/QĐ-UBND ngày 26/6/2025.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

- Cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong khu quy hoạch đều phải thực hiện theo đúng quy định này.
- Ngoài những quy định nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng công trình, nhà ở trong Khu dân cư Tân Long, xã Tân Long còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

- Mặt chính nhà ở được hiểu là mặt của lô đất tiếp giáp trực tiếp với trục đường.
- Mặt bên nhà ở được hiểu là mặt của lô đất không tiếp giáp trực tiếp với trục đường.
- “Mật độ xây dựng” quy định được hiểu là mật độ xây dựng thuần.

**Điều 4. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch**

- Khu vực lập quy hoạch Khu dân cư Tân Long thuộc xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An, có giới hạn tứ cận cụ thể như sau:
  - + Phía Bắc giáp : Kênh 12 và đất trồng lúa.
  - + Phía Nam giáp : Quốc lộ N2
  - + Phía Đông giáp : Kênh 12
  - + Phía Tây giáp : Đất trồng lúa
- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch là 210.001,1 m<sup>2</sup> (21ha) căn cứ theo bản đồ QHC xã Tân Long
- Quy mô dân số: khoảng 3.468 người.

**Điều 5. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong điểm dân cư nông thôn; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình**

**1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch**

Bảng cơ cấu sử dụng đất theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Long đã được duyệt

**BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	SỐ LÔ/CĂN (Căn)	DÂN SỐ (Người)
<b>A</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG</b>	<b>208.259,73</b>	<b>99,17</b>		
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>91.028,99</b>	<b>43,34</b>	<b>867</b>	<b>3.468</b>
1.1	Đất ở xây dựng mới mới	89.172,99	42,46	847	
a	Đất nhà ở liền kề	10.958,62	5,22	115	
b	Đất nhà ở liền kề thương mại	41.810,48	19,91	344	
c	Đất ở chung cư hỗn hợp	8.002,27	3,81	252	
	Thương mại - dịch vụ			0	
	Căn hộ			252	
d	Đất nhà ở liền kề vườn	28.401,62	13,52	136	
1.2	Đất nhà ở tái định cư	1.856,00	0,88	20	
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>3.512,00</b>	<b>1,67</b>		
	Đất trường mầm non	2.504,00	1,19		
	Y tế	1.008,00	0,48		
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>15.951,85</b>	<b>7,60</b>		
<b>4</b>	<b>Đất xây dựng các chức năng khác</b>	<b>16.552,09</b>	<b>7,88</b>		
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>81.214,80</b>	<b>38,68</b>		
5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1.265,70	0,60		
5.2	Đất giao thông	79.949,10	38,08		
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>1.741,37</b>	<b>0,83</b>		
<b>1</b>	<b>Đất cây xanh cách ly</b>	<b>1.741,37</b>	<b>0,83</b>		
	<b>TỔNG</b>	<b>210.001,10</b>	<b>100,00</b>	<b>867</b>	<b>3.468</b>

2. *Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; Chiều cao, cốt sàn, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình*

- Khuyến khích các hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản cho các hình thức nhóm nhà ở (nhà ở liền kề, nhà ở liền kề thương mại, nhà ở tái định cư và nhà ở liền kề vườn, chung cư hỗn hợp) với màu sắc nhẹ nhàng, vật liệu thân thiện với môi trường, hình thức kiến trúc mặt đứng của công trình cần hài hòa nhằm tạo sự thống nhất cho khu vực quy hoạch mới, tạo nên bộ mặt khang trang cho khu dân cư.

- Nhà ở xây dựng mới được quy định đồng bộ về tầng cao công trình.

- + Nhà ở chung cư hỗn hợp có tầng cao : 05 tầng
- + Nhà ở liền kề có tầng cao : 04 tầng
- + Nhà ở liền kề thương mại có tầng cao : 04 tầng
- + Nhà ở tái định cư có tầng cao : 04 tầng
- + Nhà ở liền kề vườn có tầng cao : 03 tầng

2.1. *Công trình nhà ở liền kề:*

- Quy mô diện tích: 10.958,62 m<sup>2</sup>
- Diện tích lô: 5x18m, 5x20m

- Mật độ xây dựng: 85% (Mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD).

- Hệ số sử dụng đất: 3,4 lần.

- Tầng cao: 4 tầng.

- Cốt xây dựng:

+ Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

+ Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (Tính từ cốt xây dựng).

+ Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.

+ Chiều cao xây dựng: 16 m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh rườm rà. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa các căn nhà liền kề; Sử dụng các gam màu, vật liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực; Khuyến khích sử dụng mái dốc hoặc mái bằng, kết hợp mái che nắng.

- Hàng rào công trình: Chiều cao hàng rào tối đa 2m, bao gồm phần thoáng phía trên (lưới hoặc nan thoáng); Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững như gạch, bê tông, kim loại kết hợp với kính hoặc gỗ; Màu sắc hài hòa với tổng thể công trình và không gian xung quanh.

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng gạch không nung, sơn chống thấm, ốp đá hoặc gạch trang trí, cửa nhôm kính hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ưu tiên áp dụng công nghệ xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

## 2.2. Công trình nhà ở liền kề thương mại:

- Quy mô diện tích: 41.810,48 m<sup>2</sup>

- Diện tích lô: 6x18m, 6x20m

- Mật độ xây dựng: 75% (mật độ xây dựng tối đa cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD).

- Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần.

- Tầng cao: 4 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng: 0m khi giáp đường 26m và 2m khi giáp các đường còn lại

- Cốt xây dựng:

+ Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

+ Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (Tính từ cốt xây dựng).

+ Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.

- Chiều cao xây dựng: 16 m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh rườm rà. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa các căn nhà liền kề; Sử dụng các gam màu, vật

liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực; Khuyến khích sử dụng mái dốc hoặc mái bằng, kết hợp mái che nắng.

- Hàng rào công trình: Chiều cao hàng rào tối đa 2m, bao gồm phần thoáng phía trên (lưới hoặc nan thoáng); Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững như gạch, bê tông, kim loại kết hợp với kính hoặc gỗ; Màu sắc hài hòa với tổng thể công trình và không gian xung quanh.

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng gạch không nung, sơn chống thấm, ốp đá hoặc gạch trang trí, cửa nhôm kính hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ưu tiên áp dụng công nghệ xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

### 2.3. Công trình nhà ở liền kề vườn:

- Quy mô diện tích: 28.401,62 m<sup>2</sup>

- Diện tích lô: 10x20m

- Mật độ xây dựng: 70% (mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD).

- Hệ số sử dụng đất: 2,1 lần.

- Tầng cao: 3 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng: 2m

- Cốt xây dựng:

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- + Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (Tính từ cốt xây dựng).

- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.

- Chiều cao xây dựng: 12 m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh rườm rà. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa các căn nhà liền kề; Sử dụng các gam màu, vật liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực; Khuyến khích sử dụng mái dốc hoặc mái bằng, kết hợp mái che nắng.

- Hàng rào công trình: Chiều cao hàng rào tối đa 2m, bao gồm phần thoáng phía trên (lưới hoặc nan thoáng); Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững như gạch, bê tông, kim loại kết hợp với kính hoặc gỗ; Màu sắc hài hòa với tổng thể công trình và không gian xung quanh.

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng gạch không nung, sơn chống thấm, ốp đá hoặc gạch trang trí, cửa nhôm kính hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ưu tiên áp dụng công nghệ xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

### 2.4. Công trình nhà ở tái định cư:

- Quy mô diện tích: 1.856,00 m<sup>2</sup>

- Diện tích lô: 5x18m

- Mật độ xây dựng: 85 % (mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD).

- Tầng cao: 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 3,4 lần.

- Cốt xây dựng:

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (Tính từ cốt xây dựng).

+ Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.

- Chiều cao công trình: 20 m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh rườm rà. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa các căn nhà liền kề; Sử dụng các gam màu, vật liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực; Khuyến khích sử dụng mái dốc hoặc mái bằng, kết hợp mái che nắng.

- Hàng rào công trình: Chiều cao hàng rào tối đa 2m, bao gồm phần thoáng phía trên (lưới hoặc nan thoáng); Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững như gạch, bê tông, kim loại kết hợp với kính hoặc gỗ; Màu sắc hài hòa với tổng thể công trình và không gian xung quanh.

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng gạch không nung, sơn chống thấm, ốp đá hoặc gạch trang trí, cửa nhôm kính hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ưu tiên áp dụng công nghệ xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

### 2.5. Chung cư hỗn hợp

- Quy mô diện tích: 8.002,27 m<sup>2</sup>

- Mật độ xây dựng: 45% (mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD).

- Hệ số sử dụng đất: 2,25 lần.

- Tầng cao: 5 tầng.

- Cốt xây dựng:

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (Tính từ cốt xây dựng).

+ Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.

- Chiều cao xây dựng: 22 m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).

- Hình thức kiến trúc: tầng 1-2 bố trí thương mại dịch vụ, tầng 3-5 bố trí căn hộ ở với hình thức kiến trúc hiện đại. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa thương mại dịch vụ và căn hộ; Sử dụng các gam màu, vật liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực;

### 2.6. Công trình giáo dục (Trường mầm non):

- Quy mô diện tích: 2.504,00 m<sup>2</sup>.
- Tầng cao: 3 tầng.
- Mật độ xây dựng: 40 % (Mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
- Tầng cao: 3 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: 3m
- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Chiều cao xây dựng: khoảng 12m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Tối thiểu 30% diện tích khu đất xây dựng trường học phải được trồng cây xanh (cây bóng mát, cây cảnh, thảm cỏ...). Diện tích cây xanh nên được bố trí tập trung ở sân chơi, sân tập và dọc các trục giao thông nội bộ.
- Hình thức kiến trúc: Thiết kế ưu tiên an toàn, phù hợp với trẻ em lứa tuổi mầm non; Kiến trúc phù hợp với không gian tổng thể, có sự kết hợp hài hòa giữa công trình xây dựng và cảnh quan xanh; Sử dụng các gam màu tươi sáng, thiết kế các chi tiết mềm mại và đa dạng để kích thích sự sáng tạo; Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình là 30% căn cứ theo bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD.
- Hàng rào công trình: Hàng rào không cao quá 2m, thiết kế thoáng và an toàn cho trẻ em. Cổng chính phải có bảo vệ và hệ thống kiểm soát ra vào.
- Vật liệu xây dựng công trình: Sử dụng vật liệu an toàn, không độc hại, chống trơn trượt cho sàn và tường; Sơn màu tươi sáng, dễ vệ sinh và bền màu; Sử dụng năng lượng mặt trời hoặc các giải pháp xanh trong vận hành.

### 2.7. Công trình y tế:

- Quy mô diện tích: 1.008,00 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: 40 % (Mật độ xây dựng cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD).
- Tầng cao: 3 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng: 3m
- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Tối thiểu 40% diện tích khu đất phải là cây xanh và mặt nước. Cây xanh nên có vai trò che chắn, giảm bụi, tiếng ồn và tạo cảnh quan điều hòa vi khí hậu.
- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao công trình: 15m (tính từ cao độ mặt đất công trình tính theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc)).

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế hiện đại, tạo cảm giác tin cậy và thân thiện; Ưu tiên sử dụng kính cường lực, tấm nhôm hoặc gạch ốp chất lượng cao cho phần mặt đứng. Thiết kế các lối đi riêng biệt cho xe cứu thương, người đi bộ, và các phương tiện khác; Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình là 30% căn cứ theo bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD.

- Hàng rào công trình: Thiết kế hàng rào thoáng, chiều cao không quá 2m, đảm bảo an ninh và mỹ quan.

- Vật liệu xây dựng công trình: Ưu tiên các vật liệu có khả năng kháng khuẩn, dễ vệ sinh, như gạch men, nhôm, kính. Hệ thống sơn và ốp tường đảm bảo tiêu chuẩn an toàn y tế.

#### 2.8. Công trình thương mại:

- Quy mô diện tích: 16.552,09 m<sup>2</sup>.

- Tầng cao: 3 tầng.

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Tối thiểu 20-25% diện tích khu đất nên dành cho cây xanh và thảm cỏ. Các không gian cây xanh nên được bố trí xen kẽ, tạo thành khuôn viên nghỉ ngơi.

- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: khoảng 15m (so với cao độ đặt công trình).

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình phải mang phong cách hiện đại, thu hút và tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ; Tích hợp các yếu tố kiến trúc xanh, tối ưu hóa ánh sáng tự nhiên và thông gió;

- Vật liệu xây dựng công trình: Sử dụng các vật liệu và thiết kế phù hợp với công năng thương mại, đảm bảo tính tiện nghi và thẩm mỹ; Tường và sàn khuyến khích sử dụng gạch men cao cấp, đá tự nhiên, hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ngoại thất ốp kính cường lực, kính phản quang để giảm nhiệt và tăng tính thẩm mỹ.

#### 2.9. Công trình hạ tầng kỹ thuật khác:

- Quy mô diện tích: 1.265,70 m<sup>2</sup>.

- Tầng cao: 1 tầng.

- Mật độ xây dựng: 40 %.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Không quy định tỷ lệ cụ thể cứng (theo %), nhưng phải đảm bảo cây xanh chiếm phần lớn diện tích không xây dựng trong khuôn viên có tác dụng che chắn, giảm bụi, giảm tiếng ồn đồng thời tạo mỹ quan.

- Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.

- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: khoảng 5m (so với cao độ đặt công trình).
- Hình thức kiến trúc: Thiết kế hiện đại, đơn giản, tránh tạo cảm giác nặng nề, đảm bảo hài hòa với môi trường xung quanh. Trồng cây xanh quanh khu vực trạm để giảm tiếng ồn, hạn chế mùi và cải thiện cảnh quan.
- Vật liệu xây dựng công trình: Tường bê tông chịu lực, gạch chống thấm; Sàn sử dụng vật liệu chống trơn trượt, chịu được hóa chất;

#### 2.10. Đối với các lô đất cây xanh:

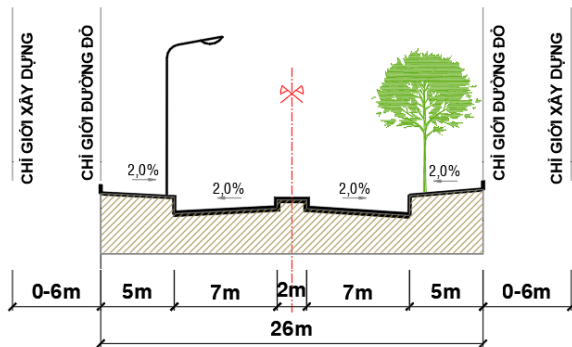
- Tầng cao: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng: 5 %.
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.
- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Chiều cao xây dựng: khoảng 5m (so với cao độ đặt công trình).

### **Điều 6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ xóm; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật**

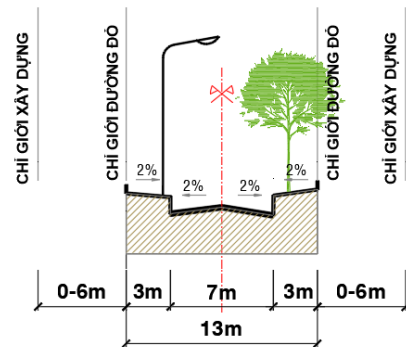
- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.
- Tuân thủ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam về quy hoạch mạng lưới giao thông trong đô thị. Thống nhất tuân thủ lộ giới và khoảng lùi xây dựng đối với tuyến đường đối ngoại tiếp cận khu đất.
- Đảm bảo khả năng tiếp cận từ hệ thống giao chính vào giao thông nội bộ của khu vực được thuận lợi, không gây ùn tắc, đảm bảo an toàn giao thông.
- Đáp ứng đầy đủ nhu cầu về bãi đỗ xe và các công trình phụ trợ khác trong hệ thống giao thông.
- Mạng lưới đường giao thông phải được phân cấp rõ ràng, tạo thành mạng lưới hoàn chỉnh, hợp lý, phù hợp với tính chất của khu quy hoạch và đảm bảo kết nối tốt với các khu vực lân cận.
- Các tuyến đường cong được thiết kế với bán kính cong và tầm nhìn thích hợp, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.
- Vĩa hè phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, tiện lợi cho người khuyết tật sử dụng và đủ chiều rộng để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo mỹ quan đô thị.
- Chiều cao bó vỉa đối với đường nội bộ  $h = 15\text{cm}$ .
- Tại các ngã giao nhau, bán kính bó vỉa được thiết kế  $R \geq 8\text{m}$  và các cạnh vát lấy  $\geq 5\text{m}$  để đảm bảo tầm nhìn tại nút giao nhau.
- Vĩa hè làm bằng bê tông xi măng hoặc lát gạch con sêu có màu sắc và đặc điểm đặc trưng cho từng tuyến phố. Độ dốc ngang vỉa hè  $i_h = 2\%$  hướng ra phía lòng đường.
- Kết cấu mặt đường sử dụng bê tông nhựa nóng, độ dốc ngang  $i = 2\%$ .
- Độ dốc dọc đường  $i_{\text{min}} = 3\%$ , tuy nhiên khi độ dốc dọc  $< 3\%$  phải thiết kế hệ thống rãnh rãnh cửa để đảm bảo thoát nước cho mặt đường.

- Các tuyến đường cấp nội bộ, kết nối giữa đơn vị ở với các tuyến đường xung quanh có lộ giới từ 13-26m. Tại các nơi giao nhau bán kính cong được thiết kế  $R \geq 8m$ . Xe thiết kế là xe con 4 chỗ, đảm bảo về tầm nhìn và vận tốc cho xe chạy an toàn.

- Mặt cắt giao thông các tuyến đường nội bộ như sau:



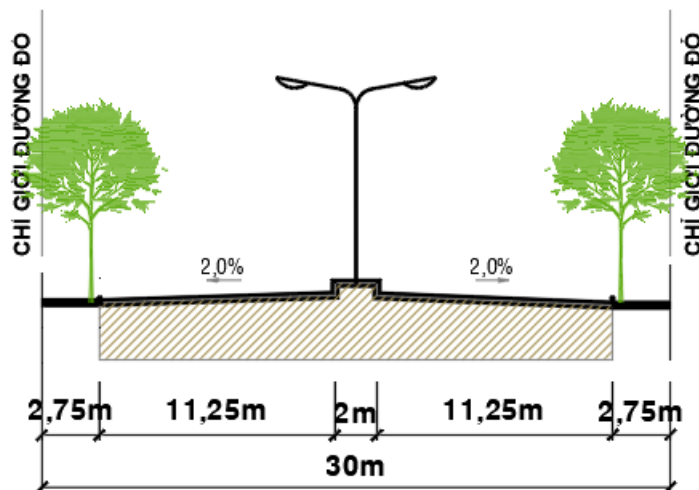
**MẶT CẮT 1-1**



**MẶT CẮT 2-2**

- Tuyến đường giao thông đối ngoại, kết nối giữa khu quy hoạch với các khu vực khác của huyện có lộ giới 30m.

- Mặt cắt giao thông tuyến đường đối ngoại như sau:



**MẶT CẮT 3-3**

**Điều 7. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường**

*1. Yêu cầu bảo vệ môi trường*

- Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường, thực hiện các yêu cầu theo Luật Bảo vệ Môi trường 2020 và các nghị định, thông tư hướng dẫn và phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường các cấp.

- Quản lý chặt chẽ việc khai thác, sử dụng tài nguyên nước, đất, và không khí.

- Đảm bảo hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thải ra ngoài.

## 2. Biện pháp bảo vệ môi trường

- Chất thải rắn khuyến khích phân loại tại nguồn và được đựng trong các túi hoặc thùng theo đúng quy định.
- Bố trí các thùng chứa rác ở các sân, hè trong khuôn viên các công trình công cộng trong khu dân cư. Thùng rác sẽ được công nhân vệ sinh thu gom hằng ngày, giữ gìn không gian công cộng sạch đẹp.
- Thu gom bùn thải từ hệ thống cống rãnh trong khu dân cư.
- Trồng các dải cây xanh để ngăn cản bụi và điều hoà môi trường không khí.
- Phân tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt đầy đủ hệ thống biển báo để các phương tiện cơ giới lưu thông theo đúng tuyến nhằm giảm tiếng ồn, giảm thời gian lưu trên đường và giảm lượng khí thải từ các phương tiện lưu thông.
- Định kỳ vệ sinh quét dọn thu gom chất thải rắn trên mặt đường và tưới nước giảm bụi vào buổi trưa trời nắng nóng.
- Tiếng ồn phát sinh trong khu dân cư chủ yếu từ các hoạt động sinh hoạt hàng ngày của người dân. Nguồn phát sinh lớn nhất là từ các tuyến đường giao thông trong khu vực. Do đó để giảm tác động của tiếng ồn, chấn động trong giao thông cần phát huy vai trò của dải cây xanh cách ly, trong các dải cây bụi trên các giải phân cách của đường giao thông, trồng cây xanh bóng mát trên hai bên vỉa hè của các đường giao thông trong khu vực. Kết hợp với các vật liệu xây dựng công trình cách âm, chống tiếng ồn cho công trình trong khu quy hoạch.
- Phân luồng từng loại nước thải riêng biệt để có hướng xử lý phù hợp. Tỷ lệ thu gom xử lý nước thải phải đạt tỷ lệ 80% lượng nước thải sinh hoạt phát sinh.
- Nước mưa trên các khu vực sân trống sẽ chảy vào các giếng thu nước mưa, từ đó cùng với nước mưa trên mái chúng được dẫn đến cống thoát nước chung.
- Nước thải từ nhà vệ sinh trong khu vực nhà ở dân cư (hồ tiêu, hố tiêu) có nồng độ các chất gây ô nhiễm, vi sinh vật gây bệnh cao, nước thải này sẽ được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn. Nước thải tại các công trình công cộng phải được xử lý cục bộ tại công trình trước khi thải ra mạng thoát nước thải chung của thành phố về Trạm xử lý tập trung.
- Nước thải được thu gom theo đường cống thoát nước riêng, dẫn về trạm xử lý của khu vực. Tại trạm xử lý, hệ thống xử lý nước thải đảm bảo: hệ thống sử dụng các thiết bị mới, có nguồn gốc, xuất xứ rõ ràng. Đồng thời sẽ trang bị các bơm dự phòng để khi xảy ra sự cố như máy bơm hư, cháy thì cái kia hoạt động đảm bảo quá trình xử lý liên tục cho hệ thống. Việc bảo trì, kiểm tra luôn được thực hiện định kỳ bởi các đơn vị có đủ năng lực, trình độ.
- Nhân viên vận hành hệ thống xử lý nước thải phải được đào tạo bài bản, đảm bảo các quá trình xử lý được thực hiện một cách liên tục và hiệu quả.
- Tỷ lệ nước thải được xử lý phải đảm bảo 100% tỷ lệ nước thải phát sinh trong khu vực, nước thải trước khi xả vào nguồn tiếp nhận phải đạt tiêu chuẩn yêu cầu loại A (QCVN 14:2008/BTNMT).
- Phát triển giao thông đô thị để tạo ra một hệ thống giao thông thông suốt, an toàn và thuận lợi.
- Thực hiện các tiêu chuẩn môi trường đối với động cơ ô tô, xe máy, khuyến khích sử dụng các nguồn năng lượng ít độc hại.

- Kết hợp với các giải pháp kiến trúc công trình, trồng dải cây xanh trước công trình để ngăn cản khói bụi, và hạn chế tiếng ồn.
- Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm, bảo vệ môi trường không khí. Đảm bảo chất lượng không khí trong khu vực đạt yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 05:2009/BTNMT.
- Quy hoạch sử dụng đất đô thị và quy hoạch xây dựng phố phường hợp lý, có xem xét đến yêu cầu chống tiếng ồn như xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, cửa hàng ở phía mặt đường để chắn bớt tiếng ồn cho các công trình cần được yên tĩnh được bố trí bên trong.
- Dành quỹ đất bố trí dải cây xanh hai bên đường sẽ có tác dụng vừa giảm ồn, vừa giảm ô nhiễm không khí.
- Quy hoạch khu dân cư, dịch vụ thương mại đảm bảo độ ồn cho phép theo yêu cầu của QCVN26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.
- Quy hoạch tổ chức các điểm thu gom, tại vị trí thu gom rác chứa trong các thùng kín, đảm bảo vệ sinh môi trường trong quá trình trung chuyển rác về bãi xử lý chất thải rắn tập trung.
- Khuyến khích, vận động phân loại rác tại nguồn, tăng cường khả năng tái xử chế chất thải rắn.
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn 100% lượng chất thải rắn phát sinh trong khu.

### **Điều 8. Cấp điện, nước, thông tin liên lạc**

- Được đấu nối với hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc đã được lắp đặt ngầm dọc theo vỉa hè phía trước tại vị trí được phép đấu nối.
- Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở liên hệ với các đơn vị cung cấp dịch vụ để lắp đặt và sử dụng.

### **Điều 9. Thoát nước**

#### *1. Nước mưa*

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải.
- Mạng lưới thoát nước mưa được đặt dọc theo các trục đường giao thông. Thu nước mặt đường và nước mưa từ các lô đất dẫn ra các cửa xả của kênh, mương thủy lợi và các sông là những trục thoát nước chính.
- Trên các tuyến công, bố trí các hố ga thu nước xây gạch hoặc BTCT thu nước mặt đường.
- Độ sâu chôn cống: khi đặt cống cần tạo độ dốc thủy lực lớn hơn độ dốc tối thiểu  $I_{min}=1/D$  để đảm bảo tiêu thoát nước.

#### *2. Nước thải sinh hoạt*

- Thiết kế mạng lưới thoát nước thải riêng, trên vỉa hè sát lô xây dựng công trình, đảm bảo nước thải từ công trình đấu nối thuận lợi và nhanh chóng ra mạng lưới thoát nước ngoài công trình.
- Phải xây dựng hệ thống hố ga thu nước, không để nước thải thoát trực tiếp từ công trình, nhà ở ra ngoài. Nước thải từ nhà vệ sinh phải qua hầm tự hoại trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chung.

### **Điều 10. Quản lý chất thải rắn**

- Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở liên hệ với các đơn vị thu gom rác để được thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.
- Rác thải được khuyến khích phân loại theo tính chất vô cơ, hữu cơ, theo tính chất có thể tái chế hoặc dễ phân hủy để thu gom và xử lý.

### **Điều 11. Các quy định chung khác**

- Nhà xây dựng tại các góc đường phải vạt góc phù hợp với quy hoạch.
- Không được sử dụng ban công, lôgia để xây dựng thành buồng, phòng.
- Vệt dất xe ra vào nhà phố phải sử dụng kết cấu di động (áp dụng cho trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ).
- Cao độ các tầng, cao độ nền nhà, trong từng khu phải bằng nhau; cao độ lan can phía ngoài ban công phải bằng nhau.
- Cốt vỉa hè:  $\pm 0,00\text{m}$  được lấy theo cọc mốc chuẩn cho từng khu vực, từng trục đường do chủ đầu tư hạ tầng cắm.
- Các bộ phận nhà sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng: Bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, mái đua, ô văng, cánh cửa, mái đón, móng nhà.
- Cửa rào, cổng rào phải mở hướng phía trong nhà. Hàng rào xây dựng phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định, chiều cao của hàng rào là 2,5m (so với cốt vỉa hè) chân rào xây gạch cao  $\leq 1\text{m}$ , trên thoáng.
- Phía trước công trình phải thông thoáng, không xây dựng che chắn vi phạm lộ giới (không xây dựng lấn chiếm vỉa hè).
- Phải có giải pháp kiến trúc che chắn các vị trí lắp đặt thiết bị điều hòa nhiệt độ để không làm ảnh hưởng mỹ quan khu vực.
- Màu sắc nhạt, hài hoà kiến trúc toàn khu quy hoạch, tạo mỹ quan chung cho khu vực.
- Móng, tường ngăn giữa các lô nhà liền kề (tối đa là 5 lô) chủ đầu tư tự thoả thuận việc xây dựng chung hay riêng.
- Móng nhà được thiết kế là móng cọc ép bê tông cốt thép. Đối với nhà có tầng cao 1 tầng (trệt) có thể thiết kế móng được gia cố nền bằng cừ tràm.
- Phần kiến trúc, nội thất bên trong nhà chủ đầu tư có thể thay đổi phù hợp với nhu cầu sử dụng.

### **Điều 12. Tổ chức thực hiện**

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện là cơ quan giúp UBND huyện trong việc quản lý quy hoạch, xây dựng tại Khu dân cư phục vụ dự án Khu dân cư Tân Long này.
- UBND xã Tân Long, phòng Tài nguyên và Môi trường và các ngành có liên quan thực hiện quản lý theo chức năng nhiệm vụ được giao.
- Những điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi khác với quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép./.