

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2.000**  
**KHU DÂN CƯ BIỆT THỰ NHÀ VƯỜN AN THẠNH**  
**XÃ AN THẠNH, HUYỆN BẾN LÚC, TỈNH LONG AN**

(Ban hành theo Quyết định số: 4209/QĐ-UBND ngày 02 tháng 05 năm 2024  
của UBND tỉnh Long An)

**Chương I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

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

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý kiến trúc và xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư biệt thự nhà vườn An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Ngoài những quy định nêu trong bản quy định này, việc quản lý kiến trúc và xây dựng tại Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư biệt thự nhà vườn An Thạnh, tại xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định quản lý phải được UBND tỉnh Long An chấp thuận.

- UBND tỉnh Long An giao Sở Xây dựng, UBND huyện Bến Lức quản lý kiến trúc và xây dựng Khu dân cư biệt thự nhà vườn An Thạnh, tại xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, phối hợp với các Sở, ngành chức năng để hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của pháp luật.

**Điều 2. Những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc trong phạm vi khu vực quy hoạch**

1. Tất cả việc xây dựng các công trình và nhà ở riêng lẻ trong khu vực phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo đảm hoạt động chức năng hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

2. Các công trình và dự án phát triển nhà ở phải xem xét kỹ trên cơ sở đảm bảo đồng bộ giữa quy mô dân số và phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và bảo vệ môi trường, cảnh quan.

3. Khuyến khích các dự án phát triển đô thị quy hoạch theo mô hình xanh - sinh thái; công trình áp dụng kiến trúc xanh và tiết kiệm năng lượng.

## Chương II

### QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

#### **Điều 3. Phạm vi, ranh giới, tính chất khu vực lập quy hoạch:**

##### **1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch**

Khu dân cư biệt thự nhà vườn An Thạnh tọa lạc trên địa bàn xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Vị trí cụ thể của Khu dân cư biệt thự nhà vườn An Thạnh như sau:

Phía Bắc giáp: Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông (Water point).

Phía Nam giáp: Sông Vàm cỏ Đông.

Phía Tây giáp: Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông (Water point).

Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu và đường tỉnh 830.

Tổng diện tích khu đất: 555.766 m<sup>2</sup>.

Vị trí của Khu dân cư biệt thự nhà vườn An Thạnh rất thuận lợi để liên hệ với các khu vực xung quanh, đặc biệt là với Thị Trấn Bến Lức và TP. Hồ Chí Minh. Nằm trong khu vực có tiềm năng phát triển rất lớn với quỹ đất dồi dào, giao thông thuận tiện, tiếp giáp với đại đô thị TP. Hồ Chí Minh, Khu dân cư biệt thự nhà vườn An Thạnh sẽ cung cấp quỹ đất ở cho các dự án lớn sắp hình thành tại Bến Lức.

Phạm vi nghiên cứu: là phần diện tích thuộc đất dự án và khu vực xung quanh.

##### **2. Tính chất khu vực quy hoạch**

- Là Khu dân cư xây mới mật độ thấp tại cửa ngõ Long An – TP. Hồ Chí Minh nhằm thu hút dân cư, thị trường dịch vụ, thương mại trong Đồng bằng sông Cửu Long với vùng TP. Hồ Chí Minh.

- Tính chất phát triển: Phát triển theo mô hình đô thị xanh, đô thị ven sông có mật độ xây dựng thấp.

- Tính chất đô thị: Đô thị Bến Lức được định hướng quy hoạch là đô thị loại III vào năm 2030, do đó, tính chất đô thị dự án được định hướng xây dựng theo đô thị loại III.

##### **3. Quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch**

<b>Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất</b>				
<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>m2/người</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>307.867,50</b>	<b>55,40</b>	<b>53,08</b>
a	Đất nhóm nhà ở	281.900,85		
b	Đất nhóm ở tái định cư	25.966,65		
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>36.688,66</b>	<b>6,60</b>	<b>6,33</b>
a	Đất dịch vụ- thương mại	14.149,78	2,55	
b	Đất Giáo dục đơn vị ở	10.462,96	1,88	
	<i>Đất trường mầm non</i>	<i>3.486,06</i>		

	<i>Đất trường tiểu học</i>	3.783,10		
	<i>Đất trường trung học cơ sở</i>	3.193,80		
c	Đất y tế	1.174,34	0,21	
d	Đất Văn hóa- TĐTT	10.901,58	1,96	
	<i>Đất trung tâm Văn hóa - Thể thao</i>	5.000,01		
	<i>Đất sân chơi</i>	2.950,67		
	<i>Đất sân luyện tập</i>	2.950,90		
<b>3</b>	<b>Đất CXCv- mặt nước</b>	<b>59.085,13</b>	<b>10,63</b>	<b>10,19</b>
a	Đất cây xanh - công viên	40.387,82		
b	Đất mặt nước kênh rạch	18.697,31		
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>129.096,55</b>	<b>23,23</b>	
a	Đất đường giao thông	116.346,62		
b	Đất bãi đỗ xe tập trung	12.749,93		
	<i>Đất bãi xe mặt đất</i>	10.165,32		
	<i>Đất bãi xe 2 tầng</i>	2.584,61		
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>783,45</b>	<b>0,14</b>	
a	Trạm XLNT - Trạm điện	765,45		
b	Trạm BTS	18,00		
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh cách ly</b>	<b>22.244,71</b>		
a	Đất cây xanh cách ly bảo vệ sông VCD	20.630,96		
b	Đất cây xanh cách ly hạ tầng	1.613,75		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>555.766,00</b>	<b>100,00</b>	<b>95,82</b>

**Điều 4. Quy định vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố:**

### **1. Các quy định về khu chức năng công cộng**

#### **1.1. Các quy định về khu đất giáo dục**

##### **a. Vị trí, ranh giới, quy mô.**

Dự án bố trí 2 quỹ đất giáo dục. Quỹ đất giáo dục thứ nhất có vị trí trung tâm của dự án, tiếp giáp tuyến đường D4A; tại quỹ đất giáo dục này dự kiến bố trí đất xây dựng 3 công trình trường học: Mầm non, tiểu học, trung học cơ sở. Quỹ đất giáo dục thứ 2 có vị trí phía Đông Bắc tiếp giáp đường An Thạnh – Gò Xoài, quỹ đất giáo dục này dự kiến bố trí đất xây dựng trường mầm non, tiểu học. Tổng quỹ đất giáo dục trong dự án là khoảng 10.462,96 m<sup>2</sup>.

##### **b. Tính chất**

Khu chức năng giáo dục nhằm đảm bảo nhu cầu cho người dân trong khu vực dự án và khu vực lân cận. Với quy mô tương đương đơn vị ở, các công trình trong khu đất này sẽ xây dựng trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở.

##### **c. Các chỉ tiêu kỹ thuật**

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng: Tối thiểu 2 tầng – tối đa 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối thiểu 0,8 – tối đa 1,2.
- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 30%.
- Khoảng lùi công trình:  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.
- Cote xây dựng:  $\geq 3.0\text{ m}$ .

## **1.2. Các quy định về khu đất y tế**

### ***a. Vị trí, ranh giới, quy mô.***

Quỹ đất y tế có vị trí phía Tây Bắc dự án, tổng diện tích khu đất y tế là 1.174,34 m<sup>2</sup>.

Công trình y tế sẽ là nơi chăm sóc sức khỏe cho người dân trong dự án cũng như thực hiện các chức năng chích ngừa, sơ cứu đối với các bệnh nặng trước khi điều chuyển lên tuyến trên.

### ***b. Tính chất:***

Tính chất khu đất y tế là để xây dựng công trình y tế là nơi chăm sóc sức khỏe cho người dân trong dự án cũng như thực hiện các chức năng chích ngừa, sơ cứu đối với các bệnh nặng trước khi điều chuyển lên tuyến trên

***c. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu đất xây dựng công trình y tế được quy định như sau:***

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Tầng cao xây dựng: 2 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất: 0,8
- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 30%
- + Khoảng lùi công trình:  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.
- + Cote xây dựng:  $\geq 3.0\text{ m}$ .

## **1.3. Các quy định về khu văn hóa – thể dục thể thao.**

### ***a. Vị trí, ranh giới, quy mô.***

Khu văn hóa – thể dục thể thao nhằm đáp ứng nhu cầu thể thao, nâng cao sức khỏe đồng thời là nơi người dân nghỉ ngơi, thư giãn sau những giờ làm việc căng thẳng. Quy hoạch bố trí quỹ đất văn hóa – thể dục thể thao có vị trí và quy mô như sau:

- Quỹ đất văn hóa – thể dục thể thao có vị trí trung tâm của dự án, đảm bảo sự tiếp cận thuận tiện cho mọi người dân. Quỹ đất này có diện tích 10.901,58 m<sup>2</sup>.

### ***b. Tính chất:***

Tính chất khu đất y tế là để xây dựng công trình văn hóa, thể dục thể thao nhằm đáp ứng nhu cầu thể thao, nâng cao sức khỏe đồng thời là nơi người dân nghỉ ngơi, thư giãn sau những giờ làm việc căng thẳng.

***c. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu đất văn hóa – thể dục thể thao được quy định như sau:***

- + Mật độ xây dựng tối đa: 15%.
- + Tầng cao xây dựng: 2 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất: 0,3
- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 30%
- + Khoảng lùi công trình:  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.
- + Cote xây dựng:  $\geq 3.0\text{ m}$ .

#### **1.4. Các quy định về khu dịch vụ - thương mại.**

##### ***a. Vị trí, ranh giới, quy mô.***

Vị trí các quỹ đất dịch vụ - thương mại được quy hoạch tại các khu vực chính như cổng vào dự án, sát sông Vàm Cỏ nhằm tạo được sự thuận lợi trong việc tiếp cận đồng thời tạo được điểm nhấn kiến trúc cho dự án. Tổng diện tích quỹ đất thương mại dịch vụ là 14.149,78 m<sup>2</sup> và được quy hoạch cụ thể như sau:

- Cụm 2 quỹ đất dịch vụ - thương mại phía Bắc, giáp tuyến đường An Thạnh – Gò Xoài. Cụm công trình này có vị trí ngay cổng vào chính của dự án. Tổng diện tích 2 quỹ đất thương mại – dịch vụ này là 1.998,61 m<sup>2</sup>. Có thể xây dựng các trung tâm mua sắm, siêu thị mini... trong 2 quỹ đất này. Ngoài ra, dự kiến xây dựng trung tâm điều khiển, giám sát công nghệ cao nhằm phục vụ cho xây dựng đô thị thông minh.

- Khu dịch vụ - thương mại phía Nam dự án: quỹ đất này dọc sông Vàm Cỏ Đông, có quy mô khá lớn được xác định mục đích xây dựng các dịch vụ như khu hồ bơi kết hợp các trung tâm Gym, spa, các dịch vụ chăm sóc sắc đẹp, các shop mua bán hàng cao cấp, khu nhà hàng cao cấp, câu lạc bộ du thuyền, Khu thương mại - dịch vụ, trung tâm hội nghị/tiệc cưới, khu nghỉ ngơi, giải trí, du lịch sinh thái phục vụ tái tạo sức khỏe... Các công trình trong quỹ đất này kết nối với bên cảng đường sông Vàm Cỏ Đông nhằm tạo nên không gian dịch vụ thương mại sang trọng cho người dân. Vị trí quỹ đất này nằm hướng mặt ra trục chính phía Tây D4 của dự án với tổng diện tích là 10.491,56 m<sup>2</sup>.

- Khu dịch vụ - thương mại phía Tây Bắc dự án: nằm trong khu tái định cư, dọc tuyến đường D1. Quỹ đất này có diện tích 1.659,48 m<sup>2</sup> có thể xây dựng thành trung tâm thương mại, khu vực chăm sóc sức khỏe...

##### ***b. Tính chất:***

Khu đất dịch vụ - thương mại đáp ứng nhu cầu mua sắm, phục vụ chăm sóc sức khỏe, vui chơi, nghỉ ngơi, thư giãn chung cho dự án và các khu vực xung quanh. Khu dịch vụ - thương mại sẽ có các loại hình như: siêu thị, khu mua sắm, các cửa

hàng tiện lợi, các khu vui chơi, nghỉ ngơi, các khu thể thao, phòng tập Gym, spa, các khu làm đẹp, nhà hàng, café, hội nghị, du lịch sinh thái ngăn ngày phục vụ tái tạo sức khỏe...

***c. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của quỹ đất thương mại – dịch vụ được quy định như sau:***

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Tầng cao xây dựng: tối thiểu 2 tầng; tối đa: 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất: tối thiểu 0,8; tối đa 1,2
- + Khoảng lùi công trình:  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.
- + Cote xây dựng:  $\geq 3.0\text{ m}$ .

## **2. Các quy định về khu cây xanh – công viên.**

### ***2.1. Vị trí, ranh giới***

- Quy mô dự án tương đương 1 đơn vị ở, quy hoạch đất cây xanh, công viên, mặt nước trong dự án được quy hoạch có tổng diện tích 59.085,13 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ khoảng 10,63% tổng diện tích dự án.

- Bố trí 2 công viên tập trung có quy mô diện tích lớn, vị trí công viên tập trung đảm bảo bán kính phục vụ tốt cho người dân.

- Đất mặt nước cảnh quan: dự án khơi thông rạch dọc ranh phía Tây nhằm tạo mặt nước cảnh quan, tạo kênh đào cảnh quan dọc tuyến đường trục chính.

### ***2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu đất cây xanh - công viên - mặt nước***

- Đất cây xanh, công viên – mặt nước là quỹ đất nhằm tạo các không gian trồng, các không gian cảnh quan và tạo nên các khu vực để người dân có thể hưởng thụ, nghỉ ngơi, thư giãn, tản bộ cũng như thực hiện tập thể dục ngoài trời, tạo vi khí hậu cho người dân.

- Cho phép xây dựng với mật độ 5% đối với quỹ đất cây xanh – công viên – mặt nước. Tuy nhiên, việc xây dựng các công trình trong khu đất này là các công trình tạm và phải được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Cho phép sử dụng tạm thời một phần đất cây xanh – công viên làm bãi đỗ xe, bãi xe cứu hỏa. Tuy nhiên, vấn đề này cần có sự thống nhất của các cơ quan chức năng có thẩm quyền

- Khoảng lùi xây dựng đối với khu đất là 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tầng cao tối đa: 1 tầng
- Cote xây dựng:  $\geq 2.3\text{ m}$ .

## **3. Các quy định về nhóm ở:**

### ***3.1. Vị trí, ranh giới.***

Quy hoạch phân khu thành nhiều nhóm ở, các nhóm ở được phân định bằng các tuyến đường phân khu. Theo định hướng trong quy hoạch chung Đô thị Bến Lức

đã được phê duyệt thì phần đất trong ranh dự án được xác định là đất ở mới. Do đó, loại hình nhà ở trong dự án sẽ phát triển các loại nhà ở thấp tầng và có mật độ xây dựng nhà ở thấp. Các lô đất xây dựng nhà ở trong nhóm ở được định hướng gồm các loại đất xây dựng biệt thự vườn, biệt thự, nhà liên kế và nhà liên kế phố.

Quy hoạch các nhóm nhà ở (bao gồm nhóm nhà ở tái định cư) với tổng diện tích 307.867,5 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 55,4% trong tổng diện tích quy hoạch. Định hướng phát triển các nhóm ở thương mại, liên kế phía Bắc dự án, phát triển các nhóm ở biệt thự vườn, biệt thự đơn lập, song lập phía Nam dự án.

Đất các nhóm nhà ở có tổng diện tích 281.900,85 m<sup>2</sup>.

Theo khảo sát hiện trạng và khảo sát nhu cầu tái định cư sơ bộ đối với người dân trong ranh dự án, quy hoạch 2 nhóm ở tái định cư với quy mô diện tích là 25.966,65 m<sup>2</sup> nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư cho người dân.

### 3.2. Tính chất:

Tạo các quỹ đất xây dựng nhà ở phục vụ nhu cầu cho người dân trong khu vực, nhu cầu tái định cư cũng như nhu cầu của từ thành phố Hồ Chí Minh.

### 3.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật công trình nhóm nhà ở như sau:

- Khoảng lùi trước công trình nhà ở so với chỉ giới đường đỏ: 2-3m;
- khoảng lùi sau so với ranh đất: 2m;
- Mật độ xây dựng gộp các block đất nhà phố thương mại: tối đa 80%. Các chỉ tiêu kỹ thuật cụ thể của công trình nhà phố thương mại được quy định trong quy chế quản lý xây dựng sau khi quy hoạch được phê duyệt. Mật độ xây dựng cụ thể từng lô được quy định trong bảng tổng hợp phân lô đính kèm.

- Mật độ xây dựng đối với nhóm nhà ở: tối thiểu 50%; tối đa 80%
- Quy mô xây dựng cao: 3-5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối thiểu 1,5; tối đa 4

#### *Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở trong ranh quy hoạch*

TT	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD	Tầng cao	Số dân
	nhóm ở		(%)	(tầng)	(Người)
1	NO-01	11.415,35	80	4-5	326
2	NO-02	13.529,98	80	4	420
3	NO-03	5.913,63	80	4-5	168
4	NO-04	12.220,37	65	3	280
5	NO-05	6.794	52	3	81
6	NO-06	17.458,00	50	4	184
7	NO-07	21.233,37	52	3	242
8	NO-08	26.186,95	52-65	3-4	482

9	NO-09	6.846,79	80	4-5	196
10	NO-10	26.284,06	65-80	4	518
11	NO-11	30.419,69	80	4-5	706
12	NO-12	7.156,00	65-80	4-5	154
13	NO-13	15.584,00	52	3	220
14	NO-14	9.410,71	50	4	93
15	NO-15	10.552,93	52	3	120
16	NO-16	13.247,73	65	3-4	196
17	NO-17	11.301,65	65	4	226
18	NO-18	15.584,00	52	3	220
19	NO-19	7.156,00	65-80	4-5	154
20	NO-20	9.761,89	65-80	4	190
21	NO-21	17.717,15	80	4-5	466
22	NO-22	12.093,25	52	3	158

#### **4. Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố**

- Các chỉ tiêu mật độ xây dựng, chiều cao tối đa, tối thiểu từng ô phố tuân thủ quy định trong bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đính kèm trong đồ án. Nghiêm cấm các hành vi xây dựng công trình sai khác so với các quy định này.

Quy định đối với từng khu chức năng và ô phố

TT	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD	Tầng cao (tầng)	HSSDD (lần)
	nhóm ở		(%)	(tối thiểu-tối đa)	(tối thiểu – tối đa)
<b>Đất nhóm nhà ở</b>					
1	NO-01	11.415,35	80	4-5	3,2-4
2	NO-02	13.529,98	80	4	3,2
3	NO-03	5.913,63	80	4-5	3,2-4
4	NO-04	12.220,37	65	3	1,95
5	NO-05	6.794	52	3	1,56
6	NO-06	17.458,00	50	4	2
7	NO-07	21.233,37	52	3	1,56
8	NO-08	26.186,95	52-65	3-4	1,56-2,6
9	NO-09	6.846,79	80	4-5	3,2-4
10	NO-10	26.284,06	65-80	4	2,6-3,2
11	NO-11	30.419,69	80	4-5	3,2-4
12	NO-12	7.156,00	65-80	4-5	2,6-4
13	NO-13	15.584,00	52	3	1,56
14	NO-14	9.410,71	50	4	2
15	NO-15	10.552,93	52	3	1,56



16	NO-16	13.247,73	65	3-4	1,95-2,6
17	NO-17	11.301,65	65	4	2,6
18	NO-18	15.584,00	52	3	1,56
19	NO-19	7.156,00	65-80	4-5	2,6-4
20	NO-20	9.761,89	65-80	4	2,6-4
21	NO-21	17.717,15	80	4-5	3,2-4
22	NO-22	12.093,25	52	3	1,56
<b>Đất công cộng</b>					
<b>Đất TM - DV</b>					
1	TM-01	1.014,27	40	3	1,2
2	TM-02	984,34	40	3	1,2
3	TM-03	1.659,48	40	3	1,2
4	TM-04	10.491,56	40	1-3	0,4-1,2
<b>Đất giáo dục</b>					
	GD-01	2.914,43	40	3	1,2
	GD-02	7.548,53	40	3	1,2
<b>Đất y tế</b>					
		1.174,34	40	2	0,8
<b>Đất VH-TDĐT</b>					
		10.901,58	15	1-2	0,15-0,3

**Điều 5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.**

**1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường.**

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

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng các công trình trên lô đất. Chỉ giới xây dựng công trình được xác định cụ thể đối với từng công trình, phù hợp với mặt cắt các tuyến đường tiếp giáp.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường giao thông được xác định kèm theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Lộ giới và mặt cắt các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI (m)	KÝ HIỆU MC
1	Đường D1	448	13,0	4 - 4
2	Đường D2	542	13,0	4 - 4
3	Đường D3	483	20,0	2 - 2
4	Đường D4	438	13,0	4 - 4
5	Đường D4A	202	13,0	4 - 4
6	Đường D5	314	13,0	4 - 4

7	Đường D6	448	20,0	2 - 2
8	Đường D7	411	13,0	4 - 4
9	Đường N1	598	13,0	4 - 4
10	Đường N2	850	13,0	3 - 3
11	Đường N3	136	13,0	4 - 4
12	Đường N3A	178	13,0	4 - 4
13	Đường N3B	230	13,0	4 - 4
14	Đường N4	482	13,0	4 - 4
15	Đường N5	482	13,0	4 - 4
16	Đường DN	1.487,48		
	Đoạn từ ranh phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu đến hết ranh phía Tây giáp Khu đô thị sinh thái Vàm Cỏ Đông	897,48	16-20	1 - 1
	Đoạn từ ranh phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu đến điểm đầu nối ra đường tỉnh ĐT.830	590	15-15,3	1' - 1'

- Tuyến đường đối ngoại DN: gồm 2 phân đoạn

+ Đường DN đoạn từ ranh phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu đến hết ranh phía Tây giáp Khu đô thị sinh thái Vàm Cỏ Đông (mặt cắt 1-1): lộ giới rộng từ 16 - 20m; mặt đường rộng 12m, vỉa hè hai bên tùy vị trí rộng từ 2m - 4m; chỉ giới đường đỏ phía trái giáp ranh dự án từ 6m đến 10m; chỉ giới đường đỏ phía phải giáp các lô đất xây dựng của dự án 10m; chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đường DN đoạn từ ranh phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu đến điểm đầu nối ra đường tỉnh ĐT.830 (mặt cắt 1'-1'): lộ giới rộng từ 15m - 15,3m; trong đó mặt đường rộng 12m, vỉa hè hai bên tùy từng vị trí rộng đến 3,3m; chỉ giới đường đỏ phía trái giáp ranh dự án từ 6,0m; chỉ giới đường đỏ phía phải giáp Khu đô thị sinh thái Vàm Cỏ Đông 6,0m (giới hạn bởi ranh đất dự án được xác định là đường An Thạnh – Gò Xoài).

- Đường D3, D6 (mặt cắt 2-2): lộ giới rộng 20m, trong đó mặt đường đôi rộng 5mx2, dây phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè hai bên rộng 4mx2; chỉ giới đường đỏ mỗi bên 10,00m; chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đường N2 (mặt cắt 3-3): lộ giới 16m, trong đó mặt đường đôi rộng 4mx2, vỉa hè hai bên rộng 4mx2; chỉ giới đường đỏ mỗi bên rộng 8m; chỉ giới xây dựng lùi vào mỗi bên 3 m so với chỉ giới đường đỏ.

- Các tuyến đường khác trong dự án D1, D2, D4, D4A, D5, D7, N1, N2, N3, N3A, N3B, N4, N5 (mặt cắt 4-4): lộ giới 13m, trong đó mặt đường đôi rộng 3,5mx2, vỉa hè hai bên rộng 3mx2; chỉ giới đường đỏ mỗi bên 6,50m; chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Cao độ không chế các tuyến đường tại tim đường, tối thiểu là  $H \geq +2,37\text{m}$  (hệ cao độ quốc gia).

- Các yêu cầu về kỹ thuật đối với các tuyến đường trong khu vực:

+ Bán kính cong: Bán kính cong tại các điểm giao nhau giữa các tuyến chính của khu vực là  $R \geq 15\text{m}$ , các đường nội bộ là  $R \geq 8\text{m}$ .

+ Độ dốc ngang: Các tuyến giao thông thiết kế độ dốc 2 mái với  $i = 2,0\%$ .

+ Kết cấu mặt đường, vỉa hè, bó vỉa: được thiết kế đảm bảo tải trọng cho phép của đường, kết cấu mẫu định hình vỉa hè, bó vỉa theo quy định của địa phương hoặc phù hợp cảnh quan chung của khu vực, được cụ thể hóa ở các bước triển khai tiếp theo của dự án.

## **2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn kỹ thuật:**

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

- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân thủ phương án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Đường dây, đường ống được bố trí trên hè theo thứ tự như sau: Đèn chiếu sáng, cây bóng mát, cống thoát nước mưa, đường cáp điện 22Kv, đường cáp điện 0,4 Kv, cống thoát nước thải, ống cấp nước chính, ống cấp nước dịch vụ, cáp viễn thông.

- Ở khu vực có đường ống giao nhau thì đường ống đặt theo thứ tự từ trên xuống: Thông tin, chiếu sáng, cấp nước, cáp điện, cống thoát nước mưa, cống thoát nước thải (thực tế tùy từng vị trí cụ thể xử lý cho phù hợp)

- Các đầu nối của hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế thi công các hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Khu hành lang cách ly ven sông Vàm Cỏ Đông đặc biệt cần được kiểm soát nhằm tránh xâm hại hành lang cách ly đồng thời đưa ra các biện pháp phòng chống sạt lở bờ sông. Các hoạt động gây ô nhiễm môi trường, nguồn nước sông Vàm Cỏ Đông cần được kiểm soát tốt. Đánh giá tác động môi trường trong quá trình xây dựng và hoạt động của dự án nhằm đưa ra các dự báo cũng như các biện pháp nhằm giảm thiểu, cải thiện môi trường chung.

Nghiêm cấm xây dựng các công trình kiên cố trong hành lang bảo vệ sông Vàm Cỏ Đông. Đối với khu vực hành lang cách ly ven sông, xây dựng cảnh quan theo hướng trồng cây xanh công viên kết hợp các tuyến đường dạo ven sông; Các tuyến kè dọc sông theo đường bờ đất tự nhiên, đối với những khu vực có khả năng sạt lở sẽ xây dựng bờ kè. Giải pháp cụ thể sẽ được đề xuất trong quy hoạch chi tiết

## **Điều 6. Các trục không gian chính, điểm nhấn của khu vực.**

### **1. Các trục không gian chính**

- Không gian cảnh quan trục đường An Thạnh – Gò Xoài: được tổ chức kết hợp các công trình công cộng và nhóm nhà ở. Phía Tây và Đông tuyến đường này là tổ hợp công trình giáo dục tạo các không gian mở cho dự án; dọc tuyến đường là các nhóm ở với định hướng phát triển các loại hình công trình shophouse dọc tuyến đường này. Như vậy, không gian cảnh quan dọc tuyến đường An Thạnh – Gò Xoài được định hướng phát triển thành trục thương mại kết hợp, tạo bộ mặt sầm uất, hiện đại cho dự án.

- Không gian cảnh quan dọc trục đường chính D3: với lộ giới 20m, trong đó, lòng đường rộng mỗi bên 5m, giải phân cách bằng cây xanh rộng 2m và vỉa hè mỗi bên rộng 4m, đây là tuyến đường trục chính khu vực phía Tây của dự án. Không gian cảnh quan dọc trục đường này được tổ chức như trục cảnh quan điểm nhấn với các công trình nhà ở thương mại, biệt thự và khu dịch vụ - thương mại.

- Không gian cảnh quan dọc trục đường D6: có lộ giới 20m, trong đó, lòng đường rộng mỗi bên 5m, giải phân cách bằng cây xanh rộng 2m và vỉa hè mỗi bên rộng 4m là trục chính khu vực phía đông dự án. Không gian dọc trục đường này tập trung các dãy nhà phố kết hợp công trình dịch vụ thương mại phía Bắc tạo tuyến cảnh quan năng động, sầm uất cho dự án.

- Trục không gian cảnh quan ven sông Vàm Cỏ Đông, được xác định làm không gian cảnh quan trọng tâm của dự án với các khu cây xanh cách ly, cây xanh vườn hoa, cây xanh công viên kết hợp các trung tâm thể thao ngoài trời, không gian quảng trường sẽ tạo điểm nhấn cảnh quan chính cho toàn dự án. Đây là khu vực không gian mở, hướng sự tập trung vào cảnh quan xanh mát ven sông Vàm Cỏ Đông.

## **2. Các điểm nhấn**

- Cụm công trình điểm nhấn trung tâm dự án: đây là cụm công trình bao gồm cụm trường học, các khu trung tâm văn hóa – thể dục thể thao kết hợp với công viên cây xanh cảnh quan. Tại khu vực này, các công trình điểm nhấn là sự hòa quyện giữa các công trình trường học cùng với những khu cây xanh tiểu cảnh, đường dạo, các chòi nghỉ ngơi, thư giãn kết hợp các công trình văn hóa – thể dục thể thao thấp tầng, mật độ xây dựng thấp. Đây là khu vực công cộng chung cho toàn dự án.

- Công trình bến tàu: công trình bến tàu thủy quy mô nhỏ có chức năng để du thuyền, ca nô của cư dân trong khu vực neo đỗ. công trình bến tàu được xây dựng hài hòa với cảnh quan sông vàm cỏ đông nhằm khai thác cảnh quan chung, tạo được các điểm nhấn về kiến trúc với các khu check in ven sông kết hợp cảnh quan công viên trong khu cây xanh cách ly.

- Điểm nhấn trục D3: bao gồm khu vực dịch vụ rộng khoảng 1ha, liên kết trực tiếp với sông vàm cỏ đông, với công viên chủ đề ven sông và bến tàu/clb du thuyền tạo nên trục cảnh quan chính của đồ án. Công trình dịch vụ sẽ tích hợp các hoạt động chăm sóc sức khỏe, vui chơi, nghỉ ngơi, thư giãn, làm đẹp, hội nghị, du lịch sinh thái tái tạo năng lượng..., phục vụ cho cư dân tại đơn vị ở cũng như các khu vực lân cận. Khu dịch vụ - thương mại này với các công trình kiến trúc độc đáo, hài hòa tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho dự án và khu vực.

- Các công trình điểm nhấn cho đơn vị ở: là các cụm công trình dịch vụ công cộng và cảnh quan đơn vị ở: công trình giáo dục, công viên, y tế...khai thác không gian mở và hình khối kiến trúc công trình tạo điểm nhấn.

- Quảng trường trung tâm: dự kiến xây dựng khu quảng trường trung tâm cho dự án tại vị trí khu công viên trung tâm dự án. Quảng trường là nơi tổ chức các hoạt động văn hóa, tạo được nét đặc trưng riêng cho dự án...

- Các điểm nhấn kiến trúc khai thác được địa thế cảnh quan thiên nhiên xung quanh, hòa lẫn với cảnh quan chung. Các công trình điểm nhấn cao tầng cần tránh che khuất các view nhìn đẹp của dự án.

- Các công trình trong dự án được xây dựng với ngôn ngữ kiến trúc đương đại, thống nhất, sử dụng các gam màu sáng nhẹ, hài hòa, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên khu vực.

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

### 1. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước

#### a. Nước mưa chảy tràn:

- Tăng cường công tác giám sát, kiểm tra và nạo vét thường xuyên tại các cửa xả của hệ thống thoát nước mưa.

- Các điểm đầu nổi thoát nước nước mưa của dự án sẽ được kiểm tra và giám sát thường xuyên. Dự kiến tần suất quan trắc tối thiểu 03 lần/năm với các chỉ tiêu chính là: SS, BOD, DO Coliform

- Bố trí các điểm quan trắc là tại khu vực hồ, cửa xả, sông Vàm Cỏ Đông. Dự kiến tần suất quan trắc tối thiểu 03 lần/năm với các chỉ tiêu chính là: SS, BOD, DO Coliform.

#### b. Nước thải sinh hoạt:

- Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, sau đó được đưa về trạm xử lý nước thải chung của khu quy hoạch. Nước thải sau xử lý tại Dự án đạt QCVN 14:2008/BTNMT loại A. Nước thải sau khi xử lý xong được chảy qua mương quan trắc (online) và bể chỉ thị sinh học trước khi xả thải ra sông Vàm Cỏ Đông.

- Trong trạm xử lý nước thải bố trí các hồ dự phòng sự cố có chức năng chứa nước thải khi trạm xử lý dừng hoạt động hoặc nước thải chưa đảm bảo chất lượng. Nước thải sẽ được tái xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống bên ngoài

- Sau khi dự án được hoàn thành, với hệ thống thu gom nước thải đồng bộ của toàn khu vực, việc xử lý triệt để từ nguồn trước khi thải ra môi trường xung quanh, việc ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm sẽ hạn chế rất nhiều.

### 2. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất

- Với khu vực lấy đất để san lấp nếu không sử dụng vào chức năng xây dựng công trình thì cần tiến hành trồng cây để cải tạo đất. Hoạt động này không những cải

thiện chất lượng đất trong tương lai mà còn góp phần bảo vệ môi trường không khí, vi khí hậu với hệ thống môi trường xanh bao phủ.

### 3. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn

- Trong quá trình thi công xây dựng, cần thiết lập một hệ thống cây xanh cách ly để hạn chế sự phát tán của bụi và hấp thu tiếng ồn từ công trường và phương tiện vận chuyển vật liệu. Đồng thời kết hợp với việc sử dụng xe phun nước chuyên dùng trên các tuyến đường tới khu vực thi công.

- Xe vận chuyển vật liệu xây dựng cần phải phun nước rửa, phủ kín bạt, hạn chế rơi vãi vật liệu xây dựng. Quy định thời gian hoạt động của các phương tiện và máy móc.

- Sau khi dự án đưa và hoạt động, ô nhiễm môi trường không khí chủ yếu từ các tuyến đường trong và lân cận dự án, tuy nhiên với việc tổ chức hệ thống cây xanh theo tiêu chuẩn dọc theo các tuyến đường thì việc kiểm soát ô nhiễm tiếng ồn và bụi có thể kiểm soát được.

### 4. Giảm thiểu ô nhiễm trong quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn

- Mục tiêu là tối thiểu hoá sự phát sinh Chất thải rắn, các phần tử độc hại trong Chất thải rắn. Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ Chất thải rắn.

- Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý.

- Đối với Chất thải rắn sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Điều này có nghĩa là Chất thải rắn được phân loại ở trong các công trình và cho vào các thùng chứa khác nhau theo loại rác. Chất thải vô cơ sẽ được thu gom hàng tuần và đưa về khu xử lý chất thải rắn để tái sử dụng hoặc đưa đi chôn lấp, chất thải rắn hữu cơ sẽ được thu gom hàng ngày và được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung để chế biến thành phân hữu cơ.

a. Phương án chung cho việc thu gom và vận chuyển chất thải rắn của toàn khu vực:

- Thu gom bằng xe chuyên dụng loại nhỏ tại các phân khu, các điểm thương mại dịch vụ ra điểm tập kết tạm thời. Sau đó chuyển ngay đến điểm tập trung quy định.

- Với các công trình công cộng cho xe chuyên dụng loại lớn tiếp cận trực tiếp vào công trình để lấy rác và chuyển ra điểm tập trung.

- Xe chuyên dụng có chia ngăn để chia rác đã phân loại, có ngăn chứa nước thải để tránh rò rỉ trong quá trình vận chuyển.

- Tuyến xe thu gom là tuyến một chiều để hạn chế việc ô nhiễm do rơi vãi Chất thải rắn trong quá trình vận chuyển.

b. Phương án chung cho việc thu gom chất thải rắn trong từng công trình:

- Phân loại rác từ nguồn.

- Dự kiến bố trí thùng để rác loại 3 ngăn trong khu vực lối cây xanh (mỗi ngăn có dung tích 30 lít):
  - Ngăn xanh lá cây: Rác không tái chế
  - Ngăn xanh lam: Rác có khả năng tái chế
  - Ngăn cam: Chất thải rắn độc hại
- Thu gom rác trong ngày với cả 3 loại rác đến điểm tập kết tạm thời trước khi đưa đến khu xử lý tập trung.

## CHƯƠNG III

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### **Điều 8. Quy định về tính pháp lý:**

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng trong khu dự án cần tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư biệt thự nhà vườn An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định tại Luật và các quy định pháp luật hiện hành; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

- Việc đầu tư xây dựng trong khu vực dự án phải bảo đảm sự đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với từng giai đoạn kế hoạch thực hiện dự án..

#### **Điều 9. Phân công trách nhiệm**

##### **1. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm**

- Thành lập Ban quản lý khu đô thị để thực hiện quản lý xây dựng trong khu quy hoạch theo thiết kế nhà mẫu được duyệt.

- Phân công nhiệm vụ, trách nhiệm cụ thể cho từng thành viên Ban quản lý; cử nhân viên có trình độ năng lực, chuyên môn trong thực hiện nhiệm vụ.

- Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, nhắc nhở hoạt động Ban quản lý khu đô thị thực hiện tốt công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch.

##### **2. Ban quản lý khu dân cư có trách nhiệm**

- Ban quản lý cung cấp cho chủ hộ: Quy định quy hoạch kiến trúc xây dựng, Mẫu thiết kế nhà ở.

- Quản lý thiết kế, xây dựng đối với các Chủ hộ đảm bảo công trình được xây dựng theo thiết kế nhà mẫu được duyệt.

- Cấm mốc xây dựng, nghiệm thu và kiểm tra hoàn thành công trình.

- Quản lý trật tự xây dựng trong khu dân cư theo Quy định quản lý xây dựng Khu dân cư biệt thự nhà vườn An Thạnh.

- Kịp thời phát hiện các vi phạm trong xây dựng và có quyền tạm thời đình chỉ thi công, cấm các loại xe phục vụ thi công ra vào dự án, yêu cầu chủ hộ khắc phục các vi phạm không đúng theo bản vẽ thiết kế, đã thỏa thuận và mẫu nhà đã được phê



duyet. Đồng thời nhanh chóng báo cáo (bằng điện thoại, văn bản) các trường hợp vi phạm về cơ quan quản lý nhà nước của địa phương để được xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

### **3. Cơ quan quản lý nhà nước và địa phương có trách nhiệm**

- Tạo điều kiện cho Ban quản lý triển khai dự án theo đúng quy định.
- Kịp thời phối hợp, hỗ trợ cùng Chủ đầu tư và Ban quản lý dự án khu dân cư kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm trong xây dựng.
- Tạo điều kiện cho chủ hộ triển khai xây dựng theo đúng quy định và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

### **Điều 10. Xử lý vi phạm**

Tất cả các trường hợp có hành vi vi phạm quy định về quản lý xây dựng, thì tùy thuộc vào tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị đình chỉ thi công yêu cầu khắc phục hoặc bị xử lý theo quy định pháp luật hiện hành.

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

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm căn cứ nội dung đề án Quy hoạch phân khu được duyệt triển khai các thủ tục đầu tư tiếp theo quy định, trình tự hiện hành, trình cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- Các cơ quan, đơn vị, chính quyền địa phương có liên quan hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư triển khai thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được giao.

### **Điều 12. Quy định về lưu trữ hồ sơ**

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư biệt thự nhà vườn An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An và Quy định quản lý này được lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện:

- UBND tỉnh.
- Sở Xây dựng tỉnh Long An.
- UBND huyện Bến Lức.
- UBND xã An Thạnh.