

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

DỰ THẢO

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN MEGMILK SNOW BRAND VIỆT NAM**

ĐỊA ĐIỂM :

**LÔ ĐẤT C8A-1, C8A-2, C8B-3, ĐƯỜNG DỌC 1, KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ AN THẠNH,
XÃ AN THẠNH, HUYỆN BẾN LÚC, TỈNH LONG AN**

*(Phê duyệt tại Quyết định số...../QĐ-BQLKKT ngày /...../2025
của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Long An)*

LONG AN - 2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN MEGMILK SNOW BRAND VIỆT NAM

ĐỊA ĐIỂM :

LÔ ĐẤT C8A-1, C8A-2, C8B-3, ĐƯỜNG DỌC 1, KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ AN THẠNH,
XÃ AN THẠNH, HUYỆN BẾN LÚC, TỈNH LONG AN

*(Phê duyệt tại Quyết định số...../QĐ-BQLKKT ngày /...../2025
của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Long An)*

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH LONG AN

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH LONG AN

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP
CÔNG TY TNHH MEGMILK SNOW BRAND VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN K TEST

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này quy định 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 tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam tại lô C8a-1, C8a-2, C8b-3, Đường Dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

2. Công ty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An, Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, 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 Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam tại lô C8a-1, C8a-2, C8b-3, Đường Dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí : Lô C8a-1, C8a-2, C8b-3, Đường Dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Bắc: giáp Đường Dọc 1.
- + Phía Đông: giáp Đường Ngang 4.
- + Phía Nam: giáp Lô đất C8b.
- + Phía Tây: giáp Lô đất C7.

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích khu đất quy hoạch là: 15.211 m²;
- Quy mô sản xuất: 340.000 sản phẩm/năm (tương đương 200 tấn/năm);
- Số lao động dự kiến: khoảng 28 người/ca làm việc.
- Tính chất dự án: Là nhà máy sản xuất Phô mai.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất (chỉ tiêu mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

1. Về cơ cấu sử dụng đất của toàn khu:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	3.253,61	21,39
	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng và dịch vụ	2.765,84	18,18
	Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	487,77	3,21
3	Đất giao thông, sân bãi	8.045,71	52,89
4	Đất cây xanh	3.911,68	25,72
Tổng cộng		15.211,00	100,00

2. Các chỉ tiêu quy hoạch:

Stt	Loại hình chỉ tiêu	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Tổng diện tích khu đất	15.211,00	m ²
2	Mật độ xây dựng (*)	21,31	%

3	Tầng cao công trình tối đa toàn khu	2,00	Tầng
4	Chiều cao xây dựng công trình tối đa	13,50	Mét
5	Tổng diện tích đất xây dựng công trình	3.253,61	m ²
	Tổng diện tích sàn xây dựng	4.472,04	m ²
	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm diện tích sàn phục vụ kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, đỗ xe công trình)	3.830,91	m ²
8	Hệ số sử dụng đất	0,25	Lần
9	Tỷ lệ cây xanh	25,72	%

Chú thích:

(*) Diện tích nhà bảo vệ không tính vào mật độ xây dựng theo điều 1.4.20, Mục 1.4, QCVN 01:2021/BXD.

3. Bảng thông kê diện tích:

Stt	Ký hiệu	Chức năng	Kích thước		Diện tích xây dựng (m²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (Tầng)	Chiều cao xây dựng (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m²)
			Dài (m)	Rộng (m)					
A+B	Đất xây dựng công trình		-	-	3.253,61	21,39	-	13,50	4.472,04
A	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng và dịch vụ		-	-	2.765,84	18,18	-	13,50	3.921,47
1	(1)	Nhà máy + Văn phòng	78,50	30,50	2.394,25	15,74	2	13,50	3.800,31
2		Mái đón	(18,5x5,7)+ (9,5x8.5)+ (9,5x5,7)		240,35	1,58	-	-	-
3		Mái hiên	(2,8x1,8)+ (2,8x1,8)		10,08	0,07	-	-	-
4	(2)	Nhà bảo vệ	4,20	3,00	12,60	0,08	1	3,70	12,60
5	(6)	Nhà để xe máy có mái	11,50	9,44	108,56	0,71	1	3,55	108,56
B	Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật				487,77	3,21	-	6,55	550,57
1	(4)	Phòng bơm + Bể nước	7,00	6,00	42,00	0,28	1	5,65	60,00

		Phòng bơm	7,00	6,00	42,00	-	1	5,65	42,00
		Bể nước	4,50	4,00	18,00	-	(Đặt ngầm dưới phòng bơm)	-2,20	18,00
2	(13)	Trạm xử lý nước thải + Nhà điều hành	15,00	8,00	120,00	0,79	1	6,55	164,80
		Nhà điều hành	8,00	5,60	44,80	-	-	6,55	44,80
		Bể xử lý nước thải	15,00	8,00	120,00	-	(Đặt ngầm)	-3,05	120,00
3	(12)	Nhà rác	6,00	3,00	18,00	0,12	1	4,85	18,00
4	(10)	Bể nước chứa cháy	17,00	10,00	170,00	1,12	1	5,55	170,00
5	(9)	Phòng bơm chứa cháy	6,50	6,00	39,00	0,26	1	5,55	39,00
6	(5)	Trạm khí gas	10,00	7,00	70,00	0,46	1 (Không mái che)	5,59	70,00
7	(3)	Trạm điện	7,00	3,00	21,00	0,14	1 (Không mái che)	2,39	21,00
8	(11)	Máy phát điện	2,10	3,70	7,77	0,05	1 (Không mái che)	2,00	7,77
C	Đất giao thông, sân bãi		-	-	8.045,71	52,89	-	-	-
1		Đất giao thông, sân bãi	-	-	7.945,71	52,24	-	-	-
2	(8)	Bãi đỗ xe hơi không mái	20,00	5,00	100,00	0,66	-	-	-
D	Đất cây xanh		-	-	3.911,68	25,72	-	-	-
Tổng cộng (A + B + C + D)			-	-	15.211,00	100,00	-	-	4.472,04

4. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Nguyên tắc chung:

- Quy hoạch kiến trúc phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, đúng theo phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu Công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An số 3691/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2017;
- Quy mô đất xây dựng công trình, mật độ xây dựng, các khoảng lùi, chỉ giới xây dựng công trình, tỷ lệ đất cây xanh của dự án phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 đã được lập;
- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình;
- Việc đầu tư xây dựng trong khu vực phải được nghiên cứu đồng bộ trên một tổng thể thống nhất trong việc gắn kết với không gian theo từng giai đoạn của dự án;
- Tính hài hòa: Thiết kế công trình có nét riêng biệt và hiện đại, mang kiến trúc của một công trình công nghiệp kiểu mới nhưng vẫn phải phù hợp, hài hòa với cảnh quan và chỉ tiêu chung của khu vực lân cận dự án theo quy định;
- Tính bền vững: Công trình xây dựng đảm bảo sự phát triển và kết nối với những dự án lân cận, hợp lý trong tương lai;
- Tính thực dụng: Công trình được thiết kế hợp lý, khai thác hiệu quả tối đa. Tổ chức giao thông rõ ràng, thuận tiện. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đáp ứng được nhu cầu hoạt động và vận hành của dự án.

b. Về chiều cao xây dựng công trình:

- Chiều cao, số tầng cao xây dựng công trình phải phù hợp theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu Công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An số 3691/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2017.

c. Về phòng cháy chữa cháy và quản lý môi trường:

- Cần đảm bảo thực hiện theo quy định về phòng cháy chữa cháy của Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Hệ thống chữa cháy ngoài nhà được thiết kế nhằm đảm bảo chữa cháy cho toàn bộ dự án. Các trụ chữa cháy sẽ được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ chữa cháy cho toàn dự án và được nối trực tiếp vào hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy. Cung cấp các trụ chữa cháy theo tiêu chuẩn, gần giao lộ và thuận tiện cho xe chữa cháy.
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy trong và ngoài nhà phải thiết kế đảm bảo phù hợp tiêu chuẩn quy định. Chi tiết hệ chữa cháy trong nhà sẽ được thiết kế trong các giai đoạn kế tiếp. Phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn Việt Nam và Quy hoạch được duyệt tại khu vực.
- Đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường, PCCC theo quy định hiện hành. Khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Khu công nghiệp Phú An Thạnh.

d. Về phương án quy hoạch, kiến trúc – cảnh quan:

- Phương án quy hoạch phải chặt chẽ, có sự phối hợp giữa các công trình chính và các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật. Hệ thống cây xanh, giao thông phù hợp và rõ ràng.

Tạo cho tổng thể dự án có hệ thống dây chuyền sử dụng hợp lý, tạo cảnh quan kiến trúc và môi trường hài hòa.

- Các công trình cần đáp ứng yêu cầu giao thông một cách linh hoạt và hợp lý, các phương tiện, người lao động tiếp cận công trình một cách thuận lợi.
- Thiết kế kiến trúc và cảnh quan cần xuất phát từ những đặc trưng về khí hậu, địa hình tại khu vực lập dự án.
- Hình thức kiến trúc các công trình trong dự án được thiết kế hiện đại, không nặng nề, phản cảm, tránh phá vỡ cảnh quan chung của toàn khu.
- Hình thức kiến trúc đặc biệt chú ý đến điều kiện thời tiết ở Việt Nam, có các giải pháp che chắn nắng nóng hướng Tây.

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

1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa:

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Khu vực lập quy hoạch có cao độ hiện trạng đã được san lấp đủ +1,82m.
- Chọn cốt cao độ +0,00m = +2,34m.
- Cốt không chế chung của toàn dự án: Thấp nhất +2,34 m, cao nhất +2,81 m (Theo hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu- Hải Phòng).

b. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

c. Thiết kế hệ thống thoát nước mưa tách biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa từ mái công trình, thoát nước mặt từ sân đường nội bộ của dự án được thu gom bằng tuyến ống có kích thước từ D200-D800; Độ dốc khoảng 0,5%; Trên tuyến ống bố trí hố ga với khoảng cách $\leq 20\text{m}$ sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của Khu công nghiệp Phú An Thạnh.

- Thông qua 02 điểm đầu nối như sau:

+ Vị trí 1: Tuyến ống thu gom D700 từ dự án kết nối vào tuyến ống D800 hiện hữu trên Đường Ngang 4 của Khu công nghiệp Phú An Thạnh.

+ Vị trí 2: Tuyến ống thu gom D800 từ dự án kết nối vào mương thoát nước mưa hờ hiện hữu trên Đường Dọc 1 của Khu công nghiệp Phú An Thạnh.

2. Quy hoạch mạng lưới giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Giáp Đường Dọc 1 có mặt cắt ngang rộng 19,5m và Đường Ngang 4 có mặt cắt ngang rộng 17,0m.

- Giao thông đối nội: Khu vực lập quy hoạch có tuyến đường với bề rộng $\geq 3,5\text{m}$ mạch vòng chạy quay dự án phục vụ cho việc lưu thông các xe hàng và các phương tiện PCCC, cứu nạn cứu hộ.

- Điểm kết nối giao thông: Giao thông khu vực lập quy hoạch được kết nối giao thông qua 1 điểm kết nối là điểm trên đường Ngang 4 tương ứng với 01 cổng ra vào dự án. Bề rộng kết nối $B=12,0\text{m}$, bán kính cong $R=2,5\text{m}$, độ dốc 1,5%.

- Bảng thống kê khối lượng:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)
1	Đường ND1	7-7	12,00
2	Đường ND2	2-2	6,00
3	Đường ND3	3-3	7,50
4	Đường ND4	4-4	11,50
5	Đường ND5	8-8	7,00
6	Đường ND6	5-5	7,00
7	Đường ND7	9-9	19,30
8	Đường ND8	6-6	4,00
9	Đường ND9	10-10	3,50

- Giao thông khu vực lập quy hoạch được kết nối giao thông đối ngoại thông qua điểm kết nối là điểm trên đường Ngang 4 tương ứng với 01 cổng ra vào dự án. Cụ thể như sau:

Stt	Tên	Mô tả	Kích thước	Vị trí kết nối
1	Cổng 1	Lối vào ra nhân viên + Lối ra vào xe hàng	12m	Đường Ngang 4

- Việc thiết kế và xây dựng hệ thống giao thông nội bộ phải tuân thủ theo đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam tại lô C8a-1, C8a-2, C8b-3, Đường Dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An và các quy chuẩn, tiêu chuẩn về giao thông hiện hành.

3. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Chỉ tiêu cấp điện: Theo nhu cầu sản xuất thực tế của Chủ đầu tư (Chi tiết xem bảng tính đính kèm hồ sơ).

- Giải pháp quy hoạch:

+ Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ nguồn cấp điện của Khu công nghiệp Phú An Thạnh thông qua tuyến trung thế 22kV hiện hữu trên Đường Ngang 4 sau đó được kết nối vào trạm trung thế của dự án tiếp theo nối vào tủ điện trung thế và được phân phối đến các tủ điện trong dự án.

+ Chiếu sáng nội bộ trong khu vực dự án sử dụng đèn LED, toàn bộ lưới cấp điện cho chiếu sáng được xây dựng ngầm.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Hệ thống thông tin liên lạc cấp cho dự án được lấy từ nguồn cấp của Khu công nghiệp Phú An Thạnh hiện hữu trên đường Dọc 1 sau đó được kết nối vào Tủ MDF đặt tại tầng 2 của công trình chính của dự án.

5. Quy hoạch hệ thống cấp nước, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước: Theo nhu cầu sản xuất thực tế của Chủ đầu tư (Chi tiết xem bảng tính đính kèm hồ sơ).

- Giải pháp cấp nước:
 - + Nguồn cấp nước: Từ hệ thống cấp nước của Khu công nghiệp Phú An Thạnh thông qua tuyến cấp nước ngầm hiện hữu trên đường Ngang 4 sau đó được kết nối vào Bể nước ngầm của dự án thông qua tuyến ống DN100 sau đó phân phối đến các điểm dùng nước trong dự án.
 - + Nước từ bể chứa nước PCCC được cấp cho hệ thống chữa cháy ngoài nhà thông qua tuyến ống có kích thước DN150.
- Hệ thống cấp nước phải tuân thủ đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam tại lô C8a-1, C8a-2, C8b-3, Đường Dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An và các quy chuẩn, tiêu chuẩn về cấp nước hiện hành.

b. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Nước thải từ dự án Theo nhu cầu nước thải thực tế của Chủ đầu tư (chi tiết xem bảng tính đính kèm hồ sơ).
- Giải pháp quy hoạch:
 - + Hệ thống thoát nước thải của khu vực tách biệt hệ thống thoát nước mưa.
 - + Toàn bộ nước thải phát sinh từ dự án sẽ được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải của dự án để xử lý cục bộ bằng tuyến ống có kích thước DN50 - DN100 sau đó được kết nối thông qua tuyến DN140 vào tuyến thoát nước thải D600 hiện hữu trên Đường Dọc 1 của Khu công nghiệp Phú An Thạnh.
 - + Hệ thống ống thu gom nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất dự kiến dùng bằng nhựa HDPE có khả năng chống chịu cũng như đảm bảo độ bền cho việc vận chuyển nước thải.
 - + Những vị trí hố ga thoát nước có độ sâu quá lớn không đảm bảo mặt kinh tế kỹ thuật, thiết kế các hố bơm nước thải để đảm bảo tính thủy lực và có thể đưa nước thải về trạm xử lý một cách nhanh nhất.
 - + Vị trí trạm xử lý nước thải được quy hoạch tại vị trí Tây Bắc của dự án, vị trí không làm ảnh hưởng tới các công trình xung quanh.
 - + Nước thải sau khi xử lý phải đạt quy định xả thải của KCN Phú An Thạnh thì mới được xả ra hệ thống thoát nước thải của khu công nghiệp.
- Hệ thống thoát nước thải phải tuân thủ đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam tại lô C8a-1, C8a-2, C8b-3, Đường Dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An và các quy chuẩn, tiêu chuẩn về thoát nước thải hiện hành.

c. Quy hoạch hệ thống xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn:
 - + Rác thải sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngày-đêm.
 - + Chất thải rắn công nghiệp: Theo nhu cầu rác thải thực tế của Chủ đầu tư (chi tiết xem bảng tính đính kèm hồ sơ)

- Chất thải rắn sinh hoạt của nhà máy được phân loại và có đăng ký chủ nguồn thải với Sở TNMT, được các đơn vị có chức năng thu gom đến thu gom, vận chuyển và xử lý. Đối với chất thải nguy hại cần được phân loại, lưu trữ, thu gom, vận chuyển đúng quy trình tránh rò rỉ, vương vãi.

6. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các đường ống kỹ thuật theo chiều ngang (m).

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1,0	0,4	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

- Khoảng cách tối thiểu giữa các đường ống kỹ thuật theo chiều đứng (m).

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với khu vực quy hoạch:

1. Đối với công trình xây dựng trong dự án:

- Tuân thủ theo các quy định tại Quyết định số...../QĐ-BQLKKT ngày /...../2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An về duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam tại số lô C8a-1, C8a-2, C8b-3, Đường Dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

1. Về Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng (tính từ ranh giao đất):

- Đối với đường Dọc 1: 6,5m;
- Đối với đường Ngang 4: 6,5m.

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình:

1. Hình thức kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc các công trình trong dự án được thiết kế hiện đại, không nặng nề, phản cảm, tránh phá vỡ cảnh quan chung của toàn khu.

- Hình thức kiến trúc đặc biệt chú ý đến điều kiện thời tiết ở Việt Nam, có các giải pháp che chắn nắng nóng hướng Tây.

- Các công trình sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc tươi sáng tạo điểm nhấn cho khu vực lập quy hoạch.

- Khuyến khích sử dụng gam màu sáng.

- Trong các khu vực tập trung cây xanh, khuyến khích sử dụng các ghế đá, thùng rác...

2. Vật liệu sử dụng trong các công trình kiến trúc:

- Khuyến khích sử dụng các vật liệu xây dựng tại địa phương.
- Sử dụng vật liệu không nung.

3. Hàng rào, bảng hiệu công trình:

- Hàng rào được xây dựng dọc theo ranh giới khu đất, đảm bảo không được xây dựng ngoài ranh đất (kể cả phần móng).

- Xung quanh khu đất phải xây tường rào cách ly và không làm ảnh hưởng đến công trình lân cận, không có bộ phận nào của hàng rào được nhô ra khỏi phạm vi hàng rào.

- Các mặt tiếp giáp của hàng rào phải xây dựng tường kín. Trong trường hợp sử dụng chung hàng rào, phải có biên bản thỏa thuận được xác nhận giữa các bên (sở hữu hàng rào).

- Các hạng mục tường rào, nhà bảo vệ được phép xây dựng tiếp giáp chỉ giới đường đỏ.

Điều 8. Quy định về tổ chức cây xanh:

- Quy hoạch cây xanh trong khu vực lập quy hoạch tuân thủ theo quy định hiện hành.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu toàn khu được xác định phải theo đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam tại lô C8a-1, C8a-2, C8b-3, Đường Dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

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

- Ngoài ra, việc trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (Cây dễ gãy, đổ...). Các loại cây có lá không có tính bắt lửa, dễ cháy...
- Không ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây tiết ra các chất độc hoặc hấp dẫn côn trùng). Khuyến khích trồng các loại cây đảm bảo được môi trường sinh thái, có màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng cho khu vực.
- Việc trồng và lựa chọn chủng loại cây phải phù hợp về điều kiện tự nhiên cũng như khí hậu của khu vực lập quy hoạch. Ưu tiên những loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu ở khu vực lập quy hoạch.
- Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp và điểm nhấn kiến trúc trong khu vực lập quy hoạch.
- Tổ chức hệ thống cây xanh phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại một cách hợp lý và khoa học đảm bảo đúng chức năng cho khu vực và tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành.

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9.

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam tại lô C8a-1, C8a-2, C8b-3, Đường Dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

2. Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình trong Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam tại Khu công nghiệp Phú An Thạnh còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 10. Công ty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam có trách nhiệm phối hợp Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An, Ban Quản lý khu Công nghiệp Phú An Thạnh và các Sở ngành có liên quan để tổ chức triển khai thực hiện Quy định quản lý này. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, Công ty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam cần phản ánh đến Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An, Ban Quản lý khu Công nghiệp Phú An Thạnh để được xem xét, hướng dẫn, giải quyết./.