

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

Tên đồ án: KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI, THƯƠNG MẠI DU LỊCH
TẠI XÃ THANH PHÚ, HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

Vị trí: XÃ THANH PHÚ, HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày/ 01 /2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An)

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Long An, ngày tháng 01 năm 2024

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH THEO
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI, THƯƠNG MẠI DU LỊCH
TẠI XÃ THANH PHÚ, HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN**

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi: Quy định này áp dụng cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức.

2. Đối tượng áp dụng:

- Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân liên quan đến đầu tư xây dựng công trình trong phạm vi, ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức thực hiện theo các nội dung tại quy định này và các văn bản pháp luật khác liên quan.

- Cơ quan quản lý quy hoạch, Chủ đầu tư dự án (Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB) giúp UBND huyện Bến Lức hướng dẫn các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động xây dựng tại dự án, hướng dẫn thực hiện và quản lý kiến trúc đô thị tại dự án theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được UBND tỉnh Long An cho phép và phê duyệt bằng văn bản hành chính của Nhà nước theo đúng thẩm quyền quy định.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Vị trí nền đất: là nơi nền đất tọa lạc, được đánh số nền theo từng dãy và được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500.

Diện tích nền đất: là diện tích thuộc quyền sử dụng đất của một chủ thể (cá nhân/ tập thể/ tổ chức). Diện tích nền đất được thể hiện trên thực địa bằng các cột mốc và trên hợp đồng mua bán cấp cho chủ thể đó.

Diện tích xây dựng: là phạm vi được phép xây dựng trong khuôn viên một nền đất được giới hạn bởi các chỉ giới xây dựng.

Mật độ xây dựng: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

Khoảng lùi: là khoảng cách được tính từ ranh nền đất đến chỉ giới xây dựng công trình (mép ngoài công trình) hoặc là khoảng cách từ ranh sau của nền đất đến mép sau của công trình.

Số tầng cao: là số tầng được phép xây dựng trên diện tích đất xây dựng được quy định cho từng mẫu nhà.

Độ cao các tầng: Là chiều cao mỗi tầng trong một công trình.

Vạt góc: Là vạt góc khuôn viên ranh đất tại các giao lộ.

Mẫu thiết kế nhà: Mẫu thiết kế nhà ở được quy định cho từng lô đất nằm trong dự án đã được Cơ quan chức năng phê duyệt.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển DB (Theo Giấy ủy quyền số 2405/2023/CV-LD-DB&ECOPARK ngày 24/5/2023 của Liên danh Nhà đầu tư DB & Ecopark)

Chủ hộ: Khách hàng mua đất tại dự án “Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức”.

Điều 3. Đặc điểm hiện trạng và quy hoạch

1. Vị trí: Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng và UBND xã Thanh Phú.
- + Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng và sông Bến Lức.
- + Phía Nam: Giáp tuyến đường giao thông hiện trạng và khu đất quy hoạch chức năng Logistic.
- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và sông Bến Lức.

2. Quy mô

- Quy mô diện tích khu đất là: 2.194.989m² (khoảng 219,50ha) (theo Bản trích đo địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ban hành ngày 29/6/2023).

- Quy mô dân số: khoảng 29.217 người.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Hạng mục sử dụng	Diện tích (m ²)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1	Đất nhà ở	887.408,64	88,74	40,43	7.727	29.217
1.1	Đất nhà ở liền kề	229.346,70	22,93	10,45	1.742	6.271

TT	Hạng mục sử dụng	Diện tích (m ²)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1.2	Đất nhà ở biệt thự	573.045,96	57,30	26,11	2.185	7.866
1.3	Đất nhà ở tái định cư	26.661,23	2,67	1,21	300	1.080
1.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	58.354,75	5,84	2,66	3.500	14.000
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	388.409,21	38,84	17,70		
2.1	Đất giáo dục	65.522,95	6,55	2,99		
2.1.1	<i>Trường THPT</i>	<i>21.981,18</i>	<i>2,20</i>	<i>1,00</i>		
2.1.2	<i>Trường THCS, tiểu học, mầm non</i>	<i>43.541,77</i>	<i>4,35</i>	<i>1,98</i>		
2.2	Đất văn hoá - Thể dục thể thao	5.136,49	0,51	0,23		
2.3	Đất y tế	4.727,87	0,47	0,22		
2.4	Đất thương mại	17.374,01	1,74	0,79		
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	295.647,89	29,56	13,47		
2.5.1	<i>Đất cây xanh đô thị</i>	<i>151.146,37</i>	<i>15,11</i>	<i>6,89</i>		
2.5.2	<i>Đất cây xanh đơn vị ở</i>	<i>116.618,77</i>	<i>11,66</i>	<i>5,31</i>		
2.5.3	<i>Đất cây xanh chống cháy lan</i>	<i>27.882,75</i>	<i>2,79</i>	<i>1,27</i>		
3	Đất cơ quan, trụ sở	299,65	0,03	0,01		
4	Đất công trình dịch vụ	5.483,16	0,55	0,25		
5	Mặt nước (Ao, hồ, đầm, sông, suối, kênh, rạch)	228.903,33	22,89	10,43		
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	16.102,77	1,61	0,73		
6.1	Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung	6.122,76	0,61	0,28		
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	9.980,01	1,00	0,45		
7	Đất giao thông	668.382,24	66,84	30,45		
7.1	Đất đường giao thông	631.246,11	63,12	28,76		
7.2	Đất bãi đỗ xe	37.136,13	3,71	1,69		
	Tổng cộng	2.194.989,00	219,50	100,00	7.727	29.217

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Điều 4. Lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của các tuyến đường trong dự án

STT	TÊN ĐƯỜNG	KHỔ ĐƯỜNG (M)	LỘ GIỚI (M)	KHOẢNG LÙI TỐI THIỂU (M)
1	A1	8-11-2-11-8	40,0	0
2	A25	3-7-3	13,0	0
3	A3	6-8-2-8-6	30,0	0
4	A4	3-7-3	13,0	0
5	A5	3-7-0	13,0	0
6	A6	3-7-3	13,0	0
7	A7	3-7-3	13,0	0
8	A8	3-7-3	13,0	0
9	A9	3-7-3	13,0	0
10	A10	3-7-3	13,0	0
11	A11	3-7-3	13,0	0
12	A12	3-7-3	13,0	0
13	A13	3-7-3	13,0	0
14	A14	3-7-3	13,0	0
15	A15	3-7-3	13,0	0
16	A16	3-7-3	13,0	0
17	A17	3-7-3	13,0	0
18	A18	3-7-3	13,0	0
19	A19	3-7-3	13,0	0
20	A20	3-7-3	13,0	0
21	A21	3-7-3	13,0	0
22	A22	3-7-3	13,0	0
23	A23	6-8-2-8-6	30,0	0
24	A24	3-7-3	13,0	6,0
25	A25	3-7-3	13,0	0
26	A26	3-7-3	13,0	6,0
27	A27	3-7-3	13,0	0
28	A28	3-7-3	13,0	0
29	A29	3-7-3	13,0	0
30	A30	3-7-3	13,0	0
31	A31	3-7-3	13,0	0
32	A32	3-7-3	13,0	0
33	A33	3-7-3	13,0	0
34	A34	3-7-3	13,0	0
35	A35	3-7-3	13,0	0
36	A36	3-7-(3,0÷6,4)	13,0÷16,4	0

STT	TÊN ĐƯỜNG	KHỔ ĐƯỜNG (M)	LỘ GIỚI (M)	KHOẢNG LÌ TỐI THIỂU (M)
37	A37	3-7-(6,0÷6,3)	16,0÷16,3	0
36	B1	6-8-2-8-6	30,0	0
37	B2	3-7-3	13,0	0
38	B3	3-7-3	13,0	0
39	B4	3-7-3	13,0	0
40	B5	3-7-3	13,0	0
41	B6	3-7-3	13,0	0
42	B7	3-7-3	13,0	0
43	B8	3-7-3	13,0	0
44	B9	3-7-3	13,0	0
45	B10	3-7-3	13,0	0
46	B11	3-7-3	13,0	0
47	B12	3-7-3	13,0	0
48	B13	3-7-3	13,0	0
49	B14	3-7-3	13,0	0
50	B15	3-7-3	13,0	0
51	B16	3-7-3	13,0	0
52	B17	3-7-3	13,0	0
53	B18	3-7-3	13,0	6,0
54	B19	3-7-3	13,0	0
55	B20	3-7-3	13,0	0
56	B21	3-7-3	13,0	0
57	B22	3-7-3	13,0	0
58	B23	3-7-3	13,0	0
59	B24	3-7-3	13,0	0
60	B25	3-7-3	13,0	0
61	B26	3-7-3	13,0	0
62	B27	3-7-3	13,0	0
63	B28	6-8-2-8-6	30,0	0
64	B29	3-7-3	13,0	0
65	C1	6-8-2-8-6	30,0	0
66	C2	3-7-3	13,0	0
67	C3	3-7-3	13,0	0
68	C4	3-7-3	13,0	0
69	C5	3-7-3	13,0	0
70	C6	3-7-3	13,0	0
71	C7	3-7-3	13,0	0
72	C8	3-7-3	13,0	0
73	C9	6-8-2-8-6	30,0	0
74	C10	3-7-3	13,0	6,0
75	C11	3-7-3	13,0	0

STT	TÊN ĐƯỜNG	KHỔ ĐƯỜNG (M)	LỘ GIỚI (M)	KHOẢNG LÌU TỐI THIỂU (M)
76	C12	3-7-3	13,0	0
77	C13	3-7-3	13,0	0
78	C14	3-7-3	13,0	0
79	C15	3-7-3	13,0	0
80	C16	3-7-3	13,0	0
81	C17	6-8-2-8-6	30,0	0
82	C18	3-7-3	13,0	0
83	C19	3-7-3	13,0	0
84	C20	3-7-3	13,0	0
85	C21	3-7-3	13,0	0
86	C22	3-7-3	13,0	0
87	C23	3-7-3	13,0	0
88	C24	3-7-3	13,0	0
89	C25	3-7-3	13,0	0
90	C26	3-7-3	13,0	0
91	C27	3-7-3	13,0	0
92	C28	3-7-3	13,0	0
93	C29	3-7-3	13,0	0
94	C30	3-7-3	13,0	0
95	C31	3-6-2-6-3	20,0	0
96	C32	3-7-3	13,0	0
96	C33	3-7-3	13,0	0

Điều 5. Tổ chức không gian kiến trúc

I. Đất xây dựng công trình nhà ở: Diện tích 887.408,64 m² chiếm 40,43%: gồm nhà liên kế, nhà biệt thự, nhà tái định cư, và chung cư hỗn hợp.

1. Đất nhà liên kế: 1.742 lô, diện tích đất: 229.346,70 m², bao gồm:

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng, xây kiên cố; riêng lô đất 5-LK02 có quy mô xây dựng từ 3-5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 100% và từng lô đất phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,00 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chiều cao tầng 1 : khoảng 4.20m - 6.50m (Tính từ cốt xây dựng).
- Chiều cao các tầng trên : khoảng 3.30 – 3.60m.
- Chiều cao tầng trên cùng : khoảng 3.30 – 5.00m.
- Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : khoảng 0.10 - 0.50m (Tính từ cốt xây dựng).

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

2. Đất nhà biệt thự: 2.185 lô, diện tích đất: 573.045,96m², bao gồm:

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 2-3 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa : 80% và từng lô đất phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,40 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chiều cao tầng 1 : khoảng 4.20m - 5.10m (Tính từ cốt xây dựng).
- Chiều cao các tầng trên : khoảng 3.30 – 3.60m.
- Chiều cao tầng trên cùng : khoảng 3.30 – 5.00m.
- Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : khoảng 0.10 – 1.00m (Tính từ cốt xây dựng).
- Chỉ giới xây dựng : Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý, nhưng vẫn có sự đồng bộ đối với từng đoạn, tuyến đường).

3. Đất nhà chung cư hỗn hợp: diện tích đất 58.354,75 m²

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 3-41 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40-50% và phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 6,5 lần.
- Chiều cao tầng 1 : khoảng 5.5m – 7.5m (Tính từ cốt xây dựng).
- Chiều cao tầng 2 : khoảng 5.5m – 7.5m.
- Chiều cao các tầng khác : khoảng 3.3m – 6.0m
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : 0.15m - 0.45m (Tính từ cốt xây dựng).
- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh: $\geq 20\%$.

4. Đất nhà tái định cư: 300 lô, diện tích đất: 26.661,23m², bao gồm:

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa : 100% và từng lô đất phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,0 lần.
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chiều cao tầng 1 : khoảng 4.20m - 4.60m. (Tính từ cốt xây dựng).
- Chiều cao các tầng trên : khoảng 3.30 – 3.60m.
- Chiều cao tầng trên cùng : khoảng 3.30 – 5.00m.

- Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : khoảng 0.10 - 0.50m (Tính từ cốt xây dựng).
- Chỉ giới xây dựng : Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 0-2m (từng lô đất theo bản vẽ OH-04A) và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

II. Công trình dịch vụ - công cộng gồm:

1. Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non:

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 3-5 tầng, xây kiên cố (Các hạng mục công trình trực tiếp phục vụ hoạt động dạy học và tổ chức các hoạt động giáo dục đảm bảo theo quy định tiêu chuẩn hiện hành cho từng cấp trường).
- Mật độ xây dựng tối đa : $\leq 40\%$
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,4 -2 lần.
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chỉ giới xây dựng : Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m. Phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh: $\geq 30\%$.

2. Cơ sở y tế:

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 1-2 tầng với lô đất 5-YT1; 3-5 tầng với lô đất 1-YT1, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa : $\leq 40\%$
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,8 lần với lô đất 5-YT1– 2,0 lần với lô đất 1-YT1.
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chỉ giới xây dựng : Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 0-2m. Phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh: $\geq 30\%$.

3. Cơ sở Văn hóa – Thể dục thể thao:

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 1-2 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa : $\leq 40\%$
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,8 lần.
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chỉ giới xây dựng : Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m. Phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh: $\geq 30\%$.

4. Cơ sở Thương mại:

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 1-5 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa : 100%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 4 lần.
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chỉ giới xây dựng : Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 0-6m. Phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

5. Công trình dịch vụ:

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 1-2 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa : 30%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,6 lần.
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chỉ giới xây dựng : Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

6. Cơ quan, trụ sở:

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 3-5 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2 lần.
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

III. Cây xanh:

1. Cây xanh đô thị

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng; các công trình tiểu cảnh, dịch vụ,...
- Mật độ xây dựng tối đa : $\leq 5\%$
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chỉ giới xây dựng : Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

2. Cây xanh đơn vị ở

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng; các công trình tiểu cảnh, dịch vụ,...

- Mật độ xây dựng tối đa : $\leq 5\%$
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

IV. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 1-2 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2 lần.
- Cốt xây dựng của lô đất : $\geq + 2,2\text{m}$.
- Chỉ giới xây dựng : Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí gần các dãy nhà thấp tầng lùi 0-6m.

V. Những quy định chung về tổ chức không gian kiến trúc

- Khi mở cửa sổ khoảng cách giữa hai công trình (tính từ mép ngoài tường bao) tối thiểu là 4,0m.

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ (kể cả bộ phận ngầm dưới mặt đất), trừ các trường hợp:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa: Không được nhô ra quá 0,2 m so với chỉ giới xây dựng, đồng thời phải có hộp gen chìm.

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép nhô ra không quá 0,2 m so với chỉ giới xây dựng.

+ Từ độ cao 2,5m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các kết cấu di động (mái hiên, mái dù di động) được phép nhô ra cách mép vỉa hè tối thiểu 1m.

- Độ vươn ban công, mái đua, ô văng: Tính từ chỉ giới xây dựng công trình đến mép ngoài cùng của ban công là: 1,5m.

Điều 6. Hình thức kiến trúc, hàng rào công trình và vật liệu công trình

1. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình

- Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, sinh thái và đảm bảo tính đồng nhất giữa các công trình. Không sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình:

+ Đối với nhà ở thấp tầng yêu cầu bắt buộc khi xây dựng phải đảm bảo theo thiết kế mẫu nhà tại hồ sơ thiết kế cơ sở được thẩm định. Sân phơi quần áo không được bố trí ra các mặt đứng chính của công trình. Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước, ống thông hơi, ống cấp thoát gió... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt, mùi, tiếng ồn...) hoặc phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế đảm bảo mỹ quan các thiết bị lắp đặt nêu trên.

+ Đối với công trình dịch vụ công cộng:

Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định liên quan khác như: An toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, các quy chuẩn xây dựng... mà quy định này không đề cập.

- Hàng rào: Theo thiết kế được phê duyệt tại các bước tiếp theo đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành. Có thể sử dụng cây xanh để làm hàng rào ngăn cách giữa các khu vực.

2. Vật liệu xây dựng của các công trình

- Vật liệu chủ đạo trong xây dựng công trình là Bê tông, gạch nung, gạch không nung, ngói, gỗ, thép,...

- Các vật liệu, màu sắc bị cấm: Gạch men sứ, các khuôn cửa kim loại không sơn màu, kính màu, các màu cơ bản có tạo bước sóng ánh sáng ngắn như: đỏ, da cam... Các màu sơn hoàn thiện được phép sử dụng là các màu trung gian, nhẹ gần với cây xanh mặt nước... Những màu cấm sử dụng (màu cơ bản: xanh, đỏ, vàng, lục lam, chàm, tím đen, và màu tối sẫm).

- Khuyến khích sử dụng vật liệu có màu sắc tự nhiên như đá hộc, đá chẻ, gạch nung ... Khuyến khích sử dụng cửa sổ lật, cửa chớp, cửa 2 lớp có nguồn gốc công nghiệp.

Điều 7. Vị trí, quy mô công trình ngầm

1. Không gian ngầm dưới công trình nhà biệt thự gồm các lô đất có ký hiệu 8A-BT01 → 07, 8B-BT04 → 30, 8B-BT32 → 37.

+ Số lượng tầng hầm: 1 tầng.

+ Chiều sâu tầng hầm tối đa : 4,0m.

+ Tổng diện tích sàn tầng hầm tối đa khoảng: 196.687,17m².

+ Chức năng: hỗ trợ công năng công trình, đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

2. Không gian ngầm dưới công trình chung cư hỗn hợp cao tầng gồm các lô đất có ký hiệu 6-HH1; 5-HH1 và 5-HH2.

+ Số lượng tầng hầm tối đa: 2 tầng.

+ Chiều sâu tầng hầm tối đa : 8,1m.

+ Tổng diện tích sàn hầm tối đa: lô 5-HH1: 15.753m²/1 sàn; lô 5-HH2: 22.041m²/1 sàn; lô 6-HH1: 20.559 m²/1 sàn.

+ Chức năng: Bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Không gian ngầm dưới công trình thương mại gồm lô đất có ký hiệu 8A-TM1, 9-TM4.

+ Số lượng tầng hầm: 1 tầng.

+ Chiều sâu tầng hầm tối đa : 4,0m.

+ Diện tích sàn hầm tối đa : lô 8A-TM1: 848.92m²/1 sàn ; lô 9-TM4: 391.23 m²/1 sàn.

+ Chức năng: đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

4. Không gian ngầm dưới công trình dịch vụ gồm lô đất có ký hiệu 2-DV1 ; 4-DV1.

+ Số lượng tầng hầm: 1 tầng.

+ Chiều sâu tầng hầm tối đa : 4,0m.

+ Diện tích sàn hầm tối đa : lô 2-DV1: 452.23m²/1 sàn ; lô 4-DV1: 428.26 m²/1 sàn.

+ Chức năng: đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5. Không gian ngầm dưới công trình hạ tầng kỹ thuật gồm lô đất có ký hiệu 1-HTKT1, 3-HTKT1, 7-HTKT1, 8A-HTKT1. Khuyến khích xây dựng ngầm nhằm tiết kiệm quỹ đất mặt đất sử dụng cho các chức năng như kho bãi, văn phòng điều hành,...

+ Số lượng tầng hầm: 1 tầng.

+ Chiều sâu tầng hầm tối đa : 4,0m.

+ Tổng diện tích sàn hầm tối đa: lô 1-HTKT1: 1.014,08m², lô 3-HTKT1: 3.169,75m², lô 7-HTKT1: 143,77m², lô 8A-HTKT1: 1.795,16m².

+ Chức năng: đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6. Không gian bãi đỗ xe ngầm gồm các lô đất có ký hiệu lô 2-P1; lô 5-P1; lô 6-P1.

+ Số lượng tầng hầm: 1 tầng.

+ Chiều sâu tầng hầm tối đa : 5,0m.

+ Diện tích tầng hầm lô 2-P1: 1.916,31 m²/1 sàn; lô 5-P1: 16.674,79 m²/1 sàn; lô 6-P1: 9.417,93m²/1 sàn.

+ Chức năng: đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Vị trí, quy mô, độ sâu tầng ngầm tại đồ án là chỉ tiêu tối đa và sẽ được cụ thể hóa tại các bước tiếp theo đảm bảo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 8. Địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường

1. Địa hình cảnh quan:

- Khu vực quy hoạch lập có địa hình bằng phẳng, chủ yếu là đất ruộng có cao độ nền +0,60m ÷ +1,50m. Khu đô thị tổ chức san nền và cốt đất xây dựng của lô đất $\geq +2,2$ m. Sau khi tổ chức san nền tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan theo ý tưởng quy hoạch.

2. Bảo vệ môi trường:

* *Đối với môi trường nước:*

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Xây dựng các bể tự hoại hợp vệ sinh cho từng công trình riêng biệt và tiến hành đầu nối từ các bể tự hoại ra ngoài mạng lưới thoát nước thải mới bên ngoài. Các tuyến cống thu gom nước thải cũng được đặt theo các tuyến đường, các ngõ, ngách nhằm thu gom được toàn bộ lượng nước thải trong đô thị.

* *Đối với môi trường đất:*

- Việc chuyển đổi đất đai giữa các mục đích nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao hơn. Bên cạnh đó, việc quản lý các hoạt động xây dựng trong đô thị cần đảm bảo diện tích cây xanh tránh làm suy thoái đất.

* *Đối với môi trường không khí:*

- Xử lý ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông đô thị: Các tuyến đường có mật độ phương tiện cao, nên bố trí trồng cây xanh bên đường nhằm giảm thiểu ô

nhiễm bụi và tiếng ồn tại các khu công nghiệp, tăng cường sử dụng các phương tiện ít gây ô nhiễm, rửa đường thường xuyên để giảm bụi, cải thiện chất lượng mặt đường...

- Tăng cường kiểm tra, có biện pháp hạn chế bụi xây dựng tại các công trình và phương tiện vận chuyển vật liệu, phế thải xây dựng. 100% các công trình xây dựng phải được che chắn và áp dụng các biện pháp giảm bụi. Vật liệu xây dựng, đất thải, phế thải phải được vận chuyển bằng các phương tiện chuyên dụng đảm bảo không rơi văng ra đường.

** Đối với chất thải rắn:*

- Việc thu gom chất thải rắn thông thường được thực hiện tốt nhất ở các cấp chính quyền phường, xã nhưng việc xử lý chất thải rắn được tổ chức tốt nhất trên một cơ sở thống nhất về tổng thể. Phân bổ trách nhiệm trong các khía cạnh khác nhau của dịch vụ quản lý chất thải rắn có thể được chi tiết hóa trong hoạt động thu gom và xử lý chất thải rắn. Hoạt động thu gom chất thải rắn thành công và bền vững đòi hỏi phải có sự hợp tác và liên hệ mật thiết giữa những người giám sát, quản lý có trách nhiệm và chính quyền địa phương. Hoạt động thu gom rác thải phải là trách nhiệm của cơ quan hành chính cấp phường, xã.

- Chất thải rắn cần phân loại ngay tại nguồn, quy hoạch thu gom và xử lý triệt để, tránh ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường.

Điều 9. Yêu cầu về kỹ thuật đối với các tuyến đường, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện hạ thế đều chôn ngầm dưới vỉa hè đường.

- 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 theo quy hoạch được 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 dây điện trung thế, đường dây hạ thế, cống thoát nước, ống cấp nước, 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, cấp điện, cống thoát nước mưa, tùy từng vị trí thực tế để xử lý cho phù hợp.

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

- Quá trình thi công phải lập hồ sơ hoàn công để xác định vị trí tuyến đường, ống và đường dây để quản lý sau này.

- Mọi hoạt động đào lấp vỉa hè để đấu nối, sửa chữa phải được sự đồng ý và giám sát của chủ đầu tư (hoặc đơn vị quản lý Hạ tầng).

- Đối với 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 Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

+ Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm (Mương thoát nước, đường ống cấp nước, đường dây điện hạ thế) là Vĩa hè các tuyến đường giao thông.

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

Điều 10. Giải pháp kết cấu xây dựng nhà

1. Để xử lý phần móng công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ, giải pháp móng được chọn theo dạng con-sole hoặc móng “chân vịt”.

2. Các công trình phải thi công dạng móng chân vịt, móng bè, móng băng hoặc móng con-sole. Trường hợp có móng cọc, chỉ được sử dụng cọc ép hoặc cọc khoan nhồi.

3. Biện pháp chống sạt lở khi thi công móng: Trường hợp hai nhà liền kề không xây dựng cùng lúc, nhà thi công sau phải xử lý nền móng thật tốt để tránh tình trạng làm sạt lở nhà liền kề. Sử dụng các giải pháp thi công như: Gia cố vách nền nhà liền kề bằng cừ tràm, mép ngoài móng cách ranh 0,5m và đưa con-sole đỡ cột.

Điều 11. Cấp nước và phòng cháy chữa cháy cho công trình

1. Nghiêm cấm mọi hành vi khoan giếng ngầm lấy nước sinh hoạt.

2. Chủ hộ có trách nhiệm liên hệ với Ban quản lý để hợp đồng cung cấp nước sinh hoạt.

3. Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đào, đấu nối hệ thống nước trong khu dân cư mà không xin phép Ban quản lý.

4. Vị trí đặt bồn nước trên mái nhà buộc phải đặt ở vị trí 1/2 chiều dài phía sau nhà.

Điều 12. Thoát nước

1. Thoát nước mưa: Nước mưa không được xả trực tiếp lên vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà ra hố ga và chảy về hệ thống thoát nước chung.

2. Thoát nước thải: Nước thải từ các khu vệ sinh của các hộ dân trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn theo đúng quy cách.

3. Bể tự hoại: Xây dựng đúng quy cách, đúng tiêu chuẩn và phải đủ dung tích để xử lý chất thải cho từng hộ gia đình.

4. Toàn bộ nước thải sinh hoạt sau khi qua bể tự hoại sẽ được nối vào trạm xử lý nước thải sinh hoạt sau khi đã xử lý đạt tiêu chuẩn về môi trường, rồi thoát ra sông rạch. Nghiêm cấm mọi trường hợp cho nước thải sinh hoạt thoát trực tiếp xuống hệ

thông kênh rạch, hệ thống thoát nước mưa, nếu phát hiện sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành.

5. Hệ thống ống đứng không được phép rò rỉ và phải bố trí không ảnh hưởng đến mỹ quan kiến trúc. Ống thoát nước mưa, máng xối không được phép xả nước sang rãnh đất kế cận.

Điều 13. Cấp điện và an toàn điện

1. Chủ hộ phải liên hệ với Ban quản lý để được hợp đồng cung cấp điện. Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đấu nối với hệ thống điện trong khu dân cư.

2. Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, khi xây dựng công trình phải đảm bảo khoảng cách an toàn lưới điện hạ thế:

- Dây bọc: Cách 1,0m tính từ mép ngoài của dây đến mép ngoài công trình theo chiều thẳng đứng.

- Dây trần: Cách 2,0m tính từ mép ngoài của dây đến mép ngoài công trình theo chiều thẳng đứng.

Điều 14. Điện chiếu sáng, cây xanh đường phố và vỉa hè

1. Điện chiếu sáng :

Ban quản lý khu dân cư phối hợp với cơ quan quản lý điện đảm bảo cung cấp hệ thống điện chiếu sáng theo quy hoạch khu dân cư. Trường hợp hư hỏng, chủ hộ lân cận phải báo ngay cho cơ quan chức năng để sửa chữa. Nghiêm cấm các hành vi tự ý leo trèo hoặc sử dụng trụ điện chiếu sáng vào mục đích khác.

2. Cây xanh đường phố :

- Cây xanh : Tổ chức hệ thống cây xanh dọc theo các trục đường kết hợp với cây xanh trong khu quy hoạch, cây xanh công cộng và bố trí chòi nghỉ, không gian thể dục,... ; tất cả góp phần cải tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường.

+ Loại cây : Là các loại cây xanh đảm bảo các yêu cầu như sau : Xanh quanh năm ; không gai ; không gây hại khi tiếp xúc ; không thu hút côn trùng ;... Ngoài ra, một số yêu cầu khác cũng quan trọng như : Màu sắc, có hoa, tán rộng,...

+ Trên các vỉa hè đường phố trồng cây bóng mát, trồng giữa rãnh 2 lô đất, các loại cây như : Me tây, Me ta, Bàng đài loan, Giáng hương đuôi công, Sang, Lộc vừng.

+ Tại các ngã ba, ngã tư không trồng cây làm che khuất tầm nhìn.

+ Cây xanh công viên: Bàng lẵng trắng, Bồ đề, Đa, Sộp, Nhội, Họ lim xanh, cây Roi, cây Sang, cây Sơn dương. Cây bóng mát có tán đẹp, hoa có màu sắc đặc trưng theo tuyến, cụm như Ban trắng, tím, Muồng hoàng yến, Bàng lẵng ổi, Kèn hồng, Chuông vàng, Muồng hoa đào, Ô môi phối kết với các loại vườn cho trái ăn quả như Roi, Xoài, Mít, Bơ, Mãng cụt, Vú sữa, Dừa... đồng thời kết hợp cây tầm trung như và các thảm hoa nhiều màu sắc.

+ Cây xanh dây phân cách: trồng cỏ nhung và cỏ lá gừng, đồng thời trồng các loại cây có hoa tầm thấp.

+ Cây xanh ven kênh nước: trồng cỏ và các cây cỏ thụ tạo cảnh quan, bóng mát đồng thời giữ đất không bị sạt lở xói mòn.

+ Trong khuôn viên các công trình giáo dục, văn hóa phải có ít nhất 30% diện tích trồng cây xanh.

+ Trong các khu vườn hoa, công viên trồng cây bóng mát, cây trang trí, bãi cỏ chiếm diện tích không nhỏ hơn 20% diện tích khu đất.

- Cây xanh đường phố, cây xanh đơn vị ở trong khu dân cư do chủ đầu tư trồng, chăm sóc, bảo quản và hưởng lợi. Người dân có trách nhiệm bảo vệ cây xanh đường phố. Không được chặt phá cây, khi có kẻ gian phá hoại, cần phải báo ngay với Ban quản lý để xử lý kịp thời.

- Ban quản lý có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra việc đốn mé, tỉa cành cây xanh để bảo vệ an toàn nhà cửa và các công trình kỹ thuật.

- Nghiêm cấm các trường hợp sau đây làm thiệt hại đến cây xanh trong khu dân cư:

+ Đào bới, đốt rác ở gốc cây.

+ Tiểu tiện ở gốc cây.

+ Bẻ cành, lột vỏ cây, đóng đinh, đóng bảng quảng cáo vào cây xanh.

+ Đốn hạ cây xanh.

+ Và những hành vi khác làm thiệt hại hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của cây.

3. Khuyến khích người dân trồng cây xanh trên ban công, sân trước, sân sau... nhằm cải thiện môi trường cảnh quan cho đô thị.

4. Vĩa hè:

- Vĩa hè trong khu dân cư dùng để đi bộ và bố trí các công trình kỹ thuật đô thị. Vĩa hè do Ban quản lý thực hiện, duy tu bảo quản.

- Nghiêm cấm các cá nhân tổ chức có hành vi xâm phạm hoặc sử dụng sai mục đích.

Điều 15. An toàn giao thông đô thị

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt, quản lý toàn bộ hệ thống biển báo đường bộ; sơn vạch kẻ đường trong khu vực dự án. Thỏa thuận với đơn vị quản lý đường bộ về vị trí đấu nối giao thông và có giải pháp đảm bảo an toàn giao thông tại các vị trí đấu nối theo hướng dẫn của đơn vị quản lý.

2. Công trình xây dựng, cây xanh không được hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông.

Điều 16. Xử lý rác và vệ sinh môi trường

1. Rác thải:

- Các hộ trong khu dân cư có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải sinh hoạt của từng hộ gia đình đến nơi hợp lý.

- Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan khu dân cư.

2. Môi trường:

- Không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân xung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh. Ống thoát hơi có đường kính tối thiểu 34mm, vị trí miệng ống thoát hơi phải đặt phía sau nhà, cách vị trí cao nhất của mái nhà tối thiểu là 1,0m.

- Nếu đặt máy lạnh ở mặt tiền phải đặt ở độ cao trên 3,5m và không được xả nước ngưng trực tiếp trên mặt vỉa hè và đường phố.

Điều 17. Quy định các biện pháp đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường trong khi thi công

- Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ cư dân xung quanh.

- Treo biển báo đầy đủ nội dung theo quy định tại công trình.

- Trang bị đủ phương tiện bảo hộ lao động cho người lao động trong công trường xây dựng, lập biện pháp kỹ thuật và tổ chức thi công bảo đảm an toàn lao động.

- Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.

- Nhà thầu xây dựng phải tổ chức các bãi đổ vật tư, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại các khu vực nhà xây dựng.

- Các loại đất, cát, xà bần phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.

Điều 18. Mỹ quan đô thị

1. Mặt tiền công trình, biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà không được sử dụng vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

2. Không được sử dụng hình thức kiến trúc chấp vá, vật liệu tạm, vật liệu thô sơ.

3. Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

4. Mặt tiền các ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.

5. Hàng rào trước nhà phải có hình thức kiến trúc gọn nhẹ, thoáng, đảm bảo mỹ quan.

6. Khoảng lùi công trình không được tận dụng xây dựng bất cứ công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu cảnh.

Chương III

CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Điều 19. Cấp phép xây dựng

1. Các hộ xây dựng nhà ở trong khu đô thị được miễn cấp giấy phép xây dựng. Ban quản lý trực tiếp quản lý xây dựng theo Quy định quản lý được duyệt và chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý nhà nước về các sai phạm trong xây dựng của nhà đầu tư thứ cấp.

2. Ban quản lý khu dân cư có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Thanh Phú xây dựng quy chế phối hợp trong quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch.

3. Trình tự thủ tục:

- Chủ đầu tư tiếp nhận hồ sơ xây dựng (bao gồm: bản vẽ thiết kế công trình, chi tiết hầm tự hoại 3 ngăn đúng quy cách, các giấy tờ về đất có liên quan), cung cấp bản Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, cung cấp mẫu thiết kế nhà ở cho các chủ hộ biết và thực hiện.

- Cắm mốc xây dựng và nghiệm thu hoàn thành công trình.

- Từng quý, Ban quản lý có trách nhiệm thông báo danh sách và gửi hồ sơ các cá nhân xin xây dựng đến UBND xã Thanh Phú, UBND huyện Bến Lức để quản lý.

- Ban quản lý có trách nhiệm kiểm tra việc xây dựng của các chủ hộ.

Điều 20. Quản lý kiến trúc trong khu quy hoạch

1. Công trình nhà ở khi triển khai xây dựng phải tuân thủ theo thiết kế nhà mẫu được duyệt.

2. Ban quản lý khu dân cư trực tiếp 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.

3. Đối với những Chủ hộ không thực hiện xây dựng theo thiết kế nhà mẫu mà đề xuất mẫu nhà mới có cảnh quan kiến trúc hiện đại phù hợp với quy hoạch. Chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét, đánh giá sự phù hợp và tính khả thi của việc điều chỉnh theo thực tế quản lý kiến trúc trong khu quy hoạch và đưa ra quyết định cho việc điều chỉnh. Nếu nhận thấy việc điều chỉnh là hợp lý và có thể thực hiện được thì phối hợp với Chủ hộ lập hồ sơ thiết kế nhà mẫu điều chỉnh trình cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét. Việc quản lý và xây dựng theo thiết kế nhà mẫu điều chỉnh chỉ được thực hiện khi có văn bản chấp thuận thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

Điều 21. 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 dân cư 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 quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, 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 đô thị theo Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- 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 duyệt. 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. Chủ hộ có trách nhiệm:

- Công trình xây dựng phải tuân thủ theo thiết kế nhà mẫu được duyệt (trừ nhà tái định cư).

- Thực hiện theo đúng các quy định trong Quy định quản lý và theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết với Chủ đầu tư dự án.

- Cung cấp hồ sơ thiết kế công trình để Ban quản lý có cơ sở xem xét và quản lý xây dựng công trình đúng theo quy chế được duyệt.

- Theo dõi quá trình thi công công trình xây dựng của mình và hai hộ liền kề. Nếu xảy ra sự cố phải báo cáo về Ban quản lý và chính quyền địa phương để phối hợp giải quyết.

4. Cá nhân, đơn vị thiết kế nhà ở trong khu dân cư:

- Thiết kế công trình xây dựng theo mẫu nhà được duyệt.

- Thực hiện theo đúng các quy định trong Quy định quản lý.

- Ý thức về mức độ thẩm mỹ, bền vững, tiện ích, môi liên hệ giữa công trình với hệ thống kết cấu hạ tầng và cảnh quan chung của các hộ lân cận.

5. Đơn vị thi công có trách nhiệm:

- Thực hiện theo đúng các quy định trong Quy định quản lý .

- Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.

- Đảm bảo an toàn khi thi công.

- Giữ vệ sinh môi trường, dọn dẹp hiện trường sau khi thi công.

6. 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 đô thị 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.
- Tạo điều kiện cho chủ hộ được nhập hộ khẩu và tổ chức sinh hoạt theo khu phố, tiến tới xây dựng khu phố văn hoá.
- Triển khai kiểm tra định kỳ 2 tuần/1 lần trong quá trình xây dựng trong khu dân cư. Nếu phát hiện sai phạm, phải lập biên bản tại hiện trường và buộc chủ hộ tạm ngưng thi công chờ xử lý của cấp có thẩm quyền.

Điều 22. 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.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 23. Triển khai thực hiện

1. Cơ quan có thẩm quyền về cấp phép xây dựng (hoặc thẩm định thiết kế cơ sở) có trách nhiệm kiểm tra các tiêu chuẩn thiết kế (phòng cháy, chữa cháy, môi trường, chỉ tiêu thiết kế,...) phù hợp với chức năng cụ thể đối với từng công trình. Đảm bảo không tăng dân số khu vực quá mức theo quy hoạch được duyệt.

2. Chủ đầu tư, Ban quản lý dự án khu đô thị có trách nhiệm cung cấp, hướng dẫn giải thích nội dung Quy định quản lý này cho từng hộ dân trong khu vực khi có thắc mắc; niêm yết công khai và các văn bản pháp luật có liên quan tại Ban quản lý khu dân cư để cho hộ dân được biết và chấp hành thực hiện.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn cho Ban quản lý khu đô thị về chuyên môn trong trường hợp có vướng mắc.

4. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định quản lý này tùy theo tính chất, mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

5. Chủ đầu tư dự án khi thực hiện chuyển giao hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (kèm theo thành phần hồ sơ theo quy định) cho cơ quan quản lý nhà nước theo thẩm quyền để xem xét hồ sơ, kiểm tra chất lượng công trình và tổ chức tiếp nhận quản lý.

6. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, Sở Xây dựng, UBND huyện Bến Lức, UBND xã Thanh Phú, Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

7. Quy định quản lý này được lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện: UBND tỉnh Long An, Sở Xây dựng, UBND huyện Bến Lức, UBND xã Thanh Phú, Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB./.