

Số: /QĐ-UBND.ĐTXD Tân Hồng, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết  
Khu dân cư đường Lê Lợi - Trần Phú**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HỒNG**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch do Quốc hội khoá XIV, kỳ họp thứ 6 công bố theo số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018*

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

*Căn cứ Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;*

*Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định về Hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, vùng huyện, đô thị, nông thôn;*

*Công văn số 158/UBND-ĐTXD ngày 27/09/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng về việc chấp thuận cho chủ trương lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Lê Lợi - Trần Phú, thị trấn Sa Rài, huyện Tân Hồng.*

*Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-UBND.ĐTXD ngày 02/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Lê Lợi - Trần Phú, thị trấn Sa Rài, huyện Tân Hồng;*

*Theo báo cáo đề xuất của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Công văn 1414/KT&HT.TĐQH, ngày 21 tháng 12 năm 2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Lợi - Trần Phú, thị trấn Sa Rài, huyện Tân Hồng, với những nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Lợi - Trần Phú, thị trấn Sa Rài, huyện Tân Hồng.

**2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:**

- Đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Lợi - Trần Phú thuộc địa bàn thị trấn Sa Rài, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường số 07.

+ Phía Tây: Giáp đường Lê Lợi.

+ Phía Nam: Giáp đường Trần Phú.

+ Phía Bắc: Giáp đường 1 tháng 6.

- Tổng diện tích thực hiện quy hoạch: 1,845 ha.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

**3. Mục tiêu khu vực lập quy hoạch:**

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung thị trấn Sa Rài đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035;

- Hình thành khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị; xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật đô thị (xử lý nước thải) khu vực đường Lê Lợi - Trần Phú.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng công trình, cung cấp thông tin quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng.

**4. Các chỉ tiêu, yêu cầu về đồ án:** Thống nhất theo báo cáo kết quả thẩm định và đề xuất theo Công văn số 1414/KT&HT.TĐQH ngày 21/12/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này là quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, Quy định gồm 03 Chương, 26 Điều.

**Điều 3.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng (Chủ đồ án) có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND & UBND Huyện; Thủ trưởng các đơn vị: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường và Chủ tịch UBND thị trấn Sa Rài chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TT/HU, TT/HĐND Huyện;
- CT, các PCT.UBND Huyện;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu VT/UB, NC (Thảo).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Huỳnh Văn Nhã**

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Lợi - Trần Phú,  
Thị trấn Sa Rài, huyện Tân Hồng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 309 /QĐ-UBND.ĐTXD ngày 27 tháng 12 năm  
2023 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng)*

**CHƯƠNG I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Lợi - Trần Phú đã được phê duyệt tại **Quyết định số 309/QĐ-UBND.ĐTXD ngày 27/12/2023** của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng.

2. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực Quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Giao phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Hồng quản lý xây dựng trong khu vực quy hoạch, phối hợp các phòng, ban, ngành chuyên môn có liên quan hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng Quy hoạch được duyệt và quy định của Pháp luật.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng xem xét, chấp thuận.

**Điều 2. Vị trí, ranh giới, diện tích:**

Phạm vi lập quy hoạch: thuộc địa phận thị trấn Sa Rài (theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Sa Rài và vùng phụ cận được phê duyệt).

Có ranh giới hạn như sau:

- Phía Đông: Giáp đường số 07.
- Phía Tây: Giáp đường Lê Lợi.
- Phía Nam: Giáp đường Trần Phú.
- Phía Bắc: Giáp đường 1 thág 6.

Tổng diện tích thực hiện quy hoạch: 1,845 ha

**Điều 3. Khu đất của Dự án được chia thành các khu chức năng sau:**

- Khu ở;
- Khu công trình dịch vụ công cộng;
- Khu cây xanh sử dụng công cộng;
- Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối;
- Giao thông - bãi xe.
- Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Bảng 01: Cơ cấu sử dụng đất

<b>Bảng cơ cấu sử dụng đất</b>				
<b>Stt</b>	<b>Loại chỉ tiêu</b>	<b>Thông số</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
	<b>Tổng diện tích khu đất</b>	<b>18.455</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>100%</b>
1	Đất ở	6.909,8	(m <sup>2</sup> )	37,44%
2	Đất công trình công cộng	842,5	(m <sup>2</sup> )	4,57%
3	Đất cây xanh	5.422,4	(m <sup>2</sup> )	29,38%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.647,5	(m <sup>2</sup> )	8,93%
5	Đất giao thông, hẻm kỹ thuật	3.632,8	(m <sup>2</sup> )	19,68%

Bảng 02: Chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật toàn khu

<b>Bảng chỉ tiêu ktkt toàn khu</b>				
<b>Stt</b>	<b>Loại chỉ tiêu</b>	<b>Thông số</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
	<b>Tổng diện tích khu đất</b>	<b>18.455</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>100%</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>6.909,8</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>37,4%</b>
1.1	Đất ở xây dựng mới	6.909,8		
<b>2</b>	<b>Công trình hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>1.647,5</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,9%</b>
2.1	Đất bãi lọc nước thải	1.525,8		
2.2	Đất xử lý nước thải	121,7		
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>5.422,4</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>29,4%</b>
3.1	Đất cây xanh xây dựng mới	5.422,4	(m <sup>2</sup> )	
<b>4</b>	<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>	<b>842,5</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>4,6%</b>
<b>5</b>	<b>Đất giao thông, hẻm kỹ thuật</b>	<b>3.632,8</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>19,7%</b>
<b>6</b>	<b>Dân số dự kiến</b>	<b>230</b>	<b>Người</b>	
	Lô nền xây dựng mới	65	Nền	

	Dân số dự kiến biến động mới	230	Người	
<b>7</b>	<b>Tầng cao công trình</b>	<b>1 - 4</b>	<b>(Tầng)</b>	
	Nhà ở liên kế	4	(Tầng)	
	Công trình hành chính	1- 3	(Tầng)	
<b>8</b>	<b>Các chỉ tiêu kỹ thuật</b>			
	<b>- Chỉ tiêu cấp điện</b>			
	Ở sinh hoạt	330	W/người/Ngày.đêm	
	Công viên	0,5	W/m <sup>2</sup>	
	Giao thông	1	W/m <sup>2</sup>	
	<b>- Chỉ tiêu cấp nước</b>			
	Sinh hoạt	100	Lít/Người/Ngày.đêm	
	Công trình công công- dịch vụ	2	Lít/m <sup>2</sup> sàn/Ngày.đêm	
	Tưới cây	3	Lít/m <sup>2</sup> /Ngày.đêm	
	Rửa đường	0,4	Lít/m <sup>2</sup> /Ngày.đêm	
	<b>- Chỉ tiêu thoát nước</b>	100% chỉ tiêu cấp nước đô thị		
	<b>- Chỉ tiêu rác thải</b>			
	Sinh hoạt	1	Kg/Người/Ngày	
	Công trình dịch vụ	0,8	Kg/Người/Ngày	
	<b>- Thông tin liên lạc</b>			
	Sinh hoạt	1	thuê bao/ hộ	
	Công trình dịch vụ	0,001	Máy/m <sup>2</sup> sàn	

**Giải pháp phân bổ quỹ đất theo từng chức năng trong khu quy hoạch:**

Đất dân dụng: bao gồm

- Đất đơn vị ở: diện tích 6.909,8 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 37,4% trên diện tích đất dân dụng;
- Đất ngoài đơn vị ở: diện tích 11.545,2 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 62,6% trên diện tích đất dân dụng.

**Các khu chức năng trong khu dân dụng:**

- Khu chức năng ở: Bao gồm nhà liên kế điển hình.
- + Tổng diện tích đất: 6.909,8 m<sup>2</sup>;
- + Tổng số lô: 65 lô;
- + Dân số dự kiến: 230 người;
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

**a. Nhà ở liên kế: ký hiệu LK**

- Nhà Liên kế điển hình: Ký hiệu LK01.
- + Tổng diện tích: 3306 m<sup>2</sup>;
- + Diện tích lô điển hình: (5x 18,5, 5x18 ) = 90- 92,5m<sup>2</sup> ;
- + Tổng số lô: 33 lô;
- + Tổng diện tích xây dựng tối đa: 2.975,4 m<sup>2</sup>;
- + Tổng diện tích sàn tối đa: 11.901,6 m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng bình quân: 90%;
- + Tầng cao tối đa: 04 tầng;
- + Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- + Chiều cao xây dựng tối đa: 15,5 m;
- + Khoảng lùi công trình: Sân trước: ≥ 0 m; Sân sau: ≥ 1 m; Bên hông (lô góc): ≥ 0 m;
- + Hệ số sử dụng đất bình quân: ≤ 3,6 lần.

(Xem bảng thông kê chi tiết)

- Nhà Liên kế điển hình: Ký hiệu LK2, LK3.
- + Tổng diện tích: 3.603,8 m<sup>2</sup>;
- + Diện tích lô điển hình : (5x20) = 100 m<sup>2</sup> ;
- + Tổng số lô: 32 lô;
- + Tổng diện tích xây dựng tối đa: 3.243,42 m<sup>2</sup>;
- + Tổng diện tích sàn tối đa: 12.973,68 m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng bình quân: 90%;
- + Tầng cao tối đa: 04 tầng;
- + Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- + Chiều cao xây dựng tối đa: 15,5 m;
- + Khoảng lùi công trình: Sân trước: ≥ 0 m; Sân sau: ≥ 2 m; Bên hông (lô góc): ≥ 0 m;
- + Hệ số sử dụng đất bình quân: ≤ 3,6 lần.

**Bảng thông kê nền nhà & chỉ tiêu mật độ xây dựng**

STT	Tên nền	Dài x rộng (m)	Diện tích 01 nền (m <sup>2</sup> )	Tổng số nền	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Khoảng lùi
LK 1, 33	1	8 X 18,5	125,5	1	125,5	90	Lùi mặt

							sau 1m
	2-13	5 x 18,5	92,5	12	1.110	100	Lùi mặt sau 1m
	14	7,5 X 22,5	165	1	165	80	Lùi mặt sau 2m
	15-19	5 X 22,5	113	5	563	90	Lùi mặt sau 2m
	20	6 X 22,5	135	1	135	90	Lùi mặt sau 2m
	21-32	5 x 18	90	12	1.080,	100	Lùi mặt sau 1m
	33	5 x 18	93,4	1	93,4	100	Lùi mặt sau 1m
LÔ LK2 17 nền	1	7 X 20	140	1	140	80	Không lùi
	2-13	5 X 20	100	12	1.200	90	Không lùi
	14	5 X 22,5	103	1	103	100	Lùi mặt sau 2m
	15-17	5 X 22,5	113	3	340	90	Lùi mặt sau 2m
LÔ LK3, 18 nền	1	5 X 21,5	100	1	100	100	Lùi mặt sau 2m
	2-4	5 X 21,5	106	3	317	90	Lùi mặt sau 2m
	5-14	5 X 20	100	10	997	90	Không lùi
	15-17	5 x 21,5	110	3	329	90	Lùi mặt sau 2m
	18	5 x 21,5	97	1	97	100	Lùi mặt sau 2m

**- Khu chức năng dịch vụ công cộng đô thị:**

\* *Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:* Tổng diện tích là 842,5m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 4,6% diện tích đất dân dụng, đạt chỉ tiêu 10,8 m<sup>2</sup>/người. Bao gồm các công trình : Công trình công cộng đơn vị ở. Riêng công trình: trạm y tế, chợ Nhà đầu tư kết hợp nâng cấp các công trình dịch vụ đô thị tích hợp thành: bệnh

viện quốc tế - trung tâm cấp cứu, khu chợ huyện - chợ biên giới bố trí tại trung tâm khu đô thị.

*a. Khu công trình công cộng :* Gồm 01 công trình với lô đất có ký hiệu CC-1

- Diện tích khuôn viên: 842,5 m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Tầng cao tối đa: 02 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: ≤ 11,0 m;
- Khoảng lùi công trình: ≥ 6,0m so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

\* *Công trình công cộng ngoài đơn vị ở:* Tổng diện tích là 1.647,5 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 8,9% diện tích đất dân dụng, đạt chỉ tiêu 7,1 m<sup>2</sup>/người.

*a. Khu hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải):* Gồm 01 công trình với lô đất có ký hiệu XLNT, XLNT-1 .

- Diện tích khuôn viên: 1.647,5 m<sup>2</sup>;
- Diện tích xây dựng tối đa: 1.647,5 m<sup>2</sup>;
- Diện tích sàn tối đa: 1.769,2m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: ≤ 60%;
- Tầng cao: 02 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: 8,0 m;
- Khoảng lùi công trình: ≥ 10,0 m so với các mặt giáp đường và ranh khu đất;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: ≤ 1,2 lần;

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật công trình dịch vụ - công cộng toàn khu:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Số công trình	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Diện tích XD tối đa (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn tối đa (m <sup>2</sup> )	Hệ số SDD tối đa (Lần)
A	Đất dân dụng								



<b>I</b>	<b>Đất cây xanh công cộng</b>		<b>4</b>	<b>5.196,4</b>		<b>259,82</b>	<b>1-3</b>	<b>259,82</b>	
1	Đất cây xanh công viên 1	CX-1	1	5.196,4	5	259,82	1	259,82	0,05
<b>II</b>	<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>			<b>842,5</b>					
1	Công trình công cộng	CC-1	1	842,5	60	505,5	2	1.011	1,2
<b>Tổng cộng</b>			<b>4</b>	<b>6.038,9</b>		<b>259,82</b>		<b>259,82</b>	

- **Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng:** Tổng diện tích là 5.422,4 m<sup>2</sup> là cây xanh trong đơn vị ở và cây xanh ngoài đô thị. Bao gồm các cụm cây xanh cảnh quan trong các nhóm nhà, khu công viên cây xanh công cộng nơi tổ chức các hoạt động lễ hội không gian vui chơi giải trí của cư dân khu quy hoạch. Vị trí các khu cây xanh sử dụng công cộng được phân bố trung tâm nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu dân cư và khoảng cách ly môi trường đối với khu xử lý nước thải tập trung.

Trong đó:

- Diện tích đất cây xanh sử dụng toàn khu là 5.422,4 m<sup>2</sup>, chiếm 29.4% diện tích đất dân dụng, đạt chỉ tiêu 23,5 m<sup>2</sup>/người.

- Diện tích đất cây xanh công cộng là 5.196,4m<sup>2</sup>, chiếm 28,15% diện tích đất dân dụng, đạt chỉ tiêu 22,5 m<sup>2</sup>/người.

+ Tổng diện tích đất : 5.422,4m<sup>2</sup>;

+ Diện tích xây dựng tối đa: 259,82m<sup>2</sup>;

+ Diện tích sàn tối đa: 259,82m<sup>2</sup>;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5 %;

+ Tầng cao tối đa: ≤ 01 tầng;

+ Khoảng lùi công trình: ≥6,0m so với các mặt giáp đường.

- **Đất giao thông nội khu và khu vực:** Tổng diện tích đất giao thông trong khu quy hoạch là 3.632,8m<sup>2</sup> (bao gồm đất giao thông nội khu và các giao thông hẻm lô liên kế) chiếm tỷ lệ là 19,7% trên diện tích toàn khu đất quy hoạch.(Chi tiết xem thuyết minh phân hạ tầng kỹ thuật).

## 2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống giao thông.
- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt.
- Hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng.
- Hệ thống thông tin liên lạc.
- Hệ thống cây xanh, đường đi dạo.
- Hệ thống hào kỹ thuật (nếu có).

### **Điều 8. Kích thước các lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở:**

Diện tích của một lô đất nhà liền kề, nhà liên kế phố các khu vực hiện trạng theo phân lô hiện trạng.

### **Điều 9. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ :**

Nhà ở liền kề được bố trí mặt tiền sát với chỉ giới xây dựng: Nhà liên kế khu vực hiện trạng (LK1, LK2, LK3): Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; Mặt sau cách với ranh lô đất tối thiểu 1,0m tùy từng ô phố. Thiết kế chi tiết ở bước kế tiếp và đảm bảo theo chỉ tiêu đồ án quy hoạch.

### **Điều 10. Vị trí công trình so với ranh giới phân cách:**

1. Nhà ở liền kề được xây dựng sát vách nhà bên cạnh; khoảng cách giữa các dãy nhà phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy tối thiểu 4m và tạo ra các lợi thế cho điều kiện vi khí hậu trong công trình;

2. Khu công trình xử lý nước thải xây dựng sát các công trình nhà ở phải đảm bảo khoảng cách lý an toàn môi trường tối thiểu 15m.

### **Điều 11. Mật độ xây dựng lô nhà ở:**

- Nhà ở liền kề phố có mật độ xây dựng tối đa 90%; Nhà ở liền kề có mật độ xây dựng tối đa 80%.

### **Điều 12. Chiều cao công trình:**

1. Cột nền nhà: Cột nền nhà (được tính là cos nền tầng một) cao hơn cột vỉa hè tối đa 45 cm đối với các khu vực khác của dự án.

2. Chiều cao nhà:

a) Nhà liền kề: Có chiều cao tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ nền nhà là 15,5 m (tương đương với 4 tầng). Trong đó chiều cao tầng một tối đa là 3,9 m; tầng 2, 3, 4 là 3,4m.

**Điều 13. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất:**

1. Trong trường hợp chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng:

- Về nguyên tắc các chi tiết kiến trúc công trình khi tiếp giáp với tuyến đường là không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường, đảm bảo an toàn thuận lợi cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên các tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Mặt bậc thêm tầng 01 của nhà có thể vượt quá chỉ giới xây dựng là 0,3 m;

- Các chi tiết kiến trúc công trình kể từ tầng 2 được phép đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ theo quy định cụ thể như sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
12	1,0
>12 ÷ 15	1,2
>15	1,4

- Các bộ phận được phép nhô ra:

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2.5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 2.5	Mái dù, cánh cửa		1

2. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ:

Về nguyên tắc các chi tiết kiến trúc công trình phải đảm bảo như sau: không bộ phận, chi tiết kiến trúc nào vượt khỏi chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

**Điều 14. Xử lý không gian ngoài công trình**

Chiều cao của hàng rào được phép xây dựng cao tối đa 2m và phần chân chỉ được phép rào kín đến chiều cao 0,9m;

### **Điều 15. Khu nhà ở**

Đất bao gồm các loại nhà ở liền kề xây dựng mới có diện tích đất 6.909,8m<sup>2</sup> chiếm 37,4% diện tích đất quy hoạch. Gồm các lô LK1, LK2, LK3:

- Tổng diện tích đất 6.909,8m<sup>2</sup>.
- Tầng cao tối đa 04 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 90%.

### **Điều 16. Các công trình dịch vụ công cộng:**

Công trình công cộng nơon vị ở có diện tích đất 842,5m<sup>2</sup>, chiếm 4,6% diện tích đất quy hoạch, cụ thể

- Diện tích khuôn viên: 842,5m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Tầng cao tối đa: 2 tầng;

### **Điều 17. Vườn hoa cây xanh:**

- Tổng diện tích đất cây xanh khu quy hoạch 5.422,4m<sup>2</sup> chiếm 29,4% tổng diện tích quy hoạch.

- Khu cây xanh tập trung tại lô CX-1 có tổng diện tích đất là 5.196,4m<sup>2</sup>, chiếm 28,15% diện tích đất quy hoạch.

- Khu cây xanh cách lý các tuyến phố có diện tích là 226m<sup>2</sup>.

- Tính chất chức năng: Là khu vực vườn hoa cây xanh phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của nhân dân nội bộ khu dân cư, tạo cảnh quan và điều hòa môi trường vi khí hậu.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật: Có hệ thống sân đường nội bộ, công viên, vườn hoa, đèn chiếu sáng công cộng. Đối với khu cây xanh kết hợp bãi đỗ xe phải có hệ thống HTKT phục vụ cho công tác trông giữ xe .

- Các yêu cầu về quy hoạch - kiến trúc:

+ Bố cục quy hoạch có nhiều khu chức năng, đặc biệt quan tâm phục vụ cho hai đối tượng chính là trẻ em và người già.

+ Có sân chơi dành cho trẻ em với các loại hình hoạt động vui chơi, thể dục thể thao như xà đơn, cầu trượt, cầu lông ...

+ Có nơi dành cho người già như sân tập thể dục dưỡng sinh, đường đi dạo, ghế ngồi chơi, thư giãn.

+ Xung quanh trồng cây xanh, bóng mát.

+ Các thảm cỏ có các tiểu cảnh, cây cảnh và vườn hoa.

### **Điều 18. Các công trình đầu môi và tuyến hạ tầng kỹ thuật:**

Thiết kế thi công xây dựng theo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng và hồ sơ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 19. Chỉ giới quy hoạch (Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng):**

#### **1. Khái niệm:**

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

- Chỉ giới xây dựng (CGXD): Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà ở, các công trình trên lô đất.

- Khoảng lùi (KL): Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

#### **2. Quy định cụ thể: Hệ thống giao thông**

Đường giao thông khu vực:

- Đường Đ01 Mặt cắt 1-1:

+ Chỉ giới đường đỏ:  $B = 15m (4m + 7m + 4m)$

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

#### **3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đường:**

Bao gồm thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh, thực hiện xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

## **CHƯƠNG II**

### **QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU CÁC LÔ NHÀ Ở, CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐƯỢC XÂY DỰNG TRONG DỰ ÁN**

#### **Điều 20. Đối với chủ sở hữu lô nhà ở:**

1. Thực hiện đầy đủ các điều khoản của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng. Đối với các công trình nhà ở thấp tầng:

Công trình xây mới sau khi được phép chuyển nhượng đất nền: Chủ nhà phải xây dựng tuân thủ theo các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và đảm bảo phải tuân thủ theo quy định tại Điều 12, Điều 13, Điều 15 của Điều lệ này.

**2. Nghiêm cấm:**

Lấn chiếm vỉa hè, đổ rác thải, nước thải ra hè phố, lấn chiếm đất công của khu vực gần căn hộ ở, xây cất và làm các công việc gây ảnh hưởng đến các hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chủ hộ phải tuân theo các quy định của Nhà nước, của pháp luật hiện hành đối với nguồn điện, nguồn cấp nước sạch, nguồn thoát nước và quản lý đô thị vv .... Nghiêm cấm các chủ hộ tự ý đục phá, sử dụng tùy tiện các hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu dự án (*Hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật, cây xanh, biển báo vv.*)

4. Chủ hộ mỗi lô đất phải chấp hành nghiêm các quy định trong Điều lệ này.

**Điều 21. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thị trấn Sa Rài có trách nhiệm hướng dẫn các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở cho các chủ hộ theo quy định chung của Nhà nước.

**Điều 23. Chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và quản lý hành chính:**

Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật dự án thực hiện chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống điện, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh, hào kỹ thuật v.v.. *(Theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ)* giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn Sa Rài và các cơ quan chức năng của huyện Tân Hồng quản lý về hành chính và khai thác sử dụng.

## CHƯƠNG III

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 24. Xử lý vi phạm:**

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án. Xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Điều lệ này. Tổ chức, cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

**Điều 25. Trách nhiệm quản lý:**

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Lợi - Trần Phú được phê duyệt và Quy định quản lý này để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn thực hiện xây dựng theo Quy hoạch và quy định của Pháp Luật.

**Điều 26. Lưu trữ:**

Đồ án đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Lợi - Trần Phú và Quy định này được lưu giữ tại các nơi dưới đây để phối hợp thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng.
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Hồng.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Hồng.
- Ủy ban nhân dân thị trấn Sa Rài.