

Số: /QĐ-UBND.ĐTXD

Tân Hồng, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết
trung tâm xã Tân Phước**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 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;

Căn cứ Quyết định số 206/QĐ-UBND.HC ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Phước đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 24/UBND-ĐTXD ngày 22 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng về việc chấp thuận chủ trương quy hoạch chi tiết Trung tâm xã Tân Phước, huyện Tân Hồng;

Căn cứ Quyết định số 336/QĐ-UBND.HC ngày 10 tháng 07 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng về việc Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã Tân Phước, huyện Tân Hồng;

Căn cứ Công văn số 2362/SGTVT-KHTC ngày 24/10/2024 của sở Giao thông vận tải tỉnh Đồng Tháp, về việc có ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã Tân Phước, huyện Tân Hồng;

Căn cứ Công văn số 3090/SXD-KTQH.HTKT ngày 30/10/2024 của sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp, về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã Tân Phước, huyện Tân Hồng;

Căn cứ Nghị quyết số 08/NQ-HĐND ngày 10/10/2024 của Hội đồng nhân dân xã Tân Phước, về việc Thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Tân Phước;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Công văn số 1138/KT&HT.TĐQH, ngày 11/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Tân Phước, huyện Tân Hồng, với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Tân Phước

2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch: Diện tích đất xây dựng trung tâm xã nằm toàn bộ ở ấp Hoàng Việt, xã Tân Phước. Có ranh giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: Giáp kênh Trung Ương (kênh Hồng Ngự - Vĩnh Hưng).

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Đông: Giáp kênh Phước Xuyên.

+ Phía Tây: Giáp đất dân.

- Tổng diện tích thực hiện quy hoạch: Khoảng 47,6ha.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Mục tiêu và tính chất khu vực lập quy hoạch:

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Phước đến năm 2035 đã được phê duyệt tại Quyết định số 206/QĐ-UBND.HC ngày 31/5/2023 của UBND huyện Tân Hồng. Đồng thời làm cơ sở triển khai các bước thủ tục về quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng, bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, cấp đất, cấp giấy phép xây dựng, kêu gọi đầu tư xây dựng nhằm từng bước hoàn thiện hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Trung tâm xã Tân Phước, huyện Tân Hồng đúng theo quy định;

- Nhằm thực hiện hoàn thành tiêu chí Quy hoạch của bộ tiêu chí xã Nông thôn mới nâng cao vào năm 2024 đối với xã Tân Phước.

3.2. Tính chất:

- Nhằm đầu tư hạ tầng kỹ thuật - xã hội phù hợp với điều kiện thực tế phát triển của trung tâm xã Tân Phước, định hướng xây dựng xã Tân Phước sớm đạt các tiêu chí Nông thôn mới nâng cao, đồng thời làm cơ sở pháp lý quản lý trật tự xây dựng.

- Là trung tâm tổng hợp về kinh tế, hành chính, văn hóa, giáo dục - đào tạo, dịch vụ,... nhằm mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo an ninh, quốc phòng trên địa bàn xã.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nội dung yêu cầu chủ yếu của đồ án quy hoạch: Thống nhất Công văn số 1138/KT&HT.TĐQH ngày 11/11/2024 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 thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành và triển khai đồ án quy hoạch theo nội dung được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện; Thủ trưởng các đơn vị: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính – Kế hoạch, Nông nghiệp và PTNT, Tài nguyên và Môi trường và Chủ tịch UBND xã Tân Phước chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT/HU, TT/ HĐND Huyện (b/c);
- CT, các PCT/UBND Huyện;
- Lãnh đạo văn phòng;
- Lưu: VT, NC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Công Luận

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN HỒNG**

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

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Tân Phước
(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2024
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 Trung tâm xã Tân Phước đã được phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày .../.../2024 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 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 nghiên cứu lập quy hoạch: Xã Tân Phước và vùng phụ cận.

Phạm vi lập quy hoạch: Diện tích đất xây dựng trung tâm xã nằm toàn bộ ở ấp Hoàng Việt, xã Tân Phước. Có ranh giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp kênh Trung Ương (kênh Hồng Ngự - Vĩnh Hưng).
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Đông: Giáp kênh Phước Xuyên.
- Phía Tây: Giáp đất dân.

Tổng diện tích thực hiện quy hoạch: Khoảng 47,6ha

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

Stt	Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	Quy mô diện tích (m ²)	Ký hiệu	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	Tổng diện tích khu đất	476.448		100%	
A	Đất xây dựng công trình nhà ở	201.133		42,2%	40,23
I	Đất nhà ở liên kế xây dựng mới	82.423	LK	17,3%	
II	Đất nhà ở liên kế hiện trạng	118.710	HT	24,9%	
B	Đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ	118.086		24,8%	23,62
I	Đất công trình hành chính xã	7.626	HC	1,6%	
II	Đất công trình công cộng	2.719	CC	0,6%	
III	Đất công trình văn hóa	601	VH	0,1%	
IV	Đất y tế	2.076	YT	0,4%	
V	Đất giáo dục	16.366	MN	3,4%	
VI	Đất thương mại dịch vụ	4.900	DC	1,0%	
VII	Đất xây dựng các chức năng khác	83.798	TM	17,6%	
C	Đất cây xanh	31.720		6,7%	6,3
I	Đất cây xanh	31.720	CX	6,7%	
D	Đất hạ tầng kỹ thuật	125.509		26,3%	25,1
G	Dân số dự kiến	5.000		-	

Bảng 02: Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết

Stt	Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	Quy mô diện tích (m ²)	Ký hiệu	Mật độ xây dựng áp dụng trong đồ án (%)	Tầng cao tối đa trong đồ án (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
	Tổng diện tích khu đất	476.448				
A	Đất xây dựng công trình nhà ở	201.133				

I	Đất nhà ở liên kế xây dựng mới	82.423	LK	90	1-4	
1	Đất nhà ở liên kế xây dựng mới 01	13.780	LK-1	90	1-4	4
2	Đất nhà ở liên kế xây dựng mới 02	21.302	LK-2	90	1-4	4
3	Đất nhà ở liên kế xây dựng mới 03	12.004	LK-3	90	1-4	4
4	Đất nhà ở liên kế xây dựng mới 04	14.675	LK-4	90	1-4	4
5	Đất nhà ở liên kế xây dựng mới 05	9.409	LK-5	90	1-4	4
6	Đất nhà ở liên kế xây dựng mới 06	11.253	LK-6	90	1-4	4
II	Đất nhà ở liên kế hiện trạng	118.710	HT	90-100	1-4	
1	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 01	8.980	HT-1	90-100	1-4	4
2	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 02	4.627	HT-2	90-100	1-4	4
3	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 03	7.382	HT-3	90-100	1-4	4
4	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 04	10.329	HT-4	90-100	1-4	4
5	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 05	24.473	HT-5	90-100	1-4	4
6	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 06	4.982	HT-6	90-100	1-4	4
7	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 07	9.021	HT-7	90-100	1-4	4
8	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 08	5.520	HT-8	90-100	1-4	4
9	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 09	8.063	HT-9	90-100	1-4	4
10	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 10	3.255	HT-10	90-100	1-4	4
11	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 11	3.256	HT-11	90-100	1-4	4
12	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 12	1.014	HT-12	90-100	1-4	4
13	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 13	3.256	HT-13	90-100	1-4	4
14	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 14	3.136	HT-14	90-100	1-4	4
15	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 15	3.136	HT-15	90-100	1-4	4
16	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 16	4.602	HT-16	90-100	1-4	4
17	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 17	5.090	HT-17	90-100	1-4	4
18	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 18	2.872	HT-18	90-100	1-4	4
19	Đất nhà ở liên kế hiện trạng 19	5.716	HT-19	90-100	1-4	4
B	Đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ	118.086				
I	Đất công trình hành chính xã	7.626	HC			
1	Đất cụm công trình UBND	7.626	HC-1	50	1-3	1,5
II	Đất công trình công cộng	2.719	CC			
1	Đất công cộng 01	351	CC-1	40	1-3	1,2
2	Đất công cộng 02	2.368	CC-2	40	1-3	1,2
III	Đất công trình văn hóa	601	VH			
1	Đất trụ sở ấp	601	VH-1	40	1-3	1,2

IV	Đất y tế	2.076	YT			
1	Đất trạm y tế	2.076	YT-1	40	1-3	1,2
V	Đất giáo dục	16.366	MN			
1	Đất trường mầm non	2.307	GD-3	40	1-3	1,2
2	Đất trường tiểu học	3.268	GD-2	40	1-3	1,2
3	Đất trường THCS	10.791	GD-1	40	1-3	1,2
VI	Đất thương mại dịch vụ	4.900	DC			
1	Đất thương mại (Chợ xã)	4.900	DC-1	40	1-2	0,8
VI I	Đất xây dựng các chức năng khác	83.798	TM			
1	Đất xây dựng chức năng khác 01	1.002	TM-1	60	1-3	1,8
2	Đất xây dựng chức năng khác 02	2.400	TM-2	60	1-3	1,8
3	Đất xây dựng chức năng khác 03	43.460	TM-3	60	1-4	2,4
4	Đất xây dựng chức năng khác 04	11.714	TM-4	60	1-3	2,4
5	Đất xây dựng chức năng khác 05	24.370	TM-5	60	1-3	2,4
6	Đất xây dựng chức năng khác 06	852	TM-6	60	1-3	1,8
C	Đất cây xanh	31.720				
I	Đất cây xanh	31.720	CX	5	1	
1	Đất cây xanh 01	4.772	CX-1	5	1	
2	Đất cây xanh 02	8.910	CX-2	5	1	
3	Đất cây xanh 03	1.744	CX-3	5	1	
4	Đất cây xanh 04	1.746	CX-4	5	1	
5	Đất cây xanh 05	1.540	CX-5	5	1	
6	Đất cây xanh 06	2.811	CX-6	5	1	
7	Đất cây xanh 07	3.102	CX-7	5	1	
8	Đất cây xanh 08	1.336	CX-8	5	1	
9	Đất cây xanh 09	578	CX-9	5	1	
10	Đất cây xanh 10	713	CX-10	5	1	
11	Đất cây xanh 11	1.768	CX-11	5	1	
12	Đất cây xanh 12	985	CX-12	5	1	
13	Đất cây xanh 13	646	CX-13	5	1	
14	Đất cây xanh 14	129	CX-14	5	1	
15	Đất cây xanh 15	120	CX-15	5	1	
16	Đất cây xanh 16	820	CX-16	5	1	
D	Đất hạ tầng kỹ thuật	125.509				
1	Đất taluy	11.140				

2	Đất khu xử lý nước thải	310	HTKT-2			
3	Đất nhà máy nước	2.641	HTKT-1	60	1-2	
4	Đất giao thông, hẻm kỹ thuật	111.418				
G	Dân số dự kiến	5.000				

Quy mô xây dựng các hạng mục phân thành 3 hạng mục đảm bảo yêu cầu và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cho từng công trình. Cụ thể:

- Đất dân dụng: bao gồm
 - + Đất xây dựng công trình nhà ở: diện tích 201.133m² chiếm tỷ lệ 42,2% trên diện tích đất dân dụng;
 - + Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh: diện tích 118.086m² chiếm tỷ lệ 24,8% trên diện tích đất.
- Khu chức năng ở: bao gồm nhà liên kế hiện trạng và khu hiện trạng giữ lại, đất ở xây dựng mới.
 - + Tổng diện tích đất: 308.306m²
 - + Dân số dự kiến: 5.000 người
 - + Tầng cao xây dựng tối đa: 04 tầng.

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 (HT-01 đến HT-19): 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;

- Nhà liền kề xây dựng mới (LK-01 đến LK-06): 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 10m.

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 100%.

Điều 12. Chiều cao công trình

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

2. Chiều cao nhà:

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 từ 3,9 m; tầng 2, 3, 4 là từ 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 thềm 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 và đất nhà ở hiện trạng có diện tích đất 212.641m² chiếm 42,2% diện tích đất quy hoạch.

a) Nhà ở liền kề hiện trạng cải tạo chỉnh trang: ký hiệu HT (ký hiệu HT-1 đến HT-18)

- Tổng diện tích: 212.641m²;
- Tổng diện tích xây dựng tối đa: 212.641m²;
- Tổng diện tích sàn tối đa: 680.451,2 m²;
- Mật độ xây dựng bình quân: 80%;
- 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: $\geq 0,0$ m;
 - + Sân sau: ≥ 1 m;

- Hệ số sử dụng đất bình quân: ≤ 4 lần.

b) Nhà ở liền kề xây dựng mới: Ký hiệu LK (LK-01 đến LK-06)

- Tổng diện tích: 95.665m²;
- Diện tích lô điển hình: (5x20)=100m²
- Tổng diện tích xây dựng tối đa: 95.665m²;
- Tổng diện tích sàn tối đa: 382.660m²;

- 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: $\geq 0,0$ m;
 - + Sân sau: ≥ 1 m;
- Hệ số sử dụng đất bình quân: ≤ 4 lần.

Điều 16. Các công trình dịch vụ công cộng:

1. Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: Tổng diện tích là 116.599m². Bao gồm các công trình: trung tâm hành chính xã, đất xây dựng chức năng khác, khu trung tâm văn hóa – thể thao, chợ xã Tân Phước.

a) Khu hành chính xã hiện trạng: kí hiệu HC-1

- Diện tích khuôn viên: 7.626m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 50%;
- Tầng cao tối đa: 1-3 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 15,5$ m;
- Khoảng lùi công trình: $\geq 6,0$ m so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,5 lần.

b) Đất trạm y tế xã: gồm 01 công trình hiện trạng, kí hiệu YT-1;

- Diện tích khuôn viên: 2.783 m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 15,5$ m;
- Khoảng lùi công trình: $\geq 6,0$ m so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

c) Khu chợ xã: gồm 01 công trình hiện trạng, kí hiệu DC-1;

- Diện tích khuôn viên: 5.293 m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);

- Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 15,5\text{m}$;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

d) Khu công trình văn hóa xã: gồm 01 công trình hiện trạng, kí hiệu VH-01;

- Diện tích khuôn viên: 601 m^2 ;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 15,5\text{m}$;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

e) Khu công trình giáo dục: gồm 03 công trình hiện trạng, kí hiệu GD-01, GD-02, GD-03;

- Diện tích khuôn viên: 18.048 m^2 ;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 15,5\text{m}$;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

f) Khu công trình công cộng: gồm 01 công trình hiện trạng, kí hiệu CC-1;

- Diện tích khuôn viên: 351 m^2 ;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 15,5\text{m}$;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

g) Khu công trình chức năng khác xây dựng mới (Đất hỗn hợp kêu gọi đầu tư): gồm 3 công trình xây dựng mới, kí hiệu TM-03, TM-04, TM-05;

- Diện tích khuôn viên: $795,28 \text{ m}^2$;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 15,5\text{m}$;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.

h) Khu công trình chức năng khác hiện trạng (Đất thương mại dịch vụ): gồm 3 công trình xây dựng mới, kí hiệu TM-01, TM-02, TM-06;

- Diện tích khuôn viên: 4.263 m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 15,5\text{m}$;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.

i) Khu hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải): gồm 01 công trình với lô đất, ký hiệu HTKT-02;

- Diện tích khuôn viên: 310m²;
- Diện tích xây dựng tối đa: 186m²;
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$;
- Tầng cao: 01 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: $\geq 10,0\text{m}$ so với các mặt giáp đường và ranh khu đất;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: $\leq 0,6$ lần;

j) Khu công trình hạ tầng kỹ thuật (khu nhà máy nước mặt): gồm 1 công trình xây dựng mới, kí hiệu HTKT-01;

- Diện tích khuôn viên: 2.641 m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Tầng cao tối đa: 2 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 10,5\text{m}$;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

Điều 17. Vườn hoa cây xanh:

- Tổng diện tích là 24.412m² là cây xanh công cộng hiện trạng và cây xanh cách ly dọc theo ĐT 842 và ĐT 845. Bao gồm các cụm cây xanh cảnh quan trong các nhóm nhà, khu công viên cây xanh .

- Vị trí các khu cây xanh sử dụng công cộng này được phân bố đều nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu dân cư.

- Trong đó:

+ Diện tích đất cây xanh xây dựng mới là: 24.412 m².

- + Diện tích xây dựng tối đa: 1.220,6 m²;
- + 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
- Khu cây xanh tập trung tại lô CX-1, CX-2 có tổng diện tích đất là 13.683m², chiếm 1,8% diện tích đất quy hoạch.
- 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 mối 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

Quy định cụ thể về chỉ giới quy hoạch được quy định theo từng đường, cụ thể như sau:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài	Lộ giới	Bề rộng lộ giới (m)
-----	-----------	---------	-----------	---------	---------------------

			(m)	(m)	Mặt đường	Vĩa hè trái	Vĩa hè phải
1	Đường ĐT 845	1a-1a	2021	48	9	1,5	1,5
2	Đường ĐT 842	1-1	2021	48	9	1,5	1,5
3	Đường N1	2-2	734	12	6	3	3
4	Đường N2	3-3	308	9	5	2	2
5	Đường N3	4-4	225	14	6	4	4
6	Đường N4	3-3	168	9	5	2	2
7	Đường N5	2-2	184	12	6	3	3
8	Đường N6	5-5	67	12	6	3	3
9	Đường N7	6-6	125	13	7	3	3
10	Đường N8	7-7	299	9	6	3	0
11	Đường N9	7-7	329	9	6	3	0
12	Đường N12	7-7	1096	9	6	3	0
13	Đường N13	7-7	515	12	6	3	0
14	Đường N14	12-12	649	12	7	4	4
15	Đường D1	3-3	94	9	5	2	2
16	Đường D2	2-2	92	12	6	3	3
17	Đường D3	8-8	123	8	4	2	2
18	Đường D4	9-9	93	12	7	3	3
19	Đường D5	10-10	99	12	6	3	3
20	Đường D6	11-11	237	11,5	6	3	3
21	Đường D7	5-5	279	12	6	3	3
22	Đường D8	2-2	160	12	6	3	3
23	Đường D9	2-2	177	12	6	3	3
24	Đường D10	7-7	97	9	6	3	0
25	Đường D11	2-2	423	12	6	3	3
26	Đường D12	7-7	311	9	6	3	0
27	Đường D13	5-5	77	12	6	3	3
28	Đường D14	5-5	134	12	6	3	3
29	Đường D15	5-5	142	12	6	3	3

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 Môi trường, Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 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 xã Tân Phước 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 chung xây dựng xã Tân Phước đến năm 2035 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 Trung tâm xã Tân Phước và Quy định này được lưu giữ tại các nơi dưới đây để phối hợp thực hiện:

- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp
- 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 xã Tân Phước.