ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HỒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 243 /QĐ-UBND.ĐTXD	*Tân Hồng, ngày 16 tháng 11 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư trung tâm xã An Phước

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 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 205/QĐ-UBND.HC ngày 31/05/2023 của UBND huyện Tân Hồng, về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã An Phước đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 49/UBND-ĐTXD ngày 07/05/2023 của UBND huyện Tân Hồng, về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư Trung tâm xã An Phước;

Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND.HC ngày 14/6/2023 của UBND huyện Tân Hồng, về việc phê duyệt dự toán và nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư trung tâm xã An Phước.

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Công văn số 1221/KT&HT.TĐQH, ngày 08 tháng 11 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu dân cư trung tâm xã An Phước, huyện Tân Hồng.

2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

- Ranh giới: diện tích khu vực quy hoạch nằm tại ấp An Thọ, xã An Phước, có ranh giới hạn như sau:

+ Phía Đông: Giáp đất dân, kênh K12 (kênh Phú Hiệp);

+ Phía Tây: Giáp đất dân;

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;

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

- Tổng diện tích thực hiện quy hoạch: 10,9 ha.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Mục tiêu và tính chất quy hoạch:

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã An Phước đến năm 2035.

- Hình thành khu dân cư thương mại dịch vụ, giải quyết nhu cầu nhà ở và tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, sớm đưa xã An Phước đạt xã nông thôn mới nâng cao.

- Là cơ sở để quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, đầu tư xây dựng các công trình, tạo không gian kiến trúc cảnh quan cho xã An Phước góp phần giữ vững và nâng cao các tiêu chí về Nông thôn mới.

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 An Phước, định hướng xây dựng xã An 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 1221/KT&HT.TĐQH, ngày 08 tháng 11 năm 2023.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, Quy định gồm 03 Chương, 21 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 nôi dung được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND&UBND Huyện; Thủ trưởng các đơn vị: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính – Kế hoạch, Nông nghiệp và Phát triển nông

thôn, Tài nguyên và Môi trường và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Phước chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- TT. HU, TT.HĐND;
- CT, các PCT/UBND Huyện;
- Lãnh đạo văn phòng;;
- Lưu: VT, NC$_{\text{Tuấn.}}$

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Huỳnh Văn Nhã

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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết
Khu dân cư trung tâm xã An Phước

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND.ĐTXD ngày tháng 11 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư trung tâm xã An Phước đã được phê duyệt tại Quyết định số 243/QĐ-UBND.ĐTXD ngày 16 /11/2023 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Phước 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 phê duyệt và quy định của Pháp luật có liên quan.

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 Điều chỉnh quy hoạch: diện tích đất xây dựng khu dân cư trung tâm xã khoảng 10,9 ha (nằm toàn bộ ở ấp An Thọ, xã An Phước), có ranh giới hạn như sau:

- Phía Đông: Giáp đất dân, kênh K12 (kênh Phú Hiệp);
- Phía Tây: Giáp đất dân;
- Phía Nam: Giáp đất ruộng dân;
- Phía Bắc: Giáp kênh Trung Ương (kênh Hồng Ngự - Vĩnh Hưng).

Tổng diện tích thực hiện quy hoạch: 10,9 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

STT	Loại chỉ tiêu	Thông số	Đơn vị	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích khu đất		**109.000**	**(m²)**	**100%**
1	Đất ở	50.467,7	(m²)	46,3%
2	Đất công trình công cộng	12.837,1	(m²)	11,78%
3	Đất cây xanh	6.829,6	(m²)	6,27%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	260	(m²)	0,24%
5	Đất giao thông, hẻm kỹ thuật	38.605,6	(m²)	35,42%

Bảng 02: Chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật toàn khu

STT	Loại chỉ tiêu	Thông số	Đơn vị	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất	**109.000**	**(m²)**	**100%**
1	**Đất ở**	**50.467,7**	**(m²)**	**46,3%**
1.1	Đất ở liên kế hiện trạng	32.178,8	(m²)	
1.2	Đất ở cải tạo chỉnh trang	18.288,9	(m²)	
2	**Công trình công cộng**	***12.837,1***	**(m²)**	**11,8%**
2.1	Đất công trình hành chính	6.681,3	(m²)	
2.2	Đất công trình văn hóa	3.858	(m²)	
2.3	Đất công trình thương mại	2.297,8	(m²)	
3	**Đất cây xanh**	**6.829,6**	**(m²)**	**6,3%**
3.1.1	Đất cây xanh xây dựng mới	4.573	(m²)	
3.1.2	Đất cây xanh hiện trạng	2.256	(m²)	
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**260**	**(m²)**	**0,24%**
5	**Đất giao thông, hẻm kỹ**	**38.605,6**	**(m²)**	**35,4%**

	thuật			
6	**Dân số dự kiến**	**1.500**	**Người**	
	Dân số hiện trạng	1.155		
	Dân số dự kiến biến động mới	345	Người	
7	**Tầng cao công trình**	**1 - 4**	**(Tầng)**	
	Nhà ở liên kế	1- 4	(Tầng)	
	Công trình dịch vụ công cộng DVO	2	(Tầng)	
	Công trình hành chính	1 - 3	(Tầng)	
8	**Các chỉ tiêu kỹ thuật**			
	- Chỉ tiêu cấp điện			
	Ở sinh hoạt	330,0	W/người/Ngày.đêm	
	Công trình giáo dục	0,15 - 0,20	KW/ Học sinh	
	Công viên	0,5	W/m²	
	Giao thông	1,0	W/m²	
	- Chỉ tiêu cấp nước			
	Sinh hoạt	100,0	Lít/Người/Ngày.đêm	
	Công trình công công-dịch vụ	2,0	Lít/m² sàn/Ngày.đêm	
	Tưới cây	3,0	Lít/m²/Ngày.đêm	
	Rửa đường	0,4	Lít/m²/Ngày.đêm	
	- Chỉ tiêu thoát nước	100% chỉ tiêu cấp nước đô thị		
	- Chỉ tiêu rác thải			
	Sinh hoạt	1,0	Kg/Người/Ngày	
	Công trình dịch vụ	0,8	Kg/Người/Ngày	
	- Thông tin liên lạc			

	Sinh hoạt	1,0	thuê bao/hộ
	Công trình dịch vụ	0,001	Máy/m² 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 50.291m² chiếm tỷ lệ 46,1% trên diện tích đất dân dụng;

+ Đất ngoài đơn vị ở: Diện tích 58.709m² chiếm tỷ lệ 53,9% trên diện tích đất.

Các khu chức năng trong khu dân dụng:

- Khu chức năng ở bao gồm: nhà liên kế hiện trạng và khu hiện trạng giữ lại.

+ Tổng diện tích đất: 50.467,7 m²

+ Dân số dự kiến: 1.500 người

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 04 tầng.

**** Nhà ở liên kế quy hoạch mới: ký hiệu HT***

- *Nhà Liên kế điển hình*: Ký hiệu HT-4,HT-5,HT-6,HT-7,HT-8, HT-9, HT-10, HT-11, HT-12:

+ Tổng diện tích: 32.178,8m²;

+ Diện tích lô điển hình: (5x18)=90,0 m²

+ Tổng diện tích xây dựng tối đa: 32.178,8 m²;

+ Tổng diện tích sàn tối đa: 128.715,2 m²;

+ Mật độ xây dựng bình quân: 90% - 100%;

+ 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: ≥ 0,0 m;

. Sân sau: ≥ 1 m;

+ Hệ số sử dụng đất bình quân : ≤ 4,0 lần.

- Đất ở cải tạo chỉnh trang: HT-1 , HT-2, HT-3.

+ Tổng diện tích: 18.288,9 m²;

+ Diện tích lô điển hình : (5x20)=100,0 m²

+ Tổng diện tích xây dựng tối đa: 16.460,01 m²;

+ Tổng diện tích sàn tối đa: 65.840,04 m²;

+ 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 ≥ 0,0 m;

. Sân sau: ≥ 1 m;

+ Hệ số sử dụng đất bình quân: ≤ 3,6 lần.

Khu chức năng dịch vụ công cộng đô thị:

- Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: Tổng diện tích là 13.273,0 m². Bao gồm các công trình: Trung tâm hành chính xã, cây xanh sân chơi tập trung và khu trung tâm văn hóa –thể thao, chợ xã An Phước.

- Khu hành chính xã: Khu hiện trạng

+ Diện tích khuôn viên: 6.681,3 m²;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng;

+ Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);

+ Chiều cao xây dựng tối đa: ≤ 15 m;

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

+ Hệ số sử dụng đất tối đa : ≤ 1,2 lần.

- Khu trung tâm văn hóa - thể thao: Gồm 01 công trình hiện trạng

+ Diện tích khuôn viên: 3.858 m²;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao tối đa: 02 tầng;

+ Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);

+ Chiều cao xây dựng tối đa: ≤ 12,0 m;

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

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: ≤ 0,8 lần.

- Khu chợ xã: Gồm 02 công trình hiện trạng : TM-1, TM-2

+ Diện tích khuôn viên: 2.297,8 m²;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao tối đa: 02 tầng;

+ Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);

+ Chiều cao xây dựng tối đa: ≤ 12,0 m;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: ≤ 0,8 lần.

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

+ Diện tích khuôn viên: 260 m²;

+ Diện tích xây dựng tối đa: 156 m²;
+ Diện tích sàn tối đa: 156 m²;
+ Mật độ xây dựng: ≤ 60%;
+ Tầng cao: 01 tầng;
+ Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
+ Chiều cao xây dựng tối đa: 8 m;
+ Khoảng lùi công trình: ≥ 10,0m so với các mặt giáp đường và ranh khu đất;
+ Hệ số sử dụng đất tối đa: ≤ 0,6 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 (m²)	Mật độ XD tối đa (%)	Diện tích XD Tối đa (m²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn tối đa (m²)	Hệ số SDĐ tối đa (Lần)
A	**Đất dân dụng**								
I	**Đất công trình dịch vụ công cộng DVO**		**4**	**12.837,1**		**5.134,84**	**1-3**	**12.942,2**	
1	Đất UBND xã An Phước	HC-1	1	6.681,3	40	2.672,52	3	8.017,56	1,2
2	Đất trung tâm văn hóa xã	VH-1	1	3.858,	40	1.543,2	2	3.086,4	0,8
3	Khu chợ xã An Phước	TM-1, TM-2	2	2.297,8	40	919,12	2	1.838,24	0,8
II	**Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)**	HTKT.1	**1**	**260**	**60**	**156**	**1**	**156**	**0,6**

Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng :Tổng diện tích là 6.829,6m² là cây xanh công cộng hiện trạng và cây xanh cách ly dọc theo ĐT842. 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 bổ đều nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu dân cư. Trong đó: diện tích đất cây xanh xây dựng mới là: 4.573 m², đất cây xanh công cộng hiện trạng là: 2.256,6 m².

Đất giao thông nội khu và khu vực: Tổng diện tích đất giao thông trong khu quy hoạch là 38.605,6m² (bao gồm đất giao thông nội khu) chiếm tỷ lệ là 35,4% trên diện tích toàn khu đất quy hoạch.

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 4. 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 5. 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-04÷ HT-12)*: chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; Mặt sau cách với ranh lô đất tối thiểu 2m. Thiết kế chi tiết ở bước kế tiếp và đảm bảo theo chỉ tiêu đồ án quy hoạch;

- *Nhà ở khu vực cải tạo chỉnh trang (HT-01÷ HT-03)*: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 2,5m; Mặt sau cách với ranh lô đất tối thiểu 2m. Thiết kế chi tiết ở bước kế tiếp và đảm bảo theo chỉ tiêu đồ án quy hoạch;

Điều 6. 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. Nhà ở biệt thự đơn lập không được xây sát vách nhà bên cạnh. Trừ nhà biệt thự song lập, hai mặt bên phải xây dựng lùi vào một khoảng tối thiểu 2 m. Hàng rào xây sát với chỉ giới đường đỏ.

Điều 7. 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%.
- Nhà ở biệt thự có mật độ xây dựng < 64%.

Điều 8. 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:

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.

b. Nhà ở biệt thự: Có chiều cao tính đến đỉnh mái *(đỉnh tum thang tầng trên cùng)* từ cao độ nền nhà là 12m *(tương đương với 3 tầng)*. Trong đó chiều cao của tầng một là 3,6 m; Tầng hai là 3,4 m;

Điều 9. Các phần đua 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 đua 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 10. 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 11. Khu nhà ở

Đất bao gồm các loại nhà ở liền kề hiện trạng và khu vực nhà ở cải tạo chỉnh trang diện tích đất 50.467,7 m^2 chiếm 46,3 % diện tích đất dân dụng.

1. Nhà liền kề hiện trạng: Gồm các lô HT-04 ÷ HT-12.

- Tổng diện tích đất 32.178,8m^2.
- Tầng cao tối đa 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 90%.

2. Nhà ở cải tạo chỉnh trang: Gồm các lô HT-01 ÷ HT-03.

- Tổng diện tích đất 18.288,9m^2.
- Tầng cao tối đa 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 90%.

Điều 12. Các công trình dịch vụ công cộng

1. Công trình công cộng đơn vị ở có diện tích đất 13.273 m^2, chiếm 12,2 % diện tích đất dân dụng, cụ thể:

a. Khu hành chính xã: Khu hiện trạng

- Diện tích khuôn viên: 6.681,3m^2;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;

b. Khu trung tâm văn hóa - thể thao: Gồm 01 công trình hiện trạng

- Diện tích khuôn viên: 3.858m^2;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 02 tầng;

c. Khu chợ xã: Gồm 02 công trình hiện trạng: TM-1, TM-2

- Diện tích khuôn viên: 2.297,8m^2;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 02 tầng;

Điều 13. Vườn hoa cây xanh

- Tổng diện tích đất cây xanh khu quy hoạch 6.829,6m^2 chiếm 6,3% tổng diện tích quy hoạch. Trong đó:

+ Khu cây xanh tập trung tại lô CX-1, CX-2, CX-3 có tổng diện tích đất là 2.256,6m^2, chiếm 2,1% diện tích đất dân dụng.

+ Khu cây xanh các trục đường gom có tổng diện tích đất là 4.573m^2, chiếm 4,2% diện tích đất dân dụng.

- 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 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 14. 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 15. 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

a. Đường giao thông khu vực:

- Đường Đ-01 Mặt cắt 1-1:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 9,5m (3m + 3,5m +3m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường Đ-02 Mặt cắt 2-2:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 10,5m (3m + 3,5m +4m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường Đ-03 Mặt cắt 3-3:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 7,5m (2m + 3,5m +2m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường Đ-04 Mặt cắt 4-4:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 13,5m (3m + 3,5m +7m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 3m

- Đường Đ-05 Mặt cắt 5-5:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 13m (5m + 5m +3m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường Đ-06 Mặt cắt 6-6:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 13m (5m + 5m +3m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường Đ-07 Mặt cắt 7-7:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 10,5m (2m + 3,5m +5m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường Đ-08 Mặt cắt 8-8:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 9,5m (3m + 3,5m +3m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường Đ-09 Mặt cắt 9-9:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 11m (4,5m + 3,5m +3m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường Đ-10 Mặt cắt 10-10:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 11m (3m + 3,5m +4,5m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường N1 Mặt cắt 15-15:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 8,5m (5,5m +3m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình liên kế: 2,5m, khu dịch vụ công cộng 6,0m

- Đường N2 Mặt cắt 16-16:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 8,5m (5,5m +3m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình liên kế: 7m

- Đường N3 Mặt cắt 14-14:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 13m (3m + 7m +3m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường N4 Mặt cắt 13-13:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 12,5m (4m + 3,5m +5m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m

- Đường N5 Mặt cắt 12-12:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 12,5m (3m + 5,5m +4m)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 0m , khu dịch vụ công cộng 6m.

- Đường N6 Mặt cắt 11-11:

+ Chỉ giới đường đỏ: B = 12m (5,5m + 3,5m +3m)

+ 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 16. 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 17. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Phòng Tài nguyên Môi trường, Ủy ban nhân dân xã An 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 18. 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 An 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 19. 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 20. 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 21. Lưu trữ

Đồ án đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư trung tâm xã An Phước 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 xã An Phước.