

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu dân cư Chợ Cần Đăng mở rộng

Địa điểm: ấp Cần Thạnh, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang

(Kèm theo Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2020 của

Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành)

Đề tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước, đảm bảo việc xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Cần Đăng mở rộng; địa điểm: ấp Cần Thạnh, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Bảng quy định này quy định trách nhiệm của các đơn vị, tổ chức hoặc cá nhân trong việc xây dựng và chế độ quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Cần Đăng mở rộng; địa điểm: ấp Cần Thạnh, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

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

1.1. Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng theo đúng đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư chợ Cần Đăng mở rộng; địa điểm: ấp Cần Thạnh, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang được phê duyệt tại Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành.

1.2. Căn cứ vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư chợ Cần Đăng mở rộng được phê duyệt và các quy định tại bảng quy định này. Phòng Kinh tế - Hạ tầng tham mưu Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành chỉ đạo tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn, trách nhiệm được giao; thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình xây dựng trong Khu dân cư chợ Cần Đăng mở rộng đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

**Điều 2. Ranh giới, quy mô, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch:**

2.1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: vị trí quy hoạch thuộc đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang đến năm 2020 được điều chỉnh. Có tứ cận như sau

- Phía Bắc giáp: khu dân cư hiện hữu và đường lộ nông thôn.
- Phía Nam giáp: khu dân cư hiện hữu và đường tỉnh lộ 941.



- Phía Đông giáp: khu dân cư Cần Đăng mở rộng 2 (theo quy hoạch).
- Phía Tây giáp: khu dân cư Cần Đăng hiện hữu.

### 2.2. Tính chất:

- Là khu đô thị mới kết nối trung tâm hành chính hiện hữu và trung tâm hành chính của Huyện.

- Là khu ở mới, thương mại dịch vụ và các công trình công cộng phục vụ khu ở; góp phần phát triển hạ tầng kỹ thuật, phát triển dân cư nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

### 2.3. Quy mô:

- Dân số: 1.000 – 2.200 người.
- Đất đai: khoảng 78.457m<sup>2</sup> (~7.84ha).

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (nhà liên kế)	36.762,00	46,86
2	Đất thương mại – dịch vụ	6.491,00	8,27
	- Chợ 1	3.236,00	
	- Chợ 2	3.255,00	
3	Đất bể xử lý nước thải	849,00	1,08
4	Đất công viên, cây xanh cảnh quan	3.882,00	4,95
5	Đất giao thông, taluy, hẻm thông hành	30.473,00	38,84
	<b>Tổng cộng</b>	<b>78.457,00</b>	<b>100,00</b>

### Điều 3. Quy định xây dựng:

3.1. Khu nhà phố liên kế (LK.1÷LK.17): tổng diện tích là 36.762,00m<sup>2</sup> chiếm 46,98% diện tích toàn dự án; gồm 17 lô, bố trí 365 nền:

Ký hiệu lô	Số nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )
LK.1	17	1.681,00
LK.2	17	1.611,00
LK.3	40	3.926,00
LK.4	32	3.640,00
LK.5	17	1.889,00
LK.6	17	1.704,00
LK.7	32	3.150,00
LK.8	32	3.279,00
LK.9	13	1.240,00

LK.10	16	1.459,00
LK.11	13	1.979,00
LK.12	23	1.988,00
LK.13	6	668,00
LK.14	23	2.124,00
LK.15	33	3.169,00
LK.16	17	1.714,00
LK.17	17	1.541,00
<b>Tổng cộng</b>	<b>365</b>	<b>3.6762,00</b>

- Không xây dựng bằng các vật liệu tạm (tranh, tre, lá, ...).
- Mật độ xây dựng tối đa:  $80 \div 100\%$  (tùy diện tích từng lô nền).
- Tầng cao tối đa: 05 tầng (bao gồm tầng lửng, buồng thang trên mái hoặc tầng tum).
- \* Nhà ở xây dựng không có tầng lửng:
  - + Cao độ tầng trệt: 3,9m (tính từ code  $\pm 0.000$  tới code sàn hoàn thiện tầng 2).
  - + Các tầng còn lại: 3,6m (tính từ code sàn hoàn thiện tầng 2 tới code sàn hoàn thiện các tầng còn lại).
  - + Buồng thang trên mái hoặc tầng tum (nếu có): 3,0m.
- \* Nhà ở xây dựng có tầng lửng:
  - + Cao độ tầng trệt: 3,0m (tính từ code  $\pm 0.000$  tới code sàn hoàn thiện tầng lửng).
  - + Cao độ tầng lửng: 2,8m (tính từ code sàn hoàn thiện tầng lửng tới code sàn hoàn thiện tầng 3).
  - + Các tầng còn lại: 3,6m (tính từ code sàn hoàn thiện tầng 3 tới code sàn hoàn thiện các tầng còn lại).
  - + Buồng thang trên mái hoặc tầng tum (nếu có): 3,0m
  - Cao độ nền tầng trệt (code  $\pm 0.000$ ) cao 0,4m so với mép trên gờ bó vỉa (đã bao gồm độ dốc vỉa hè).
  - Bậc tam cấp, vệt dắt xe được nhô ra khỏi ranh đất tối đa là 0,3m.
  - Độ vươn ra của ban công các lô nền:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
7÷12	0,9
>12÷15	1,2

\* Ghi chú:

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

+ Trường hợp đường có hệ thống đường dây điện đi nổi thì khi xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Quy định khoảng lùi:

+ Lùi 1m so với ranh đất phía sau nhà các lô LK.1 (nền LK1.1÷LK1.3, LK1.15÷LK1.17); lô LK.2 (nền LK2.1÷LK2.17); lô LK.3 (nền LK3.1÷LK3.40); lô LK.4 (nền LK4.16÷LK3.32); lô LK.5 (nền LK5.1÷LK5.6); lô LK.6 (nền LK6.1÷LK6.17), lô LK.7 (nền LK7.1÷LK7.32); lô LK.8 (nền LK8.1÷LK8.32); lô LK.9 (nền LK9.3÷LK9.12); lô LK.10 (nền LK10.1÷LK10.16); lô LK.15 (nền LK15.1÷LK15.33); lô LK.16 (nền LK16.1÷LK16.17).

+ Lùi 1m so với ranh đất phía trước nhà đối với lô LK.1 (nền LK1.15÷LK1.17).

- Trong phạm vi khoảng lùi 1,0m chỉ được làm ô văng cửa, sê-nô, máng xối, độ vươn tối đa  $\leq 0,4$  m (không được xây ban công).

- Các lô nền phía sau tiếp giáp với khu đất công viên cây xanh và khu đất bể xử lý nước thải (không có khoảng lùi) không được xây dựng (kể cả ô văng, sê nô,...) vượt khỏi ranh đất.

- Hình thức kiến trúc: mặt ngoài công trình không được sơn, quét các màu đen, màu tối sẫm cho tông màu chủ đạo; không được trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Vật liệu xây dựng của công trình phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ.

- Hàng rào (nếu có):

+ Xây dựng phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, thống nhất theo quy định của từng khu vực; không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6 m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng).

+ Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8 m.

+ Hàng rào ngăn cách ranh giới giữa hai nhà phải thoáng, cao bằng hàng rào mặt tiền. Phần chân rào có thể xây đặc cao tối đa là 0,6 m.

- Vật liệu xây dựng vỉa hè: theo quy định.

- Gờ bó vỉa: gờ bó vỉa bằng bê tông, chiều cao đảm bảo thuận lợi cho xe ra vào, mẫu gờ bó vỉa theo đúng quy định.

**3.2. Đất thương mại – dịch vụ:** tổng diện tích là 6.491,00m<sup>2</sup> chiếm 8,271% diện tích toàn dự án; gồm 02 chợ (ký hiệu: Chợ 1 diện tích 3.236,00m<sup>2</sup> và Chợ 2 diện tích 3.255,00m<sup>2</sup>).

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 03 tầng.
- Chỉ giới xây dựng : lùi 05m so với chỉ giới đường đỏ.
- Các quy định khác : công trình phải được thiết kế theo đúng Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành; có hệ thống PCCC, đảm bảo vệ sinh môi trường và các quy định khác theo pháp luật.

**3.3. Đất bể xử lý nước thải (BXLNT):** tổng diện tích là 849,00m<sup>2</sup> chiếm 1,08% diện tích toàn dự án.

Công trình hệ thống xử lý nước thải phải đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của dự án (nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất, kinh doanh, dịch vụ), áp dụng các biện pháp xử lý nước thải phù hợp; nước thải sau khi được xử lý phải đảm bảo đúng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn cho phép, đảm bảo vệ sinh môi trường mới được thải ra môi trường.

**3.4. Đất công viên, cây xanh cảnh quan:** tổng diện tích là 3.882,00m<sup>2</sup> chiếm 4,95% diện tích toàn dự án, gồm 02 công viên (ký hiệu: CVCX1 diện tích 3.159,00m<sup>2</sup> và CVCX2 diện tích 723,00m<sup>2</sup>).

- Cây xanh được trồng dọc trên vỉa hè theo trục lộ giao thông và trong công viên. Bố trí trồng các loại cây xanh phù hợp theo từng khu chức năng, có tính trật tự, phải tận dụng mọi khoảng trống để trồng cây xanh.

- Việc trồng cây không làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng công trình và vỉa hè, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ bị gãy, đổ), không làm ảnh hưởng an toàn lưới điện, không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng...).

- Chủ đầu tư thực hiện việc trồng cây theo quy định tại Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

**3.5. Đất giao thông, taluy, hẻm thông hành:** tổng diện tích là 30.473,00 m<sup>2</sup> chiếm 38,84% diện tích toàn dự án.

#### **Điều 4. Quy định về lộ giới và vùng cấm xây dựng.**

##### **4.1. Lộ giới:**

- Đường tỉnh lộ 941: lộ giới 31m (8-15-8).
- Đường số 1: lộ giới 15m (3-9-3), lộ giới 12m (3-9-0).

- Đường số 2: lộ giới 14m (3-8-3).
- Đường số 3: lộ giới 12m (3-9-0), lộ giới 15m (3-9-3).
- Đường số 4; đường số 5; đường số 7: lộ giới 13m (3-7-3).
- Đường số 6; đường số 8; đường số 9: lộ giới 14m (3-8-3).
- Đường số 9A: lộ giới 13m (3-7-3); lộ giới 10m (3-7-0).

### BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

TT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	Lộ giới (m)				Khoảng lùi (m)
				Via hè	Mặt đường	Via hè	Tổng cộng (m)	
1	Đường tỉnh lộ 941	T - T		8	15	8	31	
2	Đường số 1		553					
		1-1		3	9	3	15	
		1a-1a		3	9	3	15	
		1b-1b		3	9	3	15	5
		1c-1c		3	9	0	12	
3	Đường số 2		306					
		2-2		3	8	3	14	
		2a-2a		3	8	3	14	5
4	Đường số 3		63					
		3-3		3	9	3	15	
5	Đường số 4	4-4	97	3	7	3	13	
6	Đường số 5		239					
		5-5		3	7	3	13	
		5a-5a		3	7	3	13	
7	Đường số 6		174					
		6-6		3	8	3	14	
		6a-6a		3	8	3	14	5
8	Đường số 7	7-7	95	3	7	3	13	
9	Đường số 8		327					
		8-8		3	8	3	14	
		8a-8a		3	8	3	14	5
10	Đường số 9		206					
		9-9		3	8	3	14	

11	Đường số 9A		117					
		9a-9a		3	7	3	13	
		9b-9b		0	7	3	13	

#### 4.2. Vùng cấm xây dựng:

- Hành lang an toàn giao thông.
- Vạt góc đảm bảo tầm nhìn tại các giao lộ theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn hiện hành.
- Công viên - Cây xanh.
- Đất cơ, mái taluy của đê bao san lấp.

#### Điều 5. Quy định về môi trường và các khuyến cáo khác

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình và nhà ở phải được xử lý tại các bể tự hoại 03 ngăn, hố ga xây dựng trong khuôn viên nhà hoặc công trình trước khi thải ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Nước thải được thu gom theo các tuyến ống bố trí trong dự án, đưa về khu xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau khi được xử lý phải đảm bảo đúng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn cho phép, đảm bảo vệ sinh môi trường mới được thải ra môi trường thông qua hệ thống thoát nước mưa.

- Tại mặt đứng chính các công trình, nhà ở dọc các tuyến đường không được bố trí sân phơi quần, áo.

- Không được lắp dựng mái che (mái tole) cố định vượt ra khỏi độ vưon cho phép của ban công.

#### Điều 6. Quy định về tổ chức thực hiện

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Cần Đăng mở rộng; địa điểm: ấp Cần Thạnh, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Kinh tế - Hạ tầng để nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành xem xét, quyết định. Khi chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành thì không được thay đổi.

- Ngoài những quy định nêu trên, các quy định khác chưa quy định trong bản quy định này thì tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành có liên quan.

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chợ Cần Đăng mở rộng; địa điểm: ấp Cần Thạnh, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và bản quy định này được ấn hành, lưu giữ tại:

- + Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành.
- + Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Châu Thành.
- + Công ty Cổ phần Đầu tư HTG.
- + Ủy ban nhân dân xã Cần Đăng./.



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

*Handwritten initials*

**Cù Minh Trọng**

