

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**

**Khu dân cư thương mại Lý Sơn – Lý Hải**

**Địa điểm: ấp 2, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /11/2022  
của UBND huyện Thủ Thừa)*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng.**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình, nhà ở riêng lẻ tại khu dân cư thương mại Lý Sơn – Lý Hải, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt tại Quyết định số 5852/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 và Quyết định số 6625/QĐ-UBND ngày 16/11/2020.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng.**

- Cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong khu quy hoạch đều phải thực hiện theo đúng quy định này.
- Ngoài những quy định nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trong khu dân cư thương mại Lý Sơn – Lý Hải còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

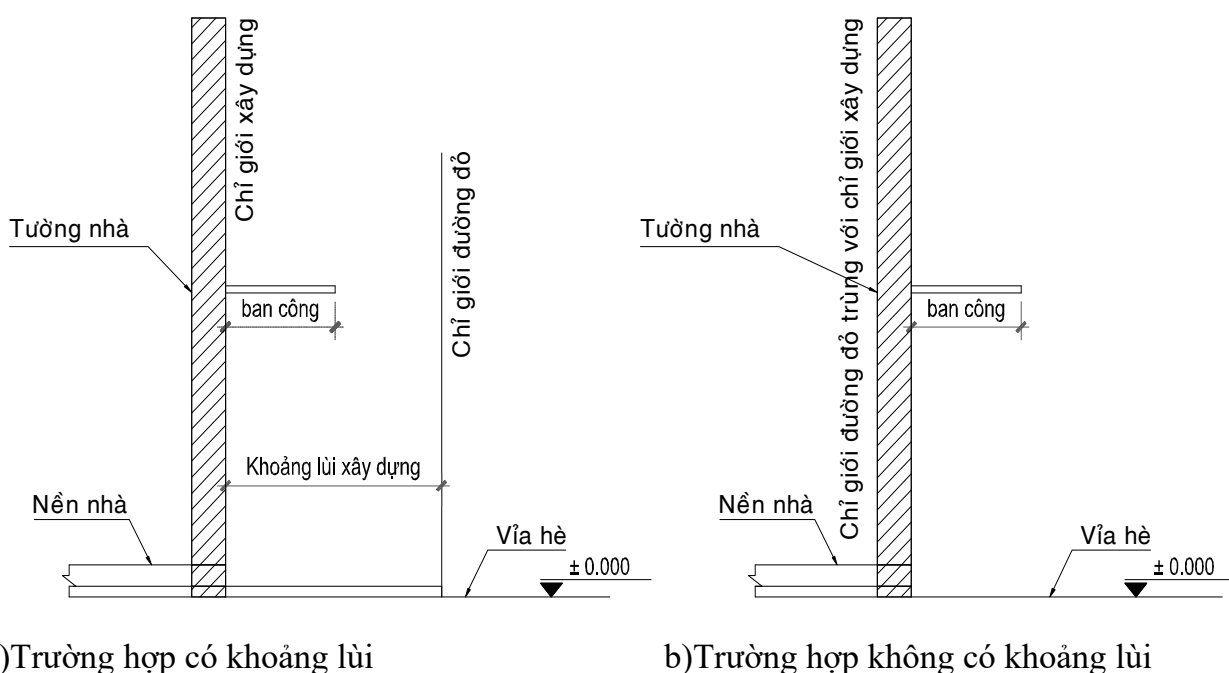
**Điều 3. Giải thích từ ngữ.**

- Mặt chính nhà được hiểu là mặt theo phương cạnh ngắn của lô đất tiếp giáp trực tiếp với trục đường giao thông.
- Mặt bên nhà được hiểu là mặt theo phương cạnh dài của lô đất tiếp giáp trực tiếp với trục đường giao thông.
- Cốt cao độ  $\pm 0.00$ : Là cao độ mặt vỉa hè hoàn thiện tại vị trí có công trình xây dựng tiếp giáp (vỉa hè đường chính).
- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình, nhà ở và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.
- Chỉ giới xây là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính và nhà ở trên thửa đất.
- Mật độ xây dựng quy định được hiểu là mật độ xây dựng thuần. Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính, nhà ở 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

xuông, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

- Khoảng lùi là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Ban công là một phần mặt bằng được xây dựng ở các tầng bên trên và nhô ra ngoài bức tường của ngôi nhà, công trình. Ban công có thể có mái che hoặc không, tùy vào thiết kế và nhu cầu của chủ nhà.



## Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 4. Phân vùng quản lý quy hoạch.

#### 1. Ranh giới, diện tích, tính chất khu quy hoạch.

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc ấp 2, xã Tân Long, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: giáp cụm dân cư xã Tân Long (xã Tân Lập cũ).
- + Phía Nam: giáp Tỉnh lộ 818.
- + Phía Đông: giáp kênh rạch.
- + Phía Tây: giáp Tỉnh lộ 818.

- Diện tích lập quy hoạch: **57.555,4m<sup>2</sup> (5,7554 ha)**.

- Tính chất: Là khu dân cư thương mại.

#### 2. Phân khu chức năng.

**Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất**

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>28.761,65</b>	<b>49,97</b>
1.1	Đất nhà liên kế	B,C,D, E,F,G H,J,M,K	26.439,73	45,94
1.2	Đất nhà vườn	A	2.321,92	4,03
<b>2</b>	<b>Đất công trình DVTM, công cộng</b>		<b>1.753,81</b>	<b>3,05</b>
2.1	Đất chợ	P	1.544,69	2,68
2.2	Đất Ban quản lý khu	L	209,12	0,36
<b>3</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>547,91</b>	<b>0,95</b>
3.1	Đất trạm cung cấp điện	1	150,25	0,261
3.2	Đất khu xử lý cấp nước	2	147,84	0,257
3.3	Đất khu xử lý nước thải	3	249,82	0,43
3.4	Đất bãi trung chuyển rác thải	4	0,00	0,00
<b>4</b>	<b>Đất công viên công cộng-TDTT</b>	<b>X1,X2,X3</b>	<b>2.715,86</b>	<b>4,72</b>
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>23.776,17</b>	<b>41,31</b>
	<b>Tổng</b>		<b>57.555,40</b>	<b>100</b>

**Điều 5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.**

Việc xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc dự án Khu dân cư Thương mại Lý Sơn – Lý Hải phải tuân thủ những quy định sau:

**1. Chỉ giới đường đỏ (tính từ tim đường).**

- Đường số 1: 6m.
- Đường số 2, 3, 6, 7, 8, 13, 14 (trừ đoạn từ đường 11 đến 12): 6,5m.
- Đường số 11:
  - + Phía bên chợ: 9,5m.
  - + Phía bên khu H: 7,5m.

- Đường số 12:
  - + Phía bên chợ: 9,5m.
  - + Phía bên khu J: 7,5m.
- Đường số 14 (đoạn từ đường 11 đến 12):
  - + Phía bên chợ: 9m.
  - + Phía bên khu K1: 7m.
- Các trục đường còn lại: Xem bản vẽ.

## 2. Chỉ giới xây dựng; khoảng lùi, quy mô, tầng cao xây dựng.

### a) Nhà liên kế

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng tối đa cho phép: Tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn Việt Nam số 01:2021/BXD.

**Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).**

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà )	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.
- Cốt xây dựng:
  - + Cốt vỉa hè: ± 0,00m.
  - + Cốt nền tầng trệt: + 0,35m (so với cốt vỉa hè ± 0,00).
  - + Cốt sàn lầu 1: + 4,35m (cộng thêm 4m so với cốt nền tầng trệt).
  - + Cốt sàn lầu 2: + 7,95m (cộng thêm 3,6m so với cốt sàn lầu 1).
  - + Cốt sàn lầu 3: + 11,55m (cộng thêm 3,6m so với cốt sàn lầu 2).
- Hình thức mái: Mái bằng hoặc mái dốc.
- Kết cấu mái: Bê tông cốt thép hoặc tấm lợp.
- Chiều cao nhà tối đa cho phép:
  - + Đối với mái bằng BTCT: +14,55m (cộng thêm mái che cầu thang 3m so với cốt sàn mái).
  - + Đối với mái sử dụng tấm lợp: +14,55m (chiều cao đỉnh mái).
- Độ vươn ra của ban công là 1,2m so với chỉ giới xây dựng. Riêng đối với các lô đất có cạnh dài tiếp giáp với lối đi bộ thì không được phép đưa ban công ra.

***b) Nhà vườn (biệt thự đơn lập):***

- Chỉ giới xây dựng: Phía trước lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi tối thiểu 1m so với ranh đất.

- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa là 70% và phải đảm bảo khoảng lùi xây dựng nêu trên.

- Cốt xây dựng:

+ Cốt vỉa hè:  $\pm 0,00\text{m}$ .

+ Cốt nền tầng trệt:  $+ 0,75\text{m}$  (so với cốt vỉa hè  $\pm 0,00$ ).

+ Cốt sàn lầu 1:  $+ 4,75\text{m}$  (cộng thêm 4m so với cốt nền tầng trệt).

+ Cốt sàn lầu 2:  $+ 8,35\text{m}$  (cộng thêm 3,6m so với cốt sàn lầu 1).

- Hình thức mái: Mái bằng hoặc mái dốc.

- Kết cấu mái: Bê tông cốt thép hoặc tấm lợp.

- Chiều cao nhà tối đa cho phép:

+ Đối với mái bằng BTCT:  $+13\text{m}$  (cộng thêm 4,65m so với sàn mái sử dụng mái che cầu thang hoặc các hình thức kiến trúc khác trên mái).

+ Đối với mái sử dụng tấm lợp:  $+13\text{m}$  (chiều cao đỉnh mái).

- Độ vươn ra của ban công là 1,2m so với chỉ giới xây dựng. Riêng đối với các lô đất có cạnh dài tiếp giáp với lối đi bộ thì không được phép đưa ban công ra.

***c) Khu dịch vụ thương mại công cộng:***

**\* Chợ:**

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Mật độ cây xanh tối thiểu 30%.

- Chỉ giới xây dựng lùi 5 mét so với chỉ giới đường đỏ.

- Độ vươn ra của ban tối đa công là 1,4m so với chỉ giới xây dựng.

- Cốt nền tầng trệt, chiều cao công trình: Tùy thuộc nhu cầu sử dụng.

- Kết cấu và hình thức kiến trúc mái: Tùy thuộc nhu cầu sử dụng.

**\* Ban quản lý khu:**

- Mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Chỉ giới xây dựng lùi 3 mét so với chỉ giới đường đỏ.

- Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng.

- Cốt xây dựng:

+ Cốt vỉa hè:  $\pm 0,00\text{m}$ .

+ Cốt nền tầng trệt:  $+ 0,45\text{m}$  (so với cốt vỉa hè  $\pm 0,00$ ).

- + Cốt sàn lầu 1: + 4,35m (cộng thêm 4m so với cốt nền tầng trệt).
- + Cốt sàn lầu 2: + 7,95m (cộng thêm 3,6m so với cốt sàn lầu 1).
- Hình thức mái: Mái bằng hoặc mái dốc.
- Kết cấu mái: Bê tông cốt thép hoặc tấm lợp.
- Chiều cao nhà tối đa cho phép:
  - + Đối với mái bằng BTCT: +13m (cộng thêm 5,05m so với sàn mái sử dụng mái che cầu thang hoặc các hình thức kiến trúc khác trên mái).
  - + Đối với mái sử dụng tấm lợp: +13m (chiều cao đỉnh mái).
- Độ vươn ra của ban công là 1,2m so với chỉ giới xây dựng. Riêng đối với các lô đất có cạnh dài tiếp giáp với lối đi bộ thì không được phép đưa ban công ra.

***d) Công viên cây xanh, thể dục thể thao:***

- Mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.
- Tầng cao xây dựng 1 tầng.

***e) Khu kỹ thuật (khu xử lý nước thải):***

- Tầng cao xây dựng 1 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi so với chỉ giới đường đỏ một khoảng đảm bảo quy định khoảng cách ly cho phép.

**Điều 6. Cấp điện, nước, thông tin liên lạc.**

- Được đấu nối với hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc đã được lắp đặt ngầm dọc theo vỉa hè phía trước tại vị trí được phép đấu nối.
- Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ liên hệ với các đơn vị cung cấp dịch vụ để lắp đặt và sử dụng .

**Điều 7. Thoát nước.**

**1. Nước mưa.**

- Được đấu nối với hệ thống thoát nước mưa đã được lắp đặt ngầm dọc theo vỉa hè phía trước tại vị trí được phép đấu nối.
- Không để nước mưa từ mái, ban công, bồn hoa, sân, ... thoát tự do xuống mặt vỉa hè.

**2. Nước thải sinh hoạt.**

- Được đấu nối với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đã được lắp đặt ngầm dọc theo vỉa hè phía trước tại vị trí được phép đấu nối.
- Phải xây dựng hệ thống hồ ga thu nước, không để nước thải thoát trực tiếp từ công trình, nhà ở ra ngoài. Nước thải từ nhà vệ sinh phải qua hầm tự hoại trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chung.
- Hệ thống thoát nước thải xây dựng riêng với hệ thống thoát nước mưa.

## **Điều 8. Rác thải.**

- Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ liên hệ với các đơn vị thu gom rác để được thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Rác thải được khuyến khích phân loại theo tính chất vô cơ, hữu cơ, theo tính chất có thể tái chế hoặc dễ phân hủy để thu gom và xử lý. Trường hợp quy định pháp luật bắt buộc phân loại thì thực hiện theo quy định chung.

## **Điều 9. Các quy định về điều kiện khởi công xây dựng.**

**1. Đối với công trình xây dựng:** Thực hiện theo quy định hiện hành.

**2. Đối với nhà ở riêng lẻ:**

- Có mặt bằng xây dựng.

- Có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp. Trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật thì chủ đầu tư xây dựng có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng huyện (gửi thông qua phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thủ Thừa) để quản lý.

**Lưu ý về hồ sơ thiết kế:**

- Hồ sơ thiết kế phải phù hợp với quy hoạch được duyệt và phù hợp với quy định tại văn bản này.

- Thành phần hồ sơ bản vẽ theo quy định pháp luật hiện hành.

*Ngoài ra, khi khởi công xây dựng chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định hiện hành khác có liên quan.*

## **Điều 10. Các quy định khi thi công xây dựng.**

- Khi thi công phải đảm bảo an toàn tuyệt đối, có biện pháp che chắn, không để vật liệu rơi vãi làm ảnh hưởng đến xung quanh.

- Không được để vật liệu xây dựng ngoài lòng đường, trên mặt vỉa hè. Trường hợp cần thiết có thể sử dụng tạm thời một phần diện tích vỉa hè phía trước thửa đất xây dựng làm nơi tập kết vật liệu xây dựng nhưng phải được sự cho phép của đơn vị quản lý.

- Phải bồi thường thiệt hại khi làm hư hỏng đến các công trình hạ tầng sử dụng chung (đường giao thông, vỉa hè, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện và cây xanh,...).

- Ngoài ra, khi thi công xây dựng chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định hiện hành khác có liên quan.

## **Điều 11. Các quy định khác.**

- Nhà xây dựng tại các góc đường phải vạt góc phù hợp với quy hoạch.

- Không được sử dụng ban công để xây dựng thành buồng, phòng.

- Vệt dất xe ra vào nhà phố phải sử dụng kết cấu di động (áp dụng cho trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ).

- Cao độ các tầng, cao độ nền nhà, trong từng khu phải bằng nhau; cao độ lan can phía ngoài ban công phải bằng nhau.

- Các bộ phận nhà sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng: Bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, mái đua, ô văng, cánh cửa, mái đón, móng nhà.

- Cửa rào, cổng rào phải mở hướng phía trong nhà. Hàng rào xây dựng phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định, chiều cao của hàng rào là 2,5m (so với cốt vỉa hè) chân rào xây gạch cao  $\leq 1$ m, trên thoáng.

- Phía trước công trình phải thông thoáng, không xây dựng che chắn vi phạm lộ giới (không xây dựng lấn chiếm vỉa hè).

- Phải có giải pháp kiến trúc che chắn các vị trí lắp đặt thiết bị điều hòa nhiệt độ để không làm ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

- Màu sắc nhạt, hài hoà kiến trúc toàn khu quy hoạch, tạo mỹ quan chung trong đô thị.

- Móng, tường ngăn giữa các lô nhà liền kề (tối đa là 5 lô) chủ đầu tư tự thỏa thuận việc xây dựng chung hay riêng.

- Móng nhà được thiết kế là móng cọc ép bê tông cốt thép.

- Phần kiến trúc, nội thất bên trong nhà chủ đầu tư có thể thay đổi phù hợp với nhu cầu sử dụng.

### **Chương III PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM**

**Điều 12.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thủ Thừa là cơ quan giúp UBND huyện trong việc quản lý quy hoạch, xây dựng, chịu trách nhiệm theo dõi việc đầu tư xây dựng của chủ đầu tư dự án theo đúng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành khác có liên quan.

**Điều 13.** Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan giúp UBND huyện trong việc quản lý đất đai, môi trường, rác thải theo qui định của pháp luật.

**Điều 14.** UBND thị trấn Thủ Thừa có trách nhiệm quản lý theo dõi, quản lý và kiểm tra trật tự xây dựng, xử lý kịp thời những trường hợp xây dựng sai quy hoạch, sai thiết kế đô thị đã được duyệt theo thẩm quyền và xử lý các vấn đề khác có liên quan thuộc trách nhiệm quản lý.

**Điều 15.** Chủ đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư (Công ty TNHH Lý Sơn-Lý Hải) có trách nhiệm thông báo, hướng dẫn việc thực hiện theo quy định này cho các tổ chức, cá nhân khi mua hoặc thuê đất để xây dựng công trình, nhà ở tại khu dân này.

### **Chương IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 16.** Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.



**Điều 17.** Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo mức độ sẽ xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thường thiệt hại về vật chất hoặc truy tố trước pháp luật./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Đinh Văn Sáu**