

Cần Giuộc, ngày 18 tháng 3 năm 2019

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU TÁI ĐỊNH CƯ XÃ LONG HẬU, HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN LONG AN

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1380 /QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2019 của
UBND huyện Cần Giuộc)*

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng ô phố, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc phê duyệt tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 17/01/2018, làm cơ sở để quản lý xây dựng đô thị; lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; lập các thiết kế đô thị, các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong phạm vi đồ án (các khu vực trung tâm, các khu vực cảnh quan, khu vực có tính chất đặc thù, bảo tồn (nếu có), các khu vực dọc các tuyến đường quan trọng có động lực phát triển, v.v...)...

2. **Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở, các công trình công cộng và công trình kỹ thuật hạ tầng nằm trong Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu đều phải chấp hành các quy định của Quy định này.**

Điều 2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu, dân số khu vực lập quy hoạch

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu

Khu vực quy hoạch có diện tích **546.634,5 m²** thuộc xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giáp sông Long Hậu;
- Phía Tây : Giáp đường ĐT.826C và Khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam : Giáp sông Rạch Dừa;
- Phía Bắc : Giáp đường Ấp 3 (Nâng cấp thành đường ĐT.826E).

2. Dân số khu vực lập quy hoạch: 11.750 người.

Điều 3. Những quy định về đầu tư xây dựng

1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch

a. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở: Tổng diện tích đất đơn vị ở 495.906,8m².

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở: Tổng diện tích 259.660,1m², gồm:

- Đất nhóm nhà ở vườn : 38.268,4m².
- Đất nhóm nhà ở liên kế : 190.504,9m².
- Đất ở trong khu hỗn hợp : 30.886,8m².

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị: Tổng diện tích 45.799,1m², bao gồm:

- Đất thương mại dịch vụ : 11.084,8 m².
- Đất công trình dịch vụ công cộng khác : 12.382,5 m².
- Đất giáo dục : 22.331,8 m².

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng: diện tích 45.138,9m².

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: diện tích 145.308,7m².

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở

- b.1. Đất giao thông đối ngoại : 25.864,9m².*
- b.2. Mặt nước : 19.921,8m².*
- b.3. Đất hạ tầng kỹ thuật : 4.941,0m².*

2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	495.906,8	90,7
1	Đất ở	259.660,1	47,5
	- Đất nhóm nhà vườn	38.268,4	7,0
	- Đất nhóm nhà ở liên kế	190.504,9	34,8
	+ Đất nhóm nhà ở liên kế loại 1 (120-150m ²)	18.799,0	3,4
	+ Đất nhóm nhà ở liên kế loại 2 (100-120m ²)	30.510,7	5,6
	+ Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3 (80-100m ²)	141.195,2	25,8
	- Đất nhà ở hỗn hợp	30.886,8	5,7
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	45.799,1	8,4
	- Đất dịch vụ thương mại	11.084,8	2,0
	- Đất công trình dịch vụ công cộng khác	12.382,5	2,3
	- Đất giáo dục	22.331,8	4,1
	+ Trường tiểu học	11.849,1	
	+ Trường mẫu giáo	10.482,7	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (*)	45.138,9	8,3
4	Đất giao thông	145.308,7	26,5
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	50.727,7	9,3
	Đất giao thông đối ngoại	25.864,9	

Mặt nước	19.921,8	
Đất hạ tầng kỹ thuật	4.941,0	
TỔNG CỘNG (RANH QUY HOẠCH)	546.634,5	100,0
Số dân dự kiến (người)	11.750	
(*) Chưa tính đất cây xanh trong nhóm nhà ở hỗn hợp		

3. Quy định chung

3.1 Đối với nhóm nhà ở và đất ở

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (riêng lẻ, thấp tầng, cao tầng), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện và triển khai các dự án đầu tư phát triển nhà ở theo đồ án quy hoạch các nhóm ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2008/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành hoặc các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư,...) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng.

- Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01: 2008/BXD.

- Cần kiểm soát việc phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị tại các khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực có các công trình kiến trúc, di tích văn hóa cần bảo tồn; bảo đảm sự tuân thủ theo các quy định hiện hành.

❖ Khuyến khích

- Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo đồ án quy hoạch này, khuyến khích việc tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở tại các khu dân cư xây dựng mới trọn ô phố hoặc với quy mô lớn, đảm bảo phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Xây dựng, cải tạo nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông, các dự án phúc lợi công cộng như: công viên, vườn hoa, trường học phổ thông các cấp, các công trình

y tế, các công trình thương mại – dịch vụ đa chức năng phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các nhóm nhà ở.

- Cải tạo, chỉnh trang các tuyến kênh, rạch ô nhiễm kết hợp khai thác bổ sung cho cảnh quan đô thị.

❖ Hạn chế

- Các dự án xây dựng các nhóm nhà ở, khu ở quy mô nhỏ, khoét lõm, thiếu hoặc không đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

- Các dự án đầu tư xây dựng công trình cao tầng quy mô lớn tại khu đất có diện tích nhỏ hoặc trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ (dưới 20m) tại các khu vực chưa phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

❖ Cấm

- Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan, trừ các công trình được cấp phép xây dựng (chính thức hoặc tạm) của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

- Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, tuyến điện, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử đã được công nhận; khu vực có nguy cơ sạt lở đất; vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng, trừ các công trình được cấp phép xây dựng (chính thức hoặc tạm) của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

3.2 Khu công trình dịch vụ đô thị: giáo dục, thương mại dịch vụ

Cần tổ chức cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất:

Tên lô	Chức năng lô đất	Diện tích	Số lô	Số dân	Mật độ xây dựng	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
A-31	Đất thương mại dịch vụ	2.523,3			50,0	5	2,50
B-1	Đất công trình công cộng	8.339,3			50,0	5	2,50
B-2	Đất công trình công cộng	4.043,2			50,0	5	2,50
B-3	Đất Trường tiểu học	11.849,1			40,0	4	1,60
B-5	Đất Trường mẫu giáo	10.482,7			35,0	3	1,05
C-13	Đất thương mại dịch vụ	8.561,5			50,0	5	2,50

❖ Khuyến khích

- Xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình Giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;

- Các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;

- Đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định;

❖ Hạn chế

Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch;

❖ Cấm

- Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt, trừ các công trình được cấp phép xây dựng (chính thức hoặc tạm) của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

- Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử - văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXĐ Việt Nam, trừ các công trình được cấp phép xây dựng (chính thức hoặc tạm) của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

3.3. Khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng

Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất:

Tên lô	Chức năng lô đất	Diện tích	Số lô	Số dân	Mật độ xây dựng	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
A-5	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	324,0			5,0	1	0,05
A-8	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	340,0			5,0	1	0,05
A-10	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	270,0			5,0	1	0,05
A-14	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	4.585,8			5,0	1	0,05
A-18	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	270,0			5,0	1	0,05
A-35	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	1.673,3			5,0	1	0,05
A-36	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	540,0			5,0	1	0,05
B-4	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	11.113,3			5,0	1	0,05
B-6	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	1.913,6			5,0	1	0,05
C-2	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	458,3			5,0	1	0,05
C-5	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	648,0			5,0	1	0,05
C-9	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	648,0			5,0	1	0,05
C-14	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	2.031,1			5,0	1	0,05
C-15	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	6.304,1			5,0	1	0,05
C-17	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	536,1			5,0	1	0,05
C-21	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	536,1			5,0	1	0,05
C-26	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	540,0			5,0	1	0,05
C-27	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	476,9			5,0	1	0,05
C-28	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	987,8			5,0	1	0,05
D-3	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	9.314,9			5,0	1	0,05
D-6	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	1.627,6			5,0	1	0,05

❖ **Khuyến khích**

- Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan;

- Bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật các cây cổ thụ trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích lịch sử - văn hóa, công trình công cộng;

- Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

- Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật;

- Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh;

❖ **Hạn chế**

Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng (như hồ, sông, suối, kênh, rạch, đầm trũng, gò đồi...);

❖ **Cấm**

- Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN Việt Nam);

- Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên;

Điều 4. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị

- Cần tổ chức cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị (đường bộ, đường thủy, đường sắt, métro v.v...) cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Việc đấu nối hệ thống đường giao thông vào Quốc lộ (nếu có) cần tuân thủ theo Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Các tác động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư 11/2010/TT- BXD ngày 17/8/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 5. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, hồ, rừng, cây xanh, núi...), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn....

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, gò, đồi, bờ biển, cửa sông, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ. Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc khu vực, tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt.

- Việc san lấp các khu vực sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng cần tuân thủ theo quy định về thủy giới của Tỉnh.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về dân số, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với từng ô phố hoặc từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch

Tên lô	Chức năng lô đất	Diện tích	Số lô	Số dân	Mật độ xây dựng	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(m ²)	(căn)	(người)	(%)	(tầng)	(lần)
KHU A							
A-1	Đất nhà ở hỗn hợp	17.797,3	536	2296	50,0	9	4,50

A-2	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 1	2.791,3	16	64	71,2	4	2,85
A-3	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 1	1.388,4	9	36	72,0	4	2,88
A-4	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 1	1.850,2	13	52	73,7	4	2,95
A-5	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	324,0			5,0	1	0,05
A-6	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 1	10.781,4	76	304	73,6	4	2,94
A-7	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 1	1.987,7	13	52	72,9	4	2,91
A-8	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	340,0			5,0	1	0,05
A-9	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	1.493,2	13	52	73,1	4	2,92
A-10	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	270,0			5,0	1	0,05
A-11	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	9.675,8	100	400	76,3	4	3,05
A-12	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.696,7	28	112	77,8	4	3,11
A-13	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	1.449,1	14	56	73,2	4	2,93
A-14	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	4.585,8			5,0	1	0,05
A-15	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	1.645,0	17	68	68,8	4	2,75
A-16	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	3.291,9	34	136	68,8	4	2,75
A-17	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	8.054,4	84	336	49,1	4	1,96
A-18	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	270,0			5,0	1	0,05
A-19	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.831,1	29	116	73,9	4	2,95
A-20	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.547,5	25	100	73,2	4	2,93
A-21	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.219,1	24	96	79,8	4	3,19
A-22	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	4.726,0	50	200	77,1	4	3,08
A-23	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	3.294,4	34	136	75,0	4	3,00
A-24	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	3.313,0	34	136	74,5	4	2,98
A-25	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.770,6	28	112	75,9	4	3,03
A-26	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.770,6	28	112	75,9	4	3,03
A-27	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.298,2	24	96	74,9	4	3,00
A-28	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.298,2	24	96	74,9	4	3,00
A-29	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.167,3	23	92	76,1	4	3,04
A-30	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.731,2	27	108	72,4	4	2,90
A-31	Đất thương mại dịch vụ	2.523,3			50,0	5	2,50
A-32	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.298,2	20	80	73,9	4	2,96
A-33	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	2.770,6	24	96	74,8	4	2,99
A-34	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 2	3.797,6	24	96	279,2	4	11,17
A-35	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	1.673,3			5,0	1	0,05
A-36	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	540,0			5,0	1	0,05
KHU B							
B-1	Đất công trình công cộng	8.339,3			50,0	5	2,50
B-2	Đất công trình công cộng	4.043,2			50,0	5	2,50
B-3	Đất Trường tiểu học	11.849,1			40,0	4	1,60

B-4	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	11.113,3			5,0	1	0,05
B-5	Đất Trường mẫu giáo	10.482,7			35,0	3	1,05
B-6	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	1.913,6			5,0	1	0,05
B-7	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 2	4.281,9	38	152	74,2	4	2,97
B-8	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 2	4.281,9	38	152	74,2	4	2,97
B-9	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 2	4.281,9	38	152	74,2	4	2,97
B-10	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 2	5.290,7	49	196	75,2	4	3,01
B-11	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 2	4.697,8	42	168	74,6	4	2,98
B-12	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 2	3.879,0	34	136	73,5	4	2,94
KHU C							
C-1	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	1.573,3	14	56	73,6	4	2,94
C-2	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	458,3			5,0	1	0,05
C-3	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	1.756,6	16	64	62,1	4	2,48
C-4	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	4.512,5	44	176	76,0	4	3,04
C-5	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	648,0			5,0	1	0,05
C-6	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	10.326,0	106	424	76,6	4	3,06
C-7	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	10.325,7	106	424	76,6	4	3,06
C-8	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	5.838,2	59	236	77,2	4	3,09
C-9	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	648,0			5,0	1	0,05
C-10	Đất nhà ở hỗn hợp	13.089,6	394	1576	50,0	9	2,25
C-11	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	5.062,0	52	208	75,6	4	3,02
C-12	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	5.062,0	52	208	75,6	4	3,02
C-13	Đất thương mại dịch vụ	8.561,5			50,0	5	2,50
C-14	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	2.031,1			5,0	1	0,05
C-15	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	6.304,1			5,0	1	0,05
C-16	Đất ở - nhà vườn	3.578,9	12	60	55,4	3	1,66
C-17	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	536,1			5,0	1	0,05
C-18	Đất ở - nhà vườn	2.971,4	9	45	55,6	3	1,67
C-19	Đất ở - nhà vườn	7.713,5	25	125	54,9	3	1,65
C-20	Đất ở - nhà vườn	7.473,0	25	125	54,4	3	1,63
C-21	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	536,1			5,0	1	0,05
C-22	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	7.504,7	76	304	75,2	4	3,01
C-23	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	7.411,5	74	296	74,8	4	2,99
C-24	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	7.408,0	74	296	74,9	4	3,00
C-25	Đất nhóm nhà ở liên kế loại 3	7.072,6	70	280	74,6	4	2,98
C-26	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	540,0			5,0	1	0,05
C-27	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	476,9			5,0	1	0,05
C-28	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	987,8			5,0	1	0,05

KHU D							
D-1	Đất ở - nhà vườn	9.307,9	29	145	55,2	3	1,66
D-2	Đất ở - nhà vườn	5.156,2	16	80	55,5	3	1,67
D-3	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	9.314,9			5,0	1	0,05
D-4	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.941,0			40,0	3	1,20
D-5	Đất ở - nhà vườn	2.067,3	6	30	55,6	3	1,67
D-6	Đất cây xanh vườn hoa nhóm ở	1.627,6			5,0	1	0,05

Điều 7. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc đối với từng ô phố, từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch

1. Nguyên tắc chung

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hoà, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới phải phù hợp với đồ án quy hoạch này được duyệt, tuân thủ giấy phép quy hoạch (đối với các dự án đầu tư xây dựng cần phải có giấy phép quy hoạch theo quy định), quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 (nếu có), giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị khu vực, tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới có liên quan đến các khu vực bảo tồn, các khu vực đã được công nhận là di sản văn hóa phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng, hài hòa về màu sắc, chất liệu với công trình di sản của khu vực.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông;

2. Các khu chức năng, các công trình kiến trúc cần kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát sự phát triển

- Cần lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị các khu vực, tuyến đường quan trọng, có động lực phát triển trong khu vực quy hoạch, khai thác hợp lý nhằm nâng cao giá trị thẩm mỹ kiến trúc, cảnh quan và cải thiện môi trường đô thị; xây dựng đồng bộ và nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng trên cơ sở cân đối hài hòa với các khu vực xung quanh; bảo vệ di sản văn hóa, di tích lịch sử, bản sắc truyền thống của đô thị và khu vực.

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này và các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

a. Đối với các khu phát triển mới

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch (nếu có); khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

b. Đối với các khu vực khác trong đồ án

- Tại các khu vực có tính chất đặc thù như: du lịch, thể dục - thể thao, văn hóa phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo hài hòa về tổ chức không gian, cảnh quan và phù hợp chức năng sử dụng đất.

- Tại các khu vực ven sông, kênh, rạch, xung quanh hồ; đồi, núi, rừng cây; khu cảnh quan đặc biệt trong khu vực quy hoạch phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan, môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

c. Đối với các công trình kiến trúc

- Đối với tổ hợp kiến trúc đô thị: Tổ hợp kiến trúc hoặc nhóm công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch, cần có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng, hài hòa về hình thức kiến trúc giữa các hạng mục công trình; khi xây dựng mới phải đảm bảo:

+ Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thông gió tự nhiên cho khu vực, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Chiều cao công trình phải đảm bảo tỷ lệ hợp lý trong không gian, tuân thủ giấy phép xây dựng, không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

+ Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Đối với nhà ở: Nhà ở mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ vào cao độ nền, chiều cao tầng 1, chiều cao ban công, chiều cao và độ vượn của ô văng, màu sắc của nhà trước đó (đã thi công phù hợp với giấy phép xây dựng đã được cấp) để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến.

- Đối với công trình đặc thù: Các công trình mang tính đặc thù khác như đài phun nước, tiểu cảnh, trang trí trong vườn hoa, công viên ... phải có quy mô, hình

dáng, chất liệu phù hợp với cảnh quan, điều kiện thực tế và thể hiện được đặc trưng văn hóa của khu vực.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Công trình trường học xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch đô thị này được duyệt.

+ Các công trình thương mại dịch vụ xây dựng mới phải có bãi đỗ xe, được bố trí phù hợp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

+ Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

3. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng ô phố, từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch

3.1. Về san nền và thoát nước mặt

Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

3.2. Về giao thông

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

- Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu cho người đi bộ ...) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

3.3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực của Tỉnh và quy hoạch phát triển điện lực huyện Cần Giuộc đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, cần có kế hoạch thay dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm

bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

3.4. Về thông tin liên lạc

- Tháp truyền hình (nếu có) khi xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt.

- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật; xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo đồ án quy hoạch này hoặc thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

3.5. Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Bờ hồ, bờ kênh rạch, bờ sông trong đô thị cần được kè mái (cần có giải pháp hình thức kè mái, đảm bảo mỹ quan, môi trường), phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho khu vực có rào chắn, lan can; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

- Nhà vệ sinh công cộng trên các khu phố, đường phố phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

3.6. Về đánh giá môi trường chiến lược

- Cần đảm bảo các tiêu chí và tiêu chuẩn bảo vệ môi trường.

- Cần có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đến dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn.

Điều 8. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, quảng trường không gian mở

1. Tổ chức không gian kiến trúc

a) Khu ở gồm nhà vườn, nhà ở liên kế và nhà ở hỗn hợp

🏡 Nhà vườn: Gồm các lô C16, C18, C19, C20, D1, D2, D5.

- + Diện tích từng lô : 272,0 m² ÷ 468,5 m²;
- + Diện tích lô chuẩn (15 x 20 m) : 300m².
- + Tổng số căn : 122 căn.
- + Mật độ xây dựng tối đa : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô; tối đa không quá 60,0%.
- + Tầng cao xây dựng trung bình : 1-3 tầng (tầng trệt cao 3,8m; tầng 2 cao 3,4m; tầng 3 cao 3,4m).
- + Khoảng lùi xây dựng : Lùi trước ≥ 3,0m so với chỉ giới đường đỏ, lùi sau ≥ 2,0m, lùi hông ≥ 2,0m.
- + Hệ số sử dụng đất từng lô : 1,5 ÷ 1,84 lần.

🏠 Nhà ở liên kế: Gồm các lô A2, A3, A4, A6, A7, A9, A11, A12, A13, A15, A16, A17, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A32, A33, A34, B7, B8, B9, B10, B11, B12, C1, C3, C4, C6, C7, C8, C11, C12, C22, C23, C24, C25.

- + Diện tích từng lô : 64,8 m² ÷ 260,7 m².
- + Tổng số căn : 1.817 căn.
- + Mật độ xây dựng tối đa : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô; tối đa không quá 80%.
- + Tầng cao xây dựng trung bình : 01-04 tầng (tầng trệt cao 3,8m; tầng 2 cao 3,4m; tầng 3 cao 3,4m; tầng 4 cao 3,4m).
- + Khoảng lùi xây dựng : Lùi trước ≥ 2,5m so với chỉ giới đường đỏ, lùi sau ≥ 1,0m.
- + Hệ số sử dụng đất từng lô : 1,76 ÷ 3,43 lần.

🏠 Nhà ở hỗn hợp: Lô A1, C10.

- + Diện tích tổng : 30.886,8 m²;
- + Tổng số căn : 930 căn;
- + Mật độ xây dựng :
- Đối với khối để thương mại : ≤ 50%;
- Đối với khối ở : ≤ 40%;
- + Tầng cao tối đa : ≤ 9 tầng, trong đó:
 - Đối với khối để thương mại : ≥ 01 tầng;
 - Đối với khối ở : ≤ 08 tầng;
- + Khoảng lùi công trình : ≥ 6,0 m so với các mặt xung quanh;
- + Hệ số sử dụng đất từng lô : ≤ 3,7 lần.

b) Các khu cây xanh công viên, vườn hoa nhóm ở: Gồm các lô A5, A8, A10, A14, A18, A35, A36, B4, B6, C2, C5, C9, C14, C15, C17, C21, C26, C27, C28, D3, D6.

- + Mật độ xây dựng : 5%;
- + Tầng cao : ≤ 1 tầng;
- + Khoảng lùi công trình : $\geq 6,0$ m so với các mặt giáp đường;
- + Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần.

c) Các công trình công cộng

+ Trường mẫu giáo: Lô B5.

- Diện tích khuôn viên : 10.482,7 m²;
- Mật độ xây dựng : $\leq 35\%$;
- Tầng cao : ≤ 3 tầng;
- Khoảng lùi công trình : $\geq 6,0$ m so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,05$ lần.

+ Trường tiểu học: Lô B3.

- Diện tích khuôn viên : 11.849,1 m²;
- Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$;
- Tầng cao : ≤ 4 tầng;
- Khoảng lùi công trình : $\geq 6,0$ m so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,6$ lần.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Lô A31.

- Diện tích khuôn viên : 2.523,3 m²;
- Mật độ xây dựng : $\leq 50\%$;
- Tầng cao : ≤ 5 tầng;
- Khoảng lùi công trình : $\geq 6,0$ m so với các mặt xung quanh;
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 2,5$ lần.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Lô C13.

- Diện tích khuôn viên : 8.561,5 m²;
- Mật độ xây dựng : $\leq 50\%$;
- Tầng cao : ≤ 5 tầng;
- Khoảng lùi công trình : $\geq 6,0$ m so với các mặt xung quanh;
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 2,5$ lần.

+ Công trình công cộng: Lô B1.

- Diện tích khuôn viên : 8.339,3 m²;

- Mật độ xây dựng : $\leq 50\%$;
- Tầng cao : ≤ 5 tầng;
- Khoảng lùi công trình : $\geq 6,0\text{m}$ so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 2,5$ lần.

+ Công trình công cộng: Lô B2.

- Diện tích khuôn viên : $4.043,2 \text{ m}^2$;
- Mật độ xây dựng : $\leq 50\%$;
- Tầng cao : ≤ 5 tầng;
- Khoảng lùi công trình : $\geq 6,0\text{m}$ so với các mặt giáp đường;
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 2,5$ lần.

2. Quy định chung

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị khuyến cáo việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến và khu vực.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, gò, đồi, bờ biển, cửa sông, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

Điều 9. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

+ Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các khoảng lùi công trình cần phù hợp theo QCXD hiện hành.

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được 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 là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt. Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) cần thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc các khu vực, các tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt hoặc phù hợp với QCXĐ và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan (nếu có).

+ Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có) cần thực hiện phù hợp với QCXĐ, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan:

+ Hành lang bảo vệ sông Long Hậu là ≥ 20 m.

+ Tại các khu vực mới phát triển và các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo mở rộng phải đầu tư xây dựng các công trình công, bề kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây, đường ống kỹ thuật theo đồ án quy hoạch này.

+ Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

CHƯƠNG III

CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Điều 10. Cấp phép xây dựng

1. Các hộ xây dựng nhà ở trong khu dân cư được miễn cấp giấy phép xây dựng. Ban quản lý trực tiếp quản lý xây dựng theo Quy định quản lý xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý nhà nước về các sai phạm trong xây dựng của nhà đầu tư thứ cấp.

2. Ban quản lý khu dân cư có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Long Hậu xây dựng quy chế phối hợp trong quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch.

3. Trình tự thủ tục thực hiện theo quy chế phối hợp đã được thống nhất với địa phương.

Điều 11. Các quy định chung về Quản lý xây dựng nhà ở

1. Công trình nhà liên kế: Khoảng lùi mặt tiền không che chắn tạo thành lô gia hay buồng, hay tận dụng xây dựng bất cứ công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu cảnh. Được phép xây dựng hàng rào, lắp dựng mái hiên, mái dù di động nhưng phải đảm bảo đúng quy định theo quy chế xây dựng và đảm bảo về mỹ quan đô thị.

2. Không được phép:

- Xây dựng nhà bằng vật liệu tạm, vật liệu thô sơ, nhà khung thép tiền chế, nhà mái lá....

- Nhập nhiều lô đất để xây dựng Kho chứa hàng, hóa chất... trái với quy chế xây dựng.

- Xây nhà nuôi chim yến hoặc các động vật Nhà nước nghiêm cấm nuôi nhốt khác trong khu dân cư.

Điều 12. Phân công trách nhiệm

1. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm

- Thành lập Ban quản lý khu dân cư để thực hiện quản lý xây dựng trong khu dân cư theo quy hoạch được duyệt.

- Phân công nhiệm vụ, trách nhiệm cụ thể cho từng thành viên Ban quản lý; cử nhân viên có trình độ năng lực, chuyên môn trong thực hiện nhiệm vụ.

- Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, nhắc nhở hoạt động Ban quản lý khu dân cư thực hiện tốt công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2. Ban quản lý khu dân cư có trách nhiệm

- Tiếp nhận hồ sơ xin xây dựng (bản vẽ thiết kế công trình, chi tiết hầm tự hoại 3 ngăn đúng quy cách, các giấy tờ về đất có liên quan), cung cấp bản Quy định quản lý xây dựng, cung cấp mẫu thiết kế nhà ở cho hộ dân biết và thực hiện.

- Cấm mốc xây dựng; hướng dẫn đầu nối hạ tầng kỹ thuật; quản lý, kiểm tra việc xây dựng của hộ dân; xác nhận hoàn thành công trình.

- Quản lý trật tự xây dựng trong khu dân cư theo quy hoạch được duyệt.

- Báo cáo mọi trường hợp vi phạm về Ủy ban nhân dân xã Long Hậu để kịp thời phối hợp xử lý theo quy định của pháp luật.

- Từng quý, Ban quản lý có trách nhiệm thông báo danh sách và gửi hồ sơ các cá nhân xin xây dựng đến Ủy ban nhân dân xã Long Hậu để quản lý.

3. Hộ dân có trách nhiệm

- Thực hiện theo đúng các quy định trong Quy định quản lý xây dựng.

- Cung cấp hồ sơ thiết kế công trình để Ban quản lý có cơ sở xem xét và quản lý xây dựng công trình đúng theo quy định quản lý được duyệt.

- Theo dõi quá trình thi công công trình xây dựng của mình và hai hộ liền kề. Nếu xảy ra sự cố phải báo cáo về Ban quản lý và chính quyền địa phương để phối hợp giải quyết.

4. Cá nhân, đơn vị thiết kế nhà ở trong khu dân cư.
 - Thực hiện theo đúng các quy định trong Quy định quản lý xây dựng.
 - Ý thức về mức độ thẩm mỹ, bền vững, tiện ích, mối liên hệ giữa công trình với hệ thống kết cấu hạ tầng và cảnh quan chung của các hộ lân cận.
5. Đơn vị thi công có trách nhiệm.
 - Thực hiện theo đúng các quy định trong Quy định quản lý xây dựng.
 - Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.
 - Đảm bảo an toàn khi thi công.
 - Giữ vệ sinh môi trường, dọn dẹp hiện trường sau khi thi công.
6. Cơ quan quản lý nhà nước và địa phương có trách nhiệm
 - Tạo điều kiện cho Ban quản lý triển khai dự án theo đúng quy định.
 - Tạo điều kiện cho hộ dân triển khai xây dựng theo đúng quy định và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.
 - Tạo điều kiện cho hộ dân được nhập hộ khẩu và tổ chức sinh hoạt theo khu phố, tiến tới xây dựng khu phố văn hoá.
 - Triển khai kiểm tra định kỳ 2 tuần/1 lần hoạt động xây dựng trong khu dân cư. Nếu phát hiện sai phạm, phải lập biên bản tại hiện trường và buộc hộ dân tạm ngưng thi công chờ xử lý của cấp có thẩm quyền.

Điều 13. Xử lý vi phạm

Tất cả các trường hợp có hành vi vi phạm quy định về quản lý xây dựng, thì tùy thuộc vào tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị đình chỉ thi công yêu cầu khắc phục hoặc bị xử lý theo quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Triển khai thực hiện

1. Cơ quan có thẩm quyền về cấp phép xây dựng (hoặc thẩm định thiết kế cơ sở) có trách nhiệm kiểm tra các tiêu chuẩn thiết kế (phòng cháy, chữa cháy, môi trường, chỉ tiêu thiết kế,...) phù hợp với chức năng cụ thể đối với từng công trình. Đảm bảo không tăng dân số khu vực quá mức theo quy hoạch được duyệt.
2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm hướng dẫn cho Ban quản lý khu tái định cư về chuyên môn trong trường hợp có vướng mắc do tính chất đặc thù của các khu phố.
3. Chủ đầu tư, Ban quản lý khu dân cư có trách nhiệm cung cấp, hướng dẫn giải thích nội dung Quy định quản lý này cho từng hộ dân trong khu vực khi có thắc mắc; niêm yết công khai Quy định quản lý và các văn bản pháp luật có liên quan tại Ban quản lý khu dân cư để cho hộ dân được biết và chấp hành thực hiện.

4. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định quản lý này tùy theo tính chất, mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

5. Chủ đầu tư dự án khi thực hiện chuyển giao hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (kèm theo thành phần hồ sơ theo quy định) cho Sở xây dựng để xem xét hồ sơ, kiểm tra chất lượng công trình và tổ chức tiếp nhận quản lý.

6. Quá trình thực hiện Quy định quản lý nếu có vướng mắc cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Long Hậu, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phố Đông chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu đề xuất trình Ủy ban nhân dân Huyện xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh