

Cần Giuộc, ngày 07 tháng 10 năm 2019

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ - TÁI ĐỊNH CƯ - NHÀ Ở CÔNG NHÂN HẢI SƠN 36,8013HA XÃ LONG THƯỢNG, HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 7170/QĐ-UBND

ngày 07 tháng 10 năm 2019 của UBND huyện Cần Giuộc)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Quy chế này hướng dẫn việc đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc cảnh quan, kết cấu kỹ thuật về xây dựng các công trình hạ tầng xã hội tại dự án bao gồm: nhà ở, các công trình công cộng phục vụ cho cộng đồng dân cư phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 được phê duyệt theo Quyết định số 3089/QĐ-UBND ngày 02/10/2012 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - tái định cư - nhà ở công nhân Hải Sơn, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An; Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - tái định cư - nhà ở công nhân Hải Sơn tại xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và Quyết định số 7170/QĐ-UBND ngày 07/10/2019 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - tái định cư - nhà ở công nhân Hải Sơn tại xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Quy định chi tiết các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho từng loại công trình cho từng khu đất nằm trong dự án nhằm đảm bảo việc thiết kế, xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Quy định việc đấu nối và sử dụng hệ thống hạ tầng chung của dự án.

Quy định thủ tục quản lý, xây dựng công trình trong phạm vi dự án cũng như trách nhiệm của các bên liên quan trong quá trình quản lý xây dựng.

Quy chế này không áp dụng quản lý đầu tư xây dựng cho các công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông công chính tại dự án gồm: Hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, cây xanh dọc tuyến giao thông chung của dự án.

Ngoài những quy định trong Quy chế này, việc quản lý đầu tư xây dựng nhà ở tại Khu dân cư - tái định cư - nhà ở công nhân Hải Sơn thuộc xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác của Nhà nước có liên quan.

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- Chủ đầu tư dự án, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng các công trình tại dự án phải thực hiện theo đúng Quy chế này.

- Cơ quan quản lý quy hoạch, Chủ đầu tư dự án (Công ty TNHH Hải Sơn) giúp UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An hướng dẫn các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động xây dựng tại dự án, hướng dẫn thực hiện và quản lý kiến trúc đô thị tại dự án theo đúng quy định tại văn bản này.

- Cơ quan quản lý căn cứ quy chế này để quản lý, kiểm tra, xử lý vi phạm, chế tài Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các công trình tại dự án vi phạm qui chế này theo quy định của Pháp luật hiện hành.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được UBND huyện Cần Giuộc cho phép và phê duyệt bằng văn bản hành chính của Nhà nước theo đúng thẩm quyền quy định.

Điều 2: Giải thích từ ngữ

Vị trí nền đất: là nơi nền đất tọa lạc, được đánh số nền theo từng dãy và được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500.

Diện tích nền đất: là diện tích thuộc quyền sử dụng đất của một chủ thể (cá nhân/ tập thể/ tổ chức). Diện tích nền đất được thể hiện trên thực địa bằng các cột mốc và trên hợp đồng mua bán cấp cho chủ thể đó.

Diện tích xây dựng: là phạm vi được phép xây dựng trong khuôn viên một nền đất được giới hạn bởi các chỉ giới xây dựng.

Mật độ xây dựng: là tỷ lệ % của diện tích đất xây dựng và diện tích nền đất.

Khoảng lùi: là khoảng cách được tính từ ranh nền đất đến chỉ giới xây dựng công trình (mép ngoài công trình) hoặc là khoảng cách từ ranh sau của nền đất đến mép sau của công trình.

Số tầng cao: là số tầng được phép xây dựng trên diện tích đất xây dựng được qui định cho từng mẫu nhà.

Độ cao các tầng: Là chiều cao mỗi tầng trong một công trình.

Vạt góc: Là vạt góc khuôn viên ranh đất tại các giao lộ.

Mẫu thiết kế nhà: Mẫu thiết kế nhà ở được qui định cho từng lô đất nằm trong dự án đã được Cơ quan chức năng phê duyệt.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hải Sơn.

Chủ hộ: Khách hàng mua đất tại dự án “Khu dân cư - tái định cư - nhà ở công nhân Hải Sơn 36,8013 ha thuộc xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An”.

Điều 3. Tóm tắt một số đặc điểm hiện trạng và quy hoạch

Vị trí: Khu dân cư - tái định cư - nhà ở công nhân Hải Sơn thuộc xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp: khu dân cư, tái định cư Hải Sơn.
- Phía Đông giáp: ruộng lúa, đất thổ cư.
- Phía Nam giáp: cụm công nghiệp Hải Sơn.
- Phía Tây giáp: rạch Hóc Hữu Thượng – TP. Hồ Chí Minh.

2. Quy mô

- Quy mô diện tích khu đất là **368.013 m² (36,8013 ha)**.

- Quy mô dân số khoảng: **6.500 người**.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU		DÂN SỐ DỰ KIẾN: 6.500 NGƯỜI		
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	368.013,00	100,00%	56,62
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	175.058,5	47,57%	26,9
	- ĐẤT NHÀ PHỐ (803 CĂN)	77.801,0		
	- ĐẤT NHÀ LIÊN KẾ (735 CĂN)	71.231,0		
	- ĐẤT NHÀ VƯỜN (44 CĂN)	20.637,5		
	- ĐẤT NHÀ Ở KẾT HỢP TMDV	5.389,0		
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CẤP ĐƠN VỊ Ở	32.652,0	8,87%	3,33
	- TRƯỜNG TIỂU HỌC	7.081,0		
	- NHÀ TRẺ, MẪU GIÁO	7.378,0		
	- ĐẤT VĂN HÓA TDTT	1.797,0		
	- ĐẤT Y TẾ	4.343,0		
	- ĐẤT QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH	1.086,0		
	- ĐẤT TDTT	10.967,00		
4	ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HTKT	142.657,0	38,76%	21,95
	- ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG	140.771,0		
	- ĐẤT BẾN XE	500,0		
	- ĐẤT TRẠM CẤP NƯỚC	1.386,0		
5	ĐẤT CÂY XANH	17.645,5	4,80%	2,71
	TỔNG CỘNG	368.013,00		

CHƯƠNG II

NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Điều 4. Lộ giới và chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường trong dự án

- Đường N3, N4, N5, N7, N8, N9, N11, N14, N15, N16, N18, N19, N21, N22, N23, D3, D4, D5, D7, D9, D10, D13, D14: lộ giới 13m; chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 6,5m.

- Đường N1, D11: Lộ giới 22m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường 11m.

- Đường N2: Lộ giới 28m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường 14m.

- Đường N6: Lộ giới 19m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 9,5m.

- Đường N10:

+ Đoạn D2-D8: Lộ giới 18,5m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 9,25m.

+ Đoạn còn lại: Lộ giới 19m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 9,5m.

- Đường N12, N13, D1, D2, D12: Lộ giới 14m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 7m.

- **Đường N17:** Lộ giới 12m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 6m.
- **Đường N20:** Lộ giới 17m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 8,5m.
- **Đường D8:** Lộ giới 50,5m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 25,25m

Điều 5. Tổ chức không gian kiến trúc

1. Nhà ở gồm nhà phố, nhà liên kế, nhà vườn và nhà ở kết hợp TMDV: gồm 1.617 lô nền được quy định theo bảng sau:

STT	Tên lô	Số lượng	Kích thước (m)	Diện tích 1 lô(m ²)	Tổng diện tích (m ²)	Mật độ Xd %	Tầng cao	Mẫu nhà	Ghi chú
01	A1	24			2.578,5m²				
	A1(góc)	1	9 *20	174,5m ²	174,5m ²	72,5	4	Nhà liên kế	
	A2-A12	11	5 *20	100m ²	1.100m ²	80	4	Nhà liên kế	
	A13(góc)	1		204m ²	204m ²	69,5	4	Nhà liên kế	
	A14-A24	11	5 *20	100m ²	1.100m ²	80	4	Nhà liên kế	
02	A2	56			4.563m²				
	A1(góc)	1		129,5m ²	129,5m ²	77	4	Nhà liên kế	
	A2-A13	12	5 * 15	75m ²	900m ²	90	4	Nhà liên kế	
	A14	1		103m ²	103m ²	79,5	4	Nhà liên kế	
	A15-A23	9	5 * 15	75m ²	675m ²	90	4	Nhà liên kế	
	A24-A25(góc)	2		125,5m ²	251m ²	77	4	Nhà liên kế	
	A26-A42	17	5 * 15	75 m ²	1.275 m ²	90	4	Nhà liên kế	
	A43 (góc)	1		137m ²	137m ²	76	4	Nhà liên kế	
	A44-A49	6	5 * 15	75m ²	450m ²	90	4	Nhà liên kế	
	A50	1		76m ²	76m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A51	1		77,5m ²	77,5m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A52	1		79,5m ²	79,5m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A53	1		82m ²	82m ²	86	4	Nhà liên kế	
	A54	1		84,5m ²	84,5m ²	86	4	Nhà liên kế	
	A55	1		88m ²	88m ²	84	4	Nhà liên kế	
	A56 (góc)	1		155m ²	155m ²	74,5	4	Nhà liên kế	
03	A3	19			1.710m²				
	A1-A19	19	5 * 18	90m ²	1.710m ²	84	4	Nhà phố	
04	A4	22			1.807m²				
	A1(góc)	1	8,5 * 15	125,5m ²	125,5m ²	77	4	Nhà phố	
	A2-A10	9	5 * 15	75m ²	675m ²	90	4	Nhà phố	
	A11-A12(góc)	2	7 * 15	103m ²	206m ²	79,5	4	Nhà phố	
	A13-A21	9	5 * 15	75m ²	675m ²	90	4	Nhà phố	

	A22(góc)	1	8,5 * 15	125,5m ²	125,5m ²	77	4	Nhà phố	
05	A5	49			4.094,5m²				
	A1(góc)	1		144,5m ²	144,5m ²	75,5	4	Nhà liên kế	
	A2-A24	24	5 * 16	80m ²	1.840m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A25(góc)	1		135m ²	135m ²	76,5	4	Nhà liên kế	
	A26(góc)	1		141m ²	141m ²	75,5	4	Nhà liên kế	
	A27-A38	24	5 * 16	80m ²	960m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A39	1		80,5m ²	80,5m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A40	1		80m ²	80m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A41	1		79,5m ²	79,5m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A42	1		78m ²	78m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A43	1		76,5m ²	76,5m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A44	1		75m ²	75m ²	90	4	Nhà liên kế	
	A45	1		72,5m ²	72,5m ²	90	4	Nhà liên kế	
	A46	1		69,5m ²	69,5m ²	92	4	Nhà liên kế	
	A47	1		66,5m ²	66,5m ²	92	4	Nhà liên kế	
	A48	1		63m ²	63m ²	94	4	Nhà liên kế	
	A49(góc)	1		133m ²	133m ²	76,5	4	Nhà liên kế	
06	A6	58			4.844,5m²				
	A1(góc)	1		185m ²	185m ²	71,5	4	Nhà liên kế	
	A2	1		83m ²	83m ²	86	4	Nhà liên kế	
	A3	1		100m ²	100m ²	80	4	Nhà liên kế	
	A4(góc)	1		174,5m ²	174,5m ²	72,5	4	Nhà liên kế	
	A5-A16	12	5 * 15	75m ²	900m ²	90	4	Nhà liên kế	
	A17	1		80m ²	80m ²	88	4	Nhà liên kế	
	A18-A27	10		75m ²	750m ²	90	4	Nhà liên kế	
	A28(góc)	1		111m ²	111m ²	78,5	4	Nhà liên kế	
	A29(góc)	1		111m ²	111m ²	78,5	4	Nhà liên kế	
	A30-A37	8	5 * 15	75m ²	600m ²	90	4	Nhà liên kế	
	A38(góc)	1		180m ²	180m ²	72	4	Nhà liên kế	
	A39	1		104,5m ²	104,5m ²	79,5	4	Nhà liên kế	
	A40	1		113,5m ²	113,5m ²	78,5	4	Nhà liên kế	
	A41	1		75m ²	75m ²	90	4	Nhà liên kế	
	A42-A58	17	5 * 15	75m ²	1.275m ²	90	4	Nhà liên kế	
07	A7	19			2.004m²				
	A1(góc)	1		204m ²	204m ²	69,5	4	Nhà phố	
	A2-A19	18	5 * 20	100m ²	1.800m ²	80	4	Nhà phố	
08	A8	18			1.684m²				

	A1	1	8 * 20	160m ²	160m ²	74	4	Nhà phố	
	A2-A10	9	5 * 20	100m ²	900m ²	80	4	Nhà phố	
	A11-A17	7	5 * 15	75m ²	525m ²	90	4	Nhà phố	
	A18 (góc)	1		99m ²	99m ²	80	4	Nhà phố	
09	A9	24			2.100m²				
	A1-A12	12		100m ²	1.200m ²	80	4	Nhà phố	
	A13-A24	12		75m ²	900m ²	90	4	Nhà phố	
10	A10	24			2.100m²				
	A1-A12	12		100m ²	1.200m ²	80	4	Nhà phố	
	A13-A24	12		75m ²	900m ²	90	4	Nhà phố	
11	A11	24			2.100m²				
	A1-A12	12		100m ²	1.200m ²	80	4	Nhà phố	
	A13-A24	12		75m ²	900m ²	90	4	Nhà phố	
12	B1	56			4.768,5m²				
	B1(góc)	1		139,5m ²	139,5m ²	75,5	4	Nhà liên kế	
	B2	1		78m ²	78m ²	88	4	Nhà liên kế	
	B3-B26	24	5 * 16	80m ²	1.920m ²	88	4	Nhà liên kế	
	B27(góc)	1		154,5m ²	154,5m ²	74,5	4	Nhà liên kế	
	B28(góc)	1		154,5m ²	154,5m ²	74,5	4	Nhà liên kế	
	B29-B55	27	5 * 16	80m ²	2.160m ²	88	4	Nhà liên kế	
	B56(góc)	1		162m ²	162m ²	73,5	4	Nhà liên kế	
13	B2	38			3.277m²				
	B1(góc)	1		120m ²	120m ²	78	4	Nhà liên kế	
	B2	1		89,5m ²	89,5m ²	84	4	Nhà liên kế	
	B3	1		85m ²	85m ²	86	4	Nhà liên kế	
	B4	1		81m ²	81m ²	86	4	Nhà liên kế	
	B5	1		78m ²	78m ²	88	4	Nhà liên kế	
	B6	1		76m ²	76m ²	88	4	Nhà liên kế	
	B7	1		74,5m ²	74,5m ²	90	4	Nhà liên kế	
	B8	1		74m ²	74m ²	90	4	Nhà liên kế	
	B9	1		74,5m ²	74,5m ²	90	4	Nhà liên kế	
	B10	1		77,5m ²	77,5m ²	88	4	Nhà liên kế	
	B11	1		80,5m ²	80,5m ²	86	4	Nhà liên kế	
	B12	1		84,5m ²	84,5m ²	86	4	Nhà liên kế	
	B13	1		89m ²	89m ²	84	4	Nhà liên kế	
	B14	1		95m ²	95m ²	82	4	Nhà liên kế	
	B15	1		101,5m ²	101,5m ²	79,5	4	Nhà liên kế	
	B16	1		109,5m ²	109,5m ²	79	4	Nhà liên kế	
	B17	1		155,5m ²	155,5m ²	74	4	Nhà liên kế	

	B18-B21	4		83,5m ²	440m ²	86	4	Nhà liên kế	
	B22(góc)	1		162m ²	214,5m ²	78,5	4	Nhà liên kế	
	B23-B37	15	5 *15	75m ²	1.125m ²	80	4	Nhà phố	
	B38(góc)	1		110,5m ²	110,5m ²	76,5	4	Nhà phố	
14	B3	40			2.954m²				
	B1(góc)	1		68m ²	68m ²	92	4	Nhà phố	
	B2-B5	4		73m ²	292m ²	90	4	Nhà phố	
	B6(góc)	1		67m ²	67m ²	92	4	Nhà phố	
	B7-B20	14		75m ²	1.050m ²	90	4	Nhà phố	
	B21(góc)	1		68,5m ²	68,5m ²	92	4	Nhà phố	
	B22-B25	4		73m ²	292m ²	90	4	Nhà phố	
	B26(góc)	1		66,5m ²	66,5m ²	92	4	Nhà phố	
	B27-B40	14		75m ²	1.050m ²	90	4	Nhà phố	
15	B4	50			4.899,5m²				
	B1(góc)	1		161,5m ²	161,5m ²	73,5	4	Nhà phố	
	B2-B25	24	5 * 18,5	92,5m ²	2.220m ²	82	4	Nhà phố	
	B26(góc)	1		156,5m ²	156,5m ²	74	4	Nhà phố	
	B27(góc)	1		156,5 m ²	156,5 m ²	74	4	Nhà phố	
	B28-B47	20	5 * 18,5	92,5m ²	1.850m ²	82	4	Nhà phố	
	B48(góc)	1		130m ²	130m ²	77	4	Nhà phố	
	B49	1		104m ²	104m ²	79,5	4	Nhà phố	
	B50	1		121m ²	121m ²	77,5	4	Nhà phố	
16	B5	58			4.957m²				
	B1(góc)	1		140,5m ²	140,5m ²	71,5	4	Nhà phố	
	B2-B29	28		80m ²	2.240m ²	88	4	Nhà phố	
	B30(góc)	1		154,5m ²	154,5m ²	74,5	4	Nhà phố	
	B31(góc)	1		156m ²	156m ²	74	4	Nhà phố	
	B32-B57	26		80m ²	2.080m ²	88	4	Nhà phố	
	B58(góc)	1		186m ²	186m ²	71	4	Nhà phố	
17	B6	24			2.100m²				
	B1-B12	12		100m ²	1.200m ²	80	4	Nhà phố	
	B13-C24	12		75m ²	900m ²	90	4	Nhà phố	
18	B7	24			2.100m²				
	B1-B12	12		100m ²	1.200m ²	80	4	Nhà phố	
	B13-C24	12		75m ²	900m ²	90	4	Nhà phố	
19	B8	24			2.100m²				
	B1-B12	12		100m ²	1.200m ²	80	4	Nhà phố	

	B13-C24	12		75m ²	900m ²	90	4	Nhà phố	
20	B9	24			2.235,5m²				
	B1-B11	11		100m ²	1.100m ²	80	4	Nhà phố	
	B12(góc)	1		177m ²	177m ²	72	4	Nhà phố	
	B13(góc)	1		133,5m ²	133,5m ²	76,5	4	Nhà phố	
	B14-B24	11		75m ²	825m ²	90	4	Nhà phố	
21	C1	55			5.640m²				
	C1(góc)	1		166,5m ²	166,5m ²	73	4	Nhà phố	
	C2	1		88m ²	88m ²	84	4	Nhà phố	
	C3	1		97m ²	97m ²	80	4	Nhà phố	
	C4-C25	22	5 * 20	100m ²	2.200m ²	80	4	Nhà phố	
	C26(góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà phố	
	C27(góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà liên kế	
	C28-C54	27	5 * 20	100m ²	2.700m ²	80	4	Nhà liên kế	
	C55(góc)	1	5 * 20	199,5m ²	199,5m ²	70	4	Nhà liên kế	
22	C2	38			3.989m²				
	C1(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà liên kế	
	C2-C19	18	5 * 20	100m ²	1.800m ²	80	4	Nhà liên kế	
	C20-C37	18	5*20	100m ²	1.800m ²	80	4	Nhà phố	
	C38 (góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
23	C3	58			6.178m²				
	C1(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà liên kế	
	C2-C28	27	5 * 20	100m ²	2.700m ²	80	4	Nhà liên kế	
	C29(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà liên kế	
	C30(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	C31-C37	27	5*20	100m ²	2.700m ²	80	4	Nhà phố	
	C38 (góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
24	C4	61			6.567m²				
	C1(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	C2-C19	18	5 * 20	100m ²	1.800m ²	80	4	Nhà phố	
	C20(góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà phố	
	C21-C35	15	5 * 20	100m ²	1.500m ²	80	4	Nhà phố	
	C36 (góc)	1	10 *	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	

			20						
	C37(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà liên kế	
	C38-C49	12	5 * 20	100m ²	1.200m ²	80	4	Nhà liên kế	
	C50 (góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà liên kế	
	C51-C60	10	5 * 20	100m ²	1.000m ²	80	4	Nhà liên kế	
	C61 (góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà liên kế	
25	C5	67			6.778m²				
	C1(góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà phố	
	C2-C33	32	5 * 20	100m ²	3.200m ²	80	4	Nhà phố	
	C34(góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà phố	
	C35-C36	2	5 * 20	100m ²	200m ²	80	4	Nhà phố	
	C37 (góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	C38-C66	29	5 * 20	100m ²	2.900m ²	80	4	Nhà liên kế	
	C67 (góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà liên kế	
26	C6	66			6.962m²				
	C1(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	Tái định cư
	C2-C32	31	5 * 20	100m ²	3.100m ²	80	4	Nhà phố	Tái định cư
	C33(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	Tái định cư
	C34(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà liên kế	Tái định cư
	C35-C65	31	5*20	100m ²	3.100m ²	80	4	Nhà liên kế	Tái định cư
	C66 (góc)	1		178,5m ²	178,5m ²	72	4	Nhà liên kế	Tái định cư
27	C7	67			6.978m²				
	C1(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	Nhà ở công nhân
	C2-C33	32	5*20	100m ²	3.200m ²	80	4	Nhà phố	Nhà ở công nhân

	C34(góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà phố	Nhà ở công nhân
	C35-C36	2	5*20	100m ²	200m ²	80	4	Nhà phố	Nhà ở công nhân
	C37 (góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	Nhà ở công nhân
	C38-C66	29	5 * 20	100m ²	2.900m ²	80	4	Nhà liên kế	Nhà ở công nhân
	C67 (góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà liên kế	Nhà ở công nhân
28	C8	19			2.029m²				
	C1(góc)	1	8,5 * 20	164,5m ²	164,5m ²	73,5	4	Nhà liên kế	
	C2-C12	11	5 * 20	100m ²	1.100m ²	80	4	Nhà liên kế	
	C13(góc)	1	8,5 * 20	164,5m ²	164,5m ²	73,5	4	Nhà liên kế	
	C14-C19	6	5 * 20	100m ²	600m ²	80	4	Nhà liên kế	
29	C9	26			2.858m²				
	C1(góc)	1	8,5 * 20	164,5m ²	164,5m ²	73,5	4	Nhà liên kế	
	C2-C12	11	5 * 20	100m ²	1.100m ²	80	4	Nhà liên kế	
	C13(góc)	1	8,5 * 20	164,5m ²	164,5m ²	73,5	4	Nhà liên kế	
	C14(góc)	1	8,5 * 20	164,5m ²	164,5m ²	73,5	4	Nhà liên kế	
	C15-C25	11	5 * 20	100m ²	1.100m ²	80	4	Nhà liên kế	
	C26(góc)	1	8,5 * 20	164,5m ²	164,5m ²	73,5	4	Nhà liên kế	
30	D1	66			6.778m²				
	D1(góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà phố	
	D2-D27	26	5 * 20	100m ²	2.600m ²	80	4	Nhà phố	
	D28(góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà phố	
	D29-D33	5	5 * 20	100m ²	500m ²	80	4	Nhà phố	
	D34(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	D35-D60	26	5 * 20	100m ²	2.600m ²	80	4	Nhà liên kế	
	D61(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	D62-D66	5	5 * 20	100m ²	500m ²	80	4	Nhà phố	

31	D2	64			6.778m²				
	D1(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	D2-D27	26	5 * 20	100m ²	2.600m ²	80	4	Nhà liên kế	
	D28(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	D29-D32	4	5 * 20	100m ²	400m ²	80	4	Nhà phố	
	D33(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	D34-D59	26	5 * 20	100m ²	2.600m ²	80	4	Nhà liên kế	
	D60(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	D61-D64	4	5 * 20	100m ²	400m ²	80	4	Nhà phố	
32	D3	71			7.373m²				
	D1(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	D2-D35	34	5 * 20	100m ²	3.400m ²	80	4	Nhà phố	
	D36(góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà phố	
	D37-D38	2	5 * 20	100m ²	200m ²	80	4	Nhà phố	
	D39(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	D40-D70	31	5 * 20	100m ²	3.100m ²	80	4	Nhà liên kế	
	D71(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà liên kế	
33	D4	71			7.368m²				
	D1(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà liên kế	
	D2-D32	31	5 * 20	100m ²	3.100m ²	80	4	Nhà liên kế	
	D33(góc)	1		189,5m ²	189,5m ²	71	4	Nhà phố	
	D34-D35	2	5 * 20	100m ²	200m ²	80	4	Nhà phố	
	D36(góc)	1		89,5m ²	89,5m ²	88	4	Nhà phố	
	D37-D70	34	5 * 20	100m ²	3.400m ²	80	4	Nhà phố	
	D71(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
34	D5	110			11.173m²				
	D1(góc)	1	5 * 20	94,5m ²	94,5m ²	82	4	Nhà phố	
	D2-D55	54	5 * 20	100m ²	5.400m ²	80	4	Nhà phố	
	D56(góc)	1	5 * 20	89,5m ²	89,5m ²	88	4	Nhà phố	
	D57-D58	2	5 * 20	100m ²	200m ²	80	4	Nhà phố	
	D59(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	

	D60-D107	48	5 * 20	100m ²	4.800m ²	80	4	Nhà liên kế	
	D108(góc)	1	10 * 20	194,5m ²	194,5m ²	70,5	4	Nhà phố	
	D109-D110	2	5 * 20	100m ²	200m ²	80	4	Nhà phố	
35	D6	28			2.606m²				
	D1(góc)	1	6 * 18,5	105,5m ²	105,5m ²	79	4	Nhà liên kế	
	D2-D13	12	5 * 18,5	92,5m ²	1.110m ²	82	4	Nhà liên kế	
	D14(góc)	1	6 * 18,5	105,5m ²	105,5m ²	79	4	Nhà liên kế	
	D15(góc)	1	6 * 18	102,5m ²	102,5m ²	79,5	4	Nhà liên kế	
	D16-D27	12	5 * 18	90m ²	1.080m ²	84	4	Nhà liên kế	
	D28(góc)	1	6 * 18	102,5m ²	102,5m ²	79,5	4	Nhà liên kế	
36	E	44			20.637,5m²				
	E1(góc)	1		391m ²	391m ²	55,25	3	Nhà vườn	
	E2	1		325m ²	325m ²	58,75	3	Nhà vườn	
	E3	1		354m ²	354m ²	57,25	3	Nhà vườn	
	E4	1		330m ²	330m ²	58,50	3	Nhà vườn	
	E5	1		354m ²	354m ²	57,25	3	Nhà vườn	
	E6	1		350m ²	350m ²	57,50	3	Nhà vườn	
	E7	1		331m ²	331m ²	58,25	3	Nhà vườn	
	E8	1		309,5m ²	309,5m ²	59,50	3	Nhà vườn	
	E9	1		309m ²	309m ²	59,50	3	Nhà vườn	
	E10	1		317m ²	317m ²	59	3	Nhà vườn	
	E11	1		326m ²	326m ²	58,50	3	Nhà vườn	
	E12	1		334m ²	334m ²	58,25	3	Nhà vườn	
	E13	1		342,5m ²	342,5m ²	57,75	3	Nhà vườn	
	E14	1		350,5m ²	350,5m ²	57,25	3	Nhà vườn	
	E15	1		358,5m ²	358,5m ²	57	3	Nhà vườn	
	E16	1		367m ²	367m ²	56,50	3	Nhà vườn	
	E17	1		375m ²	375m ²	56,25	3	Nhà vườn	
	E18	1		383m ²	383m ²	55,75	3	Nhà vườn	
	E19	1		391m ²	391m ²	55,25	3	Nhà vườn	
	E20	1		399m ²	399m ²	55	3	Nhà vườn	
	E21	1		408m ²	408m ²	54,50	3	Nhà vườn	
	E22	1		416,5m ²	416,5m ²	54	3	Nhà vườn	
	E23	1		424,5m ²	424,5m ²	53,75	3	Nhà vườn	

E24	1		432,5m ²	432,5m ²	53,25	3	Nhà vườn	
E25	1		440,5m ²	440,5m ²	52,75	3	Nhà vườn	
E26	1		449m ²	449m ²	52,50	3	Nhà vườn	
E27	1		457m ²	457m ²	52	3	Nhà vườn	
E28	1		465m ²	465m ²	51,75	3	Nhà vườn	
E29	1		473m ²	473m ²	51,25	3	Nhà vườn	
E30	1		481,5m ²	481,5m ²	50,75	3	Nhà vườn	
E31	1		489,5m ²	489,5m ²	50,5	3	Nhà vườn	
E32	1		497,5m ²	497,5m ²	50	3	Nhà vườn	
E33	1		505,5m ²	505,5m ²	50	3	Nhà vườn	
E34	1		442,5m ²	442,5m ²	52,75	3	Nhà vườn	
E35	1		557m ²	557m ²	48,80	3	Nhà vườn	
E36	1		593m ²	593m ²	48,10	3	Nhà vườn	
E37	1		678m ²	678m ²	46,40	3	Nhà vườn	
E38	1		603,5m ²	603,5m ²	47,90	3	Nhà vườn	
E39	1		658m ²	658m ²	46,80	3	Nhà vườn	
E40	1		712m ²	712m ²	45,70	3	Nhà vườn	
E41	1		766,5m ²	766,5m ²	44,60	3	Nhà vườn	
E42	1		821m ²	821m ²	43,50	3	Nhà vườn	
E43	1		875m ²	875m ²	42,50	3	Nhà vườn	
E44	1		994m ²	994m ²	40,1	3	Nhà vườn	

a. Nhà liên kế (829 Lô): Lô nền được bố trí ở các khu A1, A2, A5, A6, B1, B2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, D1, D2, D3, D4, D5, D6 với tổng số căn 829 căn.

- Cao độ nền xây dựng : +0,30m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện).
- Mật độ xây dựng : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD đối với từng lô nền.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
- + Tầng 1 cao 4,0m (tính từ cao độ nền xây dựng);
- + Tầng 2 cao 3,6m (tính từ cốt hoàn thiện tầng 1);
- + Tầng 3 cao 3,6m (tính từ cốt hoàn thiện tầng 2).
- + Sàn mái cao 3,3m (tính từ cốt hoàn thiện tầng 3).
- Khoảng lùi xây dựng: lùi trước 2,0m so với chỉ giới đường đỏ, lùi sau không chế theo mật độ xây dựng.
- Chiều cao xây dựng tối đa: +14,5m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,2 lần.
- Độ vưon ban công các tầng từ tầng 2 trở lên, tại các mặt công trình, có khoảng lùi trước và lùi bên 1,4m.

b. Nhà phố (578 lô): Gồm các lô A3, A4, A7, A8, A9, A10, A11, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D3, D4, D5.

- Cao độ nền xây dựng : +0,3m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện).
- Mật độ xây dựng : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD đối với từng lô nền.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
- + Tầng 1 cao 4,0m (tính từ cao độ nền xây dựng);
- + Tầng 2 cao 3,6m (tính từ cốt hoàn thiện tầng 1);
- + Tầng 3 cao 3,6m (tính từ cốt hoàn thiện tầng 2).
- + Tầng 4 cao 3,3m (tính từ cốt hoàn thiện tầng 3)
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Khoảng lùi xây dựng: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, lùi sau không chế theo mật độ xây dựng.
- Chiều cao xây dựng tối đa: +14,5m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,2 lần.
- Độ vươn ban công các tầng từ tầng 2 trở lên, tại các mặt công trình, có khoảng lùi trước và lùi bên 1,2 ÷ 1,4m.

c. Nhà vườn (44 lô): Gồm các lô E.

- Cao độ nền xây dựng : +0,6m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện).
- Mật độ xây dựng : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD đối với từng lô nền.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng.
- + Tầng 1 cao 4,0m (tính từ cao độ nền xây dựng);
- + Tầng 2 cao 3,6m (tính từ cốt hoàn thiện tầng 1);
- + Tầng 3 cao 3,3m (tính từ cốt hoàn thiện tầng 2)
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Khoảng lùi xây dựng: lùi trước 3,0m so với chỉ giới đường đỏ, lùi sau không chế theo mật độ xây dựng.
- Chiều cao xây dựng tối đa: +11,5m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,5 lần.
- Độ vươn ban công các tầng từ tầng 2 trở lên, tại các mặt công trình, có khoảng lùi trước và lùi bên 1,2 ÷ 1,4m.

2. Những quy định chung về tổ chức không gian kiến trúc

- Khi mở cửa sổ phải cách ranh đất của công trình, nhà ở, hàng rào ít nhất là 2m.
- Khi mở khung kính lấy sáng cách ranh đất ít nhất 1,5m.

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ (kể cả bộ phận ngầm dưới mặt đất), trừ các trường hợp:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa: Không được nhô ra quá 0,2 m so với chỉ giới xây dựng, đồng thời phải có hộp gen chìm.

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép nhô ra không quá 0,2 m so với chỉ giới xây dựng.

+ Từ độ cao 2,5m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các kết cấu di động (mái hiên, mái dù di động) được phép nhô ra cách mép vỉa hè tối thiểu 1m.

- Độ vươn ban công, mái đua, ô văng: Tính từ chỉ giới xây dựng công trình đến mép ngoài cùng của ban công là: 1,2m.

Điều 6. Giải pháp kết cấu xây dựng nhà

- Để xử lý phần móng công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ, giải pháp móng được chọn theo dạng con-sole hoặc móng “chân vịt”.

- Các công trình phải thi công dạng móng chân vịt, móng bè, móng băng hoặc móng con-sole. Trường hợp có móng cọc, chỉ được sử dụng cọc ép hoặc cọc khoan nhồi.

- Biện pháp chống sạt lở khi thi công móng: Trường hợp hai nhà liền kề không xây dựng cùng lúc, nhà thi công sau phải xử lý nền móng thật tốt để tránh tình trạng làm sạt lở nhà liền kề.

Điều 7. Cấp nước và phòng cháy chữa cháy cho công trình

1. Nghiêm cấm mọi hành vi khoan giếng ngầm lấy nước sinh hoạt.

2. Chủ hộ có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý để hợp đồng cung cấp nước sinh hoạt.

3. Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đào, đấu nối hệ thống nước trong khu dân cư mà không xin phép Ban quản lý Khu dân cư, tái định cư.

4. Vị trí đặt bồn nước trên mái nhà buộc phải đặt ở vị trí 1/2 chiều dài phía sau nhà.

Điều 8. Thoát nước

- Thoát nước mưa: Nước mưa không được xả trực tiếp lên vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà ra hố ga và chảy về hệ thống thoát nước chung.

- Thoát nước thải: Nước thải từ các khu vệ sinh của các hộ dân trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn theo đúng quy cách.

- Bể tự hoại: Xây dựng đúng quy cách, đúng tiêu chuẩn và phải đủ dung tích để xử lý chất thải cho từng hộ gia đình.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt sau khi qua bể tự hoại sẽ được nối vào trạm xử lý nước thải sinh hoạt sau khi đã xử lý đạt tiêu chuẩn về môi trường, rồi thoát ra hệ thống thoát nước chung. Nghiêm cấm mọi trường hợp cho nước thải sinh hoạt thoát trực tiếp xuống hệ thống kênh rạch, hệ thống thoát nước mưa, nếu phát hiện sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành.

- Hệ thống ống đứng không được phép rò rỉ và phải bố trí không ảnh hưởng đến mỹ quan kiến trúc. Ống thoát nước mưa, máng xối không được phép xả nước sang ranh đất kế cận.

Điều 9. Cấp điện và an toàn điện

- Chủ hộ phải liên hệ với Ban quản lý để được hợp đồng cung cấp điện. Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đấu nối với hệ thống điện trong khu dân cư.

- Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, khi xây dựng công trình phải đảm bảo khoảng cách an toàn lưới điện hạ thế theo quy định về an toàn điện.

Điều 10. Điện chiếu sáng, cây xanh đường phố và vỉa hè

1. Điện chiếu sáng:

Ban quản lý khu dân cư phối hợp với cơ quan quản lý điện đảm bảo cung cấp hệ thống điện chiếu sáng theo quy hoạch khu dân cư. Trường hợp hư hỏng, chủ hộ lân cận phải báo ngay cho cơ quan chức năng để sửa chữa. Nghiêm cấm các hành vi tự ý leo trèo hoặc sử dụng trụ điện chiếu sáng vào mục đích khác.

2. Cây xanh đường phố:

- Cây xanh: Tổ chức hệ thống cây xanh dọc theo các trục đường kết hợp với cây xanh trong khu quy hoạch và cây xanh công cộng, tất cả góp phần cải tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường.

+ Loại cây: Là các loại cây xanh đảm bảo các yêu cầu như sau: Xanh quanh năm; không gai; không gây hại khi tiếp xúc; không thu hút côn trùng;... Ngoài ra, một số yêu cầu khác cũng quan trọng như: Màu sắc, có hoa, tán rộng,...

+ Trên các vỉa hè đường phố trồng cây bóng mát, khoảng cách $8 \div 10$ m/cây, trồng giữa ranh 2 lô đất, các loại cây như xà cừ, sao, dầu, phượng vĩ, điệp vàng... Tại các ngã ba, ngã tư không trồng cây làm che khuất tầm nhìn.

+ Cây xanh công viên: trồng cỏ nhung và cỏ lá gừng, đồng thời trồng các loại cây có hoa tầm thấp và cao xen lẫn cây cỏ thụ tạo cảnh quan.

+ Cây xanh dây phân cách: trồng cỏ nhung và cỏ lá gừng, đồng thời trồng các loại cây có hoa tầm thấp.

+ Cây xanh ven kênh: trồng cỏ và các cây cỏ thụ tạo cảnh quan, bóng mát đồng thời giữ đất không bị sạt lở xói mòn.

+ Trong khuôn viên các công trình giáo dục, thể dục thể thao, công trình đầu mối phải có ít nhất 30% diện tích trồng cây xanh.

+ Trong các khu vườn hoa, công viên trồng cây bóng mát, cây trang trí, bãi cỏ chiếm diện tích không nhỏ hơn 20% diện tích khu đất.

- Cây xanh đường phố trong khu dân cư do chủ đầu tư khu dân cư trồng, chăm sóc, bảo quản và hưởng lợi. Người dân có trách nhiệm bảo vệ cây xanh đường phố. Không được chặt phá cây, khi có kẻ gian phá hoại, cần phải báo ngay với Ban quản lý để xử lý kịp thời.

- Ban quản lý có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra việc đốn mé, tỉa cành cây xanh để bảo vệ an toàn nhà cửa và các công trình kỹ thuật.

- Nghiêm cấm các trường hợp sau đây làm thiệt hại đến cây xanh trong khu dân cư:

- + Đào bới, đốt rác ở gốc cây.
- + Tiêu tiện ở gốc cây.
- + Bẻ cành, lột vỏ cây, đóng đinh, đóng bảng quảng cáo vào cây xanh.
- + Đốn hạ cây xanh.
- + Và những hành vi khác làm thiệt hại hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của cây.

3. Khuyến khích người dân trồng cây xanh trên ban-công, sân trước, sân sau... nhằm cải thiện môi trường cảnh quan cho khu dân cư.

4. Via hè:

- Via hè trong khu dân cư dùng để đi bộ và bố trí các công trình kỹ thuật đô thị. Via hè do Ban quản lý thực hiện, duy tu bảo quản.

- Nghiêm cấm các cá nhân tổ chức có hành vi xâm phạm hoặc sử dụng sai mục đích.

Điều 11. An toàn giao thông đô thị

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt, quản lý toàn bộ hệ thống biển báo đường bộ; sơn vạch kẻ đường trong khu vực dự án. Thỏa thuận với đơn vị quản lý đường bộ về vị trí đấu nối giao thông và có giải pháp đảm bảo an toàn giao thông tại các vị trí đấu nối theo hướng dẫn của đơn vị quản lý.

- Công trình xây dựng, cây xanh không được hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông.

Điều 12. Xử lý rác và vệ sinh môi trường

1. Rác thải:

- Các hộ trong khu dân cư có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải sinh hoạt của từng hộ gia đình đến nơi hợp lý.

- Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan khu dân cư.

2. Môi trường:

- Không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân xung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh. Ống thoát hơi có đường kính tối thiểu 34mm, vị trí miệng ống thoát hơi phải đặt phía sau nhà, cách vị trí cao nhất của mái nhà tối thiểu là 1,0m.

- Nếu đặt máy lạnh ở mặt tiền phải đặt ở độ cao trên 3,5m và không được xả nước ngưng trực tiếp trên mặt vỉa hè và đường phố.

Điều 13. Quy định các biện pháp đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường trong khi thi công

- Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ cư dân xung quanh.

- Treo biển báo đầy đủ nội dung theo qui định tại công trình.

- Trang bị đủ phương tiện bảo hộ lao động cho người lao động trong công trường xây dựng, lập biện pháp kỹ thuật & tổ chức thi công bảo đảm an toàn lao động.

- Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.

- Nhà thầu xây dựng phải tổ chức các bãi đổ vật tư, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại các khu vực nhà xây dựng.

- Các loại đất, cát, xà bần phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.

Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá quy định tiếng ồn trong khu dân cư.

Điều 14. Mỹ quan đô thị

- Mặt tiền công trình, biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà không được sử dụng vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Không được sử dụng hình thức kiến trúc chắp vá, vật liệu tạm, vật liệu thô sơ.

- Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

- Mặt tiền các ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.

- Hàng rào trước nhà phải có hình thức kiến trúc gọn nhẹ, thoáng, đảm bảo mỹ quan.

- Khoảng lùi công trình không được tận dụng xây dựng bất cứ công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu cảnh.

CHƯƠNG III

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

Điều 15. 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 chế 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 dự án.

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

3. Trình tự thủ tục:

- Ban quản lý 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 chế quy hoạch kiến trúc xây dựng, cung cấp mẫu thiết kế nhà ở cho các chủ hộ biết và thực hiện.

- Cắm mốc xây dựng và nghiệm thu hoàn thành công trình.

- 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 Thượng, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc để quản lý.

- Ban quản lý có trách nhiệm kiểm tra việc xây dựng của các chủ hộ.

Điều 16. Quản lý kiến trúc trong khu quy hoạch

- Công trình nhà ở khi triển khai xây dựng phải tuân thủ theo thiết kế nhà mẫu được duyệt

- Ban quản lý khu dân cư trực tiếp quản lý thiết kế, xây dựng đối với các Chủ hộ đảm bảo công trình được xây dựng theo thiết kế nhà mẫu được duyệt.

- Đối với những Chủ hộ không thực hiện xây dựng theo thiết kế nhà mẫu mà đề xuất mẫu nhà mới có cảnh quan kiến trúc hiện đại phù hợp với quy hoạch. Chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét, đánh giá sự phù hợp và tính khả thi của việc điều chỉnh theo thực tế quản lý kiến trúc trong khu quy hoạch và đưa ra quyết định cho việc điều chỉnh. Nếu nhận thấy việc điều chỉnh là hợp lý và có thể thực hiện được thì phối hợp với Chủ hộ lập hồ sơ thiết kế nhà mẫu điều chỉnh trình cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét. Việc quản lý và xây dựng theo thiết kế nhà mẫu điều chỉnh chỉ được thực hiện khi có văn bản chấp thuận thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

Điều 17. 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 quy hoạch theo thiết kế nhà mẫu 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

- Ban quản lý cung cấp cho chủ hộ: Quy chế quy hoạch kiến trúc xây dựng, Mẫu thiết kế nhà ở.

- Quản lý thiết kế, xây dựng đối với các Chủ hộ đảm bảo công trình được xây dựng theo thiết kế nhà mẫu được duyệt.

- Cấm mốc xây dựng, nghiệm thu và kiểm tra hoàn thành công trình.

- Quản lý trật tự xây dựng trong khu dân cư theo Quy chế quản lý xây dựng Khu dân cư – tái định cư – nhà ở công nhân Hải Sơn xã Long Thượng.

- Kịp thời phát hiện các vi phạm trong xây dựng và có quyền tạm thời đình chỉ thi công, cấm các loại xe phục vụ thi công ra vào dự án, yêu cầu chủ hộ khắc phục các vi phạm không đúng theo bản vẽ thiết kế, đã thỏa thuận và mẫu nhà đã được phê duyệt. Đồng thời nhanh chóng báo cáo (bằng điện thoại, văn bản) các trường hợp vi phạm về cơ quan quản lý nhà nước của địa phương để được xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Chủ hộ có trách nhiệm

- Xây dựng công trình chậm nhất là 24 tháng kể từ khi được giao đất.

- Công trình xây dựng phải tuân thủ theo thiết kế nhà mẫu được duyệt (trừ nhà tái định cư).

- Thực hiện theo đúng các quy định trong Quy chế quản lý xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết với Chủ đầu tư dự án.

- 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 chế 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

- Thiết kế công trình xây dựng theo mẫu nhà được quyết.
- Thực hiện theo đúng các quy định trong Quy chế 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 chế 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.
- Kịp thời phối hợp, hỗ trợ cùng Chủ đầu tư và Ban quản lý dự án khu dân cư kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm trong xây dựng.
- Tạo điều kiện cho chủ hộ triển khai xây dựng theo đúng quy định và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

Điều 18. 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 19. 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. Chủ đầu tư, Ban quản lý dự án khu dân cư có trách nhiệm cung cấp, hướng dẫn giải thích nội dung Quy chế này cho từng hộ dân trong khu vực khi có thắc mắc; niêm yết công khai Quy chế 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.

3. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm hướng dẫn cho Ban quản lý khu dân cư về chuyên môn trong trường hợp có vướng mắc.

4. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy chế 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 cơ quan quản lý nhà nước theo thẩm quyền để xem xét hồ sơ, kiểm tra chất lượng công trình và tổ chức tiếp nhận quản lý.

6. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Long Thượng, Công ty TNHH Hải Sơn 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