

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐIỀU LỆ
QUẢN LÝ XÂY DỰNG QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ - CHỢ PHÚ BÌNH
Xã Phú Lộc, TX Tân Châu, tỉnh An Giang

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 5845/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của
UBND thị xã Tân Châu)*

Để tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước, đảm bảo việc xây dựng đô thị đúng theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu;

Để quy định trách nhiệm của các đơn vị, tổ chức hoặc cá nhân trong việc xây dựng theo Quy hoạch;

Bản quy định này quy định chế độ quản lý xây dựng theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu;

Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước.

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân ở ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu;

2. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu được duyệt và các quy định tại bảng quy định này. Phòng Quản lý Đô thị tham mưu Ủy ban Nhân dân thị xã Tân Châu chỉ đạo tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn và trách nhiệm được giao; thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp phép xây dựng theo phân cấp. Quy định việc sử dụng đất, xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 2: Phân vùng quản lý quy hoạch

1. **Vị trí, ranh giới và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:** Vị trí khu vực quy hoạch thuộc xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:



- Phía Tây Bắc tiếp giáp nhà dân;
- Phía Tây Nam tiếp giáp Kênh Bảy Xã;
- Phía Đông Bắc tiếp giáp đất vườn ruộng;
- Phía Đông Nam tiếp giáp Kênh Bảy Xã.

2. Quy mô - Phân Khu chức năng:

- Diện tích của toàn bộ dự án là 17.893,9 m²;

+ Dân số dự kiến khoảng **130** người (Căn cứ bảng 2.2 thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

TT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	4.756,8	26,58
2	Đất công trình thương mại – chợ	2.145,7	11,99
	Chợ bách hóa (30 kiot) + WC	384	
	Chợ tươi sống (28 sạp)	252	
	Sân chợ + tự sản tự tiêu	1.509,7	
3	Đất trường mẫu giáo Phú Lộc	1.044	5,83
4	Đất cây xanh	2.747,55	15,35
	Cây xanh mặt nước	2.355,95	
	Công viên cây xanh	391,60	
5	Đất taluy	776,35	4,34
6	Bể xử lý nước thải	106,00	0,59
7	Đất giao thông	6.317,5	35,31
Tổng cộng		17.893,9	100

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3: Phân khu chức năng:

3.1 Khu nhà ở liền kề:

- Diện tích khu đất ở khoảng là **4.756,80 m²**, chiếm 26,58% diện tích khu quy hoạch

BẢNG THÔNG KÊ LỘ NỀN

LỘ	Tên lộ	Nền số	Tổng số nền	Chiều rộng	Chiều dài	1 NỀN	TỔNG SỐ	Mặt độ xây dựng (%)	Hệ số SDB (lần)	GHI CHÚ	Kích thước (m)		DIỆN TÍCH (m ²)			
1	Tích lộ A	Nền số 01	1	6,00	20,00	112,00	112,00	88,00	2,64	Nền bia có vật góc						
		Nền số 02 đến 09	8	5,00	20,00	100,00	800,00	90,00	2,70	Nền giữa						
		Nền số 10	1	6-7.2	20,00	133,00	133,00	83,00	2,49	Nền giữa						
2	Tích lộ B	Nền số 01	1	10,20	20,00	158,00	158,00	78,00	2,34	Nền bia có vật góc						
		Nền số 02 đến 08	7	5,00	20,00	100,00	700,00	90,00	2,70	Nền giữa						
		Nền số 09	1	6,00	20,00	112,00	112,00	88,00	2,64	Nền bia có vật góc						
3	Tích lộ C	Nền số 10	1	6,00	20,50	115,00	115,00	87,00	2,61	Nền bia có vật góc						
		Nền số 11, 17	7	5,00	20,50	102,50	717,50	90,00	2,70	Nền giữa						
		Nền số 18	1	5,00	20,50	208,40	208,40	69,00	2,07	Nền bia có vật góc						
C-15	Tích lộ C	Nền số 01	1	6.9-12.5	23,50	286,90	286,90	61,00	1,83	Nền bia có vật góc						
		Nền số 02	1	5-5.5	21.1-23.5	111,50	111,50	88,00	2,64	Nền giữa						
		Nền số 03	1	3.8-5	21.1-23	115,40	115,40	87,00	2,61	Nền giữa						
		Nền số 04	1	5-5.1	22.2-23	112,90	112,90	87,00	2,61	Nền giữa						
		Nền số 05	1	5-5.1	21.3-22.2	108,70	108,70	88,00	2,64	Nền giữa						
		Nền số 06	1	5-5.1	21.3-20.5	104,60	104,60	89,00	2,67	Nền góc hèm						
		Nền số 07	1	5-5.1	19-19.8	97,10	97,10	93,00	2,79	Nền góc hèm						
		Nền số 08	1	5-5.1	18.7-19	93,60	93,60	96,00	2,88	Nền giữa						
		Nền số 09	1	5,00	18.6-18.7	93,60	93,60	96,00	2,88	Nền giữa						
		Nền số 10	5	5,00	18,60	93,00	465,00	97,00	2,91	Nền giữa						
		Nền số 15	1	6,00	18,60	111,60	111,60	88,00	2,64	Nền giữa						
		TỔNG CỘNG														
		43														
		4.756,80														

- Mật độ xây dựng có thể khống chế bằng diện tích lỗ thông tầng
- Tầng cao tối đa: 3 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ
- Tầng trệt cao: 3,6m - 4m.
- Các tầng còn lại cao: 3,3m - 3,6m
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: < 300 mm.
- Độ vươn:

Chiều rộng lộ giới	Độ vươn ra tối đa
Dưới 5	0
Từ 5 đến 7	0,5
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	1,4

CHÚ THÍCH:

- 1) Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- 2) Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15 m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3 m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2 m.

- Không được phép làm ban công ở các ngõ/ hẻm có chiều rộng nhỏ hơn 4,0 m và có dãy nhà liên kế ở hai bên ngõ. Trường hợp chỉ có một dãy nhà ở một bên ngõ thì được làm ban công có độ vươn ra tối đa là 0,6 m.

* Khi thiết kế căn cứ vào TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế- tiêu chuẩn thiết kế

3.2 Khu công trình thương mại- chợ:

- Diện tích công trình thương mại- chợ khoảng 2.145,70 m², gồm:

+ Chợ bách hóa (30kiot)+ WC: S= 384,00 m²

+ Chợ tươi sống (28 sạp): S= 252,00 m²

+ Sân chợ + tự sản tự tiêu: S= 1.509,70 m²

- Căn cứ tiêu chuẩn chợ hạng 3

- Bộ phận kinh doanh không thường xuyên: Tùy theo điều kiện của từng chợ có thể bố trí trong nhà có mái che hoặc ngoài trời.

+ Không gian mua bán ngoài trời chủ yếu phục vụ đối tượng kinh doanh không thường xuyên (kinh doanh tự do). Tùy theo trường hợp cụ thể nên bố trí một số diện tích có mái che không có tường, dưới dạng đơn giản, có thể cố định

hay di động nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho những người buôn bán và khách hàng, trong trường hợp thời tiết bất thường.

Bảng 3- Tỷ lệ diện tích đất xây dựng các hạng mục trong chợ Hạng mục công trình	Tỷ lệ %
1. Diện tích xây dựng nhà chợ chính (và các hạng mục công trình có mái khác), nhỏ hơn	40
2. Diện tích mua bán ngoài trời, lớn hơn	25
3. Diện tích đường giao thông nội bộ và bãi xe, lớn hơn	25
4. Diện tích sân vườn, cây xanh, không nhỏ hơn	10

CHÚ THÍCH :

1) Đối với chợ được xây dựng trong khu trung tâm thành phố (thị xã) cho phép tăng mật độ xây dựng nhà chợ chính và các hạng mục công trình có mái khác đến 70 % nhưng vẫn phải bảo đảm các tiêu chuẩn về an toàn và phòng cháy chữa cháy.

2) Trong trường hợp ngoài phạm vi chợ đã có bãi xe của khu vực được xác định theo quy hoạch thì tỷ lệ diện tích bãi để xe trong Bảng trên có thể giảm xuống tùy theo điều kiện cụ thể.

3) Đối với các loại chợ như chợ nông thôn, chợ đầu mối, chợ chuyên doanh, chợ truyền thống văn hoá, chợ miền núi cho phép thay đổi tỉ lệ diện tích đất cho trong Bảng trên.

4) Các giải pháp bố cục mặt bằng tổng thể chợ tham khảo Phụ lục B.

** Khi thiết kế nên căn cứ TCVN 9211: 2012 Chợ- Tiêu chuẩn thiết kế*

Điều 4: Quy định lộ giới và các vùng cấm xây dựng

1. Lộ giới:

STT	Tên đường	Chiều dài	Lộ giới	Chiều rộng (m)			
		(m)		Vía hè trái	Mặt đường	Vía hè phải	Mặt cắt
	Tổng cộng	564					
1	Đường số 1	61	13	3	7	3	1-1
2	Đường số 2	118	14	3	7	4	2-2
3	Đường số 3	128	14	4	7	3	3-3
4	Đường huyện ĐH62	141	7	1	5	1	5-5
5	Đường xã	116	7	1	5	1	4-4

2. Vùng cấm xây dựng:

- Hành lang an toàn giao thông.
- Công viên - cây xanh.
- Khoảng lùi xây dựng đối với các tuyến đường có quy định.
- Vạt góc đảm bảo tầm nhìn tại các giao lộ theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.
- Lưới điện cao thế.

Điều 5: Những quy định chung về môi trường và kiến trúc công trình

- Ngoài các quy định về chỉ giới, mật độ xây dựng, tầng cao theo **Điều 3**, khi xây dựng các công trình phải nghiên cứu bố trí mặt bằng, kiểu dáng kiến trúc để hài hòa, phù hợp với cảnh quan chung.

- Khi xây dựng các kết cấu ngầm, phải xây dựng tường chắn đất từ chân móng tới đà kiềng.

- Nước thải được thu gom theo các tuyến công bố trí theo các tuyến đường giao thông, đưa về các khu xử lý nước thải tập trung của dự án. Nước thải sau khi được xử lý phải đảm bảo đúng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn cho phép mới được thải ra môi trường.

- Nước thải ở các khu vệ sinh trong các hộ gia đình, công trình,.. phải được sử dụng hầm tự hoại 3 ngăn, hố ga xây dựng trong khuôn viên nhà hoặc công trình, trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung.

Điều 6: Các khuyến cáo khác

- Không được phân chia nhỏ lô đất để sang nhượng hoặc xây dựng công trình dùng vào mục đích khác làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.
- Các công trình nên sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp với điều kiện môi trường và khí hậu địa phương.
- Không được xây dựng các loại vật liệu tạm như: Tranh, tre, nứa, lá,...
- Ở mặt tiền các công trình dọc các tuyến đường không được bố trí sân phơi quần, áo.

PHẦN III:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Quy định về tổ chức thực hiện

- Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu.

- Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu giao cho Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu căn cứ đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu được phê duyệt tổ chức hoặc giao Chủ đầu tư lập các quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án được giao thuộc đồ án quy hoạch

chi tiết này trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch và phù hợp theo quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Điều 8. Quy định công bố thông tin

- Phòng quản lý Đô thị Tân Châu và Ủy ban nhân dân xã Phú Lộc có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

- Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu có trách nhiệm giúp UBND thị xã Tân Châu, lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

Điều 9. Quy định thi hành

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Quản lý do thị để nghiên cứu trình UBND thị xã Tân Châu quyết định, khi chưa có ý kiến của UBND thị xã Tân Châu thì không được thay đổi.

- Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu và Văn phòng HĐND và UBND thị xã có trách nhiệm giúp UBND thị xã Tân Châu, lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

- Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu và bản quy định này được ấn hành và lưu trữ tại:

- + Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu;
- + Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- + Phòng Quản lý đô thị Tân Châu.
- + Ủy ban nhân dân xã Phú Lộc.
- + Văn Phòng HĐND và UBND thị xã.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Vệ

