

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư - tái định cư xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Vĩnh Vĩnh Hưng**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;
Căn cứ Luật bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”;
Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 11/QĐ-UBND ngày 03/01/2019 của UBND tỉnh Long An chấp thuận cho Công ty Thương mại Dịch vụ Sản xuất Vĩnh Vĩnh Hưng thực hiện dự án Khu dân cư – tái định cư xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc;
Căn cứ Quyết định số 11134/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
Xét đề nghị của Công ty Thương mại Dịch vụ Sản xuất Vĩnh Vĩnh Hưng tại Tờ trình 08/TTr.VVH.20 ngày 15/5/2020 và Tờ trình số 826/TTr-KTHT ngày

15/6/2020 của phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - tái định cư xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - tái định cư xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với các nội dung sau:

- **Tên đồ án quy hoạch:** Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - tái định cư xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- **Quy mô, diện tích:** 104.629 m².

- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH TM Dịch vụ Sản xuất Vĩnh Vĩnh Hưng.

- **Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An.

A. Nội dung đồ án

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

- Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Tứ cận khu đất quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp : Đất dân cư hiện hữu.

+ Phía Nam giáp : Dự án CCN Vĩnh Vĩnh Hưng và đất nông nghiệp.

+ Phía Đông giáp : Đường vào CCN Vĩnh Vĩnh Hưng kết nối giao thông ra đường ĐT.830.

+ Phía Tây giáp : Kênh nội đồng dọc đường ĐH. Đông Thạnh – Tân Tập (Đê Phú Thạnh).

- Quy mô diện tích: 104.629 m².

II. Tính chất của khu quy hoạch: Khu dân cư, tái định cư xây dựng mới, được đầu tư sử dụng cho mục đích tái định cư cho các hộ dân có đất bị thu hồi thuộc dự án Cụm công nghiệp Vĩnh Vĩnh Hưng, phần còn lại phục vụ khai thác kinh doanh.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch: 1.680 người.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

+ Đất ở : 31,07 m²/người.

+ Đất công trình dịch vụ công cộng : 5,22 m²/người.

+ Đất cây xanh : 5,83 m²/người.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật : 0,77 m²/người

+ Đất giao thông : 19,39 m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện

+ Nhà liên kế, tái định cư : 3 kW/hộ.
+ Công trình công cộng : 0,03 kW/m² sàn.
+ Nhà trẻ, mẫu giáo : 0,2 kW/cháu.
+ Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan : 2kW/ha.
+ Chiếu sáng giao thông : 5kW/ha.
+ Khu kỹ thuật : 120kW/ha.
+ Thương mại dịch vụ : 0,03kW/m² sàn.

- Cấp nước

+ Nước sinh hoạt : 120 lít/người.ngày.
+ Công trình công cộng và dịch vụ : 5 lít/m² sàn.ngày.
+ Nước nhà trẻ, mẫu giáo : 100 lít/cháu.ngày.
+ Nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m².ngày.
+ Nước rửa đường : 0,5 lít/m².ngày.
+ Nước dự trữ chữa cháy: q=20l/s cho 1 đám cháy trong 1h.

- Nước thải

+ Tiêu chuẩn: lưu lượng nước thải ≥ 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.
+ Nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2008 (giới hạn A) trước khi thải ra kênh,

ràch

- **Rác thải:** 0,9kg/người.ngày.

- **Thông tin liên lạc:** 35 thuê bao/100 dân.

IV. Quy hoạch không gian kiến trúc, thiết kế đô thị

1. Tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị

a) Khu ở: gồm nhà liên kế, nhà tái định cư

⚡ **Nhà liên kế:** Bố trí tại khu A, B, C, D, E, F, G, H, I, K.

+ Tổng số căn : 359 căn (tổng diện tích 45.270,4 m²).

+ Cao độ nền xây dựng : +0,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).

+ 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 : 3 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,6m, tầng 3 cao 3,6m, áp mái cao 3m).

+ Khoảng lùi xây dựng : lùi trước 2m so với chỉ giới đường đỏ, lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.

+ Chiều cao xây dựng : +14,55m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

+ Hệ số sử dụng đất : 2,4 lần.

± **Nhà tái định cư:** Bố trí ở các khu TĐC1, TĐC2.

+ Tổng số căn : 61 căn (tổng diện tích 6.925,0 m²).

+ Cao độ nền xây dựng : +0,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).

+ 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 : 3 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,6m, tầng 3 cao 3,6m, áp mái cao 3m).

+ Khoảng lùi xây dựng : lùi trước 2m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.

+ Chiều cao xây dựng : +14,55m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

+ Hệ số sử dụng đất : 2,4 lần.

b) Công trình công cộng: gồm y tế, trường mẫu giáo, hành chính

± **Công trình y tế, hành chính**

+ Tầng cao xây dựng : 1÷2 tầng.

+ Mật độ xây dựng : 40%.

+ Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu : 30%.

+ Hệ số sử dụng tối đa : 0,8 lần.

+ Khoảng lùi công trình : 4m so với chỉ giới đường đỏ.

± **Trường mẫu giáo**

+ Tầng cao xây dựng : 1÷2 tầng.

+ Mật độ xây dựng : 40%.

+ Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu : 30%.

+ Hệ số sử dụng tối đa : 0,8 lần.

+ Khoảng lùi công trình : lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Cây xanh sử dụng công cộng

+ Mật độ xây dựng : 5%.

- + Tầng cao : ≤ 1 tầng.
- + Khoảng lùi công trình : $\geq 3,0\text{m}$ so với các mặt xung quanh;
- + Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần.

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất công trình dịch vụ công cộng	: 8.764,0 m ²	8,38 %
+ Đất công trình TMDV	: 4.093 m ²	
+ Đất hành chính	: 1.093 m ²	
+ Đất y tế	: 2.213 m ²	
+ Đất nhà trẻ, mẫu giáo	: 1.365 m ²	
- Đất kỹ thuật	: 1.287,0 m ²	1,23 %
- Đất nhà ở (420 lô)	: 52.195,4 m ²	49,89%
+ Đất ở dạng nhà liên kế (359 lô)	: 45.270,4 m ²	
+ Đất ở tái định cư (61 lô)	: 6.925 m ²	
- Đất cây xanh mặt nước	: 9.800,6 m ²	9,36%
+ Đất cây xanh công viên	: 3.571 m ²	
+ Đất cây xanh cách ly	: 5.740,6 m ²	
+ Kênh thoát nước	: 489 m ²	
- Đất giao thông	: 32.582 m ²	31,14%
Tổng cộng	: 104.629 m²	100%

3. Quy hoạch phân lô

a) Nhà liên kế: bố trí 359 căn.

- * Khu A: 29 căn. Diện tích tổng cộng: 4.244 m².
- * Khu B: 22 căn. Diện tích tổng cộng: 2.715 m².
- * Khu C: 42 căn. Diện tích tổng cộng: 5.095 m².
- * Khu D: 46 căn. Diện tích tổng cộng: 5.520 m².
- * Khu E: 36 căn. Diện tích tổng cộng: 4.454 m².
- * Khu F: 35 căn. Diện tích tổng cộng: 4.427 m².
- * Khu G: 43 căn. Diện tích tổng cộng: 6.002 m².
- * Khu H: 42 căn. Diện tích tổng cộng: 5.147 m².
- * Khu I: 36 căn. Diện tích tổng cộng: 4.320 m².
- * Khu K: 28 căn. Diện tích tổng cộng: 3346,4 m².

b) Nhà tái định cư: bố trí 61 căn.

* **Khu TĐC1:** 30 căn. Diện tích tổng cộng: 3.750 m².

* **Khu TĐC2:** 31 căn. Diện tích tổng cộng: 3.175 m².

V. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền

- Cao độ san nền $H_{SN} \geq 2,3m$; cao độ xây dựng $H_{XD} \geq 2,5m$ (tính đến phần thấp nhất của đường) theo hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu.

- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh và thấp dần về phía các sông rạch.

- Cao độ thiết kế đường đảm bảo điều kiện tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

- Chống sạt lở bờ kênh vị trí tiếp giáp kênh Phú Thạnh.

b) Thoát nước mưa

- Tổ chức hệ thống thoát riêng cho nước thải và nước mặt.

- Hướng thoát nước chính: thoát ra rạch cộng cộng.

- Hệ thống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch để thu nước mặt đường. Dọc các đường quy hoạch sẽ thiết lập hệ thống cống kín hình thức tự chảy có đường kính từ $\Phi 600mm \div \Phi 1000mm$. Bố trí các hố ga cách khoảng 20÷25 m/hố ga.

- Riêng đoạn qua Kênh bên trong dự án và kết nối ra đường đê Phú Thạnh sẽ lắp đặt cống hộp đôi kích thước 2(1600x1600) có chiều dài 12m qua kênh. Việc lắp đặt cống đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của kênh nội đồng.

2. Giao thông

✚ Giao thông đối ngoại

- Đầu nối giao thông vào đường Đông Thạnh – Tân Tập lộ giới 35m và đường vào Khu công nghiệp.

✚ Giao thông đối nội

- Các tuyến đường nội bộ được thiết kế thông suốt, với khả năng tiếp cận cao, linh hoạt và kết nối nhanh chóng với tuyến đường giao thông đối ngoại, rất thuận tiện cho việc lưu thông xe cộ, lộ giới từ 8m÷20m.

- Lộ giới và chiều dài các tuyến đường giao thông khu vực và nội bộ được thể hiện cụ thể:

* **Đường số 1:** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 15m.

* **Đường số 2:** mặt đường rộng 5m, vỉa hè 1 bên 3m. Lộ giới 8m.

* **Đường số 3** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 15m.

* **Đường số 4** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 15m.

* **Đường số 5** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.

* **Đường số 6** mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 20m.

* **Đường số 7:** + mặt đường rộng 6m, vỉa hè 1 bên 2m. Lộ giới 8m.

+ mặt đường rộng 5m, vỉa hè 1 bên 2m. Lộ giới 7m

* **Đường số 8** mặt đường rộng 6m, vỉa hè 1 bên (0-3)m. Lộ giới (9-12)m.

* **Đường số 9** mặt đường rộng 5m, vỉa hè 1 bên 3m. Lộ giới 8m.

✦ Các yếu tố kỹ thuật

- Kết cấu áo đường: bê tông nhựa nóng.

- Vỉa hè bê tông xi măng hoặc lát gạch xi măng màu có trang trí và chừa chỗ trồng cây xanh và các công trình kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc,....

- Bó vỉa: bằng bê tông xi măng có tạo dốc nghiêng ra mặt đường để thuận tiện cho xe 2 bánh lên xuống và thuận tiện cho người khuyết tật.

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

a) Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực là tuyến đường dây trung thế 110/22kV dọc đường ĐT.830. Hệ thống điện được bố trí các trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.

b) Nhu cầu sử dụng điện: Tổng nhu cầu công suất 1.489 kW.

c) Mạng lưới

- Xây dựng mới 1 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với công suất đảm bảo phục vụ dự án kiểu trạm phòng, trạm hợp bộ, trạm đơn thân, trạm giàn hoặc bố trí bên trong các công trình ... cấp điện 0,4kV và chiếu sáng cho khu quy hoạch.

- Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV đấu nối từ nguồn vào trạm theo dạng lưới kín vận hành hở sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 24kV. Chiều dài tuyến 22kV ngầm xây mới khoảng 298m.

- Xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế đấu nối từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực theo dạng lưới kín vận hành hở sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 600V tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa PVC và được chôn trực tiếp trong đất. Các phụ tải được lấy điện ở các tủ phân phối thứ cấp gần nhất, việc phân tải theo thực tế sử dụng.

d) Hệ thống chiếu sáng công cộng

Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đường, chiếu sáng công viên, vườn hoa... là hệ thống ngầm đảm bảo mỹ quan và an toàn. Đèn đường là loại đèn led 02 cấp ánh sáng trắng hoặc vàng; trụ sắt tráng kẽm cao trung bình từ 6÷10m, khoảng cách trụ trung bình từ 30÷40m tùy thuộc vào bề rộng mặt đường.

4. Cấp nước

a) **Nguồn nước:** Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước của Công ty Cổ phần nước và Môi trường Bằng Tâm từ ĐT.830 dẫn về phục vụ khu quy hoạch. Về lâu dài sử dụng nguồn cấp nước mặt thay thế.

b) Nhu cầu dùng nước

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: $286\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Ngoài ra tính toán nước phục vụ chữa cháy với trữ lượng 72m^3 cho một đám cháy trong 1h.

c) Mạng lưới

- Sử dụng ống HDPE cho các đường ống cấp nước.
- Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế hoàn chỉnh cho việc tiếp nhận nguồn nước máy. Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường. Vận tốc nước chảy trong ống từ $1\div 3\text{m/s}$.
- Bố trí các trụ chữa cháy trên các tuyến ống cấp nước vào công trình, với khoảng cách tối đa $150\text{m}/\text{trụ}$.

5. Thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường

✚ Xử lý nước thải

- Hệ thống công thoát nước thải xây dựng riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt: $229\text{m}^3/\text{ngày}$.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ nhất: nước thải từ các hộ gia đình sẽ được xử lý qua hầm tự hoại sau đó theo các tuyến cống chính dẫn về trạm xử lý chung của khu quy hoạch.

+ Cấp thứ 2: nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải, sau đó thoát ra hệ thống kênh.

- Cống thoát nước thải được thiết kế dọc theo các tuyến đường có bố trí công trình ở. Cống thoát nước thải sử dụng loại cống tròn đường kính $D300\div D400$, vật liệu ống nhựa uPVC hoặc cống bê tông cốt thép; các tuyến cống được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn cống tính từ đỉnh cống $>0,5\text{m}$ khi cống không chịu hoạt tải của xe, $>0,7\text{m}$ khi cống chịu tác động trực tiếp từ hoạt tải xe.

- Tại các khu công cộng cần bố trí các khu vệ sinh công cộng có xử lý sơ bộ trước khi thoát ra cống thoát nước thải.

✚ Xử lý rác

- Tổng lượng rác thải: $1,68\text{ tấn}/\text{ngày}$.

- Khuyến khích phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn phải được thu gom trong ngày bằng xe chuyên dùng sau đó tập trung vào điểm tập trung chất thải rắn

nằm trong khu vực xử lý nước thải của khu quy hoạch và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của thành phố Hồ Chí Minh, đặt tại Đa Phước huyện Bình Chánh.

6. Thông tin liên lạc

- **Nguồn:** Từ trạm Viễn thông huyện Cần Giuộc.
- **Nhu cầu:** Khoảng 588 máy.
- **Mạng lưới:** Đầu tư xây dựng mới một hệ thống ngầm thông tin liên lạc hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia. Các tuyến công bề và cáp đồng sẽ được đi ngầm.

7. Cây xanh

- Trồng cây xanh lấy bóng mát trên vỉa hè các trục đường trong khu quy hoạch, tại các giao lộ không trồng cây làm che khuất tầm nhìn.
- Không trồng các loại cây có khả năng gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người, các cây dễ rụng lá, dễ gãy đổ, gãy cành...
- Trồng cây xanh thảm cỏ trang trí tại công viên, dãy phân cách,... Cây xanh lấy bóng mát; bãi cỏ, cây bụi trang trí.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

✚ Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng

Để giảm thiểu các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường trong quá trình xây dựng, cần quản lý tốt các nguồn gây ô nhiễm. Cụ thể:

- Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý môi trường dự án, thực hiện chức năng kiểm tra môi trường.
- Quản lý hồ sơ dự án chặt chẽ về các mặt mặt bằng thi công, khối lượng thi công trong từng giai đoạn, tiến độ,...
- Quản lý thông tin về phương tiện và thiết bị thi công.
- Có biện pháp che chắn công trường trong giai đoạn san lấp mặt bằng để hạn chế bụi phát tán trên diện rộng, tránh gây ngập úng đối với khu vực xung quanh.
- Phun nước tại các điểm đổ vật liệu để tránh bụi.
- Có các quy định trong công trường để giữ gìn vệ sinh khu vực xây dựng. Tập kết vật liệu đúng nơi quy định, không gây ảnh hưởng đến giao thông hoặc đến sinh hoạt cũng như lao động sản xuất của khu vực xung quanh. Thu gom, tập kết và xử lý rác thải xây dựng, tránh gây ảnh hưởng đến môi trường khu vực.
- Lựa chọn các loại vật liệu phù hợp, thân thiện môi trường.

✚ Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình hoạt động

Các vấn đề về nước thải, chất thải rắn,...được giải quyết bằng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh (được trình bày ở phần Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật) và phải được thực hiện, quản lý chặt chẽ.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Điều 3. Công ty Thương mại Dịch vụ Sản xuất Vĩnh Vĩnh Hưng và các ngành có liên quan thực hiện đúng theo nội dung sau:

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, Chủ đầu tư tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND xã Long Phụng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế và Hạ tầng tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án theo quy định. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Cần Giuộc chấp thuận để đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án. Sau khi hoàn thành công tác cắm mốc, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu và bàn giao hồ sơ hoàn công cắm mốc giới theo thực tế triển khai ngoài thực địa cho UBND xã Long Phụng để tổ chức bảo vệ cột mốc.

- Yêu cầu chủ đầu tư tập trung thực hiện:

+ Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, Công ty Thương mại Dịch vụ Sản xuất Vĩnh Vĩnh Hưng phối hợp UBND xã Long Phụng công bố quy hoạch và tiến độ dự án theo đúng quy định.

+ Triển khai dự án theo diện tích quy hoạch được duyệt. Diện tích và ranh giới quy hoạch căn cứ theo trích đo bản đồ địa chính được cơ quan quản lý nhà nước có chức năng lập.

+ Khi triển khai dự án phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng hiện hữu khu vực, đồng thời đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

+ Việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng các công trình và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Phối hợp với đơn vị quản lý nhà nước có liên quan để đấu nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với khu vực.

+ Báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Cần Giuộc và các ngành có liên quan chi tiết tiến độ thực hiện đầu tư (định kỳ mỗi tháng báo cáo 1 lần) và phối hợp chặt chẽ với ngành Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông và các ngành chức năng có liên quan để đảm bảo việc thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với dự án đầu tư.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Long Phụng, Công ty Thương mại Dịch vụ Sản xuất Vĩnh Vĩnh Hưng và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- TT.HU;
- TT.HĐND, 02 Ban HĐND huyện;
- CT, các PCT. UBND huyện;
- Như Điều 3;
- NCUB;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh



Cần Giuộc, ngày 19 tháng 6 năm 2020

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ – TÁI ĐỊNH CƯ XÃ LONG PHỤNG, HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3268/QĐ-UBND
Ngày 19 tháng 6 năm 2020 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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 được phê duyệt theo Quyết định số 3268/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của UBND huyện Cần Giuộc về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu dân cư – Tái định cư tại xã Long Phụng, 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 xã Long Phụng, 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 TM DV SX Vĩnh Vĩnh Hưng) 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 TM DV SX Vĩnh Vĩnh Hưng.

Chủ hộ: Khách hàng mua đất tại dự án “khu dân cư – tái định cư tại xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An”.

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

1. Vị trí: Khu dân cư – tái định cư tại xã Long Phụng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp : Đất dân cư hiện hữu.
- Phía Nam giáp : Dự án CCN Vĩnh Vĩnh Hưng và đất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp : Đường vào CCN Vĩnh Vĩnh Hưng kết nối giao thông ra đường ĐT.830.
- Phía Tây giáp : Kênh nội đồng dọc đường ĐH. Đông Thạnh – Tân Tập (Đê Phú Thạnh).

2. Quy mô

- Quy mô diện tích khu đất là **104.629 m² (10,4629 ha)**.
- Quy mô dân số khoảng: **1.680 người**.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU		DÂN SỐ DỰ KIẾN: 1.680 NGƯỜI		
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
I	Đất công trình công cộng	8.764	8,38	5,22
	Công trình công cộng	4.093		
	- Đất hành chính	1.093		
	- Đất giáo dục (nhà trẻ, mẫu giáo)	1.365		
	- Đất y tế	2.213		
II	Đất kỹ thuật	1.287	1,23	
	- Khu xử lý nước thải	-		
III	Đất xây dựng nhà ở : 420 lô	52.195,4	49,89	31,07
	- Đất ở dạng nhà thiết kế: 359 lô	42.270,4		
	- Đất ở tái định cư: 61 lô	6.925		
IV	Đất giao thông	32.582	31,14	19,39
	- Mặt đường	-		
	- Vía hè	-		
V	Đất cây xanh + mặt nước	9.800,6	9,36	5,83
	- Đất cây xanh công viên	3.571		
	- Đất cây xanh cách ly	5.740,6		
	- Kênh thoát nước	489		
Tổng cộng:		104.629	100	

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 số 1: mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 15m.
- * Đường số 2: mặt đường rộng 5m, vỉa hè 1 bên 3m. Lộ giới 8m.
- * Đường số 3: mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 15m.
- * Đường số 4: mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 15m.
- * Đường số 5: mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 12m.
- * Đường số 6: mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 20m.
- * Đường số 7: + mặt đường rộng 6m, vỉa hè 1 bên 2m. Lộ giới 8m.
+ mặt đường rộng 5m, vỉa hè 1 bên 2m. Lộ giới 7m.

* Đường số 8: mặt đường rộng 6m, vỉa hè 1 bên (0-3)m. Lộ giới (9-12)m.

* Đường số 9: mặt đường rộng 5m, vỉa hè 1 bên 3m. Lộ giới 8m.

Điều 5. Tổ chức không gian kiến trúc

1. Nhà ở gồm nhà liên kế, nhà ở tái định cư: gồm 420 lô nền được quy định theo bảng sau:

Tên khu	Số lô	Kích thước (m ²)	Diện tích 1 lô	MĐXD (%)	Số lượng (lô)	∑diện tích (m ²)
Khu A	Nhà liên kế				29	4244
	1	5 x 35,8÷36,4	180.5	72	1	180.5
	2	5 x 35,3÷35,8	178	72	1	178
	3	5 x 34,7÷35,3	175	73	1	175
	4	5 x 34,2÷34,7	172.5	73	1	172.5
	5	5 x 33,7÷34,2	169.5	73	1	169.5
	6	5 x 33÷33,7	167	73	1	167
	7	5 x 32,6÷33	164	74	1	164
	8	5 x 32÷32,6	161.5	74	1	161.5
	9	5 x 31,5÷32	159	74	1	159
	10	5 x 31÷31,5	156	74	1	156
	11	5 x 30,4÷31	153.5	75	1	153.5
	12	5 x 29,9÷30,4	151	75	1	151
	13	5 x 29÷29,9	148	75	1	148
	14	5 x 28,5÷29	144	76	1	144
	15	5 x 27,8÷28,5	140.5	76	1	140.5
	16	5 x 26,4÷27	137	76	1	137
	17	5 x 25,7÷26,4	130	77	1	130
	18	5 x 25÷25,7	126.5	77	1	126.5
	19	5 x 24,3÷25	123	78	1	123
	20	5 x 23,6÷24,3	119.5	78	1	119.5
	21	5 x 23÷23,6	116	78	1	116
	22	6 x 22÷23	135	77	1	135
	23	6 x 21,2÷22	130	77	1	130
	24	6 x 20,4÷21,2	124.5	78	1	124.5
	25	6 x 19,5÷20,4	119.5	78	1	119.5
	26	7 x 18,6÷19,5	133	77	1	133
	27	7 x 17,6÷18,6	126.5	77	1	126.5
	28	8 x 16,5÷17,6	136	76	1	136
29	10,5÷11,9 x 14,9÷16,5	167.5	73	1	167.5	

Khu B	Nhà liên kế				22	2715
	1÷10	6 x 20	120	78	10	1200
	11,12 (góc)	8,5 x 15÷20	157.5	74	2	315
	13÷22	6 x 20	120	78	10	1200
Khu C	Nhà liên kế				42	5095
	1,6 (góc)	8 x 15÷20	147.5	75	2	295
	2÷5	6 x 20	120	78	4	480
	7÷42	6 x 20	120	78	36	4320
Khu D	Nhà liên kế				46	5520
	1÷46	6 x 20	120	78	46	5520
Khu E	Nhà liên kế				36	4454
	1	6,5 x 18,17÷18,29	119	78	1	119
	2	6,5 x 18,14÷18,17	118	78	1	118
	3	6,5 x 18÷18,14	117.5	78	1	117.5
	4	6,5 x 18 ÷ 18.22	117.5	78	1	117.5
	5	6,5 x 18.22÷18,63	120	78	1	120
	6	6,5 x 18,63÷19	122.5	78	1	122.5
	7	6,5 x 19÷19,44	125	78	1	125
	8	6,5 x 19,44÷19,84	127.5	77	1	127.5
	9	6 x 19,84÷20.21	120	78	1	120
	10	6 x 20.45÷20,82	124	78	1	124
	11	6 x 20,82÷21,2	126	77	1	126
	12	6 x 21,2÷21,56	128	77	1	128
	13	6 x 21,56÷21,93	130.5	77	1	130.5
	14	6 x 21,93÷22	132	77	1	132
	15÷16	6 x 22	132	77	2	264
	17÷35	5,5 x 22	121	78	19	2299
	36 (góc)	8 x 17÷22	163.5	74	1	163.5
Khu F	Nhà liên kế				35	4427
	1 (góc)	8 x 13,5÷24,54	167	73	1	167
	2	5,5 x 24.54÷25.26	137	76	1	137
	3	5,5 x 25.26÷25,98	141	76	1	141
	4	5,5 x 25,98÷26,69	145	76	1	145

	5	5,5 x 25,78÷26,5	149	75	1	149
	6÷26	5,5 x 22	121	78	21	2541
	27÷32	10 x 12	120	78	6	720
	33	12 x 10.29÷11,85	133	77	1	133
	34	15,5 x 8÷10	144	76	1	144
	35	5,4 ÷ 8 x 22	150	75	1	150
Khu G	Nhà liên kế				43	6002
	1 (góc)	7,5 ÷ 9 x 23,8 ÷ 28	213.5	69	1	213.5
	2÷32	5 x 28	140	76	31	4340
	33	5 x 27,6÷28	139.5	76	1	139.5
	34	5 x 27,1÷27,6	137	76	1	137
	35	5 x 27,6÷26,6	134.5	77	1	134.5
	36	5 x 26,1,÷26,6	132	77	1	132
	37	5 x 25,6,÷26,1	129	77	1	129
	38	5 x 25,2÷25,6	127	77	1	127
	39	5 x 24,7÷25,2	125	78	1	125
	40	5 x 24,3÷24,7	123	78	1	123
	41	5 x 23,9÷24,3	120.5	78	1	120.5
	42	6 x 23,4÷23,9	142	76	1	142
	43	6 x 22,9÷23,4	139	76	1	139
	Khu H	Nhà liên kế				42
1 (góc)		8,1÷9,3 x 15÷20	160	74	1	160
2÷41		6 x 20	120	78	40	4800
42 (góc)		9,3÷10,4 x 14,6÷20	187	71	1	187
Khu I	Nhà liên kế				36	4320
	1÷36	6 x 20	120	78	36	4320
Khu K	Nhà liên kế				28	3346.4
	1, 28(góc)	8,6 x 9÷14	108	79	2	216
	2÷27	8,6 x 14	120.4	78	26	3130.4
Khu TĐC1	Nhà TĐC 1				30	3750
	1,15,16,30 (góc)	8,5 x 15÷20	157.5	74	4	630
	2÷14	6 x 20	120	78	13	1560
	17÷29	6 x 20	120	78	13	1560
Khu TĐC2	Nhà TĐC 2				31	3175
	1,7 (góc)	7.5 x 15÷20	137.5	76	2	275

	2÷6	5 x 20	100	80	5	500
	8÷31	5 x 20	100	80	24	2400

✚ **Nhà liên kế:** Bố trí tại khu A, B, C, D, E, F, G, H, I, K.

- + Tổng số căn : 359 căn (tổng diện tích 45.270,4 m²).
- + Cao độ nền xây dựng : +0,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
- + 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 : 3 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,6m, tầng 3 cao 3,6m, áp mái cao 3m).
- + Khoảng lùi xây dựng : lùi trước 2m so với chỉ giới đường đỏ, lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.
- + Chiều cao xây dựng : +14,55m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Hệ số sử dụng đất : 2,4 lần.

✚ **Nhà tái định cư:** Bố trí ở các khu TĐC1, TĐC2.

- + Tổng số căn : 61 căn (tổng diện tích 6.925,0 m²).
- + Cao độ nền xây dựng : +0,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
- + 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 : 3 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,6m, tầng 3 cao 3,6m, áp mái cao 3m).
- + Khoảng lùi xây dựng : lùi trước 2m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô.
- + Chiều cao xây dựng : +14,55m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Hệ số sử dụng đất : 2,4 lần.

a) Công trình công cộng: gồm y tế, trường mẫu giáo, hành chính

✚ **Công trình y tế, hành chính**

- + Tầng cao xây dựng : 1÷2 tầng.
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,8 lần.
- + Khoảng lùi công trình : 4m so với chỉ giới đường đỏ.

✚ **Trường mẫu giáo**

- + Tầng cao xây dựng : 1÷2 tầng.

- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Hệ số sử dụng tối đa : 0,8 lần.
- + Khoảng lùi công trình : lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Cây xanh sử dụng công cộng

- Mật độ xây dựng : 5%.
- Tầng cao : ≤ 1 tầng.
- Khoảng lùi công trình : $\geq 3,0$ m so với các mặt xung quanh;
- Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần.

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 bậu 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 vron 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

- Nghiêm cấm mọi hành vi khoan giếng ngầm lấy nước sinh hoạt.
- Chủ hộ không được tự ý đào, đấu nối hệ thống nước trong khu dân cư mà không xin phép Ban quản lý khu tái định cư.

- 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 rãnh 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 ÷ 10 m/cây, trồng giữa rãnh 2 lô đất, các loại cây như xà cừ, sao, dâu, 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. Vĩa hè:

- Vĩa hè trong khu dân cư dùng để đi bộ và bố trí các công trình kỹ thuật đô thị. Vĩa 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 đầu nối giao thông và có giải pháp đảm bảo an toàn giao thông tại các vị trí đầu 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.

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 chấp 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 Phụng 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 Phụng, 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.

- Cắm 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 tại xã Long Phụng.

- 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 duyệt.

- 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; nghiêm 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 Phụng, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Vĩnh Vĩnh Hưng chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu đề xuất trình Ủy ban nhân dân huyện xem xét, quyết định./.