

Số: /QĐ-UBND

Tân Trụ, ngày tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 chỉnh trang đô thị Lạc Tấn, xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng ngày 17/6/2021;

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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Quy hoạch;

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 số 38/2016/QĐ-UBND ngày 19/7/2016 của UBND tỉnh về việc Ban hành trách nhiệm của cơ quan liên quan trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Long An; Công văn số 4533/UBND-KT ngày 04/11/2016 của UBND tỉnh về việc thực hiện điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết do UBND tỉnh phê duyệt;

Căn cứ Quyết định số 3151/QĐ-UBND ngày 24/8/2020 của UBND huyện Tân Trụ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chỉnh trang đô thị Lạc Tấn, xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An;

Căn cứ Công văn số 2003/SXD-QHKT ngày 03/6/2021 của Sở Xây dựng Long An về việc quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 chỉnh trang đô thị Lạc Tấn, xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ;

Xét Tờ trình số 149/KTHT-XD ngày 16/6/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Trụ.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 chỉnh trang đô thị Lạc Tấn, xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Lạc Tấn, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy có trách nhiệm tổ chức công bố, niêm yết Quy định này để tổ chức, cá nhân biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Thủ trưởng các cơ quan liên quan, Chủ tịch UBND xã Lạc Tấn và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- CT, PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- UBND xã Tân Bình;
- NCVP;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Ngô Tấn Tài

QUY ĐỊNH XÂY DỰNG**Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 chỉnh trang đô thị Lạc Tấn**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /6/2021
của UBND huyện Tân Trụ)*

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1: Đối tượng và phạm vi áp dụng**

- Quy định này quy định việc quản lý đầu tư xây dựng kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chỉnh trang đô thị Lạc Tấn, xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc tại dự án phải thực hiện theo quy định này.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2: Tóm tắt một số đặc điểm hiện trạng và quy mô phát triển của dự án**1. Vị trí phạm vi ranh giới**

Thuộc địa phận xã Lạc Tấn huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Ranh giới xác định như sau:

- Phía Bắc giáp với đường tỉnh 833B.
- Phía Nam giáp với dân cư hiện hữu.
- Phía Tây giáp với đường tỉnh 833.
- Phía Đông giáp với dân cư hiện hữu

2. Quy mô, diện tích, dân số

- Tổng diện tích: 6.983,9 m².
- Quy mô dân số khoảng 120 người.

**CHƯƠNG II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ****Điều 3: Những quy định về xây dựng nhà ở và chợ****1. Các quy định về xây dựng nhà ở**

Gồm 4 Khu: lô Khu A, lô Khu B, lô Khu C, lô Khu D được phân định cụ thể như sau:

Bảng thống kê diện tích lô đất

Lô	Chiều rộng (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)	MĐXD (tối đa)	Tầng cao (tối đa)	Lùi trước	Lùi sau	Tổng số lô (lô)
Khu A			597,19					5
A1 (góc)	9,2-6	16,1-19	182,53	72	4	0	0	1
A2	5	19	95,1	82	4	0	0	1
A3	5	19	95,1	82	4	0	0	1
A4	5	19	95,1	82	4	0	0	1
A5	7,6-9,7	(13,3+3,3)-21	129,36	77	4	0	0	1
Khu B			453,41					4
B1 (góc)	7,3	19,2	157,57	74	4	0	0	1
B2	5-6,6	19,2-19,8	97,54	80	4	0	0	1
B3	5	19,2-20,5	100,91	80	4	0	0	1
B4 (góc)	5,5	18,8	97,39	81	4	0	0	1
Khu C			644,67					8
C1 (góc)	(1,6+4,4)-(1,1+4,6)	14,7-17,8	86	100	4	0	0	1
C2	5-(3,1+2)	17-17,8	86,73	100	4	0	0	1
C3	5-(3,3+1,7)	16,2-17	82,92	100	4	0	0	1
C4	5-(3+2)	15,7-16,2	79,41	100	4	0	0	1
C5	5	15,4-15,7	77,63	100	4	0	0	1
C6	5	15,1-15,4	76,24	100	4	0	0	1
C7	5	14,8-15,1	74,85	100	4	0	0	1
C8	4,5-(6+0,7)	14,8-(7+5,1+2,2)	80,89	100	4	0	0	1
Khu D			1.356,34					13
D1 (góc)	(4+4,7)-5,6	21,1-23,2	152,55	75	4	0	0	1
D2	5	22,6-23,2	114,42	79	4	0	0	1
D3	5	21,9-22,6	111,12	79	4	0	0	1
D4	7,4	15-15,6	113,27	79	4	0	0	1
D5	5-3,4	(15+9,5)-23,9	113,35	79	4	0	0	1
D6	5-5,1	23,9-23,1	117,5	78	4	0	0	1
D7	5-3,7	23,1-22,4	97,39	81	4	0	0	1
D8	4,5-4,6	22,4-21,4	98,59	81	4	0	0	1
D9	4,5-4,6	21,4-20,5	94,45	82	4	0	0	1
D10	4,5-4,6	20,5-19,6	90,3	84	4	0	0	1
D11	4,5-4,6	19,6-18,7	86,15	100	4	0	0	1
D12	4,5-4,6	18,7-17,8	82,01	100	4	0	0	1
D13 (góc)	2,8-(4,6+3,6)	17,8-14,9	85,24	100	4	0	0	1

- Khu A: 5 lô (Diện tích lô từ 95,1 m² đến 182,53 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 72% đến 82%).

- Khu B: 4 lô (Diện tích lô từ 97,39 m² đến 157,57 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 74% đến 81%).

- Khu C: 8 lô (Diện tích lô từ 74,85 m² đến 86,73 m²; Mật độ xây dựng khoảng 100%).

- Khu D: 13 lô (Diện tích lô từ 82,01 m² đến 152,55 m²; Mật độ xây dựng khoảng 75% đến 100%).

- Quy mô xây dựng: tối đa 4 tầng, xây kiên cố.

- Chiều cao xây dựng tối đa 17 m (so với cos vỉa hè), cụ thể như sau:

+ Cos nền: + 0,3 m (so với cos vỉa hè).

+ Độ cao sàn tầng 1: + 4,2 m (cộng thêm 3,9 m so với cos nền).

+ Độ cao sàn tầng 2: + 7,8 m (cộng thêm 3,6 m so với cos sàn tầng 1).

+ Độ cao sàn tầng 3: + 11,4 m (cộng thêm 3,6 m so với cos sàn tầng 2).

+ Độ cao sàn tầng 4 : + 14,7 m (cộng thêm 3,3 m so với cos sàn tầng 3).

+ Mái che thang : + 17 m (cộng thêm 2,3 m so với cos sàn tầng 4).

- Độ vươn ra ban công 1,2 m.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Hàng rào xây dựng cao: 2,5 m (tính từ vỉa hè hoàn thiện).

- Bậc thêm, vệt dất xe được phép vươn ra 0,3 m.

2. Các quy định về xây dựng chợ

- Tầng cao xây dựng: tối đa 2 tầng, xây kiên cố.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 7,2 m (so với cos vỉa hè) cụ thể như sau:

- Cos nền: 0,3 m (so với cos vỉa hè).

- Độ cao sàn tầng 1: + 3,9 m (cộng thêm 3,6 m so với cos nền).

- Độ cao sàn tầng 2: + 7,2 m (cộng thêm 3,3 m so với cos nền).

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

Điều 4: Quy định về kiến trúc quy hoạch xây dựng hình thức công trình, môi trường cảnh quan

- Các hộ chỉ được xây dựng nhà trong chỉ giới xây dựng.

- Chủ hộ phải đảm bảo công trình hoàn thiện (kể cả lớp trát tường) đúng theo kích thước giao nền.

- Nhà xây dựng tại góc đường phải Bo góc $R \geq 4$ m tại chỉ giới đường đỏ để đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố.

- Các lô góc trên các trục đường chỉ lùi mặt trước theo chỉ giới xây dựng quy định từng trục đường ở trên. Mặt bên hông (mặt bên) không lùi.

- Các dãy nhà trên cùng 1 trục đường phải đảm bảo đồng bộ về hình thức và chiều cao.

- Phần không gian tum sân thượng nhà liên kế phải có khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng là 3 m, phần tum xây phải đảm bảo chiều cao và mật độ xây tum không quá 65% diện tích sàn sân thượng. Trường hợp tum làm bằng mái ngói thì chiều cao phần mái không được cao quá 1,2 m.

- Cao độ cửa đi mặt tiền tầng trệt phải bằng nhau, lấy cote nền nhà làm chuẩn cụ thể:

+ Nhà ở thương mại: 3 m.

+ Nhà liên kế: 2,7 m.

- Cao độ lan can phía ngoài ban công phải bằng nhau và cao tối đa là 1,1 m.

- Đối với nhà phố, không xây dựng buồng hay lô gia trên ban công.

- Không để nước từ ban công, bồn hoa, sê nô, thoát tự do xuống mặt vỉa hè.

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

- Máy điều hòa nhiệt độ không khí (nếu có) phải được đặt bên trong mái. Bậc thềm nhà chỉ được phép nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ không quá 0,3 m.

- Không được xả nước từ ô văng, ban công sê nô trực tiếp lên mặt hè, đường phố. Các ống cấp thoát nước ở mặt tiền phải đi trong hộp gen kỹ thuật.

- Trước mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.

- Việc lắp đặt các bảng quảng cáo ở mặt tiền nhà phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép. Vị trí lắp đặt không được che khuất công trình lân cận và phải đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị (như độ phản quang, màu sắc, kết cấu,...).

- Riêng đối với trường hợp xây dựng các công trình từ 2 lô đất trở lên thì chủ đầu tư có thể thay đổi kiến trúc so với quy định này nhưng phải xin phép với cơ quan quản lý nhà nước.

- Đối với các lô góc 2 mặt đường, mặt bên của nhà thì phào chỉ được vươn ra so với chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ là tối đa 0,35 m.

- Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có vấn đề gì cần thay đổi so với quy định này, phải thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước biết để có hướng dẫn thực hiện.

- Hình thức kiến trúc:

+ Kiến trúc mặt đứng hài hòa và đồng nhất cho toàn dãy phố

+ Thống nhất các chi tiết gờ chỉ, màu sắc và vật liệu ốp lát.

+ Không đặt các tượng trang trí trên mái, không gắn các hình tượng trang trí trên ban công.

+ Không bố trí chỗ phơi quần áo ở mặt tiền nhà

+ Mái nhà có kích cỡ và màu sắc theo từng nhóm hoặc từng khu vực. Thống nhất cao độ đỉnh mái và chân mái cho cả dãy nhà. Nếu có sự khác biệt phải theo nhịp điệu nhưng phải đơn giản, tránh cầu kỳ.

+ Khuyến khích sử dụng các màu sắc sáng, nhẹ, có độ đậm giảm dần hoặc tăng dần, không sử dụng các màu gây chói, màu đậm lòe loẹt, không sử dụng quá 3 màu.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 5: Hiệu lực

Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với quy định này đều được bãi bỏ.

Điều 6: Quản lý và hướng dẫn

- Khi giao đất xây dựng cho các hộ phải kèm theo quy định xây dựng.

- Việc cấp giấy phép xây dựng phải thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Trước khi tiến hành xây dựng công trình đề nghị chủ hộ lập bản vẽ thiết kế xây dựng công trình gửi Ban Quản lý dự án chính trang đô thị Lạc Tấn tại xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Tân Trụ cùng với giấy báo ngày khởi công trước 10 ngày để Phòng theo dõi kiểm tra theo đúng quy định hiện hành.

- Trước khi xây dựng chủ hộ phải báo UBND xã Lạc Tấn, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy để bàn giao mốc xây dựng và các quy định liên quan. Chủ hộ có trách nhiệm quản lý cọc mốc tránh xê dịch và lấn chiếm. Trường hợp có sai lệch phải báo ngay cho UBND xã Lạc Tấn, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy để được giải quyết.

Điều 7: Xử lý

Mọi vi phạm các điều khoản của quy chế này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm trước pháp luật.