

QUY ĐỊNH

Về quản lý xây dựng, quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn, thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 362 /QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2020 của UBND huyện Châu Thành A)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng mới, cải tạo và sử dụng các công trình, cảnh quan trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn, thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang đã được phê duyệt tại Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2019 của UBND huyện Châu Thành A.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 1. Đối tượng áp dụng và cơ quan quản lý thực hiện.

1. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc trong dự án dân cư này.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tham mưu Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A hướng dẫn việc quản lý kiến trúc, cấp phép xây dựng để quản lý xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết và quy định tại văn bản này.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch.

1. Vị trí khu đất lập quy hoạch thuộc địa bàn thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc giáp kênh Sáu Ngàn Rươi;
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư vượt lũ Tân Hòa (nay là thị trấn Bảy Ngàn);
- Phía Tây Bắc giáp kênh Xáng Xà No;
- Phía Tây Nam giáp kênh Bảy Ngàn.

2. Quy mô diện tích: Diện tích khu đất quy hoạch khoảng 15ha.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

1. Quy định về sử dụng đất: Tổng diện tích quy hoạch khoảng 15ha, bao gồm các khu chức năng sau:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	73.283	48,62
1	Đất ở liền kề	24.066	15,97
2	Đất dân cư tự cải tạo	49.217	32,65
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	2.848	1,89
1	Đất UBND thị trấn	2.560	1,70
2	Nhà văn hóa	72	0,05
3	Bưu điện	216	0,14
III	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ (CHỢ...)	2.098	1,39
1	Nhà lồng chợ	1.558	1,03
2	Sân chợ	540	0,36
IV	ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH	8.200	5,44
V	CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO	3.399	2,25
VI	TRƯỜNG THCS	3.606	2,39
VII	ĐẤT GIAO THÔNG, BẾN BÃI	56.085	37,21
VIII	HỆM KỸ THUẬT	1.214	0,81
TỔNG		150.733	100,00

- Căn cứ Công văn số 564/VP.UBND-KT ngày 12/02/2019 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc cho chủ trương Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn.

Khu vực cho tiếp tục thực hiện dự án đầu tư được chia thành hai khu vực:

*** KHU A:**

Có diện tích khoảng 20.949 m², đây là khu vực nhà đầu tư đã và đang thực hiện dự án đầu tư.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU A

Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	7.413	35,39
1	Đất ở liền kề	7.413	35,39
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ (CHỢ...)	2.098	10,01
1	Nhà lồng chợ	1.558	7,44
2	Sân chợ	540	2,58
III	ĐẤT GIAO THÔNG	11.138	53,17
IV	HẼM KỸ THUẬT	300	1,43
TỔNG		20.949	100,00

*** KHU B:**

Có diện tích khoảng 28.940 m², đây là khu vực nhà đầu tư dự kiến tiếp tục thực hiện dự án trong giai đoạn tiếp theo.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU B

Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	16.653	57,54
1	Đất ở liền kề	16.653	57,54
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	288	1,00
1	Nhà văn hóa	72	0,25
2	Bưu điện	216	0,75
III	ĐẤT GIAO THÔNG, BẾN BÃI	11.085	38,30
IV	HẼM KỸ THUẬT	914	3,16
TỔNG		28.940	100,00

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

- Trong quá trình sử dụng đất phải đúng mục đích sử dụng đất và phù hợp với từng loại công trình theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

- Việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan phải đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể thuộc đồ án quy hoạch; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương, phát huy giá trị truyền thống kiến trúc của địa phương nhằm giữ gìn bản sắc của từng vùng cảnh quan đô thị. Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Đối với công viên, vườn hoa, cây xanh: không xây dựng công trình, chỉ trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực.... Hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng ... để tăng cường hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn, bố trí lối ra vào thuận tiện.

- Hình dáng kích thước các công trình trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa ý đồ chung, cụ thể sẽ được thiết kế trong giai đoạn lập dự án đầu tư và các công trình này phải tuân thủ theo ý đồ của đồ án quy hoạch.

- Khi thiết kế cụ thể cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

1. Hệ thống giao thông

Mặt cắt đường: có các loại.

- Mặt cắt các đường dự mở:

- + Lộ giới 19m (10m + 6m + 3m);
- + Lộ giới 12m (3m + 6m + 3m);
- + Lộ giới 11m (3m + 6m + 2m);
- + Lộ giới 8m (2m + 4m + 2m);
- Mặt cắt đường tỉnh 931B (đường Cách mạng Tháng Tám) có lộ giới 20m (5m + 10m + 5m).

Các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:

- Căn cứ các quy định xác định theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN01:2008/BXD).
- Mặt bằng bán kính cong của gờ bó vỉa tại các giao lộ là $R = 8m$; cao độ đỉnh gờ bó vỉa + 2.0m so với cao độ Quốc gia - Hòn dẫu.
- Mặt đường bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát gạch.
- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.
- Cao độ san lấp tối thiểu: $\geq + 2.00m$ (hệ cao độ Quốc gia Hòn Dẫu).
- Cao độ mép đường bình quân: +2.00m.
- Cao độ mép lề tối thiểu: +2.15m.

BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Điểm mốc	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Lề trái (m)	Lòng đường (m)	Lề phải (m)	Chiều dài (m)
1	Đường Cách Mạng Tháng Tám	1 --> 2	1 - 1	20,00	5,00	10,00	5,00	506
2	ĐƯỜNG NGUYỄN AN NINH	3 --> 4	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	145
3	ĐƯỜNG NGUYỄN VIỆT XUÂN	5 --> 6	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	144
4	ĐƯỜNG LÊ THỊ CHƠI	7 --> 8	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	143
5	ĐƯỜNG NGÔ HỮU HẠNH	9 --> 10	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	300
6	ĐƯỜNG LÝ TỰ TRỌNG	11 --> 12	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	107
7	ĐƯỜNG VÕ THỊ SÁU	13 --> 14	3 - 3	19,00	10,00	6,00	3,00	376
8	ĐƯỜNG SỐ 5	15 --> 16	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	92
9	ĐƯỜNG SỐ 4	17 --> 18	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	90
10	ĐƯỜNG SỐ 2	19 --> 20	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	115

STT	Tên đường	Điểm mốc	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Lề trái (m)	Lòng đường (m)	Lề phải (m)	Chiều dài (m)
11	ĐƯỜNG SỐ 20 A	1 --> 9	4 - 4	9,00	-	6,00	3,00	111
12	ĐƯỜNG SỐ 18	21 --> 13	6 - 6	9,00	-	6,00	3,00	138
13	ĐƯỜNG SỐ 14	22 -->23	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	59
14	ĐƯỜNG SỐ 13	24 -->25	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	103
15	ĐƯỜNG SỐ 12	26 --> 27	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	146
16	ĐƯỜNG SỐ 11	28 --> 29	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	125
17	ĐƯỜNG SỐ 10	30 --> 31	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	82
18	ĐƯỜNG SỐ 6A	32 -->33	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	156
19	ĐƯỜNG SỐ 6	33 --> 34	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	162
20	ĐƯỜNG SỐ 6B	35 -->36	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	159
21	ĐƯỜNG SỐ 7A	37 -->38	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	156
22	ĐƯỜNG SỐ 7	39 -->40	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	162
23	ĐƯỜNG SỐ 7B	40 --> 41	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	157
24	ĐƯỜNG SỐ 8	42 --> 43	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	471
25	ĐƯỜNG SỐ 20	1 --> 42	4 - 4	9,00	-	6,00	3,00	145
26	ĐƯỜNG SỐ 19	43 --> 44	5 - 5	8,00	2,00	4,00	2,00	54
27	ĐƯỜNG SỐ 17	7 --> 45	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	142
28	ĐƯỜNG SỐ 15	3 --> 46	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	140
29	ĐƯỜNG SỐ 12 A	47 --> 48	2 - 2	12,00	3,00	6,00	3,00	139
30	ĐƯỜNG SỐ 9	2 --> 43	4 - 4	9,00	-	6,00	3,00	136
31	HẪM 1	2 --> 14		4,00	-	4,00		144
32	HẪM 2	49 --> 50		4,00	-	4,00		80
33	HẪM 3	51 --> 52		4,00	-	4,00		35
34	HẪM 4	53 --> 54		4,00	-	4,00		88
35	HẪM 5	55 --> 56		4,00	-	4,00		63
36	HẪM 6	43 --> 57		4,00	-	4,00		103
37	HẪM 7	58 --> 59		4,00	-	4,00		71

2. Chuẩn bị kỹ thuật

2.1. San nền: Cao độ thiết kế san nền của khu vực là $\geq +2.0\text{m}$ (so với mốc cao độ Quốc gia – Hòn Dấu). Thiết kế cao độ san nền này chỉ là thiết kế sơ bộ để tạo mặt bằng thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.

2.2. Trong quá trình đầu tư hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân theo quy hoạch được phê duyệt và kết nối phù hợp với khu vực lân cận.

2.3. Các công trình xây dựng không được lấn chiếm hành lang bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và làm hư hại đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

3. Quy hoạch cấp thoát nước

Nguồn nước phải đảm bảo các yêu cầu về nước sạch, yêu cầu về áp lực và lưu lượng. Theo Quy hoạch chung Xây dựng (hướng Quy hoạch nâng cấp thành thị trấn) đã có bố trí đất xây dựng nhà máy nước phục vụ cấp nước cho toàn khu vực trung tâm, vị trí nằm cạnh kênh Xáng Xà No cách khu quy hoạch này khoảng 200m, do đó nguồn nước cung cấp cho khu vực quy hoạch này cũng được lấy nhà máy nước theo quy hoạch chung.

Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

Tuyến ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông, nằm phía trước các lô đất để thuận tiện cho việc cung cấp nước. Đặt các tuyến cấp nước theo quy hoạch và mạng cấp nước khép kín, để nước có thể cấp nước theo hai chiều.

Ống cấp nước có đường kính ≥ 200 sử dụng ống gang dẻo, ống cấp nước có đường kính < 200 sử dụng ống PVC.

Trên mạng cấp nước có bố trí các trụ cứu hoả đặt tại ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy khoảng cách 100-150m/Trụ.

4. Quy hoạch thoát nước (nước mưa và nước thải)

4.1. Nước mưa: nước mưa được hồ ga thu vào mạng lưới tuyến ống, xả thẳng ra rạch. Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cho cả hệ thống.

- Hình thức đường ống: Nước được vận chuyển trong hệ thống ống kín, loại ống được sử dụng: ống bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Hình thức thoát nước là thoát trong hệ thống cống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông chính.

- Hình thức hố ga, cửa xả nước: trên từng tuyến ống có đặt những hố ga có nắp đan đáy và lưới chắn rác, lọc cát..., nhằm thu hết nước bề mặt và nước trong lưu vực tính toán, đảm bảo thoát nước mưa trong thời gian ngắn, không gây hiện tượng ngập úng cục bộ.

4.2. Nước thải: Hiện nay khu vực quy hoạch chưa có trạm xử lý nước thải sinh hoạt (nước bẩn), nước mưa và nước thải sinh hoạt chủ yếu xả thẳng ra kênh rạch, sông ngòi xung quanh làm ô nhiễm nguồn nước mặt. Để bảo vệ môi trường thì nước thải sinh hoạt cần phải được xử lý đạt tiêu chuẩn (xử lý đạt tiêu chuẩn loại A theo TCVN5945-1995) rồi mới được xả ra kênh rạch, sông ngòi hiện hữu. Trong đồ án quy hoạch này bố trí hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và hệ thống thoát nước mưa riêng. Hệ thống thoát nước sinh hoạt tiếp nhận nước thải từ trong từng căn hộ được thu vào hố thăm và vận chuyển theo hệ thống ống thoát nước sinh hoạt chảy về hố thăm tập trung (hố thăm chờ để sau này đấu nối vào hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chung của toàn khu vực). Hệ thống thoát nước tự chảy về trạm xử lý nhưng có bố trí máy bơm để bơm nước thải khi qua cống ngầm nhằm giảm độ sâu chôn ống và vượt qua kênh rạch, sông ngòi.

5. Quy hoạch cấp điện và điện chiếu sáng:

a) Nguồn điện: Nguồn điện được cấp từ lưới điện trung thế 22kV của trạm truyền tải 110kV Cần Thơ đi ngang qua khu vực.

b) Tuyến trung thế: Tuyến trung thế được thiết kế đi trên không, được đấu nối với tuyến trung thế hiện hữu 22kV (tuyến 576CT) nằm trong khu vực quy hoạch.

c) Tuyến hạ thế: Xây dựng mới tuyến hạ thế bằng cáp vặn xoắn ABC có tiết diện từ 4x50mm² đến 4x120mm² cho các nhánh chính và nhánh phụ, dây đi nổi trên không.

d) Tuyến chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng được xây mới để chiếu sáng cho đường nội bộ và các lối đi trong toàn khu vực.

e) Trạm biến áp: Trạm biến áp được thiết kế xây dựng theo kiểu trạm treo giàn. Các trạm được đặt gần với trung tâm phụ tải ở những nơi thích hợp, tránh gây cản trở giao thông và gây nguy hiểm cho người.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Đối với đất ở liên kế:

1. Các khu nhà ở dạng nhà liên kế phố có chiều rộng mặt tiền phổ biến 4,0 - 6,0m, chiều dài 10m-12m đối với khu A và 4,5m – 5,0m, chiều dài 20m – 33m

đối với khu B, ở các ngã giao chiều ngang lô đất có kích thước lớn hơn; khi xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Mật độ xây dựng tối đa theo bảng 2.6– Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch QCVN 01: 2008/BXD.

BẢNG THỐNG KÊ NỀN NHÀ VÀ QUY ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG
BẢNG THỐNG KÊ LÔ NỀN

Số TT	Tên lô	Tên nền	Kích thước (m)	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng số nền	Tổng diện tích (m ²)	Ghi chú
13	B1	1,7	4,50 x 20,00	82,00	87	2	164,00	Lô góc
		2,3,4,5,6	4,50 x 20,00	90,00	84	6	540,00	
14	B2	1,7,15,21	5,75 x 22,00	118,50	78	4	474,00	Lô góc
		2,3,4,5,6 16,17,18,19,20	4,50 x 22,00	99,00	80	10	990,00	
		8,9,10,11,12,13,14, 22,23,24,25,26,27,28	4,50 x 16,00	72,00	91	14	1008,00	
15	B3	1,7,8,14	5,75 x 28,00	153,00	74	4	612,00	Lô góc
		2,3,4,5,6,9,10,11,12,13	4,50 x 28,00	126,00	77	10	1260,00	
16	B4	1	4,45 x 22,00	90,63	83	1	90,63	Lô góc
		2,3,4,5,6,7,8	4,50 x 22,00	99,00	80	7	693,00	
		9	4,39 x 22,00	88,52	84	1	88,52	Lô góc
17	B5	1	5,15 x 22,00	105,90	79	1	105,90	Lô góc
		2,3,4,5,6	4,50 x 22,00	99,00	80	5	495,00	
		7	4,94 x 22,00	102,02	79	1	102,02	Lô góc
18	B6	1,7,8,14	5,75 x 28,00	153,00	74	4	612,00	Lô góc
		2,3,4,5,6,9,10,11,12,13	4,50 x 28,00	126,00	77	10	1260,00	
19	B7	1,7,15,21	5,75 x 22,00	118,50	78	4	474,00	Lô góc
		2,3,4,5,6 16,17,18,19,20	4,50 x 22,00	99,00	80	10	990,00	
		8,9,10,11,12,13,14,22,23,24	4,50 x 16,00	72,00	91	10	720,00	
20	B8	1,7	4,75 x 20,00	87,00	85	2	174,00	Lô góc
		2,3,4,5,6	4,50 x 20,00	90,00	84	5	450,00	
21	B9	1	5,93 x 20,00	107,91	79	1	107,91	Lô góc
		2,3,4,5,6,7	4,50 x 20,00	90,00	84	6	540,00	
		8	5,53 x 20,00	102,54	79	1	102,54	Lô góc

21	B10	1	7,32 x 30,88	209,44	69	1	209,44	Lô góc
		2	5,00 x 30,93	154,66	74	1	154,66	
		3	5,00 x 31,03	155,16	74	1	155,16	Lô góc
		4	5,00 x 31, 3	155,66	74	1	155,66	
		5	5,00 x 31,23	156,16	74	1	156,16	Lô góc
		6	5,00 x 31,33	156,66	74	1	156,66	
		7	5,00 x 31,43	157,16	74	1	157,16	Lô góc
		8	5,00 x 31,53	157,67	74	1	157,67	
		9	5,00 x 31,63	158,17	74	1	158,17	Lô góc
		10	5,00 x 31,73	158,67	74	1	158,67	
		11	5,00 x 31,83	159,17	74	1	159,17	Lô góc
		12	5,00 x 31,94	159,67	74	1	159,67	
		13	5,00 x 32,04	160,18	73	1	160,18	Lô góc
		14	5,00 x 32,14	160,68	73	1	160,68	
		15	5,00 x 32,25	215,69	68	1	215,69	Lô góc
21	B11	1	6,25 x 32,70	187,88	71	1	187,88	Lô góc
		2	5,00 x 32,75	163,73	73	1	163,73	
		3	5,00 x 32,85	164,23	73	1	164,23	Lô góc
		4	5,00 x 32,95	164,74	73	1	164,74	
		5	5,00 x 33,05	165,24	73	1	165,24	Lô góc
		6	5,00 x 33,15	165,74	73	1	165,74	
		7	5,00 x 33,25	166,24	73	1	166,24	Lô góc
		8	5,00 x 33,35	166,75	73	1	166,75	
		9	5,00 x 33,45	167,24	73	1	167,24	Lô góc
		10	5,00 x 33,55	167,75	73	1	167,75	
		11	6,75 x 33,60	211,34	68	1	211,34	Lô góc
22	B12	1	6,00 x 22,00	124,00	77	1	124,00	Lô góc
		2	5,00 x 22,00	110,00	79	1	110,00	

1	A1	1	4,00 x 12,59	52,23	99	1	52,23	
		2	4,00 x 12,64	50,55	99	1	50,55	
		3	4,00 x 12,68	50,73	99	1	50,73	
		4	4,00 x 12,73	50,91	99	1	50,91	
		5	4,00 x 12,77	51,09	99	1	51,09	
		6	5,50 x 14,50	75,44	89	1	75,44	
		7	4,00 x 14,50	58,00	96	1	58,00	
		8	5,00 x 14,50	72,50	91	1	72,50	
		9	4,00 x 14,50	58,00	96	1	58,00	
		10	4,00 x 14,50	58,00	96	1	58,00	
		11	4,88 x 14,50	63,76	94	1	63,76	
2	A2	1	5,10 x 10,85	50,71	99	1	50,71	
		2	4,00 x 10,86	43,46	100	1	43,46	
		3	4,00 x 10,90	43,59	100	1	43,59	
		4	4,00 x 14,70	54,05	98	1	54,05	Lô góc
		5,6,...,13,14	4,00 x 14,70	58,80	96	10	588,00	
		15	4,93 x 14,7	68,45	92	1	68,45	Lô góc
		16	4,00 x 12,04	48,17	100	1	48,17	
		17	4,00 x 12,07	48,29	100	1	48,29	
		18	5,10 x 12,10	57,24	97	1	57,24	Lô góc
		19,20,21,22,23,24	4,00 x 13,10	52,40	99	6	314,40	Lô góc
3	A3	1	5,00 x 10,00	45,50	100	1	45,50	Lô góc
		2,3,...,13,14	4,00 x 10,00	40,00	100	13	520,00	
		15	4,72 x 10,00	42,84	100	1	42,84	Lô góc
4	A4	1	4,72 x 12,00	52,21	99	1	52,21	Lô góc
		2,3,4,5,6	4,00 x 12,00	48,00	100	5	240,00	
		7	5,70 x 12,00	63,83	94	1	63,83	Lô góc
		8	5,65 x 12,00	63,42	94	1	63,42	
		9,10,11,12,13	4,00 x 12,00	48,00	100	5	240,00	
		14	4,73 x 12,00	52,26	99	1	52,26	Lô góc
5	A5	1	5,00 x 12,00	55,50	97	1	55,50	Lô góc
		2,3,...,9,10,13,14,...,20,21	4,00 x 12,00	48,00	100	18	864,00	
		11	4,88 x 12,00	54,18	98	1	54,18	Lô góc
		12	5,02 x 12,0	55,64	97	1	55,64	Lô góc
		22	4,90 x 12,00	54,35	98	1	54,35	Lô góc

6	A6	1	5,64 x 12,00	63,25	94	1	63,25	Lô góc
		2,3,4,5	4,00 x 12,00	48,00	100	4	192,00	
		6	6,43 x 12,00	68,58	92	1	68,58	Lô góc
		7	6,04 x 12,00	65,03	93	1	65,03	Lô góc
		8,9,10,11	4,00 x 12,00	48,00	100	4	192,00	
		12	5,67 x 12,00	63,50	94	1	63,50	Lô góc
7	A7	1	5,00 x 12,00	55,37	97	1	55,37	Lô góc
		2,3,4,5,6	4,00 x 12,00	48,00	100	5	240,00	
		7	4,94 x 12,00	54,72	98	1	54,72	Lô góc
		8	4,92 x 12,00	54,61	98	1	54,61	Lô góc
		9,10,11,12,13	4,00 x 12,00	48,00	100	5	240,00	Lô góc
		14	4,96 x 12,00	54,99	98	1	54,99	Lô góc
8	A8	1	5,48 x 12,02	61,16	95	1	61,16	Lô góc
		2,3,...,9,10,13,14,...,20,21	4,00 x 12,00	48,00	100	18	864,00	
		11	5,01 x 12,00	55,43	97	1	55,43	Lô góc
		12	4,93 x 12,00	54,76	98	1	54,76	Lô góc
		22	5,45 x 12,00	60,95	95	1	60,95	Lô góc
9	A9	1,12	4,80 x 12,00	53,10	98	2	106,20	Lô góc
		2,3,4,5,8,9,10,11	4,00 x 12,00	48,00	100	8	384,00	
		6	5,87 x 12,00	62,06	95	1	62,06	Lô góc
		7	5,57 x 12,00	59,28	96	1	59,28	Lô góc

*** Đối với phần đất ở liên kế trong khu A:**

Thực hiện theo quy hoạch trước đây đã được phê duyệt tại quyết định số: Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 05/11/2008 của UBND huyện Châu Thành A về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại xã Tân Hòa, huyện Châu Thành A.

Riêng phần đất lô số A3 có diện tích 608,33 m² được quy định như sau:

- Số tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.
- Chỉ giới xây dựng lùi 1,0m so với chỉ giới đường đỏ.
- Cao độ nền cao hơn cao độ đỉnh gờ bó vỉa: 0,3 m.
- Chiều cao tầng 1 là 4,2m.
- Chiều cao các tầng còn lại là 3,6 m.

*** Đối với phần đất ở liền kề trong khu B:**

- Số tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng. Riêng đối với các lô B10 và B11 mặt tiền nhà hướng về đường tỉnh 931B (đường Cách Mạng Tháng Tám) tầng cao xây dựng tối thiểu 02 tầng đến tối đa 04 tầng.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Riêng đối với Riêng đối với các lô B10 và B11 mặt tiền nhà hướng về đường tỉnh 931B (đường Cách Mạng Tháng Tám) chỉ giới xây dựng lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Cao độ nền cao hơn cao độ đỉnh gờ bó vỉa: 0,3 m.

- Chiều cao tầng 1 là 4,2m.

- Chiều cao các tầng còn lại là 3,6 m.

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh. Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh và đường giao thông.

*** Đất dân cư tự cải tạo:**

- Các lô đất được giữ lại tự cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch các quy định như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa theo bảng 2.6 – Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch QCVN 01: 2008/BXD.

- Số tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

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

- Cao độ nền cao hơn cao độ đỉnh gờ bó vỉa: 0,3 m.

- Chiều cao tầng 1 là 4,2m.

- Chiều cao các tầng còn lại là 3,6 m.

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh. Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh và đường giao thông.

2. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

a) Các bộ phận cố định của công trình:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định.

Bảng: Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

b) Phần nhô ra không cố định:

- Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng:

Các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
$\geq 3,5$	Kết cấu cố định:		
	- Ban công mái đua		1,0
	- Mái đón, mái hè phố		0,6

3. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ

3.1. Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ:

- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thêm, vệt dặt xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;

+ Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

3.2. Quan hệ với các công trình bên cạnh:

Công trình không được vi phạm ranh giới:

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh;

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

3.3. Các yêu cầu kỹ thuật khác đối với công trình xây dựng:

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

- Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

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

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

Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực, trừ những trường hợp có nhu cầu bảo vệ, ngăn cách với đường phố (cơ quan cần bảo vệ, trường học, trạm biến thế điện...).

Điều 5. Đối với công trình công cộng:

- Công trình trụ sở UBND thị trấn bố trí tại lô số 01 có diện tích 2.560m². có mặt chính hướng ra đường Cách Mạng Tháng Tám, tầng cao xây dựng từ 1 đến 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%, mật độ cây xanh tối thiểu là 40%.

- Công trình nhà văn hoá thị tứ bố trí tại lô số 06 có diện tích 72m² nằm tại trung tâm của khu dân cư thương mại (khu B), các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng giống như khu nhà ở liên kế (khu B).

- Công trình Bưu điện bố trí tại lô số 05 có diện tích 216m² nằm tại trung tâm của khu dân cư thương mại (khu B), cạnh nhà văn hóa thị tứ, các chỉ tiêu về mật độ xây dựng giống như khu nhà ở liên kế (khu B), tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng.

Điều 6. Đối với công trình thương mại dịch vụ:

- Công trình nhà lồng chợ (hiện hữu) tại các lô số 03 có diện tích 1558m² tiếp giáp đường Võ Thị Sáu, đường Lê Thị Chơi, đường Nguyễn Viết Xuân, và đường Lý Tự Trọng, gồm các nhà lồng rau quả, tạp hoá, bách hoá sẽ được xây dựng theo Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 05/11/2008 của UBND huyện Châu Thành A

- Sân chợ được bố trí tại lô số 04 có diện tích 540m² có vị trí nằm tại trung tâm của các nhà lồng chợ và đường Cách Mạng Tháng Tám phục vụ rất tốt cho việc tập kết và trao đổi mua bán tại khu vực.

Điều 7. Đối với công trình tôn giáo:

- Công trình tôn giáo được giữ lại tại vị trí cũ tôn tạo và chỉnh trang tạo tính trang nghiêm có diện tích 3.399m².

Điều 8. Vật liệu xây dựng

Công trình xây dựng sử dụng vật liệu có độ bền cao và khả năng chịu lực, chịu lửa tốt. Kết cấu chịu lực khung bê tông cốt thép, xây tường bao che.

Điều 9. Đất cây xanh – công viên:

Công viên đồng thời là nơi tập trung để người dân giao lưu tập thể dục, vui chơi, thư giãn,... Mật độ xây dựng tối đa 5% (chòi nghỉ chân, vệ sinh công cộng...). Trong khu vực có các công viên cây xanh trung tâm và công viên cây xanh ven kênh rạch.

Tượng đài chiến thắng được bố trí trong phần đất công viên.

Cây xanh vỉa hè trồng cách khoảng 12-15m /cây trồng so le hai bên vỉa hè của đường giao thông.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Mọi hành vi vi phạm các Điều, Khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.

Điều 11. Đồ án đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn, thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang và Quy định này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để phổ biến đến các tổ chức, các nhân có liên quan biết và thực hiện.

1. Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang;
2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành A;
3. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành A;
4. Ủy ban nhân dân thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A.
5. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại-Dịch vụ Hiệp Thuận.

Điều 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn, thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang đã được phê duyệt và các quy định cụ thể của Quy định này hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan lập dự án đầu tư xây dựng công trình và kiểm tra, giám sát theo quy định./.

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

Võ Quốc Sử