

Cần Giuộc, ngày 23 tháng 7 năm 2019

**QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ VĨNH TRƯỜNG 15,29 HA) XÃ LONG HẬU,
HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN**

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Vĩnh Trường

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 4781/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2019
của UBND huyện Cần Giuộc)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Quy chế này hướng dẫn việc đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc cảnh quan, kết cấu kỹ thuật về xây dựng các công trình hạ tầng xã hội tại dự án bao gồm: nhà ở, các công trình công cộng phục vụ cho cộng đồng dân cư phù hợp với nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 (điều chỉnh) được phê duyệt.

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 đầu nội 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 Vĩnh Trường 15,29 ha thuộc xã Long Hậu, 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 Cổ phần bất động sản Vĩnh Trường) 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 Cổ phần bất động sản Vĩnh Trường

Chủ hộ: Khách hàng mua đất tại dự án “Khu dân cư Vĩnh Trường 15,29 ha thuộc xã Long Hậu, 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 Vĩnh trường 15,29 ha thuộc xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Các mặt giáp giới như sau:

- Phía Bắc : giáp dự án khu dân cư Lộc Thành;
- Phía Nam : giáp đường ấp 3 Long Hậu;
- Phía Đông : giáp dự án khu đô thị Thái Sơn;
- Phía Tây : giáp trường THCS Long Hậu và đất dân cư hiện hữu.

2. Quy mô

- Quy mô diện tích khu đất là **152.909,0m²** (khoảng 15,29ha).
- Quy mô dân số khoảng: **3.000 người**.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU		DÂN SỐ DỰ KIẾN: 3000 NGƯỜI		
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m2/người)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	152,909.00	100.00%	50.97
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở (760 LÔ)	66,107.80	43.23%	22.04
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CẤP ĐƠN VỊ Ở	6,265.84	4.10%	2.09
	<i>ĐẤT GIÁO DỤC</i>	5,333.26		1.78
	<i>ĐẤT Y TẾ</i>	932.58		
3	ĐẤT CÂY XANH MẶT NƯỚC TRONG ĐƠN VỊ Ở	20,535.26	13.43%	6.85
	<i>ĐẤT CÂY XANH</i>	11,521.82		3.84
	<i>ĐẤT MẶT NƯỚC</i>	9,013.44		3.00
4	ĐẤT GIAO THÔNG	60,000.11	39.24%	20.00
	TỔNG CỘNG	152,909.00	100.00%	50.97

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

Giao thông đối ngoại:

- **Đường Ấp 3 – Long Hậu:** Lộ giới 40m; chỉ giới xây dựng theo quy định của UBND tỉnh Long An.

Giao thông đối nội:

- **Đường N1, N2, N3, N4, N5, N8, N9, N10, D1, D2, D3, D6:** lộ giới 12m; chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 6m.
- **Đường D7:** Lộ giới 10m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường 10m
- **Đường D4, D5:** Lộ giới 13m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 5.5m, 7.5m.
- **Đường N6:** Lộ giới 16m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 8m
- **Đường N7, N11:** Lộ giới 17m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 9m
- **Đường D8:** Lộ giới 20m; Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường vào 10m

Điều 5. Tổ chức không gian kiến trúc

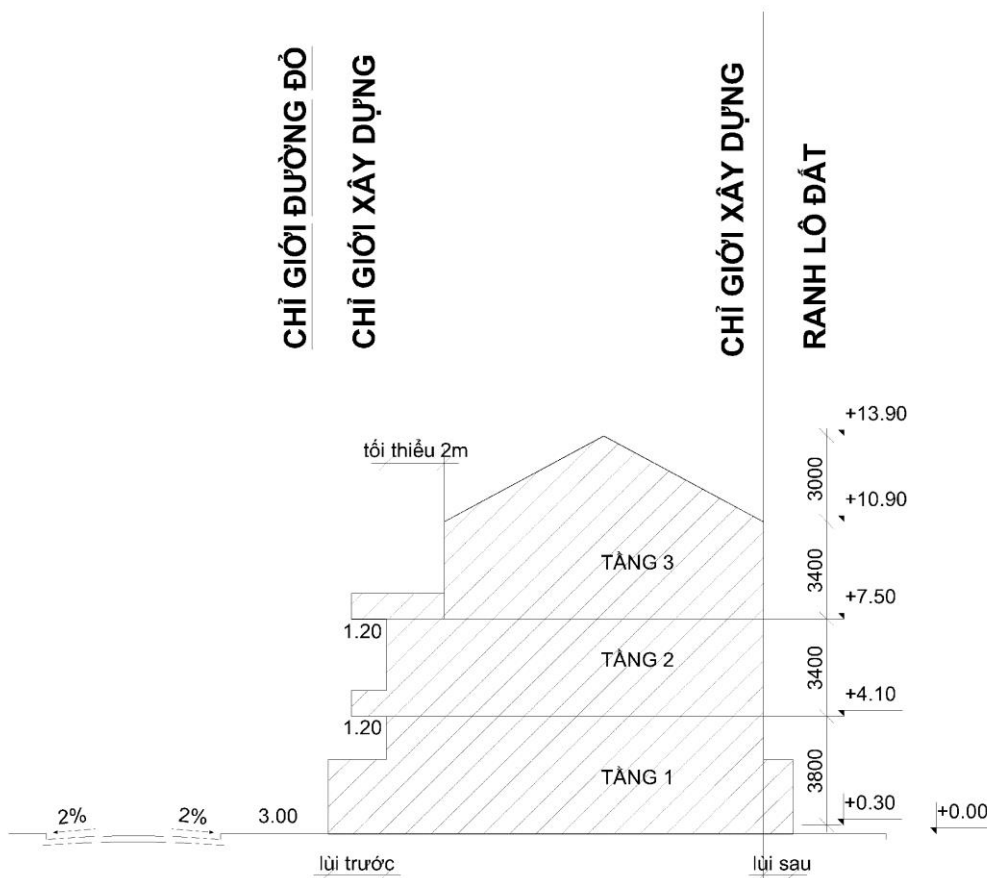
1. Nhà liên kế: gồm 760 lô nền được bố trí ở các khu A(1-11), B(1-8)

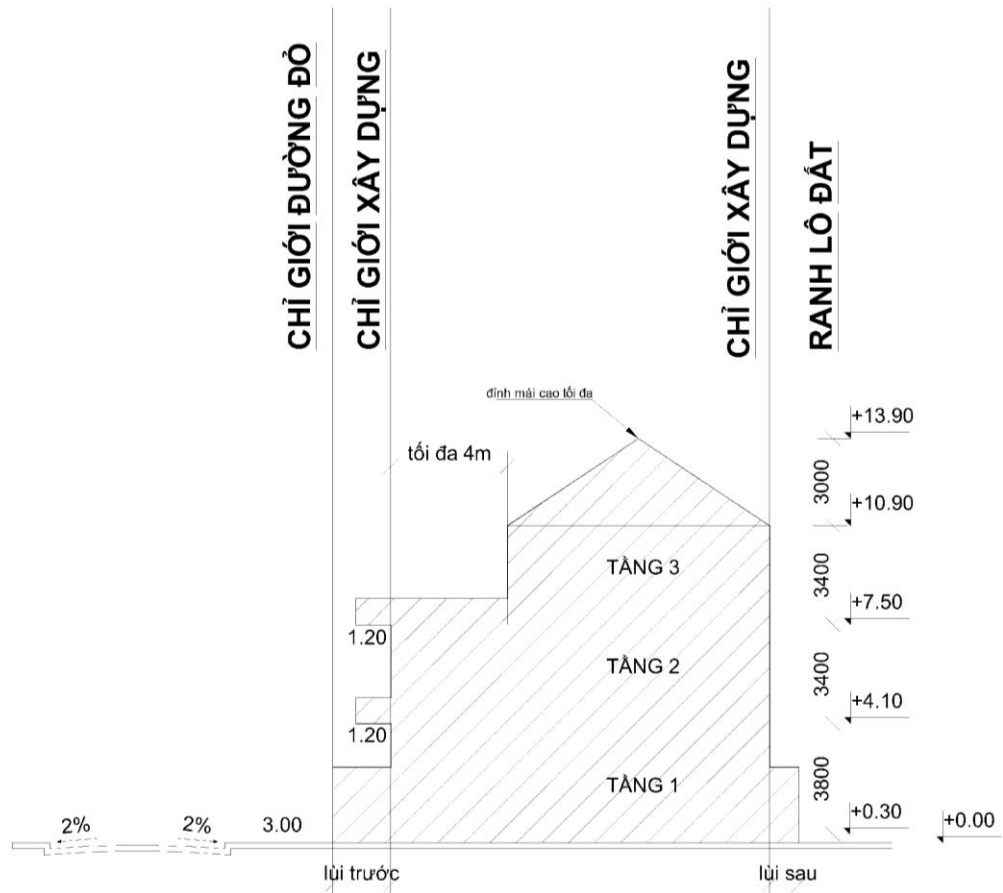
TÊN KHU	SỐ LÔ	KHOẢNG LÙI TỐI THIỂU (M)			GHI CHÚ
		LÙI TRƯỚC	LÙI SAU	LÙI BÊN	
A1	55				
	1	2	1	2	Vật góc
	2 ÷ 54	2	1		
	55	2	1	1	
A2	32				
	1, 32	2	2	2	Vật góc
	2 ÷ 31	2	2		
A3, A5	46				
	1, 23, 24, 46	2	1	2	Vật góc
	2 ÷ 22	2	1		
	25 ÷ 45	2	1		
A4	35				
	1, 16, 20, 35	2	1	2	Vật góc
	2 ÷ 15	2	1		
	17 ÷ 19	2	1		
	21 ÷ 34	2	1		
A6	35				
	1, 16, 20, 35	2	1	2	Vật góc
	2 ÷ 15	2	1		
	17 ÷ 19	2	1		
	21 ÷ 34	2	1		
A7, A8	34				
	1, 5, 18, 22	2	1	2	Vật góc
	2 ÷ 4	2	1		
	6 ÷ 17	2	1		
	19 ÷ 21	2	1		
	22 ÷ 34	2	1		
A9	28				
	1, 14, 15, 28	2	1	2	Vật góc
	2 ÷ 13	2	1		
	16 ÷ 27	2	1		
A10	32				
	16,17	2	1	2	Vật góc
	1 ÷ 15	2	1		
	18 ÷ 32	2	1		
A11	36				
	1,16,21,26	2	1	2	Vật góc
	2 ÷ 15	2	1		
	17 ÷ 20	2	1		
	12 ÷ 25	2	1		
	27 ÷ 36	2	1		

B1	40				
	1, 39	2	1	2	Vật góc
	40	2	1	1	
	$2 \div 36$	2	1		
B2	51				
	1, 5, 26, 30	2	1	2	Vật góc
	$2 \div 4$	2	1		
	$6 \div 25$	2	1		
	$27 \div 29$	2	1		
	$31 \div 50$	2	1		
B3	49				
	1, 5, 25, 30	2	1	2	Vật góc
	$2 \div 4$	2	1		
	$6 \div 24$	2	1		
	$26 \div 29$	2	1		
	$31 \div 49$	2	1		
B4	46				
	1, 5, 24, 28	2	1	2	Vật góc
	$2 \div 4$	2	1		
	$6 \div 23$	2	1		
	$25 \div 27$	2	1		
	$29 \div 46$	2	1		
B5	44				
	1, 20, 24, 42	2	1	2	Vật góc
	$2 \div 19$	2	1		
	$21 \div 23$	2	1		
	$25 \div 41$	2	1		
	43,44	2	1		
B6	44				
	1, 5, 23, 27	2	1	2	Vật góc
	$2 \div 4$	2	1		
	$6 \div 22$	2	1		
	$24 \div 26$	2	1		
	$28 \div 44$	2	1		
B7	44				
	1, 6, 25, 28	2	1	2	Vật góc
	$2 \div 5$	2	1		
	$7 \div 24$	2	1		
	$26 \div 27$	2	1		
	$29 \div 44$	2	1		
B8	29				
	1, 12, 17, 27	2	1	2	Vật góc
	$2 \div 11$	2	1		
	$13 \div 16$	2	1		

	18 ÷ 26	2	1		
	28 ÷ 29	2	1		

- Mật độ xây dựng (tối đa) : 80%.
- Quy mô xây dựng : tối đa 3 tầng, gồm 1 trệt 2 lầu, mái TOLE, mái ngói, mái BTCT.
- Chiều cao xây dựng (tối đa) : + 17m (so với cao độ vỉa hè).
- + Cao độ nền tầng 1 (tầng trệt) : + 0.3m (so với cao độ vỉa hè).
- + Độ cao sàn tầng 2 (lầu 1) : + 4,100 (cộng thêm 3.8m so với cao độ nền).
- + Độ cao sàn tầng 3 (lầu 2) : + 7,500 (cộng thêm 3.4m so với sàn lầu 1).
- + Độ cao sàn mái : + 10,900 (cộng thêm 3.4m so với sàn lầu 2).
- + Độ đỉnh mái (nếu mái tole, ngói) : + 13,9 (cộng thêm 3m so với sàn mái).
- Chỉ giới đường đỏ : tính từ trục đường đến ranh mốc đất.
- Chỉ giới xây dựng công trình lùi tối thiểu vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi sân sau tối thiểu 1 m tính từ ranh đất.
- Khoảng lùi tầng 3 (lầu 2) tối thiểu 2m tối đa 4m so với chỉ giới xây dựng
- Mẫu thiết kế nhà ở: Tham khảo mẫu thiết kế kèm theo.





2. Công trình công cộng (y tế, trường học)

- Mật độ xây dựng (tối đa) : 40%.
- Quy mô xây dựng : tối đa 2 tầng, gồm 1 trệt 1 lầu.
- Chiều cao xây dựng (tối đa) : + 13m (so với cao độ vỉa hè).
- + Cao độ nền : + 0.5m (so với cao độ vỉa hè).
- + Độ cao sàn lầu 1 : + 3,800 (cộng thêm 3.8m so với cao độ nền).
- + Độ cao sàn lầu 2 : + 7,400 (cộng thêm 3.6m so với sàn lầu 1).
- Chỉ giới đường đỏ : tính từ tim đường đến ranh mốc đất.
- Chỉ giới xây dựng công trình lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.

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

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Giải pháp kết cấu xây dựng nhà

1. 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”.

2. 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.

3. 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. Sử dụng các giải pháp thi công như: Gia cố vách nền nhà liền kề bằng cừ tràm, mép ngoài móng cách ranh 0,5m và đưa con-sole đỡ cột.

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

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

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

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

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

Điều 8. Thoát nước

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 sông rạch. 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.

5. 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

1. Chủ hộ phải liên hệ với Ban quản lý để được hướng dẫn thủ tục đăng ký sử dụng điện. Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đấu nối với hệ thống điện trong khu dân cư.

2. 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:

- Dây bọc: Cách 1,0m tính từ mép ngoài của dây đến mép ngoài công trình theo chiều thẳng đứng.

- Dây trần: Cách 2,0m tính từ mép ngoài của dây đến mép ngoài công trình theo chiều thẳng đứng.

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, dầu, phượng vĩ, điệp vàng... Tại các ngã ba, ngã tư không trồng cây làm che khuất tầm nhìn.

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Đào bới, đốt rác ở gốc cây.

+ Tiểu 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

1. 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.

2. 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

1. 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%.
2. Không được sử dụng hình thức kiến trúc chấp vá, vật liệu tạm, vật liệu thô sơ.
3. Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.
4. Mặt tiền các ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.

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

6. 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 và thực hiện xây dựng nhà ở theo quy chế quản lý xây dựng Khu dân cư Vĩnh Trường 15,29ha xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. 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 nhà đầu tư thứ cấp.

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

3. Trình tự thủ tục:

- Chủ đầu tư tiếp nhận hồ sơ xây dựng, bao gồm: (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 Hậu, 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 (trừ nhà tái định cư).

- 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 sẽ xem xét, đánh giá sự phù hợp và tính khả thi của việc điều chỉnh theo thực tế quản lý kiến trúc trong khu quy hoạch và đưa ra quyết định cho việc điều chỉnh. Nếu nhận thấy việc điều chỉnh là hợp lý và có thể thực hiện được thì phối hợp với Chủ hộ lập hồ sơ thiết kế nhà mẫu điều chỉnh trình cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét. Việc quản lý và xây dựng theo thiết kế nhà mẫu

điều chỉnh chỉ được thực hiện khi có văn bản chấp thuận thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

Điều 17. Phân công trách nhiệm

1. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm

- Thành lập Ban quản lý khu dân cư để thực hiện quản lý xây dựng trong khu quy hoạch theo thiết kế nhà mẫu được duyệt.

- Phân công nhiệm vụ, trách nhiệm cụ thể cho từng thành viên Ban quản lý; cử nhân viên có trình độ năng lực, chuyên môn trong thực hiện nhiệm vụ.

- Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, nhắc nhở hoạt động Ban quản lý khu dân cư thực hiện tốt công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2. Ban quản lý khu dân cư có trách nhiệm

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

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

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

- Quản lý trật tự xây dựng trong khu dân cư theo Quy chế quản lý xây dựng Khu tái định cư và khu dân cư xã Long Hậu.

- 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.
- Tạo điều kiện cho chủ hộ được nhập hộ khẩu và tổ chức sinh hoạt theo khu phố, tiến tới xây dựng khu phố văn hoá.
- Triển khai kiểm tra định kỳ 2 tuần/1 lần trong quá trình xây dựng trong khu dân cư. Nếu phát hiện sai phạm, phải lập biên bản tại hiện trường và buộc chủ hộ tạm ngưng thi công chờ xử lý của cấp có thẩm quyền.

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

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 19. Triển khai thực hiện

1. Cơ quan có thẩm quyền về cấp phép xây dựng (hoặc thẩm định thiết kế cơ sở) có trách nhiệm kiểm tra các tiêu chuẩn thiết kế (phòng cháy, chữa cháy, môi trường, chỉ tiêu thiết kế,...) phù hợp với chức năng cụ thể đối với từng công trình. Đảm bảo không tăng dân số khu vực quá mức theo quy hoạch được duyệt.

2. Chủ đầu tư, Ban quản lý dự án khu dân cư có trách nhiệm cung cấp, hướng dẫn giải thích nội dung Quy chế này cho từng hộ dân trong khu vực khi có thắc mắc; niêm yết công khai Quy chế và các văn bản pháp luật có liên quan tại Ban quản lý khu dân cư để cho hộ dân được biết và chấp hành thực hiện.

3. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm hướng dẫn cho Ban quản lý khu dân cư về chuyên môn trong trường hợp có vướng mắc do tính chất đặc thù của các ô phố.

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 Sở Xây dựng 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 UBND huyện Cần Giuộc ký Quyết định ban hành. Quá trình thực hiện Quy chế này nếu có vướng mắc cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Long Hậu, Công ty Cổ phần Bất động sản Vĩnh Trường chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu đề xuất trình Ủy ban nhân dân huyện xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh