

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC**

Số: 3309/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Cần Giuộc, ngày 23 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư An Phú Sinh, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH.14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD;

Căn cứ Quyết định 210/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Phú Sinh, xã Phước Lý, huyện cần Giuộc , tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng An Phú Sinh thực hiện dự án đầu tư khu dân cư An Phú Sinh;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Cần Giuộc tại Tờ trình số 894/TTr-KT&HT ngày 22/6/2020 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Phú Sinh xã Phước Lý, 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 An Phú Sinh do Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng An Phú Sinh lập 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 An Phú Sinh, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

- **Quy mô, diện tích:** 14,7ha.

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh.

- **Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng Nhà An Khang.

A. Nội dung đồ án

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp : Kênh Lò Gang.
 - Phía Tây giáp : Đất dân cư và Kênh khu 3 Vĩnh Phước.
 - Phía Nam giáp : Đường ĐT.835B và đất dân cư hiện hữu.
 - Phía Bắc giáp : Đất dân cư.
- Quy mô diện tích : 14,7ha.

II. Tính chất của khu quy hoạch: Khu dân cư xây dựng mới, được đầu tư sử dụng cho mục đích khai thác kinh doanh; một phần phục vụ tái định cư cho các hộ dân có đất bị thu hồi trong khu vực dự án theo quy định.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

- **Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch:** 2.364 người.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 27,99 m²/người (đất nhà mặt phố, nhà liên kế, nhà tái định cư, nhà biệt thự song lập).

- Đất sử dụng công cộng : 5,01 m²/người.

- Đất cây xanh : 4,23 m²/người.

- Đất giao thông : 24,59 m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- **Cấp điện**

- + Nhà ở : 3 kW/hộ ÷ 5 kW/hộ.
- + Nhà trẻ, mẫu giáo : 0,15÷0,2 kW/cháu.
- + Trường tiểu học : 0,15 kW/cháu
- + Công trình công cộng : $\geq 0,03$ kW/m² sàn.
- + Khu kỹ thuật : 120 kW/ha.
- + Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan : 2 kW/ha.
- + Chiếu sáng giao thông : 5 kW/ha.

- Cấp nước

- + Nước sinh hoạt : 120 lít/người.ngày.
- + Công trình công cộng : 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 $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp sinh hoạt.
- + Nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2008 (giới hạn A) trước khi thải ra sông, rạch

- **Rác thải:** 1kg/người.ngày.

- Thông tin liên lạc:

- + Dân cư : 25 thuê bao/100 dân.
- + Hạ tầng kỹ thuật : 24 thuê bao/ha.

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 mặt phố, nhà liên kế, biệt thự, tái định cư.

- **Nhà mặt phố:** Bố trí tại 18 cụm từ PM01÷PM19.
- + Tổng số căn : 249 lô (tổng diện tích 29.515,85m²).
- + Cao độ nền xây dựng : +0,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện).
- + Mật độ xây dựng từng lô : áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá 80%.

- + Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m, tầng 3 cao 3,3m, áp mái cao 3m).
- + Chiều cao xây dựng : +13,95m (so với cos vỉa hè).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,4 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 2m÷4m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 2m.
- **Nhà liên kế:** Bố trí tại 17 cụm từ LK01÷LK19.
- + Tổng số căn : 292 lô (tổng diện tích 30.622,56m²).
- + Mật độ xây dựng từng lô : áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá 80%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m, tầng 3 cao 3,3m, áp mái cao 3m).
- + Chiều cao xây dựng : +13,95m (so với cos vỉa hè).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,4 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 2m÷4m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 2m.
- **Nhà tái định cư:** Bố trí tại 2 cụm từ TDC01 và TDC02.
- + Tổng số căn : 38 lô (tổng diện tích 3.997,64m²).
- + Mật độ xây dựng từng lô : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá 80%.
- + Tầng cao : 1÷3 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m, tầng 3 cao 3,3m, áp mái cao 3m).
- + Chiều cao xây dựng : +13,95m (so với cos vỉa hè).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,4 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- **Nhà biệt thự song lập:** Bố trí tại 2 cụm từ BT01 và BT02.
- + Tổng số căn : 12 lô (tổng diện tích 2.024,21m²).
- + Mật độ xây dựng từng lô : Áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá 60%.
- + Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng (tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m, tầng 3 cao 3,3m, áp mái cao 3m).
- + Chiều cao xây dựng : +13,95m (so với cos vỉa hè).
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,4 lần.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 2m.

b) Công trình công cộng: Gồm trường mẫu giáo, trường tiểu học, y tế, thương mại – dịch vụ, thể dục thể thao

- **Đất giáo dục:** Diện tích trường mẫu giáo – 1.905,23m² và trường tiểu học – 2.473,85m².

- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao : 1÷3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào ≥6m so với chỉ giới đường đỏ.

- **Đất y tế:** Diện tích 1.524,22m².

- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao : 1÷2 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 30%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào ≥6m so với chỉ giới đường đỏ.

- **Đất thương mại – dịch vụ:** Diện tích 2.977,49m².

- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao : 1÷3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,8 lần.
- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào ≥6m so với chỉ giới đường đỏ.

- **Đất thể dục thể thao:** Diện tích 2.968,66m².

- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao : 1÷3 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào ≥6m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Đất công viên cây xanh:

- + Diện tích : 6.103,16m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- + Tầng cao : 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.

d) Đất hạ tầng kỹ thuật:

- + Diện tích : 1.259,24m².
- + Mật độ xây dựng : 50%.

- + Tầng cao : 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 0,5 lần.

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở (591 lô)	: 66.160,26m ²	(44,88%)
+ Nhà mặt phố (249 lô)	: 29.515,85m ²	
+ Nhà liên kế (292 lô)	: 30.622,56m ²	
+ Nhà tái định cư (38 lô)	: 3.997,64m ²	
+ Nhà biệt thự song lập (12 lô)	: 2.024,21m ²	
- Đất sử dụng công cộng	: 11.849,46m ²	(8,04%)
+ Đất giáo dục	: 4.379,08m ²	
+ Đất thương mại dịch vụ	: 2.977,49m ²	
+ Đất y tế	: 1.524,22m ²	
+ Đất thể dục thể thao	: 2.968,66m ²	
- Đất cây xanh	: 10.007,64m ²	(6,79%)
+ Đất cây xanh cảnh quan	: 6.103,16m ²	
+ Đất cây xanh cách ly	: 3.904,49m ²	
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 1.259,24m ²	(0,85%)
- Đất giao thông	: 58.128,94m ²	(39,43%)
Tổng cộng	: 147.405,54m²	(100%).

3. Quy hoạch phân lô

Đất ở: 66.160,26m² (44,88%)

a) Nhà mặt phố (29.515,44m²) bố trí 249 lô

- **Khu PM01:** 18 lô, diện tích từ 91,20m²÷163,06m². Diện tích tổng cộng 2012,15m².

- **Khu PM02:** 16 lô, diện tích từ 118,00m²÷152,00m². Diện tích tổng cộng 1.953,41m².

- **Khu PM03:** 10 lô, diện tích từ 100,00m²÷171,61m². Diện tích tổng cộng 1135,61m².

- **Khu PM04:** 6 lô, diện tích từ 108,00m²÷118,00m². Diện tích tổng cộng 668,00m².

- **Khu PM05:** 25 lô, diện tích từ 100,00m²÷232,00m². Diện tích tổng cộng 3136,00m².

- **Khu PM06:** 6 lô, diện tích từ 108,00m²÷118,00m². Diện tích tổng cộng 668,00m².
- **Khu PM07:** 16 lô, diện tích từ 108,00m²÷168,96m². Diện tích tổng cộng 1844,96m².
- **Khu PM08:** 5 lô, diện tích từ 108,00m²÷118,00m². Diện tích tổng cộng 560,00m².
- **Khu PM09:** 25 lô, diện tích từ 120,00m²÷146,00m². Diện tích tổng cộng 3268,00m².
- **Khu PM10:** 11 lô, diện tích từ 106,00m²÷114,00m². Diện tích tổng cộng 1239,67m².
- **Khu PM11:** 23 lô, diện tích từ 107,80m²÷152,00m². Diện tích tổng cộng 2624,42m².
- **Khu PM12:** 6 lô, diện tích từ 100,00m²÷108,00m². Diện tích tổng cộng 632,00m².
- **Khu PM13:** 6 lô, diện tích từ 100,00m²÷108,00m². Diện tích tổng cộng 632,00m².
- **Khu PM14:** 25 lô, diện tích từ 108,00m²÷120,00m². Diện tích tổng cộng 3136,00m².
- **Khu PM15:** 6 lô, diện tích từ 100,00m²÷108,00m². Diện tích tổng cộng 632,00m².
- **Khu PM16:** 6 lô, diện tích từ 100,00m²÷108,00m². Diện tích tổng cộng 632,00m².
- **Khu PM17:** 12 lô, diện tích từ 100,00m²÷170,47m². Diện tích tổng cộng 1350,40m².
- **Khu PM18:** 15 lô, diện tích từ 120,00m²÷172,00m². Diện tích tổng cộng 1910,00m².
- **Khu PM19:** 12 lô, diện tích từ 97,56m²÷155,46m². Diện tích tổng cộng 1481,23m².

b) Nhà liên kế (30.622,56m²) bố trí 292 lô

- **Khu LK01:** 9 lô, diện tích mỗi lô từ 99,52m²÷108,28m². Diện tích tổng cộng 931,87m².
- **Khu LK02:** 12 lô, diện tích mỗi lô từ 83,97m²÷95,97m². Diện tích tổng cộng 1.131,95m².
- **Khu LK03:** 7 lô, diện tích mỗi lô từ 108,00m². Diện tích tổng cộng 756m².
- **Khu LK04:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ 108,00m². Diện tích tổng cộng 864,00m².

- **Khu LK05:** 11 lô, diện tích mỗi lô từ $86,88\text{m}^2 \div 99,08\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.040,80\text{m}^2$.

- **Khu LK06:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ $80,06\text{m}^2 \div 125,83\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $754,59\text{m}^2$.

- **Khu LK07:** 30 lô, diện tích mỗi lô từ 114m^2 . Diện tích tổng cộng $3.419,49\text{m}^2$.

- **Khu LK08:** 15 lô, diện tích mỗi lô từ $108,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.619,76\text{m}^2$.

- **Khu LK09:** 31 lô, diện tích mỗi lô từ $96,00\text{m}^2 \div 145,89\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $3.066,35\text{m}^2$.

- **Khu LK10:** 11 lô, diện tích mỗi lô từ $96,00\text{m}^2 \div 116,16\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.076,16\text{m}^2$.

- **Khu LK11:** 21 lô, diện tích mỗi lô từ $87,10\text{m}^2 \div 109,46\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $2.008,08\text{m}^2$.

- **Khu LK12:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ $91,58\text{m}^2 \div 106,45\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $787,79\text{m}^2$.

- **Khu LK13:** 15 lô, diện tích mỗi lô từ $93,04\text{m}^2 \div 113,42\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.609,61\text{m}^2$.

- **Khu LK14:** 14 lô, diện tích mỗi lô từ $96,00\text{m}^2 \div 107,83\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.353,11\text{m}^2$.

- **Khu LK15:** 15 lô, diện tích mỗi lô $108,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.619,76\text{m}^2$.

- **Khu LK16:** 30 lô, diện tích mỗi lô $108,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $3.239,57\text{m}^2$.

- **Khu LK17:** 30 lô, diện tích mỗi lô $108,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $3.239,00\text{m}^2$.

- **Khu LK18:** 9 lô, diện tích mỗi lô từ $123,67\text{m}^2 \div 157,20\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1304,01\text{m}^2$.

- **Khu LK19:** 8 lô, diện tích mỗi lô từ $96,98\text{m}^2 \div 103,65\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $800,66\text{m}^2$.

c) Nhà biệt thự ($2.024,21\text{m}^2$) bố trí 12 lô

- **Khu BT01:** 6 lô, diện tích mỗi lô từ $158,00\text{m}^2 \div 172,00\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $986,52\text{m}^2$.

- **Khu BT02:** 6 lô, diện tích mỗi lô từ $154,61\text{m}^2 \div 203,51\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1.037,69\text{m}^2$.

d) Nhà tái định cư ($4.020,53\text{m}^2$) bố trí 38 lô

- **Khu TDC01:** 16 lô, diện tích mỗi lô $100,01\text{m}^2 \div 115,27\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $1712,23\text{m}^2$.

- **Khu TDC02:** 22 lô, diện tích mỗi lô $100,08\text{m}^2 \div 168,93\text{m}^2$. Diện tích tổng cộng $2285,41\text{m}^2$.

V. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền

- Chọn cao độ xây dựng $H_{xd} \geq 2,50\text{m}$ (hệ Hòn Dấu), tính đến phần thấp nhất ở mép đường. Cao độ san lấp $H_{sn} = +2,3\text{m}$.

- Hướng đồ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh và thấp dần về phía hệ thống thoát nước chung của khu vực.

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

b) Thoát nước mưa

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

- Hướng thoát nước chính: thoát nước về các hố ga thu và chảy theo hệ thống cống dọc vỉa hè đường phố dẫn về cống gom thoát ra các miệng xả xuống 2 kênh, kênh Khu 3 áp Vĩnh Phước và kênh Lò Gang.

- 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 $\Phi 400\text{mm} \div \Phi 1000\text{mm}$. Bố trí các hố ga cách khoảng $20 \div 40\text{m}$ /hố ga.

2. Giao thông

✦ Giao thông đối ngoại

- Đường nối giao thông vào đường ĐT.835B là đường giao thông kết nối khu vực với vai trò là động lực cho sự hình thành và phát triển của dự án, kết nối khu vực với hệ thống giao thông trên toàn huyện Cần Giuộc. Lộ giới 40m , chỉ giới xây dựng cách tim đường 25m .

- Đường DA1 là tuyến giao thông kết nối trực tiếp từ khu vực quy hoạch ra đường ĐT.835B.

✦ Giao thông đối nội

- Mạng lưới đường giao thông nội khu: Các tuyến đường nội khu kết nối nhanh chóng các khu chức năng trong khu quy hoạch và với các tuyến đường giao thông ngoại khu.

- Hệ thống mạng lưới giao thông nội bộ gồm:

* **Đường D4, D5:** mặt đường rộng 7m÷8m, vỉa hè 2 bên từ 2m÷3m. Lộ giới từ 13m÷14m.

* **Đường N1:** mặt đường rộng 10m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 16m.

* **Đường N2, N3:** mặt đường rộng 15m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 21m.

* **Đường DA1:** mặt đường rộng 20m, vỉa hè 2 bên 5mx2. Lộ giới 30m.

* **Đường D1:** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới từ 10m÷13m.

* **Đường D2:** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 13m.

* **Đường D3:** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 13m.

* **Đường D6:** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 13m.

* **Đường D7:** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 10m÷13m.

* **Đường D8:** mặt đường rộng 6m÷7m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới từ 12÷13m.

* **Đường DB:** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 13m.

* **Đường N1A:** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 3mx2. Lộ giới 13m.

* **Đường N4:** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 13m.

* **Đường N5:** mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 13m.

* **Đường N6:** mặt đường rộng 8m, vỉa hè 2 bên 4mx2. Lộ giới 14m.

⊥ Các yếu tố kỹ thuật

- Kết cấu áo đường: bê tông nhựa nóng.

- Vỉa hè lát gạch tự chèn hoặc gạch ceramic 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: Bó vỉa đúc bê tông xi măng mác 250 vát cạnh để xe 2 bánh có thể lên xuống dễ dàng. Tại các giao lộ bố trí lối lên xuống dành cho xe lăn của người tàn tật.

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

a) **Nguồn điện:** Nguồn điện cấp cho khu vực là tuyến đường dây trung thế 22kV dọc đường ĐT.835B dẫn vào khu quy hoạch.

b) **Nhu cầu sử dụng điện:** Tổng nhu cầu công suất 8.375kW.

c) Mạng lưới

- Xây dựng mới 3 trạm biến áp (2 trạm công suất 3.000kVA và 1 trạm công suất 2.000kVA) phân phối 22/0,4kV với tổng công suất 8.000kVA 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 3 trạm biến áp phân phối trên vào lưới điện khu vực theo dạng lưới kín vận hành hồ sử dụng cáp ngầm cách điện CU/XLPE/CTS/PVC-24kV. Chiều dài tuyến 22kV ngầm xây mới khoảng 486,1m.

- 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 hồ sử dụng cáp ngầm cách điện LV-ABC/PVC (3P+1N)-0,4kV 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. Chiều dài tuyến hạ thế ngầm xây mới khoảng 5.107,1m.

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 có tủ điều khiển đảm bảo mỹ quan và an toàn. Đèn đường là loại đèn Led 90W đặt cách mặt đường 12m; khoảng cách đèn chiếu sáng 30m bố trí so le hai bên đường. Chiều dài tuyến chiếu sáng ngầm 4.123,22m.

4. Cấp nước

a) Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước cấp của Công ty TNHH MTV Cấp Nước Sạch Cần Giuộc từ đường ĐT.835B dẫn về phục vụ khu quy hoạch.

b) Nhu cầu dùng nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: 379,85m³/ngày.đêm.
- Ngoài ra tính toán nước phục vụ chữa cháy với trữ lượng 72m³ 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 lắp đặt với đường kính ống từ $\Phi 75\text{mm} \div \Phi 200\text{mm}$.

Bố trí các trụ chữa cháy trên các tuyến ống cấp nước vào công trình, với khoảng cách tối đa 150m/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.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt
- Lưu lượng nước thải sinh hoạt: $227\text{m}^3/\text{ngày}$.
- Nước thải được thu gom về trạm xử lý chung, xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2008 (giới hạn A), trước khi thải ra kênh.
- Công thoát nước thải được thiết kế dọc theo các tuyến đường có bố trí công trình ở. Công thoát nước thải sử dụng loại công tròn PVC tự chảy; đường kính D200, D300 và D400; các tuyến công được xây dựng ngầm dưới lề đường; độ sâu chôn công tính từ đỉnh công $>0,5\text{m}$ khi công không chịu hoạt tải của xe, $>0,7\text{m}$ khi công 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 công thoát nước thải.

✚ **Xử lý rác**

- Tổng lượng rác thải: $2,36\text{tấn}/\text{ngày}$.
- 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 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 của khu vực.
- **Nhu cầu:** Khoảng 622 thuê bao.
- **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 buro 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 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 An Phú Sinh, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Điều 3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh 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 Phước Lý, Phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, 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 thị trấn Cần Giuộc để tổ chức bảo vệ cột mốc.

- Yêu cầu chủ đầu tư thực hiện:

- + 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 Sở tài nguyên và môi trường cung cấp.

- + 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.

+ Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày đề án quy hoạch được phê duyệt, phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh công bố quy hoạch và tiến độ dự án theo đúng quy định.

+ 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 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, Điện lực, Cấp nước, Công trình đô thị 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 3. 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, Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chủ tịch UBND xã Phước Lý, Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng An Phú Sinh và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng (b/c);
- TT.HU; TT.HĐND huyện (b/c);
- 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 23 tháng năm 2020

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ
LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ AN PHÚ SINH, XÃ PHƯỚC LÝ,
HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3309/QĐ-UBND
Ngày 23 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 Khu dân cư An Phú Sinh, xã Phước Lý, 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 An Phú Sinh, xã Phước Lý, 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 định này.
- Cơ quan quản lý quy hoạch, Chủ đầu tư dự án (Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh) giúp UBND huyện Cần Giuộc, 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 Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh.

Chủ hộ: Khách hàng mua đất tại dự án “Khu dân cư An Phú Sinh”.

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

1. Vị trí: Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp : Kênh Lò Gang.
- Phía Tây giáp : Đất dân cư và Kênh khu 3 Vĩnh Phước.
- Phía Nam giáp : Đường ĐT.835B và đất dân cư hiện hữu.
- Phía Bắc giáp : Đất dân cư.

2. Quy mô

- Quy mô diện tích khu đất là 14,7ha.
- Quy mô dân số khoảng: 2.364 người.

2. Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐẠI DỰ ÁN KHU DÂN CƯ AN PHÚ SINH
(Chỉ tiêu sử dụng đất: 60,18 m²/người - với 2364 người)

CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	Mật độ (m ² /người)	Tầng cao
	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	147.405,54	100,00	60,18	
I	Đất ở	66.160,26	44,88	27,99	
1	Đất ở mặt phố	29.515,85			3
2	Đất ở liên kế	30.622,56			3
3	Đất ở (tái định cư)	3.997,64			3
4	Đất biệt thự song lập	2.024,21			3
II	Đất công trình công cộng	11.849,46	8,04	5,01	
1	Đất thương mại - dịch vụ	2.977,49			2
2	Đất trường học	4.379,08			3
3	Đất y tế	1.524,22			2
4	Đất thể dục thể thao	2.968,66			2
III	Đất cây xanh	10.007,64	6,79	4,23	
1	Đất cây xanh cảnh quan	6.103,16	4,14	2,58	
a	Đất cây xanh tập trung	3.268,00		1,38	1
b	Đất cây xanh không tập trung	3.853,16			1
2	Đất cây xanh cách ly	3.904,49	2,65		
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.259,24	0,85		1
V	Đất giao thông	58.128,94	39,43	24,59	
	TỔNG CỘNG	147.405,54	100,00		

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

BẢNG TỔNG HỢP ĐƯỜNG GIAO THÔNG								
Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (mét)	Mặt cắt ngang đường (mét)				K.lùi (m)
				Lề trái	Lề phải	Mặt đường	Lộ giới	
1	Đường DA1	1-1	89.7	5	5	20	30	2m÷4m
2	Đường D1	3'-3'	469.2	3	3	7	13	2m
		3'2-3'2		0	3	7	10	2m÷4m
		3'3-3'3		3	3	7	13	4m÷6m
3	Đường D2	3-3	150	3	3	7	13	4m
4	Đường D3	3-3	238.2	3	3	7	13	4m
5	Đường D4	6-6	371	3	2	8	13	4m÷6m
		6'-6'		3	3	8	14	4m
6	Đường D5	7-7	344.5	2	3	8	13	4m÷6m
		6'-6'		3	3	8	14	4m
7	Đường D6	3-3	248	3	3	7	13	4m
8	Đường D7	3-3	150	3	3	7	13	4m
9	Đường D8	4-4	348.7	3	3	6	12	2m
		3'6-3'6		3	3	7	13	2m
10	Đường DB	3'5-3'5	56.2	3	3	7	13	3m
11	Đường N1	2-2	276.6	3	3	10	16	3m
12	Đường N1A	3'4-3'4	82.9	3	3	7	13	3m÷4m
13	Đường N2	5-5	333.5	3	3	15	21	4m
14	Đường N3	5-5	315.3	3	3	15	21	4m
15	Đường N4	3'1-3'1	101.5	3	3	7	13	4m
16	Đường N5	3'2-3'2	106.1	3	3	7	13	4m
17	Đường N6	8-8	-	3	3	7	14	-
18	Tổng Cộng		3,681.40					

Điều 5. Tổ chức không gian kiến trúc

⚡ Nhà ở gồm nhà mặt phố, nhà liên kế, biệt thự song lập, nhà tái định cư:

BẢNG THỐNG KÊ LÔ QUY HOẠCH AN PHÚ SINH

Stt	Chức năng	Ký hiệu lô	Số căn	Diện tích mỗi căn (m ²)	Mdx d tối đa (%)	Quy mô dân số tính toán (người)	Tầng cao xây dựng tối đa	Khoảng lùi		
								Lùi trước	Lùi sau (tối thiểu)	Lùi bên
1	NHÀ MẶT PHỐ	KHU PM01	18	2012.15		72	3			
		Căn (1)	1	163.06	74	4	3	4	2	3
		Căn (2 ÷ 8)	7	120	78	28	3	4	2	
		Căn (9)	1	134.39	77	4	3	2÷4	0	0
		Căn (10)	1	91.2	84	4	3	2	0	0
		Căn (11)	1	95.98	82	4	3	2	2	0
		Căn (12÷17)	6	96	82	24	3	2	2	0
		Căn (18)	1	111.52	79	4	3	2	2	0
		KHU PM02	16	1953.41		64	3			
		Căn (1÷3, 5÷14)	13	120	78	52	3	4	2	0
		Căn (4)	1	152	75	4	3	4	2	2
		Căn (15)	1	132	77	4	3	4	2	2
		Căn (16)	1	118	78	4	3	4	2	2
		KHU PM03	10	1135.61		40	3			
		Căn (1)	1	100	80	4	3	4	2	0
		Căn (2,3, 5÷9)	8	108	79	32	3	4	2	0
		Căn (10)	1	171.61	73	4	3	4	2	2
		KHU PM04	6	668		24	3			
		Căn (1,6)	2	118	78	8	3	4	2	2
		Căn (2÷5)	4	108	79	16	3	4	2	0
		KHU PM05	25	3136		100	3			

	Căn (1)	2	100	80	8	3	4	2	0
	Căn (2,3,23,2 4)	4	108	79	16	3	4	2	0
	Căn (4÷21)	18	120	78	72	3	4	2	0
	Căn (22)	1	232	67	4	3	4	4	2
	KHU PM06	6	668		24	3			
	Căn (1,6)	2	118	78	8	3	4	2	2
	Căn (2,3,4,5)	4	108	79	16	3	4	2	0
	KHU PM07	16	1844.96		64	3			
	Căn (1)	1	168,96	73	4	3	4	2	2
	Căn (2÷11, 13÷15)	13	108	79	52	3	4	2	0
	Căn (12,16)	2	136	76	8	3	4	2	2
	KHU PM08	5	560		20	3			
	Căn (1,5)	2	118	78	8	3	4	2	2
	Căn (2,3,4)	3	108	79	12	3	4	2	0
	KHU PM09	25	3268		100	3			
	Căn (1,10)	2	146	75	8	3	4	2	2
	Căn (2÷9,11÷ 19,25)	19	132	77	76	3	4	2	0
	Căn (20÷24)	4	120	78	16	3	4	2	0
	KHU PM10	11	1239.67		44	3			
	Căn (1)	1	107.67	79	4	3	4	2	0
	Căn (2÷10)	9	114	79	36	3	4	2	0
	Căn (11)	1	106	79	4	3	4	2	0

KHU PM11	23	2624.42		92	3			
Căn (1,5)	2	152	75	8	3	4	2	2
Căn (2÷4)	3	120	78	12	3	4	2	0
Căn (6÷13, 15÷22)	16	108	79	64	3	4	2	0
Căn (14)	1	107.8	79	4	3	4	2	0
Căn (23)	1	124,62	78	4	3	4	2	2
KHU PM12	6	632		24	3			
Căn (1,6)	2	100	80	8	3	4	2	0
Căn (2÷5)	4	108	79	16	3	4	2	0
KHU PM13	6	632		24	3			
Căn (1,6)	2	100	80	8	3	4	2	0
Căn (2÷5)	4	108	79	16	3	4	2	0
KHU PM14	25	3136		100	3			
Căn (1,25)	2	100	80	8	3	4	2	0
Căn (2,3,23,24)	4	108	79	16	3	4	2	0
Căn (5÷13, 15÷21)	17	120	78	68	3	4	2	0
Căn (4,22)	2	107.8	79	8	3	4	4	2
KHU PM15	6	632		24	3			
Căn (1,6)	2	100	80	8	3	4	2	0
Căn (2÷5)	4	108	79	16	3	4	2	0
KHU PM16	6	632		24	3			
Căn (1,6)	2	100	80	8	3	4	2	0

		Căn (2÷5)	4	108	79	16	3	4	2	0
		KHU PM17	12	1350.4		48	3			
		Căn (1)	1	170.47	73	4	3	4	2	0
		Căn (2÷11)	10	108	79	40	3	4	2	0
		Căn (12)	1	100	80	4	3	4	2	0
		KHU PM18	15	1910		60	3			
		Căn (1)	1	154	75	4	3	4	2	2
		Căn (2)	1	172	73	4	3	4	2	2
		Căn (3÷11, 13,14)	11	120	78	44	3	4	2	0
		Căn (12)	1	152	75	4	3	4	2	2
		Căn (15)	1	112	79	4	3	2	2	0
		KHU PM19	12	1481.23		48	3			
		Căn (1)	1	155.46	74	4	3	2	2	2
		Căn (2)	1	138.72	76	4	3	2	2	0
		Căn (3)	1	146.04	75	4	3	2	2	0
		Căn (4)	1	170.86	73	4	3	2	2	2
		Căn (5,6)	2	97.56	81	8	3	2	2	0
		Căn (7)	1	99.78	80	4	3	2	2	0
		Căn (8)	1	104.26	80	4	3	2	2	0
		Căn (9)	1	108.74	79	4	3	2	2	0
		Căn (10)	1	113.22	79	4	3	2	2	0
		Căn (11)	1	129.17	77	4	3	2	2	2
		Căn (12)	1	119.86	78	4	3	2	2	2
		TỔNG	249	29515.85		996				
2	NHÀ LIÊN KẾ	KHU LK01	9	931.87		36	3			
		Căn (1)	1	106.16	79	4	3	2	2	0
		Căn (2)	1	105.06	79	4	3	2	2	0
		Căn (3)	1	104.2	80	4	3	2	2	0
		Căn (4)	1	103.34	80	4	3	2	2	0

Căn (5)	1	101.95	80	4	3	2	2	0
Căn (6)	1	99.52	80	4	3	2	2	0
Căn (7)	1	101.06	80	4	3	2	2	0
Căn (8)	1	102.3	80	4	3	2	2	0
Căn (9)	1	108.28	79	4	3	2	2	0
KHU LK02	12	1131.95		48	3			
Căn (1)	1	88	85	4	3	4	2	0
Căn (2÷10)	9	96	82	36	3	4	2	0
Căn (11)	1	95.97	82	4	3	4	2	0
Căn (12)	1	83.97	86	4	3	4	2	0
KHU LK03	7	756		28	3			
Căn (1÷7)	7	108	79	28	3	4	2	0
KHU LK04	8	864		32	3			
Căn (1÷7)	8	108	79	32	3	4	2	0
KHU LK05	11	1040.8		44	3			
Căn (1)	1	88	85	4	3	4	2	0
Căn (2÷8)	7	96	82	28	3	4	2	0
Căn (9)	1	94.83	82	4	3	2	2	0
Căn (10)	1	99.08	80	4	3	2	2	0
Căn (11)	1	86.88	85	4	3	2	2	0
KHU LK06	8	754.59		32	3			
Căn (1)	1	95.52	82	4	3	2	2	0
Căn (2)	1	83.54	87	4	3	2	2	0
Căn (3)	1	89.22	84	4	3	2	2	0
Căn (4)	1	84.93	86	4	3	2	2	0
Căn (5)	1	80.89	88	4	3	2	2	0
Căn (6)	1	125.83	77	4	3	2	2	0
Căn (7)	1	114.6	79	4	3	2	2	0
Căn (8)	1	80.06	88	4	3	2	2	0

KHU LK07	30	3419.49		120	3			
Căn (1÷30)	30	114	79	120	3	4	2	0
KHU LK08	15	1619.76		60	3			
Căn (1÷15)	15	114	79	60	3	4	2	0
KHU LK09	31	3066.35		124	3			
Căn (1)	1	145.89	75	4	3	2	2	0
Căn (2÷30)	29	96	82	116	3	2	2	0
Căn (31)	1	136.46	76	4	3	2	2	2
KHU LK10	11	1076.16		44	3			
Căn (1÷10)	10	96	82	40	3	4	2	0
Căn (11)	1	116.16	78	4	3	4	2	2
KHU LK11	21	2008.08		84	3			
Căn (1÷8, 14÷21)	16	96	82	64	3	4	2	0
Căn (9)	1	88.14	85	4	3	2	2	2
Căn (10)	1	87.1	85	4	3	2	2	0
Căn (11)	1	91.49	83	4	3	2	2	0
Căn (12)	1	95.87	82	4	3	2	2	0
Căn (13)	1	109.46	79	4	3	2	2	2
KHU LK12	8	787.79		32	3			
Căn (1)	1	101.37	80	4	3	2	2	2
Căn (2)	1	106.45	79	4	3	2	2	0
Căn (3)	1	103.52	80	4	3	2	2	0
Căn (4)	1	100.6	80	4	3	2	2	0
Căn (5)	1	97.67	81	4	3	2	2	0
Căn (6)	1	94.75	82	4	3	2	2	0
Căn (7)	1	91.82	83	4	3	2	2	0

Căn (8)	1	91.58	83	4	3	2	2	2
KHU LK13	15	1609.61		60	3			
Căn (1)	1	106.03	79	4	3	2	2	0
Căn (2)	1	114	79	4	3	2	2	0
Căn (3÷5)	3	111.6	79	12	3	2	2	0
Căn (6÷8)	3	113.42	79	12	3	2	2	0
Căn (9,10)	2	109.67	79	8	3	2	2	0
Căn (11,12)	2	103.8	80	8	3	2	2	0
Căn (13,14)	2	97.2	81	8	3	2	0	0
Căn (15)	1	93.04	83	4	3	2	2	0
KHU LK14	14	1353.11		56	3			
Căn (1÷12)	12	96	82	48	3	4	2	0
Căn (13)	1	93.26	83	4	3	4	2	0
Căn (14)	1	107.83	79	4	3	4	2	0
KHU LK15	15	1619.76		60	3			
Căn (1÷15)	15	108	79	60	3	4	2	0
KHU LK16	30	3239.57		120	3			
Căn (1÷30)	30	108	79	120	3	4	2	0
KHU LK17	30	3239		120	3			
Căn (1÷30)	30	108	79	120	3	4	2	0
KHU LK18	9	1304.01		36	3			
Căn (1,2)	2	151.77	75	8	3	2	2	0
Căn (3,4)	2	157.2	74	8	3	2	3	0
Căn (5,6)	2	148.19	75	8	3	2	2	0
Căn (7)	1	138.02	76	4	3	2	2	0

		Căn (8)	1	127.92	77	4	3	2	4	0	
		Căn (9)	1	123.62	78	4	3	2	4	0	
		KHU LK19	8	800.66		17					
		Căn (1)	1	97.64	81	4	3	2	2	0	
		Căn (2,3)	2	99.49	80	8	3	2	2	0	
		Căn (4)	1	100.53	80	1	3	2	2	0	
		Căn (5)	1	101.57	80	1	3	2	2	0	
		Căn (6)	1	102.61	80	1	3	2	2	0	
		Căn (7)	1	103.65	80	1	3	2	2	0	
		Căn (8)	1	96.98	81	1	3	2	2	0	
		TỔNG	292	30622.56		1168					
3	NHÀ BIỆT THỰ SON G LẬP	KHU BT 01	6	986.52	60	24	3				
		Căn (1)	1	172	60	4	3	3	2	2	
		Căn (2÷4)	3	162	60	12	3	3	2	2	
		Căn (5)	1	158	60	4	3	3	2	2	
		Căn (6)	1	170.54	60	4	3	2	2	2	
		KHU BT 02	6	1037.69	60	24	3				
		Căn (1)	1	178.36	60	4	3	3	2	2	
		Căn (2)	1	167.34	60	4	3	3	2	2	
		Căn (3)	1	162.53	60	4	3	3	2	2	
		Căn (4)	1	154.61	60	4	3	3	2	2	
		Căn (5)	1	171.32	60	4	3	3	2	2	
		Căn (6)	1	203.51	60	4	3	2	2	2	
		TỔNG	12	2024.21		48					
		4	NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ	KHU TDC 01	16	1712.23		64	3		
Căn (1)	1			108.43	79	4	3	3	2	0	
Căn (2)	1			107.64	79	4	3	3	2	0	
Căn (3)	1			106.86	79	4	3	3	2	0	
Căn (4)	1			106.08	79	4	3	3	2	0	
Căn (5)	1			106.17	79	4	3	3	2	0	
Căn (6)	1			105.63	79	4	3	3	2	0	

Căn (7)	1	104.2	80	4	3	3	2	0
Căn (8,10)	2	101.91	80	8	3	3	2	0
Căn (9)	1	100.01	80	4	3	3	2	0
Căn (11)	1	115.27	78	4	3	3	2	0
Căn (12)	1	113.31	79	4	3	3	2	0
Căn (13)	1	111.35	79	4	3	3	2	0
Căn (14)	1	109.4	79	4	3	3	2	0
Căn (15)	1	107.44	79	4	3	3	2	0
Căn (16)	1	106.74	79	4	3	3	2	0
KHU TDC 02	22	2285.41		88	3			
Căn (1÷10, 13÷21)	20	100.08	80	80	3	3	2	0
Căn (11)	1	100.47	80	4	3	3	2	0
Căn (22)	1	168.93	73	4	3	3	2	0
TỔNG	38	3997.64		152				
TỔNG CỘNG	591			2364				

± Nhà liên kế: gồm 19 khu bố trí 292 lô.

- * Khu LK01: 9 lô. Diện tích tổng cộng: 931,87m². MĐXD: 79-80%.
- * Khu LK02: 12 lô. Diện tích tổng cộng: 1131,95m². MĐXD: 79-86%.
- * Khu LK03: 7 lô. Diện tích tổng cộng: 756,00m². MĐXD: 79%.
- * Khu LK04: 8 lô. Diện tích tổng cộng: 864,00m². MĐXD: 79%.
- * Khu LK05: 11 lô. Diện tích tổng cộng: 1040,80m². MĐXD: 80-85%.
- * Khu LK06: 8 lô. Diện tích tổng cộng: 754,59m². MĐXD: 77-88%.
- * Khu LK07: 30 lô. Diện tích tổng cộng: 3419,49m². MĐXD: 79%.
- * Khu LK08: 15 lô. Diện tích tổng cộng: 1619,76m². MĐXD: 79%.
- * Khu LK09: 31 lô. Diện tích tổng cộng: 3066,35m². MĐXD: 75-82%.
- * Khu LK10: 11 lô. Diện tích tổng cộng: 1076,16m². MĐXD: 78-82%.
- * Khu LK11: 21 lô. Diện tích tổng cộng: 2008,08m². MĐXD: 79-85%.
- * Khu LK12: 8 lô. Diện tích tổng cộng: 787,79m². MĐXD: 79-83%.
- * Khu LK13: 15 lô. Diện tích tổng cộng: 1609,61m². MĐXD: 79-83%.
- * Khu LK14: 14 lô. Diện tích tổng cộng: 1353,11m². MĐXD: 79-83%.

- * Khu LK15: 15 lô. Diện tích tổng cộng: 1619,76m². MĐXD: 79%.
- * Khu LK16: 30 lô. Diện tích tổng cộng: 3239,57m². MĐXD: 79%.
- * Khu LK17: 30 lô. Diện tích tổng cộng: 3239,00m². MĐXD: 79%.
- * Khu LK18: 9 lô. Diện tích tổng cộng: 1304,01m². MĐXD: 74-78%.
- * Khu LK19: 8 lô. Diện tích tổng cộng: 800,66m². MĐXD: 80-81%.

- Diện tích : 30.622,56 m².
- Mật độ xây dựng : áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá 80%.
- Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 2,4 lần.
- Chỉ giới xây dựng : lùi vào 2m÷4m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 2m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công (kể cả lam và bồn hoa): 1,2m.
- Chiều cao xây dựng tối đa : +13,95m (so với cos vỉa hè), cụ thể như sau:
 - +Cos nền : +0,35m (so với cos vỉa hè).
 - +Độ cao sàn tầng 1 : +4,35m (cộng thêm 4,0m so với cos nền).
 - +Độ cao sàn tầng 2 : +7,65m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn tầng 1).
 - +Độ cao sàn tầng 3 : +10,95m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn tầng 2).
 - +Độ cao tầng áp mái : +13,95m (cộng thêm 3m so với cos sàn tầng 3).
- Hàng rào xây dựng cao : 2,5m.
- Để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường đô thị, cần chừa diện tích trống để lấy ánh sáng và thông gió.
- Khi thiết kế cho một dãy nhà phố liên kế và lô phố thương mại, cần tuân thủ các quy định hiện hành như:
 - Có tầng cao như trong một dãy nhà.
 - +Có hình thức kiến trúc hài hòa và mái đồng nhất cho một khu vực.
 - +Có màu sắc chung cho một dãy nhà.
 - +Thông nhất khoảng lùi và hàng rào cho một dãy nhà.
 - +Có hệ thống kỹ thuật hạ tầng thống nhất.

✦ **Nhà mặt phố: gồm 18 khu bố trí 249 lô.**

- * Khu PM01: 18 lô. Diện tích tổng cộng: 2012,15m². MĐXD: 74-84%.
- * Khu PM02: 16 lô. Diện tích tổng cộng: 1953,41m². MĐXD: 73-78%.
- * Khu PM03: 10 lô. Diện tích tổng cộng: 1135,61m². MĐXD: 73-80%.
- * Khu PM04: 6 lô. Diện tích tổng cộng: 668,00m². MĐXD: 78-79%.
- * Khu PM05: 25 lô. Diện tích tổng cộng: 3136,00m². MĐXD: 67-80%.
- * Khu PM06: 6 lô. Diện tích tổng cộng: 668,00m². MĐXD: 78-79%.
- * Khu PM07: 16 lô. Diện tích tổng cộng: 1844,96m². MĐXD: 73-79%.
- * Khu PM08: 5 lô. Diện tích tổng cộng: 560,00m². MĐXD: 78-79%.
- * Khu PM09: 25 lô. Diện tích tổng cộng: 3268,00m². MĐXD: 75-78%.
- * Khu PM10: 11 lô. Diện tích tổng cộng: 1239,67m². MĐXD: 78-79%.
- * Khu PM11: 23lô. Diện tích tổng cộng: 2624,42m². MĐXD: 75-79%.

- * Khu PM12: 6 lô. Diện tích tổng cộng: 632,00m². MĐXD: 79-80%.
- * Khu PM13: 6 lô. Diện tích tổng cộng: 632,00m². MĐXD: 79-80%.
- * Khu PM14: 25 lô. Diện tích tổng cộng: 3136,00m². MĐXD: 79-80%.
- * Khu PM15: 6 lô. Diện tích tổng cộng: 632,00m². MĐXD: 79-80%.
- * Khu PM16: 6 lô. Diện tích tổng cộng: 632,00m². MĐXD: 79-80%.
- * Khu PM17: 12 lô. Diện tích tổng cộng: 1350,40m². MĐXD: 73-80%.
- * Khu PM18: 15 lô. Diện tích tổng cộng: 1910,00m². MĐXD: 73-79%.
- * Khu PM19: 12 lô. Diện tích tổng cộng: 1481,23m². MĐXD: 73-81%.

- Diện tích : 29.515,85m².
- Mật độ xây dựng : áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá 80%.
- Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 2,4 lần.
- Chỉ giới xây dựng : lùi vào 2m÷4m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 2m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công (kể cả lam và bồn hoa): 1,2m.
- Chiều cao xây dựng công trình : +13,95m (so với cos vỉa hè), cụ thể như sau:
 - + Cos nền : +0,35m (so với cos vỉa hè).
 - + Độ cao sàn tầng 1 : +4,35m (cộng thêm 4,0m so với cos nền).
 - + Độ cao sàn tầng 2 : +7,65m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn tầng 1).
 - + Độ cao sàn tầng 3 : +10,95m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn tầng 2).
 - + Độ cao tầng áp mái : +13,95m (cộng thêm 3m so với cos sàn tầng 3).
- Hàng rào xây dựng cao : 2,5m.
- Để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường đô thị, cần chừa diện tích trống để lấy sáng và thông gió.

⚡ Nhà biệt thự song lập: gồm 2 khu bố trí 12 lô.

- * Khu BT01: 6 lô. Diện tích tổng cộng: 986,52m². MĐXD: 60%.
- * Khu BT02: 6 lô. Diện tích tổng cộng: 1037,69m². MĐXD: 60%.
- Diện tích : 2.024,21m².
- Mật độ xây dựng : áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá 60%.
- Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 2,4 lần.
- Chỉ giới xây dựng : lùi vào 2m÷4m so với chỉ giới đường đỏ; lùi sau không chế theo mật độ xây dựng đối với từng lô, tối thiểu 2m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công (kể cả lam và bồn hoa): 1,2m.
- Chiều cao xây dựng công trình : +14,2m (so với cos vỉa hè), cụ thể như sau:
 - +Cos nền : +0,35m (so với cos vỉa hè).
 - +Độ cao sàn tầng 1 : +4,35m (cộng thêm 4,0m so với cos nền).
 - +Độ cao sàn tầng 2 : +7,65m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn tầng 1).
 - + Độ cao sàn tầng 3 : +10,95m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn tầng 2).
 - +Độ cao tầng áp mái : +13,95m (cộng thêm 3m so với cos san tầng 3).
- Hàng rào xây dựng cao : 2,5m.

- Để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường đô thị, cần chừa diện tích trống để lấy sáng và thông gió.
- Hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ cao, có mái ngói.

✚ **Nhà tái định cư:**

- * Khu TĐC01: 16 lô. Diện tích tổng cộng: 1712.23m². MĐXD: 79-80%.
- * Khu TĐC02: 22 lô. Diện tích tổng cộng: 2285.41m². MĐXD: 73-80%.

- Diện tích : 3997,64m².
- Mật độ xây dựng : áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD cho từng lô, tối đa không quá 80%.
- Tầng cao xây dựng : 1÷3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 2,4 lần.
- Chỉ giới xây dựng : lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Độ vươn ra tối đa của ban công (kể cả lam và bồn hoa): 1,2m.
- Chiều cao xây dựng công trình : +13,95m (so với cos vỉa hè), cụ thể như sau:
 - +Cos nền : +0,35m (so với cos vỉa hè).
 - +Độ cao sàn tầng 1 : +4,35m (cộng thêm 4,0m so với cos nền).
 - +Độ cao sàn tầng 2 : +7,65m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn tầng 1).
 - + Độ cao sàn tầng 3 : +10,95m (cộng thêm 3,3m so với cos sàn tầng 2).
 - +Độ cao tầng áp mái : +13,95m (cộng thêm 3m so với cos sàn tầng 3).
- Hàng rào xây dựng cao : 2,5m.
- Để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường đô thị, cần chừa diện tích trống để lấy sáng và thông gió.
- Hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ cao, có mái ngói

a) Công trình công cộng: gồm đất giáo dục, trạm y tế, đất thương mại – dịch vụ, đất thể dục thể thao.

✚ **Đất giáo dục (tiểu học)**

- +Diện tích : 4.379,08m².
- +Mật độ xây dựng : 40%.
- +Tầng cao : 1÷3 tầng.
- +Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- +Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 30%.
- +Chỉ giới xây dựng : lùi vào ≥6m so với chỉ giới đường đỏ.

✚ **Trạm y tế**

- +Diện tích : 1.524,22m².
- +Mật độ xây dựng : 40%.
- +Tầng cao : 1÷3 tầng.
- +Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần.
- +Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 30%.
- +Chỉ giới xây dựng : lùi vào ≥6m so với chỉ giới đường đỏ.

✚ **Đất thương mại – dịch vụ**

- +Diện tích : 2.977,49m².
- +Mật độ xây dựng : 40%.
- +Tầng cao : 1÷3 tầng.
- +Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,8 lần.

- + Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ.

± Đất thể dục thể thao

- + Diện tích : 2.968,66m².
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao : 1÷2 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng : lùi vào $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ

b) Cây xanh sử dụng công cộng

- + Diện tích : 6.103,16m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- + Tầng cao : 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 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 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

- 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 ranh 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 ranh 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.

+ 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. Vía hè:

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

- Cấm 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 Phước Lý, 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 đô thị 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 đô thị 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 dân cư An Phú Sinh.

- 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 quyết.
- 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, môi 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 đô thị 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 đô thị 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 đô thị 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 Phước Lý, Công ty CP Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu đề xuất trình Ủy ban nhân dân huyện xem xét, quyết định./.