

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
dự án Dãy phố thương mại chợ Thủ Thừa**

Địa điểm: Thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /8/2023
của UBND huyện Thủ Thừa)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình, nhà ở riêng lẻ tại dự án Dãy phố thương mại chợ Thủ Thừa theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt tại các Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Dãy phố thương mại chợ Thủ Thừa và Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Dãy phố thương mại chợ Thủ Thừa này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

- Cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong khu quy hoạch đều phải thực hiện theo đúng quy định này.

- Ngoài những quy định nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trong dự án Dãy phố thương mại chợ Thủ Thừa này còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ.

- Mặt chính nhà được hiểu là mặt theo phương cạnh ngắn của lô đất tiếp giáp trực tiếp với trục đường giao thông.

- Mặt bên nhà được hiểu là mặt theo phương cạnh dài của lô đất tiếp giáp trực tiếp với trục đường giao thông.

- Cốt cao độ ± 0.00 : Là cao độ mặt vỉa hè hoàn thiện tại vị trí có công trình xây dựng tiếp giáp (vỉa hè đường chính).

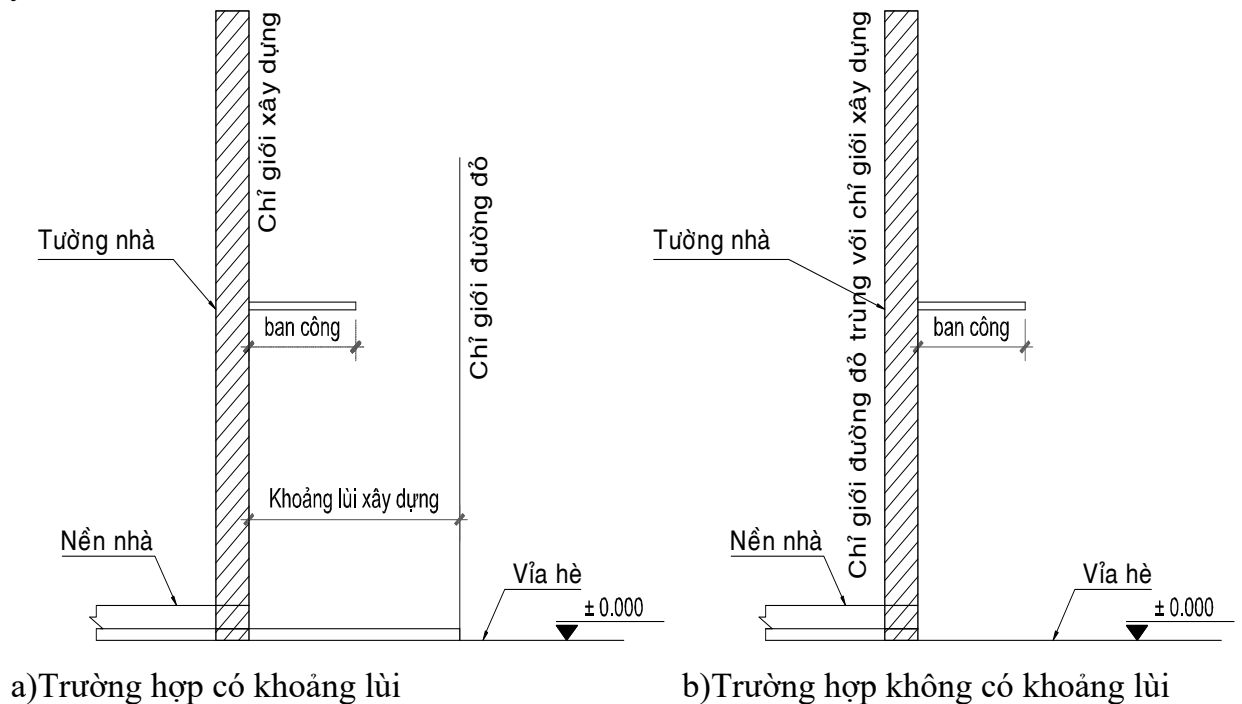
- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình, nhà ở và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính và nhà ở trên thửa đất.

- Mật độ xây dựng quy định được hiểu là mật độ xây dựng thuần. Mật độ xây dựng thuần là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính, nhà ở trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

- Khoảng lùi là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Ban công là một phần mặt bằng được xây dựng ở các tầng bên trên và nhô ra ngoài bức tường của ngôi nhà, công trình. Ban công có thể có mái che hoặc không, tùy vào thiết kế và nhu cầu của chủ nhà.



Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Phân vùng quản lý quy hoạch.

1. Ranh giới, diện tích, tính chất khu quy hoạch.

- Khu đất quy hoạch thuộc thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: giáp đường Thủ Khoa Thừa và chợ Nhà Lòng.
- + Phía Nam: giáp hẻm 1 Phan Văn Tình.
- + Phía Đông: giáp khu chợ thực phẩm tươi sống.
- + Phía Tây: giáp hẻm công cộng.

- Diện tích lập quy hoạch: 3.127,79 m².

- Tính chất: Là dãy phố thương mại chợ Thủ Thừa.

2. Phân khu chức năng.

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	LK1, LK2	1.697,00	54,26
1.1	Đất ở liên kế 1 (14 lô)	LK1	889,00	28,43
1.2	Đất ở liên kế 2 (14 lô)	LK2	808,00	25,83
2	Đất giao thông	GT	1.430,79	45,74
	Tổng		3.127,79	100,00

3. Quy hoạch giao thông.

- Đường D1 (mặt cắt 1-1): mặt đường rộng 6,0m; là hẻm hiện hữu được nâng cấp mở rộng nên không có vỉa hè; lộ giới 6,0m.

- Đường D2 (mặt cắt 2-2 và 3-3): mặt đường rộng 6m; vỉa hè bên trái rộng 3,4m, vỉa hè bên phải rộng 3m; lộ giới 12,4m.

- Cao độ tim đường nội hoàn thiện bằng cao độ tim đường Thủ Khoa Thừa tại vị trí trường mầm non cũ.

- Mặt đường thiết kế bê tông nhựa nóng.

- Vỉa hè lát gạch.

Điều 5. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan.

Nhà ở liên kế được bố trí theo các trục đường chính đảm bảo các điều kiện sau:

- Tầng cao xây dựng 4 tầng (3 tầng chính + tầng áp mái).

- Mật độ xây dựng 100% (Diện tích lô đất <90m²).

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

- Độ vươn ra của ban công là 0,9m.

- Cốt vỉa hè tại vị trí lô đất: ± 0,00m.

- Cao độ nền +0,30m so với cao độ vỉa hè tại vị trí lô đất.

- Tầng cao xây dựng:

+ Tầng 1: 3,8m.

+ Tầng 2,3: 3,4m.

+ Tầng áp mái 3m.

- Hình thức mái, kết cấu mái: Theo thiết kế đô thị được duyệt tại Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 .

Điều 6. Cấp điện, nước, thông tin liên lạc.

- Được đấu nối với hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc đã được lắp đặt ngầm dọc theo vỉa hè phía trước tại vị trí được phép đấu nối.

- Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở liên hệ với các đơn vị cung cấp dịch vụ để lắp đặt và sử dụng .

Điều 7. Thoát nước

1. Nước mưa

- Được đấu nối với hệ thống thoát nước mưa đã được lắp đặt ngầm dọc theo vỉa hè phía trước tại vị trí được phép đấu nối.

- Không để nước mưa từ mái, ban công, bồn hoa, sân, ... thoát tự do xuống mặt vỉa hè.

2. Nước thải sinh hoạt

- Được đấu nối với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đã được lắp đặt ngầm dọc theo vỉa hè phía trước tại vị trí được phép đấu nối.

- Phải xây dựng hệ thống hố ga thu nước, không để nước thải thoát trực tiếp từ công trình, nhà ở ra ngoài. Nước thải từ nhà vệ sinh phải qua hầm tự hoại trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chung.

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

Điều 8. Rác thải

- Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở liên hệ với các đơn vị thu gom rác để được thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Rác thải được khuyến khích phân loại theo tính chất vô cơ, hữu cơ, theo tính chất có thể tái chế hoặc dễ phân hủy để thu gom và xử lý. Trường hợp quy định pháp luật bắt buộc phân loại thì thực hiện theo quy định chung.

Điều 9. Các quy định về điều kiện khởi công xây dựng

1. Đối với công trình xây dựng: Thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ:

- Có mặt bằng xây dựng.

- Có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp. Trường hợp được miễn giấy phép xây dựng thì chủ đầu tư xây dựng có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến

cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng huyện (gửi thông qua phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thủ Thừa) để quản lý.

Lưu ý về hồ sơ thiết kế:

- Hồ sơ thiết kế phải phù hợp với quy hoạch được duyệt và phù hợp với quy định tại văn bản này.

- Thành phần hồ sơ bản vẽ theo quy định pháp luật hiện hành.

Ngoài ra, khi khởi công xây dựng chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 10. Các quy định khi thi công xây dựng

- Khi thi công phải đảm bảo an toàn tuyệt đối, có biện pháp che chắn, không để vật liệu rơi vãi làm ảnh hưởng đến xung quanh.

- Không được để vật liệu xây dựng ngoài lòng đường, trên mặt vỉa hè. Trường hợp cần thiết có thể sử dụng tạm thời một phần diện tích vỉa hè phía trước thửa đất xây dựng làm nơi tập kết vật liệu xây dựng nhưng phải được sự cho phép của đơn vị quản lý.

- Phải bồi thường thiệt hại cho đơn vị quản lý khi làm hư hỏng đến các công trình hạ tầng sử dụng chung (đường giao thông, vỉa hè, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện và cây xanh).

Ngoài ra, khi thi công xây dựng chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 11. Các quy định khác.

- Nhà xây dựng tại các góc đường phải vạt góc phù hợp với quy hoạch.

- Không được sử dụng ban công để xây dựng thành buồng, phòng.

- Vệt dất xe ra vào nhà phố phải sử dụng kết cấu di động (áp dụng cho trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ).

- Cao độ các tầng, cao độ nền nhà, trong từng khu phải bằng nhau; cao độ lan can phía ngoài ban công phải bằng nhau.

- Cốt vỉa hè: $\pm 0,00m$ được lấy theo cọc mốc chuẩn cho từng khu vực, từng trục đường.

- Các bộ phận nhà sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng: Bậc thềm, vệt dất xe, bậc cửa, gờ chỉ, mái đua, ô văng, cánh cửa, mái đón, móng nhà.

- Phía trước công trình phải thông thoáng, không xây dựng che chắn vi phạm lộ giới (không xây dựng lấn chiếm vỉa hè).

- Phải có giải pháp kiến trúc che chắn các vị trí lắp đặt thiết bị điều hòa nhiệt độ để không làm ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

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

- Móng, tường ngăn giữa các lô nhà liền kề (tối đa là 5 lô) chủ đầu tư tự thoả thuận việc xây dựng chung hay riêng.
- Móng nhà được thiết kế là móng cọc bê tông.
- Phần kiến trúc, nội thất bên trong nhà chủ đầu tư có thể thay đổi phù hợp với nhu cầu sử dụng.

Chương III PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM

Điều 12. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thủ Thừa là cơ quan giúp UBND huyện trong việc quản lý quy hoạch, xây dựng, chịu trách nhiệm theo dõi việc đầu tư xây dựng của chủ đầu tư dự án theo đúng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 13. Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan giúp UBND huyện trong việc quản lý đất đai, môi trường, rác thải theo qui định của pháp luật.

Điều 14. UBND thị trấn Thủ Thừa có trách nhiệm quản lý, theo dõi và kiểm tra trật tự xây dựng, xử lý kịp thời những trường hợp xây dựng sai quy hoạch, sai thiết kế đô thị đã được duyệt theo thẩm quyền và xử lý các vấn đề khác có liên quan thuộc trách nhiệm quản lý.

Điều 15. Chủ đầu tư dự án xây dựng dự án Dãy phố thương mại chợ Thủ Thừa có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt, quy định quản lý và các văn bản khác có liên quan.

Chương IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo mức độ sẽ xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thường thiệt hại về vật chất hoặc truy tố trước pháp luật./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đinh Văn Sáu