

Cần Giuộc, ngày 18 tháng 3 năm 2019

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ - TÁI ĐỊNH CƯ THÀNH HIẾU, XÃ LONG HẬU, HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI & XÂY DỰNG THÀNH HIẾU

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1381/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2019 của
UBND huyện Cần Giuộc)*

Chương I.

QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn xây dựng, quản lý xây dựng công trình trong Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu do Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Thành Hiếu đầu tư tại xã Long Hậu, huyện Cần giuộc, tỉnh Long An.

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

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định các chỉ tiêu cơ bản quy hoạch kiến trúc công trình đối với nhà ở, công trình xây dựng trong Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu;
2. Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc trong Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.
3. Cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị cấp huyện hướng dẫn việc quản lý xây dựng trong Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu theo đúng quy định tại Quy định này.
4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung trong Quy định này phải được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Nhà nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở, các công trình công cộng và công trình kỹ thuật hạ tầng nằm trong Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu đều phải chấp hành các quy định của Quy định này.

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

1. Vị trí

Khu đất có tổng diện tích 199.112,5 m² thuộc địa phận xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, có các tiếp giáp như sau:

- Phía bắc giáp: lộ ấp 3 xã Long Hậu (quy hoạch ĐT 826E) liền kề khu Thương mại, Biệt thự & Chung cư cao cấp Thái Sơn.

- Phía nam giáp: khu dân cư, tái định cư Thái Sơn.

- Phía đông giáp: khu dân cư, tái định cư và khu công nghiệp Long Hậu 3.

- Phía tây giáp: khu dân cư, tái định cư Thái Sơn.

2. Quy mô

- Quy mô diện tích: 199.112,5 m².

- Quy mô dân số: 3.168 người.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%) so với đất dân dụng	Diện tích bình quân (m ² /người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng
1	ĐẤT Ở (792 lô)	90.952	45,68	28,71		
	Đất nhà phố (525 lô); 94 - 180m ² /lô	53.693			70 - 80	4
	Đất nhà liên kế (175 lô); 89 - 169m ² /lô	18.536			70 - 80	4
	Đất nhà biệt thự vườn (92 lô); 174 - 224m ² /lô	18.723			60 - 70	3
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	9.670	4,86	3,05		
	Đất Chợ - Trung tâm thương mại	5.464			40	2
	Đất bãi đậu xe	550			-	-
	Đất nhà trẻ	1.462			40	2
	Đất trường mẫu giáo	2.194			40	2
3	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI	1.200	0,60	0,38		
	Đất trạm xử lý nước thải	1.200			-	-
4	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ	19.592	9,84	6,18		
	Đất công viên cây xanh - TDTT	9.613			-	-
	Đất cây xanh cách ly	9.979			-	-
5	ĐẤT GIAO THÔNG	77.698,5	39,02	24,53		
	Mặt đường	44.066			-	-
	Via hè	33.632,5			-	-
	TỔNG CỘNG	199.112,5	100,00	62,85		

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Điều 4. Tổ chức không gian kiến trúc

1. Nhà phố (áp dụng cho các lô mặt tiền đường liên khu vực Áp 1 - Áp 3, đường N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.8, N.9, D.1, D.2, D.3, D.4, D.5, D.6, D.7):

- Khu A: Các lô A.1 ÷ A.42.
- Khu B1: Các lô B1.1 ÷ B1.28.
- Khu B2: Các lô B2.1 ÷ B2.27.
- Khu C: Các lô C.1 ÷ C.27.
- Khu D: Các lô D.1 ÷ D.34.
- Khu E: Các lô E.1 ÷ E.30.
- Khu F: Các lô F.1 ÷ F.38.
- Khu M1: Các lô M1.1 ÷ M1.29.
- Khu M2: Các lô M2.1 ÷ M2.32.
- Khu M3: Các lô M3.1 ÷ M3.30.
- Khu M4: Các lô M4.1 ÷ M4.30.
- Khu N: Các lô N.1 ÷ N.21.
- Khu O: Các lô O.1 ÷ O.45.
- Khu P: Các lô P.1 ÷ P.20.
- Khu Q: Các lô Q.1 ÷ Q.46.
- Khu S: Các lô S.1 ÷ S.46.

- Tổng số lô đất là 525 lô; kích thước lô đất trung bình là: 5m x 20m; diện tích lô đất trung bình từ 94m² đến 180m².

- Các lô góc vừa phải đảm bảo mật độ xây dựng và khoảng lùi sân sau, vừa phải đảm bảo chỉ giới xây dựng.

- Mật độ xây dựng (tối đa): 80%.

- Quy mô xây dựng: 4 tầng, sàn mái bê tông cốt thép hoặc mái ngói.

- Chiều cao xây dựng (tối đa): + 16,8m (so với cos vỉa hè) cụ thể như sau:

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

+ Độ cao sàn lầu 1 : + 4,0m (so với cos nền).

+ Độ cao sàn lầu 2 : + 7,6m (cộng thêm 3.6m so với cos sàn lầu 1).

+ Độ cao sàn lầu 3 : + 11,2m (cộng thêm 3.6m so với cos sàn lầu 2).

+ Độ cao sàn mái : + 14,5m (cộng thêm 3.3m so với cos sàn lầu 3).

+ Độ cao đỉnh mái (nếu mái ngói): + 16,5m (cộng thêm 2m so với cos sàn mái).

- Chỉ giới đường đỏ:
 - + Đường liên khu vực Áp 1 - Áp 3: Tính từ tim đường vào 15,00m.
 - + Đường D.1, D.2: Tính từ tim đường vào 10,00m.
 - + Đường N.1, N.2, N.5, D.5: Tính từ tim đường vào 8,50m.
 - + Đường N.3, N.4, N.6, N.8, D.3, D.4, D.6 (từ đường N.1 đến đường N.10), D.7: Tính từ tim đường vào 7,50m.
 - + Đường N.9: Tính từ tim đường vào 7,00m.
 - Chỉ giới xây dựng công trình: Trùng với chỉ giới đường đỏ.
 - Khoảng lùi sân sau: $\geq 2,0\text{m}$ tính từ ranh đất và đảm bảo mật độ xây dựng tối đa 80%.
 - 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.
 - 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 đối với trục đường N.3, N.4, N.6, N.8, N.9, D.3, D.4, D.6, D.7. Không được che chắn tạo thành lô-gia.
 - + 1,4m đối với trục đường liên khu vực Áp 1 - Áp 3, N.1, N.2, N.5, D.1, D.2, D.5. Không được che chắn tạo thành lô-gia.
 - Mẫu thiết kế nhà ở: Tham khảo mẫu thiết kế kèm theo.
- 2. Nhà liên kế** (áp dụng cho các lô mặt tiền đường N.5, N.7, N.8, N.9, N.10, D.1, D.4, D.6, D.7):
- Khu G1: Các lô G1.1 ÷ G1.26.
 - Khu G2: Các lô G2.1 ÷ G2.29.
 - Khu H1: Các lô H1.1 ÷ H1.26.
 - Khu H2: Các lô H2.1 ÷ H2.21.
 - Khu V: Các lô V.1 ÷ V.46.
 - Khu R: Các lô R.1 ÷ R.18.
 - Khu U: Các lô U.1 ÷ U.9.
 - Tổng số lô đất là 175 lô; kích thước lô đất trung bình là: 5m x 20m; diện tích lô đất trung bình từ 89m² đến 169m².

- Các lô góc vừa phải đảm bảo mật độ xây dựng vừa phải đảm bảo chỉ giới xây dựng.

- Mật độ xây dựng (tối đa): 80%.

- Quy mô xây dựng: 4 tầng, sàn mái bê tông cốt thép hoặc mái ngói.

- Chiều cao xây dựng (tối đa): + 16,8m (so với cos vỉa hè) cụ thể như sau:

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

+ Độ cao sàn lầu 1 : + 4,0m (so với cos nền).

+ Độ cao sàn lầu 2 : + 7,6m (cộng thêm 3.6m so với cos sàn lầu 1).

+ Độ cao sàn lầu 3 : + 11,2m (cộng thêm 3.6m so với cos sàn lầu 2).

+ Độ cao sàn mái : + 14,5m (cộng thêm 3.3m so với cos sàn lầu 3).

+ Độ cao đỉnh mái (nếu mái ngói): + 16,5m (cộng thêm 2m so với cos sàn mái).

- Chỉ giới đường đỏ:

+ Đường D.1: Tính từ tim đường vào 10,00m.

+ Đường N.5: Tính từ tim đường vào 8,50m.

+ Đường N.7, N.8, D.4, D.6 (từ đường N.9 đến đường N.10), D.7: Tính từ tim đường vào 7,50m.

+ Đường N.9, N.10, D.6 (từ đường N.10 đến đường D.7): Tính từ tim đường vào 7,00m.

- Chỉ giới xây dựng công trình: Lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ (ngoại trừ các lô góc G1.1, G1.8, G2.12, G2.19, H1.1, H1.8, H2.8, H2.15, V.1, V.8, V.24, V.31, R.18, U.1 phía trước lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ, bên hông chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ).

- Khoảng lùi sân sau: không lùi phía sau.

- 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 (đối với các lô góc G1.1, G1.8, G2.12, G2.19, H1.1, H1.8, H2.8, H2.15, V.1, V.8, V.24, V.31, R.18, U.1).

+ 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 (đối với các lô góc G1.1, G1.8, G2.12, G2.19, H1.1, H1.8, H2.8, H2.15, V.1, V.8, V.24, V.31, R.18, U.1).

- Không có bộ phận nào của nhà được vượt quá chỉ giới đường đỏ (đối với các lô không phải lô góc).

- Các bộ phận: Bậc thềm, vệt dất xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đón, móng nhà được phép vượt quá chỉ giới xây dựng nhưng không được vượt quá chỉ giới xây dựng đường đỏ (đối với các lô không phải lô góc).

- Độ vron ban công, mái đua, ô văng:

+ Phía trước: tính từ chỉ giới xây dựng công trình đến mép ngoài cùng của ban công là 1,4m. Không được che chắn tạo thành lô-gia.

+ Bên hông (đối với các lô góc G1.1, G1.8, G2.12, G2.19, H1.1, H1.8, H2.8, H2.15, V.1, V.8, V.24, V.31, R.18, U.1): tùy theo lộ giới đường tiếp giáp, cụ thể như sau:

+ Lô G1.8, G2.12: tính từ chỉ giới xây dựng công trình đến mép ngoài cùng của ban công là 1,4m. Không được che chắn tạo thành lô-gia.

+ Lô G1.1, G2.19, H1.1, H1.8, H2.8, H2.15, V.1, V.8, V.24, V.31, R.18, U.1: tính từ chỉ giới xây dựng công trình đến mép ngoài cùng của ban công là 1,2m. Không được che chắn tạo thành lô-gia.

- Mẫu thiết kế nhà ở: Tham khảo mẫu thiết kế kèm theo.

3. Nhà biệt thự song lập (áp dụng cho các lô mặt tiền đường N.8, N.9, N.10, D.4, D.6, D.7):

- Khu K: Các lô K.1 ÷ K.21.

- Khu K1: Các lô K1.1 ÷ K1.6.

- Khu L1: Các lô L1.1 ÷ L1.7.

- Khu L2: Các lô L2.1 ÷ L2.6.

- Khu T: Các lô T.1 ÷ T.16.

- Khu Z: Các lô Z.1 ÷ Z.13.

- Khu X: Các lô X.1 ÷ X.14.

- Khu Y: Các lô Y.1 ÷ Y.9.

- Tổng số lô đất là 92 lô; kích thước lô đất trung bình là: 10m x 20m; diện tích lô đất trung bình từ 174m² đến 224m².

- Các lô góc vừa phải đảm bảo mật độ xây dựng và khoảng lùi sân sau, bên hông vừa phải đảm bảo chỉ giới xây dựng của các tuyến đường tiếp giáp.

- Mật độ xây dựng:

+ Diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$: $\leq 70\%$.

+ Diện tích từ 200 ÷ 300 m²: $\leq 60\%$.

- Quy mô xây dựng: 3 tầng, sàn mái bê tông cốt thép hoặc mái ngói.

- Chiều cao xây dựng (tối đa): + 14,5m (so với cos vỉa hè) cụ thể như sau:

+ Cos nền : + 0,6m (so với cos vỉa hè).

+ Độ cao sàn lầu 1 : + 4,0m (so với cos nền).

+ Độ cao sàn lầu 2 : + 7,6m (cộng thêm 3.6m so với cos sàn lầu 1).

+ Độ cao sàn mái : + 10,9m (cộng thêm 3.3m so với cos sàn lầu 2).

+ Độ cao đỉnh mái (nếu mái ngói): + 13,9m (cộng thêm 3m so với cos sàn mái).

- Chỉ giới đường đỏ:

+ Đường N.8, D.4, D.6 (từ đường N.9 đến đường N.10), D.7: Tính từ tim đường vào 7,50m.

+ Đường N.9, N.10, D.6 (từ đường N.10 đến đường D.7): Tính từ tim đường vào 7,00m.

- Chỉ giới xây dựng công trình: lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi sân sau: $\geq 2,0\text{m}$ tính từ ranh đất.

- Khoảng lùi bên hông: $\geq 2,0\text{m}$ tính từ ranh đất và đảm bảo mật độ xây dựng tối đa $60 \div 70\%$ tùy theo diện tích lô.

- Không có bộ phận nào của nhà được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

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

- Độ vưon ban công, mái đua, ô văng: tính từ chỉ giới xây dựng công trình đến mép ngoài cùng của ban công là 1,4m. Không được che chắn tạo thành lô-gia.

- Mẫu thiết kế nhà ở: Tham khảo mẫu thiết kế kèm theo.

Điều 5. 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 6. 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 dân cư, 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 7. 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.

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 ranh đất kế cận.

Điều 8. Cấp điện và an toàn điện

1. 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.

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 9. 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 trung bình 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 dãy 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 10. An toàn giao thông đô thị

1. 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 11. 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 12. 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.
- 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.
- Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá quy định tiếng ồn trong khu dân cư.

Điều 13. 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 chắp 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 14. 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 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 thực hiện theo quy chế phối hợp đã được thống nhất với địa phương.

Điều 15. Các quy định chung về Quản lý xây dựng nhà ở

1. Công trình nhà liên kế: Khoảng lùi mặt tiền không che chắn tạo thành lô gia hay buồng, hay tận dụng xây dựng bất cứ công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu

cảnh. Được phép xây dựng hàng rào, lắp dựng mái hiên, mái dù di động nhưng phải đảm bảo đúng quy định theo Quy định xây dựng và đảm bảo về mỹ quan đô thị.

2. Không được phép:

- Xây dựng nhà bằng vật liệu tạm, vật liệu thô sơ, nhà khung thép tiền chế, nhà mái lá....

- Nhập nhiều lô đất để xây dựng Kho chứa hàng, hóa chất... trái với quy chế xây dựng.

- Xây nhà nuôi chim yến hoặc các động vật Nhà nước nghiêm cấm nuôi nhốt khác trong khu dân cư.

Điều 16. 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 dân cư theo quy hoạch 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

- 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 định quản lý xây dựng, cung cấp mẫu thiết kế nhà ở cho hộ dân biết và thực hiện.

- Cắm mốc xây dựng; hướng dẫn đấu nối hạ tầng kỹ thuật; quản lý, kiểm tra việc xây dựng của hộ dân; xác nhận hoàn thành công trình.

- Quản lý trật tự xây dựng trong khu dân cư theo quy hoạch được duyệt.

- Báo cáo mọi trường hợp vi phạm về Ủy ban nhân dân xã Long Hậu để kịp thời phối hợp xử lý theo quy định của pháp luật.

- 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 để quản lý.

3. Hộ dân có trách nhiệm

- Thực hiện theo đúng các quy định trong Quy định quản lý xây dựng.

- 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 định quản lý 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.

- Thực hiện theo đúng các quy định trong Quy định 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 định 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.
- Tạo điều kiện cho hộ dân 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 hộ dân 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 hoạt động xây dựng trong khu dân cư. Nếu phát hiện sai phạm, phải lập biên bản tại hiện trường và buộc hộ dân tạm ngưng thi công chờ xử lý của cấp có thẩm quyền.

Điều 17. 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 18. 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. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm hướng dẫn cho Ban quản lý khu tái định cư về chuyên môn trong trường hợp có vướng mắc do tính chất đặc thù của các khu phố.

3. Chủ đầu tư, Ban quản lý khu dân cư có trách nhiệm cung cấp, hướng dẫn giải thích nội dung Quy định quản lý này cho từng hộ dân trong khu vực khi có thắc mắc; niêm yết công khai Quy định quản lý 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.

4. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định quản lý 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. Quá trình thực hiện Quy định quản lý 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 Thương mại & Xây dựng Thành Hiếu 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