

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐIỀU LỆ

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

TUYẾN DÂN CƯ LONG HIỆP NỒI DÀI XÃ LONG AN

Xã Long An, TX Tân Châu, tỉnh An Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 18265/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2021 của UBND thị xã Tân Châu)

Để tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước, đảm bảo việc xây dựng đô thị đúng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Đề quy định trách nhiệm của các đơn vị, tổ chức hoặc cá nhân trong việc xây dựng theo Quy hoạch;

Bản quy định này quy định chế độ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước.

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân ở ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

2. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bảng quy định này. Phòng Quản lý Đô thị tham mưu UBND thị xã Tân Châu chỉ đạo tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn và trách nhiệm được giao; thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp phép xây dựng theo phân cấp. Quy định việc sử dụng đất, xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 2: Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Vị trí, ranh giới và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: Vị trí khu vực quy hoạch thuộc xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc và phía Nam giáp đất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp với khu dân cư Long Hiệp
- Phía Tây giáp với đường tỉnh 952 (QL80B)

2. Quy mô - Phân Khu chức năng:

- Diện tích của toàn bộ dự án là 3,42 ha;
- + Dân số dự kiến: khoảng 442 dân (*Căn cứ bảng 2.2 thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng*).

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ %
1	Đất dân cư (148 nền)	15.564,0	45.6
2	Đất khu xử lý nước thải	140.0	0.4
3	Đất Taluy + Cây xanh	5.348,4	15.7
4	Đất Giao thông	13.112,1	38.4
	Tổng cộng	34.164,4	100.0

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3: Phân khu chức năng:

3.1 Khu nhà ở liên kế:

- Khu nhà ở liên kế gồm 6 khu ký hiệu L1, L2, L3, L4, L5 và L6 với tổng diện tích là 15.564,00 m², chiếm 45,6% diện tích khu đất. Bố trí 148 lô nền.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU KHU NHÀ Ở LIÊN KẾ

Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lượng nền	Tổng Diện Tích (m ²)	Quy cách (m)	Mật độ XD (%)	Ghi chú
L1		28	2,964.00			
L1.1	152	1	152.00	8x20	90	Nền bìa có vạt góc
L1.2-L1.3	120	2	240.00	6x20	90	Nền giữa
L1.4-L1.27	100	24	2,400.00	5x20	90	Nền giữa
L1.28	172	1	172.00	9x20	90	Nền bìa có vạt góc
L2		28	2,964.00			
L2.1	152	1	152.00	8x20	90	Nền bìa có vạt góc
L2.2-L2.3	120	2	240.00	6x20	90	Nền giữa
L2.4-L2.27	100	24	2,400.00	5x20	90	Nền giữa
L2.28	172	1	172.00	9x20	90	Nền bìa có vạt góc

L3		24	2,524.00			
L3.1	172	1	172.00	9x20	90	Nền bìa có vạt góc
L3.2-L3.22	100	22	2,200.00	5x20	90	Nền giữa
L3.24	152	1	152.00	8x20	90	Nền bìa có vạt góc
L4		22	2,272.00			
L4.1	172	1	172.00	9x20	90	Nền bìa có vạt góc
L4.2-L4.22	100	21	2,100.00	5x20	90	Nền giữa
L5		22	2,252.00			
L5.1-L5.21	100	21	2,100.00	5x20	90	Nền bìa có vạt góc
L3.22	152	1	152.00	8x20	90	Nền giữa
L6		24	2,588.00			
L6.1	236	1	236.00	16x20	90	Nền bìa có vạt góc
L6.2-L6.23	100	22	2,200.00	5x20	90	Nền giữa
L6.24	152	1	152.00	8x20	90	Nền bìa có vạt góc
TỔNG CÁC LÔ NỀN (L1+L2+L3+L4+L5+ L6)		148	15,564.0			

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

+ Tầng trệt cao: 3,8 m.

+ Các tầng còn lại cao: 3,4 m.

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

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

- Mật độ xây dựng: 90% (khuyến khích xây dựng nhà có giếng trời - patio).

- Độ vưon ban công tối đa: 1,2m.

*** Ghi chú:**

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: $\leq 0,3$ m.

+ Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vưon ra tối đa $\leq 0,4$ m.

Điều 4: Quy định trồng cây xanh

- Chủ đầu tư thực hiện theo Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Các không gian xanh trong khu vực phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng mọi khoảng trống có thể trồng cây xanh.

- Trồng các loại cây bóng mát dọc theo các trục đường và bao quanh khuôn viên khu đất. Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng,...).

- Các loại cây đề nghị sử dụng:

+ Cây tán lớn: Sao, dầu,...

+ Loại tạo cảnh: cau vườn, cao kiềng, đại sứ, liễu rũ, lộc vừng, trúc vàng,...

+ Loại có hương: sứ ngọc lan, hoàng lan,...

Điều 5: Quy định lộ giới và các vùng cấm xây dựng

1. Lộ giới:

Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới			Tổng cộng (m)	Khoảng lùi (m)
			Vĩa hè (trái)	Mặt đường (m)	Vĩa hè (Phải)		
Đường số 1	1-1	617,4	4	9	4	17	2
Đường số 2	2-2	57,0	4	7	4	15	2
Đường số 3	2-2	31,3	4	7	4	15	2
Đường số 4	2-2	28,5	4	7	4	15	2

Bảng Thống Kê Chỉ Giới Xây Dựng – Chỉ Giới Đường Đỏ

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Giới hạn		Chỉ giới đường đỏ (m)		Chỉ giới xây dựng (m)	
					Từ	Đến	Trái	Phải	Trái	Phải
1	Đường số 1	1-1	617,4	17	Đường ĐT 952	Đường nhựa Kênh Thần Nông	8,5	8,5	10,5	10,5
2	Đường số 2	2-2	57,0	15	Ranh quy hoạch	Ranh quy hoạch	7,5	7,5	7,5	7,5
3	Đường số 3	2-2	31,3	15	Ranh quy hoạch	Ranh quy hoạch	7,5	7,5	7,5	7,5
4	Đường số 4	2-2	28,5	15	Ranh quy hoạch	Ranh quy hoạch	7,5	7,5	7,5	7,5

2. Vùng cấm xây dựng:

- Hành lang an toàn giao thông.
- Công viên - Cây xanh.
- Khoảng lùi xây dựng đối với các tuyến đường có quy định.
- Vạt góc đảm bảo tầm nhìn tại các giao lộ theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.
- Lưới điện cao thế.

Điều 6: Những quy định chung về môi trường và kiến trúc công trình

- Ngoài các quy định về chỉ giới, mật độ xây dựng, tầng cao theo **Điều 3**, khi xây dựng các công trình phải nghiên cứu bố trí mặt bằng, kiểu dáng kiến trúc để hài hòa, phù hợp với cảnh quan chung.

- Khi xây dựng các kết cấu ngầm, phải xây dựng tường chắn đất từ chân móng tới đà kiềng.

- Nước thải được thu gom theo các tuyến cống bố trí theo các tuyến đường giao thông, đưa về các khu xử lý nước thải tập chung của dự án. Nước thải sau khi được xử lý phải đảm bảo đúng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn cho phép mới được thải ra môi trường.

- Nước thải ở các khu vệ sinh trong các hộ gia đình, công trình,.. phải được sử dụng hầm tự hoại 3 ngăn, hố ga xây dựng trong khuôn viên nhà hoặc công trình, trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung.

Điều 7: Các Khuyến cáo khác

- Không được phân chia nhỏ lô đất để sang nhượng hoặc xây dựng công trình dùng vào mục đích khác làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Các công trình nên sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp với điều kiện môi trường và khí hậu địa phương.

- Không được xây dựng các loại vật liệu tạm như: Tranh, tre, nứa, lá,...

- Ở mặt tiền các công trình dọc các tuyến đường không được bố trí sân phơi quần, áo.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Quy định về tổ chức thực hiện

- Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu.

- Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu giao cho Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu căn cứ đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang được phê duyệt tổ chức hoặc giao Chủ đầu tư lập các quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án được giao thuộc đồ án quy hoạch chi tiết này trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch và phù hợp theo quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Điều 9. Quy định công bố thông tin

- Phòng quản lý Đô thị Tân Châu và Ủy ban nhân dân xã Long An có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

- Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu có trách nhiệm giúp UBND thị xã Tân Châu, lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

Điều 10. Quy định thi hành

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Quản lý do thị để nghiên cứu trình UBND thị xã Tân Châu quyết định, khi chưa có ý kiến của UBND thị xã Tân Châu thì không được thay đổi.

- Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu và Văn phòng HĐND và UBND thị xã có trách nhiệm giúp UBND thị xã Tân Châu, lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

- Đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang và bản quy định này được ấn hành và lưu trữ tại:

- + Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu;
- + Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- + Phòng Quản lý đô thị Tân Châu.
- + Văn Phòng HĐND và UBND thị xã.
- + Ủy ban nhân dân xã Long An.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Ngọc Vệ