

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5294/QĐ-UBND

Đức Hòa, ngày 19 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1, tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh
Long An**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH.12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 22/4/2019 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 3925/QĐ-UBND ngày 23/7/2019 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Xét Tờ trình 05/2019/TTr ngày 25/7/2019 của Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q, Văn bản thẩm định số 635/TĐQH-KTHT ngày 06/8/2019 và Tờ trình số 790/TTr-KTHT ngày 16/9/2019 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với nội dung như sau:

* **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

* **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q.

* **Đơn vị tư vấn:** Công ty cổ phần kiến trúc IAM.

A. Nội dung đồ án

I. Vị trí, giới hạn

- Khu đất quy hoạch nằm trên địa bàn xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Tây Bắc: Giáp ĐT 822 và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư lân cận;
- + Phía Đông Bắc: Giáp dự án Khu sân golf;
- + Phía Đông Nam: Giáp khu dân cư và khu sân golf.

- Quy mô, diện tích: 20,753167 ha.

II. Tính chất của khu quy hoạch

Dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa - giai đoạn 1 là Khu dân cư xây dựng mới.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

- **Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch:** 2980 người.

- **Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu** : 69,64 m²/người.

+ Đất ở : 30,22 m²/người.

+ Đất công trình công cộng : 1,46 m²/người.

+ Đất cây xanh : 11,4 m²/người.

+ Đất giao thông : 25,64 m²/người.

+ Hạ tầng kỹ thuật : 0,92 m²/người.

- **Cấp điện:**

+ Nhà liên kế : 3 ÷ 5 kW/hộ.

+ Trường học : 35 W/m² sàn.

+ Khu dịch vụ công cộng, thương mại : ≥ 30W/m² sàn.

+ Chiếu sáng cây xanh cảnh quan và giao thông: 5W/m².

- **Cấp nước:**

+ Nước sinh hoạt : 120lít/người ngày.

+ Nước cho công trình giáo dục: ≥ 20 lít/cháu.ngày ÷ 100 lít/cháu.ngày.

+ Nước công trình công cộng, thương mại dịch vụ: ≥ 2 lít/m²sàn.ngày.

+ Nước rửa đường : ≥ 0,5 lít/m²/ngày.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên : ≥ 3 lít/m² ngày.

Ngoài ra, cần dự trữ lượng nước phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- **Nước thải** : lưu lượng nước thải $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

- **Rác thải** : 1 kg/người.ngày.

- **Thông tin liên lạc**: 35 thuê bao/100 dân.

IV. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

a) **Cơ cấu sử dụng đất**: gồm đất công trình công cộng; đất cây xanh, đất khu kỹ thuật; đất giao thông, bãi đỗ xe.

***Bảng cân bằng sử dụng đất tổng thể Khu dân cư đô thị Đức Hòa (74,04 ha):**

ST T	Hạng mục đất	QH 1/2.000 điều chỉnh (đã duyệt)			Diện tích tăng/giảm (ha)
		DÂN SỐ		5082	
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	
1	Đất ở thấp tầng	41,01	55,39%	80,70	7,00
	- Nhà ở thấp tầng	40,48	54,67%	79,65	7,00
	+ Nhà biệt thự đơn lập	-	-	-	-
	+ Nhà biệt thự song lập	-	-	-	-
	+ Nhà biệt thự vườn	-	-	-	-
	- Nhà ở xã hội	0,53	0,72%	1,04	0,00
2	Đất công trình công cộng	3,60	4,86%	7,08	-0,35
	- Đất Giáo dục	1,65	2,23%	3,25	-0,54
	- Đất trạm y tế	0,29	0,39%	0,57	-0,37
	- Đất thương mại dịch vụ	1,66	2,24%	3,27	0,60
	- Nhà quản lý hành chính, trật tự an ninh	-	-	-	-
3	Đất công trình kỹ thuật	0,71	0,96%	1,40	-0,98
4	Đất cây xanh, mặt nước	13,60	18,37%	26,76	-3,19
	- Đất cây xanh công viên	3,00	4,05%	-	-
	- Đất cây xanh cách ly	5,84	7,89%	-	-
	- Mặt nước	4,76	6,43%	-	-
5	Đất giao thông	15,12	20,42%	29,75	-2,49
	- Đường chính khu vực	9,98	13,48%	-	-
	- Đường khu vực	5,14	6,94%	-	-
Tổng cộng		74,04	100,00%	145,69	0,00

***Bảng cân bằng sử dụng đất Khu dân cư đô thị Đức Hòa (giai đoạn I):**

	Hạng mục đất	DÂN SỐ		2980
		Diện tích (m2)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
1	Đất ở	90.054,61	43,39%	30,22
	- Nhà biệt thự song lập	39.966,65	19,26%	13,41
	- Nhà phố liên kế	50.087,96	24,14%	16,81
2	Đất công trình công cộng	4.361,97	2,1%	1,46

	- Đất công cộng	1.195,92	0,58%	0,4
	- Đất trường học	3.166,05	1,53%	1,06
3	Đất công trình kỹ thuật	2.742,08	1,32%	0,92
4	Đất cây xanh, mặt nước	33.974,54	16,37%	11,4
	- Đất cây xanh đô thị	2.240,61	1,08%	0,75
	- Đất cây xanh đơn vị ở	8.312,58	4,01%	2,79
	- Đất cây xanh cách ly	17.556,39	8,46%	5,89
	- Mặt nước	5.864,96	2,83%	1,97
5	Đất giao thông	76.398,47	36,82%	25,64
	Tổng cộng	207.531,67	100,00%	69,64

b) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- **Cấp nước:** Nước công trình công cộng, thương mại dịch vụ: ≥ 2 lít/m² sàn.ngày.

- **Nước thải:** lưu lượng nước thải $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

- Cấp điện:

+ Khu dịch vụ công cộng, thương mại: ≥ 30 W/m² sàn.

+ Chiều sáng cây xanh cảnh quan: 1,5W/m².

+ Chiều sáng giao thông: 1W/m².

+ Hạ tầng kỹ thuật: 10W/m².

- Thông tin liên lạc:

+ Công trình thương mại dịch vụ: 30 thuê bao/ha sàn.

+ Công trình hạ tầng: 10 thuê bao/ha sàn.

V. Quy hoạch không gian kiến trúc, thiết kế đô thị

1. Tổ chức không gian kiến trúc:

a. Công trình công cộng (Công trình thương mại dịch vụ, giáo dục):

+ Mật độ xây dựng: 40%;

+ Số tầng: 2÷3 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 1.2

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Tỷ lệ trồng cây xanh: Tối thiểu 30%.

b. Đất ở:

*** Nhà ở dạng liên kế:**

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 90% (MĐXD cụ thể theo diện tích từng lô đất);

+ Số tầng: 4÷5 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 4.0

+ Độ vươn ban công: 1,2 m

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi 1m so với chỉ giới đường đỏ.

*** Nhà ở dạng biệt thự song lập:**

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 80%;

+ Số tầng: 3 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2.2

+ Độ vươn ban công: 1,2 m;

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi 3 m so với chỉ giới đường đỏ.

c. Cây xanh, mặt nước:

+ Mật độ xây dựng: 5%;

d. Khu kỹ thuật (nhà máy xử lý nước thải):

+ Mật độ xây dựng: 40%;

+ Số tầng: 1÷2 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 0.8

+ Cây xanh: Tỷ lệ cây xanh và khoảng cách ly đảm bảo theo quy định.

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở : 90.054,61 (43,39%)

+ Nhà biệt thự song lập : 39.966,65 m²

+ Nhà ở liên kế : 50.087,96 m²

- Đất công trình công cộng : 4.361,97 (2,10%)

+ Đất công cộng : 1.195,92 m²

+ Đất trường học : 3.166,05 m²

- Đất công trình kỹ thuật : 2.742,08 m² (1,32%)

- Đất cây xanh, mặt nước : 33.974,54 m² (16,37%)

- Đất giao thông : 76.398,47 m² (36,82%)

Tổng cộng : 207.531,67 m² (100%)

3. Quy hoạch phân lô

Đất ở: Diện tích 90.054,61m² chiếm 43,39%, bao gồm 2 loại hình nhà liên kế và biệt thự song lập.

a. Nhà liên kế (545 lô), diện tích: 50.087,96 m² - chiếm 24,14%, bao gồm:

+ Khu LK1: 40 lô, diện tích lô từ 100 m² đến 146 m²;

+ Khu LK2 : 36 lô, diện tích lô từ 88,28 m² đến 160,43 m²;

+ Khu LK3 : 32 lô, diện tích lô từ 75 m² đến 110 m²;

+ Khu LK4 : 28 lô, diện tích lô từ 75 m² đến 119,39 m²;

- + Khu LK5: 50 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 128,28 m²;
- + Khu LK6 : 46 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 157,81 m²;
- + Khu LK7: 41 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 145,65 m²;
- + Khu LK8 : 35 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 135,03 m²;
- + Khu LK9: 29 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 155,89 m²;
- + Khu LK10 : 20 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 175,59 m²;
- + Khu LK11: 22 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 127,57 m²;
- + Khu LK12 : 22 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 104 m²;
- + Khu LK13: 20 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 160,04 m²;
- + Khu LK14 : 20 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 134,64 m²;
- + Khu LK15: 20 lô, diện tích lô từ 84 m² đến 109,24 m²;
- + Khu LK16 : 19 lô, diện tích lô từ 83,85 m² đến 159,40 m²;
- + Khu LK17: 30 lô, diện tích lô từ 86,98 m² đến 188,57 m²;
- + Khu LK18 : 35 lô, diện tích lô từ 84,19 m² đến 111,89 m²;

b. Biệt thự song lập (200 lô), diện tích: 39.966,65 m² - chiếm 19,26%, bao gồm:

- + Khu BT1: 11 lô, diện tích lô 200 m²;
- + Khu BT2 : 19 lô, diện tích lô từ 200 m² đến 249,39 m²;
- + Khu BT3 : 06 lô, diện tích lô từ 116,27 m² đến 125,76 m²;
- + Khu BT4 : 13 lô, diện tích lô từ 211,95 m² đến 220 m²;
- + Khu BT5 : 14 lô, diện tích lô từ 189,73 m² đến 255,32 m²;
- + Khu BT6 : 09 lô, diện tích lô từ 227,45 m² đến 289,56 m²;
- + Khu BT7: 10 lô, diện tích lô từ 186,86 m² đến 328,31 m²;
- + Khu BT8 : 42 lô, diện tích lô từ 203,20 m² đến 253,25 m²;
- + Khu BT9: 48 lô, diện tích lô từ 180 m² đến 220 m²;
- + Khu BT10 : 28 lô, diện tích lô từ 170 m²;

VI. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền:

- Cốt san nền toàn bộ khu quy hoạch +2,2m (theo hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

b) Thoát nước mưa:

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

- Nguồn tiếp nhận nước mưa: Kênh trong ranh dự án và dẫn về nguồn tiếp nhận cuối cùng là kênh Thầy Cai.

- Hướng thoát nước: Thu gom dọc theo các tuyến đường và chia ra thành 4 lưu vực chính thoát ra mương dọc ranh (tại giao đường N8 và D2), dẫn về nguồn tiếp nhận.

2. Giao thông

* *Giao thông đối ngoại:* Đường ĐT 822 lộ giới 50m

* *Giao thông đối nội:*

- Đường D2, D3 (mặt cắt 1-1): Mặt đường rộng 13m, vỉa hè 2 bên 2x4,5m. Lộ giới 22m.

- Đường N2, N3 (mặt cắt 2-2): Mặt đường rộng 10m, vỉa hè 2 bên 2x3m. Lộ giới 16m.

- Đường A1, A2, A3, A4, A5 (mặt cắt 3-3): Mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 2x3m. Lộ giới 12m.

- Đường N8 (mặt cắt 4-4): Mặt đường rộng 2x6,5m, dây phân cách rộng 2m, vỉa hè 2 bên 2x4,5m. Lộ giới 24m.

- Đường D1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 (mặt cắt 5-5): Mặt đường rộng 6÷7m, vỉa hè 2 bên 2x3,5m. Lộ giới 13÷14m.

- Đường B1 (mặt cắt 6-6): Mặt đường rộng 10m, vỉa hè 2 bên 2x3,5m. Lộ giới 17m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Qua nhà ở dạng liên kế: Chỉ giới xây dựng lùi 1m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Qua nhà ở dạng biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Qua công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ.

3. Cấp điện

a) *Nguồn điện:* Từ trạm 110/15 (22) kV Đức Huệ.

b) *Nhu cầu sử dụng điện:* 3609 kW.

c) *Mạng lưới:*

- Mạng lưới các tuyến điện trong khu quy hoạch đi ngầm.

- Từ trạm hạ thế dẫn đến các khu vực bằng tuyến 0,4kV.

- Chiếu sáng: Đèn đường sử dụng đèn chiếu sáng tiết kiệm điện, tính toán và bố trí đảm bảo độ rọi theo quy định.

4. Cấp nước

a) *Nguồn nước:*

Nước phục vụ cho các công trình công cộng của dự án cho khu quy hoạch lấy từ tuyến ống D150 của nhà máy nước Kênh Đông đi qua dự án dọc theo đường Tỉnh lộ 822 từ hướng huyện Củ Chi thành phố Hồ Chí Minh.

b) *Nhu cầu dùng nước*: 660,29 m³/ngày đêm.

c) *Mạng lưới*:

- Ống HPDE Φ90 ÷ 150, dẫn nước từ trạm cấp nước đến các công trình.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa;

- Mạng lưới thoát nước thải: được thiết kế đảm bảo thu gom được toàn bộ nước thải của dự án về trạm xử lý nước thải có công suất 600m³/ngày.đêm.tại phía Bắc khu quy hoạch;

- Nước thải phải xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

** Xử lý nước thải:*

- Nước thải được thu gom về khu xử lý nước thải tập trung, xử lý đạt yêu cầu theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ I: Xử lý lắng lọc tại hầm tự hoại trong mỗi hộ gia đình trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu quy hoạch.

+ Cấp thứ II: Xử lý tập trung tại trạm xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14 : 2008 giới hạn A (theo Quyết định số 16/2008/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2008 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về môi trường), trước khi thoát ra môi trường.

** Xử lý rác:*

- Rác được hợp đồng với đơn vị dịch vụ công ích thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý tập trung theo quy định.

- Khối lượng rác thải: 2,98 tấn/ngày đêm.

6. Thông tin liên lạc

- *Nguồn*: từ trạm viễn thông Đức Hòa

- *Mạng lưới*: hệ thống thông tin liên lạc bằng cáp ngầm.

- *Nhu cầu*: 2486 thuê bao.

7. Cây xanh

Cây xanh đường phố, cây xanh tập trung tại công viên, cây xanh trong khu công cộng,...tạo bóng mát và cảnh quan môi trường.

Điều 2. Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q và các ngành có liên quan thực hiện đúng theo các nội dung sau:

- Diện tích và ranh giới quy hoạch căn cứ theo trích đo bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp mới nhất.

- Chủ đầu tư phải thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông phù hợp theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- 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 kỹ thuật hiện hữu của khu vực, đồng thời đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp với UBND xã Tân Mỹ công bố quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.

- Chủ đầu tư phải báo cáo UBND huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, và các ngành có liên quan chi tiết tiến độ thực hiện đầu tư (3 tháng 1 lần) và phối hợp chặt chẽ với các ngành liên quan (xây dựng, giao thông vận tải, tài nguyên môi trường, điện lực, cấp, thoát nước,...) để bảo đảm thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với dự án đầu tư.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Thủ trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Truyền thanh; Chủ tịch UBND xã Tân Mỹ; Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q; Giám đốc Công ty cổ phần kiến trúc IAM và thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận: *hư*

- Sở Xây dựng;
- TT. HU, TT. HĐND huyện (thay b/c);
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng KT&HT (04b);
- CVP, PVP, NC;
- Lưu: VT.

(574_D:\Hoà\Congvandi_2019\Kinhhtesansuat\Xaydung)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Minh Trung

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5565 /QĐ-UBND

Đức Hòa, ngày 30 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 5294 /QĐ-UBND ngày 19/9/2019 của UBND huyện Đức Hòa về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q làm chủ đầu tư;

Xét Tờ trình số 790/TTr-KTHT ngày 16/9/2019 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Kèm theo quy định).

Điều 2. Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q có trách nhiệm tổ chức công bố, niêm yết Quy định này để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Thủ trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Truyền thanh; Chủ tịch UBND xã Tân Mỹ; Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q và thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - CT, các PCT UBND huyện;
 - Phòng KT&HT (07b);
 - Công ty;
 - CVP, PVP, NC;
 - Lưu: VT.
- (575_D:\Hòa\Congvandi_2019\Kinhtesansuat\Xaydung)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
ĐÓNG CHỮ TỊCH**



Nguyễn Minh Trung

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ
HUYỆN ĐỨC HÒA – GIAI ĐOẠN 1, XÃ TÂN MỸ,
HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN



(Ban hành) kèm theo Quyết định số 5565 /QĐ-UBND
ngày 30 tháng 9 năm 2019 của UBND huyện Đức Hòa)

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ C.S.Q

Đức Hòa, Tháng 9 năm 2019

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ HUYỆN ĐỨC HÒA – GIAI
ĐOẠN I, XÃ TÂN MỸ, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng, phạm vi áp dụng:

1. Đối tượng, phạm vi áp dụng:

Quy định này hướng dẫn việc đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc cảnh quan, việc quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa - giai đoạn I do Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Tế C.S.Q (gọi tắt là chủ đầu tư) ban hành nhằm hướng dẫn việc xây dựng & sử dụng các công trình theo đúng quy hoạch đã được UBND huyện Đức Hòa phê duyệt.

Tất cả các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng trong dự án đều phải tuân thủ theo quy định này.

Cơ quan quản lý căn cứ quy định này để quản lý các hoạt động xây dựng tại dự án 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 Đức Hòa cho phép bằng văn bản.

Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa - giai đoạn I, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan của nhà nước.

2. Giải thích từ ngữ:

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q.
- Dự án: Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa - giai đoạn I.

CHƯƠNG II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch:

1. Ranh giới quy hoạch

- Khu đất quy hoạch nằm trên địa bàn xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Tây Bắc: Giáp ĐT 822 và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư lân cận;
- + Phía Đông Bắc: Giáp dự án Khu sân golf;
- + Phía Đông Nam: Giáp khu dân cư và Khu sân golf.

2. Quy mô, tính chất khu quy hoạch

- Tổng diện tích khu đất khu quy hoạch: 20,753167 ha.

- Tính chất: Khu dân cư

3. Cơ cấu sử dụng đất

- Đất ở:
 - + Nhà biệt thự song lập;
 - + Nhà liên kế.
- Đất công trình công cộng:
 - + Đất trường mẫu giáo;
 - + Đất công trình thương mại dịch vụ.
- Đất cây xanh – mặt nước;
- Đất kỹ thuật;
- Đất giao thông.

Điều 3. Các quy định chủ yếu về hệ thống giao thông:

Hệ thống giao thông trong Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa - giai đoạn I xã Tân Mỹ phải tuân thủ theo bản vẽ Quy hoạch giao thông đã được UBND huyện Đức Hòa phê duyệt.

Quy hoạch hệ thống giao thông:

TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LỘ GIỚI	KÍCH THƯỚC MẶT CẮT(m)			
			VỈA HÈ TRÁI	DÂY PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ PHẢI
ĐƯỜNG A1	3-3	12,0	3,00	0,00	6,00	3,00
ĐƯỜNG A2	3-3	12,0	3,00	0,00	6,00	3,00
ĐƯỜNG A3	3-3	12,0	3,00	0,00	6,00	3,00
ĐƯỜNG A4	3-3	12,0	3,00	0,00	6,00	3,00
ĐƯỜNG A5	3-3	12,0	3,00	0,00	6,00	3,00
ĐƯỜNG D1	5-5	14,0	3,50	0,00	7,00	3,50
ĐƯỜNG D2	1-1	22,0	4,50	0,00	13,00	4,50
ĐƯỜNG D3	1-1	22,0	4,50	0,00	13,00	4,50
ĐƯỜNG N1	3-3	12,0	3,00	0,00	6,00	3,00
ĐƯỜNG N2	2-2	16,0	3,00	0,00	10,00	3,00
ĐƯỜNG N3	2-2	16,0	3,00	0,00	10,00	3,00
ĐƯỜNG N8	4-4	24,0	4,50	2,00	13,00	4,50
ĐƯỜNG B1	6-6	17,0	3,50	0,00	10,00	3,50
ĐƯỜNG B2	5-5	14,0	3,50	0,00	7,00	3,50

TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	LỘ GIỚI	KÍCH THƯỚC MẶT CÁT(m)			
			VỈA HÈ TRÁI	DÂY PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ PHẢI
ĐƯỜNG B3	5-5	14,0	3,50	0,00	7,00	3,50
ĐƯỜNG B4	5-5	14,0	3,50	0,00	7,00	3,50
ĐƯỜNG B5	5-5	14,0	3,50	0,00	7,00	3,50
ĐƯỜNG B6	5-5	14,0	3,50	0,00	7,00	3,50
ĐƯỜNG B7	5-5	14,0	3,50	0,00	7,00	3,50
ĐƯỜNG B8	5-5	14,0	3,50	0,00	7,00	3,50
TỈNH LỘ 822	7-7	50,0				

- Chỉ giới xây dựng:

+ Qua nhà ở dạng liên kế: Chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Qua nhà ở dạng biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Qua công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ.

Điều 4. Quy định về không gian kiến trúc; Cốt xây dựng, chiều cao

1. Công trình công cộng

- Diện tích: 4.361,97 m² chiếm 2,10% tổng diện tích khu đất, kí hiệu lô đất MG1, MG2, CC.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại công trình	Ký hiệu ô phố	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m2)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Công trình thương mại		1.195,92					
	Công trình thương mại dịch vụ	CC	1.195,92	40	478,37	3	1.435,10	1,2
2	Trường học		3.166,05		1.266,42		3.799,26	
2.1	Trường mẫu giáo 1	MG1	1.649,95	40	659,98	3	1.979,94	1,2
2.2	Trường mẫu giáo 2	MG2	1.516,10	40	606,44	3	1.819,32	1,2

2. Đất ở: Diện tích 90.054,61 chiếm (43,39%), Bao gồm nhà liên kế, biệt thự;

- Đất nhà ở liên kế: tổng diện tích đất 50.087,96 m², kí hiệu lô đất LK1 đến LK18;

+ Đất nhà ở biệt thự song lập: tổng diện tích đất 39.966,65 m², kí hiệu lô đất BT1 đến BT10.

* Nhà ở dạng liên kế:

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 90% (MĐXD cụ thể theo diện tích từng lô đất);

+ Số tầng: Khu LK1, LK3: 5 tầng, Các khu LK còn lại: 4 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 4.0

+ Độ vưon ban công: 1,2 m

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ.

* Nhà ở dạng biệt thự song lập:

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 80%;

+ Số tầng: 3 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2.2

+ Độ vươn ban công: 1,2 m;

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi 3 m so với chỉ giới đường đỏ.

3. Cây xanh, mặt nước:

+ Mật độ xây dựng: 5%;

4. Khu kỹ thuật (nhà máy xử lý nước thải):

+ Mật độ xây dựng: 40%;

+ Số tầng: 1÷2 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 0.8

+ Cây xanh: Tỷ lệ cây xanh và khoảng cách ly đảm bảo theo quy định.

Điều 5. Quy định về hình thức kiến trúc hàng rào:

- Cửa rào, cổng rào phải mở hướng phía trong công trình.

- Hàng rào xây dựng phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định, chiều cao tối đa của hàng rào là 2,4m (so với cốt vỉa hè), chân rào xây gạch cao 1,2m, phía trên thoáng.

Điều 6. Các quy định khác:

1. Màu sắc:

- Màu sắc bên ngoài công trình phải hài hòa với các kiến trúc xung quanh. Không sử dụng các gam màu tối, chói. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% diện tích bề mặt.

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.

2. Hình thức kiến trúc:

- Đối với nhà ở: Chiều cao tầng và hình thức mái phải có sự tương đồng.

- Đối với các công trình khác: Kiến trúc công trình cần được thiết kế hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

3. Các nội dung khác:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vưon ra (do từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện.

+ Vị trí độ cao và độ vưon ra cụ thể của ban công phải thống nhất trên cùng một tuyến đường;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Bố trí bãi đậu xe ô tô trong khu vực cây xanh.

- Nhà xây dựng tại góc đường phải vạt góc hoặc bo góc với bán kính đủ để đảm bảo tầm nhìn giao thông theo quy định.

- Bậc thêm vào nhà chỉ được phép nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ là 0,3m, không được làm dốc cố định vượt quá 0,3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Không để nước từ ban công, bồn hoa, sê nô, thoát tự do xuống mặt vỉa hè.

- Thống nhất cao độ các tầng bằng nhau, cao độ nền nhà bằng nhau.

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngấm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh;

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

- Trong một khối nhà nên có kiến trúc mặt ngoài giống nhau, sử dụng móng, tường chung hay riêng giữa các lô liền kề do chủ đầu tư thỏa thuận việc xây dựng, nhưng tường chung tối thiểu dày 200, móng bê tông cốt thép.

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

- Trước khi tiến hành xây dựng công trình chủ hộ có trách nhiệm thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đến Chủ đầu tư, UBND xã Hòa Khánh Đông, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn chủ hộ thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định này; UBND xã Hòa Khánh Đông, Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm theo dõi, lưu hồ sơ.

Điều 7. Cấp nước và phòng cháy chữa cháy

- Chủ hộ (có đất tại dự án) có trách nhiệm liên hệ với Chủ đầu tư để thỏa thuận việc cấp nước sinh hoạt.

- Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đào, đắp nổi hệ thống nước trong dự án mà không xin phép Chủ đầu tư.

Điều 8. Thoát nước:

1. Thoát nước mưa: Nước mưa không được xả trực tiếp lên vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà ra hố ga và dẫn về hệ thống thoát nước chung.

2. Thoát nước thải: Nước thải từ nhà ở và các công trình dịch vụ công cộng phải được xử lý lắng lọc tại hầm tự hoại trong mỗi hộ gia đình trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu quy hoạch. Sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung xử lý đạt yêu cầu quy định trước khi thải ra môi trường.

Nghiêm cấm mọi trường hợp cho nước thải sinh hoạt không qua trạm xử lý nước thải mà xả trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa hoặc kênh, rạch.

Điều 9. Cấp điện và an toàn điện

- Chủ hộ (có đất tại dự án) có trách nhiệm liên hệ với Chủ đầu tư để thỏa thuận việc cấp điện sinh hoạt.

- Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đấu nối hệ thống điện trong khu dân cư mà không xin phép Chủ đầu tư dự án.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm cung cấp điện, hướng dẫn chủ hộ trong việc đấu nối cấp điện để đảm bảo an toàn.

Điều 10. Điện chiếu sáng, cây xanh đường phố và vỉa hè

1. Điện chiếu sáng:

Chủ đầu tư phối hợp với cơ quan điện lực thực hiện hệ thống chiếu sáng theo quy hoạch được duyệt. Trường hợp hư hỏng phải kịp thời sửa chữa để đảm bảo hệ thống chiếu sáng luôn được vận hành tốt.

2. Cây xanh đường phố:

- Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ).

- Không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

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

- Trên các vỉa hè đường phố trồng cây bóng mát, khoảng cách 8÷10m/cây, trồng giữa ranh 2 lô đất, các loại cây như xà cừ, sao, dầu, phượng vĩ, điệp vàng,... Tại các ngã 3, ngã 4 không trồng cây làm che khuất tầm nhìn.

- Cây xanh đường phố khu nhà ở do chủ đầu tư trồng, chăm sóc và bảo quản. Người dân có trách nhiệm bảo vệ, không được chặt phá, khi có kẻ gian phá hoại phải báo ngay với chủ đầu tư để kịp thời xử lý. Chủ đầu tư có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra đốn mé, tỉa cành để bảo vệ an toàn nhà cửa và các công trình kỹ thuật.

- Nghiêm cấm các trường hợp làm hại cây xanh sau đây:

- + Đào bới, đổ rác vào gốc cây.
- + Bể cảnh, lột vỏ cây, đóng đinh, đóng bằng quảng cáo vào cây xanh.
- + Đốn hạ cây xanh và các hành vi khác làm thiệt hại và ảnh hưởng đến sự phát triển của cây.

Điều 11. An toàn giao thông đô thị

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt, quản lý toàn bộ hệ thống biển báo đường bộ; sơn vạch kẻ đường trong khu vực dự án. Thỏa thuận với đơn vị quản lý đường bộ về vị trí đầu nối giao thông và có giải pháp đảm bảo an toàn giao thông tại các vị trí đầu nối theo hướng dẫn của đơn vị quản lý.

2. Công trình xây dựng, cây xanh không được hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông.

Điều 12. Xử lý rác và vệ sinh môi trường

1. Rác thải:

- Các hộ trong khu dân cư có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải sinh hoạt của từng hộ gia đình đến nơi hợp lý.

- Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan khu dân cư.

2. Môi trường

Không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu cho dân cư xung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.

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 và tổ chức thi công đảm bảo 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.

CHƯƠNG III

QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Điều 14. Cấp phép xây dựng

1. Các hộ dân xây dựng nhà ở trong dự án được miễn cấp giấy phép xây dựng. Chủ đầu tư trực tiếp quản lý xây dựng theo Quy chế quản lý xây dựng được duyệt và

chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý nhà nước về các sai phạm trong xây dựng của nhà đầu tư thứ cấp.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Tân Mỹ xây dựng quy chế phối hợp trong quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch.

3. Trình tự thủ tục:

- Chủ đầu tư tiếp nhận hồ sơ xin xây dựng (bản vẽ thiết kế công trình, chi tiết hẻm tự hoại 3 ngăn đúng quy cách, các giấy tờ về đất có liên quan), cung cấp Quy định quản lý xây dựng, cung cấp mẫu nhà cho các chủ hộ biết và thực hiện.

- Từng quý, Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo danh sách và gửi hồ sơ các cá nhân xin xây dựng đến UBND xã Tân Mỹ, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đức Hòa để quản lý.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra việc xây dựng của các chủ hộ theo đúng quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý xây dựng được duyệt.

Điều 15. Phân công trách nhiệm

1. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt và đúng quy định quản lý xây dựng này.

- Cung cấp cho người dân Quy định quản lý xây dựng, mẫu thiết kế nhà ở (nếu có) và hướng dẫn để người dân xây dựng đúng quy hoạch được duyệt và đúng quy định quản lý xây dựng này.

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận khi công trình xây dựng hoàn thành.

- 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 vào dự án, yêu cầu chủ hộ khắc phục các vi phạm không đúng theo bản vẽ thiết kế đã thỏa thuận hoặc mẫu nhà đã được 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 xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Người dân có đất trong dự án có trách nhiệm:

- Xây dựng công trình phải tuân thủ theo thiết kế nhà mẫu được duyệt và đúng theo Quy định quản lý xây dựng 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 cho Chủ đầu tư và chính quyền địa phương để phối hợp giải quyết.

4. Cá nhân, đơn vị thiết kế nhà ở, đơn vị thi công trong dự án 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 chủ đầu tư phê duyệt.

- Đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận khi thi công.

- Giữ vệ sinh môi trường.

5. Cơ quan quản lý nhà nước và địa phương có trách nhiệm.

- Tạo điều kiện cho Chủ đầu tư triển khai dự án theo đúng quy định.
- Kịp thời phối hợp, hỗ trợ cùng Chủ đầu tư 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.
- Tạo điều kiện cho chủ hộ được nhập hộ khẩu và tổ chức sinh hoạt theo khu phố, tiến tới xây dựng khu phố văn hóa.
- Thường xuyên kiểm tra trong quá trình xây dựng, nếu phát hiện sai phạm, phải lập biên bản tại hiện trường và buộc chủ hộ tạm ngưng thi công chờ xử lý của cấp có thẩm quyền.

Điều 16. Xử lý vi phạm

Tất cả các trường hợp có hành vi vi phạm quy định 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 luật hiện hành.

CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Triển khai thực hiện

1. Cơ quan có thẩm quyền quản lý xây dựng (Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Tân Mỹ) có quyền kiểm tra mọi hoạt động của chủ đầu tư và người dân, hướng dẫn (khi có yêu cầu) để thực hiện đúng theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện và hướng dẫn, kiểm tra để người dân trong dự án thực hiện đúng theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và quy định quản lý xây dựng này.

- Cung cấp, hướng dẫn, giải thích nội dung quy định này và nhà mẫu cho từng hộ dân trong dự án; niêm yết công khai Quy định và các văn bản pháp luật có liên quan tại dự án để cho hộ dân được biết và thực hiện.

3. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo tính chất, mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Việc chuyển giao hạ tầng dự án thực hiện theo quy định của cơ quan có thẩm quyền. Đơn vị tiếp nhận tiếp tục quản lý xây dựng theo quy định quản lý này.

5. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày UBND huyện Đức Hòa ký Quyết định ban hành. Quá trình thực hiện Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì chủ đầu tư phản ánh bằng văn bản về UBND huyện Đức Hòa để kịp thời điều chỉnh, bổ sung./. *hct*

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2123 /QĐ-UBND

Đức Hòa, ngày 13 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ban hành tại Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 5294/QĐ-UBND ngày 19/9/2019 của UBND huyện Đức Hòa về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện Đức Hòa về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An,

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số: 173/TTr-TCKH ngày 22/01/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ban hành theo Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện, cụ thể điều chỉnh điều 14, như sau:

- Theo Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện, tại Chương III, điều 14 quy định nội dung cấp phép xây dựng như sau:

Điều 14. Cấp phép xây dựng:

1. Các hộ dân xây dựng nhà ở trong dự án được miễn cấp giấy phép xây dựng. Chủ đầu tư trực tiếp quản lý xây dựng theo Quy chế quản lý xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý nhà nước về các sai phạm trong xây dựng của nhà đầu tư thứ cấp.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Tân Mỹ xây dựng quy chế phối hợp trong quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch.

3. Trình tự thủ tục:

- Chủ đầu tư tiếp nhận hồ sơ 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 Quy định quản lý xây dựng, cung cấp mẫu nhà cho các chủ hộ biết và thực hiện.

- Từng quý, Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo danh sách và gửi hồ sơ các cá nhân xin xây dựng đến UBND xã Tân Mỹ, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đức Hòa để quản lý.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra việc xây dựng của các chủ hộ theo đúng quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý xây dựng được duyệt.

- Nay điều chỉnh, bổ sung lại như sau:

Điều 14. Cấp phép xây dựng:

1. Các công trình xây dựng trong dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định. Trường hợp công trình thuộc quy định tại khoản 2 điều 89 Luật xây dựng số 50/2014/QH13, sửa đổi bổ sung theo quy định tại khoản 30 điều 1 Luật số 62/2020/QH14 thì được miễn giấy phép xây dựng.

2. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng được cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan. Có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do bên nhận chuyển nhượng gây ra trong quá trình xây dựng nhà ở; Quản lý việc xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết. Kịp thời báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về các sai phạm trong xây dựng của nhà đầu tư thứ cấp hoặc người dân trong dự án.

Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND Tân Mỹ xây dựng quy chế phối hợp trong quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Trình tự thủ tục:

- Chủ đầu tư dự án cung cấp hồ sơ quy hoạch 1/500, quy định quản lý xây dựng, mẫu thiết kế nhà ở (nếu có) cho các chủ hộ biết thực hiện các thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng và xây dựng đúng theo quy định.

- Cấm mốc xây dựng theo quy định.

- Tổ chức thực hiện, phối hợp thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành công trình theo quy định.

Điều 2: Công ty Cổ phần Đầu tư quốc tế C.S.Q có trách nhiệm tổ chức công bố, niêm yết Quy định này để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Văn hoá, Thông tin và Truyền thanh huyện, Chủ tịch UBND xã Tân Mỹ, Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q, Thủ trưởng các ngành, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

(Quyết định này là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện. Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện)

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND huyện;
 - Như điều 3;
 - CVP, PCVP.NC;
 - PKTHT (05B);
 - Công ty cổ phần đầu tư quốc tế C.S.Q (05 bản);
 - Lưu: VT, VP-P, 02b.
- (Thẩm/2025/QĐ-0019)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Thành Phong

