

Số: /QĐ-UBND.ĐTXD

Tân Hồng, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và dịch vụ du lịch Bàu Dong

#### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HỒNG

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 số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch do Quốc hội khoá XIV, kỳ họp thứ 6 công bố theo số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018

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

Căn cứ Quyết định số 172/QĐ-UBND.ĐTXD ngày 06/9/2022 của UBND huyện Tân Hồng, về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết quy hoạch Khu dân cư và dịch vụ du lịch Bàu Dong;

Theo báo cáo kết quả thẩm định và đề xuất của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Công văn số 21/KT&HT.TĐQH ngày 05/01/2024.

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và dịch vụ du lịch Bàu Dong, với những nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và dịch vụ du lịch Bàu Dong.

#### **2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:**

##### **2.1. Phạm vi ranh giới:**

Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và dịch vụ du lịch Bàu Dong thuộc ấp Chiến Thắng, xã Tân Hộ Cơ, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: giáp Quốc lộ 30;
- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp.

## **2.2. Quy mô quy hoạch**

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 20,49 ha.
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 1.614 người.

## **3. Mục tiêu, tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch:**

- Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án ổn định dân cư nhằm đáp ứng các mục tiêu cơ bản sau:

+ Bố trí nhà ở, công trình công cộng, công viên cây xanh phục vụ cho cộng đồng dân cư kiều bào sinh sống ở Campuchia và cộng đồng dân cư trên địa bàn xã Tân Hộ Cơ và các vùng lân cận;

+ Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đảm bảo phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - Xã hội; là cơ sở pháp lý để quản lý và tổ chức triển khai quy hoạch trên địa bàn theo đúng quy định của pháp luật.

+ Quy hoạch xây dựng khu chức năng đô thị hiện đại, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với các khu vực, dự án lân cận, đảm bảo phát triển ổn định bền vững.

- Là khu đô thị mới có bản sắc riêng, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hệ thống hạ tầng xã hội đầy đủ nhằm phục vụ các nhu cầu về lao động, sinh hoạt và giải trí của người dân.

- Là trung tâm dịch vụ du lịch, vui chơi, giải trí, văn hóa, xã hội của khu vực.

- Là một khu dân cư mới với đầy đủ các chức năng công cộng, thương mại dịch vụ, văn hóa giải trí.

- Là khu vực phát triển mới kết hợp cải tạo - chỉnh trang làng xóm

**4. Các chỉ tiêu, yêu cầu về đồ án:** Thống nhất theo báo cáo kết quả thẩm định và đề xuất của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Công văn số 21/KT&HT.TĐQH ngày 05/01/2024 .

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này là quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, Quy định gồm 03 Chương, 26 điều.

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND&UBND Huyện; Thủ trưởng các đơn vị: Kinh tế và Hạ tầng, Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất, Tài nguyên và Môi trường và Chủ tịch UBND xã Tân Hộ Cơ chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- CT, các PCT.UBND Huyện;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu VT/UB, NC (Tháo).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Huỳnh Văn Nhã**

**QUY ĐỊNH**  
**Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư**  
**và dịch vụ du lịch Bàu Dong**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 04/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2024  
của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng )*

**CHƯƠNG I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư và dịch vụ du lịch Bàu Dong đã được phê duyệt tại Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày .../01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng.

2. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực Quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Giao phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Hồng quản lý xây dựng trong khu vực quy hoạch, phối hợp các phòng, ban, ngành chuyên môn có liên quan hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng Quy hoạch được duyệt và quy định của Pháp luật.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng xem xét, chấp thuận.

**Điều 2. Vị trí, ranh giới, diện tích:**

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 20,49ha thuộc địa bàn ấp Chiến Thắng, xã Tân Hộ Cơ, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Phạm vi quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: giáp Quốc lộ 30;
- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp.

**Điều 3. Khu đất của Dự án được chia thành các khu chức năng sau:**

- Khu ở;
- Khu công trình dịch vụ công cộng;

- Khu cây xanh sử dụng công cộng;
- Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối;
- Giao thông - bãi xe.
- Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Bảng 01: Cơ cấu sử dụng đất

<b>Bảng cơ cấu sử dụng đất</b>				
<b>Stt</b>	<b>Loại chỉ tiêu</b>	<b>Thông số</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
	<b>Tổng diện tích khu đất</b>	<b>204.973</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>100%</b>
1	Đất ở	73.787	(m <sup>2</sup> )	36,0%
2	Đất dịch vụ - công cộng	7.288	(m <sup>2</sup> )	3,6%
3	Đất cây xanh	39.721	(m <sup>2</sup> )	19,38%
4	Đất giao thông, bãi để xe	78.250	(m <sup>2</sup> )	38,18%
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.727	(m <sup>2</sup> )	2,31%
6	Đất quân sự	1.199	(m <sup>2</sup> )	0,58%

Bảng 02: Chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật toàn khu

<b>Bảng chỉ tiêu ktkt toàn khu</b>				
<b>Stt</b>	<b>Loại chỉ tiêu</b>	<b>Thông số</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
	<b>Tổng diện tích khu đất</b>	<b>204.973</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>100%</b>
<b>A</b>	<b>Đất ở</b>	<b>73.787</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>36,0%</b>
1	Đất ở liền kề	50.487		
2	Đất ở biệt thự	18.578		
3	Đất giữ lại theo hiện trạng	4.722		
<b>B</b>	<b>Đất dịch vụ - công cộng</b>	<b>7.288</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,6%</b>
1	Đất nhà văn hóa	527		
2	Đất trường mầm non	1.425		
3	Đất thương mại dịch vụ	5.336		
<b>C</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>39.721</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>19,38%</b>
1	Đất cây xanh	22.278		
2	Đất mặt nước	17.444		
<b>D</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>78.250</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>38,18%</b>
1	Giao thông	76.400		
2	Bãi để xe	1.850		
<b>F</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>4.727</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>2,31%</b>

1	HTKT nội khu	1.293		
2	Cây xăng hiện trạng	3.435		
<b>G</b>	<b>Đất quân sự</b>	<b>1.199</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,58%</b>
<b>F</b>	<b>Dân số dự kiến</b>	<b>1614</b>	<b>Người</b>	
	Lô nền xây dựng mới	461	Nền	
<b>7</b>	<b>Tầng cao công trình</b>	<b>1 - 4</b>	<b>(Tầng)</b>	
	Nhà ở liên kế	4	(Tầng)	
	Công trình công cộng	1- 3	(Tầng)	
	Công trình thương mại dịch vụ	1- 5	(Tầng)	
<b>8</b>	<b>Các chỉ tiêu kỹ thuật</b>			
	<b>- Chỉ tiêu cấp điện</b>			
	Cấp điện cho nhà liên kế	6	KW/nhà	
	Cấp điện cho nhà biệt thự	12	KW/nhà	
	Cấp điện đến nhà >9 tầng	6	KW/nhà	
	Cấp điện đến nhà trẻ, mẫu giáo	30	W/m <sup>2</sup>	
	Cấp điện chiếu sáng đường	1.2	W/m <sup>2</sup>	
	<b>- Chỉ tiêu cấp nước</b>			
	Sinh hoạt	180	Lít/Người/Ngày.đêm	
	Công trình công cộng- dịch vụ	3	Lít/m <sup>2</sup> sàn/Ngày.đêm	
	Tưới cây	3	Lít/m <sup>2</sup> /Ngày.đêm	
	Rửa đường	0,5	Lít/m <sup>2</sup> /Ngày.đêm	
	<b>- Chỉ tiêu thoát nước</b>	100% chỉ tiêu cấp nước đô thị		
	<b>- Chỉ tiêu rác thải</b>			
	Sinh hoạt	2.4	Kg/Người/Ngày	
	Công trình dịch vụ	0,3	Tấn/Ngày	
	<b>- Thông tin liên lạc</b>			
	Sinh hoạt	1	thuê bao/ hộ	
	Công trình dịch vụ	0,001	Máy/m <sup>2</sup> sàn	

## 1. Các khu chức năng trong khu dân dụng:

### a. Nhà ở liên kế ký hiệu LK:

- Quy mô: 50,487 m<sup>2</sup>. Bao gồm các ô đất có ký hiệu LK

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Tổng diện tích xây dựng tối đa: 45,435.9 m<sup>2</sup>;

+ Tổng diện tích sàn tối đa: 179,909.3 m<sup>2</sup>;

+ Mật độ xây dựng: 90%.

+ Tầng cao tối đa: 4,0 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần

- Tính chất và chức năng: Là dạng nhà ở chia lô liền kề có chiều rộng mặt đường 5.0-6.0m và chiều dài khoảng 16÷20m.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết sử dụng đất cho từng ô đất:

Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu kỹ thuật					
			Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD	Số lô (số chỗ)	Diện tích XD tối đa	Diện tích sàn XD tối đa
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(tầng)	(lần)	(lô)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
<b>LK</b>	<b>50,487.00</b>	<b>24.63</b>				<b>399</b>	<b>45,435.9</b>	<b>179,909.3</b>
LK-01	2,792.50	1.36	90.0	4.0	3.60	15	2,513.3	10,053.0
LK-02	6,954.30	3.39	90.0	4.0	3.60	56	6,258.9	25,035.5
LK-03	1,984.90	0.97	90.0	4.0	3.60	10	1,786.4	7,145.6
LK-04	3,617.20	1.76	90.0	4.0	3.60	30	3,255.5	13,021.9
LK-05	5,410.00	2.64	90.0	4.0	3.60	44	4,869.0	19,476.0
LK-06	5,430.00	2.65	90.0	4.0	3.60	44	4,887.0	19,548.0
LK-07	2,290.00	1.12	90.0	4.0	3.60	20	2,061.0	8,244.0
LK-08	1,891.00	0.92	90.0	4.0	3.60	16	1,701.9	6,807.6
LK-09	1,686.00	0.82	90.0	4.0	3.60	14	1,517.4	6,069.6
LK-10	4,904.80	2.39	90.0	4.0	3.60	44	4,414.3	17,657.3
LK-11	3,420.00	1.67	90.0	4.0	3.60	30	3,078.0	12,312.0
LK-12	3,149.50	1.54	90.0	4.0	3.60	25	2,834.6	11,338.2
LK-13	1,608.60	0.78	90.0	4.0	3.60	17	1,447.7	5,791.0
LK-14	986.00	0.48	90.0	4.0	3.60	8	887.4	3,549.6
LK-15	2,321.50	1.13	90.0	4.0	3.60	15	2,089.4	8,357.4
LK-16	2,038.00	0.99	90.0	4.0	3.60	11	1,834.2	5,502.6

**b. Nhà ở biệt thự ký hiệu BT:**

- Quy mô: 18,578.00 m<sup>2</sup>. Bao gồm các ô đất có ký hiệu BT
- Các chỉ tiêu sử dụng đất:
  - + Tổng diện tích xây dựng tối đa: 5,485.3 m<sup>2</sup>;
  - + Tổng diện tích sàn tối đa: 39,013.4 m<sup>2</sup>;
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 70%;
  - + Tầng cao tối đa: 3,0 tầng;
  - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,10 lần.
- Tính chất và chức năng: Là dạng nhà ở chia lô biệt thự có chiều rộng 12-15m và chiều dài 20-30m.

**- Các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết sử dụng đất cho từng ô đất:**

Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu kỹ thuật					
			Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD	Số lô (số chỗ)	Diện tích XD tối đa	Diện tích sàn XD tối đa
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(tầng)	(lần)	(lô)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
<b>BT</b>	<b>18,578.00</b>	<b>9.1</b>	<b>70.0</b>	<b>3.0</b>	<b>2.10</b>	<b>53</b>	<b>5,485.3</b>	<b>39,013.4</b>
BT-01	3,371.90	1.65	70.0	3.0	2.10	12	2,360.3	7,081.0
BT-02	4,464.30	2.18	70.0	3.0	2.10	16	3,125.0	9,375.0
BT-03	2,984.60	1.46	70.0	3.0	2.10	8	2,089.2	6,267.7
BT-04	7,757.00	3.78	70.0	3.0	2.10	17	5,429.9	16,289.7

**- Khu chức năng dịch vụ công cộng đô thị:**

\* Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: Tổng diện tích là 7.288m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 3.6% diện tích đất dân dụng, đạt chỉ tiêu 4,5 m<sup>2</sup>/người. Bao gồm các công trình: Nhà văn hóa, trường mầm non, thương mại dịch vụ bố trí tại trung tâm khu đô thị.

Công trình nhà văn hóa: Bao gồm các lô đất có ký hiệu VH-1

- Diện tích khuôn viên: 527,5 m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 03 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: ≤ 11,0 m;
- Khoảng lùi công trình: ≥ 3,0m so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

Công trình trường mầm non: Bao gồm các lô đất có ký hiệu MN-1

- Diện tích khuôn viên: 1425 m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 03 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: ≤ 11,0 m;
- Khoảng lùi công trình: ≥ 3,0m so với các mặt giáp đường;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

Công trình thương mại dịch vụ: Bao gồm các lô đất có ký hiệu TMDV

- Diện tích khuôn viên: 4.336 m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Tầng cao tối đa: 05 tầng;
- Cốt cao độ nền tầng 1: 0,45 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Chiều cao xây dựng tối đa: ≤ 18,0 m;
- Khoảng lùi công trình: ≥ 3,0m so với các mặt giáp đường;

- **Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng:** Tổng diện tích là 39.721 m<sup>2</sup> là cây xanh trong đơn vị ở. Bao gồm các cụm cây xanh, mặt nước cảnh quan trong các nhóm nhà, khu công viên cây xanh công cộng nơi tổ chức các hoạt động lễ hội không gian vui chơi giải trí của cư dân khu quy hoạch. Vị trí các khu cây xanh sử dụng công cộng được phân bố trung tâm nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu dân cư

Trong đó:

- Diện tích đất cây xanh – mặt nước sử dụng toàn khu là 39.721 m<sup>2</sup>, chiếm 19.38% trên diện tích toàn khu đất quy hoạch;
- + Diện tích xây dựng tối đa: 1.113m<sup>2</sup>;
- + Diện tích sàn tối đa: 1.113m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng tối đa: 5 %;
- + Tầng cao tối đa: ≤ 01 tầng;
- + Khoảng lùi công trình: ≥ 6,0m so với các mặt giáp đường.
- Đất giao thông nội khu và bãi đỗ xe khu vực: Tổng diện tích đất giao thông và bãi đỗ xe trong khu quy hoạch là 78.250m<sup>2</sup> (bao gồm đất giao thông nội khu và bãi đỗ xe khu vực) chiếm tỷ lệ là 38.18% trên diện tích toàn khu đất quy hoạch.

## **2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- Hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống giao thông.



- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt.
- Hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng.
- Hệ thống thông tin liên lạc.
- Hệ thống cây xanh, đường đi dạo.
- Hệ thống hào kỹ thuật (nếu có).

#### **Điều 8. Kích thước các lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở:**

Diện tích của một lô đất nhà liền kề, nhà liền kề phố các khu vực hiện trạng theo phân lô hiện trạng.

#### **Điều 9. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ :**

Nhà ở liền kề được bố trí mặt tiền sát với chỉ giới xây dựng:

- Nhà liền kề khu vực hiện trạng (HT1, HT2): Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; Mặt sau cách với ranh lô đất tối thiểu 1,0m tùy từng ô phố. Thiết kế chi tiết ở bước kế tiếp và đảm bảo theo chỉ tiêu đồ án quy hoạch.

#### **Điều 10. Vị trí công trình so với ranh giới phân cách:**

1. Nhà ở liền kề được xây dựng sát vách nhà bên cạnh; khoảng cách giữa các dãy nhà phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy tối thiểu 4m và tạo ra các lợi thế cho điều kiện vi khí hậu trong công trình;

2. Khu công trình xử lý nước thải xây dựng sát các công trình nhà ở phải đảm bảo khoảng cách lý an toàn môi trường tối thiểu 15m.

#### **Điều 11. Mật độ xây dựng lô nhà ở:**

- Nhà ở liền kề phố có mật độ xây dựng tối đa 90%; Nhà ở biệt thự có mật độ xây dựng tối đa 70%.

#### **Điều 12. Chiều cao công trình:**

**1. Cốt nền nhà:** Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè tối đa 45 cm đối với các khu vực khác của dự án.

#### **2. Chiều cao nhà:**

Nhà liền kề: Có chiều cao tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ nền nhà là 15,5 m (tương đương với 4 tầng). Trong đó chiều cao tầng một tối đa là 3,9 m; tầng 2, 3, 4 là 3,4m.

#### **Điều 13. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất:**

##### **1. Trong trường hợp chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng:**

- Về nguyên tắc các chi tiết kiến trúc công trình khi tiếp giáp với tuyến đường là không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường, đảm bảo an toàn thuận lợi cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên các tuyến phố; đảm bảo tính

thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Mật bậc thêm tầng 01 của nhà có thể vượt quá chỉ giới xây dựng là 0,3 m;
- Các chi tiết kiến trúc công trình kể từ tầng 2 được phép đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ theo quy định cụ thể như sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
12	1,0
>12 ÷ 15	1,2
>15	1,4

- Các bộ phận được phép nhô ra:

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2.5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 2.5	Mái dù, cánh cửa		1

## 2. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ:

Về nguyên tắc các chi tiết kiến trúc công trình phải đảm bảo như sau: không bộ phận, chi tiết kiến trúc nào vượt khỏi chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

### Điều 14. Xử lý không gian ngoài công trình

Chiều cao của hàng rào được phép xây dựng cao tối đa 2m và phần chân chỉ được phép rào kín đến chiều cao 0,9m;

### Điều 15. Khu nhà ở

Đất bao gồm các loại nhà ở liền kề, biệt thự, khu nhà ở giữ lại theo hiện trạng có diện tích đất 73.787m<sup>2</sup> chiếm 36,0% diện tích đất quy hoạch.

- Tổng diện tích đất 73.787m<sup>2</sup>.
- Tầng cao tối đa 04 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 90%.

### Điều 16. Các công trình dịch vụ - công cộng:

Công trình công cộng non vị ở có diện tích đất 7.288m<sup>2</sup>, chiếm 3,6% diện tích đất quy hoạch, cụ thể

- Diện tích khuôn viên: 7.288m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;

- Tầng cao tối đa: 5 tầng;

### **Điều 17. Vườn hoa cây xanh, mặt nước:**

- Tổng diện tích đất cây xanh khu quy hoạch 39.721m<sup>2</sup> chiếm 19,38% tổng diện tích quy hoạch.

- Tính chất chức năng: Là khu vực vườn hoa cây xanh phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của nhân dân nội bộ khu dân cư, tạo cảnh quan và điều hòa môi trường vi khí hậu.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật: Có hệ thống sân đường nội bộ, công viên, vườn hoa, đèn chiếu sáng công cộng. Đối với khu cây xanh kết hợp bãi đỗ xe phải có hệ thống HTKT phục vụ cho công tác trông giữ xe .

- Các yêu cầu về quy hoạch - kiến trúc:

+ Bố cục quy hoạch có nhiều khu chức năng, đặc biệt quan tâm phục vụ cho hai đối tượng chính là trẻ em và người già.

+ Có sân chơi dành cho trẻ em với các loại hình hoạt động vui chơi, thể dục thể thao như xà đơn, cầu trượt, cầu lông ...

+ Có nơi dành cho người già như sân tập thể dục dưỡng sinh, đường đi dạo, ghế ngồi chơi, thư giãn.

+ Xung quanh trồng cây xanh, bóng mát.

+ Các thảm cỏ có các tiểu cảnh, cây cảnh và vườn hoa.

### **Điều 18. Các công trình đầu môi và tuyến hạ tầng kỹ thuật:**

Thiết kế thi công xây dựng theo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng và hồ sơ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 19. Chỉ giới quy hoạch (Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng):**

#### **1. Khái niệm:**

- Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): Là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng (CGXD): Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà ở, các công trình trên lô đất.

- Khoảng lùi (KL): Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

#### **2. Quy định cụ thể: Hệ thống giao thông**

- Đường giao thông đối ngoại kết nối với khu vực:

+ Đường quốc lộ 30 (mặt cắt A-A ngoài ranh giới) ở phía Tây khu vực nghiên cứu quy hoạch: Quy mô tuyến đường được thực hiện theo dự án riêng

+ Vị trí khu vực nghiên cứu quy hoạch dọc theo quốc lộ 30 vào khoảng từ Km 2+002 (m) đến Km 2+374 (m)

- + Nút giao 1 với quốc lộ 30, vị trí tim nút giao tại khoảng Km 2+012,5(m)
- + Nút giao 2 với quốc lộ 30, vị trí tim nút giao tại khoảng Km 2+264,64 (m)
- Dọc đường quốc lộ 30 bố trí tuyến đường gom có quy mô chiều rộng B=13,0m (lòng đường 7,0m; vỉa hè 2x3,0m=6,0m)
- Đường trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được thiết kế gồm các mặt cắt như sau:
  - + Mặt cắt 1-1 (Đường chính khu vực): Chiều rộng B=36,0m (lòng đường 2x10,5m; vỉa hè 2x6,0m=12,0m; dải phân cách giữa 3,0m)
  - + Mặt cắt 2-2 (Đường khu vực): Chiều rộng B=20,0m (lòng đường 12,0m; vỉa hè 2x4,0m=8,0m).
  - + Mặt cắt 2A-2A (Đường khu vực): Chiều rộng B=18,0m (lòng đường 12,0m; vỉa hè 2x3,0m=6,0m).
  - + Mặt cắt 3-3 (Đường phân khu vực): Chiều rộng B=13,0m (lòng đường 7,0m; vỉa hè 2x3,0m=6,0m).
  - + Mặt cắt 3A-3A (Đường phân khu vực): Chiều rộng B=(11,0~12,0)m (lòng đường 7,0m; vỉa hè trái rộng (1,0~2,0)m; vỉa hè phải rộng 3,0m).
  - + Mặt cắt 3B-3B (Đường phân khu vực): Chiều rộng B=13,5m (lòng đường 7,5m; vỉa hè 2x3,0m=6,0m).
  - + Mặt cắt 4-4 (Đường nhóm nhà ở): Chiều rộng B=(11,0~12,0)m (lòng đường 6,0m; vỉa hè phải rộng (1,0~3,0)m; vỉa hè trái rộng 3,0m).
- Các yêu cầu kỹ thuật và an toàn giao thông:
  - + Bán kính bằng của gờ bó vỉa tại giao lộ đường nội bộ:  $R \geq 8m$ .
  - + Độ dốc vỉa hè: 1,5%.
  - + Độ dốc ngang đường giao thông: 2%.
  - + Kết cấu mặt đường bê tông á phiến
- Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch bố trí các bãi đỗ xe tập trung đảm bảo nhu cầu đỗ xe.

<b>Bảng tổng hợp khối lượng giao thông</b>						
<b>T T</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Chiều dài (m)</b>	<b>Chiều rộng (m)</b>			
			Lòng đường	Hè đường	Phân cách	Lộ giới
1	Mặt cắt 1-1	220,0	2x10,5	2x6	3	36
2	Mặt cắt 2-2	880,0	12	2x4		20
3	Mặt cắt 2A-2A	680,0	12	2x3		18
4	Mặt cắt 3-3	2.550,0	7	2x3		13

5	Mặt cắt 3A-3A	140,0	7	(1~2)+3		11~12
6	Mặt cắt 3B-3B	300,0	7,5	2x3		13,5
7	Mặt cắt 4-4	320,0	6	3+(1~2)		10~11
8	<b>Bãi đỗ xe</b>	Dự kiến có 03 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 1.850 m <sup>2</sup>				

***Ghi chú:***

- Bảng khối lượng đường trên chỉ là tạm tính. Khối lượng cụ thể được tính toán trong giai đoạn tiếp theo

**3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đường:**

Bao gồm thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh, thực hiện xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

**CHƯƠNG II**

**QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU CÁC LÔ NHÀ Ở, CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐƯỢC XÂY DỰNG TRONG DỰ ÁN**

**Điều 20. Đối với chủ sở hữu lô nhà ở:**

1. Thực hiện đầy đủ các điều khoản của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng. Đối với các công trình nhà ở thấp tầng:

Công trình xây mới sau khi được phép chuyển nhượng đất nền: Chủ nhà phải xây dựng tuân thủ theo các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và đảm bảo phải tuân thủ theo quy định tại Điều 12, Điều 13, Điều 15 của Điều lệ này.

2. Nghiêm cấm:

Lấn chiếm vỉa hè, đổ rác thải, nước thải ra hè phố, lấn chiếm đất công của khu vực gần căn hộ ở, xây cất và làm các công việc gây ảnh hưởng đến các hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chủ hộ phải tuân theo các quy định của Nhà nước, của pháp luật hiện hành đối với nguồn điện, nguồn cấp nước sạch, nguồn thoát nước và quản lý đô thị vv .... Nghiêm cấm các chủ hộ tự ý đục phá, sử dụng tùy tiện các hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu dự án (*Hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật, cây xanh, biển báo vv.*)

4. Chủ hộ mỗi lô đất phải chấp hành nghiêm các quy định trong Điều lệ này.

**Điều 21. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

Phòng Tài nguyên Môi trường, Ủy ban nhân dân thị trấn Sa Rài có trách nhiệm hướng dẫn các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở cho các chủ hộ theo quy định chung của Nhà nước.

### **Điều 23. Chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và quản lý hành chính:**

Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật dự án thực hiện chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống điện, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh, hào kỹ thuật v.v.. (Theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ) giao cho Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng quản lý về hành chính và khai thác sử dụng.

## **CHƯƠNG III**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 24. Xử lý vi phạm:**

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án. Xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Điều lệ này. Tổ chức, cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 25. Trách nhiệm quản lý:**

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và dịch vụ du lịch Bàu Dong được phê duyệt và Quy định quản lý này để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn thực hiện xây dựng theo Quy hoạch và quy định của Pháp Luật.

#### **Điều 26. Lưu trữ:**

Đồ án đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và dịch vụ du lịch Bàu Dong và Quy định này được lưu giữ tại các nơi dưới đây để phối hợp thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng.
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Hồng.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Hồng.