

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ GÒ CÔNG**

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

Số: 151/2014/QĐ-UBND

Gò Công, ngày 13 tháng 3 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết
xây dựng khu dân cư đường Trương Định nổi dài (giai đoạn 2)**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ GÒ CÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng “QCVN :01/2008/BXD” ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 614/QĐ-UBND ngày 26/01/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình đường Trương Định nổi dài và kết cấu hạ tầng khu dân cư hai bên đường, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ các Quyết định của UBND thị xã: Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2008 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đường Trương Định nổi dài giai đoạn 2 (Khu A); Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2010 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đường Trương Định nổi dài giai đoạn 2 (Khu A); Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2012 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đường Trương Định nổi dài giai đoạn 2 (Khu A).

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 111/TTr-PQLĐT ngày 24 tháng 02 năm 2014.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Trương Định nổi dài (giai đoạn 2).

Điều 2. Chủ đầu tư dự án khu dân cư đường Trương Định nối dài (giai đoạn 2) có trách nhiệm công bố để các tổ chức, cá nhân được giao quyền sử dụng đất biết và thực hiện quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thị xã, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các phòng, ban có liên quan, Chủ tịch UBND Phường 5, chủ đầu tư dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này thay thế Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 18/01/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công về việc ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Trương Định nối dài (giai đoạn 2).

Quyết định này có hiệu lực sau 07 ngày kể từ ngày ký.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Anh Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ GÒ CÔNG**

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

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Trương Định nối dài (giai đoạn 2)

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 151/2014/QĐ-UBND ngày 13/3/2014
của Ủy ban nhân dân Thị xã Gò Công)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này được áp dụng đối với khu dân cư đường Trương Định nối dài (giai đoạn 2) - thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Ranh giới và phạm vi quy hoạch:

Khu dân cư đường Trương Định nối dài (giai đoạn 2) - thị xã Gò Công có các mặt tiếp giáp như sau:

- Đông : Khu vườn nhà dân.
- Tây : Đường số 10 (giai đoạn 1).
- Nam : Đường Trần Công Tường.
- Bắc : Sông Salicette.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Trương Định nối dài (giai đoạn 2) được phê duyệt; chủ đầu tư dự án, các tổ chức, cá nhân được giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chủ nhà ở), cơ quan quản lý xây dựng và chính quyền địa phương theo trách nhiệm của mình thực hiện đúng quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tổ chức không gian kiến trúc khu nhà ở

STT	Loại nhà và công trình	Chỉ giới xây dựng (CGXD), chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) và khoảng cách công trình so với ranh đất.
1	- Nhà phố liên kế loại A: 1 trệt và từ 1 đến 2 lầu.	- CGXD lùi so với CGĐĐ là 3m, sân sau lùi so với ranh đất là 1,5m.

		- Trên đường số 02, 12A, 12B CGXD trùng so với CGĐĐ, sân sau lùi so với ranh đất là 1,5m. - Các căn nhà góc: mặt tiền chính có CGXD lùi so với CGĐĐ là 3m, sân sau lùi so với ranh đất là 1,5m, mặt bên có CGXD lùi so với CGĐĐ ít nhất 1,5m.
2	Nhà biệt thự B: 1 trệt 1 lầu	- CGXD lùi so với CGĐĐ là 6m. - Sân sau lùi so với ranh đất ít nhất 2m. - Mặt bên cách so với ranh đất 2m. - Mặt bên các nhà góc thì CGXD lùi so với CGĐĐ ít nhất 2m.
3	Công trình công cộng: 1 trệt và từ 1 đến 2 lầu	- CGXD lùi so với CGĐĐ là 6 - 10m, sân sau và bên lùi so với ranh đất là 3 - 5m.

Ghi chú: Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) được tính là mép trong vỉa hè của từng tuyến đường.

1. Nhà liên kế: (1 trệt và từ 1 đến 2 lầu)

- Cao trình xây dựng nhà liên kế:

+ Cốt 0.000 tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện.

+ Cốt nền hoàn thiện: +0,300m.

+ Chiều cao tầng 1 (tính từ mặt nền hoàn thiện đến mặt sàn hoàn thiện lầu 1) là: 3,90m.

+ Chiều cao lầu 1, 2 là: 3,50m.

- Độ vươn ra của ban công là 1,2m tính từ chỉ giới xây dựng. Riêng mặt bên các nhà góc (phía cạnh dài), độ vươn ra của ban công là 0,8m.

- Khoảng cách sân trước là 3m, sân sau 1,5m.

- Trên các đường số 02, 12A, 12B thì không bố trí sân trước, nhưng có sân sau 1,5m.

- Các căn nhà góc có sân trước giáp đường chính là 3m, sân sau là 1,5m, sân bên đường phụ ít nhất 1,5m.

- Cổng tường rào cao 1,8m tính từ cốt vỉa hè, đảm bảo mỹ quan, thông thoáng, kiến trúc phù hợp kiến trúc nhà.

- Không có bộ phận cấu kiện chịu lực nào của nhà bố trí vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Bậc thêm, vệt dẫn xe không được nhô ra quá 0,3m so với chỉ giới xây dựng.

- Đường ống thoát nước mưa không được nhô ra quá 0,2m so với chỉ giới xây dựng đồng thời phải có ốp hộp gen.

2. Nhà biệt thự.

- Tầng cao xây dựng: 02 tầng (01 trệt + 01 lầu)
- + Cốt +0.00m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện.
- + Cốt nền hoàn thiện: +0,750m.
- + Chiều cao tầng 1 (tính từ mặt nền hoàn thiện đến mặt sàn hoàn thiện lầu 1) là: 4,30m.
- + Chiều cao lầu 1 là: 3,50m.
- + Chiều cao đỉnh mái tối đa cho phép là 15m tính từ cốt vỉa hè.
- Độ vươn ban công là 1,2m tính từ chỉ giới xây dựng, mặt bên của căn đầu hồi cách chỉ giới đường đỏ là 2m.
- Khoảng cách các bên: mỗi bên cách ranh đất 2m.
- Cổng tường rào cao 1,8m tính từ cốt vỉa hè, đảm bảo mỹ quan, thông thoáng, kiến trúc phù hợp kiến trúc nhà.
- Không có bộ phận cấu kiện chịu lực nào của nhà bố trí vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Bậc thêm, vệt dẫn xe không được nhô ra quá 1,2m so với chỉ giới xây dựng.
- Đường ống thoát nước mưa không được nhô ra quá 0,2m so với chỉ giới xây dựng đồng thời phải có ốp hộp gen.

3. Mẫu thiết kế nhà ở:

- Để kiến trúc xây dựng đảm bảo mỹ quan đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng, phần thiết kế bên ngoài các căn hộ trong khu dân cư khuyến khích thực hiện theo các mẫu thiết kế nhà định sẵn với các bản vẽ thiết kế kiến trúc và kết cấu kỹ thuật cho từng dãy nhà trong các lô mà các hồ sơ thiết kế này được Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang) cung cấp hoặc bản vẽ thiết kế của chủ nhà ở được cơ quan quản lý xây dựng chấp thuận.
- Phần trang trí nội thất và bố trí bên trong, chủ nhà ở được quyền tự thiết kế đảm bảo theo yêu cầu thẩm mỹ của cá nhân nhưng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến các nhà lân cận.

Điều 4. Công trình công cộng (1 trệt và từ 1 đến 2 lầu)

Việc quản lý xây dựng khu công trình công cộng được quy định như sau:

- Số tầng: 02 đến 03 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 6 - 10m, mặt bên và sân sau cách chỉ giới đường đỏ là 3 - 5m.
- Tổ chức bố trí thảm cỏ, hoa viên, lối đi nội bộ, sân chơi...

- Về kiến trúc: đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan và theo đúng các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

Điều 5. Khu công viên, cây xanh, thể dục - thể thao

1. Việc trồng cây không được ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hại đến nhà cửa, 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).

2. Việc tổ chức hệ thống cây xanh đô thị phụ thuộc vào điều kiện tự nhiên, khí hậu, môi trường, cảnh quan thiên nhiên, điều kiện vệ sinh, bố cục không gian kiến trúc, quy mô tính chất cũng như cơ sở kinh tế kỹ thuật của khu đất quy hoạch.

3. Trong công viên cây xanh cần có đủ các thiết bị cấp, thoát nước, chiếu sáng cũng như công trình phục vụ, ngoài ra còn bố trí các sân chơi, sân tập luyện thể dục cho người dân.

Công viên do chủ đầu tư dự án đầu tư, việc trồng cây xanh, hoa kiểng do chủ đầu tư dự án thiết kế và trồng nhưng phải có sự thống nhất với UBND thị xã.

Điều 6. Về cấp nước và phòng cháy, chữa cháy

1. Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý khoan giếng lấy nước ngầm.

2. Chủ nhà ở phải liên hệ với Xí nghiệp Cấp nước thị xã để ký hợp đồng cung cấp nước sinh hoạt.

3. Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đào, đấu nối hệ thống cung cấp nước trong khu dân cư.

4. Chủ đầu tư dự án khu dân cư phải lắp đặt hệ thống cấp nước và các họng nước cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để chữa cháy cho toàn khu dân cư theo đúng quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy.

Điều 7. Về thoát nước

1. Nước mưa và các loại nước thải từ nhà các hộ dân và công trình công cộng không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống cống ngầm từ nhà ra hố ga và chảy vào hệ thống thoát nước chung.

2. Nước thải từ các nhà vệ sinh của các nhà dân và công trình công cộng trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung phải được xử lý qua bể tự hoại 03 ngăn xây dựng đúng quy cách.

Điều 8. Về cấp điện, thông tin liên lạc

Chủ đầu tư dự án đầu tư hệ thống hạ tầng điện trong toàn bộ khu vực.

Chủ nhà ở phải liên hệ với Điện lực thị xã để ký hợp đồng cung cấp điện. Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đấu nối với hệ thống điện trong khu dân cư.

Chủ đầu tư dự án thực hiện quy hoạch thông tin liên lạc.

Điều 9. Điện chiếu sáng công cộng, cây xanh, vỉa hè

1. Chủ đầu tư dự án khu dân cư phối hợp với cơ quan quản lý chiếu sáng công cộng đảm bảo cung cấp điện cho hệ thống chiếu sáng công cộng theo quy hoạch.

Chủ đầu tư dự án đầu tư hệ thống điện chiếu sáng công cộng, khi công trình hoàn thành bàn giao cho cơ quan quản lý khai thác, sử dụng.

2. Cây xanh đường phố trong khu dân cư do chủ đầu tư dự án trồng, chủng loại cây có sự thống nhất với UBND thị xã. Người dân có trách nhiệm bảo vệ, không được chặt phá; Khi có người phá hoại phải báo ngay với cơ quan chức năng để xử lý kịp thời. Nghiêm cấm các trường hợp làm thiệt hại đến cây xanh sau đây:

- Đào bới, đốt rác ở gốc cây.
- Tiểu tiện ở gốc cây.
- Bẻ cành, lột vỏ cây, đóng đinh, đóng bảng quảng cáo vào cây xanh.
- Đốn hạ cây xanh, các hành vi có thể làm thiệt hại và ảnh hưởng đến sự phát triển của cây.

3. Vỉa hè do chủ đầu tư dự án xây dựng, dùng đi bộ và bố trí các công trình kỹ thuật đô thị. Nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân có hành vi xâm phạm hoặc sử dụng sai mục đích.

Điều 10. Mỹ quan đô thị

1. Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

2. Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Hai căn hộ liền kề không được sử dụng màu sơn trang trí mặt tiền tương phản nhau.

3. Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.

4. Hàng rào trước nhà phải có hình thức kiến trúc gọn nhẹ, thông thoáng, mỹ quan.

5. Khoảng lùi công trình không được xây bất cứ loại hình công trình nào có mái che ngoại trừ sân, vườn hoa, cây cảnh, hòn non bộ....

Điều 11. Đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường trong thi công

1. Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn.
2. Trong quá trình thi công phải che chắn chống bụi hoặc vật rơi xuống đường, nhà xung quanh, không xả khói bụi.
3. Khi vận chuyển nguyên vật liệu phục vụ thi công nếu làm rơi vãi trên mặt đường thì chủ nhà ở phải có trách nhiệm dọn dẹp vệ sinh đường phố xung quanh khu vực xây dựng, không đổ vật liệu xây dựng tràn lan trên vỉa hè và mặt đường.
4. Các loại đất, cát, rác, vật liệu phế thải... phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay ra khỏi khu dân cư ngay khi công trình đã hoàn thành.
5. Khuyến khích sử dụng bê tông thương phẩm vừa đảm bảo yêu cầu chất lượng vừa đảm bảo vệ sinh môi trường.

Điều 12. Xử lý rác và vệ sinh môi trường

1. Rác thải sinh hoạt: Các nhà dân trong khu dân cư phải hợp đồng với công ty vệ sinh để thu và vận chuyển rác. Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan khu dân cư.
2. Môi trường.
 - Không được xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân chung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố và nhà chung quanh.
 - Máy lạnh được đặt ở phía sau, nếu đặt mặt tiền nhà phải đặt ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố.

Điều 13. Điều kiện để xây dựng công trình

1. Phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
2. Phải xây dựng theo đúng nội dung được cho phép, nếu có thay đổi phải được cơ quan thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.
3. Trong quá trình xây dựng công trình không được vi phạm làm ảnh hưởng đến các kỹ thuật hạ tầng như: giao thông, hệ thống điện, cấp thoát nước, vỉa hè, cây xanh... và các hộ lân cận.
4. Sau khi xây dựng xong, chủ công trình phải thực hiện hoàn công liên hệ với UBND Phường 5 để thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Chương III

QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC VÀ PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM

Điều 14. Thủ tục xây dựng

Chủ nhà ở phải lập thủ tục xin phép xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật.

Điều 15. Phân công trách nhiệm

1. Chủ đầu tư dự án khu dân cư có trách nhiệm:

- Thực hiện đúng tiến độ, nội dung theo dự án.
- Cắm mốc, bàn giao đất công trình.
- Cung cấp quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết

2. Chủ nhà ở có trách nhiệm:

- Thực hiện đúng các quy định trong quy định này.
- Theo dõi quá trình thi công công trình của mình và các hộ lân cận. Khi phát hiện các hành vi vi phạm quy chế, phải có trách nhiệm báo ngay với Phòng Quản lý đô thị thị xã Gò Công.

3. Đơn vị thiết kế có trách nhiệm:

- Thực hiện đúng các quy định trong quy chế này.
- Chịu trách nhiệm về công trình do mình thiết kế, thực hiện giám sát tác giả theo đúng quy định pháp luật hiện hành.
- Đảm bảo tính thẩm mỹ, bền vững, tiện nghi, mối liên hệ giữa công trình với hệ thống kết cấu hạ tầng và cảnh quan chung.

4. Đơn vị thi công có trách nhiệm:

- Thực hiện đúng các quy định trong quy định này.
- Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.
- Đảm bảo an toàn thi công, giữ vệ sinh môi trường, dọn dẹp công trình sau khi thi công.

5. Cơ quan quản lý xây dựng thị xã:

Phòng Quản lý đô thị phối hợp Đội Thanh tra xây dựng số 3 quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy định này và quy định pháp luật hiện hành.

6. Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã:

Tham mưu UBND thị xã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người dân theo đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

Chương IV XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 16. Xử phạt

Chủ đầu tư dự án, chủ nhà ở, đơn vị thiết kế, đơn vị thi công và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện không đúng quy định này hoặc cố tình vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định hiện hành về xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý xây dựng, quản lý nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị.

Chương V **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 17. Tổ chức thực hiện

Phòng Quản lý đô thị thị xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Đội Thanh tra Xây dựng số 3, Ủy ban nhân dân Phường 5, Chủ đầu tư dự án khu dân cư đường Trương Định nối dài (giai đoạn 2) - thị xã Gò Công, các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện quy định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Tuấn