

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

**ĐIỀU LỆ**

**Quản lý xây dựng theo Quy hoạch Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
bố trí ổn định dân cư di dân tự do, biên giới khu vực lộ 20,**

**xã An Nông, huyện Tịnh Biên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số           /QĐ-UBND ngày       /       /2022  
của UBND huyện Tịnh Biên)*

Để tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước, đảm bảo việc xây dựng đô thị đúng theo Quy hoạch Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Bố trí dân cư tự do, biên giới khu vực lộ 20, xã An Nông, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang;

Để quy định trách nhiệm của các đơn vị, tổ chức hoặc cá nhân trong việc xây dựng theo Quy hoạch Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Bố trí dân cư tự do, biên giới khu vực lộ 20, xã An Nông, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang;

Bản quy định này quy định chế độ quản lý xây dựng Quy hoạch Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Bố trí dân cư tự do, biên giới khu vực lộ 20, xã An Nông, huyện Tịnh Biên, 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 Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Bố trí dân cư tự do, biên giới khu vực lộ 20, xã An Nông, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

**2.** Căn cứ vào hồ sơ Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Bố trí dân cư tự do, biên giới khu vực lộ 20, xã An Nông, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bảng quy định này. Phòng Kinh tế - Hạ tầng tham mưu UBND huyện Tịnh Biên 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 Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Bố trí dân cư tự do, biên giới khu vực lộ 20, xã An Nông, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang đúng quy hoạch và pháp luật.

**Điều 2: Phân vùng quản lý quy hoạch**

**1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch thuộc đồ án Quy hoạch chung đô thị Tịnh Biên, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất mặt nước, đất nông nghiệp;

- Phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp đường giao thông dự kiến;
- Phía Tây giáp Quốc lộ N1.

## 2. Qui mô:

- Qui mô đất đai: 106.586,33m<sup>2</sup> (khoảng 10,7ha)
- Qui mô dân số: khoảng 2040 người

**3. Tính chất:** Là Khu dân cư bố trí dân cư biên giới, di dân tự do và đưa dân cư từ nội địa ra sinh sống và phát triển kinh tế dọc biên giới Campuchia.

**4. Cơ cấu sử dụng đất:** Phương án bố trí cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch theo bảng cân bằng đất như sau:

<b>BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT</b>			
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>40.582,59</b>	<b>38,07</b>
<b>2</b>	<b>Đất nhà trẻ</b>	<b>1.375,00</b>	<b>1,29</b>
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>4.534,97</b>	<b>4,25</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>38.918,73</b>	<b>36,51</b>
	- Đất đường giao thông	20.951,65	
	- Vía hè + thông hành + đi bộ	17.967,08	
<b>5</b>	<b>Đất mương nước</b>	<b>4.762,00</b>	<b>4,47</b>
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng (xlnt)</b>	<b>1.578,92</b>	<b>1,48</b>
<b>7</b>	<b>Đất khác</b>	<b>14.834,12</b>	<b>13,92</b>
	- Đất taluy	6.047,05	
	- Bờ đê	3.172,74	
	- Đất còn lại	5.614,33	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>106.586,33</b>	<b>100</b>

## CHƯƠNG II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Điều 3: Phân khu chức năng:

**3.1. Đất nhà ở:** Tổng diện tích đất ở 40.582,59 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 38,07 % diện tích toàn khu. Gồm 9 khu nhà ở liên kế được phân chia thành 510 nền nhà

<b>TT</b>	<b>Ký hiệu lô</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số lượng (nền)</b>
1	A	1.283,77	13
2	B	6.256,94	76
3	C	6.320,00	78
4	D	3.560,32	49

TT	Ký hiệu lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lượng (nền)
5	E	4.573,13	58
6	F	6.319,97	78
7	G	6.176,00	76
8	H	3.348,46	44
9	I	2.744,00	38
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>40.582,59</b>	<b>510</b>

- Tầng cao tối đa: 3 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa: Tuân thủ theo bảng 2.8, QCVN 01:2021/BXD và đảm bảo khoảng lùi phía sau nhà theo quy định.
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.
  - + Lùi:  $\geq 1\text{m}$ , so với ranh đất tiếp giáp hẻm thông hành (phía sau giữa hai dãy nhà cách nhau  $\geq 4\text{m}$ ).
- Độ vươn ban công tối đa: 1,2m
- Bậc tam cấp vào nhà vượt khỏi chỉ giới đường đỏ tối đa 0,3m.

### **3.2. Đất giáo dục (trường Mầm non):**

- Diện tích: 1.375 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,29% diện tích đất toàn khu.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%
- Chỉ giới xây dựng: đối với công trình chính

+ Lùi  $\geq 6\text{m}$ , so với chỉ giới đường đỏ các đường tiếp giáp.

+ Lùi  $\geq 4\text{m}$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**3.3. Đất công viên cây xanh:** Diện tích 4.534,97m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 4,25% diện tích toàn khu;

**3.4. Đất giao thông** (đường giao thông chính + đường nội bộ + thông hành): Diện tích 38.918,73 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 36,51 % diện tích toàn khu;

**3.5. Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải):** Diện tích 1.578,92 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,48% diện tích toàn khu;

**3.6. Đất nương nước:** Diện tích 4.762 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 4,47% diện tích toàn khu;

**3.7. Đất khác:** (đất ta luy, bờ đê, đất còn lại) Diện tích 14,834.12 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 13,92% diện tích toàn khu.

## **Điều 4: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**4.1. San nền:** Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với đồ án Quy hoạch chung đô thị Tịnh Biên, tỉnh An Giang đến năm 2035 đã được phê

duyet và Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh Ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

#### **4.2. Giao thông:**

##### **a. Đường khu vực:**

- Đường số 1 gồm 2 đoạn:
- + Đoạn trong khu đất quy hoạch MC (1-1), lộ giới 12m (1-7-4);
- + Đoạn ngoài khu đất quy hoạch MC (2-2), lộ giới 9m (1-7-1).

##### **b. Đường nội bộ:**

- Đường số 2, 3, 4, 5: MC (3-3), lộ giới 13m (3-7-3);
- Đường số 6 : MC (4-4), lộ giới 12m (3-6-3);
- Đường số 7: MC (5-5), lộ giới 12m (2-7-3).

##### **c. Lối đi bộ và hẻm thông hành:**

- Lối đi bộ: rộng 4m (khoảng cách quy định 60m chiều dài dãy nhà).
- Hẻm thông hành: rộng 2m là hẻm cách ly phía sau giữa 2 dãy nhà.

**4.3. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác gồm:** Cấp nước, cấp điện, thoát nước mưa, thoát nước thải, thu gom chất thải rắn và thông tin liên lạc,... Thực hiện theo văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng của cơ quan chủ quản và phải triển khai đồng bộ trong quá trình thực hiện dự án.

#### **Điều 5: 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.

- Cần nghiên cứu cây xanh trên quan điểm đa dạng nhưng có tính trật tự.
- 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 rủ, lộc vừng, trúc vàng,...
- + Loại có hương: sứ ngọc lan, hoàng lan,...

**Điều 6: Vùng cấm xây dựng:**

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

**Điều 7: 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 như trên, 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 8: 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****ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 9:** Quy định quản lý xây dựng Quy hoạch Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Bố trí dân cư tự do, biên giới khu vực lộ 20, xã An Nông, huyện Tịnh Biên, 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 Kinh tế - Hạ tầng huyện Tịnh Biên để nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên xem xét, quyết định. Khi chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên thì không được tùy tiện thay đổi.

Ngoài những quy định cụ thể nêu trên, các quy định khác chưa quy định trong bảng điều lệ này thì tuân thủ theo Quy chuẩn; Tiêu chuẩn ngành có liên quan trong quá trình thẩm định thiết kế cơ sở và cấp phép xây dựng.

**Điều 10:** Quy định quản lý xây dựng Quy hoạch Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Bố trí dân cư tự do, biên giới khu vực lộ 20, xã An Nông, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang này được ấn hành và lưu giữ tại:

- Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên;
- Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Tịnh Biên;
- Ủy ban nhân dân xã An Nông.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Thành Nhơn**