

QUY ĐỊNH

Quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (tỷ lệ 1/500)
Khu vực phía Bắc nút giao đường Phạm Văn Đồng - Nguyễn Văn Trỗi,
khối 9, thị trấn Đắk Tô, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 688 /QĐ-UBND ngày 11 /12/2024
của UBND huyện Đắk Tô)

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Đối tượng áp dụng:

Quy định này hướng dẫn việc quản lý Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Bắc nút giao đường Phạm Văn Đồng - Nguyễn Văn Trỗi, khối 9, thị trấn Đắk Tô, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Tô phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 12 năm 2024.

Quy định này bắt buộc áp dụng đối với tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi, ranh giới Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Bắc nút giao đường Phạm Văn Đồng - Nguyễn Văn Trỗi, khối 9, thị trấn Đắk Tô, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

2. Phân công quản lý thực hiện:

Phòng Kinh tế và Hạ tầng là cơ quan đầu mối, chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan quản lý việc xây dựng theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Bắc nút giao đường Phạm Văn Đồng - Nguyễn Văn Trỗi, khối 9, thị trấn Đắk Tô, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt.

Điều 2. Ngoài những quy định trong quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong khu vực phía Bắc nút giao đường Phạm Văn Đồng - Nguyễn Văn Trỗi, khối 9, thị trấn Đắk Tô, huyện Đắk Tô còn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý quy hoạch xây dựng và các quy định khác có liên quan.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung quy định phải được Ủy ban nhân dân huyện quyết định trên cơ sở quy định pháp luật và đồ án quy hoạch được phê duyệt.

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích

1. Phạm vi ranh giới, diện tích

a) Phạm vi ranh giới:

Khu vực quy hoạch nằm nút giao đường Phạm Văn Đồng - Nguyễn Văn Trỗi, khối 9, thị trấn Đắk Tô. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp mương nước rộng 2 m.
- Phía Nam: Giáp đất dân cư.
- Phía Đông: Giáp mương nước rộng 2 m.
- Phía Tây: Giáp đường Phạm Văn Đồng.

b) Diện tích: **1.389,7 m²**.

Điều 5. Quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất, số tầng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

STT	DANH MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	CHIỀU CAO (TẦNG)	MĐXD (%)	HSSD ĐẤT (LẦN)
1	Đất nhà ở	DBT1	1.389,7	100	1 - 3	67	2,0
		Lô 1	227,6	16,38	1 - 3	67	2,0
		Lô 2	229,6	16,52	1 - 3	67	2,0
		Lô 3	230,6	16,59	1 - 3	67	2,0
		Lô 4	232,6	16,74	1 - 3	67	2,0
		Lô 5	233,6	16,81	1 - 3	67	2,0
		Lô 6	235,7	16,96	1 - 3	66	2,0
	TỔNG CỘNG		1.389,7	100			

Điều 6. Quy định về quản lý kiểm soát phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Việc xây dựng công trình nhà ở phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về chỉ tiêu sử dụng đất, giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc nhằm tạo sự đồng nhất về tuyến.

- Các nhà ở xây mới phải được xây dựng theo hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hòa, thống nhất với tổng thể các công trình xung quanh.

Điều 7. Quy định cụ thể đối với công trình nhà ở:

1. Khuyến khích xây dựng nhà ở có xu hướng trang trí mái có kiến trúc hiện đại, màu sắc đẹp, khuyến khích các hộ dành khoảng không gian thoáng trước nhà.

2. Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ. Tầng 02 và tầng 03 có thể trùng với chỉ giới đường đỏ.

3. Cốt nền xây dựng: Thống nhất cùng cao độ và cao từ 0,2 - 0,6 m so với cốt hê ngay trước thềm nhà.

4. Cốt sàn tầng 1: Thống nhất cùng độ cao từ 3,3 m đến 4,2 m so với từ mặt dưới kết cấu với cốt nền nhà.

5. Phần kết cấu nhô ra: Tất cả các bộ phận của ngôi nhà (*balcon, logia, mái hiên, mái hắt, diềm dầm, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc...*) đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất.

6. Quan hệ với các công trình bên cạnh:

- Công trình không được vi phạm ranh giới:

+ Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngàm dưới đất (*móng, đường ống*) được vượt quá ranh giới đất sử dụng.

+ Không được xả nước mưa, nước thải các loại (*kể các nước ngưng tụ của máy điều hòa không khí*), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

- Cửa sổ, cửa thông hơi, ban công:

+ Từ tầng 2 (*lầu 1*) trở lên, trên các bức tường cách ranh giới đất với công trình bên cạnh dưới 1,0 m không được mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi.

+ Chỉ được mở các cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi trên các bức tường cách ranh giới đất với nhà bên cạnh ít nhất 1,0m. Khi mở cửa cần có biện pháp tránh tia nhìn trực tiếp vào nội thất nhà bên cạnh (*chắn tầm nhìn hoặc bố trí so le các cửa sổ giữa 2 nhà*).

+ Mép ngoài cùng của ban công nhìn sang nhà bên cạnh phải cách ranh giới đất giữa 2 nhà ít nhất là 1m.

+ Trường hợp được người có quyền sử dụng lô đất liền kề thỏa thuận thì trên bức tường xây cách ranh giới đất dưới 1,0 m có thể được mở các lỗ cửa nhưng phải đề phòng trường hợp lửa cháy lan giữa 2 nhà. Các lỗ cửa này phải là cửa cố định (*chóp lật hoặc lắp kính cố định*) có mép dưới cao hơn mặt sàn ít nhất là 2,0m. Khi thỏa thuận bị hủy bỏ, việc bít các lỗ cửa này là mặc nhiên, không phải thương lượng, xét xử.

+ Đối với các bức tường giáp với khu đất công cộng, có thể được phép mở một số cửa sổ cố định hoặc lắp ghép các chi tiết trang trí kiến trúc nếu được sự đồng ý của cơ quan quản lý xây dựng.

7. Cổng, hàng rào: Cổng ra vào, hàng rào thoáng không che chắn tầm nhìn, phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau, cao $\leq 2,5\text{m}$. Cụ thể như sau:

- Chiều cao mái cổng $\leq 3,3\text{m}$.

- Chiều cao cổng $\leq 2,5\text{m}$.

- Tường rào sắt thoáng xây cao $\leq 2,5\text{m}$ trong đó phần xây gạch cao 0,85m và phần rào sắt cao 1,65m.

- Tường rào xây gạch cao $\leq 2,5\text{m}$.

8. Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng các vật liệu địa phương, vật liệu mới ứng phó với biến đổi khí hậu, thân thiện với môi trường.

Điều 8. Quy định bảo vệ môi trường

1. Nước thải sinh hoạt

- Nước thải phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi xả vào đường cống thu nước bản bên ngoài. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt sẽ được thiết kế tách riêng với mạng thoát nước mưa.

- Trong lúc hệ thống cống thoát nước chung của đô thị chưa được đầu tư xây dựng, nước thải phải được xử lý bằng hầm tự hoại đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định trước khi thoát vào hệ thống thoát nước mưa, hoặc thấm thấu vào đất qua hệ thống giếng thấm.

2. Chất thải rắn

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom bằng các thùng rác công cộng có nắp đậy bố trí tại các khu vực cây xanh, khu công cộng, dọc trên tuyến đường phố, sau đó được đưa về khu xử lý chất thải rắn của huyện để xử lý.

- Để thống nhất quản lý, chủ các nguồn thải phải ký hợp đồng với đơn vị đặt hàng, đấu thầu dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn đến nơi xử lý tập trung theo quy định.

CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Thực hiện Quy định quản lý

1. Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Tô: Thực hiện việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Bắc nút giao đường Phạm Văn Đồng - Nguyễn Văn Trỗi, khối 9, thị trấn Đắk Tô, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum được duyệt.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng: Theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn và phối hợp với Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Tô trong quá trình quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch và quy định quản lý được duyệt.

CHƯƠNG IV: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 11. Mọi hành vi vi phạm này, tùy theo hình thức, tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định pháp luật.

Điều 12. Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề phát sinh, vướng mắc khác với Quy định này thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, có liên quan có trách nhiệm kiến nghị về Ủy ban nhân dân huyện (*qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng*) để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân huyện xem xét, quyết định điều chỉnh, bổ sung theo quy định./.