

Số: 502/QĐ-UBND

Nam Trực, ngày 04 tháng 6 năm 2021

## QUYẾT ĐỊNH

V/v Ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng  
khu dân cư tập trung phía Nam xã Nam Dương huyện Nam Trực

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NAM TRỰC

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;
- Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 01/7/2019;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng;
- Căn cứ Thông tư 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ;
- Căn cứ Quyết định số 13/2018/QĐ-UBND ngày 20/6/2018 của UBND tỉnh Nam Định ban hành quy định chi tiết một số nội dung và trách nhiệm phối hợp giữa các cơ quan có liên quan trong cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Nam Định;





## QUY CHẾ

### Quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng khu dân cư tập trung phía Nam xã Nam Dương, huyện Nam Trực

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 502/QĐ-UBND ngày 04/..6../năm 2021  
của UBND huyện Nam Trực)*

## Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liên quan đến công tác quản lý quy hoạch, xây dựng, kiến trúc, cấp phép xây dựng trong khu dân cư tập trung phía Nam xã Nam Dương, huyện Nam Trực.

Tổ chức, cá nhân sử dụng nhà ở, các công trình công cộng và công trình kỹ thuật hạ tầng nằm trong khu quy hoạch khu dân cư tập trung phía Nam xã Nam Dương, huyện Nam Trực đều phải chấp hành các quy định của quy chế này.

## Chương 2

### QUẢN LÝ VỀ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC

#### Điều 2. Vị trí, quy mô, tính chất

##### 1. Vị trí:

Khu dân cư tập trung phía Nam xã Nam Dương, huyện Nam Trực thuộc địa giới hành chính của xã Nam Dương, huyện Nam Trực. Với vị trí thuận lợi là điểm tiếp giáp với Tỉnh lộ 490C.

- + Phía Bắc giáp với đất ruộng lúa và trụ sở UBND xã Nam Dương.
- + Phía Đông giáp với Tỉnh lộ 490C.
- + Phía Nam tiếp giáp với đất ruộng lúa.
- + Phía Tây giáp với đất ruộng lúa.

##### 2. Quy mô, tính chất:

- Quy mô: tổng diện tích quy hoạch 99.500 m<sup>2</sup>.
- Tính chất:

+ Là khu vực phát triển nhà ở đáp ứng cho nhu cầu của người dân địa phương xã Nam Dương và các xã lân cận như Thị trấn Nam Giang, Đồng Sơn, Nam Tiến...

- + Là khu dân cư văn minh, hiện đại.

- Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở biệt thự và đất chia lô liền kề	30,1
2	Đất cây xanh	1,6
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,8
4	Đất Trung tâm văn hóa thể thao	32,2
4	Đất giao thông	34,3
<b>Tổng cộng (1+2+3+4+5)</b>		<b>100</b>

### Điều 3. Tổng mặt bằng quy hoạch khu dân cư tập trung phía Nam xã Nam Dương

1. Bố cục quy hoạch:

STT	Đất – Hạng mục	Bố trí
1	Khu ở	- Khu biệt thự được bố trí tiếp giáp với khu cây xanh và Trung tâm văn hóa thể thao huyện Nam Trực để tận dụng ưu điểm về cảnh quan, tạo sức hút cho toàn khu dân cư. - Khu chia lô nhà ở liền kề được bố trí liên kết với nhau thông qua các trục giao thông dọc ngang hình ô cờ tạo được sự đa dạng về cảnh quan dân cư.
2	Khu cây xanh	- Quy hoạch khu cây xanh phục vụ cho các hộ dân cư, mọi người dân có thể tiếp cận một cách dễ dàng nhất. Khu vực này đáp ứng nhu cầu sinh hoạt vui chơi giải trí cho người dân cũng như tạo dựng cảnh quan chung cho khu dân cư.

2. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

Chức năng	Mật độ xây dựng (%)	Số tầng xây dựng trung bình (tầng)	Số tầng xây dựng tối đa (tầng)
Khu nhà liền kề	80	3,5	06
Khu biệt thự	60	03	04

### Điều 4. Mốc giới xây dựng

1. Chủ đầu tư chỉ được phép xây dựng công trình trong phần diện tích đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, giao đất theo quy định và theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm bảo vệ các mốc giới thực địa đã được giao (nếu có).



### **Điều 5. Công bố quy hoạch**

UBND xã Nam Dương có trách nhiệm công bố đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư gồm:

1. Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư, khu dân cư nông thôn; Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.
2. Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.
3. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.
4. Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
5. Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

### **Điều 6. Quy định quản lý và cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng**

1. UBND xã Nam Dương có trách nhiệm quản lý quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp các thông tin khi có yêu cầu.
2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng và các cơ quan liên quan có trách nhiệm cung cấp thông tin về địa điểm xây dựng, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng và thông tin khác liên quan đến quy hoạch khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu trong phạm vi đồ án quy hoạch xây dựng do mình quản lý.

## **Chương III**

### **QUẢN LÝ VỀ XÂY DỰNG**

**Điều 7. Quy định về chỉ tiêu xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cốt xây dựng của các công trình trong khu dân cư.**

#### **1. Quy định chung**

a) Chỉ giới đường đỏ: là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

b) Chỉ giới xây dựng: là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất cho phép xây dựng công trình (phần nổi và phần ngầm) và phần đất lưu không.

c) Khoảng lùi: là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

d) Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, công trình hạ tầng kỹ thuật) (QCVN 01:2019)

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

## 2. Yêu cầu về thiết kế, xây dựng công trình nhà ở

### 2.1. Đối với công trình nhà ở liên kế (nhà ở chia lô)

a) Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

b) Chỉ giới xây dựng của các lô đất ở vị trí mặt cắt 1-1,2-2,3-3,4-4,5-5 (lô đất nhà ở liền kề) tại bản đồ quy hoạch chi tiết chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt thì chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

c) Số tầng: Số tầng xây dựng trung bình là 3,5 tầng.

Trong đó:

- Chiều cao tầng 1 tối đa 5,8m, tầng 2 và tầng 3 cao không quá 3,9m, các tầng còn lại cao không quá 3,6m. (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 24 m)

- Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 06 tầng.

d) Chiều cao thông thủy của tầng 1 không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 không nhỏ hơn 2,7m.

đ) Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (Áp dụng đối với các lô đất nhà ở liền kế):

\* Các bộ phận cố định của nhà:

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

+ 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 bậu 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 như 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 vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng sau:



Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

Đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực.

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

- Phần ngầm dưới mặt đất:

+ Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Giới hạn ngoài cùng của móng nhà và đường ống dưới đất không được vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà.

+ Trường hợp đặc biệt cho phép móng nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới đường ngõ tối đa là 0,3m với điều kiện cao độ của đáy móng thấp hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 2,4m và được cơ quan quản lý xem xét, quyết định.

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ cộng đồng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ, mái đón, mái hè phố phải:

+ Mái đón là mái che của cổng, gắn vào tường nhà và đưa ra tới cổng vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

+ Mái hè phố là mái che gắn vào tường nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

+ Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan.

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy.

+ Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên, đảm bảo mỹ quan.

+ Không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh hay các vật kiến trúc khác.

\* Phần nhô ra không cố định:

- Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng sau:

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5m$	Gờ chỉ, trang trí	0,2m	
$\geq 2,5m$	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
$\geq 3,5m$	Kết cấu cố định: - Ban công mái đua - Mái đón, mái hè phố		1,0m 0,6m

## 2.2. Đối với công trình nhà ở Biệt thự

a) Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

b) Chỉ giới xây dựng của các lô đất ở vị trí mặt cắt 1-1,2-2,3-3 (lô đất biệt thự) tại bản đồ quy hoạch chi tiết chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt thì chỉ giới xây dựng có khoảng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Số tầng: Số tầng xây dựng trung bình 03 tầng.

Trong đó:

- Chiều cao tầng 1 tối đa 5,8m, tầng 2 và tầng 3 cao không quá 3,9m, các tầng còn lại cao không quá 3,6m.

- Trong mọi trường hợp nhà ở Biệt thự không được cao hơn 04 tầng.

d) Chiều cao thông thủy của tầng 1 không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.

đ) Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Không có bộ phận nào của nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các bộ phận của công trình sau đây được phép xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thềm, vệt dắt xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà.

+ Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô gia.

## 3. Yêu cầu về quản lý xây dựng các công trình công cộng, trung tâm thương mại, dịch vụ, công trình xây dựng khác:

Tùy theo tính chất, mục đích sử dụng để xây dựng theo quy định.



## **Điều 8. Quy định về kiến trúc:**

Khi thiết kế nhà ở liên kế cần phải phù hợp với công năng sử dụng, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội, điều kiện khí hậu tự nhiên và giải pháp thiết kế được lựa chọn.

Ưu tiên việc thiết kế sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, đơn giản, đồng nhất cho từng trục đường, tuyến phố với nhịp điệu kiến trúc chung theo phương ngang, thẳng đứng.

### **1. Cao độ nền nhà**

Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 0,15m, tối đa là 0,45m. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 0,3m (Cao độ vỉa hè được quy định là cao độ  $\pm 0.000$  tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của ngôi nhà)

### **2. Cửa đi, cửa sổ**

a) Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0 m trở lên.

b) Trường hợp khu đất liên kế chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0 m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình liên kế được xây dựng.

c) Nếu dãy nhà ở liên kế tiếp giáp với khu đất công cộng như vườn hoa, công viên, bãi đỗ xe, bãi trống hoặc các không gian công cộng không ảnh hưởng đến dãy nhà liên kế nói trên, cho phép mở cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét, quyết định trong từng trường hợp.

### **3. Thang máy**

a) Trường hợp có nhu cầu có thể bố trí thang máy trong nhà ở liên kế. Số lượng, vị trí lắp đặt và kích thước gian thang máy phải phù hợp với yêu cầu sử dụng.

b) Thiết kế lắp đặt thang máy và yêu cầu khi sử dụng cần tuân thủ theo các quy định của nhà sản xuất.

### **4. Hàng rào và cổng**

Khi xây dựng công nhà ở liên kế cần tuân theo các quy định sau:

a) Mỗi một nhà ở liên kế chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, lối thoát nạn phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

b) Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

### 5. Vía hè

a) Không được thay đổi kết cấu vỉa hè trước mặt nhà.

b) Không xây bậc thêm trong phạm vi vỉa hè.

### 6. Các yêu cầu kỹ thuật khác

a) Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

b) Các thiết bị điện như ăng-ten truyền hình, thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước hoặc các thiết bị khác nếu lắp đặt trong phạm vi ranh giới lô đất phải đảm bảo ít gây ảnh hưởng mỹ quan và các ngôi nhà liên kế, đảm bảo các quy định chuyên ngành và được các cơ quan quản lý có thẩm quyền cho phép.

c) Máy điều hòa nhiệt độ nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7 m và không được xả nước ngưng tụ trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

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

đ) Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

e) Không sử dụng vật liệu và biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà có độ phản quang lớn hơn 70 %.

f) Có giải pháp phòng chống mối mọt cho các công trình xây mới.

g) Không được sử dụng mái vẩy, mái tạm, hạn chế bố trí sân phơi quần áo tại mặt tiền nhà.

## Điều 9. Yêu cầu về hệ thống kỹ thuật và vệ sinh môi trường

### 1. Yêu cầu về hệ thống thoát nước

a) Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung của khu dân cư.

b) Hệ thống thoát nước mưa trên mái đảm bảo thoát nước mưa với mọi thời tiết trong năm. Hệ thống thoát nước mưa trên mái được thu gom qua các phễu thu chảy đến các ống đứng, nối vào hệ thống thoát nước của nhà. Cách bố trí phễu thu nước mưa trên mái phải dựa vào mặt bằng mái, diện tích thu nước cho phép của một phễu thu và kết cấu mái nhà.

c) Mỗi ngôi nhà phải lắp đặt bể tự hoại để xử lý nước thải của khu vệ sinh trước khi thải vào vào hệ thống thoát nước chung của khu dân cư. Nên bố trí hệ



thống thoát nước phân tiêu và nước sinh hoạt riêng. Bể tự hoại được đặt ngầm dưới đất và phải có vật che chắn bảo vệ.

d) Toàn bộ hệ thống thoát nước thải phải đặt ngầm. Hệ thống thoát nước của mỗi nhà phải nối với hệ thống thoát nước chung của khu dân cư.

đ) Hệ thống ống đứng không được phép rò rỉ và phải bố trí không ảnh hưởng đến mỹ quan kiến trúc. Ống thoát nước mưa, máng xối không được phép xả nước sang ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà liền kề.

## **2. Yêu cầu thiết kế hệ thống thông tin liên lạc, viễn thông và hệ thống kỹ thuật khác**

a) Phải thiết kế đồng bộ hệ thống viễn thông và cáp truyền hình trong và ngoài công trình. Các loại dây phải đủ dung lượng đáp ứng cho nhu cầu sử dụng trước mắt và trong tương lai. Trong trường hợp cần thiết có thêm hệ thống điều khiển từ xa các thiết bị kỹ thuật.

b) Trong các phòng, các ổ cắm điện thoại đặt ngầm trong tường được bố trí ở độ cao 0,5 m tùy theo kiến trúc nội thất.

c) Thiết kế hệ thống chống trộm và bảo vệ an ninh cho toàn bộ ngôi nhà trong điều kiện có thể.

## **3. Yêu cầu về thông gió, điều hoà không khí; Thoát khói, khí; phòng cháy chữa cháy và một số vấn đề khác**

Tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhà ở hiện hành và hướng dẫn của cơ quan chuyên môn.

### **Điều 9. Quy định về cảnh quan đường phố, cây xanh, vườn hoa**

1. Đảm bảo giữ gìn vệ sinh chung, không được lấn chiếm phần đất dành cho giao thông.

2. Cây xanh, vườn hoa trong khu dân cư do chủ đầu tư khu dân cư trồng, chăm sóc, bảo quản và hưởng lợi. Người dân có trách nhiệm bảo vệ và không được chặt phá cây, khi có kẻ gian phá hoại, cần phải báo ngay với địa phương để kịp thời xử lý.

3. Nghiêm cấm các trường hợp đốn hạ cây xanh, đào bới, đốt rác ở gốc cây, bẻ cành, lột vỏ cây, đóng đinh, đóng bảng quảng cáo vào cây xanh và những hành vi khác làm thiệt hại hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của cây.

4. Khuyến khích người dân trồng cây xanh trên ban công, lô gia, sân trước, sân sau nhằm cải thiện môi trường cảnh quan cho khu dân cư.

## Chương IV

# QUẢN LÝ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI

### Điều 10. Quy định chung

UBND xã Nam Dương có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy trình quản lý, vận hành khai thác hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hệ thống công trình hạ tầng xã hội thuộc địa giới hành chính.

### Điều 11. Quản lý cấp điện, hệ thống chiếu sáng

1. Hành lang và phạm vi an toàn tuân thủ theo quy định của ngành điện.
2. Sau khi hoàn thiện bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Điện lực Nam Trực có trách nhiệm tiếp quản tổ chức kinh doanh, sửa chữa đối với hệ thống cấp điện cho các hộ dân.
3. UBND xã Nam Dương và các tổ chức, cá nhân có liên quan quản lý, sửa chữa hệ thống điện chiếu sáng công cộng theo phân cấp.
4. Chủ hộ có trách nhiệm liên hệ với đơn vị có chức năng cấp điện để hợp đồng cung cấp điện.

### Điều 12. Quản lý hệ thống cấp nước sinh hoạt

1. Đơn vị cung cấp nước sạch có trách nhiệm cung cấp nước đầy đủ và đúng tiêu chuẩn theo quy định.
2. Khi xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa, lắp đặt các hệ thống cấp nước phải thống nhất với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Nam Dương về nội dung, quy mô, hướng tuyến công trình, hành lang an toàn.
3. Cung cấp sơ đồ hệ thống cấp nước cho các cơ quan chuyên môn và UBND xã Nam Dương để phối hợp quản lý.
4. Chủ hộ có trách nhiệm liên hệ với đơn vị có chức năng cấp nước để hợp đồng cung cấp nước sinh hoạt.

### Điều 13. Quản lý hệ thống thoát nước

Định kỳ hằng năm UBND xã Nam Dương tổ chức kiểm tra, lập kế hoạch duy tu, bảo dưỡng, nạo vét hệ thống rãnh thoát nước theo quy định.

### Điều 14. Quản lý môi trường rác thải

1. Các hộ trong khu dân cư có trách nhiệm hợp đồng với đơn vị vệ sinh để vận chuyển rác thải sinh hoạt của từng hộ gia đình đến nơi xử lý.
2. Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan khu dân cư.



**Chương V****PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM****Điều 15. Trách nhiệm của phòng Kinh tế và Hạ tầng**

1. Tiếp nhận và quản lý hồ sơ quy hoạch, hồ sơ công trình xây dựng do Chủ đầu tư bàn giao.
2. Hướng dẫn trình tự, thủ tục cấp Giấy phép xây dựng.
3. Quản lý trật tự xây dựng trong khu dân cư theo Quy chế này và các quy định hiện hành của Nhà nước.
4. Tham mưu hoặc trực tiếp giải quyết các kiến nghị, khiếu nại trong lĩnh vực được giao phụ trách.

**Điều 16. Trách nhiệm của phòng Tài nguyên và Môi trường**

1. Kiểm tra, đánh giá việc chấp hành pháp luật về đất đai và môi trường của các hộ dân trong khu dân cư.
2. Thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất, xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân huyện xử lý nếu vượt thẩm quyền.
3. Tham mưu hoặc trực tiếp giải quyết các kiến nghị, khiếu nại trong lĩnh vực được giao phụ trách.

**Điều 17. Trách nhiệm của UBND xã Nam Dương**

1. Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế này và quản lý việc xây dựng trên địa bàn theo phân cấp. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật.
2. Báo cáo mọi trường hợp vi phạm về UBND huyện, phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường để xử lý theo quy định hiện hành. Đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt thẩm quyền, trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.
3. Niêm yết công khai quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt.
4. Ký cam kết tới các hộ dân, các tổ chức trong khu dân cư chấp hành và thực hiện nghiêm việc quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo quy định của pháp luật và quy chế này.

**Điều 18. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân, các hộ dân trong khu dân cư**

1. Các cơ quan, tổ chức có liên quan có trách nhiệm triển khai cho cán bộ, nhân dân được biết và thực hiện đúng các quy định về quản lý khu dân cư tại quy chế này.
2. Chủ hộ có trách nhiệm:
  - a) Thực hiện theo đúng các quy định trong quy chế này.
  - b) Trước khi xây dựng nhà ở phải làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

c) Theo dõi quá trình thi công xây dựng của mình và 02 hộ liên kế. Nếu xảy ra sự cố phải báo cáo với cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương giải quyết.

d) Nộp đầy đủ các loại phí, lệ phí theo quy định.

## Chương VI

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

#### Điều 19. Hiệu lực thi hành

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có hành vi vi phạm quy định này thì tùy theo tính chất, mức độ và hậu quả xảy ra sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về UBND huyện (qua phòng Kinh tế và Hạ tầng) để chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp. /.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Lưu Quang Tuyên