ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

"DỰ THẢO LẦN 1"

QUY CHẾ

Quản lý xây dựng công trình phía sau 2 dãy nhà tại các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2021 của UBND tỉnh Bắc Giang)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quy chế này nhằm quản lý về xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đối với không gian phía sau 2 dãy nhà (theo mục 2.6.1.1- QCVN 01:2021/BXD: Trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m) tại các dự án khu đô thị, khu dân cư; trách nhiệm trong công tác quản lý đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, khai thác, vận hành, sử dụng của các cấp chính quyền và các ngành liên quan trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

2. Quy chế này là cơ sở để:

a) Lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh;

b) Lập thiết kế đô thị, quy hoạch chi tiết khu đô thị, khu dân cư, cấp phép quy hoạch; cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ;

c) Thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý các vi phạm hành chính về quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng, thi công xây dựng, nghiệm thu và vệ sinh môi trường các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế này quy định về quản lý xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đối với không gian phía sau 2 dãy nhà tại các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động quy hoạch, xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

b) Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 3. Quy định chung về quy hoạch, kiến trúc

a) Việc quản lý không gian, kiến trúc đối với không gian phía sau 2 dãy nhà tại các dự án khu đô thị, khu dân cư phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, quy hoạch chi tiết được duyệt; các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành liên quan và quy định của Quy chế này;

b) Đối với những khu vực đô thị chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì thực hiện việc quản lý theo quy định của pháp luật; quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và các quy định của Quy chế này;

c) Đối với các khu vực có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình phải thực hiện theo đồ án thiết kế đô thị và quy định cụ thể đối với không gian phía sau 2 dãy nhà của Quy chế này;

d) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư đã được cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch chi tiết trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được chấp thuận. Trong trường hợp có điều chỉnh (liên quan đến phạm vi điều chỉnh của Quy chế) thì phải thực hiện theo quy định của Quy chế này;

đ) Số tầng, chiều cao, khoảng lùi của các nhà ở liền kề tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan và dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, quyết định đầu tư;

e) Việc xây dựng, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật phía sau 2 dãy nhà phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan bảo đảm mỹ quan đô thị, an toàn vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ theo quy định.

Chương II

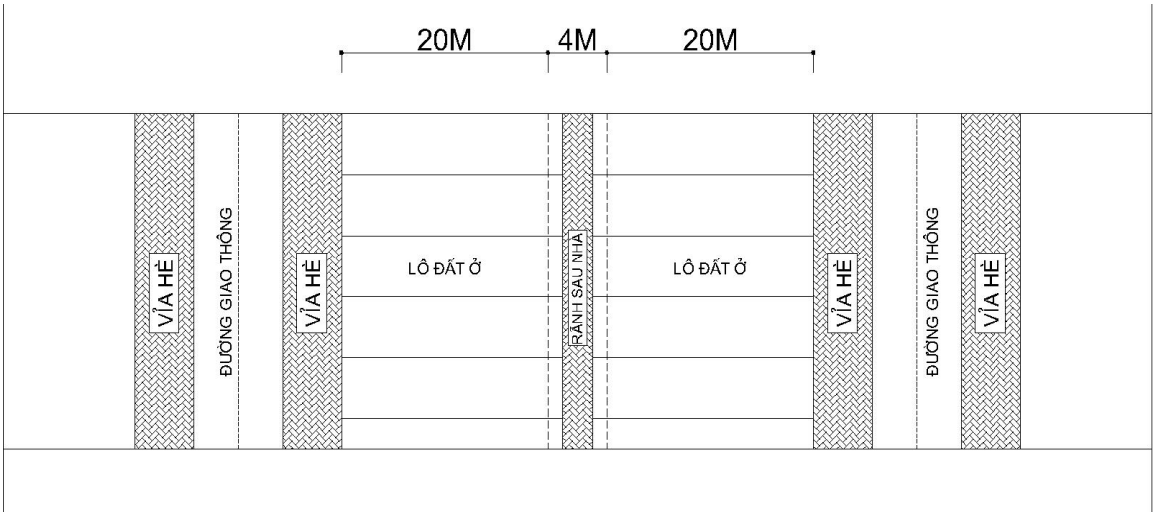
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Về quy hoạch, thiết kế xây dựng

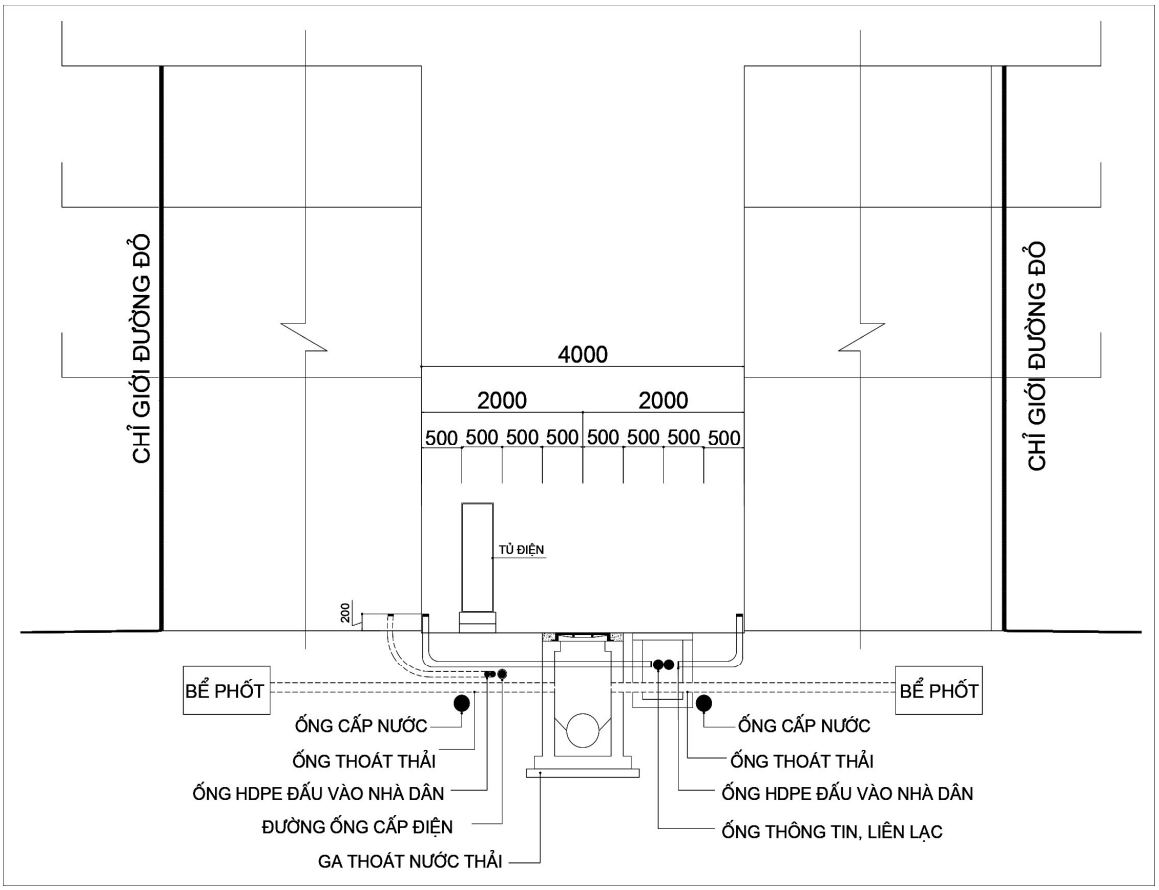
Quá trình lập quy hoạch, thiết kế khoảng lùi, chỉ giới xây dựng đối với phần diện tích đất có khoảng cách 4m phía sau 2 dãy nhà tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; phía sau nhà được phép mở cửa để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, tuy nhiên việc xây dựng không được vượt chỉ giới đường đỏ; khi thực hiện lập quy hoạch phải xác định khoảng cách giữa ranh giới lô đất xây dựng công trình phía sau của 02 dãy nhà là 4m, phần đất này được xác định là đất sử dụng cho công trình hạ tầng kỹ thuật.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khoảng cách 4m phía sau 2 dãy nhà được thiết kế phải đặt trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật, trường hợp không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định tại Bảng 2.30 của QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng; khi lập quy hoạch chi tiết, thiết kế cho từng dự án, bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, như sau:

- Hệ thống thoát nước thải bố trí tại ví trí giữa khoảng cách 4m sau 2 dãy nhà, đường ống cấp nước dịch vụ bố trí 2 bên dãy nhà so với cống thoát nước thải, đường ống cấp điện và thông tin liên lạc bố trí một bên 1 bên so với cống thoát nước thải, tủ điện hạ thế bố trí 1 bên cùng với đường ống cấp điện *(có bản vẽ mặt bằng, mặt cắt điển hình kèm theo)*.



Mặt bằng khoảng cách 4m sau 2 dãy nhà



Mặt cắt bố trí công trình HTKT khoảng cách 4m sau 2 dãy nhà

- Hệ thống thoát nước thải sau nhà sử dụng ống HDPE đi giữa hai dãy nhà và đi ngầm; bố trí các hố ga, nắp hố ga dùng tấm Comporit (01 hố ga để chờ đấu nối cho 04-06 hộ dân); hệ thống phía sau cần lu nèn K90-K95 đổ bê tông phía dưới, phía trên lát gạch giả đá hoặc gạch bê tông;

- Bố trí tủ điện phân phối điện hạ thế 0,4kV phía sau nhà dạng hộp, vị trí được đặt giữa 2 lô đất, hướng tủ quay ra lối đi, quy mô từ 8 hộ - 10 hộ/1 tủ phân phối (tối đa 12 hộ) cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình;

- Mạng thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống cáp uPVC D61 đi sau nhà qua các ganivo chia cáp đến các hộ, cứ 02 hộ sử dụng chung 1 ganivo dịch vụ.

- Phía sau nhà bố trí các điểm thu gom chất thải rắn, rác thải sinh hoạt, lối đi cho xe thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt.

Điều 5. Về cấp phép xây dựng

Việc thực hiện thẩm định, cấp phép xây dựng đối với phần diện tích đất có khoảng cách 4m phía sau 2 dãy nhà được thực hiện theo Quy hoạch chi tiết được duyệt; quy chế quản lý kiến trúc; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng cho từng loại dự án, công trình (việc xây dựng công trình phải đảm bảo cảnh quan không gian, đảm bảo các khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ…).

Điều 6. Quản lý về thi công xây dựng, chất lượng công trình

- Nội dung công tác quản lý về chất lượng, nghiệm thu, bảo hành, bảo trì, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ đối với công trình hạ tầng kỹ thuật sau nhà (khoảng cách 4m) là một thành phần trong hồ sơ thiết kế, việc quản lý về chất lượng, nghiệm thu, bảo hành, bảo trì, an toàn lao động, vệ sinh môi trường được thực hiện theo quy định hiện hành.

- Trong quá trình thi công xây dựng nhà ở người dân có thể tập kết vật liệu xây dựng nhưng phải xin phép UBND cấp xã nơi có công trình xây dựng; quá trình thi công không làm ảnh hưởng đến nối đi chung, phải trang bị hệ thống lưới che chắn công trình, đảm bảo an toàn trong quá trình thi công tránh làm ảnh hưởng đến công trình hạ tầng kỹ thuật trong diện tích khoảng cách 4 m sau các dãy nhà. Sau khi thi công xây dựng xong phải hoàn trả nguyên trạng mặt bằng, vệ sinh môi trường và khắc phục các hư hỏng (nếu có).

- Trong quá trình vận hành máy móc, thiết bị thi công xây dựng không được làm ảnh hưởng đến công trình hạ tầng kỹ thuật đặt trong diện tích khoảng cách 4 m sau các dãy nhà.

- Việc thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo đồng bộ các hạng mục thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước, cấp điện ... theo quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn thi công, nghiệm thu chuyên ngành để tránh trường hợp phải đào lên, lấp xuống nhiều lần.

Chương III

QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG

Điều 7. Quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống hạ tầng phía sau nhà có chức năng phục vụ việc xây dựng hạ tầng các công trình ngầm (cấp nước, thoát nước, cấp điện hạ thế, thông tin liên lạc) và đi lại sửa chữa, vận hành công trình ngầm; ngoài các mục đích trên không được phép sử dụng nếu không có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

- Các tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu cải tạo, sửa chữa trong phạm vi công trình sau nhà phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép hoặc chấp thuận. Việc hoàn trả lại mặt bằng phải đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Nghiêm cấm sử dụng phần đất trên làm bãi để xe, trồng cây, lắp dựng mái tôn...và xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang sau nhà; tự ý cơi nới, xây dựng, đấu nối với hệ thống điện, hệ thống mạng viễn thông và sử dụng dây dẫn không bọc để đấu nối; không lắp đặt dây dẫn (dây bọc) đặt hở vào các lô đất.

Điều 8. Quản lý về trật tự xây dựng

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải được thi công theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt hoặc Giấy phép xây dựng được cấp; sau khi thi công hoàn thành, chủ đầu tư phải tổ chức nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định; bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho UBND cấp huyện quản lý, khai thác, sử dụng.

- Việc quản lý trật tự xây dựng được thực hiện theo Quy định hiện hành (hiện nay là Quyết định số 44/2015/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định một số nội dung về kiểm tra trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang).

Điều 9. Quản lý vệ sinh môi trường

- Các hộ có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải sinh hoạt của từng hộ gia đình đến nơi hợp lý. Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác, chứa rác trong diện tích khoảng cách 4 m sau các dãy nhà.

- Khi thiết kế xây dựng nhà ở người dân phải thiết kế vị trí miệng ống thoát hơi phải đặt phía sau nhà, cách vị trí cao nhất của mái nhà tối thiểu là 1,0m. Nếu đặt cục nóng, cục lạnh của điều hòa ở mặt sau nhà phải đặt ở độ cao trên 2,7m so với cốt hè sau nhà và không được xả nước ngưng trực tiếp trên mặt diện tích khoảng cách 4 m sau các dãy nhà.

Điều 10. Quản lý đối với các khu đô thị, khu dân cư hiện hữu

Việc quản lý về quy hoạch, thiết kế, thi công xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý trong quá trình khai thác sử dụng đối với phần diện tích đất có khoảng phía sau 2 dãy nhà tại các dự án, khu đô thị hiện hữu (đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư, cấp phép xây dựng...) thì thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt; quy chế quản lý kiến trúc; giấy phép xây dựng; các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng thống nhất, quản lý chung, hướng dẫn thực hiện theo các nội dung của Quy chế này; thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra thường xuyên và theo kế hoạch;

2. Các Sở, ngành liên quan (Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông): Quản lý, hướng dẫn UBND các huyện, thành phố thực hiện các nội dung của Quy chế này theo chức năng, nhiệm vụ của các Sở, ngành;

3. Các đơn vị liên quan (Công ty Điện lực Bắc Giang, Viễn thông Bắc Giang, Viettel Bắc Giang): Phối hợp với Sở Xây dựng, các Sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố trong quá trình lập quy hoạch, thẩm định, cấp phép, thi công, nghiệm thu xây dựng và quản lý, sử dụng các công trình HTKT phía sau 2 dãy nhà tại các dự án, khu đô thị theo Quy chế này;

4. Ủy ban nhân dân huyện, thành phố chịu trách nhiệm quản lý đối với các hoạt động liên quan đến toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau nhà, bao gồm: đầu tư xây dựng, sử dụng, vận hành, bảo trì, cải tạo, sửa chữa, bảo vệ đối với các công trình hạ tầng sau nhà:

- Thực hiện quản lý toàn diện về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đối với không gian phía sau 2 dãy nhà tại các dự án khu đô thị, khu dân cư trong phạm vi địa giới hành chính của đơn vị mình.

- Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế này; sau khi Quy chế này được ban hành đề nghị UBND các huyện, thành phố bổ sung nội dung quản lý cụ thể phần diện tích đất có khoảng cách 4m phía sau 2 dãy nhà vào quy chế quản lý kiến trúc làm cơ sở cho việc quản lý, cấp phép xây dựng.

- Phân công trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy chế.

- Chỉ đạo các phòng, ban, đơn vị của huyện và UBND các xã, thị trấn kiểm tra thường xuyên, phát hiện, ngăn chặn các vi phạm và thực hiện các chức năng khác theo thẩm quyền.

- Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật (nếu có); đề xuất xử lý, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền theo quy định.

5. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước UBND huyện, thành phố trong việc kiểm tra, giám sát đối với hoạt động liên quan đến đầu tư xây dựng, sử dụng, vận hành, bảo trì, cải tạo, sửa chữa, bảo vệ đối với các công trình HTKT phía sau nhà trên địa bàn quản lý./.