

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
TỈ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ THEO QUY HOẠCH
TẠI XÃ LONG TÂN VÀ XÃ PHÚ HỘI, HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG
NAI**
*(Ban hành theo Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 12 tháng 08 năm 2020 của
UBND tỉnh Đồng Nai)*

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1:

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, đã được phê duyệt tại Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 12/08/2020.

Điều 2:

Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3:

Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị, lập các dự án đầu tư xây dựng. Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

Điều 4:

UBND huyện Nhơn Trạch giao xã Long Tân và xã Phú Hội, giám sát việc xây dựng tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành cơ quan chức năng khác thuộc UBND huyện Nhơn Trạch để hướng dẫn thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch đã được duyệt.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Được sự chấp thuận của UBND tỉnh Đồng Nai cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 lập hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Phạm vi nghiên cứu được xác định theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 4363/2018 được văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 29/05/2018 có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp : Giáp khu tái định cư và giới hạn bởi đường giao thông quy hoạch nối ra đường Tỉnh lộ 769.
- Phía Tây giáp : Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam giáp : Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Bắc giáp : Giáp khu dân cư hiện hữu và giới hạn bởi đường giao thông hiện hữu nối ra đường Tỉnh lộ 769.

Điều 6: Xác định tính chất và mục tiêu lập quy hoạch

1. Tính chất:

Là khu dân cư xây dựng mới, mật độ xây dựng trung bình, tạo quỹ nhà đáp ứng cho nhu cầu nhà ở của người dân tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch với các hạng mục: nhà ở riêng lẻ (liên kế), cùng các công trình công cộng dịch vụ xã hội (giáo dục – văn hóa – thương mại), công viên cây xanh.

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 với các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán phù hợp theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.
- Nghiên cứu điều chỉnh lại đồ án quy hoạch cho phù hợp với thực tế và mang tính khả thi cao hơn.
- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hướng dẫn thiết kế đô thị của dự án.
- Tạo lập một môi trường sống tốt hơn cho người dân với đầy đủ hệ thống cơ sở hạ tầng và công cộng như trường học, công viên...
- Tạo sự thống nhất trong quản lý, cũng như đảm bảo cảnh quan kiến trúc, mối liên kết hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với các dự án liền kề xung quanh.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.

Điều 7: Quy hoạch sử dụng đất

Khu đất quy hoạch có diện tích : 99.910 m² được phân bố theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

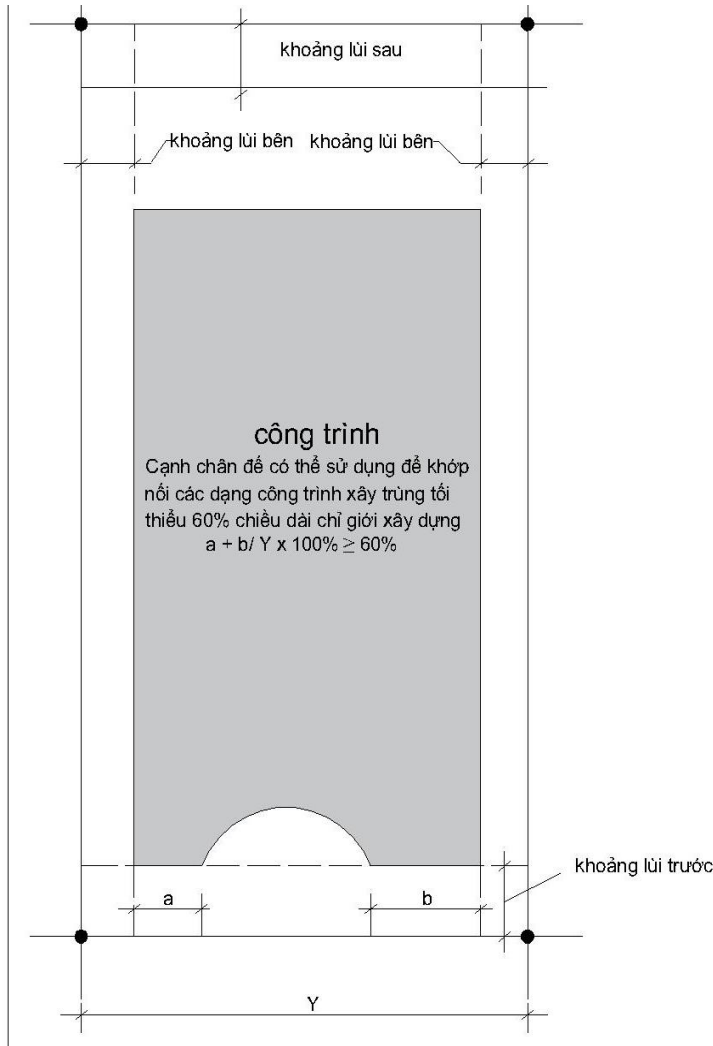
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/ng)
1	Đất ở	51.936,0	52,0%	25,1
1.1	Nhà liên kế phố	51.936,0		
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	5.451,7	5,5%	2,6
2.1	Nhà trẻ - mẫu giáo	2.620,8		
2.2	Thương mại - dịch vụ	2.446,9		
2.3	Nhà sinh hoạt cộng đồng	384,1		
3	Đất cây xanh- TDTT	4.521,7	4,5%	2,2
4	Đất giao thông-HTKT	38.000,7	38,0%	18,3
4.1	Đất giao thông	37.630,7		
4.2	Đất công trình đầu mối HTKT	370,0		
	Tổng cộng	99.910,0	100,0%	48,2

Điều 8: Quy định về chỉ tiêu xây dựng

** Các chỉ tiêu kiến trúc và quy hoạch được định nghĩa như sau:*

- **Mật độ xây dựng:** Tỷ lệ diện tích chiếm đất của công trình trên toàn bộ diện tích lô đất.
- **Tầng cao tối đa:** Số tầng cao nhất mà một công trình có thể có trong phạm vi lô đất.
- **Hệ số sử dụng đất:** Là tỷ số tổng diện tích sàn các tầng trên diện tích lô đất.
- **Khoảng lùi:**
 - + Khoảng lùi gồm có khoảng lùi trước, khoảng lùi sau và hai bên công trình.
 - + Khoảng lùi là khoảng cách được tính từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi bên: là khoảng lùi được tính từ ranh với 2 lô đất liền kề đến chỉ giới xây dựng công trình tương ứng).

Khoảng lùi xây dựng được xác định như sau:



Ghi chú: Phần trăm (%) cạnh chân đế công trình có thể sử dụng để khớp nối các dạng công trình được định hướng trong mặt bằng tổng thể (dưới dạng cầu đi bộ hay hành lang có mái che .v.v.).

*** Các quy định cụ thể cho từng loại nhà:**

Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu, ...

Nhà liên kế: có các mẫu điển hình 5x18m, 5x20m, 5x21m, 5x24m

Là các công trình nhà ở có kích thước đất trung bình 5x16m, 5x18m, 5x20m, 5x21m. Các nhà liên kế phổ được bố trí dọc theo các trục đường của dự án.

- Tổng diện tích đất : 51.936,0m²
- Tổng số lô : 521 lô
- Mật độ xây dựng tối đa : 80%
- Tầng cao xây dựng : 2 ÷ 4 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 3,2
- Khoảng lùi phía trước : ≥ 2,5m
- Khoảng lùi phía sau : ≥ 1m
- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : ≥ +0,15m so với cao độ ± 0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó lè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất)
- Chiều cao thông thủy tầng trệt : 3,6 ÷ 3,9m
- Chiều cao thông thủy các tầng 2 – 3 : 3,2 ÷ 3,6m
- Chiều cao tầng áp mái (nếu có) : 2,5 ÷ 3,0m (được thống nhất trong cùng dãy nhà)
- Chiều cao xây dựng nhà : 9,0 – 22m (tính từ cao độ ±0,00m)

Khu trường học (nhà trẻ - mẫu giáo):

- Tổng diện tích đất : 2.620,8m²
- Tổng số lô : 1 lô
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao xây dựng : 1 ÷ 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 1,2
- Khoảng lùi phía trước : $\geq 6m$
- Khoảng lùi phía sau : $\geq 4m$
- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : $\geq +0,3m$ so với cao độ $\pm 0,00m$ (tính từ cao độ hoàn thiện của bó lè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
- Chiều cao các tầng: căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
- Chiều cao xây dựng : $\leq 18m$ (tính từ cao độ $\pm 0,00m$)

Sinh hoạt cộng đồng:

- Tổng diện tích đất : 384,1m²
- Tổng số lô : 1 lô
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao xây dựng : 1 ÷ 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 1,2
- Khoảng lùi phía trước : $\geq 6m$
- Khoảng lùi phía sau : $\geq 4m$
- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : $\geq +0,3m$ so với cao độ $\pm 0,00m$ (tính từ cao độ hoàn thiện của bó lè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
- Chiều cao các tầng: căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
- Chiều cao xây dựng : $\leq 18m$ (tính từ cao độ $\pm 0,00m$)

Công trình thương mại - dịch vụ:

- Tổng diện tích đất : 2.446,9m²
- Tổng số lô : 2 lô
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao xây dựng : 1 ÷ 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 1,2
- Khoảng lùi phía trước : $\geq 6m$
- Khoảng lùi phía sau : $\geq 4m$
- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : $\geq +0,3m$ so với cao độ $\pm 0,00m$ (tính từ cao độ hoàn thiện của bó lè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
- Chiều cao các tầng: căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
- Chiều cao xây dựng : $\leq 18m$ (tính từ cao độ $\pm 0,00m$)

Điều 9: Các quy định khác về mỹ quan đường phố và hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định về mỹ quan đường phố trong đô thị:

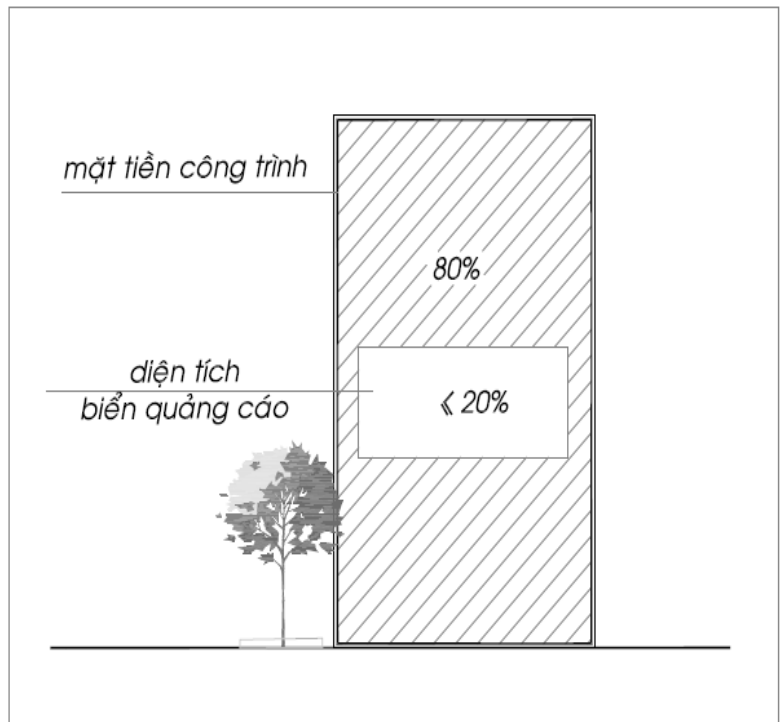
- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Biển quảng cáo không được che lấp cửa sổ và cửa ra vào. Biển

quảng cáo treo tại mặt tiền công trình có diện tích biển không lớn quá 20% diện tích mặt tiền.

- Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

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

- Phải tuân thủ theo hồ sơ thiết kế đô thị của các đơn vị tư vấn và các văn bản phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền nhằm tạo một khoảng không gian cảnh quan tốt.



Hình. Quy định diện tích biển quảng cáo

2. Quy định hình thức kiến trúc của công trình:

- Hình thức kiến trúc hiện đại, theo xu hướng mới. Vật liệu sử dụng tại chỗ, có tính thẩm mỹ và thân thiện môi trường.

- Đối với công trình nhà liên kế sử dụng loại hình kiến trúc có mái. Công trình trường học và công trình công cộng sử dụng mái dốc.

- Cốt cao độ các tầng phù hợp tiêu chuẩn thiết kế và công năng sử dụng.

- Độ vươn ra và hình thức ban công, lôgia được thiết kế phù hợp với quy chuẩn và có tính thẩm mỹ cao.

3. Quy định về san nền:

- Cao độ san nền thiết kế của dự án được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông chính và dựa trên cao độ ngập lụt của khu vực (Mực nước cao nhất trên sông Đồng Nai là 2.0m), cao độ của hiện trạng tự nhiên bao quanh khu đất.

- Đường kết nối phía tây bắc khu đất ra đường 769, hiện trạng là đường đất cao độ thay đổi từ 2.50m đến 4.50m.

- Đường quy hoạch phía Đông giáp khu quy hoạch thuộc dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Phú Hội cao độ san nền xác định theo cao độ san nền của dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Phú Hội. Cao độ quy đường theo quy hoạch khu tái định cư đã phê duyệt thay đổi từ 3.50m đến 4.50m.

Phương án san nền:

– Thực hiện việc san lấp chia làm 2 phân khu: khu phía tây và khu phía đông. Hướng dốc san nền chính của khu phía tây là từ hướng Nam thấp dần về hướng Bắc (phía đường hiện hữu kết nối phía tây bắc khu đất ra đường 769). Hướng dốc san nền chính của khu phía đông là từ phía Tây(đường D5) thấp dần về phía đường quy hoạch thuộc dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Phú Hội.

– Mục đích của việc thiết kế độ dốc san nền phân khu phía Đông và phía Tây là để định hướng thoát nước mưa và nước thải của khu đất quy hoạch.

– Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông.

– Cao độ thiết kế san nền thấp nhất là +3.0m ở phía Tây Bắc, cao độ thiết kế san nền cao nhất là +7.0m ở phía Nam

4. Quy định về xây dựng và an toàn giao thông:

a. Quy định về xây dựng giao thông

- Các quy định về kích thước lô đất, mật độ xây dựng, quy cách hàng rào, góc vạt tại các giao lộ, lộ giới hẻm, quy định chiều cao, khoảng cách giữa 2 dãy nhà, giữa 2 công trình,... được căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

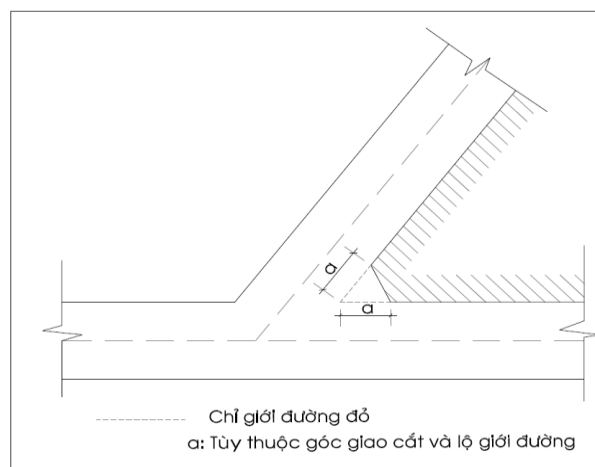
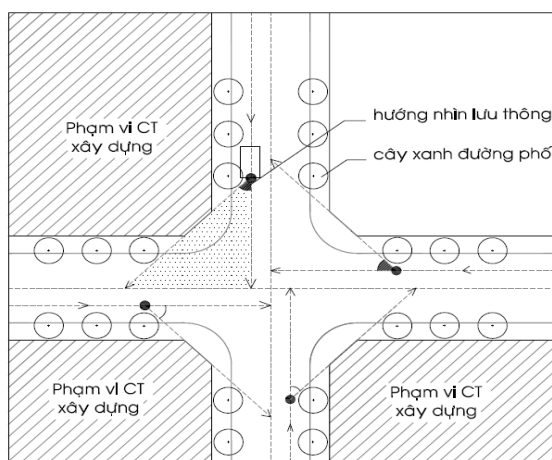
- Lộ giới: được quy định và thể hiện cụ thể trong bản vẽ “*Bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông-chỉ giới xây dựng-chỉ giới đường đỏ*”.

Theo phân loại đường trong quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình giao thông QCVN 07-4:2016/BXD, hệ thống đường giao thông trong khu dự án là đường cấp nội bộ.

- Đường D1, N1 (MC1-1) có lộ giới 17m gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,5m x 2=7,0m.
 - Bề rộng vỉa hè : 5,0m x 2= 10,0m.
- Đường D1 (MC2-2) có lộ giới 14m gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,5m x 2=7,0m.
 - Bề rộng vỉa hè : 3,5m x 2= 7,0m
- Đường N2, N3, N4, N5, D2, D3, D4, D5, D7 (MC2-2) có lộ giới 14,0m bao gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,5m x 2=7,0m.
 - Bề rộng vỉa hè : 3,5m x 2=7,0m.
- Đường N2, N3, N6, D4 (MC2A-2A) có lộ giới 11,0m bao gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,5m x 2=7,0m.
 - Bề rộng vỉa hè trái : 3,5m.
 - Bề rộng vỉa hè phải : 0,5m
- Đường D6 (MC 3-3) lộ giới 12,5m bao gồm:
 - Bề rộng lòng đường : 3,5m x 2=7,0m.
 - Bề rộng vỉa hè trái : 3,5m
 - Bề rộng vỉa hè phải : 2,0m
- Đường N7 (MC 4-4) lộ giới 9.5m bao gồm:

Bề rộng lòng đường : 3,0m x 2=6,0m.
 Bề rộng vỉa hè trái : 3,0m
 Bề rộng vỉa hè phải : 0,5m

b. Quy định về an toàn giao thông:



Hình1: Quy định về an toàn giao thông

Hình: Quy định vật góc

- Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông.

- Vật góc tại ngã ba, ngã tư kích thước vật góc tùy thuộc và góc cắt giao lộ và được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ. Bán kính bó vỉa theo tiêu chuẩn về đường đô thị.

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các công trình ở góc đường phải đảm bảo tuân thủ tối thiểu các quy định trong bảng sau (TCXDVN 353:2005):

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vật góc (m)
Nhỏ hơn 45 ⁰	8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45 ⁰	5,0
90 ⁰	4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135 ⁰	3,0
Lớn hơn 135 ⁰	2,0

Bảng: Kích thước vật góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

Ngoài ra, tại các nút giao thông có cao độ chênh lệch lớn, cần tuân thủ các tiêu chuẩn về vật góc theo Quy chuẩn của Bộ xây dựng và các tiêu chuẩn ngành có liên quan hiện hành.

5. Quy định về cây xanh:

- Quy định chung:

+ Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy,

đồ), 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).

Khoảng cách từ dải cây xanh đến các công trình khác có thể tham khảo ở bảng sau (TCXDVN 104 – 2007 : Đường đô thị) :

<i>Từ công trình hạ tầng</i>	<i>Khoảng cách tối thiểu (m)</i>	
	<i>Tới tim gốc cây bóng mát</i>	<i>Tới bụi cây</i>
Mép ngoài tường nhà, công trình	5	1,5
Mép ngoài cửa kênh, mương, rãnh.	2	1
Chân mái dốc đứng, thềm đất.	1	0,5
Chân hoặc mép trong của tường chắn.	3	1
Hàng rào cao dưới 2m	2	1
Cột điện chiếu sáng, cột điện cầu cạn	1	1
Mép ngoài hè đường, đường đi bộ	0,75	0,5
Ống cấp nước, thoát nước	1,5	-
Dây cáp điện lực, điện thông tin	2	0,5
Mép ngoài phần xe chạy, lề gia cố	2	1

Ghi chú:
Các trị số trong bảng trên được tính với cây có đường kính tán không quá 5m. Các loại cây có tán rộng hơn 5m và rễ cây ăn ngang ra xa thì khoảng cách phải tăng thêm cho thích hợp.

Bảng: Khoảng cách tối thiểu từ dải cây xanh đến công trình

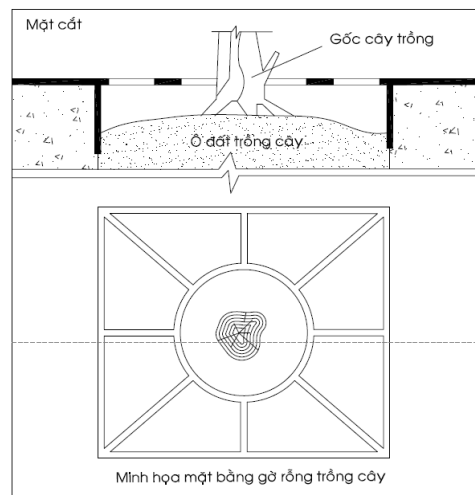
- Hướng dẫn cụ thể:

+ Cây xanh đường phố:

- Cây xanh đường phố trong khu quy hoạch do chủ đầu tư trồng, quản lý và chăm sóc.

- Cây xanh đường phố: Các ô trồng cây khuyến khích xây không có gờ hoặc có gờ không đặc để đảm bảo nước mưa có thể chảy trực tiếp vào gốc cây và thấm xuống lòng đất.

- Vía hè trong khu dự án trồng cây theo hướng dẫn của Thông tư 20/2005 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.



Hình: Minh họa gờ trồng cây

Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường	Chiều rộng vỉa hè
Cây loại 1 (cây tiểu mộc)	≤ 10m	Từ 4m đến 8 m	0,6m	Từ 3m đến 5 m
Cây loại 2 (cây trung mộc)	>10m đến 15m	Từ 8m đến 12m	0,8m	Trên 5m
Cây loại 3 (cây đại mộc)	>15m	Từ 12m đến 15m	1m	Trên 5m

Bảng: Phân loại cây bóng mát và các yêu cầu kỹ thuật

- Hệ thống cây xanh đường phố cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực và phải tuân thủ các yêu cầu theo tiêu chuẩn hiện hành.

6. Quy định hướng dẫn hệ thống điện:

• Hệ thống điện dân dụng:

+ Hệ thống điện được đi trên vỉa hè cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác theo đúng các tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành.

+ Hệ thống điện tại khu nhà ở do Công ty Điện lực cung cấp.

+ Tất cả các bản vẽ thiết kế hệ thống điện, lắp đặt, kết nối và quy cách vật liệu trong từng căn nhà phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn của Việt Nam và phải do đơn vị có chức năng lập theo quy định.

+ Các yêu cầu về an toàn điện như khoảng cách của công trình đến các đường dây trung thế, hạ thế, các loại dây dẫn điện,... phải tuyệt đối đảm bảo theo tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành về an toàn điện và phải được các cơ quan có thẩm quyền xét duyệt trước khi thực hiện thi công đấu nối.

• Điện chiếu sáng đường phố:

+ Phải tuân thủ tuyệt đối về an toàn điện và tiêu chuẩn hiện hành về điện chiếu sáng đường bộ.

7. Quy định hướng dẫn hệ thống cấp thoát nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án: Nguồn cấp nước được lấy từ mạng lưới cấp nước của nhà máy nước Nhơn Trạch trên đường tỉnh 769 từ ngã 3 Cây Dầu về dự án.

- Tất cả các bản vẽ thiết kế về phân bố trí, lắp đặt và kết nối hệ thống cấp thoát nước cho các công trình trong toàn khu tuân theo các quy chuẩn và quy định về cấp thoát nước của Việt Nam và các tiêu chuẩn hiện hành, đồng thời phải đảm bảo một hệ thống hiện đại và đủ đáp ứng theo nhu cầu tối thiểu.

- Tất cả các bản vẽ thiết kế của hệ thống cấp thoát nước như: thiết kế, lắp đặt, kết nối và quy cách vật liệu của từng công trình phải được tư vấn thiết kế có chức năng lập theo quy định.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới và để đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống thoát nước mưa phải xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải tập trung đưa về hệ thống xử lý nước thải chung của dự án.

- Vì khu vực hiện chưa có hệ thống thoát nước thải nên để xử lý nước thải của cả dự án cần xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung. Công suất hệ thống xử lý nước thải vào khoảng 390 m³/ ngày đêm. Vị trí hệ thống xử lý nước thải đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Bắc khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải được thu gom bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D300-D400, tuyến cống chính được bố trí trên đường D1, dẫn nước thải về trạm xử lý tập trung.

- Yêu cầu chung về môi trường của hệ thống xử lý nước thải tuân thủ theo đúng TCVN 7222: 2002. Hệ thống xử lý nước thải áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến tránh gây ô nhiễm môi trường.

- Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2008/BTNMT, cột A (theo phân vùng tiếp nhận quy định tại Quyết định số: 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai) trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa và đổ ra mương rạch và theo địa hình dẫn ra nguồn tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai

- Bể tự hoại: Xây dựng đúng quy cách và phải đủ dung tích để xử lý chất thải cho từng hộ gia đình trong khu vực khu dân cư.

8. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC) cho khu quy hoạch:

- Phòng cháy chữa cháy trong công trình:

+ Phòng cháy chữa cháy trong mỗi công trình phải được nghiên cứu và thực hiện theo đúng các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành.

- Phòng cháy chữa cháy ngoài công trình:

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt các họng nước cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để phòng và chữa cháy an toàn khu dân cư theo đúng quy định của Phòng cảnh sát PCCC Công an tỉnh Đồng Nai và theo các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

9. Quy định về việc thực hiện xây dựng các công trình:

- Trước khi khởi công xây dựng, chủ công trình phải đến liên hệ với cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng để định vị và lập biên bản cắm mốc công trình tại hiện trường.

- Phải xây dựng theo đúng nội dung cho phép. Nếu có thay đổi phải có cơ quan có thẩm quyền đồng ý.

- Trong quá trình xây dựng công trình không được vi phạm làm ảnh hưởng đến kỹ thuật hạ tầng đô thị như: giao thông, đường điện, cấp thoát nước, ... và các công trình lân cận.

- Khi xây dựng xong chủ công trình phải báo cơ quan quản lý xây dựng để kiểm tra hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng.

- Mọi việc xây dựng trái với nội dung cấp phép sẽ bị xử lý theo các quy định của pháp luật hiện hành.

10. Quy định về an toàn, vệ sinh khi thi công các công trình:

- Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ dân cư xung quanh.

- Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.

- Đơn vị thi công xây dựng phải tổ chức các bãi đổ vật tư, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại khu vực nhà xây dựng.

- Các loại đất, cát, xà bần phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.

- Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá quy định tiếng ồn trong khu dân cư theo *TCVN-5949: Tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư, mức ồn tối đa cho phép*.

- Chọn thời điểm thích hợp trong ngày để tiến hành thi công công trình, tránh gây ô nhiễm tiếng ồn đối với các khu dân cư trong khu vực.

Điều 10: Quy định đối với việc thiết kế và lắp đặt các hệ thống kỹ thuật cần tuân theo các tiêu chuẩn sau:

Tất cả các hệ thống kỹ thuật sử dụng trong khu quy hoạch cần tuân thủ tuyệt đối các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành.

1. Hệ thống cấp nước:

- Đồng hồ nước và van nước sẽ đặt cho từng công trình.

+ Đồng hồ nước và van nước phải được đặt bên trong khuôn viên và sát với tường rào.

+ Trước khi nối đường ống nước vào hệ thống cấp nước mỗi chủ hộ phải hoàn tất hồ sơ thỏa thuận đăng ký xin cấp tại cơ quan quản lý chuyên ngành và được cơ quan chuyên ngành thiết kế, thi công lắp đặt.

- Kích cỡ bồn chứa nước (loại bồn dùng cho cá nhân hoặc toàn công trình) và quy cách máy bơm phải phù hợp với các yêu cầu sử dụng. Vị trí đặt bồn phải được đầu phía sau hoặc ở bên trong mái lợp.

2. Hệ thống thoát nước:

- Các đường thoát nước mưa và nước thải phải chia thành 2 hệ thống riêng biệt trong khuôn viên công trình của khách hàng và đấu nối vào hệ thống thoát nước tương ứng với toàn khu.

- Hồ ga thu nước thải riêng của từng công trình đặt trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của từng công trình cụ thể.

- Mỗi công trình phải lắp đặt bể tự hoại theo đúng quy cách để xử lý nước thải trước khi cho chảy vào đường thoát nước thải chính. Bể tự hoại được đặt ngầm dưới đất và phải có vật chắn bảo vệ.

- Hệ thống thoát nước của từng công trình đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu phố. Khách hàng không được tự ý thay đổi hoặc đục phá hệ thống thoát nước chung này và phải có trách nhiệm cho bất kỳ tổn hại nào phát sinh. Những đường ống nước nối từ trong công trình đến hồ thu nước thải phải dùng ống có đường kính đúng tiêu chuẩn và được lắp đặt với độ dốc tối thiểu theo quy định ngành hiện hành.

- Bể chứa nước đặt ngầm phải cách bể tự hoại, nếu khoảng cách không được đảm bảo thì cần phải có biện pháp để chống ô nhiễm và hấp thụ,... Việc xây dựng hố thăm phải lưu ý đến việc đấu nối nước thải từ bể tự hoại vào cống thoát nước sau này.

- Các hộ có trách nhiệm thiết kế và xây dựng tất cả các phần việc hoàn thiện nằm trong phạm vi của nhà mình, không làm hư hại đến các tiện ích chung trong suốt thời gian thi công và sử dụng. Nếu có xảy ra sự cố thì chủ hộ phải trả chi phí sửa chữa.

3. Hệ thống rác thải, khí thải:

- Rác thải:

+ Các hộ dân trong khu dân cư phải có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải công nghiệp, sinh hoạt đến khu vực xử lý rác thải tập trung.

+ Đối với rác thải phải được phân loại chứa trong bao bọc kín và tập trung tại các bin rác quy định để các đơn vị chuyên ngành mang đi xử lý.

+ Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan đô thị.

- Môi trường:

+ Không được xả rác thải, khí thải gây khó chịu từ các khu nhà ra bên ngoài. Miệng ống xả khói phải được đưa lên mái công trình và chúng không được hướng ra đường, nhà xung quanh, mà phải đặt phía sau nhà và đúng tiêu chuẩn an toàn vệ sinh môi trường.

+ Nếu đặt máy lạnh ở mặt tiền phải đặt ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố. Các bộ phận máy lạnh đặt ở mặt tiền các khu phố cần được che chắn và bố trí hợp lý, không ảnh hưởng về mỹ quan khu vực.

CHƯƠNG III QUY ĐỊNH RIÊNG

Điều 11: Quy định riêng đối với từng loại công trình

Sau khi được giao đất, các tổ chức và cá nhân sở hữu sẽ tiến hành xây dựng công trình theo đúng mẫu thiết kế được thỏa thuận với cơ quan quản lý.

Ngoài việc tuân thủ điều lệ quản lý này, các tổ chức và cá nhân còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

CHƯƠNG IV CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Điều 12: Quy định về quản lý

Các tổ chức và cá nhân chỉ được thi công trong phạm vi ranh đất được giao.

Các tổ chức và cá nhân chỉ được tập kết vật liệu và tổ chức thi công bên trong phạm vi đất thuộc quyền sở hữu của mình (trừ trường hợp có thỏa thuận với các bên có liên quan).

Các tổ chức và cá nhân, trong quá trình thi công nếu có hư hỏng hạ tầng cũng như nhà dân lân cận, phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi hoàn, phục hồi nguyên hiện trạng ban đầu.

Điều 13: Cấp phép xây dựng

Ban quản lý dự án xây dựng: quản lý vị trí xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra và báo cáo thường xuyên việc xây dựng đến UBND Huyện Nhơn Trạch để quản lý.

Điều 14: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn các đối tượng sử dụng thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trong khu vực quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 15: Phân công trách nhiệm

- Chủ đầu tư có trách nhiệm:
 - + Triển khai thực hiện dự án chậm nhất là 12 tháng sau khi có Quyết định phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Đảm bảo xây dựng công trình và kết cấu hạ tầng theo quy hoạch và đảm bảo chất lượng.
 - + Quản lý trật tự xây dựng trong khu nhà ở theo quy định quản lý xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, hộ gia đình có trách nhiệm:
 - + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
 - + Theo dõi quá trình thi công công trình xây dựng của mình và hai bên công trình liền kề. Nếu xảy ra sự cố phải báo cáo về chủ đầu tư và chính quyền địa phương để phối hợp giải quyết.
- Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, đơn vị thiết kế nhà ở:

- + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
- + Ý thức về mức độ thẩm mỹ, bền vững, tiện ích và cảnh quan chung của công trình đô thị.
- Đơn vị thi công có trách nhiệm:
 - + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
 - + Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.
 - + Đảm bảo an toàn khi thi công.
 - + Giữ vệ sinh, dọn dẹp hiện trường sau khi thi công.
- Cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương có trách nhiệm:
 - + Tạo điều kiện cho chủ đầu tư triển khai dự án theo đúng quy định.
 - + Tạo điều kiện cho chủ hộ được nhập hộ khẩu và tổ chức sinh hoạt theo khu phố, tiến tới xây dựng khu phố văn hóa.

CHƯƠNG V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16:

Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

Điều 17:

Dựa trên đồ án quy hoạch chi tiết, đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch, các cơ quan quản lý xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện quy định này.

Điều 18:

Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch trong khu vực quy hoạch. Các hộ gia đình trong khu dân cư chịu trách nhiệm thực hiện đúng quy định này. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý theo các quy định hiện hành.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh những vấn đề quy phạm pháp luật có liên quan đến Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng sẽ được Chủ đầu tư bổ sung điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và trình thỏa thuận các cấp có thẩm quyền.

Điều 19:

Quy định quản lý Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch gồm 5 chương, 19 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để các đối tượng sử dụng biết và thực hiện:

- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (báo cáo);
- UBND huyện Nhơn Trạch (chỉ đạo thực hiện);
- Phòng Quản lý Đô thị huyện Nhơn Trạch (phối hợp thực hiện);
- Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Nhơn Trạch (phối hợp thực hiện);
- UBND xã Long Tân và xã Phú Hội (phối hợp thực hiện);
- Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư PV2.

Phụ lục 1
BẢNG TỔNG HỢP
CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

Phụ lục 2
PHẦN BẢN VẼ