

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ THEO QUY HOẠCH TẠI XÃ LỘC AN VÀ BÌNH SƠN
XÃ LỘC AN & BÌNH SƠN - HUYỆN LONG THÀNH – TỈNH ĐỒNG NAI
(Ban hành kèm theo Quyết định số 225 /QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022
của UBND tỉnh Đồng Nai)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn do Công ty cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản STC Golden Land làm Chủ đầu tư, đã được phê duyệt tại Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

Điều 2: Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

Điều 3: Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi điều lệ phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Điều 4: UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Xây Dựng, UBND huyện Long Thành và UBND xã Lộc An, UBND xã Bình Sơn quản lý, kiểm tra, giám sát việc xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác để hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản STC Golden Land thực hiện đúng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Phạm vi áp dụng:

1. Vị trí ranh giới:

– Khu vực lập quy hoạch nằm tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có các mặt giáp giới:

- + Phía Tây : Giáp khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn.
- + Phía Bắc : Giáp cụm công nghiệp Bình Sơn.
- + Phía Đông : Giáp đường vào cụm công nghiệp Bình Sơn và đất ở hiện hữu.
- + Phía Nam : Giáp đường ĐT 769.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 23,4 ha (234.042,5m²).
- Quy mô dân số : Khoảng 4332 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

Điều 6: Quy hoạch sử dụng đất trong khu vực:

– Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, huyện Long Thành được quy hoạch bao gồm các thành phần chức năng như sau:

- + Khu đất ở (nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn, biệt thự song lập).
- + Đất công trình dịch vụ.
- + Đất công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa – thể thao).
- + Khu cây xanh.
- + Khu hạ tầng kỹ thuật.
- + Đường giao thông.

– Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT								
STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
I	Đất ở	118,179.2	50.5			1083	4332	27.3
1	Đất nhà liên kế phố	29,606.3		≤ 80	3 - 4	263	1052	
2	Đất nhà liên kế vườn	83,579.7		≤ 80	3 - 4	789	3156	
3	Đất biệt thự song lập	4,993.2		≤ 60	2 - 3	31	124	
II	Đất công trình dịch vụ	6,805.1	2.9	≤ 40	2 - 3			1.6
III	Đất công cộng	11,705.1	5.0	≤ 40	2 - 3			2.7

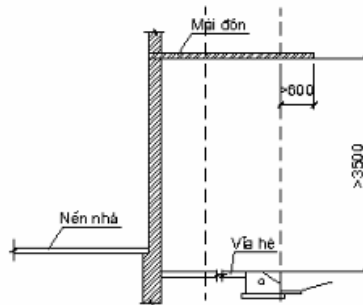
1	Đất giáo dục	8,814.7		≤ 40	2 - 3			
2	Đất y tế	1,128.5		≤ 40	2 - 3			
3	Đất hành chính - văn hóa	1,761.9		≤ 40	2 - 3			
IV	Đất cây xanh - mặt nước	14,049.8	6.0	0 - 5	0 - 1			3.2
1	Đất cây xanh	12,751.5						
2	Mặt nước (hồ điều hòa)	1,298.3						
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	500.00	0.2					0.1
VI	Đất giao thông	82,803.3	35.4					19.1
Tổng		234,042.5	100.0			1083	4332	54.0

Điều 7: Xây dựng các nhóm nhà ở:

- Đất ở là nhà liên kế phố: có diện tích khoảng 29,606.3 m², cao 3-4 tầng, mật độ xây dựng ≤ 80%.
- Đất ở nhà liên kế vườn: có diện tích khoảng 83,579.7 m², cao 3-4 tầng, mật độ xây dựng ≤ 80%.
- Đất ở biệt thự song lập: có diện tích khoảng 4,993.24 m², cao 2-3 tầng, mật độ xây dựng ≤ 60%.
- Tổng diện tích đất ở khoảng 118,179.2 m² chiếm 50.5% tổng diện tích lập quy hoạch.
- Quy định cụ thể đối với Nhà liên kế phố:
 - + Mật độ xây dựng : ≤ 80 %
 - + Tầng cao xây dựng : 03 - 04 tầng (≤ 19m)
 - + Khoảng lùi trước : ≥ 2,5m.
 - + Khoảng lùi sau : ≥ 2m.
- Quy định cụ thể đối với Nhà liên kế vườn:
 - + Mật độ xây dựng : ≤ 80 %
 - + Tầng cao xây dựng : 03 - 04 tầng (≤ 19m)
 - + Khoảng lùi trước : ≥ 2,5m.
 - + Khoảng lùi sau : ≥ 2m.
- Quy định cụ thể đối với Nhà biệt thự song lập:
 - + Mật độ xây dựng : ≤ 60 %
 - + Tầng cao xây dựng : 02 - 03 tầng (≤ 19m)
 - + Khoảng lùi trước : ≥ 3m.
 - + Khoảng lùi sau : ≥ 2m.
- Các mẫu nhà có thể đa dạng nhưng không kiểu cách lai căng, không quá nhiều trường phái trên cùng một mẫu nhà, các mẫu nhà phải tương đồng với nhau về hình khối và màu sắc.
- Chiều cao thông thủy của tầng 1 (tầng trệt) là 3,8m, các tầng còn lại có chiều cao là 3,4m;

Ghi chú: cao độ vỉa hè được quy định là cao độ +0.000 tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của ngôi nhà;

- Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 150mm. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 300mm;
- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:
 - + Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ;
 - + Các bộ phận của công trình như bậc thềm, vệt dắt xe, bậc cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà được phép vượt quá chỉ giới xây dựng;
- Tất cả các bộ phận của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.
- Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè tới độ cao trên 3,5 m được phép làm mái đón, mái hè phổ. Bộ phận nhô ra của mái đón, mái hè phổ cách mép vỉa hè không lớn hơn 0,6 m, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0 m. Không được trồng cột trên vỉa hè;



- Độ vươn ra của ban công đối với nhà ở liền kề mặt phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được lớn hơn các kích thước quy định trong Bảng 2 TCVN 9411-2012;
- Đối với nhà ở liền kề mặt phố, hàng rào mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, thống nhất theo quy định của từng khu vực và phải đảm bảo các yêu cầu sau:
 - + Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6 m;
 - + Khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ/hẻm trên 2,4 m, chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi
 - + Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ/hẻm nhỏ hơn 2,4 m, chỉ được xây hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2 m hoặc xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới.
 - + Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8 m.

- + Ngăn cách ranh giới giữa hai nhà phải có hàng rào thoáng cao bằng hàng rào mặt tiền. Phần chân rào có thể xây đặc cao tối đa là 0,6 m.

Điều 8: Xây dựng công trình dịch vụ

- Bố trí khu đất 03 công trình dịch vụ với tổng quy mô 6,805.1 m², chiếm 2,9% diện tích lập quy hoạch, tầng cao 2 - 3 tầng tại phía Bắc, phía Đông và phía Tây của khu vực lập quy hoạch nhằm phục vụ nhu cầu mua sắm, vui chơi và giải trí của cư dân.
- Quy định cụ thể:
 - + Mật độ xây dựng : ≤ 40 %
 - + Tầng cao xây dựng : 02 - 03 tầng (≤ 20m)
 - + Khoảng lùi : 4 ÷ 6m.

Điều 9: Xây dựng công trình giáo dục

- Bố trí khu đất giáo dục với quy mô 8.814,70m², cao từ 2-3 tầng, mật độ xây dựng 40%, nằm phí Bắc dự án.
- Quy định cụ thể:
 - + Mật độ xây dựng : ≤ 40 %
 - + Tầng cao xây dựng : 02 - 03 tầng (≤ 20m)
 - + Khoảng lùi : 4 ÷ 6m.

Điều 10: Xây dựng công trình văn hóa

- Bố trí 02 khu đất văn hóa với quy mô 1,761.9 m², cao từ 2-3 tầng, mật độ xây dựng 40%, nằm phí Tây dự án.
- Quy định cụ thể:
 - + Mật độ xây dựng : ≤ 40 %
 - + Tầng cao xây dựng : 02 - 03 tầng (≤ 20m)
 - + Khoảng lùi : 4 ÷ 6m.

Điều 11: Xây dựng công trình y tế

- Bố trí 01 khu đất y tế với quy mô 1,128.5 m² cao từ 2-3 tầng, mật độ xây dựng 40%, nằm phí Bắc dự án.
- Quy định cụ thể:
 - + Mật độ xây dựng : ≤ 40 %
 - + Tầng cao xây dựng : 02 - 03 tầng (≤ 20m)
 - + Khoảng lùi : 4 ÷ 6m.

Điều 12: Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Bố trí khu đất Hạ tầng kỹ thuật xây dựng trạm xử lý nước thải với quy mô khoảng

500m², chiếm 0,2% diện tích lập quy hoạch, tầng cao 1 tầng tại phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch xử lý nước thải cho toàn khu.

Điều 13: Xây dựng công viên cây xanh

- Gồm công viên bố trí tập trung tại phía Bắc, trung tâm phía Tây và phía Đông, công viên trung tâm nhóm ở phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao,... của người dân. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 14,049.78 m², chiếm 6,0% diện tích lập quy hoạch.
- Quy định đối với khu công viên cây xanh:
 - + Tầng cao tối đa : ≤ 01 tầng.
 - + Chiều cao xây dựng : ≤ 07m.
 - + Mật độ xây dựng : ≤ 05%.

Điều 14: Bố trí không gian kiến trúc cảnh quan

- Khoanh vùng để quản lý, có các giải pháp định hướng cụ thể bằng hình ảnh biểu hiện đặc trưng riêng biệt về hình khối, chất liệu, màu sắc, cảnh quan kiến trúc.... cho từng khu vực.
- Quản lý về không gian tầng cao, nguyên tắc, bố cục tổ chức không gian, hình thức kiến trúc đặc trưng, tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian mở, giao thông, khoảng lùi, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...
- Xây dựng các yếu tố, hình ảnh chủ đạo đặc trưng thể hiện bản sắc riêng gắn với tính văn hóa, sinh thái, kinh tế,... theo nội dung định hướng quy hoạch chung tại khu vực đã được phê duyệt.
- Đối với các khu vực cửa ngõ, bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng riêng của đô thị.
- Đối với phạm vi ven sông cần lưu ý đảm bảo các yếu tố về cảnh quan đô thị, bố trí các dãy cây xanh dọc sông vừa tăng tính hấp dẫn cho khu vực cảnh quan ven sông, vừa đảm bảo quy định về hành lang bảo vệ nguồn nước.
- **Trục giao thông, cảnh quan chính:**
 - + Được xác định là từ các trục đường chính hướng Đông Bắc - Tây Nam nằm tại trung tâm khu vực, vừa là trục giao thông đối ngoại và là trục cảnh quan chính của dự án.
- **Vị trí các công trình điểm nhấn, tượng đài biểu trưng:**
 - + Là các công trình tại các khu vực cửa ngõ, các công trình nhà ở dọc các trục chính.
- **Không gian mở:**
 - + Gồm các khu cây xanh, công viên, nằm ở phía Đông, Tây dự án và trong các nhóm nhà ở, được bố trí sân chơi, đường dạo... Các khu cây xanh công viên có

bán kính phục vụ đảm bảo mọi người dễ dàng tiếp cận, với những tiện ích công cộng như sân chơi, thư giãn, sân chơi trẻ em, khu trồng cây xanh và hoa viên, đường dạo tạo nên môi trường sinh thái trong lành và cảnh quan hấp dẫn cho khu dân cư.

Điều 15: Quy định chỉ dẫn về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Quy định về hình khối công trình kiến trúc:
 - + Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, tối giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kì, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng, thích dụng, kinh tế, thẩm mỹ.
- Quy định về vật liệu xây dựng:
 - + Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt.
- Quy định về màu sắc:
 - + Sử dụng các màu sắc tươi mát và sáng, có cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy nhà đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm, khi cần thiết dùng đến sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.
- Quy định về hàng rào:
 - + Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,6 m;
 - + Phần tường rào trông ra đường phố từ độ cao 0,6m trở lên thiết kế thông thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào. Quy định các mẫu hàng rào cho từng nhóm nhà.
- Quy định về hè phố:
 - + Hè phố (vía hè) là phần đất thuộc lộ giới của tuyến đường phố.
 - + Trong mọi trường hợp không được lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng hè phố.
 - + Khi có yêu cầu sửa chữa, làm đẹp mặt hè phố (không thay đổi cao độ mặt nền) phải có sự chấp thuận của cơ quan quản lý lòng lề đường.
- Quy định về hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức công trình kiến trúc:
 - + **Nhà Liên kế phố:** Nhà liên kế phố có thể

Tầng cao xây dựng	03 - 04 tầng
-------------------	--------------

Hệ số sử dụng đất	3,2 lần
Cao độ hoàn thiện mặt nền tầng trệt	Bắt buộc +0,45m đối với nhà không có tầng hầm, tối đa +1,00m so với cao độ ±0,00m đối với nhà có tầng hầm (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất)
Chiều cao tầng 1	3,8m
Chiều cao tầng 2-3,4	3,4m
Chiều cao tầng áp mái (nếu có)	tối đa 2,5m
Chiều cao nhà	Tối đa 19,0m
Khoảng lùi phía trước	Tối thiểu 2,5m
Khoảng lùi phía sau	Tối thiểu 2,0m

+ **Nhà Liên kế vườn:** Nhà liên kế vườn có thể

Tầng cao xây dựng	03 - 04 tầng
Hệ số sử dụng đất	3,2 lần
Cao độ hoàn thiện mặt nền tầng trệt	Bắt buộc +0,45m đối với nhà không có tầng hầm, tối đa +1,00m so với cao độ ±0,00m đối với nhà có tầng hầm (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất)
Chiều cao tầng 1	3,8m
Chiều cao tầng 2-3,4	3,4m
Chiều cao tầng áp mái (nếu có)	tối đa 2,5m
Chiều cao nhà	Tối đa 19,0m
Khoảng lùi phía trước	Tối thiểu 2,5m
Khoảng lùi phía sau	Tối thiểu 2,0m

+ **Biệt thự song lập:** Biệt thự song lập có thể

Tầng cao xây dựng	02 - 03 tầng
Hệ số sử dụng đất	1,8 lần
Cao độ hoàn thiện mặt nền tầng trệt	Bắt buộc +0,45m đối với nhà không có tầng hầm, tối đa +1,00m so với cao độ ±0,00m đối với nhà có tầng hầm (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất)

Chiều cao tầng 1	3,8m
Chiều cao tầng 2-3,4	3,4m
Chiều cao tầng áp mái (nếu có)	tối đa 2,5m
Chiều cao nhà	Tối đa 19,0m
Khoảng lùi phía trước	Tối thiểu 3m
Khoảng lùi phía sau	Tối thiểu 2,0m

- Một số nội dung khác: Một số quy định khác nhằm đạt tới một khu đô thị hoàn mỹ và thân thiện với con người được quy định như sau:
 - + Các công trình nằm trên trục chính được khuyến khích sử dụng mặt bằng tầng vào các hoạt động thương mại bán lẻ nhằm thu hút người đi bộ.
 - + Đối với các khu vực công viên: tổ chức các hoạt động thể thao khuyến khích sự tham gia của cộng đồng như: cầu lông, tập võ, ... Không khuyến khích việc tổ chức các môn thể thao có thu phí dịch vụ hoặc không phù hợp với phần đông người dân như: tennis, tập golf...
 - + Các hình thức thiết kế vỉa hè (bao gồm cả cách trồng cây xanh, vị trí và hình thức của mảnh xanh cách ly giữa đường đi bộ và đường xe cơ giới, và bề rộng đường đi bộ) cần phải tương thích với tính chất của công trình liền kề.

Điều 16: San nền và thoát nước mưa:

- San nền:

- + Khu vực dự kiến quy hoạch có địa hình tương đối dốc (2-2.5%), hướng dốc từ Tây sang Đông
- + Cao độ san nền thấp nhất là +28,00m và cao nhất là +38,60m;
- + Bám sát địa hình tự nhiên, tránh khối lượng đào đắp lớn. Thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.
- + Sau khi xác định cao độ thiết kế, định hướng độ dốc phù hợp thoát nước và lập lưới ô vuông 40m x 40m.

- Thoát nước mưa:

- + Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra mạng cống bên ngoài.
- + Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với Ø400 - Ø1500. Độ sâu chôn cống bảo vệ cống $\geq 0,5m$ chịu được tải trọng tác động.

Tận dụng địa hình trong khu vực dự án. Hệ thống thoát nước mưa sau khi được

thu gom và phân chia thành 2 lưu vực:

- + Lưu vực 1: thu gom nước mưa khu vực phía bắc dự án và dẫn về đầu nối vào Hồ điều hòa được bố trí ở phía Đông dự án mục đích điều tiết nước, tránh áp lực thoát ra khu tiếp nhận quá lớn xảy ra tình trạng ngập;
- + Lưu vực 2: Thu gom nước mưa phần còn lại tập trung về phía Đông Nam của dự án đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu (đoạn rãnh nước mưa hiện hữu sẽ được nâng cấp cải tạo thành tuyến cống để đảm bảo khả năng tiếp nhận) để dẫn ra phía Suối cách dự án khoảng 350m. Nhằm đảm bảo khả năng thoát nước tránh ngập úng cho khu vực hạ lưu dự án

Điều 17: Hệ thống giao thông

- Bề rộng mặt đường: Đường trong khu nội bộ của dự án có bề rộng lòng đường 6m~14m.
- Kết cấu mặt đường như sau : Bê tông nhựa nóng.
- Vĩa hè : lát gạch Terrazzo hoặc gạch tự chèn.
- Tại các nút giao cắt giữa các đường sẽ là các nút giao thông thông thường với bán kính $R \geq 8m$.
- Trên vĩa hè tại các nút giao bố trí lối đi cho người khuyết tật.

Bảng thống kê hệ thống giao thông

S T T	TÊN ĐƯỜNG	LOẠI MẶT CÁT	VĨA HÈ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	VĨA HÈ PHẢI	LỘ GIỚI	KHOẢNG LỬI		CHIỀ U DÀI (m)
							TRƯỚC C (m)	SAU (m)	
I.	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI								
1	ĐƯỜNG NHỰA PHÍA NAM					45.00			
2	ĐƯỜNG NHỰA PHÍA ĐÔNG					25,50			
3	ĐƯỜNG NHỰA PHÍA TÂY					32,00			
II.	GIAO THÔNG ĐỐI NỘI								
1	ĐƯỜNG SONG HÀNH	2-2	5.00	8.00	0.00	13.00	2.50	2.00	737.38
2	ĐƯỜNG D1	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	286.02
3	ĐƯỜNG D2	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	329.40
4	ĐƯỜNG D3	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	248.96
5	ĐƯỜNG D4	1-1	5.00	14.00	5.00	24.00	2.50	2.00	249.50
6	ĐƯỜNG D4 (ĐOẠN N4-RANH)	5-5	5.00	12.00	5.00	22.00	2.50	2.00	117.98
7	ĐƯỜNG D5	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	167.00

8	ĐƯỜNG D6	7-7	3.00	7.00	3.00	13.00	2.50	2.00	117.00
9	ĐƯỜNG D7	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	226.33
10	ĐƯỜNG D8	7-7	3.00	7.00	3.00	13.00	2.50	2.00	119.23
11	ĐƯỜNG D9	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	121.19
12	ĐƯỜNG D10	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	230.11
13	ĐƯỜNG N1	6-6	3.00	8.00	3.00	14.00	2.50	2.00	695.43
14	ĐƯỜNG N2	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	365.57
15	ĐƯỜNG N3	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	167.10
16	ĐƯỜNG N4	4-4	3.00	9.00	3.00	15.00	2.50	2.00	791.56
17	ĐƯỜNG N5	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	225.96
18	ĐƯỜNG N6	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	135.58
19	ĐƯỜNG N7	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	121.71
TỔNG									5453,01
DIỆN TÍCH VỈA HÈ		42.099,91							
DIỆN TÍCH LÒNG ĐƯỜNG		40.898,36							

Điều 18: Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực là: Từ ống HDPE OD280 trên đường ĐT 769 cấp vào dự án.
- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ tối đa là 150m/1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.
- Các tuyến ống được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với Ø110, 160. Độ sâu chôn ống bảo vệ $\geq 0,5m$ chịu được tải trọng tác động.
- Các tuyến ống cấp nước còn lại sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước.
- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày là 1195 m³/ng.đ

Điều 19: Thoát nước thải + Rác thải:

- Lưu lượng nước thải toàn khu là: 860 m³/ng.đ.
- Trong Khu dân cư bố trí các tuyến cống thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình đưa ra, có đường kính HDPE D315 dọc theo các tuyến đường và các khu vực thuận tiện cho việc thu gom nước thải.
- Nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga và trạm xử lý nước thải. Do đó hệ thống thoát nước thải trong khu ở là hệ thống thoát nước thải riêng (theo quy hoạch thoát nước thải của huyện Long Thành) và nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2008 loại A.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý theo 2 cấp. Cấp thứ nhất tại các công trình, nước thải được xử lý thông qua bể tự hoại, được xây dựng đúng quy cách (3 ngăn). Cấp thứ hai, nước thải được xử lý tập trung tại trạm xử lý đạt QCVN 14:2008 đạt loại A trước khi xả ra môi trường.
- Rác:
 - + Hàng ngày thu gom rác đưa tới trạm trung chuyển rác đặt gần khu vực trạm xử lý nước thải, việc thu gom và vận chuyển rác của khu sử dụng chung với phương tiện của địa phương. (thỏa thuận với Hợp tác xã vệ sinh môi trường)
 - + Trong khu bố trí các thùng rác trên các trục đường.

Điều 20: Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho dự án là: tuyến điện trung thế hiện 22kV trên đường DT 769 – phía nam của dự án.
- Xây dựng mới 04 trạm biến áp gồm trạm T1-5x400kVA cấp cho khu vực gồm nhà liên kế, biệt thự song lập, khu thương mại số 1, khu đất giáo dục tại khu vực phía Bắc dự án; Trạm T2-3x400kV cấp cho khu vực gồm nhà liên kế; Trạm T3-1x400kV cấp cho khu vực gồm nhà liên kế, 2 khu thương mại dịch vụ, khu nhà văn hóa và trạm y tế; T4-3x400kVA cấp cấp cho khu vực gồm nhà liên kế tại khu vực phía đông của dự án. Các trạm là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.
- Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 2 cấp công suất 250/150w ánh sáng vàng cam hoặc bóng led 100/70w, đặt trên trụ thép ống cao trung bình 8m, khoảng cách trung bình từ 25 ~ 30m dọc đường, chiều cao trụ có thể thay đổi tùy theo bề rộng của mặt đường.
- Các tuyến đường dây trung, hạ thế được bố trí ngầm dọc theo lề đường sẽ giảm thiểu được khả năng chiếm dụng đất của Công trình thuận tiện cho việc thiết lập trạm và phân phối điện hạ thế đến hộ phụ tải, đảm bảo vệ mỹ quan và thuận tiện cho việc vận hành.

Điều 21: Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cung cấp cho khu dân cư được lấy từ buro điện xã Bình Sơn hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu trên đường DT 769 – phía nam của dự án.
- Từ các tủ cáp chính, cáp quang sẽ được kéo đầu nối với các tủ cáp phân phối của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp, tủ cáp có dung lượng khác nhau.
- Toàn bộ hệ thống cáp quang được đi ngầm ở độ sâu 0,7 mét.
- Việc cấp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao được thực hiện từ tủ cáp gần nhất.
- Cáp quang đến từng hộ tiêu thụ là loại cáp 4 lõi bao gồm các dịch vụ như: điện thoại, internet, truyền hình kỹ thuật số, Tuyến cáp này đi ngầm trong các tuyến ống

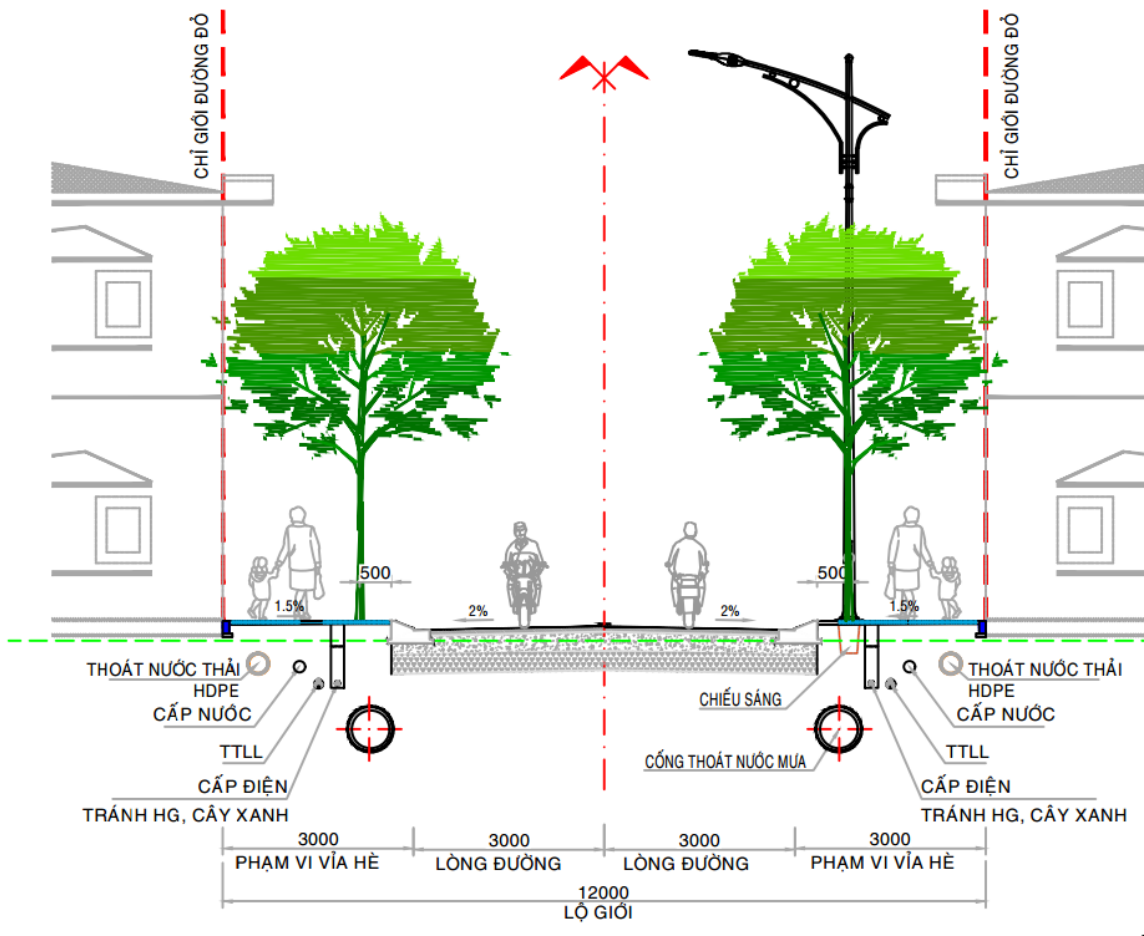
HDPE trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường.

- Tổng dung lượng toàn khu là 1400 thuê bao.

Điều 22: Quy định về sắp xếp đường dây đường ống kỹ thuật hạ tầng

- Hệ thống kỹ thuật hạ tầng trong dự án gồm có:
 - + Đường điện trung thế và hạ thế đi ngầm
 - + Đường ống cấp nước sạch đi ngầm
 - + Cống thoát nước mưa bê tông cốt thép đi ngầm
 - + Cống thoát nước thải đi ngầm
 - + Đường cáp thông tin liên lạc đi ngầm.
- Hệ thống kỹ thuật hạ tầng được đặt ở phần đất dọc 2 bên mặt đường xe chạy (vỉa hè) trong phạm vi đường đỏ và chạy song song với tim đường.
- Hệ thống kỹ thuật được sắp xếp thứ tự như sau:
- Về trình tự thi công: đường ống chôn sâu thi công trước và đường ống đặt nông thi công sau. Đường ống không áp được ưu tiên thi công trước đường ống có áp v.v..

Chi tiết xem ở bản vẽ “*Tổng hợp đường dây, đường ống*”



Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 23:

- Việc đầu tư xây dựng trong Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn phải tuân thủ các cơ sở pháp lý sau:
 - + Luật xây dựng hiện hành;
 - + Nội dung quyết định số 225/QĐ-UBND, ngày 20/01/2022 của UBND tỉnh v/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, huyện Long Thành do Công ty cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản STC Golden Land làm Chủ đầu tư;

Điều 24:

- Sở Xây Dựng, UBND huyện Long Thành, UBND xã Lộc An, UBND xã Bình Sơn, Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản STC Golden Land và các cơ quan đơn vị có trách nhiệm quản lý xây dựng phải dựa vào đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn để hướng dẫn việc thực hiện xây dựng.

Điều 25:

- Điều lệ này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi vi phạm các điều khoản của điều lệ này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại vật chất hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 26:

- Hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, UBND huyện Long Thành do Công ty cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản STC Golden Land làm Chủ đầu tư và nội dung điều lệ này được lưu giữ tại các nơi sau đây:
 - + Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (chỉ đạo thực hiện);
 - + UBND huyện Long Thành (phối hợp thực hiện);
 - + Phòng Quản lý đô thị (phối hợp thực hiện);
 - + Phòng Tài nguyên-Môi trường (phối hợp thực hiện);
 - + UBND xã Lộc An (phối hợp thực hiện);
 - + UBND xã Bình Sơn (phối hợp thực hiện);
 - + Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản STC Golden Land (thực hiện).

PHỤ LỤC 1 VĂN BẢN PHÁP LÝ

**PHỤ LỤC 2
BẢN VẼ QUY HOẠCH**