

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG
THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
ĐIỂM NGHỈ DƯỠNG VÀ VUI CHƠI GIẢI TRÍ TẠI XÃ PHÚ CƯỜNG,
HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI**
*(Ban hành theo Quyết định số 3920/QĐ-UBND ngày 23... tháng 10 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại xã Phú Cường, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai, đã được phê duyệt tại Quyết định số ...3920 /QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Điều 2:

Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong Dự án Điểm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại xã Phú Cường, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai 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 của UBND tỉnh.

Điều 4:

UBND tỉnh Đồng Nai giao cho UBND xã Phú Cường và UBND huyện Định Quán kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch tại Điểm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại xã Phú Cường, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác 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

- Vị trí khu vực lập quy hoạch có ranh giới được giới hạn như sau:
 - + Phía Bắc : giáp mương suối và đất trồng cây lâu năm.
 - + Phía Nam : giáp đường đất và đất trồng cây lâu năm.
 - + Phía Đông : giáp ranh xã Túc Trung.
 - + Phía Tây : giáp đường đất và đất trồng cây lâu năm.
- Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:
 - + Quy mô diện tích: 19,2ha (192.023m²).
 - + Quy mô du khách:
 - 200 lượt khách/ngày thường.
 - 1.000 lượt khách/ngày lễ.
 - + Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

Điều 6: Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Là điểm du lịch, vui chơi, nghỉ dưỡng được đầu tư xây dựng để phục vụ người dân với các khu chức năng chính gồm: Khu trung tâm điều hành dịch vụ; Khu nghỉ dưỡng; Khu cắm trại dã ngoại; Khu vui chơi giải trí; Các cụm hoa viên cây xanh, vườn hoa,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp và gắn kết quy hoạch chung của xã.

- Mục tiêu:
 - + Cụ thể hóa một phần Quy hoạch chung xã Phú Cường.
 - + Xây dựng Điểm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí đi kèm các yếu tố phục vụ nhu cầu về mặt hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
 - + Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tính toán phù hợp theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.
 - + Xác định vai trò tính chất, quy mô, phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc.
 - + Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.
 - + Trong phân khu tổ chức khu chức năng chính gồm: Khu trung tâm điều hành dịch vụ; Khu nghỉ dưỡng; Khu cắm trại dã ngoại; Khu vui chơi giải trí; Các cụm hoa viên cây xanh, vườn hoa,...

Điều 7: Quy hoạch sử dụng đất

Phương án quy hoạch đề xuất các khu chức năng gồm:

- **Khu nghỉ dưỡng:** gồm 2 khu có tổng diện tích 21.826 m², chiếm tỷ lệ 11,4 %, trong đó:
 - + Các khu nhà nghỉ dưỡng được bố trí tại trung tâm dự án, gần các trục giao thông dễ dàng tiếp cận.
 - + Tại đây xây dựng các công trình nhà nghỉ thấp tầng (bungalow).

- + Các công trình nhà nghỉ dưỡng có mật độ xây dựng 15 - 30%, tầng cao 1-2 tầng.
- **Khu điều hành - dịch vụ:** Có tổng diện tích 15.791 m², chiếm 8,2% tổng diện tích toàn dự án, trong đó:
 - + Tại đây xây dựng công trình nhà quản lý, sảnh đón tiếp, nhà hàng,...
 - + Công trình nhà điều hành - dịch vụ có mật độ xây dựng 30 - 40%, tầng cao 1-3 tầng.
- **Đất cây xanh, mặt nước:** Tổng diện tích 99.145m², chiếm 51,6% diện tích toàn dự án. Các khu cây xanh được bố trí phân tán xung quanh dự án, thuận tiện cho việc tiếp cận của khách du lịch.
- **Đất hạ tầng kỹ thuật:** Có diện tích 2.712m², chiếm 1.4% diện tích toàn dự án. Là nơi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác, ...
- **Đất giao thông:** Tổng diện tích 52.549m², chiếm 27,4% diện tích toàn dự án. Trong đó:
 - + Bãi đỗ xe : 22,093m².
 - + Đường giao thông : 30.456m².

| STT | LOẠI ĐẤT | KÝ HIỆU | DIỆN TÍCH (M ²) | TỶ LỆ (%) | MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%) | DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M ²) | TẦNG CAO (Tầng) | DIỆN TÍCH SÀN (M ²) | HỆ SỐ SDD (Lần) |
|------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| I | Khu nghỉ dưỡng | ND | 21.826 | 11,4 | 15 - 30 | 6.548 | 1 - 2 | 13.096 | 0,6 |
| I.1 | Khu nghỉ dưỡng 1 | ND1 | 10.564 | | 15 - 30 | 3.169 | 1 - 2 | 6.338 | 0,6 |
| I.2 | Khu nghỉ dưỡng 2 | ND2 | 11.263 | | 15 - 30 | 3.379 | 1 - 2 | 6.758 | 0,6 |
| II | Khu điều hành, dịch vụ | DV | 15.791 | 8,2 | 30 - 40 | 6.316 | 1 - 3 | 18.949 | 1,2 |
| III | Khu cây xanh, mặt nước | | 99.145 | 51,6 | | | | | |
| III.1 | Khu cây xanh | CX | 67.954 | | | | | | |
| III.1.1 | Khu cây xanh CX1 | CX1 | 24.684 | | | | | | |
| III.1.2 | Khu cây xanh CX2 | CX2 | 7.718 | | | | | | |
| III.1.3 | Khu cây xanh CX3 | CX3 | 15.820 | | | | | | |
| III.1.4 | Khu cây xanh CX4 | CX4 | 10.360 | | | | | | |
| III.1.5 | Khu cây xanh CX5 | CX5 | 9.372 | | | | | | |
| III.2 | Mặt nước | N | 31.191 | | | | | | |
| IV | Khu hạ tầng kỹ thuật | HTKT | 2.712 | 1,4 | | | | | |
| V | Đất giao thông | | 52.549 | 27,4 | | | | | |
| V.1 | Bãi đỗ xe | P | 22.093 | 11,5 | | | | | |
| V.2 | Đường giao thông | | 30.456 | 15,9 | | | | | |
| TỔNG CỘNG | | | 192.023 | 100,0 | | 12.864 | | 32.045 | |

Bảng cân bằng sử dụng đất

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 trong toàn bộ diện tích lô đất.
- Tầng cao tối đa: Số tầng nhiều 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.

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

1. Nhà nghỉ dưỡng thấp tầng:

- Mật độ xây dựng : 15 - 30%
- Tầng cao xây dựng : 1 -2 tầng
- Hệ số sử dụng đất :tối đa 0,6lần

2. Nhà điều hành – dịch vụ:

- Mật độ xây dựng : 30 -40%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 1 - 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất : tối đa 1,2lần

Điều 9: Quy định về khoảng lùi (hay chỉ giới xây dựng)

- Khoảng lùi gồm có khoảng lùi các bên (khoảng lùi trước, khoảng lùi bên, khoảng lùi sau) và khoảng lùi so với ranh giới quy hoạch.

- Khoảng lùi là khoảng cách được tính từ chỉ giới đường đỏ, ranh giới khu quy hoạch đến chỉ giới xây dựng công trình.

1. Nhà nghỉ dưỡng thấp tầng:

- Khoảng các bên : $\geq 6,0m$.
- Khoảng lùi so với ranh giới quy hoạch : $\geq 10,0m$

2. Nhà điều hành – dịch vụ:

- Khoảng các bên : $\geq 6,0m$.
- Khoảng lùi so với ranh giới quy hoạch : $\geq 10,0m$

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Khoảng các bên : $\geq 6,0m$.
- Khoảng lùi so với ranh giới quy hoạch : $\geq 10,0m$

Điều 10: Quy định về cao độ hoàn thiện san nền

Cao độ hoàn thiện cụ thể tại mỗi công trình ở tầng 1 (tầng trệt) được quy định như sau:

- Các loại nhà ở: Tối thiểu +0,15m, tối đa là 1m so với $\pm 0,00m$ (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).

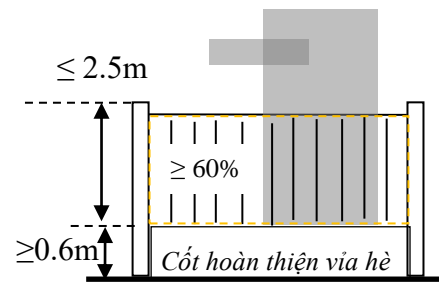
- Công trình công cộng: Tối thiểu +0,15m, tối đa là 1m so với $\pm 0,00m$ (tính theo cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất).

- Khu vực công viên trồng mới, cải tạo có độ dốc: tối thiểu 0,3% để đảm bảo thoát nước tự nhiên về phía kênh rạch.

Điều 11: Quy định về hàng rào của các công trình

Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình. Kích thước cổng và tường rào được quy định như sau:

- Tất cả tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình có độ cao tối đa là 2,5m tính từ cốt hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất.
- Tỷ lệ thiết kế trống thoáng của tường rào mặt tiền được quy định tối thiểu là 60% từ độ cao 0,6m trở lên (so với cốt hoàn thiện vỉa hè).



Hình 1. Quy định về hàng rào của các công trình

Điều 12: Các quy định khác về mỹ quan đường phố và hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định về mỹ quan đường phố:

- Mặt ngoài công trình không được sơn quét, trang trí các chi tiết không phù hợp với quy định pháp luật của nhà nước.
- Mặt tiền công trình không được bố trí sân phơi quần áo.
- Hàng rào trước phải có hình thức gọn nhẹ, thoáng, mỹ quan (phù hợp với Điều 11).
- Khoảng lùi công trình không được tận dụng bất cứ loại hình công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu cảnh (không được lát nền, đổ bê-tông, lợp mái hay xây dựng các công trình kiên cố vào phần đất của khoảng lùi này).
- 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.

Khuyến khích về thiết kế đô thị dọc theo các tuyến phố bao gồm các chi tiết về lề đường, lối đi bộ và cây xanh tương ứng thích hợp với từng loại hình sử dụng đất

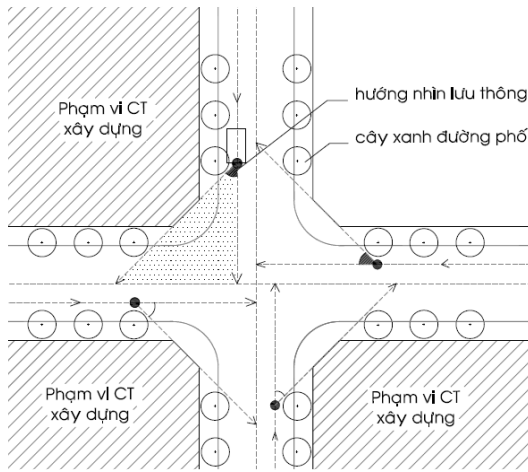
3. Quy định về an toàn giao thông:

- 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.
- Vạt góc tại ngã ba, ngã tư kích thước vạt 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 giao thông.
- 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):

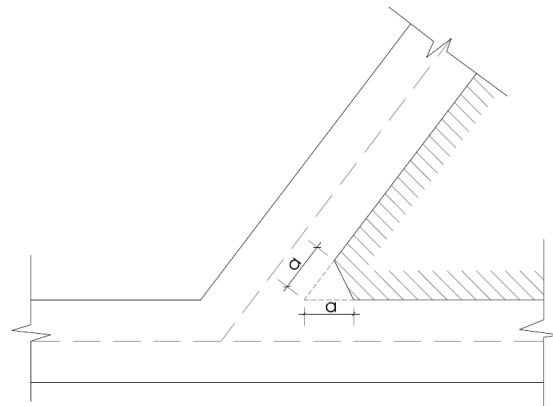
| Góc cắt giao nhau với lộ giới | Kích thước vạt góc (m) |
|-----------------------------------|------------------------|
| Nhỏ hơn 45 ⁰ | 8,0 |
| Lớn hơn hoặc bằng 45 ⁰ | 5,0 |
| 90 ⁰ | 4,0 |

| | |
|---------------------------|-----|
| Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0 | 3,0 |
| Lớn hơn 135^0 | 2,0 |

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



Quy định về an toàn giao thông



Quy định về vật góc

- 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.

4. Quy định về cây xanh, vỉa hè:

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

| Từ công trình hạ tầng | Khoảng cách tối thiểu (m) | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
| | tới tim góc cây bóng mát | tới bụi cây |
| 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.

Khoảng cách tối thiểu từ dải cây xanh đến công trình

+ 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).

- Quy định cụ thể:

+ Cây xanh công viên: các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ hoa tạo thêm màu sắc và hương thơm.

+ 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 quy định 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.

▪ Vĩa hè trong khu du lịch được bố trí trồng cây loại 1 và loại 2 (Tiêu chuẩn cây loại 1 và loại 2 được xác định trong *Thông tư 20/2005 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị*).

| 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 |

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

▪ 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.

• Vĩa hè:

+ Vật liệu xây dựng sử dụng cho vỉa hè đường phố phải đảm bảo sự đồng bộ nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục cảnh quan trong khu du lịch. Gạch lát vỉa hè phải được thống nhất trong toàn khu.

+ Việc thay đổi làm mới vỉa hè phía trước mọi công trình phải được phép của chính quyền địa phương.

*** Một số quy cách khác đối với cây xanh trồng trên vỉa hè:**

- Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

- Hoa quả (hoặc không có quả) không hấp dẫn ruồi nhặng làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

- Tuổi thọ cây phải dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng được sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mỗi một phá hoại.

5. Quy định về các giải pháp xây dựng cho công trình:

- Tùy theo nhu cầu thực tế và sự phát triển của Dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm du lịch nghỉ dưỡng tại xã Phú Cường, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai mà áp dụng các giải pháp xây dựng khác nhau và phải tuân theo tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành.

- Phần móng công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ, không xâm phạm đến các công trình kế cận và phải đảm bảo an toàn cho toàn khu vực.

- Biện pháp chống sụt lún khi thi công móng: trường hợp hai bên công trình liền kề không xây dựng cùng một thời điểm, đơn vị thi công phải có biện pháp chống sụt lún trong quá trình thi công và để xử lý nền móng thật tốt tránh tình trạng làm sụt lún, lệch cho các công trình kế cận.

6. Quy định hướng dẫn hệ thống điện:

- Hệ thống điện dân dụng:

+ Hệ thống điện tại khu nhà ở do chủ đầu tư kết hợp với Công ty Điện lực Đồng Nai cung cấp. Tất cả các đường dây cáp điện dẫn đến khuôn viên của từng công trình phải nối vào một vị trí xác định và dây điện của mỗi công trình phải được lắp đặt đúng tiêu chuẩn (được Chủ đầu tư chấp thuận và cơ quan chức năng đồng ý).

+ 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 Nhà nước và được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền trước khi thi công.

+ 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:

+ Chủ đầu tư tự thực hiện và quản lý điện đảm bảo cung cấp hệ thống điện chiếu sáng theo quy hoạch khu du lịch. Trường hợp hư hỏng, chủ hộ, cá nhân lân cận phải báo ngay cho cơ quan chức năng để sửa chữa.

+ 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:

- Hệ thống cấp thoát nước của khu nhà ở được Chủ đầu tư dẫn đến từng công trình trên vỉa hè tại một vị trí xác định.

- 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 và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi đưa vào thi công lắp đặt.

- Thoát nước thải: 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 TCVN 24:2009 trước khi xả ra môi trường.

- Bể tự hoại: Xây dựng đúng quy cách và phải đủ dung tích để xử lý chất thải cho từng công trình trong khu vực khu du lịch.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt sau khi qua bể tự hoại sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước bản. Trường hợp chưa có hệ thống thoát nước, toàn bộ nước thải của khu du lịch qua bể tự hoại rồi mới cho thấm tại hố thấm riêng. Việc xây dựng hố thấm phải lưu ý đến việc đầu nối nước thải từ bể tự hoại vào công thoát nước sau này.

8. Quy định về 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. Phải có sự đồng ý của cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt trước khi công trình được đưa vào sử dụng.

- 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 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 các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng đến định vị và lập biên bản cấm 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.

- Về chất lượng và kết cấu công trình và đơn vị thi công chịu trách nhiệm.

- Khi xây dựng xong chủ công trình phải báo cơ quan quản lý xây dựng đến 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 13: 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. Phải được sự phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền trước khi đưa vào sử dụng.

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 chủ đầu tư 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.
- Các công trình phải bảo vệ hệ thống đường ống không để xảy ra hư hại trong suốt thời gian thi công và sử dụng. Nếu gây hư hại thì chủ đầu tư sẽ phải trả chi phí sửa chữa.

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 bề 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 hồ thấm phải lưu ý đến việc đấu nối nước thải từ bề tự hoại vào cống thoát nước sau này.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thiết kế và xây dựng tất cả các phần việc hoàn thiện nằm trong phạm vi của khu du lịch mà không làm hư hại đến các tiện ích chung trong suốt thời gian sử dụng. Nếu có xảy ra sự cố thì chủ đầu tư phải trả chi phí sửa chữa.

3. Hệ thống rác thải, khí thải:

- Rác thải:

+ Chủ đầu tư 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 bờ 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 thương mại, nhà hàng, quán ăn, các khu dịch vụ, 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 14: Quy định riêng đối với từng loại công trình

1. Quy định áp dụng cho từng loại nhà ở trong khu quy hoạch.

Sau khi được giao đất, chủ đầu tư 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, chủ đầu tư còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

a) Quy định độ cao công trình:

Nhà ở thấp tầng:

- Độ cao công trình được tính từ cốt hoàn thiện tại tầng 1 (tầng trệt): tối thiểu +0,15m so với ±0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).

- Công trình được xây dựng tối đa là 1 - 2 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Độ cao tầng các tầng nhà:

+ Độ cao tầng 1: 4,0m.

+ Độ cao tầng 2: 3,6 – 5,5m.

- Sử dụng mái dốc, độ dốc mái áp dụng cho mái che là 33⁰ hoặc 45⁰.

b) Quy định phân nhà 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 vượt chỉ giới đường đỏ

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

+ Bậc thềm, vệt dất xe, bậu 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 1,4 m và không được che chắn tạo thành phòng.

c) Quan hệ với 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, đường ngầm dưới đất (móng, đường ống) được vượt qua ranh giới ranh giới lô đất bên cạnh.

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

3. Quy định áp dụng cho công trình điều hành – dịch vụ:

- Chiều cao tối đa là 20m, ngoài ra chiều cao công trình phải được căn cứ theo tiêu chuẩn xây dựng và quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành,.

- Các công trình sẽ được thỏa thuận về kiến trúc quy hoạch với Sở Xây dựng sau khi có dự án đầu tư cụ thể.

- Vườn hoa – cây xanh của công trình:

+ Việc trồng cây xanh trong khuôn viên công trình cần có sự nghiên cứu kỹ về nhóm cây, loại cây phù hợp điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương.

+ Cần có bản vẽ thiết kế sân vườn cho công trình, và việc trồng cây cần tuân thủ theo các thiết kế đó.

+ Việc trồng cây 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, đổ).

+ Không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc có hoa, quả hấp dẫn côn trùng).

- Giao thông nội bộ:

+ Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, chất lượng mặt đường và tuân thủ bản vẽ thiết kế sân vườn nhằm tạo vẻ mỹ quan cho công trình.

+ Giao thông nội bộ trong khuôn viên công trình công cộng phải thông suốt và tuân thủ các yêu cầu về chữa cháy, thoát hiểm,... không chông chéo, phức tạp gây cản trở khi có sự cố xảy ra.

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

Điều 15: 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 liên quan).
- Trong quá trình thi công nếu có hư hỏng hạ tầng cũng như nhà dân lân cận, chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi hoàn, phục hồi nguyên hiện trạng ban đầu.

Điều 16: Cấp phép xây dựng

Ban quản lý dự án xây dựng: quản lý vị trí xây dựng Điểm du lịch nghỉ dưỡng tại xã Phú Cường, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra và báo cáo thường xuyên đến UBND huyện Định Quán để quản lý việc xây dựng.

Điều 17: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong khu vực quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 18: Phân công trách nhiệm

- Chủ đầu tư có trách nhiệm:
 - + 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 chế quản lý xây dựng Điểm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại xã Phú Cường, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân 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. 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 19:

Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với các quy định trong quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 20:

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án Quy hoạch chi tiết và điều lệ quản lý này đưa ra như văn bản cụ thể để hướng dẫn thực hiện quy định.

Điều 21:

Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch trong khu vực quy hoạch, chịu trách nhiệm thực hiện đúng quy định này. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này đều bị xử lý theo các quy định hiện hành.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh những văn bản 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 22:

Quy định quản lý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm Điểm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại xã Phú Cường, tỉnh Đồng Nai gồm 5 chương, 22 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để các đối tượng sử dụng biết và thực hiện:

- UBND tỉnh Đồng Nai (Báo cáo);
- Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai;
- UBND huyện Định Quán;
- UBND xã Phú Cường;
- Phòng Quản lý Đô thị huyện Định Quán.

Phụ lục 1
BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

Phụ lục 2
PHẦN BẢN VẼ

Phụ lục 3
CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ
LIÊN QUAN