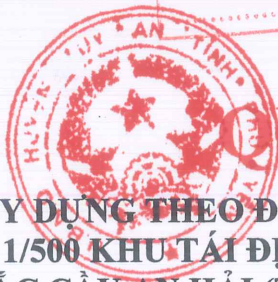


CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM.
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.

PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG H. TUY AN
ĐÃ THẨM ĐỊNH
Số..... ngày..... tháng..... năm 20....
Họ và tên, chữ ký người thẩm định



QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG RÚT
GỌN TỶ LỆ 1/500 KHU TÁI ĐỊNH CƯ TUYỂN ĐƯỜNG BỘ VEN BIỂN ĐOẠN
PHÍA BẮC CẦU AN HẢI (THÔN PHÚ LƯƠNG, XÃ AN NINH ĐÔNG)

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG RÚT GỌN TỶ LỆ 1/500 KHU TÁI ĐỊNH CƯ TUYẾN ĐƯỜNG BỘ VEN BIỂN ĐOẠN PHÍA BẮC CẦU AN HẢI (THÔN PHÚ LƯƠNG, XÃ AN NINH ĐÔNG)

(Kèm theo Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 05/4/2024
của UBND huyện Tuy An)

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, không gian, kiến trúc, cảnh quan theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tuyến đường bộ ven biển đoạn phía Bắc cầu An Hải (thôn Phú Lương, xã An Ninh Đông). Ngoài những nội dung được quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng đồ án Quy hoạch chi tiết nêu trên còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Tất cả các loại công trình được đầu tư xây dựng trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch tại mặt đất, trên không, dưới ngầm của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có nhu cầu đầu tư xây dựng đều phải được quản lý theo Quy định này.

Điều 2. Giải thích một số thuật ngữ:

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được giải thích như sau:

1. **Nhà ở:** Là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

5. **Chỉ giới đường đỏ:** Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất được dành xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

6. **Chỉ giới xây dựng:** Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên lô đất. Do giải pháp quy hoạch, chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ, tức là vị trí công trình được phép xây dựng hoặc từ chỉ giới đường đỏ (ranh giới lô đất); hoặc lùi so với chỉ giới đường đỏ, tức là vị trí công trình được phép xây dựng có khoảng lùi (khoảng cách) so với chỉ giới đường đỏ.

8. *Độ vươn*: Là khoảng cách cho phép các bộ phận cố định của ngôi nhà được phép nhô qua khỏi chỉ giới xây dựng.

9. *Mật độ xây dựng (MĐXD)*: Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, các sân thể thao ngoài trời không chiếm khối tích không gian trên mặt đất, bể cảnh...).

10. *Hệ số sử dụng đất (HSD)*: Là tỷ lệ tổng diện tích sàn của các công trình xây dựng trên tổng diện tích lô đất.

11. *Diện tích xây dựng*: Là diện tích chiếm đất của công trình. Được đo theo đường bao móng công trình.

12. *Diện tích sàn*:

- *Diện tích sàn của một tầng*: Là diện tích sàn trong phạm vi mép ngoài của các tường bao thuộc tầng. Phần diện tích hành lang, ban công, lô gia ... cũng được tính trong diện tích sàn.

- *Tổng diện tích sàn của công trình*: Là tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng mái tum.

13. *Mật độ xây dựng (MĐXD)*:

$$\text{MĐXD}(\%) = \frac{\text{Diện tích đất xây dựng công trình (m}^2\text{)}}{\text{Diện tích toàn bộ lô đất công trình (m}^2\text{)}} \times 100\%$$

18. *Hệ số sử dụng đất (HSD)*:

$$\text{HSD} = \frac{\text{Tổng diện tích sàn toàn bộ công trình (m}^2\text{)}}{\text{Tổng diện tích toàn bộ lô đất (m}^2\text{)}}$$

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 3. Vị trí, ranh giới và diện tích khu đất

1. *Vị trí*: thôn Phú Lương, xã An Ninh Đông, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên.
Có giới cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp (quy hoạch đất dự trữ phát triển);
- Phía Tây: Giáp tuyến đường ĐT.649 (đường quy hoạch rộng 25m);
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp (đường quy hoạch rộng 25m);

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp (quy hoạch đất dự trữ phát triển).

2. Quy mô diện tích: Khoảng 44.427m².

Trong đó: Diện tích đất thực hiện đầu tư khu tái định cư là 42.081m², diện tích hành lang an toàn giao thông tuyến ĐT.649 là 2.346m² (diện tích sử dụng đầu nối giao thông),

- Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện đầu tư khu tái định cư được xác định bởi toạ độ các điểm khớp góc ranh giới khu đất: R1, R2,R8.

- Phạm vi ranh giới khu đất hành lang an toàn giao thông tuyến ĐT.649 được xác định bởi toạ độ các điểm khớp góc ranh giới khu đất: R1, R2, R3, R4, R5, R9, R10, R11.

Điều 4. Giải pháp quy hoạch chi tiết

1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối vào tuyến đường hiện trạng ĐT.649 phía Tây ngang qua khu dự án;

- Giao thông nội bộ: Đường trục chính hướng Đông Tây rộng 16m đầu nối từ đường ĐT.649; Từ đó phân chia các trục đường nội bộ bên trong rộng 16m phân chia khu đất thành các khu vực xây dựng khác nhau.

- Khu công viên cây xanh bố trí phía Tây giáp đường ĐT.649.

- Cơ cấu sử dụng đất đạt được:

Bảng 1. Bảng cân bằng sử dụng đất.

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		19.680,48	46,77
1	Đất ở liên kế 1	LK- 01	5.118,00	
2	Đất ở liên kế 2	LK - 02	4.926,48	
3	Đất ở liên kế 3	LK- 03	4.818,00	
4	Đất ở liên kế 4	LK- 04	4.818,00	
II	Đất công viên cây xanh		4.221,38	10,03
1	Đất công viên cây xanh 1	CX- 01	741,60	
2	Đất công viên cây xanh 2	CX- 02	1.161,21	
3	Đất công viên cây xanh 3	CX- 03	822,38	
4	Đất công viên cây xanh 4	CX- 04	1.209,06	
5	Đất công viên cây xanh 5	CX- 05	287,13	
III	Đất giao thông	GT	17.075,60	40,58
IV	Đất taluy		1.103,54	2,62
V	Đất lộ giới ĐT.649		2.346,00	
	Tổng cộng (I+II+III+IV+V)		44.427,00	

2. Chỉ tiêu từng lô đất xây dựng:

- Giải pháp quy hoạch bố trí đất nhà ở liên kế giáp với các trục đường lớn rộng 16m, lô đất quy hoạch nhiều hướng khác nhau đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhân dân, tăng giá trị đất để tổ chức bán và có tính khả thi cao. Ký hiệu từ LK1 – LK4. Trong đó:

- Lô LK1: 34 lô ký hiệu từ LK1-1 đến LK1-34. Diện tích lô từ 142,00 – 167,00m².

- Lô LK2: 34 lô ký hiệu từ LK2-1 đến LK2-34. Diện tích lô từ 127,81 – 163,45m².

- Lô LK3: 32 lô ký hiệu từ LK3-1 đến LK3-32. Diện tích lô từ 142,00 – 167,00m².

- Lô LK4: 32 lô ký hiệu từ LK4-1 đến LK4-32. Diện tích lô từ 150,00 – 167,00m².

Bảng 2. Bảng thống kê các chỉ tiêu tổng hợp từng lô đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
I	Đất ở		19.680,48		15.744,38		
	Đất ở liên kế	LK-01	5.118,00	80,0	4.094,40	5	4,00
		LK-02	4.926,48	80,0	3.941,18	5	4,00
		LK-03	4.818,00	80,0	3.854,40	5	4,00
		LK-04	4.818,00	80,0	3.854,40	5	4,00
II	Đất công viên cây xanh	CX	4.221,38	5,0	211,07	1	0,05
III	Đất giao thông	GT	17.075,60				
IV	Đất taluy		1.103,54				
V	Đất lộ giới ĐT.649		2.346,00				
Tổng cộng (I+II+III+IV+V)			44.427,00				

Bảng 3. Bảng thống kê chỉ tiêu các lô đất ở

LÔ ĐẤT LK1										
Stt	Tên lô	Chiều dài (m)		Chiều rộng (m)		Vát góc (m)	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Số tầng Tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
		C1	C2	C1	C2					
1	LK1-1	25,00	21,00	6,00	5,66+2,00	4x4	142,00	80	5	4,00
2	LK1-2	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
3	LK1-3	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
4	LK1-4	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00

5	LK1-5	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
6	LK1-6	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
7	LK1-7	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
8	LK1-8	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
9	LK1-9	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
10	LK1-10	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
11	LK1-11	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
12	LK1-12	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
13	LK1-13	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
14	LK1-14	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
15	LK1-15	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
16	LK1-16	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
17	LK1-17	25,00	21,00	7,00	5,66+3,00	4x4	167,00	80	5	4,00
18	LK1-18	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
19	LK1-19	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
20	LK1-20	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
21	LK1-21	25,00	21,00	7,00	5,66+3,00	4x4	167,00	80	5	4,00
22	LK1-22	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
23	LK1-23	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
24	LK1-24	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
25	LK1-25	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
26	LK1-26	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
27	LK1-27	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
28	LK1-28	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
29	LK1-29	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
30	LK1-30	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
31	LK1-31	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
32	LK1-32	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
33	LK1-33	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
34	LK1-34	25,00	21,00	6,00	5,66+2,00	4x4	142,00	80	5	4,00
Cộng diện tích							5.118,00			
LÔ ĐẤT LK2										
Stt	Tên lô	Chiều dài (m)		Chiều rộng (m)		Vát góc (m)	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Số tầng Tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
		C1	C2	C1	C2					
1	LK2-1	24,00	20,00	6,00	5,66+2,00	4x4	136,00	80	5	4,00
2	LK2-2	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
3	LK2-3	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00

4	LK2-4	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
5	LK2-5	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
6	LK2-6	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
7	LK2-7	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
8	LK2-8	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
9	LK2-9	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
10	LK2-10	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
11	LK2-11	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
12	LK2-12	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
13	LK2-13	24,00	24,00	6,00	6,00		144,00	80	5	4,00
14	LK2-14	25,00	21,00	6,50	5,66+2,50	4x4	154,50	80	5	4,00
15	LK2-15	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
16	LK2-16	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
17	LK2-17	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
18	LK2-18	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
19	LK2-19	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
20	LK2-20	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
21	LK2-21	25,00	21,01	6,47	5,57+3,25	4x4	163,45	80	5	4,00
22	LK2-22	24,97	24,78	6,00	6,00		149,20	80	5	4,00
23	LK2-23	24,78	24,60	6,00	6,00		148,10	80	5	4,00
24	LK2-24	24,60	24,41	6,00	6,00		147,00	80	5	4,00
25	LK2-25	24,41	24,22	6,00	6,00		145,90	80	5	4,00
26	LK2-26	24,22	24,03	6,00	6,00		144,80	80	5	4,00
27	LK2-27	24,03	23,85	6,00	6,00		143,60	80	5	4,00
28	LK2-28	23,85	23,66	6,00	6,00		142,50	80	5	4,00
29	LK2-29	23,66	23,47	6,00	6,00		141,40	80	5	4,00
30	LK2-30	23,47	23,29	6,00	6,00		140,30	80	5	4,00
31	LK2-31	23,29	23,10	6,00	6,00		139,10	80	5	4,00
32	LK2-32	23,10	22,91	6,00	6,00		138,00	80	5	4,00
33	LK2-33	22,91	22,73	6,00	6,00		136,80	80	5	4,00
34	LK2-34	22,73	18,54	6,00	5,74+2,00	4x4	127,80	80	5	4,00
Cộng diện tích							4.926,48			
LÔ ĐẤT LK3										
Stt	Tên lô	Chiều dài (m)		Chiều rộng (m)		Vát góc (m)	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Số tầng Tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
		C1	C2	C1	C2					
1	LK3-1	25,00	21,00	7,00	5,66+3,00	4x4	167,00	80	5	4,00
2	LK3-2	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00

3	LK3-3	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
4	LK3-4	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
5	LK3-5	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
6	LK3-6	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
7	LK3-7	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
8	LK3-8	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
9	LK3-9	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
10	LK3-10	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
11	LK3-11	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
12	LK3-12	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
13	LK3-13	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
14	LK3-14	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
15	LK3-15	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
16	LK3-16	25,00	21,00	6,00	5,66+2,00	4x4	142,00	80	5	4,00
17	LK3-17	25,00	21,00	6,00	5,66+2,00	4x4	142,00	80	5	4,00
18	LK3-18	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
19	LK3-19	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
20	LK3-20	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
21	LK3-21	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
22	LK3-22	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
23	LK3-23	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
24	LK3-24	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
25	LK3-25	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
26	LK3-26	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
27	LK3-27	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
28	LK3-28	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
29	LK3-29	25,00	21,00	7,00	5,66+3,00	4x4	167,00	80	5	4,00
30	LK3-30	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
31	LK3-31	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
32	LK3-32	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
Cộng diện tích							4.818,00			

LÔ ĐẤT LK4

Stt	Tên lô	Chiều dài (m)		Chiều rộng (m)		Vát góc (m)	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Số tầng Tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
		C1	C2	C1	C2					
1	LK4-1	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
2	LK4-2	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
3	LK4-3	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00

4	LK4-4	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
5	LK4-5	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
6	LK4-6	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
7	LK4-7	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
8	LK4-8	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
9	LK4-9	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
10	LK4-10	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
11	LK4-11	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
12	LK4-12	25,00	21,00	6,00	5,66+2,00	4x4	142,00	80	5	4,00
13	LK4-13	25,00	21,00	6,00	5,66+2,00	4x4	142,00	80	5	4,00
14	LK4-14	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
15	LK4-15	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
16	LK4-16	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
17	LK4-17	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
18	LK4-18	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
19	LK4-19	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
20	LK4-20	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
21	LK4-21	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
22	LK4-22	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
23	LK4-23	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
24	LK4-24	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
25	LK4-25	25,00	21,00	7,00	5,66+3,00	4x4	167,00	80	5	4,00
26	LK4-26	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
27	LK4-27	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
28	LK4-28	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
29	LK4-29	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
30	LK4-30	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
31	LK4-31	25,00	25,00	6,00	6,00		150,00	80	5	4,00
32	LK4-32	25,00	21,00	7,00	5,66+3,00	4x4	167,00	80	5	4,00
Cộng diện tích							4.818,00			

Điều 5. Các yêu cầu về quản lý xây dựng, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật

Đối với công trình nhà ở chùa giếng trời đảm bảo thông thoáng, ánh sáng và đảm bảo mật độ xây dựng đối với từng lô đất.

Các khu vực bố trí nhà ở phải tuân thủ đúng chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa theo quy định của từng lô đất.

Quản lý cấp phép cho từng khu đất phải khống chế các kích thước, chiều cao cho phù hợp các tuyến trong khu quy hoạch đồng thời quy định về hình thức, màu sắc chung cho toàn khu.

Không gian quy hoạch được chia làm hai khu vực chính gồm:

1. Khu vực công trình nhà ở liên kế:

- Phân bố đều trên toàn bộ khu vực lập quy hoạch.
- Hình thức kiến trúc phù hợp với loại hình nhà ở liên kế, đảm bảo tính thống nhất cho từng tuyến phố; mang tính hiện đại và truyền thống của địa phương, không phá vỡ kiến trúc chung của toàn khu quy hoạch và các khu quy hoạch lân cận.
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Số tầng: Cao tối đa 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- Ban công: Ban công vương ra so với chỉ giới đường đỏ 1,4 m.
- Cốt nền tầng 1 cao 0,2m so với cốt mặt bó vỉa trước nhà, cao 0,4m so với mặt đường hiện trạng tại vị trí xây dựng. Chiều cao tầng 1 tính từ mặt nền tầng 1 đến sàn tầng 2 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tính từ mặt sàn tầng này đến mặt sàn tầng kế tiếp 3,6m.

2. Khu vực công viên cây xanh:

- Thiết lập tiểu không gian công viên cây xanh tạo điểm nhấn xanh cho khu vực quy hoạch; trên vỉa hè của các tuyến phố bố trí các dải cây xanh tạo mỹ quan và góp phần cải thiện vi khí hậu cho toàn khu quy hoạch. Cây xanh trong khu vực đáp ứng được mục tiêu giải trí, đồng thời tạo cảnh quan đẹp cho từng tuyến đường.
- Các loài cây trồng chủ yếu là cây bản địa, có hệ rễ phát triển nhanh, đáp ứng yêu cầu về bóng mát, màu sắc tươi sáng, sống động, chịu được điều kiện khí hậu địa phương.
- Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở, nhóm nhà ở phải được dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời.

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Số tầng: Cao tối đa 1 tầng (cao tối đa 4m).
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- Ban công: Ban công vương ra so với chỉ giới đường đỏ 1,4 m.

3. Đối với khu vực đất là hành lang an toàn giao thông tuyến đường ĐT649

- Không được xây dựng, nghiêm cấm mọi hành vi lấn chiếm hành lang an toàn giao thông.
- Trồng cây xanh, hãm cỏ tạo mỹ quan đô thị.

Điều 6. Quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

Cốt không chế các giao điểm tìm đường đã được xác định cao trình không chế, khoảng cách (xem bản đồ tỷ lệ 1/500 kèm theo QHCT hệ thống giao thông) và được định vị bằng cột mốc bê tông cốt thép tại hiện trường. Khi thiết kế và thi công các loại công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ... đều phải dẫn từ các mốc này. Khi cần điều chỉnh cục bộ phải được cơ quan quản lý quy hoạch thỏa thuận bằng văn bản.

2. San nền tiêu thủy:

- Địa hình khu đất lập quy hoạch chủ yếu đất trồng lúa. trong khu quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước mặt, hiện tại nước mặt trong khu vực thiết kế, tự thấm.

- Trên nguyên tắc thiết kế san nền, Dựa vào cao độ trục đường ĐT 649 rộng 25m có cao độ (+4,54m), đơn vị tư vấn chọn cao độ thiết kế để phù hợp với quy hoạch chung xây dựng khu vực xung quanh Đầm Ô Loan, vào mùa mưa bảo khu đất quy hoạch, không bị ngập úng cục bộ, xây dựng kè bao xung quanh khu đất lập quy hoạch là giải quyết vấn đề thoát nước tốt, khối lượng đất đắp nhỏ nhất và thuận lợi cho việc xây dựng các công trình, đường giao thông thuận tiện theo tiêu chuẩn đường trong đô thị. Hướng san nền khu đất xây dựng được thiết kế theo hai hướng dốc chính, Đông Nam.

- Xét đến giải pháp cân bằng đào đắp.

3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Công thoát nước sử dụng loại công tròn BTCT D600, D800 và D1000 độ dốc công thiết kế chủ yếu theo độ dốc san nền và độ dốc dọc đường thiết kế nhưng vẫn đảm bảo lớn hơn độ dốc dọc tối thiểu của công là 1/D. Phương án thiết kế cụ thể như sau:

- Bố trí hệ thống công BTCT D600, D800 dọc các tuyến đường quy hoạch rộng 16m thu nước mưa từ các dãy nhà tái định cư, toàn bộ lưu lượng sau khi thu gom sẽ đầu nối với tuyến công chính D1000, bố trí dọc đường QH N3 rộng 16m, rồi thoát ra cửa xả, (vị trí cửa xả phía đông nam khu quy hoạch).

- Tại các điểm giao cắt các tuyến công, bố trí các giếng thu tránh ứ đọng cục bộ và để tiện cho việc kiểm tra, sửa chữa.

4. Cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được trí điểm đầu nối với đường ống D110 dự kiến cấp cho KDC dọc ĐT649 và đường liên thôn từ cây xăng đến KDC Phú Sơn (Nguồn từ nhà máy cấp nước Chí Thạnh).

5. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

a) *Phương án cấp điện:*

- Nguồn trung áp 22kV (từ điểm đầu nối đến các trạm biến áp) dự kiến đầu nối với đường dây trung áp 22kV hiện trạng trên trục đường ĐT.649.

- Nguồn điện hạ áp: Nguồn điện hạ thế 0,4kV cấp điện sinh hoạt cho các hộ dân, công trình công cộng, công viên cây xanh, đường giao thông từ 01 trạm biếp áp phân phối (22/0,4kV).

b) *Phương pháp đi dây:*

Đường dây hạ áp bố trí gần chỉ giới đường đỏ và cách chỉ giới đường đỏ 0,5m. Cấp hạ áp đi ngầm sử dụng cáp đồng vỏ bọc nhựa cách điện, được luồn trong ống nhựa PVC chôn dưới vỉa hè.

c) *Trạm biến áp:*

Theo số liệu tính toán phụ tải phục vụ cấp điện cho toàn khu quy hoạch bố trí 01 trạm biến áp có tổng công suất phụ tải 160 kVA.

6. Hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Hệ thống công thoát nước bản của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn, nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Nước thải sinh hoạt của khu quy hoạch được thu gom lại bằng hệ thống cống nhựa gân xoắn HDPE D300 bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch rộng 16m thu nước thải sinh hoạt các dãy tái định cư, dẫn về trạm xử lý nước thải 1 (công suất 1000m³/ngày; Căn cứ đề án Quy hoạch chung xây dựng khu vực xung quanh đầm Ô Loan).

- Vị trí chờ đầu nối tại ngã 3 đường QH D3 rộng 16m giao với đường QH N3 rộng 16m, phía nam của dự án. (Căn cứ đề án Quy hoạch chung xây dựng khu vực xung quanh đầm Ô Loan.)

*** Yêu cầu thu gom chất thải rắn:**

- Chất thải rắn sẽ được thu gom từ các nhà tái định cư, theo định kỳ hằng ngày và được phân loại tại nguồn, đặc biệt phải tách các loại rác thải nguy hiểm để thuận tiện trong quá trình xử lý rác.

- Rác thải cần được phân loại và được cơ quan chuyên trách về vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển đến nơi quy định.

- Có hai hình thức thu gom rác như sau:

+ Từ các thùng rác công cộng trên các đường phố chính khu vực. Bố trí các thùng rác khoảng cách từ 50-100m thu rác từ các hộ dân và công trình công cộng.

+ Thu gom bằng xe đẩy theo giờ đối với các hộ dân, thu gom theo hợp đồng đối với các cơ quan, văn phòng, và công trình công cộng.

- Khối lượng rác thải sau khi thu gom sẽ được xe rác vận chuyển về trạm xử lý chất thải rắn của huyện Tuy An xử lý tập trung.

7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

Nguồn cấp thông tin: Sử dụng nguồn cung cấp thông tin từ Tổng đài viễn thông khu vực, vị trí đặt tại khu đất quy hoạch.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Phân công trách nhiệm

1. Ban QLDA ĐTXD huyện Tuy An:

Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tuyến đường bộ ven biển đoạn phía Bắc cầu An Hải (thôn Phú Lương, xã An Ninh Đông) được UBND huyện Tuy An phê duyệt để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện; làm đầu mối phối hợp với các phòng ban trong huyện định kỳ hàng năm cập nhật đầy đủ các thông tin của dự án triển khai theo nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tuyến đường bộ ven biển đoạn phía Bắc cầu An Hải (thôn Phú Lương, xã An Ninh Đông) làm cơ sở quản lý, đánh giá tiến độ thực hiện.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tuy An:

a) Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan... trong phạm vi quy hoạch, chủ trì phối hợp với các ngành chức năng kiểm tra, giám sát các dự án đầu tư xây dựng và các hoạt động xây dựng liên quan đến đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tuyến đường bộ ven biển đoạn phía Bắc cầu An Hải (thôn Phú Lương, xã An Ninh Đông).

b) Quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đúng đồ án quy hoạch được duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND huyện Tuy An về công tác thực hiện theo quy hoạch.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện để tổng hợp, trình UBND huyện Tuy An xem xét, sửa đổi, bổ sung kịp thời cho phù hợp./.

