

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Theo Quy hoạch phân khu (tỉ lệ 1:5000)

PHÂN KHU 3-2

Theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

MỤC LỤC

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG.....	1
GIỚI THIỆU.....	3
PHẦN 1. QUY ĐỊNH CHUNG	3
Điều 1: Mục tiêu và đối tượng áp dụng	3
Điều 2: Vị trí, quy mô khu vực lập quy hoạch	4
Điều 3: Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch	4
Điều 4: Giải thích một số từ ngữ, khái niệm sử dụng trong Quy định	4
PHẦN 2. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	5
Điều 5: Định hướng phát triển không gian	5
Điều 6: Định hướng phát triển các khu vực chức năng đô thị	6
Điều 7: Quy định quản lý sử dụng đất toàn khu	7
Điều 8: Quy định đối với đất ở và đất có kiêm chức năng ở	23
Điều 9: Quy định sử dụng đất công trình công cộng	26
Điều 10: Quy định sử dụng đất Không gian mở	28
Điều 11: Quy định sử dụng đất Sản xuất kinh doanh	30
Điều 12: Quy định sử dụng đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	30
Điều 13: Quy định sử dụng đất công trình hạ tầng kỹ thuật	30
Điều 14: Quy định quản lý cây xanh	31
PHẦN 3. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CÁC HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	32
Điều 15: Quy định quản lý giao thông	32
Điều 16: Quy định bảo vệ lộ giới và quy định kỹ thuật đối với đường giao thông	34
Điều 17: Quy định quản lý cao độ nền và thoát nước mặt	36
Điều 18: Quy định quản lý hệ thống Cấp điện và Chiếu sáng đô thị	37
Điều 19: Quy định quản lý hệ thống Thông tin liên lạc	38
Điều 20: Quy định quản lý hệ thống cấp nước	38
Điều 21: Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải	39
Điều 22: Quy định quản lý thu gom và xử lý chất thải rắn	40
Điều 23: Quy định quản lý nghĩa trang	40
Điều 24: Quy định quản lý môi trường	41
PHẦN 5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	42
Điều 25: Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành, cơ quan hữu quan	42
PHỤ LỤC. THÔNG SỐ CHI TIẾT QUẢN LÝ QUY HOẠCH.....	44

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1:5000)
PHÂN KHU 3-2 THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2035 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050.

GIỚI THIỆU

Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/5.000 Phân khu 3-2 theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 do Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia lập đã được UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 Hồ sơ quy hoạch bao gồm: bản vẽ, thuyết minh và quy định quản lý.

Quy định quản lý được lập theo các quy định của Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12 /2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.; các quy định pháp luật có liên quan và trên cơ sở nội dung đồ án đã được UBND Tỉnh phê duyệt.

Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/5.000 Phân khu 3-2 là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết; quy hoạch chuyên ngành và để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

PHẦN 1. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Mục tiêu và đối tượng áp dụng

Mục tiêu chung: Phát triển đô thị bền vững cho khu vực 3-2 nói riêng, và Đô thị Nhơn Trạch nói chung. Mở rộng từng bước của đô thị gắn liền với tăng trưởng kinh tế, tạo sinh kế cho nhân dân, hội tụ nguồn nhân lực chất lượng cao, đảm bảo chất lượng môi trường sống cho dân cư hiện tại cũng như tương lai.

❖ Mục tiêu cụ thể

- Khai thác và phát huy thế mạnh phát triển đô thị tại khu vực cửa ngõ phía Bắc đô thị mới Nhơn Trạch, tạo tiền đề cho việc phát triển kinh tế xã hội, nhằm đẩy nhanh tiến độ đầu tư của các dự án tại khu vực phía Bắc sông Đồng Nai;
- Thúc đẩy phát triển công thương, đặc biệt là hệ thống công nghiệp sạch, hệ thống phân phối lưu thông hiện đại, hiệu quả,
- Từng bước hình thành nền thương mại đô thị, phát triển hài hoà với các mô hình kinh tế nhỏ truyền thống;
- Kế thừa, củng cố, hoàn thiện các khu vực định cư hiện có. Tạo lập các khu vực định cư mới có sức sống nội tại chứ không chỉ đơn thuần chức năng ở;
- Gìn giữ và phát triển các giá trị sinh thái và văn hoá truyền thống;

- Xây dựng cơ sở pháp lý đồng bộ, thống nhất để triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch. Tạo tiền đề kiểm soát hoạt động đô thị chất lượng, an ninh, kỷ cương, lành mạnh.

❖ **Đối tượng áp dụng**

- Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trong phạm vi quy hoạch, đảm bảo theo đúng đồ án đã được phê duyệt.

- Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của Tỉnh Đồng Nai lập các Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch và quy định quản lý đầu tư xây dựng, đồng thời làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành, dự án đầu tư xây dựng.

Điều 2: Vị trí, quy mô khu vực lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch phân khu chủ yếu thuộc địa giới hành chính xã Long Tân và một phần nhỏ thuộc ranh giới xã Phú Thạnh huyện Nhơn Trạch. Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 906ha, trong đó quy mô lập quy hoạch khoảng 755,28 ha (trừ 150,72 ha diện tích mặt nước sông Đồng Nai), có giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giáp sông Đồng Môn;
- Phía Tây : Giáp đường Vành Đai 3 đi thành phố Hồ Chí Minh;
- Phía Nam : Giáp tuyến đường làng đại học từ nút giao cao tốc Long Thành – Dầu Giây nối đường VĐ3;
- Phía Bắc : Giáp sông Đồng Nai.

Thời hạn lập quy hoạch: Theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050..

Điều 3: Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là khu đô thị chất lượng cao theo mô hình sinh thái, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường;
- Là khu Bệnh viện cấp vùng tại cửa ngõ đô thị từ tuyến Vành đai 3 Hồ Chí Minh sang Nhơn Trạch, là khu dịch vụ hỗ trợ trung tâm y tế, khu dân cư mật độ thấp cửa ngõ phía Bắc đô thị Nhơn Trạch;
- Là hành lang xanh bảo vệ dọc sông Đồng Nai phù hợp và hài hòa với các khu chức năng ven sông;

Điều 4: Giải thích một số từ ngữ, khái niệm sử dụng trong Quy định

Tiểu khu: Khái niệm dùng riêng trong đồ án này, chỉ các khu vực tương đương cấp đơn vị ở. Toàn bộ khu vực chia thành 08 tiểu khu để đáp ứng hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy chuẩn hiện hành đối với đơn vị ở như: trụ sở hành chính, nhà ở, y tế, giáo dục, điểm sinh hoạt văn hoá, sân thể thao, công viên cây xanh... ký hiệu theo số La Mã từ I-VIII.

Đất hỗn hợp: Là loại hình sử dụng đất cho các dự án Dịch vụ thương mại đa chức năng, có thể bao gồm công trình dịch vụ (nhà hàng, khách sạn...), công trình thương mại (trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng cho thuê...), công trình công cộng dân

lập (nhà trẻ, trường học, bệnh viện, sân thể thao, công trình văn hóa...) đồng thời cho phép xây dựng nhà ở, với điều kiện tổng diện tích sàn không vượt quá 30%.

Đất giao thông chỉ định trong quy hoạch phân khu là phần đất dành riêng cho xây dựng mạng đường giao thông từ cấp đường phân khu vực trở lên. Hệ thống đường này hình thành khung giao thông cơ bản của quy hoạch phân khu, gọi tắt là Giao thông khung. Các lô phố giới hạn bởi mạng Giao thông khung được gọi là Lô phân khu.

Đất dành cho đường giao thông công cộng bên trong các Lô phân khu gọi là đất Giao thông nội bộ. Cụ thể vị trí, hướng tuyến hệ thống đường giao thông nội bộ sẽ do các quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1:500 hoặc dự án đầu tư xây dựng chỉ định. Quy hoạch phân khu chỉ kiểm soát tỉ lệ đất dành cho giao thông nội bộ và một số quy định kỹ thuật để đảm bảo hệ thống này đạt chuẩn đô thị.

Thửa đất: là một phạm vi đất đai khép kín nằm trong Lô phân khu, được chỉ định một loại hình sử dụng đất duy nhất (theo liệt kê trong Bảng 1 dưới đây). Thửa đất có thể thuộc quyền sử dụng của một hoặc nhiều chủ. Hoạt động đầu tư xây dựng, cải tạo trên thửa đất phải tuân thủ các quy định tương ứng với loại hình sử dụng đất đã được chỉ định, và tuân thủ các quy định khác có liên quan.

PHẦN 2. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 5: Định hướng phát triển không gian

❖ Viễn cảnh hình ảnh đô thị tương lai:

- Một khu Đô thị Dịch vụ hiện đại, đồng bộ. Nơi hoạt động thương mại dịch vụ sầm uất, nơi các hoạt động đô thị và cuộc sống hòa quyện cùng thiên nhiên, nơi có xã hội tốt đẹp với cuộc sống thịnh vượng tôn vinh các giá trị gắn kết gia đình và cộng đồng.

- Một hình ảnh Đô thị đặc trưng ven sông Đồng Nai, nơi có không gian sống tràn ngập màu xanh, những con đường rợp bóng cây, những kênh nước lấp lánh dưới ánh mặt trời, những không gian đi bộ rộng rãi, các tiểu khu đẹp thơ mộng, những ngôi nhà được thiết kế hiện đại là điểm nhấn cho cuộc sống tiện nghi với cơ sở hạ tầng hoàn thiện và các không gian tiện ích đa dạng.

❖ Tổ chức không gian tổng thể:

- Tổ chức các tuyến đường chính (đường Nguyễn Hữu Cảnh, Lý Thương Kiệt, đường số 7 - trục TT KĐT Đông Sài Gòn kéo dài) kết nối tốt với các tuyến đường đối ngoại (đường VĐ3, đường đi làng đại học) trong khu vực và tạo kết nối thuận lợi giữa các khu vực phát triển đô thị, đồng thời đảm bảo ưu tiên tối đa cho mục tiêu khai thác và hòa nhập hệ sinh thái ven sông Đồng Nai.

- Không gian Phân khu 3-2 được liên kết với các khu chức năng khác của ĐTM Nhơn Trạch, khu phức hợp Long Thành và Q9 TPHCM về mặt không gian, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm hướng tới hình thành một không gian quy hoạch thống nhất, bảo đảm tính đồng bộ, hiện đại, mang bản sắc của đô thị sinh thái ven sông Đồng Nai; được khai thác hệ thống hạ tầng và các tiện ích chung.

- Không gian đô thị được phát triển theo mô hình hai trục trung tâm chữ T với các lớp không gian lan tỏa từ hai trục này về các hướng.

Điều 6: Định hướng phát triển các khu vực chức năng đô thị

❖ Khu trung tâm:

- Đường Vành đai 3 sẽ đầu nối trực tiếp vào Phân khu 3-2 (không qua đường gom) tại ba điểm gắn với ba trục chính đô thị theo hướng Đông - Tây. Dải đô thị giáp đường VĐ3 giữa 3 tuyến đường này Hình thành trục TMDV với các khu chức năng hỗn hợp gắn với hệ thống quảng trường khai thác lợi thế cửa ngõ đô thị.

- Trục Lý Tự Trọng bắt đầu tại điểm giao với VĐ3 là công trình trọng tâm trên dải DVTM VĐ3, tiếp đến là Trung tâm y tế cấp vùng, các khu dịch vụ hỗ trợ và công cộng đô thị, điểm cuối tuyến đường là khu vực cảng và xưởng đóng tàu Long Tân. Về trung hạn khu vực cảng vẫn giữ nguyên tính chất, nhưng dài hạn sẽ chuyển đổi chức năng, khai thác tận dụng bến cảng đã có thành quảng trường nước gắn với cảng du lịch và khu dịch vụ - vui chơi giải trí trọng điểm cho PK3-2.

- Trung tâm công cộng, dịch vụ phục vụ nhu cầu cấp đô thị và khu ở được bố trí gắn kết với hệ thống không gian mở, quảng trường tại những vị trí các nút giao cắt với các tuyến giao thông chính khu vực và các trục cảnh quan.

- Các vị trí thu hút điểm nhìn trọng tâm như các khu vực quảng trường, các điểm kết của trục đường được tổ chức các công trình có hình thái kiến trúc đặc trưng để tạo điểm nhấn hoặc các công trình có cao tầng nhằm khai thác được điểm ngắm cảnh cho đô thị. Tầng cao công trình trong khu vực thay đổi sinh động theo loại hình chức năng, tại các khu vực cửa ngõ, khu trung tâm và điểm chốt các trục không gian phát triển các công trình cao tầng làm điểm nhấn không gian và định hướng kiến trúc cho toàn khu vực.

❖ Khu dân cư:

- Các khu nhà ở được bố trí thành 7 tiểu khu gồm một tiểu khu trung tâm và 6 tiểu khu bao quanh, mỗi tiểu khu có đặc trưng riêng theo các phong cách khác nhau mang đến sự độc đáo cũng như hình ảnh và cảm nhận riêng cho khu vực kết hợp với các tiện ích riêng phục vụ khu ở và được kết nối thuận tiện với các tiện ích đô thị & thương mại qua các liên kết không gian xanh, công viên & lối đi bộ.

- Tiểu khu trung tâm tổ chức theo mạng lưới ô cờ. Các tiểu khu bao quanh tiểu khu trung tâm sẽ lấy mặt nước làm trọng tâm, với mạng lưới đường mềm mại theo địa hình hội tụ về không gian mặt nước và kết nối với các quảng trường công cộng.

- Công trình nhà ở được bố trí theo 4 cấp bậc với mô hình nhà vườn - biệt thự chiếm ưu thế: các khu nhà ở nhà ở cao tầng tại trung tâm và trục chính đô thị, các khu nhà ở thấp tầng dạng phố thương mại dọc các trục liên khu vực, các khu nhà vườn, liền kề dọc đường chính đô thị và các khu biệt thự gắn kết với các không gian mở hướng ra mặt nước - cây xanh trong lõi các tiểu khu.

❖ Nhà ở xã hội:

- Theo quy định của UBND tỉnh Đồng Nai thì các dự án phải dành 20% quỹ đất ở làm nhà ở xã hội trả lại cho huyện, như thế trong phân khu 3-2 sẽ có khoảng 9 khu nhà ở xã hội với các quy mô khác nhau nằm trên toàn bộ PK 3-2.

- Với quy mô đất ở là 200,5ha, đất nhà ở xã hội chiếm 20% tương đương 40,1ha. Dự kiến bố trí các khu nhà ở tại những khu vực có dự án sẽ có quy mô và vị trí theo từng dự án, các khu vực xây mới sẽ hoạch định tại vị trí phù hợp

- Khi tách lẻ các khu nhà ở xã hội, huyện Nhơn Trạch cần phải có các chính sách và quy định cụ thể cho khu vực này tránh trường hợp hình thành các khu nhà ở xây dựng manh mún gây hưởng đến cảnh quan chung đô thị.

❖ Không gian mở:

- Khai thác, mở rộng và kiến tạo mạng lưới mặt nước từ hệ thống kênh rạch sẵn có như rạch Chạy, rạch Ba Vạch, rạch Tắc, rạch Nang thành mạng lưới mặt nước liên hoàn gắn kết hệ thống cây xanh công viên - TDTT, quảng trường và bến thuyền tạo thành khung không gian mở sẽ mang đến sức hấp dẫn cho toàn phân khu. Tạo ra bản sắc đô thị gắn với yếu tố nước - là những yếu tố quyết định sự thành công của cấu trúc đô thị dịch vụ và sinh thái.

- Sự kết hợp của hệ thống mặt nước sẽ tạo thành một hành lang xanh chảy giữa lòng phân khu 3-2. Hành lang này như một sợi dây chuyền xuyên suốt các không gian mở chính của Đô thị với trọng tâm là khu công viên cây xanh, công viên TDTT cấp đô thị tại trung tâm tiểu khu 5 và 6.

- Tổ chức mạng lưới đường giao thông với mật độ cao ở khu trung tâm, giảm dần ra các khu vực ven sông với bề rộng mặt cắt đường không quá lớn – là những yếu tố đảm bảo sự cảm nhận thân thiện cho đô thị sinh thái, cũng như đảm bảo độ che phủ cao của cây xanh trên các tuyến đường.

❖ Các điểm trong tâm - trong điểm

- Các vị trí thu hút điểm nhìn trọng tâm như các khu vực quảng trường, các điểm kết của trục đường được tổ chức các công trình có hình thái kiến trúc đặc trưng để tạo điểm nhấn hoặc các công trình có cao tầng nhằm khai thác được điểm ngắm cảnh cho đô thị.

- Tầng cao công trình trong khu vực thay đổi sinh động theo loại hình chức năng, tại các khu vực cửa ngõ, khu trung tâm và điểm chốt các trục không gian phát triển các công trình cao tầng làm điểm nhấn không gian và định hướng kiến trúc cho toàn khu vực.

Điều 7: Quy định quản lý sử dụng đất toàn khu

Không gian phát triển đô thị dịch vụ- gắn với bệnh viện cấp vùng, được quản lý xây dựng trên cơ sở Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tham chiếu theo các bảng Tổng hợp thông số sử dụng đất sau đây, và bảng thông kê thông số chi tiết quản lý quy hoạch.

Tổng diện tích khu đất 755,28 ha bao gồm các chức năng:

- Đất đơn vị ở chiếm có diện tích 367,29 chiếm tỷ lệ 48,63% trong đó:
 - + Đất xây dựng nhà ở 200,5 ha chiếm tỷ lệ 26,55%
 - + Đất công trình công cộng 34,36 ha chiếm 4,55%; trong đó đất công cộng 18,83ha, đất giáo dục 15,52ha
 - + Đất cây xanh đơn vị ở 55,97ha chiếm 7,4%;
 - + Đất giao thông nội bộ 76,48ha chiếm 10,13%.

- Đất công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp 64,64ha chiếm 8,56 %
- Đất công trình công cộng đô thị 31,67ha chiếm 4,13 % bao gồm
 - + Đất cơ quan hành chính: 0,95 ha
 - + Đất giáo dục: 3,22ha
 - + Đất y tế: 16,61 ha
 - + Đất công cộng đô thị khác: 10,43 ha
- Đất cây xanh đô thị 132,21 ha chiếm 17,5% bao gồm:
 - + Công viên cây xanh – TDTT: 20,03ha
 - + Cây xanh cách ly: 42,3ha
 - + Mặt nước : 69,88ha
- Đất hạ tầng kỹ thuật 19,62ha chiếm 2,6%
- Đất tôn giáo tín ngưỡng 0,21ha
- Đất giao thông đô thị: 140,09ha chiếm tỷ lệ 18,55%

Bảng 1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	m2/người
	TỔNG	755,28	100,00	
I	ĐƠN VỊ Ở	367,29	48,63	86,83
I.1	Đất ở	200,49	26,55	47,40
I.2	Công trình công cộng	34,36	4,55	8,12
I.2.1	Trường mầm non	5,94		
I.2.2	Trường tiểu học	4,66		
I.2.3	Trường THCS	4,91		
I.2.4	Trạm y tế	0,75		
I.2.5	Công công đơn vị ở	18,08		4,27
I.3	Cây xanh đơn vị ở	55,97	7,41	13,23
I.4	Giao thông nội bộ	76,48	10,13	18,08
II	NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	387,99	51,37	
II.1	Công trình thương mại dịch vụ	64,64	8,56	
II.1.1	Công trình thương mại dịch vụ	0,96		0,26
II.1.2	Công trình hỗn hợp	23,58		
II.1.3	Cụm công trình hỗn hợp	40,10		
II.2	CTCC đô thị	31,21	4,13	7,38
II.2.1	Cơ quan công sở	0,95		
II.2.2	Trường THPT & đào tạo	3,22		
II.2.3	Bệnh viện, phòng khám đa khoa	16,61		3,93
II.2.4	CTVH, CTCC ngoài ĐV ở khác	10,43		
II.3	Cây xanh đô thị	132,21	17,50	31,26
II.3.1	Quảng trường, CX tập trung, TDTT	20,03		4,74

TT	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	m2/người
<i>II.3.2</i>	<i>Cây xanh cách ly</i>	<i>42,30</i>		
<i>II.3.3</i>	<i>Mặt nước tập trung</i>	<i>69,88</i>		
II.4	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	<i>19,62</i>	<i>2,60</i>	
II.5	Khác	<i>0,21</i>	<i>0,03</i>	
II.5.1	<i>Công trình tôn giáo, tín ngưỡng</i>	<i>0,21</i>		
II.6	Giao thông đô thị	<i>140,09</i>	<i>18,55</i>	

Bảng 2. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo tiểu khu

TT	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Phân khu 3-2							
					Tiểu khu 1	Tiểu khu 2	Tiểu khu 3	Tiểu khu 4	Tiểu khu 5	Tiểu khu 6	Tiểu khu 7	Tiểu khu 8
	DÂN SỐ (người)	42.300			6.600	6.800	6.200	7.800	5.700	3.800	5.400	-
	TỔNG	755,28	100,00		91,55	101,9	97,68	108,9	120,0	105,5	84,55	45,12
I	ĐƠN VỊ Ở	367,29	48,63	86,83	47,25	43,83	68,24	71,98	59,09	39,00	37,90	
I.1	Đất ở	200,49	26,55	47,40	29,37	25,34	34,27	37,78	29,75	19,48	24,51	
I.2	Công trình công cộng	34,36	4,55	8,12	2,30	4,78	6,99	9,09	6,37	2,87	1,96	
I.2.1	Trường mầm non	5,94			1,00	0,77	0,78	1,09	1,93		0,38	
I.2.2	Trường tiểu học	4,66				1,49	1,24		0,95		0,98	
I.2.3	Trường THCS	4,91			1,30		1,47	0,98		1,16		
I.2.4	Trạm y tế	0,75					0,30		0,45			
I.2.5	Công trình đơn vị ở	18,08		4,27		2,52	3,20	7,02	3,03	1,71	0,60	
I.3	Cây xanh đơn vị ở	55,97	7,41	13,23	3,45	4,06	14,65	13,15	11,27	8,70	0,69	
I.4	Giao thông nội bộ	76,48	10,13	18,08	12,13	9,64	12,33	11,97	11,71	7,96	10,74	
II	NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	387,99	51,37		44,29	58,08	29,44	36,93	60,96	66,52	46,64	45,12
II.1	Công trình thương mại dịch vụ	64,64	8,56		15,01	24,68		10,60	4,08	4,51	5,77	
II.1.1	Công trình thương mại dịch vụ	0,96		0,26						0,96		
II.1.2	Công trình hỗn hợp	23,58			4,64	1,89		7,09	4,08	3,54	2,33	
II.1.3	Cụm công trình hỗn hợp	40,10			10,37	22,79		3,50			3,44	
II.2	CTCC đô thị	31,21	4,13	7,38	6,35	14,70	6,68	3,49				
II.2.1	Cơ quan công sở	0,95			0,95							
II.2.2	Trường THPT & đào tạo	3,22			1,51			1,72				
II.2.3	Bệnh viện, phòng khám đa khoa	16,61		3,93		14,70	1,91					
II.2.4	CTVH, CTCC ngoài ĐV ở khác	10,43			3,89		4,77	1,77				

TT	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Phân khu 3-2							
					Tiêu khu 1	Tiêu khu 2	Tiêu khu 3	Tiêu khu 4	Tiêu khu 5	Tiêu khu 6	Tiêu khu 7	Tiêu khu 8
II.3	Cây xanh đô thị	132,21	17,50	31,26	10,32		6,39	5,26	40,47	26,39	30,53	12,85
II.3.1	Quảng trường, CX tập trung, TDDT	20,03		4,74				0,66	6,85	5,21	7,31	
II.3.2	Cây xanh cách ly	42,30			4,89				12,85	2,93	8,77	12,85
II.3.3	Mặt nước tập trung	69,88			5,43		6,39	4,60	20,77	18,24	14,46	
II.4	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	19,62	2,60							19,62		
II.5	Khác (Công trình tôn giáo tín ngưỡng)	0,21	0,03			0,14			0,06			
II.6	Giao thông đô thị	140,09	18,55		12,62	18,56	16,38	17,58	16,34	16,00	10,34	32,26

❖ Đất đơn vị ở

Đất xây dựng nhà ở:

Tổng diện tích đất ở là 200,5 ha bao gồm: nhà ở biệt thự, liên kế, chung cư và tái định cư

Đất công trình công cộng

- Các công trình công cộng trong khu vực thiết kế bao gồm:
- Công trình công cộng trong đơn vị ở và công trình công cộng ngoài đơn vị ở.
- Công trình công cộng trong đơn vị ở (công trình phúc lợi công cộng): Các công trình đáp ứng nhu cầu phục vụ hàng ngày cho khu vực thiết kế, gồm UBND phường, trường học, trường mẫu giáo, chợ khu vực và một số các dịch vụ công cộng cần thiết khác, chủ yếu bố trí dọc theo trục chính khu vực, đảm bảo giao thông thuận lợi với bán kính phục vụ tối đa là 500m. Tổng diện tích của các công trình này là 34,36ha, chỉ tiêu 8,12 m²/người. Các công trình dịch vụ trong đơn vị ở được bố trí thành các cụm công trình phục vụ dân cư khu đô thị.
- Công trình công cộng ngoài đơn vị ở: Tổng diện tích các công trình công cộng ngoài đơn vị ở là 31,21 ha, chỉ tiêu 7,38 m²/người. Bao gồm 2 trường THPT, và bệnh viện cấp vùng, cấp đô thị và các công trình cộng khác, cơ quan.

Đất công trình công trình thương mại - dịch vụ:

Tổng diện tích các công trình thương mại - dịch vụ - dịch vụ hỗn hợp là 64,64ha. Bao gồm các công trình dịch vụ tổng hợp thương mại, văn phòng, ở, công cộng ...

Đất cây xanh đô thị

Khu vực cây xanh gồm có khu cây xanh công viên, cây xanh sinh thái, vườn hoa trong đô thị, sân chơi trong các đơn vị ở được tổ chức không gian sân chơi và giao tiếp cộng đồng với chỉ tiêu tối thiểu là 2 m²/ người. Tổng diện tích đất cây xanh khoảng 132,21 ha bao gồm:

Diện tích đất cây xanh công viên - TDTT - quảng trường: 20,03ha

Diện tích đất cây xanh cách ly ; 42,3ha

Mặt nước trong các khu cây xanh: 69,88ha

Đất hạ tầng kỹ thuật - giao thông đô thị

Trong khu vực nghiên cứu còn có các loại đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật

Bảng 3. Chi tiết sử dụng đất

Ký hiệu	Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
TOÀN KHU		755,28	1.582.002	21%	2,8	0,59

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	GT	Giao thông đô thị	141,42				
Tiểu khu	I		91,55	230.062	25%	3,2	0,81
	GT	Giao thông đô thị	12,62				
Lô	I-01		18,25	69.921	38,3%	2,3	0,88
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	11,7	58.739	50%	2	1,00
	MN	Trường mầm non	1,00	3.987	40%	2	0,80
	H1	Công trình hỗn hợp	1,80	7.195	40%	5	2,00
	GN	Giao thông nội bộ	3,71				0,00
Lô	I-02		8,95	23.952	26,8%	2,5	0,68
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,82	19.097	50%	2	1,00
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	1,10	4.416	40%	5	2,00
	X3	Cây xanh đơn vị ở	2,20	439	2%	1	0,02
	GN	Giao thông nội bộ	1,83				0,00
Lô	I-03		7,49	25.588	34,2%	2,3	0,80
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	4,53	22.664	50%	2	1,00
	HC	Cơ quan công sở	0,95	2.839	30%	5	1,50
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,43	86	2%	1	0,02
	GN	Giao thông nội bộ	1,58				0,00
Lô	I-04		16,25	58.141	35,8%	4,1	1,48
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,34	16.681	50%	2	1,00
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	10,37	41.460	40%	5	2,00
	GN	Giao thông nội bộ	2,55				
Lô	I-05		8,10	20.183	24,9%	4,3	1,08
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	2,86	14.290	50%	2	1,00
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,83	165	2%	1	0,02
	H1	Công trình hỗn hợp	1,43	5.728	40%	5	2,00
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	1,53	6.102	40%	5	2,00
	GN	Giao thông nội bộ	1,45				
Lô	I-06		9,57	32.276	33,7%	4,0	1,36
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,08	15.402	50%	2	1,00
	H1	Công trình hỗn hợp	1,41	5.645	40%	5	2,00
	G3	Trường THPT & đào tạo	1,51	6.022	40%	5	2,00
	G2	Trường THCS	1,30	5.208	40%	3	1,20

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	1,26	5.054	40%	5	2,00
	GN	Giao thông nội bộ	1,01				
Lô	I-07		10,32	0	0,0%		0,00
	X2	Cây xanh cách ly	4,891				
	NU	Mặt nước	5,43				0,00
	GN	Giao thông nội bộ	0,00				
Tiểu khu	II		101,91	289.181	28%	3,5	0,98
	GT	Giao thông đô thị	18,55				
Lô	II-01		16,66	58.830	35,3%	3,9	1,37
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,60	18.014	50%	2	1,00
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	8,67	34.700	40%	5	2,00
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,84	168	2%	1	0,02
	G1	Trường tiểu học	1,49	5.948	40%	3	1,20
	GN	Giao thông nội bộ	2,06				
Lô	II-02		7,95	28.041	35,3%	2,8	0,99
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	4,09	20.467	50%	2	1,00
	H1	Công trình hỗn hợp	1,89	7.575	40%	5	2,00
	GN	Giao thông nội bộ	1,96				
Lô	II-03		15,97	57.992	36,3%	3,5	1,26
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,42	17.118	50%	2	1,00
	MN	Trường mầm non	0,77	3.078	40%	2	0,80
	C2	Công cộng đơn vị ở	1,75	6.996	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,66	131	2%	1	0,02
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	7,67	30.670	40%	5	2,00
	GN	Giao thông nội bộ	1,70				
Lô	II-4		18,53	58.800	31,7%	5,0	1,59
	Y1	Bệnh viện, phòng khám đa khoa	14,7	58.800	40%	5	2,00
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	3,83	15.333	40%	5	2,00
	GN	Giao thông nội bộ	0,00				
Lô	II-5		10,84	36.720	33,9%	2,0	0,67
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	7,27	36.367	50%	2	1,00
	X3	Cây xanh đơn vị ở	1,76	353	2%	1	0,02
	GN	Giao thông nội bộ	1,80				
Lô	II-6		13,41	48.798	36,4%	2,6	0,93

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	6,95	34.729	50%	2	1,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,78	3.101	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,80	160	2%	1	0,02
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	2,61	10.448	40%	5	2,00
	TG	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,14	360	25%	1	0,25
	GN	Giao thông nội bộ	2,13				
Tiểu khu	III		97,68	228.934	23%	2,0	0,48
	GT	Giao thông đô thị	16,38				
Lô	III-1		23,40	48.085	20,6%	2,3	0,48
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	5,75	28.741	50%	2	1,00
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	2,15	8.614	40%	5	2,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	2,30	9.188	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	7,71	1.542	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	2,54				
	GN	Giao thông nội bộ	2,95				
Lô	III-2		11,10	31.738	28,6%	1,9	0,55
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	5,72	28.602	50%	2	1,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,41	1.655	40%	1	0,40
	Y2	Trạm y tế	0,30	1.204	40%	2	0,80
	X3	Cây xanh đơn vị ở	1,39	278	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	0,67				
	GN	Giao thông nội bộ	2,60				
Lô	III-3		7,58	23.855	31,5%	2,2	0,70
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,56	17.800	50%	2	1,00
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,88	176	2%	1	0,02
	G2	Trường THCS	1,47	5.879	40%	3	1,20
	GN	Giao thông nội bộ	1,67				
Lô	III-4		30,37	91.718	30,2%	1,6	0,49
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	14,06	70.304	50%	2	1,00
	MN	Trường mầm non	0,78	3.116	40%	2	0,80
	G1	Trường tiểu học	1,24	4.962	40%	3	1,20
	X3	Cây xanh đơn vị ở	4,67	934	2%	1	0,02
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,49	1.952	40%	1	0,40
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	2,61	10.450	40%	5	2,00

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	NU	Mặt nước	3,17				
	GN	Giao thông nội bộ	3,34				
Lô	III-5		8,85	33.538	37,9%	2,7	1,02
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	5,18	25.894	50%	2	1,00
	Y1	Bệnh viện, phòng khám đa khoa	1,91	7.644	40%	5	2,00
	GN	Giao thông nội bộ	1,76				
Tiểu khu	IV		108,91	260.508	24%	2,9	0,68
	GT	Giao thông đô thị	17,13				
Lô	IV-1		18,26	51.008	27,9%	3,3	0,93
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	7,80	39.000	50%	2	1,00
	H1	Công trình hỗn hợp	2,87	11.470	40%	5	2,00
	X3	Cây xanh đơn vị ở	2,69	538	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	1,42				
	GN	Giao thông nội bộ	3,48				
Lô	IV-2		19,22	53.940	28,1%	2,9	0,80
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	6,48	32.400	50%	2	1,00
	H1	Công trình hỗn hợp	4,23	16.908	40%	5	2,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,94	3.760	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	4,36	872	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	0,76				
	GN	Giao thông nội bộ	2,45				
Lô	IV-3		32,61	70.316	21,6%	2,5	0,55
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	14,06	70.316	50%	2	1,00
	HC	Cơ quan công sở	0,46	1.374	30%	5	1,50
	G2	Trường THCS	0,98	3.924	40%	3	1,20
	C2	Công cộng đơn vị ở	4,68	18.712	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	6,10	1.221	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	1,97				
	GN	Giao thông nội bộ	4,36				
Lô	IV-4		21,70	85.245	39,3%	2,8	1,11
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	9,43	47.173	50%	2	1,00
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	3,50	14.010	40%	5	2,00
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	1,77	7.094	40%	5	2,00
	MN	Trường mầm non	1,09	4.342	40%	2	0,80

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	G3	Trường THPT & đào tạo	1,72	6.864	40%	5	2,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	1,41	5.630	40%	1	0,40
	X1	Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TDTT	0,66	132	2%	1	
	NU	Mặt nước	0,45				
	GN	Giao thông nội bộ	1,67				
Tiểu khu	V		120,05	183.171	15%	2,3	0,35
	GT	Giao thông đô thị	15,98				
Lô	V-1		12,10	28.760	23,8%	2,0	0,47
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	5,69	28.431	50%	2	1,00
	X3	Cây xanh đơn vị ở	1,65	330	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	1,24				
	GN	Giao thông nội bộ	3,53				
Lô	V-2		8,60	28.008	32,6%	2,1	0,68
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	5,18	25.889	50%	2	1,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,49	1.969	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,75	150	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	0,16				
	GN	Giao thông nội bộ	2,02				
Lô	V-3		7,18	24.910	34,7%	1,9	0,68
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	4,00	20.000	50%	2	1,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	1,23	4.910	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,13	26	2%	1	0,02
	Y2	Trạm y tế	0,45	1.806	40%	2	0,80
	GN	Giao thông nội bộ	1,37				
Lô	V-4		9,41	1.419	1,5%	1	0,02
	X3	Cây xanh đơn vị ở	7,09	1.419	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	2,21				
	GN	Giao thông nội bộ	0,10				
Lô	V-5		6,19	15.943	25,8%	2,5	0,65
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	2,67	13.331	50%	2	1,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,65	2.612	40%	1	0,40
	MN	Trường mầm non	1,38	5.526	40%	2	0,80
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,62	125	2%	1	0,02
	GN	Giao thông nội bộ	0,86				
Lô	V-6		10,08	35.579	35,3%	2,0	0,71

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	7,12	35.579	50%	2	1,00
	MN	Trường mầm non	0,55	2.210	40%	2	0,80
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,29	58	2%	1	0,02
	GN	Giao thông nội bộ	2,12				
Lô	V-7		10,70	10.778	10,1%	5,1	0,52
	H1	Công trình hỗn hợp	2,69	10.778	40%	5	2,00
	X1	Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TDTT	6,85	1.370	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	1,00				
	GN	Giao thông nội bộ	0,16				
Lô	V-8		7,00	24.311	34,7%	2,8	0,99
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	2,99	14.943	50%	2	1,00
	G1	Trường tiểu học	0,95	3.813	40%	3	1,20
	H1	Công trình hỗn hợp	1,38	5.538	40%	5	2,00
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,09	17	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	0,77				
	GN	Giao thông nội bộ	0,82				
Lô	V-9		4,46	13.303	29,9%	1,8	0,54
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	2,11	10.573	50%	2	1,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,66	2.621	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,55	109	2%	1	0,02
	GN	Giao thông nội bộ	1,14				
Lô	V-10		28,37	161	0,1%	1,0	
	X2	Cây xanh cách ly	12,85				
	TG	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,06	161	25%	1	
	NU	Mặt nước	15,45				
	GN	Giao thông nội bộ	0,00				
Tiểu khu	VI		105,53	149.304	14,1%	2,1	0,30
	GT	Giao thông đô thị	16,20				
Lô	VI-1		5,19	18.156	35,0%	2,0	0,70
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,63	18.156	50%	2	1,00
	GN	Giao thông nội bộ	1,56				
Lô	VI-2		11,83	16.774	14,2%	3,1	0,44
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	1,82	9.079	50%	2	1,00

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	H1	Công trình hỗn hợp	1,66	6.652	40%	5	2,00
	X1	Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TDTT	5,21	1.043	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	2,18				
	GN	Giao thông nội bộ	0,96				
Lô	VI-3		8,87	16.554	18,7%	3,1	0,59
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	1,26	6.306	50%	2	1,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,48	1.914	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	4,10	820	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	0,56				
	H1	Công trình hỗn hợp	1,88	7.514	40%	5	2,00
	GN	Giao thông nội bộ	0,59				
Lô	VI-4		5,88	21.840	37,1%	2,2	0,81
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,60	18.000	50%	2	1,00
	C1	Công trình thương mại	0,96	3.840	40%	3	1,20
	GN	Giao thông nội bộ	1,32				
Lô	VI-5		6,98	11.399	16,3%	1,5	0,25
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	1,15	5.758	50%	2	1,00
	C2	Công cộng đơn vị ở	1,23	4.918	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	3,61	723	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	0,52				0,00
	GN	Giao thông nội bộ	0,47				
Lô	VI-6		10,03	35.601	35,5%	2,1	0,76
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	6,19	30.956	50%	2	1,00
	G2	Trường THCS	1,16	4.645	40%	3	1,20
	GN	Giao thông nội bộ	2,68				
Lô	VI-7		40,55	28.980	7,1%	1,3	0,09
	HT	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	19,62	19.625	10%	1	0,10
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	1,83	9.158	50%	2	1,00
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,99	198	2%	1	0,02
	X2	Cây xanh cách ly	2,93				
	NU	Mặt nước	14,99				0,00
	GN	Giao thông nội bộ	0,18				
Tiểu khu	VII		84,55	240.842	28%	3,2	0,90

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	GT	Giao thông đô thị	12,31				
Lô	VII-1		9,06	52.146	57,6%	3,4	1,93
	O3	Ở mật độ trung bình	5,04	42.844	85%	3	2,55
	H1	Công trình hỗn hợp	2,33	9.302	40%	5	2,00
	GN	Giao thông nội bộ	1,69				
Lô	VII-2		15,74	80.961	51,4%	3,3	1,70
	O3	Ở mật độ trung bình	7,15	60.770	85%	3	2,55
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,22	888	40%	1	0,40
	MN	Trường mầm non	0,38	1.513	40%	2	0,80
	G1	Trường tiểu học	0,98	3.935	40%	3	1,20
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	3,44	13.760	40%	5	2,00
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,48	96	2%	1	0,02
	GN	Giao thông nội bộ	3,08				
Lô	VII-3		26,79	107.735	40,2%	2,9	1,18
	O3	Ở mật độ trung bình	12,32	104.708	85%	3	2,55
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,38	1.522	40%	1	0,40
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,21	43	2%	1	0,02
	X1	Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TDTT	7,31	1.462	2%	1	0,02
	NU	Mặt nước	0,60				
	GN	Giao thông nội bộ	5,96				
Lô	VII-4		20,65				
	X2	Cây xanh cách ly	8,77				
	NU	Mặt nước	11,88				
	GN	Giao thông nội bộ	0,00				
Tiểu khu	VIII		45,11				
	X2	Cây xanh cách ly	12,85				
	GT	Giao thông đô thị	32,26				

Các công trình hạ tầng xã hội

Với dân số 42.300 dân, toàn phân khu 3-2 sẽ tương đương với 2 đơn vị hành chính cấp phường.

Hệ thống công trình công cộng cơ bản được phân theo ba tầng bậc như sau:

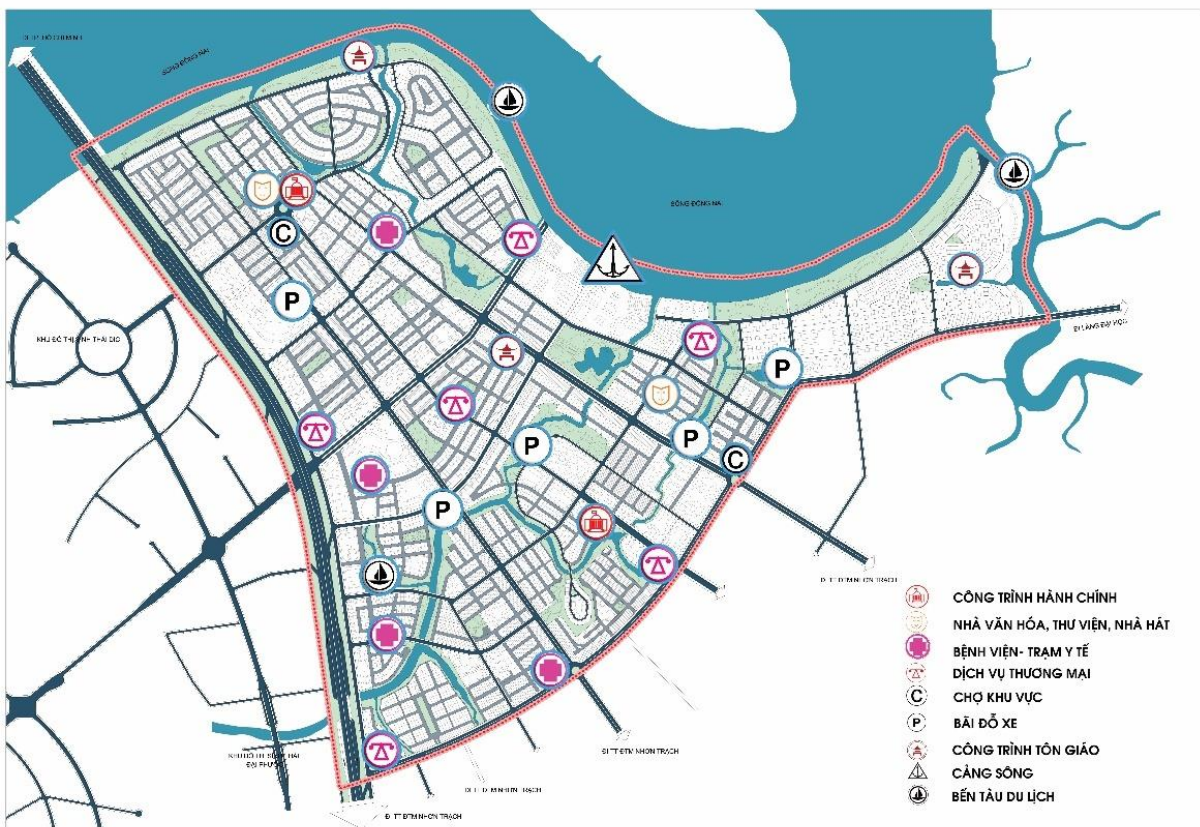
- Cấp vùng:

+ Trung tâm y tế cấp vùng: 1 bệnh viện điều trị và điều dưỡng cấp vùng.

- Cấp đô thị:

- + Trung tâm thương mại cửa ngõ: trung tâm thương mại trên tuyến đường VD3.
- + Chợ khu vực: gồm 2 chợ KV.
- + Cơ quan, hành chính, văn hóa và y tế phân khu: gồm 2 trung tâm, mỗi loại hình có thể kết hợp hoặc phân tán.
- + Công viên cây xanh và TDTT: gồm 1 công viên đô thị phía Nam cảng Long Tân, một khu cây xanh vui chơi giải trí tại phía Bắc.
- + Trường THPT: gồm 2 trường.
- + Cảng Long Tân - Vĩnh Tân: giai đoạn ngắn hạn là cảng thủy nội địa, giai đoạn dài hạn kiến nghị chuyển đổi chức năng thành cảng dịch vụ kết hợp du lịch.

Hình 1. Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội



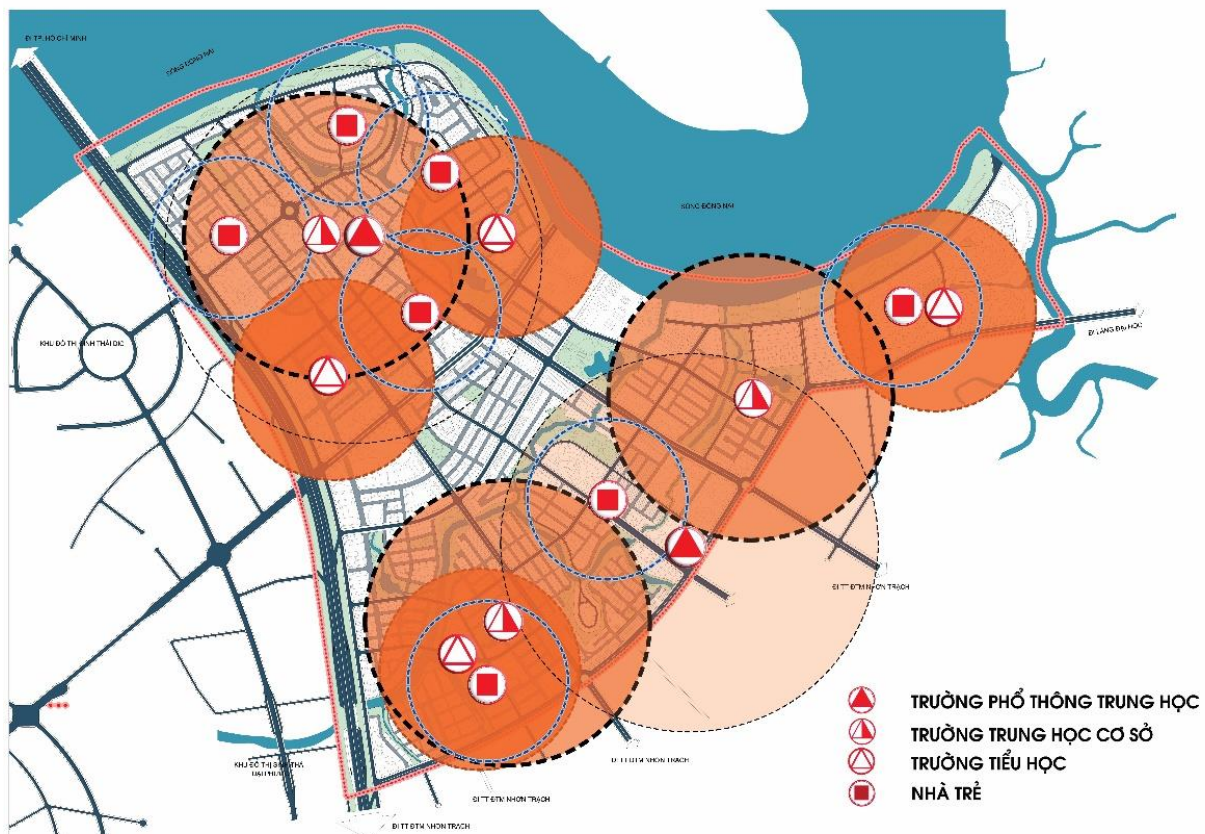
- Cấp đơn vị ở (tương đương với cấp phường): các công trình công cộng trong đơn vị ở được quy hoạch ở từng khu vực phù hợp với quy mô dân số của khu vực đó và các khu vực lân cận trong phạm vi phục vụ, có tính đến các công trình công cộng hiện có trong các khu vực lân cận. Gồm:

- + Trường THCS: 4 trường
- + Trường TH: 4 trường
- + Trường mầm non: 7-8 trường
- + Hệ thống các công trình công cộng - TMDC khu ở trong mỗi tiểu khu.

+ Hệ thống cây xanh khu ở

Tại lô đất ngã tư giao giữa đường số 7 và đường đi làng Đại học theo định hướng của Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch đã phê duyệt đây sẽ là công trình y tế cấp đô thị. Vì vậy, trong đồ án QHPK đề xuất khu vực này khuyến khích xây dựng một phòng khám đa khoa.

Hình 2: Hệ thống các công trình trường học



Điều 8: Quy định đối với đất ở và đất có kiêm chức năng ở

Đất ở trong Quy hoạch được phân làm các nhóm quản lý như sau:

- O2 Đất ở mới mật độ thấp: quy định mật độ dân cư 60-70 người / ha đất ở. Bình quân khoảng 200-500 m²/hộ.

- O3 Đất ở mới mật độ trung bình: quy định mật độ dân cư 250-350 người / ha đất ở. Bình quân khoảng 100-150m²/hộ.

- Đất ở trong đất công trình hỗn hợp H1: ưu tiên mô hình chung cư thấp tầng, đạt mật độ dân cư khoảng 80-90 người / ha đất ở.

- Đất ở trong đất cụm công trình hỗn hợp H2: ưu tiên mô hình chung cư thấp tầng, đạt mật độ dân cư khoảng 100-150 người / ha đất ở.

1. Quy định về mật độ xây dựng theo thể loại công trình nhà ở

Các mẫu nhà ở khác nhau có thể được áp dụng cùng lúc trong một dự án thuộc khu vực đất ở, [O2], [O3], [H1], [H2]. Mục này quy định các giới hạn về mật độ xây dựng theo thể loại công trình nhà ở phải tuân thủ như sau:

- Nhà ở liền kề $\leq 90\%$;
- Nhà biệt thự song lập $\leq 70\%$;
- Nhà biệt thự đơn lập $\leq 60\%$;
- Nhà biệt thự sinh thái $\leq 5\%$;
- Nhà chung cư trong đất hỗn hợp: xem quy định đối với đất Hỗn hợp.

Khu vực còn lại của khuôn viên (phần không xây dựng công trình) phải đảm bảo diện tích phủ xanh (bởi cây cỏ) không bị bê tông hoá theo tỉ lệ sau:

- Nhà liền kề: không giới hạn;
- Nhà biệt thự song lập: diện tích phủ xanh không nhỏ hơn 10% khuôn viên;
- Nhà biệt thự đơn lập: diện tích phủ xanh không nhỏ hơn 20% khuôn viên;
- Nhà biệt thự sinh thái: diện tích phủ xanh không nhỏ hơn 60% khuôn viên.

2. Quy định về chiều cao công trình nhà ở

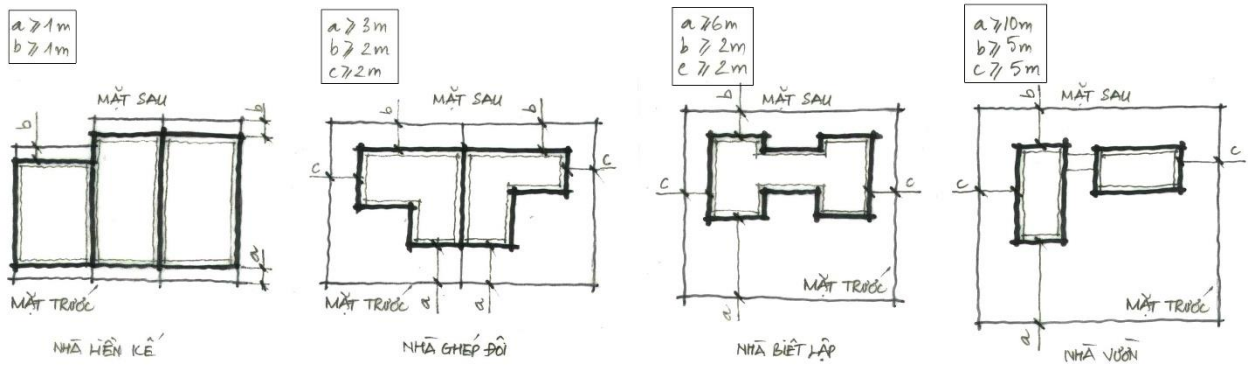
- [O2] Nhà ở trên đất ở mật độ thấp có tầng cao trung bình 2,5; tầng cao tối đa không quá 4 tầng. Chiều cao tối đa 17,9 m tính từ cao độ mặt đường tại vị trí cổng vào công trình.

- [O3] Nhà ở trên đất ở mật độ trung bình có tầng cao trung bình 4,0; tầng cao tối đa không quá 5 tầng. Chiều cao tối đa 21,5 m tính từ cao độ mặt đường tại vị trí cổng vào công trình.

- [H2] Nhà ở (chung cư) trên đất hỗn hợp dịch vụ thương mại có tầng cao trung bình 5,0; tầng cao tối đa tùy theo khu vực đặc thù. Không sử dụng tầng trệt cho mục đích ở. Trong trường hợp sử dụng khối đế cho mục đích thương mại, cần bố trí thang riêng cho khối căn hộ.

3. Quy định về khoảng lùi công trình nhà ở

- Khoảng lùi công trình so với các đường phố có quy định khoảng lùi thì tuân thủ theo quy định đó.
- Không bộ phận nào của công trình được phép vượt qua chỉ giới đường giao thông (chỉ giới đỏ).
- Khi khoảng cách giữa hai công trình đối diện nhỏ hơn 2m thì không được phép mở cửa hoặc cửa sổ đối diện vào cửa hoặc cửa sổ của nhà có trước.
- Ngoài các trường hợp kể trên, khoảng lùi trước, khoảng lùi bên, khoảng lùi sau và được quy định như sau:



Hình 32. Kiểm soát khoảng lùi từ mặt đường theo thể loại công trình

Bảng 1. Thống kê quản lý khoảng lùi công trình nhà ở

Loại nhà	Lùi trước (m)	Lùi bên (m)	Lùi sau (m)
• Nhà liên kề	0.0	0.0	1.0
• Biệt thự song lập	2.0	1.5	1.0
• Biệt thự đơn lập	6.0	2.0	2.0
• Biệt thự sinh thái	10.0	5.0	5.0

4. Quy định về kích thước mặt bằng công trình nhà ở

- Với nhà ở hợp khối: chiều ngắn công trình không được nhỏ hơn 4m và không lớn hơn 12m; chiều dài công trình không vượt quá 30m.
- Với nhà ở phân tán thành nhiều hạng mục riêng lẻ: các hạng mục công trình phải có chiều ngắn không nhỏ hơn 2m và không lớn hơn 12m; chiều dài công trình không vượt quá 30m.
- Đối với thửa đất nhà biệt thự đơn lập, sau khi áp dụng khoảng lùi bên mà chiều rộng công trình còn lại dưới 4m thì cho phép áp dụng xây dựng theo kiểu ghép đôi, tức là xây dựng áp sát công trình ghép đôi bên cạnh, và áp dụng khoảng lùi bên còn lại $\geq 2m$.
- Quy tắc hình tròn 6m: đối với nhà biệt thự đơn lập và biệt thự sinh thái, tối thiểu phải có một khoảng sân trong đủ đặt một đường tròn đường kính 6m.
- Với công trình ở có bố trí garage để xe ô tô, garage này không được phép chiếm quá 50% chiều rộng mặt tiền và phải xây lùi vào 1m so với mặt tiền nhà chính. Trường hợp để xe trong sân, không có công trình bao che hoặc chỉ dùng mái bằng vật liệu trong suốt để che nắng mưa thì không phải tuân thủ quy tắc này.

5. Quy định về hình thức kiến trúc nhà ở trong khu vực xây mới O2, O3

- Xây dựng hiện đại và đồng bộ các khu ở đô thị mới, kết nối hài hoà với các khu dân cư hiện trạng lân cận và tổng thể chung. Các khu đô thị trong khu vực đô thị trung tâm được xây dựng theo mô hình đơn vị ở (tiểu khu, tương đương các phường). Các đơn vị ở được quy hoạch gồm nhiều loại hình nhà ở với mật độ từ cao (nhà chung cư, chia lô) đến thấp (biệt thự).
- Các hoạt động, không gian công cộng đơn vị ở gắn với trục giao thông liên khu ở hoặc đường chính khu ở, nằm ở vị trí cửa ngõ các đơn vị ở. Trục đường chính dẫn đến các trung tâm đơn vị ở cần có thiết kế đặc biệt như lưu ý về chủng loại cây trồng, vật liệu lát vỉa hè, đèn chiếu sáng...
- Các không gian mở là những không gian xanh, mặt nước cần bố trí liên hệ trực tiếp với các nhóm nhà ở, các công trình phúc lợi công cộng như: trường học, sân chơi, sân tập thể dục hàng ngày của người dân trong đơn vị ở... tạo ra sự yên tĩnh, môi trường trong sạch. Đồng bộ về hạ tầng cho các khu đô thị mới.
- Ưu tiên xây dựng các công trình tại các điểm nhân kiến trúc. Hình thành trong lõi các khu đô thị mới các không gian mở với những kích thước đa dạng và các tuyến đi bộ tới khu trung tâm công cộng.
- Trên các tuyến giao thông, tạo không gian mở và khoảng lùi công cộng phù hợp để giảm thiểu ô nhiễm về giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác đến các lô đất ở.
- Các công trình phục vụ công cộng đơn vị ở bố trí trong lõi khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm. Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong lõi các đơn vị ở, không bị tác động từ các tuyến giao thông chính.

6. Quy định đối với mặt tiền kinh doanh

- Nền tầng trệt chỗ cửa ra vào không chênh cao độ với mặt vỉa hè quá 15cm.
- Diện tích mở cửa và mặt kính trưng bày không dưới 80%.
- Biển quảng cáo lắp đặt ổn định trên trần tường tầng trệt ở độ cao từ 3,0m (mép dưới) đến 4,0m (mép trên). Sử dụng đồng bộ về chất liệu, chiếu sáng và quy cách theo quy định của thiết kế đô thị tuyến phố hoặc quy hoạch chi tiết 1:500.
- Lắp đặt đồng bộ mái hiên che nắng từ độ cao 4,0 đến 4,5m tính từ mặt vỉa hè. Sử dụng đồng bộ về chất liệu và quy cách theo quy định của thiết kế đô thị tuyến phố hoặc quy hoạch chi tiết 1:500.
- Không được phép bày hàng hoá ra ngoài ranh giới thửa đất.
- Không được phép xả thải (rác, nước bẩn và khí thải) ra mặt cửa hàng.
- Rác phải được đựng trong túi kín tập trung tại các điểm thu gom quy định.
- Không được phép bố trí các hoạt động hậu cần (như nấu, rửa) ra mặt cửa hàng.
- Trường hợp quán café, nhà hàng trên các tuyến phố cho phép bày bàn ghế ra vỉa hè theo giờ thì tuân thủ theo vạch giới hạn mà chính quyền địa phương quy định.
- Để xe trong khu vực cho phép để xe, đỗ xe trên vỉa hè hoặc trên lề phố. Không được phép để xe đè lên khu vực có cây xanh, hoặc lối lên xuống, hoặc các khu vực có quy định mục đích sử dụng khác.

- Không được phép cải tạo diện mạo vỉa hè trước mặt công trình.

7. Đối với mặt tiền nhà ở

- Các bộ phận nhô ra của công trình không được phép vượt ngoài chỉ giới đường giao thông.
- Không được phép lắp biển quảng cáo ra ngoài khu vực được quy định trong mục nêu trên.
- Biển số nhà lắp tại bờ tường bên trái (nhìn từ ngoài vào), ở độ cao 2m, cách mép biên tường không dưới 10cm.
- Không bố trí hòng điều hoà, ống khói, ống xả khí thải, phơi quần áo trực tiếp ra mặt trước công trình. Trường hợp không có không gian bố trí hòng điều hoà và chỗ phơi quần áo thì phải lắp đặt tấm chắn để che tầm nhìn công cộng đến các thiết bị kể trên.

8. Quy định đối với cổng, tường rào nhà ở

- Cổng không cao quá 4m, không rộng quá 4m.
- Phần xây kiên cố của tường rào không vượt quá 1,4m tính từ cao độ mặt đường sát chân rào. Chiều cao tối đa của tường rào là 2,5m, phần từ độ cao trên 1,5m chỉ được phép dùng các kết cấu không đặc như dàn hoa, dậu tre... đảm bảo độ rỗng tối thiểu 50%.
- Tường rào cây xanh phải được định kỳ chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ.
- Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát theo đúng chỉ giới giao thông.

Điều 9: Quy định sử dụng đất công trình công cộng

1. Phạm vi áp dụng

Đất công trình công cộng là đất sử dụng cho các công trình cung cấp dịch vụ công, dịch vụ công cộng, dịch vụ hành chính, dịch vụ cộng đồng, dịch vụ thương mại; được đầu tư hoàn toàn hoặc một phần từ nguồn vốn công. Các công trình này được cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai, xây dựng, và vận hành toàn bộ hoặc một phần. Cụ thể tại khu vực có các loại hình sau:

- **HC** Công trình cơ quan công sở;
- **V1** CTVH, CTCC ngoài đv ở
- **C1** Công trình thương mại dịch vụ đô thị (Trung tâm thương mại, chợ đầu mối...)
- **C2** Công trình dịch vụ thương mại đơn vị ở (Chợ dân sinh...);
- **Y1** Công trình y tế vùng, đô thị (Bệnh viện cấp vùng, bệnh viện, trung tâm điều dưỡng);
- **Y2** Công trình y tế đơn vị ở (trạm y tế cấp phường, xã, tiểu khu);
- **MN** Trường Mầm non;

- **G1** Trường Tiểu học;
- **G2** Trường Trung học cơ sở;
- **G3** Trường trung học phổ thông, trường đào tạo;

2. Định hướng phát triển hệ thống công trình công cộng

Đối với công trình y tế **Y1**, **Y2**

- Chỉ tiêu về giường bệnh: Năm 2020: 20,5- 25 giường/10.000 dân; Năm 2030: 25- 30 giường /10.000 dân; Chỉ tiêu về diện tích đất/giường bệnh: **100-120** m² đất/giường bệnh.

- Tạo cơ chế khuyến khích xã hội hoá trong cung cấp dịch vụ y tế, xây dựng bệnh viện đa khoa, cơ sở khám chữa bệnh chuyên khoa từ cấp vùng đến cấp cơ sở.

Đối với công trình giáo dục **MN**, **G1**, **G2**, **G3**

- Phát triển mạng lưới giáo dục, đào tạo tại tiến tới khu vực trở thành trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao. Bố trí hệ thống trường học theo từng tiểu khu nhằm tạo điều kiện học tập, đi lại thuận tiện.

- Đẩy mạnh chương trình hiện đại hóa, chuẩn hóa các trường mầm non và phổ thông.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống giáo dục phổ thông theo quy chuẩn và tiêu chuẩn đáp ứng mục tiêu giáo dục toàn diện.

- Đối với hệ thống trung tâm hành chính cấp cơ sở HC

- Xây dựng các cụm công trình hành chính mới cho các tiểu khu theo hướng đồng bộ, tập trung, thân thiện, trang bị hiện đại, bền vững môi trường.

- Phối hợp chức năng hành chính với chức năng công cộng khác (văn hoá, y tế, giáo dục) để tạo dựng lõi tiểu khu đô thị đa chức năng, hiệu quả phục vụ cao.

- Tuân thủ vị trí và quy mô được chỉ định trong quy hoạch

- Bố trí không gian mở, điểm đỗ xe công cộng gần các trung tâm đa năng để tăng sức phục vụ đô thị.

Đối với hệ thống thương mại - dịch vụ **C1**, **C2**

- Xây dựng trung tâm mua sắm - thương mại dịch vụ tổng hợp phục vụ du lịch;

- Phát triển mở rộng chợ truyền thống, chợ dân sinh.

3. Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng công trình công cộng

- Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn đối với từng loại công trình

- Mật độ xây dựng tối đa không vượt quá 40%

- Mật độ phủ xanh tối thiểu 20%

CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở					
Ký hiệu	Công trình	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao TB	MĐXD tối đa
MN	Trường Mầm non	5	21,5	3,0	30%
G1	Trường Tiểu học	5	21,5	4,0	30%

G2	Trường THCS	5	21,5	4,0	30%
Y2	Trạm y tế	5	21,5	3,0	40%
C2	Chợ dân sinh, điểm DV	5	21,5	2,0	40%
V2	NVH, CTCC đv ở khác	5	21,5	2,0	30%
CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGOÀI ĐƠN VỊ Ở (CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ)					
G3	Trường PTTH + khác	6	25,0	4,0	30%
HC	Cơ quan công sở	8	32,3	4,0	35%
V1	CTVH, CTCC đô thị	8	32,3	4,0	30%
C1	Công trình thương mại	8	32,3	4,0	40%
Y1	Bệnh viện	8	32,3	4,0	30%

4. Quy định về khoảng lùi công trình công cộng

- Khoảng lùi công trình đối với các đường phố có chỉ định khoảng lùi cụ thể thì tuân thủ theo các quy định đó.
- Không bộ phận nào của công trình được vượt qua chỉ giới đường giao thông.
- Khi khoảng cách giữa hai công trình đối diện nhỏ hơn 2m thì không được phép mở cửa hoặc cửa sổ đối diện vào cửa hoặc cửa sổ công trình có trước.
- Ngoài các trường hợp kể trên, khoảng lùi trước, khoảng lùi bên, khoảng lùi sau tối thiểu được quy định như sau:

CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở				
Ký hiệu	Công trình	Khoảng lùi trước	Khoảng lùi bên	Khoảng lùi sau
MN	Trường Mầm non	3,0	3,0	3,0
G1	Trường Tiểu học	6,0	3,0	3,0
G2	Trường THCS	6,0	3,0	3,0
Y2	Trạm y tế	3,0	3,0	3,0
C2	Chợ dân sinh, điểm DV	6,0	3,0	3,0
CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGOÀI ĐƠN VỊ Ở (CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ)				
G3	Trường PTTH + khác	6,0	3,0	3,0
HC	Cơ quan công sở	6,0	3,0	3,0
V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	6,0	3,0	3,0
C1	Công trình thương mại	6,0	3,0	3,0
Y1	Bệnh viện	9,0	3,0	3,0

Điều 10: Quy định sử dụng đất Không gian mở

1. Phạm vi áp dụng

Không gian mở là các khu vực công cộng ngoài trời gồm các loại hình sau:

- Cây xanh đô thị bao gồm:
 - o Quảng trường: là khoảng không gian công cộng dành cho đi bộ, nằm ở vị trí tụ điểm nhiều luồng qua lại, thường dùng cho mục đích tụ tập công cộng, phủ mặt nền cứng thường trên 40% diện tích, có vai trò tổ chức sự kiện văn hoá thường nhật và định kỳ của các khu vực lân cận.

- Sân thể thao cơ bản: là khu vực sân bãi dùng cho hoạt động thể dục thể thao và tổ chức sự kiện của khu đô thị.
- Công viên: Là không gian công cộng ngoài trời, có mật độ phủ xanh từ 70% trở lên, được sử dụng cho các mục đích vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, ngoạn cảnh, điều hoà khí hậu, tái tạo sức lao động cho cộng đồng dân cư và khách tham quan.
- **X2** Cây xanh cách ly:
 - Dải cây xanh cách ly: là khu vực thường có dạng tuyến hoặc vòng kín, trồng cây tập trung mật độ cao, với mục đích lọc tâm nhìn và điều hoà khí hậu, chống lại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường của một đối tượng đô thị như đường giao thông lớn, khu công nghiệp, nghĩa trang, trạm xử lý nước thải...
- **X3** Cây xanh đơn vị ở, gồm vườn hoa, sân tập.
- **Nu** Mặt nước : gồm kênh mương hồ ao, dùng cho giao thông thủy và thủy lợi, cũng là không gian tạo cảnh quan nước. Các khu vực có diện tích mặt nước đáng kể được coi như một loại hình sử dụng đất độc lập, được định nghĩa là không gian Mặt nước . Các khu vực mặt nước nhỏ thì không được coi là đất Mặt nước mà theo quy định của loại đất bao chứa nó, và là đối tượng nghiên cứu của các đồ án chi tiết hơn.
- Không bao gồm các không gian mở sau: đất giao thông, bến xe, bãi đỗ xe công cộng, sân bãi thuộc đất hạ tầng kỹ thuật (HT), không gian mở bên trong các thửa đất thuộc loại hình sử dụng đất khác.

2. Quy định chung đối với không gian mở

- Bảo đảm tỉ lệ diện tích, cây xanh mặt nước theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch đã được phê duyệt.
- Tận dụng hệ thống cây xanh mặt nước cho tăng thẩm thấu bề mặt đô thị, tiêu thoát nước và phòng chống ngập úng đô thị dựa trên việc tăng cường khả năng lưu chứa nước tạm thời của các khu vực cây xanh công viên tại các bồn trũng, bể chứa ngầm, tăng cường khả năng điều tiết của hệ thống các hồ nước kết hợp với tạo cảnh quan và điều hòa vi khí hậu, tăng cường khả năng dẫn và tiêu nước của các kênh và sông suối, tăng cường khả năng thấm hút của các mặt phủ của khu vực cây xanh.
- Bảo vệ môi trường nước bằng việc không cho phép xả nước thải chưa được xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn về môi trường trực tiếp ra sông, hồ và kênh thoát nước. Quy hoạch vị trí và chất lượng nước tại các điểm xả để đảm bảo khả năng tự làm sạch và phù hợp với khả năng tiếp nhận chất ô nhiễm của sông, hồ.
- Tăng cường hợp tác liên vùng để giải quyết các vấn đề ô nhiễm có tính liên vùng: như các vấn đề ô nhiễm lưu vực sông Đồng Nai.
- Kè chống xói lở và có kế hoạch nạo vét bùn cặn, đảm bảo tiết diện thoát nước cho hệ thống kênh và hồ.

3. Quy định về công trình xây dựng trong không gian mở

- Ngoại trừ các hạng mục công trình tồn tại hoặc đã được cấp phép xây dựng trước thời điểm ban hành Quy định này, tất cả các công trình xây mới, cải tạo trong

huôn viên đất không gian mở không được phép có bất kỳ bộ phận nào vượt qua 10,7m tính từ nền hiện trạng, cao không quá 2 tầng.

- Chức năng công trình xây dựng trong không gian mở phải phù hợp chức năng chính của không gian. Các chức năng phù hợp chức năng công viên gồm: điểm thông tin hướng dẫn, bán vé du lịch công viên, nhà vệ sinh công cộng, quán café, quán ăn nhỏ, nhà thuyền, nhà nghỉ, kios, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí, các sân tập thể thao, vườn hoa, vườn cảnh. Các công trình không phù hợp chức năng chính của công viên không được khuyến khích xây dựng.

- Hạn chế xây dựng tường rào ngăn cách không gian mở.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa 5%. Tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 60%; diện tích bề mặt cứng (phủ bê tông) không quá 20% diện tích khuôn viên ngoài công trình.

Điều 11: Quy định sử dụng đất Sản xuất kinh doanh

Đất sản xuất kinh doanh gồm 3 loại sau:

C1 Đất Công trình thương mại dịch vụ: dành cho công trình thuần chức năng Thương mại dịch vụ như: siêu thị, nhà hàng, khách sạn... **H1** Đất Công trình hỗn hợp: dành cho các dự án công trình dịch vụ thương mại, xen cấy công trình ở mật độ cao (chung cư. **H2** Đất Cụm công trình hỗn hợp: dành cho các dự án Dịch vụ thương mại đa chức năng, có thể bao gồm công trình dịch vụ thương mại, công cộng, và cho phép nhà ở.

Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt có những quy định riêng. Về cơ bản, các loại đất sản xuất kinh doanh tuân thủ các quy định theo bảng 2.7b QCXDVN 01: 2008 Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Ký hiệu	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Tầng cao trung bình
C1	80%	40	5
H1	80%	40	10
H2	40%	40	10

Điều 12: Quy định sử dụng đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng

- Đối với các di tích lịch sử, văn hoá, tôn giáo chưa xếp hạng, vùng sinh thái tự nhiên ven sông: lập quy chế kiểm soát hoạt động bảo tồn, xây dựng, khai thác, tham quan.

Điều 13: Quy định sử dụng đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống công trình đầu mối và hành lang hạ tầng kỹ thuật bao gồm các công trình đầu mối về giao thông (đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường không), thoát nước mặt (hồ, kênh mương, cống thoát nước chính), thoát nước thải (trạm xử lý, trạm bơm, cống thoát nước thải, hồ chứa hoặc xử lý sinh học), cấp điện (trạm biến áp), cấp nước (nhà máy nước, giếng khai thác, tuyến ống truyền tải), công trình viễn thông, nghĩa trang, tuynel kỹ thuật chính đô thị...

- Quy hoạch quy định vị trí, quy mô, tính chất, nguyên tắc kết nối vận hành và phải được chính xác hóa trong quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch chi tiết.
- Về khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp đối với từng chuyên ngành.
- Không cho phép xâm phạm các công trình đầu mối, hành lang hạ tầng kỹ thuật hiện có, hoặc chuyển đổi quỹ đất dự kiến sử dụng dành cho công trình đầu mối và hành lang hạ tầng kỹ thuật cho các mục đích sử dụng đất lâu dài khác.

Điều 14: Quy định quản lý cây xanh

- Việc bố trí cây xanh phải được tiến hành đồng thời với quy hoạch các cấp của đô thị và thiết kế hạ tầng kỹ thuật khu vực. Cụ thể là thiết kế cây xanh phải cùng lúc với thiết kế quy hoạch đô thị, thiết kế sàn nền, thiết kế mạng lưới giao thông và cấp thoát nước đô thị.
- Việc lựa chọn chủng loại và quy cách trồng cây xanh đường phố căn cứ vào mục đích, quy mô mặt cắt ngang, cấp đường, được thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn cho giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây điện, đường ống, kết cấu vỉa hè mặt đường).
- Tuyệt đối giữ quỹ đất cây xanh đô thị hiện có. Tập trung cải tạo, nâng cấp hệ thống cây xanh đô thị hiện có, thay thế dần những cây không phù hợp. Phát triển nhiều loại hình hoạt động phù hợp, thu hút và đáp ứng nhu cầu của người dân. Tận dụng triệt để không gian đô thị và từng dự án cải tạo chỉnh trang, xây dựng mới để phát triển diện tích cây xanh đô thị. Khuyến khích phát triển cây xanh sử dụng hạn chế trong khuôn viên các công trình xây dựng thuộc khu vực trung tâm đô thị. Tận dụng các tuyến giao thông để trồng cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa. Phát triển các mô hình tiểu cảnh, sân vườn tạo thêm dáng vẻ và màu sắc phong phú, đa dạng. Chú trọng công tác bảo quản, thay thế cây sâu bệnh, già cỗi nhằm bảo đảm an toàn tuyệt đối cho khách tham quan, người dân. Tiến hành rà soát, quy hoạch chỉnh trang và đầu tư cải tạo, nâng cấp các công viên cây xanh hiện hữu.
- Tăng cường tin học hóa dựa trên công nghệ GIS
- Các công trình cải tạo giao thông phải bám vào quy hoạch cây xanh đường phố.
- Các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị phải tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn về quỹ đất cây xanh đô thị theo các quy định trong quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch xây dựng hiện hành
- Tiến hành lập lý lịch cây xanh nói chung và cây xanh đường phố nói chung gắn thông tin thuộc tính với không gian.
- Việc trồng cây xanh đô thị phải thực hiện theo quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chuyên ngành cây xanh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Phối hợp chặt chẽ giữa các phòng ban liên quan như Phòng Quản lý Đô thị - Tài nguyên Môi trường - Ban Quản lý Dự án - Phòng Giao thông và Công ty cây xanh.

- Việc chăm sóc hệ thống cây xanh bao gồm cây xanh đường phố được giao cho công ty cây xanh. Công ty tổ chức các đội bảo vệ chăm sóc cây, với chế độ chăm sóc theo định kỳ. Việc chăm sóc trồng mới được thực hiện theo kế hoạch.

- UBND các phường xã phối hợp quản lý cây xanh trên địa bàn Phường.

- Có sự tham gia nhiều thành phần. Nhà nước Chịu trách nhiệm trong điều hành, vốn, xây dựng kế hoạch thực hiện. Công đồng: Nâng cao ý thức của cộng đồng trong việc bảo vệ cây xanh. Các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm quản lý, bảo vệ, chăm sóc cây xanh trước mặt nhà, trong khuôn viên; đồng thời thông báo kịp thời cho các cơ quan chức năng quản lý để giải quyết khi phát hiện cây nguy hiểm và các hành vi gây ảnh hưởng đến sự phát triển của cây xanh đô thị. Giới đầu tư: Thực hiện các dự án có liên quan trên địa bàn tôn trọng các nguyên tắc quy hoạch. Các cơ quan chức năng giám sát các chủ đầu tư trong quá trình thực hiện

- Các tổ chức và cá nhân khi muốn chặt hạ, dịch chuyển các loại cây xanh sau đây phải có giấy phép: Cây xanh thuộc danh mục cây cổ thụ, cây cần bảo tồn; Cây xanh trồng trên đường phố, công viên thuộc sở hữu công cộng; Cây xanh có chiều cao từ 10m và có đường kính từ 30cm trở lên trồng trong khuôn viên của các tổ chức, cá nhân.

- Xây dựng công trình trên đất có trồng cây xanh: Đối với công trình không phải xin phép xây dựng: Chủ đầu tư xây dựng công trình chỉ được chặt hạ hoặc dịch chuyển các loại cây xanh quy định phải có giấy phép sau khi được cấp giấy phép theo quy định. Đối với công trình phải xin phép xây dựng: Cơ quan cấp phép xây dựng công trình phải có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành cây xanh đô thị về việc chặt hạ, dịch chuyển cây trước khi cấp phép xây dựng. Trong trường hợp không thống nhất ý kiến giữa các bên thì trình cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định. Khi xây dựng công trình có liên quan đến chặt hạ, dịch chuyển cây xanh phải đưa kinh phí của công tác này vào dự án.

PHẦN 3. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CÁC HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 15: Quy định quản lý giao thông

1. Đường bộ đối ngoại: Vành đai 3 (VĐ3) TPHCM (mặt cắt 1-1): Thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt với lộ giới 120,5m, bố trí quỹ đất xây dựng hệ thống đường gom hai bên.
2. Đường sắt: Tuyến đường sắt đô thị từ thành phố Hồ Chí Minh đi sân bay Long Thành quy mô dự kiến đường sắt đôi, khổ 1.435mm. Tuyến đường sắt dự kiến sẽ được xây dựng theo giai đoạn mở rộng đường VĐ 3 theo quy hoạch lộ giới 120,5m về phía bên phải đường.
3. Đường thủy

- Hệ thống cảng và bến thủy nội địa trong khu vực nghiên cứu tuân thủ Quyết định 1037/QĐ-TTg ngày 24/06/2014 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển Hệ thống cảng biển Việt Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, và quyết định 1108/QĐ-BGTVT ngày 26/04/2013 về phê duyệt quy hoạch chi tiết hệ thống cảng đường thủy nội địa khu vực phía Nam đến năm 2020 định hướng đến năm 2030.

- Nâng cấp cảng Long Tân đạt cấp IV cảng thủy nội địa với năng lực hàng hóa thông qua đạt 4.000 tấn/ năm, khả năng tiếp nhận tàu đến 1.000 tấn/năm.
- Xây dựng cảng Vĩnh Tân gắn kết với cảng Long Tân
- Xây dựng 01 bến hành khách với khả năng tiếp nhận 50-100hk/phương tiện. Năng lực thông qua đạt trên 50.000hk/năm.

4. Giao thông nội thị

Đường chính đô thị (mặt cắt 2-2, 3-3): là trục giao thông Lý Tự Trọng - Nguyễn Hữu Cảnh. Tuyến đang được đầu tư xây dựng với lộ giới 49,5 -53m. Cụ thể:

- Đường có mặt cắt 2-2: 10m – 11,25m – 7m – 11,25m – 10m
- Đường có mặt cắt 3-3: 10m – 15m – 3m – 15m – 10m.

Đường liên khu vực có mặt cắt 4-4: Tuyến chạy sát ranh giới phía Đông Nam liên kết trực tiếp khu quy hoạch với khu làng đại học. Tuyến đi cao tốc Long Thành - Dầu Giây thông qua nút giao với đường 319. Đây là tuyến giao thông quan trọng gắn kết 3 phân khu 3-1, 3-2, 3-3. Lộ giới rộng 47m

- Đường có mặt cắt 4-4: 10m – 12m – 3m – 12m – 10m.

Đường chính khu vực: các tuyến liên kết các cụm khu ở, khu chức năng, hệ thống đường chính khu vực được tổ chức đầu nối với mạng giao thông khung. Tuyến có lộ giới biến thiên từ 22-38m tùy vị trí chức năng của từng tuyến.

- Đường chính khu vực có lộ giới 38m: 6m – 10,5m – 5m – 10,5m – 6m.
- Đường chính khu vực có lộ giới 35m: 10m – 15m – 10m.
- Đường chính khu vực có lộ giới 24 - 28m: lòng đường rộng 12-16m.

Đường khu vực: mạng lưới được thiết kế đảm bảo khoảng cách hợp lý, tổ chức đầu nối đến các tuyến đường chính đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị. Tuyến có lộ giới từ 17-20,5-22m.

- Đường có lộ giới 25m: 5m – 12m – 5m
- Đường có lộ giới 20,5m: 5m – 10,5m – 5m
- Đường có lộ giới 17m: 5m - 7m – 5m

Đối với các tuyến giao thông phục vụ du lịch chỉ cho phép đi bộ hoặc xe cơ giới đặc thù lưu thông, lộ giới đường đảm bảo rộng 3-4m

5. Giao thông công cộng: Xây dựng tuyến buýt từ các khu đô thị lân cận kết nối với khu vực nghiên cứu thông qua tuyến vành đai 3 thành phố Hồ Chí Minh, tuyến trên đường liên khu vực từ ĐTM Nhơn Trạch đến, từ khu làng đại học đến. cao tốc Long Thành - Dầu Giây

6. Giao thông tĩnh

- Các bãi đỗ xe công cộng được bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên mở...

- Bãi đỗ xe nằm trong thành phần đất đơn vị ở cần đảm bảo chỉ tiêu 4% đất đơn vị ở; các vị trí được bố trí với bán kính phục vụ khoảng (400-500)m. Với quy mô diện tích trung bình mỗi bãi đỗ xe khoảng (0,2-1,2)ha.
- Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất.

7. Các nút giao thông lớn

- Xây dựng nút giao cùng mức hoàn chỉnh đối với giao cắt của các tuyến trục chính.
- Nút giao giữa đường VĐ 3 và đường chính đô thị xây dựng hầm chui hướng từ đường Lý Tự Trọng qua khu đô thị Đại Phước

Điều 16: Quy định bảo vệ lộ giới và quy định kỹ thuật đối với đường giao thông

1. Bảo vệ lộ giới

- Nghiêm cấm xây dựng hoặc có bất kỳ hành động lấn chiếm nào xâm phạm chỉ giới đỏ quy định trong Bản đồ quy hoạch giao thông;
- Không một công trình hoặc bộ phận công trình xây mới hoặc cải tạo nào được phép xâm phạm chỉ giới đường đỏ;
- Nghiêm cấm phá hoại hoặc làm tổn hại bất kỳ thành phần nào của công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

2. Vía hè

- Vía hè trên từng tuyến đường phải được thiết kế, xây dựng đồng bộ về vật liệu, kết cấu, hình dạng, kích thước, màu sắc của bố vỉa, gạch lát. Đồng thời, đảm bảo bền vững về khả năng chịu lực và mỹ quan đô thị.
- Cao độ vỉa hè phải đảm bảo độ dốc ngang thoát nước từ 1,0% đến 2,0%, cao độ vỉa hè mới phải phù hợp với cao độ khu vực liền kề, đảm bảo thoát nước chung và thuận lợi khi sử dụng, đặc biệt là thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng. vỉa hè phải ưu tiên theo hướng tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người đi bộ và tạo được mảng xanh, cây xanh với diện tích hợp lý, tiết kiệm. Tùy theo đặc điểm của từng tuyến đường, dành mặt cắt ngang từ 1,0-2,5m cho người đi bộ, phần diện tích còn lại phải thực hiện tăng cường mảng xanh và cây xanh đường phố.

3. Sơn kẻ vạch

- Vạch kẻ đường phải đảm bảo cho xe chạy trên đường êm thuận, đảm bảo độ bám giữa lốp xe và mặt đường, không trơn trượt, không quá mặt đường 6mm.
- Khi sử dụng, lựa chọn vạch kẻ đường phải đảm bảo hợp lý về tổ chức giao thông đối với từng tuyến đường và căn cứ vào chiều rộng bề mặt đường phần xe chạy, tốc độ xe chạy, lưu lượng, phương tiện và người đi bộ tham gia giao thông để quy định.

4. Lan can

- Đối với các cầu qua sông, lan can bảo vệ phải tuân thủ các quy định về tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, đặc biệt là các cầu có bố trí làn đường dành cho người đi bộ.

- Đối với các tuyến đường có gắn với kè sông, kênh lan can bố trí ở đỉnh kè và phải đảm bảo phù hợp với mỹ quan khu vực.

- Công qua đường: lắp đặt, lựa chọn kết cấu công phải phù hợp với tải trọng và kết cấu nền đường. Chiều dài đốt công và phân đoạn quy định tùy thuộc vào điều kiện địa phương và điều kiện chế tạo nhưng không vượt quá 5m, khi dung công bê tông cốt thép có chiều dài đốt công từ 3m trở lên phải kiểm soát sức chịu uốn của công theo phương ngang đường. Hình dạng và kích thước các cửa công phải đảm bảo cho nước chảy được thuận lợi và đảm bảo ổn định của nền cạnh công. Đảm bảo không thấm nước ở các khe nối giữa các đốt công và đảm bảo ổn định chống thấm cho nền đường.

5. Các tuyến hạ tầng ngầm theo đường

- Cần tuân thủ Quy chuẩn về xây dựng ngầm và giấy phép xây dựng.

- Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới đã được xác định thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Xây dựng các công, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí các đường dây và đường ống kỹ thuật.

6. Cây xanh

- Đối với các tuyến đường có lộ giới từ 30m trở lên, trồng cây bóng mát có chiều cao 10-15m và khoảng cách giữa các cây là 8-12m.

- Đối với các tuyến đường có lộ giới dưới 30m, trồng cây bóng mát có chiều cao dưới 10m và khoảng cách giữa các cây là 4-8m.

- Đối với dải phân cách, trồng cây có chiều cao thấp thuộc nhóm cây bụi nhằm lọc bớt ánh sáng đèn của các phương tiện đi ngược chiều nhau. Không trồng nhiều loại cây trên cùng một tuyến đường.

- Đối với các tuyến trục chính cảnh quan của đô thị có bề rộng dải phân cách lớn (10-20m) có thể kết hợp trồng cây bụi và cây bóng mát có chiều cao <10m để tạo mảng xanh và mỹ quan đô thị.

7. Đèn hiệu

- Mặt đèn tín hiệu phải vuông góc với tim làn đường phía tay phải người sử dụng đường. Theo chiều ngang, đèn đặt trên lề đường hoặc giải phân cách và cách mép phần xe chạy từ 0,5m – 2,0m.

- Ở khu vực đông dân cư, đèn có thể treo ở giữa nơi đường giao nhau phía trên phần xe chạy, điểm thấp nhất của đèn đến phần xe chạy từ 5m-5,5m.

8. Biển báo

- Đặt ở lề đường, vỉa hè, phải cách mép ngoài mặt đường kể cả nhưng nơi bố trí làn đường dừng xe khẩn cấp, làn đường tăng, giảm tốc ít nhất là 0,5m. Nếu đặt trong dải phân cách, phải cách mép ngoài dải phân cách ít nhất 1m.

- Độ cao từ trung tâm phần có biển đến mép phần xe chạy là 1,8m đối với đường ngoài phạm vi khu vực đông dân cư và 2m đối với đường trong phạm vi khu vực đông dân cư.

- Biển báo phải được sơn màng phản quang theo quy định và có thể nhìn thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

9. Đảm bảo an toàn giao thông

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

- Khoảng cách tầm nhìn một chiều trên bình đồ và mặt cắt dọc phụ thuộc vào tốc độ tính toán, nhưng tối thiểu phải đảm bảo: Đường giao thông đối ngoại $\geq 75m$; Đường khu vực, đường nội bộ $\geq 40m$.

- Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng phải đảm bảo đủ khoảng không cho người đợi, không được gây ùn tắc giao thông.

- Góc vát tại các nơi đường giao nhau: đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố tối thiểu $\geq 20m$. Đối với giao cắt giữa giao thông nội thị và giao thông đối ngoại cần xây dựng hệ thống biển báo, đèn hiệu an toàn, cầu vượt hoặc đảo giao thông dẫn hướng.

Điều 17: Quy định quản lý cao độ nền và thoát nước mặt

1. Quy định về cao độ nền xây dựng

- Quy hoạch cao độ nền phải phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa.

- Khu vực có nền địa hình tự nhiên thấp. Do đó, cao độ tim đường giao thông nên thiết kế ở cao trình tối thiểu là $H_{đường} = +2,50$. Cao độ lô nền cao hơn cao độ tim đường giao thông từ $0,3 \div 0,5m$. Độ dốc các lô nền $i \geq 0,004$.

- Quản lý cao độ không chế theo thiết kế, đảm bảo an toàn không bị ngập lụt và giao thông êm thuận.

- Không xây dựng lấn chiếm trong phạm vi cây xanh thuộc hành lang thoát lũ của các rạch Ba Vạch, Chay..., sông Đồng Môn và sông Đồng Nai.

2. Quy định về thoát nước mặt

- Quản lý tốt hệ thống thoát nước mưa, không để nước thải chưa qua xử lý xả vào hệ thống đường ống và các trục tiêu hở trên địa bàn.

- Cần nạo vét định kỳ đối với hệ thống mương nắp đan, các trục tiêu hở (các kênh, rạch thuộc dự án). Tránh tình trạng bùn đất lắng đọng lâu ngày làm hẹp tiết diện lòng chảy, giảm khả năng thoát nước của hệ thống thoát nước.

- Đối với đường có độ dốc dọc $I=0,00$ thì nước mặt sẽ thoát chủ yếu theo độ dốc ngang đường $i=0,2\%$ kết hợp với thiết kế rãnh răng cưa ở khu vực rãnh đan 02 bên đường để đảm bảo thoát nước vào các ga thu nhanh nhất.

Điều 18: Quy định quản lý hệ thống Cấp điện và Chiếu sáng đô thị

1. Quy định chung

- Đáp ứng đầy đủ nhu cầu phát triển phụ tải
- Có khả năng vận hành ổn định, dễ quản lý và đầu tư xây dựng
- Dễ mở rộng và đấu nối cho các phụ tải mới trong giai đoạn xây dựng
- Hệ thống có khả năng dự phòng cao

2. Quy định đối với nguồn điện

- Nguồn và mạng lưới cấp điện lấy từ hệ thống điện Quốc gia thông qua trạm 110kV Phú Thạnh 2x63MVA nằm phía Tây Nam khu vực.

3. Quy định đối với lưới trung thế

- Cải tạo hạ ngầm tuyến trung thế hiện hữu đảm bảo tin cậy cung cấp điện và mỹ quan cho đô thị.

- Hệ thống lưới trung thế khu vực sử dụng cáp ngầm với đặc tính chống thấm dọc, tiết diện dây dẫn XLPE-240 đi trong các tuynel hoặc hào kỹ thuật.

- Xây dựng đồng bộ hóa với hạ tầng khu vực, tránh đầu tư nhiều lần, gây lãng phí và mất mỹ quan đô thị.

- Kết cấu lưới trung thế khu vực sử dụng cáp ngầm, nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng vận hành hở, trong chế độ làm việc bình thường, khả năng mang tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo dự phòng vận hành.

- Trạm hạ thế sử dụng trạm kios, trạm xây, vị trí đặt trạm ở khu vực cây xanh, đất công cộng, quy mô chiếm đất không quá 25m².

4. Nguồn và mạng lưới chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kV và các trạm biến áp chiếu sáng.

- Hệ thống lưới chiếu sáng được đi ngầm sử dụng, đèn chiếu sáng sử dụng đèn hiệu suất cao để tiết kiệm năng lượng.

- Các tuyến giao thông có mặt cắt >10,5m bố trí chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt <10,5 m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường. Hình thức chiếu sáng dùng đèn Led công suất từ 120W -150W.

- Đèn chiếu sáng phải sử dụng loại có hiệu suất quang cao, chóa đèn có độ kín khí lớn. IP ≥ 66 .

- Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho toàn khu đại học. Ưu tiên lựa chọn giải pháp điều khiển - giám sát chiếu sáng đèn từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành.

Điều 19: Quy định quản lý hệ thống Thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc đảm bảo độ tin cậy về thông tin đến người dân, đặc biệt là chất lượng thông tin phục vụ nhiệm vụ an ninh, quốc phòng

- Công trình thông tin – liên lạc công cộng nên được ưu tiên sử dụng không gian, mặt đất, lòng đất, sông ngòi... Các đường cáp viễn thông, đường dây thuê bao được kết hợp đi dọc đường giao thông, cầu, cống, hè phố, đường điện để thuận tiện cho việc lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng công trình. Các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng được ưu tiên đặt tại nơi tập trung đông người để phục vụ nhu cầu của người sử dụng. Nghiêm cấm xâm phạm công trình viễn thông.

- Đảm bảo hạ tầng thông tin liên lạc có tính thống nhất, đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác

- Đối với các doanh nghiệp khai thác dịch vụ viễn thông cần phải phối hợp với các cơ quan có liên quan và các doanh nghiệp khác xây dựng và sử dụng chung hạ tầng viễn thông. Đặc biệt là mạng ngoại vi và trạm thu phát tín hiệu

- Đối với trạm chuyển mạch: Đáp ứng được nhu cầu hiện tại và sẵn sàng chuyển sang công nghệ thế hệ sau (NGN)

- Đối với mạng truyền dẫn: Nên sử dụng công nghệ quang có khả năng cung cấp giao diện STM-1 đến STM-4 và E1, đảm bảo tốc độ tối thiểu.

- Đối với kết cấu hệ thống mạng: Hạ ngầm toàn bộ cáp liên đài (trung kế) cũng như cáp ngoại vi trong khu vực trung tâm thị trấn và phần mở rộng mới. Hệ thống cống bê, bê cáp, hầm cáp và bể cáp cần phải đáp ứng đúng theo tiêu chuẩn ngành cũng như tiêu chuẩn quốc gia hiện hành. Trong trường hợp không thể hạ ngầm được mới sử dụng cáp treo

- Trạm thu phát sóng: khi xây dựng trạm thu phát sóng (BTS) cần phải đảm bảo đầy đủ thủ tục cũng như tiêu chuẩn hiện hành của bộ Xây Dựng và bộ Thông tin-Truyền thông. Đặc biệt là tiêu chuẩn TCVN 3718-1-2005 về an toàn bức xạ sóng radio

- Đối CNTT: Nên ứng dụng công nghệ mới để tích hợp với các thiết bị viễn thông nhằm cung cấp đa dịch vụ

Điều 20: Quy định quản lý hệ thống cấp nước

1. Quy định chung

- Dùng nguồn từ nhà máy nước Nhơn Trạch (tại Thiện Tân, Biên Hòa) thông qua trạm tăng áp Nhơn Trạch (đặt gần khu công nghiệp Nhơn Trạch) công suất 70.000m³/ngđ.

- Mạng lưới đường ống cấp nước phải đảm bảo cung cấp nước đầy đủ về lưu lượng và áp lực đến mọi đối tượng dùng nước.

- Chất lượng nước cấp cho sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu của tiêu chuẩn vệ sinh nước sinh hoạt theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-1:2016 về các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình cấp nước.

- Quy định về bảo vệ nguồn nước, công trình đầu mối cấp nước phải thực hiện theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD.

2. Quy định về bảo vệ công trình đầu mối

Khu vực bảo vệ trạm tăng áp Nhơn Trạch: Phải xây tường rào bao quanh khu vực trạm với phạm vi bảo vệ 30m kể từ chân tường các công trình. Bên trong tường rào không được xây dựng nhà ở, công trình vui chơi, sinh hoạt, vệ sinh, không được bón phân cho cây trồng và không được chăn nuôi súc vật.

3. Quy định về mạng lưới đường ống

- Đối với tuyến ống truyền dẫn: điểm đầu nối từ tuyến ống truyền dẫn đến đô thị được xác định theo quy hoạch đề xuất. Kiểm soát chặt chẽ các điểm đầu nối trên đường ống dẫn chính.

- Các tuyến dẫn chính tuân thủ theo quy hoạch chung đã xác định.

- Đường ống phân phối được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m. Đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 1,0m (tính đến đỉnh ống).

- Thường xuyên kiểm tra mạng lưới đường ống tránh rò rỉ thất thoát nước.

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước. Đồng hồ đo nước phải được kiểm định theo quy định hiện hành. Lắp đặt các hồ van, đồng hồ đo nước chìm không để nổi trên hè phố.

- Khoảng cách bảo vệ tối thiểu đường ống cấp nước là 0,5m.

4. Quy định cấp nước phòng cháy chữa cháy

Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013.

- Chữa cháy trong nhà: Trong từng các công trình cao tầng như nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy, chữa cháy của Bộ Công an.

- Chữa cháy ngoài nhà: Trên các tuyến ống $\geq \Phi 100\text{mm}$, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy trụ nổi. Trụ chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện như: ở ngã ba, ngã tư đường phố, đảm bảo các quy định về khoảng cách giữa các họng cứu hỏa là 150m.

Điều 21: Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải

1. Quy định chung

- Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt quy mô 2,0ha, công suất 9.500 m³/ngày vị trí tại phía Đông bắc khu vực.

- Khu vực xây dựng mới, sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Khu vực kho tàng, công nghiệp nước thải theo dự án riêng và tái sử dụng để tưới cây, rửa đường...
- Tất cả các công trình phát sinh nước thải đều phải có bể tự hoại trước khi thu gom theo hệ thống về trạm xử lý tập trung.
- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đảm bảo theo cột B- TCVN 7222/2002 (Tiêu chuẩn nước thải sau trạm xử lý nước thải tập trung) mới được xả ra nguồn tiếp nhận. Nước thải sau xử lý được kiểm soát chất lượng và làm sạch lần cuối bằng phương pháp sinh học tự nhiên tại các kênh rạch hiện có.
- Nước thải y tế phải được xử lý đạt loại B theo QCVN 28/2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

2. Quy định đối với hệ thống đường ống và trạm xử lý nước thải

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực nghiên cứu. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m; tối đa là 4,5 m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn > 4,5 m đặt trạm bơm chuyển tiếp
- Trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướt, phần nhà trạm xây chìm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm tích đất và đảm bảo mỹ quan đô thị
- Đường ống áp lực dùng ống thép tráng kẽm, tuyến ống áp lực bố trí 2 ống đi song song để đảm bảo an toàn trong vận hành khi có sự cố. Đường ống áp lực chôn sâu 1m.
- Trên các tuyến cống đường phố ngoài các hố ga tại các điểm giao cắt, các điểm thay đổi hướng dòng chảy, cần xây dựng các hố ga với khoảng cách theo quy phạm.

Điều 22: Quy định quản lý thu gom và xử lý chất thải rắn

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và phân loại tại nguồn theo 2 loại vô cơ và hữu cơ, sau đó đưa về trạm trung chuyển chất thải rắn trước khi vận chuyển đến khu xử lý.
- Xây dựng 02 trạm trung chuyển CTR cỡ lớn cố định diện tích 0,5 (ha) đặt ở phía bắc và nam khu vực nghiên cứu.
- CTR được thu gom và không quá 48 giờ được vận chuyển đến khu xử lý CTR của tỉnh tại Bàu Cạn – huyện Long Thành.
- Chất thải rắn y tế nguy hại: được thu gom xử lý riêng.
- Trong quy hoạch bố trí 06 nhà vệ sinh công cộng tại các công viên bãi đỗ xe, khu cây xanh. Quy mô từ 30-40 m²/nhà vệ sinh.

Điều 23: Quy định quản lý nghĩa trang

- Sử dụng nghĩa trang tập trung của huyện đã được xác định trong quy hoạch chung (tại xã Vinh Thanh phía Nam khu vực nghiên cứu)
- Ưu tiên hình thức hỏa táng.

- Đóng cửa, di dời có lộ trình đối với các nghĩa trang, mộ phần cần chuyển đổi chức năng sử dụng đất.

Điều 24: Quy định quản lý môi trường

1. Về kiểm soát phát triển đô thị

- Xác định hành lang bảo vệ các tuyến sông như sông Đồng Nai, sông Cái, sông Đồng Môn, kênh rạch tạo sự liên kết mặt nước đảm bảo mật độ cao cây xanh, mặt nước trong đô thị. Bảo vệ không gian sinh thái tự nhiên ven sông, xây dựng hệ thống kè ven sông để đảm bảo hành lang thoát lũ: sử dụng kết cấu đảo chiều hoàn lưu để chống sạt lở bờ sông, bảo vệ an toàn cho các tuyến sông, đê điều, công trình giao thông, thủy lợi, thủy điện và cơ sở hạ tầng khác.

- Khuyến khích xây dựng các khu nhà ở với mật độ thấp tầng với thiết kế kháng chấn, tăng diện tích thấm thấu bề mặt của hệ thống thu gom truyền thống thành vườn nước mưa, tuyến thu gom xanh để thu gom, thấm thấu và lọc tự nhiên nước mưa, tái sử dụng trước khi đổ xả ra các nguồn tiếp nhận.

- Thiết lập hệ thống quan trắc và giám sát chất lượng đô thị tại trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển hoặc khu xử lý rác thải... để theo dõi chính xác các biến động về môi trường.

- Khuyến khích áp dụng công nghệ tái chế chất thải để làm phân bón vi sinh tạo chất mùn phục vụ sản xuất và giảm diện tích chôn lấp chất thải.

2. Kiểm soát các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

- Đối với các trạm xử lý nước thải: Tổ chức vận hành bảo dưỡng hệ thống công, phân tích định kỳ mùi và tiếng ồn nhằm giảm nguy cơ từ các trạm xử lý. Nước thải sau khi xử lý phải đạt quy chuẩn môi trường phù hợp với từng loại nguồn tiếp nhận.

- Đối với công trình giao thông: Xây dựng các công trình giao thông phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt à quy định về kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Kết cấu công trình giao thông đô thị đảm bảo ổn định, bền vững phù hợp với điều kiện tự nhiên thích ứng với BĐKH và NBD.

- Công trình giao thông đô thị phải đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định tại QCVN10:2014/BXD.

- Đối với khu vực bảo vệ nguồn nước cấp:

- Nguồn nước ngầm: bán kính khu vực bảo vệ tính từ nguồn nước $\geq 25m$ cấm xây dựng đào hố phân rác, hố vôi, chăn nuôi, đổ rác.

- Chiếu sáng đô thị: Các thiết bị và vật liệu sử dụng trong các thiết bị chiếu sáng phải tương ứng với các yêu cầu trong các tiêu chuẩn kỹ thuật, đồng thời phải tương ứng với các điều kiện kỹ thuật, mạng lưới điện áp và các điều kiện môi trường xung quanh

- Đối với trạm trung chuyển rác: tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn trong phạm vi bán kính thu gom đến khu xử lý tập trung với thời gian không quá 2 ngày đêm.

- Tại mỗi trạm trung chuyển chất thải rắn: có bãi đỗ xe vệ sinh chuyên dùng; phải có hệ thống thu gom nước rác và xử lý sơ bộ; Khoảng cách ATMT của trạm trung chuyển chất thải rắn $\geq 20m$

3. Về kiểm soát giảm thiểu và thích ứng với BĐKH

- Tăng cường hệ thống quan trắc khí tượng, thủy văn và thông tin (viễn thông quốc tế và quốc gia), bảo đảm quan trắc đầy đủ và chính xác các yếu tố khí hậu, nhất là các đặc trưng yếu tố cực trị về nhiệt độ, lượng mưa, tốc độ gió, mực nước biển, dòng chảy,... tạo cơ sở cho việc nghiên cứu BĐKH và các hiện tượng khí hậu cực đoan, đồng thời cung cấp kịp thời thông tin khí tượng thủy văn nguy hiểm cho các hoạt động chỉ đạo phòng chống và thích ứng.

- Những cải tiến như tăng cường hệ thống bảo ôn, xây dựng các loại nhà thân thiện môi trường; sử dụng phương tiện giao thông công cộng ... tiết kiệm được nhiều nhiên liệu và giảm phát thải khí nhà kính; đẩy mạnh việc khai thác sử dụng nguồn năng lượng tái tạo nhất là năng lượng gió, năng lượng mặt trời.

- Nâng cấp và phát triển hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là hệ thống tiêu thoát lũ, nghiêm cấm lấn chiếm hành lang bảo vệ các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nói chung và hành lang thoát nước đô thị nói riêng.

PHẦN 5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25: Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành, cơ quan hữu quan

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

- Phối hợp với các ngành chức năng của Tỉnh chỉ đạo các hoạt động quản lý phát triển đô thị;

- Xây dựng cơ chế, quản lý và tổ chức thực hiện các quy hoạch, kế hoạch, dự án đầu tư xây dựng;

- Tổ chức các chương trình hợp tác, huy động các nguồn lực của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước vào phát triển đô thị;

- Kiểm tra, giám sát, tham gia thẩm định và có ý kiến góp ý vào hồ sơ các dự án phát triển và khai thác đô thị; phát hiện những vi phạm trong quản lý di tích đề nghị các cấp chính quyền có biện pháp khắc phục hoặc xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành liên quan

- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch: thực hiện công tác đánh giá, quản lý và bảo tồn các di tích và văn hoá trong khu vực.

- Sở Kế hoạch Đầu tư: Đề xuất, tham mưu cho UBND Tỉnh thiết lập các cơ chế chính sách đầu tư phát triển đô thị.

- Sở Tài chính: Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư cân đối, bố trí nguồn vốn cho phát triển các dự án ưu tiên. Hướng dẫn cơ chế tài chính phù hợp với quy hoạch, đề án, dự án; hướng dẫn kiểm tra, giám sát việc sử dụng, thanh quyết toán nguồn vốn đảm bảo đúng quy định.

- Sở Giáo dục và Đào tạo: phối hợp với Sở Xây dựng, tiếp quản hệ thống đất công trình giáo dục, tổ chức trường lớp và phát triển hệ thống giáo dục tương ứng tăng trưởng dân số.

3. Trách nhiệm của Huyện Nhơn Trạch

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trên địa bàn đối với các hoạt động kinh tế - văn hóa - xã hội có liên quan.

- Có trách nhiệm quản lý, giám sát việc sử dụng đất và hoạt động xây dựng nằm trong phạm vi địa phương đảm bảo đúng mục đích. Hỗ trợ công tác giải tỏa mặt bằng theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền.

- Quản lý về sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc, cấp phép xây dựng và đầu tư xây dựng các công trình được UBND Tỉnh phân cấp;

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở Ban Ngành liên quan trong quá trình lập, thực hiện các quy hoạch, dự án phát triển kinh tế - xã hội; Kiểm tra, xử lý các vi phạm liên quan. Chỉ đạo UBND cấp phường, xã tổ chức triển khai và giải quyết theo thẩm quyền những vấn đề liên quan đến việc quản lý theo quy hoạch.

4. Trách nhiệm của UBND các xã, phường liên quan

- Có trách nhiệm quản lý trên địa bàn, bảo đảm trật tự, an ninh, an toàn xã hội, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường.

- Phối hợp chặt chẽ với Sở Xây dựng và các phòng, ban, cơ quan liên quan xử lý các vi phạm trong lĩnh vực trật tự xây dựng, không để di tích bị xâm hại; thực hiện tốt việc tuyên truyền, quản lý theo quy hoạch.

5. Khen thưởng và xử lý vi phạm

- Khen thưởng: Tổ chức, cá nhân có thành tích xuất sắc trong việc quản lý, tăng tiến độ triển khai dự án, thúc đẩy, nâng cao khả năng hấp dẫn đầu tư vào khu đô thị... sẽ được biểu dương, khen thưởng theo quy định của pháp luật.

- Xử lý vi phạm: Tổ chức, cá nhân vi phạm Quy định và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan đến công tác thực thi Quy hoạch, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo pháp luật.

6. Điều khoản thi hành

- Sở Xây dựng Đồng Nai phối hợp các Sở Ban ngành liên quan và các cấp chính quyền địa phương chịu trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

- Thủ trưởng các ban, ngành, đoàn thể, chủ tịch UBND Huyện, xã, phường liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng triển khai thực hiện Quy định.

- Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề chưa phù hợp, cần sửa đổi bổ sung, Sở Xây dựng, phối hợp các Sở Ban ngành liên quan và các cấp chính quyền địa phương trình UBND Tỉnh xem xét, quyết định./.

PHỤ LỤC. THÔNG SỐ CHI TIẾT QUẢN LÝ QUY HOẠCH

Chú thích ký hiệu thửa đất trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Sử dụng đất	Ký hiệu
Đơn vị ở	
Nhóm ở	
<i>Nhóm ở mới (mật độ thấp)</i>	O2
<i>Nhóm ở mới (mật độ trung bình)</i>	O3
CTCC đơn vị ở	
<i>Trường mầm non</i>	MN
<i>Trường tiểu học</i>	G1
<i>Trường THCS</i>	G2
<i>Trạm y tế</i>	Y2
Cây xanh đơn vị ở	X3
Ngoài đơn vị ở	
Sản xuất kinh doanh	
<i>Công trình hỗn hợp</i>	H1
<i>Cụm công trình hỗn hợp</i>	H2
CTCC ngoài đơn vị ở	
<i>Cơ quan công sở</i>	HC
<i>Công trình văn hóa</i>	V1
<i>Trường THPT & đào tạo</i>	G3
<i>Bệnh viện, phòng khám đa khoa</i>	Y1
Không gian mở	
<i>Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TDTT</i>	X1
<i>Cây xanh cách ly</i>	X2
<i>Mặt nước</i>	Nu
Hạ tầng kỹ thuật	HT
Khác	
<i>Công trình tôn giáo, tín ngưỡng</i>	TG
Tổng số loại hình sử dụng đất (không kể giao thông)	18

Bảng thông số chi tiết quản lý quy hoạch

Trong bảng này:

- Cột (1) là ký hiệu Khu vực, phân khu, tiểu khu, lô đất, thửa đất được thể hiện trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Toàn bộ khu vực lập quy hoạch là Khu vực phân khu 3-2 có 08 tiểu khu: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Mỗi tiểu khu được chia làm nhiều lô, là các ô giới hạn ra bởi các đường phân khu vực. Tên lô sử dụng số thứ tự La Mã của Tiểu khu làm ký tự đầu. Mỗi lô có các thửa khác nhau, thửa được xác theo 18 loại hình sử dụng đất kê ở bảng trên. Như vậy ký hiệu đầy đủ của 1 thửa đất bao gồm tên tiểu khu, tên lô và tên thửa, ví dụ: I-02-MN nghĩa là thửa đất MN (trường mầm non), thuộc Lô 02, trong Tiểu khu I.
- Cột (2) là đặc điểm chức năng chính của thửa đất.
- Cột (3) là diện tích của khu vực tương ứng, tính bằng hecta.
- Cột (4) là mật độ xây dựng tối đa cho phép trong khu vực tương ứng.
- Cột (5) là tầng cao xây dựng tối đa cho phép trong khu vực tương ứng.
- Cột (6) là tầng cao xây dựng trung bình trong khu vực tương ứng.

Ký hiệu	Chức năng đô thị		Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SDD (lần)
	TOÀN KHU		755,28	21%		
	GT	Giao thông đô thị	108,50			
Tiểu khu	I		91,55	25%		
	GT	Giao thông đô thị	12,62			
Lô	I-01		18,25	36%	2,3	0,8
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	11,0			
	MN	Trường mầm non	1,00			
	H1	Công trình hỗn hợp	1,80			
	GN	Giao thông nội bộ	4,42			
Lô	I-02		8,95	27%	2,5	0,7
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,82			
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	1,10			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	2,10			

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SDD (lần)
	GN	Giao thông nội bộ	1,92			
Lô	I-03		7,49	33%	2,3	0,8
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	4,41			
	HC	Cơ quan công sở	0,95			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,31			
	GN	Giao thông nội bộ	1,82			
Lô	I-04		16,25	36%	4,1	1,5
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,34			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	1,04			
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	10,37			
	GN	Giao thông nội bộ	1,51			
Lô	I-05		8,10	30%	4,0	1,2
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,68			
	H1	Công trình hỗn hợp	1,43			
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	1,53			
	GN	Giao thông nội bộ	1,45			
Lô	I-06		9,57	34%	4,0	1,4
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,08			
	H1	Công trình hỗn hợp	1,41			
	G3	Trường THPT & đào tạo	1,51			
	G2	Trường THCS	1,30			
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	1,26			
	GN	Giao thông nội bộ	1,01			

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
Lô	I-07		10,32			
	X2	Cây xanh cách ly	4,891			
	NU	Mặt nước	5,43			
	GN	Giao thông nội bộ	0,00			
Tiểu khu	II		101,91	28%		
	GT	Giao thông đô thị	18,56			
Lô	II-01		16,66	35%	3,9	1,4
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,60			
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	8,67			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,84			
	G1	Trường tiểu học	1,49			
	GN	Giao thông nội bộ	2,06			
	II-02		7,95	35,3%	2,8	1,0
Lô	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	4,09			
	H1	Công trình hỗn hợp	1,89			
	GN	Giao thông nội bộ	1,96			
	II-03		16,00	36%	3,5	1,3
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,42			
	MN	Trường mầm non	0,77			
Lô	C2	Công cộng đơn vị ở	1,75			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,66			
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	7,67			
	GN	Giao thông nội bộ	1,73			
	II-4		18,53	32%	5,0	1,6

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	Y1	Bệnh viện, phòng khám đa khoa	14,7			
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	3,83			
	GN	Giao thông nội bộ	0,00			
Lô	II-5		10,84	34%	2,0	0,7
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	7,27			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	1,76			
	GN	Giao thông nội bộ	1,80			
Lô	II-6		13,37	37%	2,6	0,9
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	6,95			
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,78			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,80			
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	2,61			
	TG	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,14			
	GN	Giao thông nội bộ	2,09			
Tiểu khu	III		97,68	23%		
	GT	Giao thông đô thị	16,38			
Lô	III-1		23,40	21%	2,3	0,5
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	5,75			
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	2,15			
	C2	Công cộng đơn vị ở	2,30			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	8,83			
	NU	Mặt nước	2,54			

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	GN	Giao thông nội bộ	1,83			
Lô	III-2		11,10	29%	1,9	0,6
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	5,72			
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,41			
	Y2	Trạm y tế	0,30			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	1,01			
	NU	Mặt nước	0,67			
	GN	Giao thông nội bộ	2,98			
Lô	III-3		7,58	31%	2,2	0,7
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,43			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,88			
	G2	Trường THCS	1,47			
	GN	Giao thông nội bộ	1,80			
Lô	III-4		30,37	30%	1,6	0,5
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	14,19			
	MN	Trường mầm non	0,78			
	G1	Trường tiểu học	1,24			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	3,92			
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,49			
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	2,61			
	NU	Mặt nước	3,17			
	GN	Giao thông nội bộ	3,96			
Lô	III-5		8,85	38%	2,7	1,0
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	5,18			

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	Y1	Bệnh viện, phòng khám đa khoa	1,91			
	GN	Giao thông nội bộ	1,76			
Tiểu khu	IV		108,91	24%		
	GT	Giao thông đô thị	17,13			
Lô	IV-1		18,26	28%	3,3	0,9
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	7,88			
	H1	Công trình hỗn hợp	2,87			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	2,69			
	NU	Mặt nước	1,42			
	GN	Giao thông nội bộ	3,40			
Lô	IV-2		19,22	34%	2,6	0,9
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	7,05			
	H1	Công trình hỗn hợp	4,23			
	C2	Công cộng đơn vị ở	3,11			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	4,71			
	NU	Mặt nước	0,76			
	GN	Giao thông nội bộ	-0,64			
Lô	IV-3		32,61	20%	2,5	0,5
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	13,06			
	HC	Cơ quan công sở	0,46			
	G2	Trường THCS	0,98			
	C2	Công cộng đơn vị ở	3,22			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	5,74			
	NU	Mặt nước	1,97			

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	GN	Giao thông nội bộ	7,18			
Lô	IV-4		21,70	39%	2,9	1,1
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	9,78			
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	3,50			
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	1,77			
	MN	Trường mầm non	1,09			
	G3	Trường THPT & đào tạo	1,72			
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,70			
	X1	Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TDTT	0,66			
	NU	Mặt nước	0,45			
	GN	Giao thông nội bộ	2,03			
Tiểu khu	V		120,05	15%		
	GT	Giao thông đô thị	16,34			
Lô	V-1		11,13	26%	2,0	0,5
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	5,69			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	1,48			
	NU	Mặt nước	1,13			
	GN	Giao thông nội bộ	2,84			
Lô	V-2		9,53	32%	1,9	0,6
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	5,21			
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,51			
	MN	Trường mầm non	0,55			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,75			

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	NU	Mặt nước	0,16			
	GN	Giao thông nội bộ	2,34			
Lô	V-3		7,18	33%	1,9	0,6
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,77			
	C2	Công cộng đơn vị ở	1,23			
	Y2	Trạm y tế	0,45			
	GN	Giao thông nội bộ	1,73			
Lô	V-4		9,41	2%	1,0	0,0
	X3	Cây xanh đơn vị ở	7,19			
	NU	Mặt nước	2,21			
	GN	Giao thông nội bộ	0,00			
Lô	V-5		6,19	27%	2,5	0,7
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	2,87			
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,64			
	MN	Trường mầm non	1,38			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,83			
	GN	Giao thông nội bộ	0,48			
Lô	V-6		10,08	35%	2,0	0,7
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	7,12			
	X1	Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TĐTT	0,61			
	GN	Giao thông nội bộ	2,35			
Lô	V-7		10,54	10%	5,1	0,5
	H1	Công trình hỗn hợp	2,69			
	X1	Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TĐTT	6,24			

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	NU	Mặt nước	1,61			
	GN	Giao thông nội bộ	0,00			
Lô	V-8		6,84	36%	2,8	1,0
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	2,99			
	G1	Trường tiểu học	0,95			
	H1	Công trình hỗn hợp	1,39			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,22			
	NU	Mặt nước	0,11			
	GN	Giao thông nội bộ	1,18			
Lô	V-9		4,46	30%	1,8	0,5
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	2,11			
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,66			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,80			
	NU	Mặt nước	0,10			
	GN	Giao thông nội bộ	0,79			
Lô	V-10		28,37			
	X2	Cây xanh cách ly	12,85			
	TG	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,06			
	NU	Mặt nước	15,45			
	GN	Giao thông nội bộ	0,00			
Tiểu khu	VI		105,53	14%		
	GT	Giao thông đô thị	16,00			
Lô	VI-1		5,19	41%	2,0	0,8
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	4,24			

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SDD (lần)
	GN	Giao thông nội bộ	0,95			
Lô	VI-2		11,83	15%	3,1	0,5
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	2,05			
	H1	Công trình hỗn hợp	1,66			
	X1	Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TDTT	5,21			
	NU	Mặt nước	2,18			
	GN	Giao thông nội bộ	0,72			
Lô	VI-3		8,87	26%	2,8	0,7
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	2,69			
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,48			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	2,16			
	NU	Mặt nước	0,56			
	H1	Công trình hỗn hợp	1,88			
	GN	Giao thông nội bộ	1,10			
Lô	VI-4		5,88	35%	2,2	0,8
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,29			
	C1	Công trình thương mại	0,97			
	GN	Giao thông nội bộ	1,62			
Lô	VI-5		6,98	15%	1,5	0,2
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	0,95			
	C2	Công cộng đơn vị ở	1,23			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	4,28			
	NU	Mặt nước	0,52			
	GN	Giao thông nội bộ	0,00			

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
Lô	VI-6		10,03	23%	2,2	0,5
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	3,67			
	G2	Trường THCS	1,16			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	2,26			
	NU	Mặt nước	0,74			
	GN	Giao thông nội bộ	2,20			
Lô	VI-7		40,74	8%	1,4	0,1
	HT	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	19,62			
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	2,58			
	X2	Cây xanh cách ly	2,93			
	NU	Mặt nước	14,25			
	GN	Giao thông nội bộ	1,36			
Tiểu khu	VII		84,55	28%		
	GT	Giao thông đô thị	10,34			
Lô	VII-1		9,06	68%	3,3	2,2
	O3	Ở mật độ trung bình	6,10			
	H1	Công trình hỗn hợp	2,33			
	GN	Giao thông nội bộ	0,63			
Lô	VII-2		15,74	52%	3,2	1,7
	O3	Ở mật độ trung bình	7,69			
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,22			
	MN	Trường mầm non	0,38			
	G1	Trường tiểu học	0,98			
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	2,45			

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,48			
	GN	Giao thông nội bộ	3,53			
Lô	VII-3		26,79	35%	3,1	1,1
	O3	Ở mật độ trung bình	10,72			
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,38			
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,21			
	X1	Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TĐTT	7,31			
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	0,99			
	NU	Mặt nước	0,61			
	GN	Giao thông nội bộ	6,58			
Lô	VII-4		22,62			
	X2	Cây xanh cách ly	8,77			
	NU	Mặt nước	13,85			
	GN	Giao thông nội bộ	0,00			
Tiểu khu	VIII		45,12			
	GT	Giao thông đô thị	0,00			
Lô	VIII-1		45,12			
	X2	Cây xanh cách ly	12,85			
	GN	Giao thông đô thị	32,26			