Lời giới thiệu:

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội tại huyện Nhơn Trạch do Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP thực hiện đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3467/QĐ-UBND ngày 02./10/2018….

Quy định quản lý được lập theo các quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định 37/2010/NĐ-CP, Thông tư số 12/2016/TT-BXD và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết là cơ sở pháp lý cao nhất để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

Nội dung quy định quản lý bao gồm 3 phần:

Phần 1 - Quy định chung:

1.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1.2. Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực điều chỉnh tổng thể quy hoạch.

1.3. Quy định chung về hạ tầng xã hội và cơ sở kinh tế.

1.4. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Đô thị mới Nhơn Trạch

Phần 2 - Quy định cụ thể:

Chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng của công trình) nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng lô đất, từng chức năng trong khu vực điều chỉnh tổng thể quy hoạch.

Phần 3 - Tổ chức thực hiện:

Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện.

Quy định này áp dụng đối với mọi tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước liên quan đến hoạt động quy hoạch, xây dựng trong phạm vi Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

Căn cứ pháp lý:

a. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ hướng dẫn về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;
- Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;
- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về quy định, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 42/2009/NĐ-CP ngày 07/05/2009 của Chính phủ về việc phân loại đô thị;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 27/01/2011 về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định 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;

b. Các căn cứ pháp lý của đồ án:

- Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Quyết định số 4476/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Công văn số 102/TC-QC ngày 05/07/2013 của Cục tác chiến - Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận chiều cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Công văn số 392/UBND-CN ngày 13/02/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc Công ty Cổ phần Taekwang Vina Industrial xin điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Công văn số 919/UBND-TN ngày 19/3/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch về xử lý việc thu hồi đất đầu tư đường giao thông (khoảng hở giữa dự án đường giao thông từ Trường mẫu giáo Hoa Sen đến Trường cấp II Long Tân và dự án khu dân cư Long Tân – Phú Hội do Công ty Teakwang Vina Industrial làm chủ đầu tư);

- Công văn số 7860/UBND-CNN ngày 25/08/2014 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Phú Hội- Long Tân, huyện Nhơn Trạch;

- Văn bản số 3038/SXD-QLQH ngày 17/12/2014 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc góp ý thẩm định hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500, dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Văn bản số 457/SXD-QLQH ngày 13/03/2015 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc ý kiến về phương án bố trí các tòa nhà cao tầng có chức năng hỗn hợp tại đồ án điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Phú Hội và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Taekwang Vina Industrial làm chủ đầu tư;

- Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/03/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch

- Văn bản số 1977/SXD-QLQH ngày 05/7/2016 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc cấp giấy phép quy hoạch Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Giấy phép quy hoạch số 29/GPQH ngày 01/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Biên bản số 41/BB-SXD ngày 26/05/2017 của Sở Xây dựng về việc thông qua Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch tỉnh Đồng Nai Đồ án điều chỉnh tổng thể QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Văn bản số 8552/UBND-CN ngày 28/12/2017 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh QHCT 1/500 dự án Khu dân cư tại xã Long tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của công ty Cổ phần Teakwang Vina Industrial;

- Văn bản số 17/UBND ngày 08/01/2008 của UBND xã Long Tân về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, đất tại xã Long Tân do công ty cổ phần Teakwang Vina Industrial;

- Văn bản số 16/UBND ngày 08/1/2018 của UBND xã Long Tân về việc lấy ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, đất tại xã Long Tân;

- Văn bản số 10/UBND ngày 15/01/2018 của UBND xã Phú Hội về việc lấy Ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, đất tại xã Phú Hội;

- Văn bản số 20/UBND ngày 24/1/2018 của UBND xã Phú Hội về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Tân – Phú Hội do Công ty Cổ phần Teakwang Vina Industrial làm chủ đầu tư, đất đai tại xã Phú Hội;

- Biên bản Niêm yết công khai hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai ngày 9/02/2018 tại UBND xã Long Tân;

- Biên bản Niêm yết công khai hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai ngày 23/02/2018 tại UBND xã Phú Hội;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các văn bản pháp lý có liên quan khác;

- Quyết định số /UBND ngày của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

c. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/03/2016;

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 29/10/2007;

- Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4476/QĐ-UBND ngày 26/12/2008;

- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do chủ đầu tư cung cấp;

- Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Long Tân – Phú Hội tại xã Long Tân, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Trung tâm kỹ thuật địa chính – nhà đất Đồng Nai lập ngày.../.../20...;

- Các hồ sơ thiết kế có liên quan; các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai lân cận khu vực.

MỤC LỤC

Phần I: QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện
2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô khu vực điều chỉnh tổng thể quy hoạch
3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan
4. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Phần II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Đất công trình công cộng
2. Đất công trình thương mai – dịch vụ
3. Đất hỗn hợp
4. Đất ở
5. Đất cây xanh – mặt nước – TDTT
6. Đất hạ tầng kỹ thuật
7. Đất bãi đỗ xe và giao thông
8. Công trình phụ trợ

Phần III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các quy định về tính pháp lý
2. Kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ TẠI XÃ LONG TÂN VÀ XÃ PHÚ HỘI
Địa điểm: Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

PHẦN I
QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số ……/QĐ-UBND ngày …../……/20….

- Ngoài những quy định nêu trong bản Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý phải được cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Taekwang Vina Industrial; Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh Đồng Nai về việc quản lý xây dựng tại Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của Pháp luật.

2. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô:

a. Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch tỷ lệ 1/500 nằm tại xã Long Tân và xã Phú Hội - huyện Nhơn Trạch - tỉnh Đồng Nai.

b. Ranh giới:

- Phía Bắc : Giáp đường Cây Dầu có lộ giới 35m
- Phía Nam : Giáp đường Nguyễn Kim Quy (đường số 3) có lộ giới 27m và tiếp giáp khu dân cư 347ha, khu trung tâm hành chính của huyện Nhơn Trạch.
- Phía Đông : Giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh (đường số 2) có lộ giới 47m
- Phía Tây : Giáp đường Trần Văn Ơn có lộ giới 35m

c. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 553.287m2 (khoảng 55,33 ha).
- Quy mô dân số: 12.370 người (Theo giấy phép quy hoạch số 29/GPQH ngày 01/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai, dân số tối đa được 14.000 người).

3. Quy định về sử dụng đất và kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

3.1. Quy định về sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội có tổng diện tích ≈ 553.287m^2 (55,33 ha) được quy hoạch gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

a. Đất công trình công cộng: Tổng diện tích đất 54.495m2 chiếm tỷ lệ 9,85% đất dân dụng.

Bao gồm:

- Đất hành chính (ký hiệu HC01): Diện tích đất 2.970m2 chiếm tỷ lệ 0,54% đất dân dụng.
- Đất nhà văn hóa (ký hiệu VH01): Diện tích đất 2.677m2 chiếm tỷ lệ 0,48% đất dân dụng.
- Đất trường học: Tổng diện tích đất 48.848m2 chiếm tỷ lệ 8,83% đất dân dụng. Bao gồm:

+ 02 ô đất trường mầm non (có ký hiệu MN01, MN02): Tổng diện tích 12.452m2, được bố trí về phía Nam dọc theo trục trung tâm qua khu vực điều chỉnh tổng thể quy hoạch.

+ 01 ô đất trường tiểu học (có ký hiệu TH): Diện tích 14.332m2, được bố trí về phía Bắc dọc theo trục trung tâm qua khu vực điều chỉnh tổng thể quy hoạch.

+ 01 ô đất trường trung học cơ sở (có ký hiệu THCS): Diện tích 12.062m2, được bố trí về phía Nam dọc theo trục trung tâm qua khu vực điều chỉnh tổng thể quy hoạch.

- 01 ô đất trường phổ thông trung học (có ký hiệu PTTH): Diện tích 10.002m2, được bố trí cạnh trường trung học cơ sở.

*b. Đất công trình thương mại – dịch vụ (*ký hiệu TTTM1, TMDV1, TMDV2): Tổng diện tích đất 19.400m2 chiếm tỷ lệ 3,51% đất dân dụng được bố trí về phía Bắc dọc theo trục trung tâm qua khu vực điều chỉnh tổng thể quy hoạch và bố trí tại trục chính đường Nguyễn Hữu Cảnh – phía Đông của dự án.

c. Đất công trình hỗn hợp (ký hiệu HH01, HH02): Tổng diện tích đất 31.968m2 chiếm tỷ lệ 5,78% đất dân dụng được bố trí tại cửa ngõ vào khu vực dự án từ đường Nguyễn Hữu Cảnh và nằm 2 bên trục chính đường trục trung tâm dự án.

d. Đất ở có tổng diện tích là 185.535m2, chiếm 33,53% tổng diện tích dự án gồm các chức năng: đất ở cao tầng, đất ở biệt thự, đất ở liên kế. Trong đó:

- Đất ở cao tầng (Ký hiệu CC01÷CC05): tổng diện tích 93.955m2, chiếm 16,98% diện tích dự án. Trong đó ô đất có ký hiệu CC01 và CC02 phân bổ vào đất nhà ở xã hội.
- Đất ở biệt thự (Ký hiệu BT01÷BT50): tổng diện tích 60.870m2, chiếm 11,00%
- Đất ở liên kế (Ký hiệu LK01÷LK36): tổng diện tích 30.710m2, chiếm 5,55%

e. Đất cây xanh – mặt nước – TDTT (ký hiệu CX01-CX26): Tổng diện tích đất 98.793m2 chiếm tỷ lệ 17,86% đất dân dụng.

f. Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): Tổng diện tích đất 1.077m2 chiếm tỷ lệ 0,19% đất dân dụng.

g. Đất bãi đỗ xe và giao thông: tổng diện tích 162.019m2, chiếm tỷ lệ 29,28% đất dân dụng.

3.2. Quy định về kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng quy hoạch.

- Tầng cao công trình theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

- Hình dáng của các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và phải được nghiên cứu tổng thể để tạo thành tổ hợp hoàn chỉnh, thống nhất về hình thức kiến trúc. Khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã khống chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo.

- Các công trình cần đảm bảo chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đã xác định trong đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch và các quy định theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Với các công trình bố trí tầng hầm (nếu có), chỉ giới xây dựng công trình ngầm trùng với chỉ giới xây dựng.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc xanh đối với các công trình xây dựng (sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp với điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng…) cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường.

- Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính các công trình công cộng, an toàn và thông suốt, tổ chức đấu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng cộng cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, lựa chọn đất đai thích hợp và kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện, đáp ứng các yêu cầu về quản lý và sử dụng, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

- Các khu cây xanh, vườn hoa nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, luyện tập thể thao, đi dạo... đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu.

- Tổ chức không gian các nhóm ở sinh thái thấp tầng, mật độ thấp sinh động, gắn với không gian cây xanh, sân vườn cảnh quan, không gian vui chơi, nghỉ ngơi, tiện ích cộng đồng... tạo môi trường đô thị có chất lượng cao cho người dân.

4. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

4.1. Quy hoạch giao thông

Hệ thống đường giao thông trục chính được quy hoạch theo mạng lưới ô bàn cờ. Hệ thống các trục đường này tạo thành mạng xương sống cho toàn đô thị. Các hệ thống trục đường chính đô thị thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị, hệ thống các trục đường được phân cấp rõ ràng tạo thành mạng lưới giao thông hoàn chỉnh. Cụ thể như sau:

- Đường chính khu vực: Bao gồm các tuyến đường có các mặt cắt 1-1

+ Đường giao thông có mặt cắt ngang 1-1

Chỉ giới đường đỏ: 35,00m

Mặt đường xe chạy: 7,50mx2 = 15,00 m

Hè đường: 10,00 m x 2 = 20,00 m

- Đường khu vực: Bao gồm các tuyến đường có các mặt cắt 2-2

+ Đường giao thông có mặt cắt ngang 2-2

Chỉ giới đường đỏ: 22,00m

Mặt đường xe chạy: 5,00mx2 = 10,00 m

Hè đường: 5,00 m x 2 = 10,00 m

- Đường phân khu vực: Bao gồm các tuyến đường có các mặt cắt 3-3; 4-4

+ Đường giao thông có mặt cắt ngang 3-3

Chỉ giới đường đỏ: 17,50m

Mặt đường xe chạy: 3,75mx2 = 7,50 m

Hè đường: 5,00 m x 2 = 10,00 m

+ Đường giao thông có mặt cắt ngang 4-4

Chỉ giới đường đỏ: 17,00m

Mặt đường xe chạy: 4,50mx2 = 9,00 m

Hè đường: 4,00 m x 2 = 8,00 m

- Đường nhóm nhà ở, vào nhà: Bao gồm các mặt cắt 5-5, 6-6

+ Đường giao thông có mặt cắt ngang 5-5

Chỉ giới đường đỏ: 14,00m

Mặt đường xe chạy: 3,00mx2 = 6,00 m

Hè đường: 4,00 m x 2 = 8,00 m

+ Đường giao thông có mặt cắt ngang 6-6

Mặt đường xe chạy: 6,00 m

- Bãi đỗ xe: Bố trí 02 bãi đỗ xe tập trung P01 và P01 với tổng diên tích 3837m2 để đảm bảo phục vụ nhu cầu khác trong dự án. Ngoài ra trong từng đơn vị ở và các công trình cao tầng đều có bố trí đỗ xe đảm bảo nhu cầu cho từng đơn vị.

- Kết cấu áo đường: dự kiến chọn áo đường loại bê tông nhựa đạt tiêu chuẩn đảm bảo bền, đẹp.

- Kết cấu lát hè đảm bảo yêu cầu về kiến trúc cảnh quan.

4.2. Quy hoạch san nền

- Cao độ xây dựng lựa chọn cho khu vực dự án được lựa chọn tuân thủ theo định hướng cao độ khống chế trong đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10000 đã được phê duyệt theo quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22 tháng 3 năm 2016. Cao độ xây dựng khống chế trong đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đã được tính toán đến vấn đề biến đổi khí hậu do mực nước biển dâng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Toàn bộ diện tích khu vực được thiết kế cao độ khớp nối với cao độ tuyến đường giao thông đối ngoại chính của dự án theo quy hoạch chung, lựa chọn cao độ xây dựng trên cở sở cao độ mực nước lũ sông Đồng Nai tại vị trí dự án: Hmin =26.50m; Hmax= 19.00m.

- Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giức 2 đường đồng mức $\Delta H = 0.1 \div 0.50$m. Độ dốc nền thiết kế i ≥0,004, đảm bảo thoát nước tự chảy, khớp nối với hệ thống giao thông đối nội và hệ thống giao thông đối ngoại, phù hợp với định hướng hướng kiến trúc cảnh quan.

- Thiết kế quy hoạch chiều cao được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường trục chính. Cao độ các ô đất san nền được vuốt nối với cao độ giao thông xác định tại mép vỉa hè (chỉ giới đường đỏ) hệ thống giao thông chính dự án (nội suy từ cao độ tim đường tại từng vị trí tương ứng), với độ dốc ngang lòng đường là 2,0%.)

- Vật liệu san nền: Vật liệu san nền sẽ được lựa chọn trong giai đoạn triển khai dự án phù hợp với điều kiện tình hình địa phương (cát san nền hoặc đất). Do đặc thù dự án hiện trạng đã được san nền, khối lượng đắp nền ít, trong giai đoạn quy hoạch dự kiến sử dụng vật liệu san nền là cát san nền tại địa phương.

- Độ chặt san nền: San nền lô đất đạt độ chặt K ≥ 0,90.

San nền hệ thống giao thông đạt độ chặt K ≥ 0,95.

4.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn: Nước mưa riêng, nước bẩn riêng.

- Cống thoát nước được sử dụng là cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn, có kích thước cống D=0,6–1.5m;

- Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dưới đường với những đường có chiều rộng hè dưới 5,00m, bố trí trên hè với những đường có chiều rộng vỉa hè ≥ 5,00m

- Hệ thống cống thoát nước chính: sử dụng cống bê tông cốt thép chịu lực bố trí bố trí trên hè, trên hệ thống cống có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng thăm,... theo qui định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

- Nắp ga thu, thăm bằng gang cầu xám hoặc Coposite thân thiện với môi trường;

4.4. Quy hoạch cấp nước

a. Nguồn nước

- Nguồn nước sạch phục vụ cho khu quy hoạch được lấy từ đường ống D500 theo quy hoạch chung trên đường Nguyễn Hữu Cảnh

b. Nhu cầu dùng nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án là: 4502,73 m3/ngày.Trong đó:

+ Lượng nước cấp cho sinh hoạt là: 2968,80 m3/ngày

+ Lượng nước cho công cộng, dịch vụ: 593,76 m3/ngày

+ Lượng nước cấp cho tưới cây, rửa đường (lấy nước mặt hoặc nước ngầm) là: 130,41 m3/ngày

+ Lượng nước cho cứu hỏa: 216 m3

+ Lượng nước cho rò rỉ, dự phòng: 593,76 (m3/ngày)

c. Giải pháp thiết kế

- Mạng lưới cung cấp nước tới các hộ tiêu thụ được xây dựng dọc theo các tuyến đường, trên vỉa hè để thuận tiện cho việc đấu nối và quản lý sau này.

- Độ sâu chôn ống trung bình: đối với ống phân phối là 0.7m, đối với các ống dịch vụ là 0,4m - 0,5m

- Ngoài ra, để đảm bảo sự hoạt động liên tục, an toàn của hê thống cấp nước và thuận tiện cho quá trình vận hành sau này, trên mạng lưới tại các vị trí cần thiết có bố trí van xả khí, xả cặn, các van chặn tại mỗi nhánh rẽ.

- Trên mạng lưới cũng bố trí đầy đủ các họng cứu hoả theo quy định về phòng cháy và chữa cháy, khoảng cách trung bình của các họng cứu hỏa là 120m, các họng cứu hỏa được lắp đặt và đấu nối vào hệ thống đường ống phân phối và được bố trí tại các vị trí thuận lợi như các ngã ba, ngã tư … để thuận tiện cho việc tiếp cận của các thiết bị chữa cháy của thành phố.

- Các ống chính được tính toán thủy lực đáp ứng được công suất thiết kế. Mạng lưới cấp nước được tính toán trong giờ dùng nước lớn nhất và kiểm tra khi có cháy xảy ra.

4.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Toàn bộ nước thải phát sinh trong các hoạt động sinh hoạt bao gồm: Nước thải đen (Nước thải từ các khu vệ sinh), nước thải xám (rửa, giặt, tắm, khu bếp) đều phải được thu gom đưa về bể xử lý, xử lý đạt yêu cầu rồi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Mạng lưới đường cống thu gom nước thải được thiết kế theo kiểu xương cá, các tuyến cống nhánh, tiểu khu phân tán đến từng hộ tiêu thụ đảm bảo thu gom nước thải sinh hoạt và tập trung ra các tuyến cống chính đấu nối về trạm xử lý nước thải.

- Trên toàn bộ tuyến cống thu gom nước thải bố trí các hố ga, giếng thăm theo tiêu chuẩn, đảm bảo thu gom nước từ các công trình và bảo dưỡng định kỳ trên toàn tuyến.

- Tính toán thuỷ lực, lựa chọn đường kính ống thoát nước thải

- Tổng lưu lượng thoát nước thải 2850m3/ngày

b. Xử lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn phát sinh chất thải rắn sinh hoạt W= 1,0 kg/người.ngày

- Tiêu chuẩn phát sinh chất thải rắn dịch vụ, công cộng: 20%Msh

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: 15 (tấn/ngày)

- Chất thải rắn được phân loại ngay tại nguồn thu: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Phương thức thu gom: Được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch đô thị: Với các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 1m3 khoảng cách 100m/thùng.

4.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

a. Phụ tải điện: Tổng công suất dự kiến là: 30.704kVA

b. Nguồn điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực dự kiến được lấy từ Trạm biến áp 110/22kV hiện có trong khu vực.

- Lưới điện trung áp: Xây dựng mới 02 lộ cáp ngầm trung thế 24kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x240mm2 từ trạm biến áp 110/22kV khu vực đến , sử dụng loại cáp ngầm chống thấm dọc chôn trực tiếp trong đất. Mạng điện trung thế 22kV được thiết kế thành mạng kín vận hành hở. Việc tính toán, lựa chọn thiết bị trên lưới trung áp dựa trên cơ sở đảm bảo cung cấp điện cho từng phụ tải trong và sau quy hoạch ít nhất là 20 năm.

c. *Bố trí các trạm biến áp*

- Các trạm biến áp 22/0,4kV kiểu trạm xây hoặc trạm Kios tại các khu vực cây xanh, đất công cộng để cấp điện cho các công trình công cộng, trường học,cao tầng, thấp tầng và chiếu sáng đường phố. Trong các trạm biến áp này có bố trí thêm các lộ dự phòng cao thế 22kV để có thể phát triển lưới điện khi cần thiết như cấp điện cho các trạm biến áp khác giai đoạn mở rộng.

d. Lưới điện hạ áp, chiếu sáng:

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V chôn ngầm, cấp từ trạm biến thế đến tủ điện tổng của từng khu biệt thự, từng công trình. Tủ điện tổng này có thể đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời.

- Hệ thống cáp hạ thế sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện XLPE/PVC 0,6 – 1kV chôn ngầm trong đất.

- Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng sinh hoạt và chiếu sáng đường phố.

4.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Để đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện dự án nói trên, nên lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng NGN.

- Xây dựng các tủ cáp đảm bảo đấu nối thông tin liên lạc cho các công trình, vị trí tủ cáp và dung lượng sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

- Xây dựng hệ thống cống bể cáp ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường quy hoạch nối từ cáp gốc đến các tủ cáp đến các công trình. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bể được thiết kế với kích thước phù hợp, thể hiện trong giai đoạn thiết kế sau.

- Trong phạm vi Quy hoạch dự án chỉ đề xuất hệ thống hạ tầng thông tin bao gồm hệ thống ống luồn cáp và ga kéo cáp. Việc đầu tư hệ thống cáp và thiết bị đầu cuối do Chủ đầu tư hoặc nhà cung cấp dịch vụ thực hiện.

4.8. Quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống

- Trên mặt cắt ngang và bình đồ:Các công trình cáp thông tin, cáp điện, đường ống cấp nước, đường cống thoát nước bẩn được bố trí trên hè đảm bảo khoảng cách giữa các công trình theo quy chuẩn. Thoát nước mưa được bố trí dưới lòng đường. Riêng tuyến điện chiếu sáng đường cáp chiếu sáng được đặt sát cột chiếu sáng vị trí cụ thể xem trên mặt cắt ngang.

- Theo chiều đứng: chiều sâu đặt các công trình tính từ mặt hè và mặt đường xuống như sau:

+ Đối với các tuyến cáp thông tin và cao thế được đặt cách 0,5 - 0,7m

+ Đường ống cấp nước: 0,7 - 1,0m

+ Đường cống thoát nước bẩn tối thiểu 0,5m, tối đa 5,0m, và xác định theo độ dốc dọc cống. Đường cống thoát nước mưa tính tới đỉnh cống 0,7 và xác định theo độ dốc dọc cống.

+ Tại các điểm giao cắt giữa các công trình với nhau tại ngả giao nhau sẽ xử lý theo nguyên tắc ưu tiên công trình tự chảy và bố trí tuy nen kỹ thuật.

+ Các công trình ngầm khi thi công cần tiến hành đồng bộ với việc xây dựng đường, tránh chồng chéo đào bới thi công nhiều lần. Các công trình sẽ được thi công xong trước khi hoàn thiện mặt đường và hè.

4.9. Đánh giá môi trường chiến lược

Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ mặt nước. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bãi đỗ xe…
- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất bằng cách phân đợt đầu tư, sử dụng đất một cách hợp lý.
- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.
- Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

PHẦN II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Đất công trình công cộng

- Tổng diện tích đất khoảng 54.495m² (gồm 07 lô đất).
- Chức năng: hành chính, nhà văn hóa, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường phổ thông trung học.
- Vị trí cụ thể của khu đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho lô đất được xác định như sau:

TT	Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	MDXD	HSSDD	Tầng cao
			(m2)	*(%)*	*(lần)*	*(tầng)*
1	**Đất công trình công cộng**		**54,495**	**40.0**	**1.2**	**2-5**
1.1	***Đất hành chính***	***HC01***	***2,970***	***40.0***	***2.0***	***5***
1.2	***Đất nhà văn hóa***	***VH01***	***2,677***	***40.0***	***2.0***	***5***
1.3	***Đất trường học***	***MN, TH, THCS, PTTH***	***48,848***	***40.0***	***1.1***	***2-3***
	Đất trường mầm non 1	MN01	8,435	40.0	0.8	2
	Đất trường mầm non 2	MN02	4,017	40.0	0.8	2
	Đất trường tiểu học	TH	14,332	40.0	1.2	3
	Đất trường trung học cơ sở	THCS	12,062	40.0	1.2	3
	Đất trường phổ thông trung học	PTTH	10,002	40.0	1.2	3

* Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới xây dựng và khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch. Trường hợp có thay đổi về các chỉ tiêu so với quy định để phù hợp với nhu cầu sử dụng đất và cảnh quan kiến trúc, cần được xem xét theo thiết kế cụ thể phù hợp với Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và có ý kiến của cấp có thẩm quyền. Không xây dựng các hạng mục công trình có chức năng khác quy hoạch.

- Các hạng mục công trình: cổng, nhà thường trực + để xe (1 tầng) có thể nghiên cứu lấy trùng chỉ giới đường đỏ.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực, khí hậu nhiệt đới và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (sử dụng vật liệu, tiết kiệm năng lượng, tận dụng không gian mái công trình bố trí cây xanh, thảm cỏ...) cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường, gắn kết với không gian xanh. Mặt ngoài công trình không được sơn quét các màu đen, tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, trừ trường hợp đặc biệt cần có thỏa thuận của cơ quan có thẩm quyền.

- Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn (khuyến khích không xây dựng tường rào bao quanh để tạo không gian mở). Tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước... đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, công tác PCCC, thoát người...

- Thiết kế công trình đảm bảo yêu cầu chiếu sáng, thông thoáng tự nhiên, người khuyết tật sử dụng thuận tiện và các yêu cầu chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất… tự đảm bảo chỗ đỗ xe trong bản thân công trình. Các hạng mục kỹ thuật (hệ thống điều hòa trung tâm, kỹ thuật điện, bể nước…) cần có giải pháp kiến trúc xử lý hài hòa, tránh làm mất mỹ quan chung.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và những tiêu chuẩn chuyên ngành.

2. Đất công trình thương mại – dịch vụ

- Tổng diện tích đất khoảng 19.400m² (gồm 03 lô đất).
- Chức năng: trung tâm thương mại, công trình thương mại dịch vụ
- Vị trí cụ thể của khu đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho lô đất được xác định như sau:

TT	Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	MDXD	HSSDD	Tầng cao
			(m2)	*(%)*	*(lần)*	*(tầng)*
1	**Đất công trình thương mại - dịch vụ**	**TTTM, TMDV**	**19,400**	**50.0**	**2.5**	**5**
		TTTM1	14,175	50.0	2.5	5
		TMDV1	2,660	50.0	2.5	5
		TMDV2	2,565	50.0	2.5	5

* Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch và các quy định khác có liên quan.

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) bằng nhau.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

- Hình thức hàng rào, có kiến trúc đẹp, thoáng nhẹ, không bịt kín, che chăn tầm nhìn. Tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan.

- Đảm bảo các yêu cầu chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất, môi trường... theo đúng quy định hiện hành. Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Tiêu chuẩn PCCC ...

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và những tiêu chuẩn chuyên ngành.

3. Đất hỗn hợp

- Tổng diện tích đất khoảng 39.849m² (gồm 02 lô đất).
- Chức năng: trung tâm thương mại, công trình thương mại dịch vụ
- Vị trí cụ thể của khu đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho lô đất được xác định như sau:

TT	Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	MDXD	HSSDD	Tầng cao
			(m2)	*(%)*	*(lần)*	*(tầng)*
1	**Đất công trình hỗn hợp**	**HH**	**39,849**	**30.0**	**5.0**	**55**
		HH01	15,991	32.0	4.99	55
		HH02	15,977	32.0	4.99	55

* Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch và các quy định khác có liên quan.

- Không sử dụng màu sắc gây phản cảm (như màu đen, tối sẫm, đỏ chói ...) và trang trí các chỉ tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.

- Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các tuyến phố.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

- Đảm bảo các yêu cầu chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất, môi trường... theo đúng quy định hiện hành. Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Tiêu chuẩn PCCC ...

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và những tiêu chuẩn chuyên ngành.

4. Đất ở

- Tổng diện tích đất khoảng 185.535m² (gồm 86 lô đất).
- Chức năng: trung tâm thương mại, công trình thương mại dịch vụ
- Vị trí cụ thể của khu đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho lô đất được xác định như sau:

TT	Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	MDXD	HSSDD	Tầng cao
			(m2)	*(%)*	*(lần)*	*(tầng)*
1	**Đất ở**	**CC,BT,LK**	**185,535**	**46.0**	**3.4**	**3-34**
1.1	***Đất ở cao tầng***	***CC***	***93,955***	***35.0***	***4.9***	***14-34***
	Đất nhà ở xã hội	CC01	26,185	35.0	4.0	14-20
	Đất nhà ở xã hội	CC02	10,941	35.0	5.0	25-28
		CC03	10,520	35.0	6.6	30-34
		CC04	21,172	35.0	5.8	25-34
		CC05	25,137	35.0	4.2	14-19
1.2	***Đất ở biệt thự***	***BT***	***60,870***	***50.0***	***1.5***	***3***
		BT01	1,254	50.0	1.5	3
		BT02	2,299	50.0	1.5	3
		BT03	418	50.0	1.5	3
		BT04	1,245	50.0	1.5	3
		BT05	1,255	50.0	1.5	3
		BT06	1,881	50.0	1.5	3
		BT07	1,881	50.0	1.5	3
		BT08	1,245	50.0	1.5	3
		BT09	1,245	50.0	1.5	3
		BT10	836	50.0	1.5	3
		BT11	836	50.0	1.5	3
		BT12	1,245	50.0	1.5	3
		BT13	1,245	50.0	1.5	3
		BT14	1,764	50.0	1.5	3
		BT15	2,016	50.0	1.5	3
		BT16	1,672	50.0	1.5	3
		BT17	1,245	50.0	1.5	3
		BT18	1,041	50.0	1.5	3
		BT19	1,877	50.0	1.5	3
		BT20	1,719	50.0	1.5	3
		BT21	1,254	50.0	1.5	3
		BT22	1,256	50.0	1.5	3
		BT23	694	50.0	1.5	3
		BT24	1,002	50.0	1.5	3

TT	Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	MDXD	HSSDD	Tầng cao
			(m2)	*(%)*	*(lần)*	*(tầng)*
		BT25	1,254	50.0	1.5	3
		BT26	2,016	50.0	1.5	3
		BT27	1,764	50.0	1.5	3
		BT28	1,002	50.0	1.5	3
		BT29	1,002	50.0	1.5	3
		BT30	836	50.0	1.5	3
		BT31	836	50.0	1.5	3
		BT32	1,002	50.0	1.5	3
		BT33	1,002	50.0	1.5	3
		BT34	1,881	50.0	1.5	3
		BT35	1,881	50.0	1.5	3
		BT36	1,733	50.0	1.5	3
		BT37	1,002	50.0	1.5	3
		BT38	1,002	50.0	1.5	3
		BT39	622	50.0	1.5	3
		BT40	1,735	50.0	1.5	3
		BT41	2,322	50.0	1.5	3
		BT42	1,250	50.0	1.5	3
		BT43	1,002	50.0	1.5	3
		BT44	1,002	50.0	1.5	3
		BT45	2,299	50.0	1.5	3
1.3	***Đất ở liên kế***	***LK***	***30,710***	***72.0***	***2.9***	***4***
		LK01	1,181	72.0	2.9	4
		LK02	945	72.0	2.9	4
		LK03	945	72.0	2.9	4
		LK04	1,181	72.0	2.9	4
		LK05	710	72.0	2.9	4
		LK06	503	72.0	2.9	4
		LK07	503	72.0	2.9	4
		LK08	592	72.0	2.9	4
		LK09	945	72.0	2.9	4
		LK10	1,064	72.0	2.9	4
		LK11	1,063	72.0	2.9	4
		LK12	945	72.0	2.9	4
		LK13	1,182	72.0	2.9	4
		LK14	710	72.0	2.9	4

TT	Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	MDXD	HSSDD	Tầng cao
			(m2)	*(%)*	*(lần)*	*(tầng)*
		LK15	710	72.0	2.9	4
		LK16	1,181	72.0	2.9	4
		LK17	592	72.0	2.9	4
		LK18	503	72.0	2.9	4
		LK19	503	72.0	2.9	4
		LK20	710	72.0	2.9	4
		LK21	828	72.0	2.9	4
		LK22	1,064	72.0	2.9	4
		LK23	1,063	72.0	2.9	4
		LK24	828	72.0	2.9	4
		LK25	945	72.0	2.9	4
		LK26	1,063	72.0	2.9	4
		LK27	1,064	72.0	2.9	4
		LK28	945	72.0	2.9	4
		LK29	592	72.0	2.9	4
		LK30	403	72.0	2.9	4
		LK31	403	72.0	2.9	4
		LK32	592	72.0	2.9	4
		LK33	1,181	72.0	2.9	4
		LK34	945	72.0	2.9	4
		LK35	945	72.0	2.9	4
		LK36	1,181	72.0	2.9	4

* Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch và các quy định khác có liên quan.

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) bằng nhau.

- Không sử dụng màu sắc gây phản cảm (như màu đen, tối sẫm, đỏ chói ...) và trang trí các chỉ tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.

- Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các tuyến phố.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

- Hình thức hàng rào, có kiến trúc đẹp, thoáng nhẹ, không bịt kín, che chăn tầm nhìn. Tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan.

- Đảm bảo các yêu cầu chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất, môi trường... theo đúng quy định hiện hành. Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Tiêu chuẩn PCCC ...

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và những tiêu chuẩn chuyên ngành.

5. Đất cây xanh – mặt nước – TDTT

- Tổng diện tích đất khoảng 98.793m² (gồm 26 ô đất).
- Chức năng: đất cây xanh bao gồm mặt nước
- Vị trí cụ thể các ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.
- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô đất được quy định cụ thể như sau:

TT	Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	MDXD	HSSDD	Tầng cao
			(m2)	*(%)*	*(lần)*	*(tầng)*
1	**Đất cây xanh - mặt nước - TDTT**	**CX**	**98,793**	**5.0**		**1**
		CX01	3,067	5.0	0.1	1
		CX02	2,123	5.0	0.1	1
		CX03	2,012	5.0	0.1	1
		CX04	6,077	5.0	0.1	1
		CX05	1,778	5.0	0.1	1
		CX06	1,821	5.0	0.1	1
		CX07	10,555	5.0	0.1	1
		CX08	2,006	5.0	0.1	1
		CX09	6,017	5.0	0.1	1
		CX10	8,144	5.0	0.1	1
		CX11	3,083	5.0	0.1	1
		CX12	7,353	5.0	0.1	1
		CX13	124	5.0	0.1	1
		CX14	539	5.0	0.1	1
		CX15	13,175	5.0	0.1	1
		CX16	1,257	5.0	0.1	1

TT	Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	MDXD	HSSDD	Tầng cao
			(m2)	*(%)*	*(lần)*	*(tầng)*
		CX17	5,248	5.0	0.1	1
		CX18	4,527	5.0	0.1	1
		CX19	3,397	5.0	0.1	1
		CX20	1,737	5.0	0.1	1
		CX21	2,865	5.0	0.1	1
		CX22	5,428	5.0	0.1	1
		CX23	1,996	5.0	0.1	1
		CX24	1,825	5.0	0.1	1
		CX25	1,750	5.0	0.1	1
		CX26	889	5.0	0.1	1

* Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Tổ chức không gian cây xanh nghiên cứu tạo không gian mở, đảm bảo yêu cầu về cảnh quan, cũng như điều tiết vi khí hậu, kết hợp hài hoà với mặt nước và môi trường xung quanh. Trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích nghỉ ngơi, vui chơi, luyện tập thể thao, đi dạo... nhằm nâng cao sức khoẻ cho người lao động. Lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật. Công trình xây dựng trong các ô đất cây xanh phải tuân thủ theo quy định.

- Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, đồng thời thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc phong phú theo 4 mùa; Phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, tượng, phù điêu, công trình kiến trúc.

- Khi trồng cây trong khu cây xanh, vườn hoa cần lưu ý khoảng cách với công trình ở xung quanh tiếp giáp với cây trồng.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và những tiêu chuẩn chuyên ngành. Đặt các thùng rác có đậy nắp tại khu vực này (khoảng cách 150m/1 thùng) để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác. Bố trí các nhà vệ sinh công cộng đảm bảo các điều kiện về vệ sinh môi trường và cảnh quan khu vực (nếu cần).

6. Công trình phụ trợ:

- Các tiện tích như thùng rác, thông gió và các công trình phụ trợ khác cần được đặt kín đáo để không tạo nên yếu tố chi phối trên cao độ chính trong khu vực cảm nhận trên phố.

- Đèn trên phố và đèn lối đi được lắp đặt an toàn và thoải mái cho người đi bộ. Khuyến khích sử dụng hệ thống cột điện kết hợp trang bị tấm pin năng lượng để tích điện, sử dụng chiếu sáng vào buổi tối. Bố trí đèn vườn trong không gian cây và không gian xanh để tạo môi trường cảnh quan đẹp.

PHẦN III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các quy định về tính pháp lý:

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ theo đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội được duyệt và quy định cụ thể của Quy định quản lý này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tuỳ theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội và bản Quy định này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện.

+ UBND tỉnh Đồng Nai

+ Sở Xây dựng Đồng Nai

+ UBND huyện Nhơn Trạch

+ UBND xã Long Tân và Phú Hội

+ Công ty Cổ phần Teakwang Vina Industrial

2. Kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch:

Việc tổ chức thực hiện Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội tuân thủ theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.