

# **DỰ THẢO**

# **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**

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

## **PHÂN KHU 3-3, KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH**

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**

<b>QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG.....</b>	<b>1</b>
<b>GIỚI THIỆU.....</b>	<b>3</b>
<b>PHẦN 1. QUY ĐỊNH CHUNG .....</b>	<b>3</b>
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.....	5
<b>PHẦN 2. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.</b>	<b>5</b>
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.....	11
Điều 8: Quy định đối với đất ở và đất có kiêm chức năng ở.....	17
Điều 9: Quy định sử dụng đất công trình công cộng .....	21
Điều 10: Quy định sử dụng đất Không gian mở.....	24
Điều 11: Quy định sử dụng đất Sản xuất kinh doanh.....	25
Điều 12: Quy định sử dụng đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng.....	25
Điều 13: Quy định sử dụng đất công trình hạ tầng kỹ thuật.....	26
Điều 14: Quy định quản lý cây xanh .....	26
<b>PHẦN 3. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CÁC HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .</b>	<b>28</b>
Điều 15: Quy định quản lý giao thông .....	28
Điều 16: Quy định bảo vệ lộ giới và quy định kỹ thuật đối với đường giao thông.	29
Điều 17: Quy định quản lý cao độ nền và thoát nước mặt .....	31
Điều 18: Quy định quản lý hệ thống Cấp điện và Chiếu sáng đô thị .....	31
Điều 19: Quy định quản lý hệ thống Thông tin liên lạc .....	32
Điều 20: Quy định quản lý hệ thống cấp nước .....	33
Điều 21: Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải .....	34
Điều 22: Quy định quản lý thu gom và xử lý chất thải rắn .....	35
Điều 23: Quy định quản lý nghĩa trang .....	35
Điều 24: Quy định quản lý môi trường.....	35
<b>PHẦN 5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>37</b>
Điều 25: Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành, cơ quan hữu quan.....	37
<b>PHỤ LỤC. THÔNG SỐ CHI TIẾT QUẢN LÝ QUY HOẠCH .....</b>	<b>39</b>

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1:5000)  
PHÂN KHU 3-3, KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH 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 3-3: Khu đô thị Du lịch theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Quy hoạch Việt Nam (BIDECONS) lập đã được UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 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 3-3: Khu đô thị du lịch 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 3-3 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 ven sông Đồng Nai;
- Thúc đẩy phát triển công thương, đặc biệt 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**

Toàn bộ khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Bắc huyện Nhơn Trạch, thuộc ranh giới xã Đại Phước, Long Tân và Phú Thạnh nằm giữa 2 tuyến giao thông chính là tuyến đường Vành đai 3 và tuyến đường Quận 9 - HCM kéo dài.

Diện tích đất tự nhiên khoảng 1.936ha, diện tích lập quy hoạch khoảng 1.219ha (trừ 717 ha mặt nước sông Đồng Nai và sông Cái).

Có giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: Giáp sông Đồng Nai;
- + Phía Nam: Giáp tỉnh lộ 769;
- + Phía Đông: Giáp đường Vành Đai 3 đi thành phố Hồ Chí Minh dự kiến (ranh giới Phân khu đô thị 3-2);
- + Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp xã Đại Phước (ranh giới Phân khu 3-2);
- + Phía Bắc: Giáp cao tốc Long Thành - Dầu Giây.

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 các khu đô thị du lịch mật độ thấp theo mô hình đô thị sinh thái văn minh - hiện đại, 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 trung tâm nghỉ dưỡng và các công trình dịch vụ thương mại hỗ trợ khu vực trung tâm

- Là khu dịch vụ du lịch và vui chơi giải trí.

- Là khu nhà ở sinh thái mật độ thấp.

- Là hành lang xanh cách ly bảo vệ dọc sông Đồng Nai, Sông Cái và không gian xanh, sinh thái ven sông và kênh rạch tự nhiên.

#### **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 04 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...), đồng thời cho phép xây dựng nhà ở.

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:**

Không gian đô thị phát triển tập trung theo các cấu trúc chặt chẽ, sinh động, đa dạng, hiện đại và được đặt trong không gian thơ mộng, mềm mại của sông nước và cây xanh. Trong đó không gian mặt nước và cây xanh được hình thành trên đường nét của cấu trúc tự nhiên để trở thành các khung không gian sinh thái. Các mảng đô thị là những không gian được “khám” vào trong không gian cảnh quan thiên nhiên một cách đồng điệu, hài hoà nhưng vẫn có sự nổi bật, có sự tương phản rõ nét của không gian đặc rỗng, không gian theo chiều cao và không gian trải ra theo chiều rộng với ấn tượng:

- Là tổ hợp các khu Đô thị du lịch sinh thái hiện đại đồng bộ, với các khu chức năng dịch vụ chất lượng cao cùng các mô hình nhà ở phong phú, đa dạng, đáp ứng các nhu cầu ở của người dân
- Là hình ảnh mang hơi thở của một đô thị nước đặc trưng cho ĐTM Nhơn Trạch cũng như tỉnh Đồng Nai với hệ thống cảnh quan đô thị sống động, mềm mại hòa nhập với thiên nhiên.
- Là một khu đô thị du lịch xanh, thông minh, chất lượng cao tiện nghi, thân thiện và an toàn cho người sử dụng.

### ❖ Tổ chức không gian tổng thể:

Không gian các tiểu khu đô thị du lịch thuộc Phân khu 3-3 được phát triển theo mô hình dải kết hợp cụm với các lớp không gian lan tỏa từ mặt nước sông Đồng Nai và Sông Cái ăn sâu vào đất liền bao quanh trục trung tâm. Khu vực trung tâm bao gồm các công trình công cộng, dịch vụ hỗn hợp phục vụ nhu cầu cấp đô thị, 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. Tiếp đến, các khu ở thấp tầng được bố trí thành các lớp hai bên khu trung tâm nhằm kết nối khu vực trung tâm với các khu ở hiện trạng thấp tầng xung quanh ra đến mép nước.

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 biệt để tạo điểm nhấn hoặc các công trình có cao độ lớn nhằm khai thác được điểm ngắm cảnh cho không những cư dân trong khu vực mà còn cho du khách đến với khu vực này.

Tầng cao công trình trong khu vực biến 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.

Hệ thống các khu chức năng đặc trưng như các trung tâm nghỉ dưỡng, các khu du lịch, khu resort, các khu phố thương mại dịch vụ được đặc biệt quan tâm và quản lý theo những nguyên tắc chung, thống nhất về mật độ, tầng cao, hình thái kiến trúc, kết hợp với việc thiết kế công trình có vật liệu, màu sắc, ký hiệu kiến trúc.

Các khu chức năng trong từng tiểu khu được kết nối bởi hệ thống không gian mở, bao gồm các trục xanh ven mặt nước liên kết với không gian công viên và các công trình kiến trúc có tính biểu tượng thân thiện với con người, góp phần vào sự phát triển bền vững lâu dài của khu vực này.

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

### ❖ Tiểu khu I:

Với tính chất là một khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng, tận dụng cảnh quan tự nhiên, môi trường, toàn bộ Tiểu khu (I) được xây dựng với mật độ xây dựng thấp, chiều cao trung bình từ 2 đến 5 tầng với điểm nhấn đô thị là trung tâm hỗn hợp thương mại hành chính văn hóa là xây dựng nhà thấp.

Theo tự nhiên của thế đất và hướng tiếp cận, hình thành ba trục không gian theo thế chân kiền hướng vào quảng trường trung tâm đảo, đây sẽ là khu vực mật độ xây dựng cao và trung bình với chức năng hỗn hợp thương mại, dịch vụ, tài chính, văn phòng... Khu vực trung tâm đảo kết hợp với khu trung tâm văn hoá hình thành trục cảnh quan tự nhiên kết hợp trục đi bộ cho toàn khu vực theo hướng Đông Bắc - Tây Nam dọc theo không gian của khu đất, hai trục không gian còn lại là trục không gian ở cao - trung tầng kết hợp dịch vụ, trong đó:

- Khu trung tâm là không gian trung tâm hỗn hợp thương mại có khu vực quảng trường đi bộ lớn kết hợp với hệ thống kios đa năng tạo nên bầu không khí cộng đồng sôi động ở hạt nhân của khu đô thị du lịch. Nơi đây có thể tổ chức các lễ hội, các hoạt động văn hóa thương mại, ca hát, vẽ tranh ngoài trời...

- Khu trung tâm sẽ bao gồm nhiều nhà cao tầng cho thuê, văn phòng, văn phòng làm việc 7 – 18 tầng, cây xanh, vườn dạo.... là điểm hội tụ, là khớp nối giữa khu đô thị và khu du lịch.

- Khu trung tâm có 2 quảng trường lớn (quảng trường nước và quảng trường mặt trời) nằm ở điểm đầu và điểm cuối của khu trung tâm, tạo ra 2 điểm xác định không gian công cộng cho cả khu trung tâm hỗn hợp thương mại hành chính văn hóa.

- Toàn bộ các khu ở xung quanh ba trục không gian và trung đảo chủ yếu là nhà ở và các khu dịch vụ, vui chơi, nghỉ dưỡng thấp tầng. Các khu biệt thự cao cấp có thể tiếp cận được bằng hệ thống kênh mương nội bộ, vừa tạo cảnh quan, vừa gìn giữ hệ thống tự nhiên khu vực.

- Khu biệt thự cao cấp được tổ chức biệt lập được tổ chức theo dạng xẻ quạt hướng vào tâm của khu đất, mỗi biệt thự đều có thể tiếp cận bằng giao thông đường bộ và giao thông đường thủy (canô).

- Khu nhà ở liền kề chia làm 3 khu được tổ chức theo dạng nhà ở được tổ chức xung quanh, lõi giữa là các không gian mở, cây xanh, mặt nước, chòi nghỉ, sân cầu lông...

- Khu vực nghỉ dưỡng, thể dục thể thao, khách sạn cao cấp kết hợp với một bến thuyền lớn, lầu vọng cảnh sẽ là điểm khởi đầu cho những tour du lịch từ Thành phố Hồ Chí Minh và xung quanh đến khu đô thị mới. Khu vực này với chức năng chính là dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng sẽ như một công chào đón du khách thập phương.

#### ❖ Tiểu khu II:

***Hình thành không gian trung tâm tiểu khu (II) bao gồm khu trung tâm kết hợp trục trung tâm chạy dài theo hướng Tây Bắc - Đông Nam:***

- (1) Trục trung tâm đô thị bố trí ở vị trí trung tâm của cù lao Ông Cò, trên tuyến đường chính vào khu ĐTDL Đại Phước. Tại đây bố trí quảng trường trung tâm thương mại hình elip, xung quanh là các khối công trình chức năng phức hợp thương mại dịch vụ, cao ốc văn phòng, trung tâm hội nghị, khách sạn cao tầng có khối tích lớn có mặt tiền hướng về quảng trường, lùi lại lớp phía sau là các công trình hỗn hợp bao gồm nhiều nhà cao tầng cho thuê, văn phòng, toà nhà công nghệ cao, nhà ở cao tầng, văn phòng làm việc cao tầng, cây xanh, vườn dạo.... các tòa nhà sẽ được kết nối với nhau trong khi các thiết kế cảnh quan sẽ mang tính định hướng cao cho người đi bộ.

- Không gian trung tâm bao gồm nhiều nhà cao tầng cho thuê, văn phòng, toà nhà công nghệ cao, nhà ở cao tầng, văn phòng làm việc 7 – 18 tầng với mật độ trung bình và cao... được tổ chức cao dần xung quanh quảng trường và thấp dần về các hướng ra đến mép sông. Nơi đây sẽ diễn ra các hoạt động cũng như các dịch vụ cung cấp hệ thống tích hợp của văn phòng và nhà ở với đầy đủ các tiện nghi công cộng.

- (2) Trục trung tâm nằm ở phía Bắc và Nam khu trung tâm, trong đó khu phía Bắc bắt đầu từ quảng trường thương mại, tiếp đến là các cụm nhà biệt thự thấp tầng biệt lập gắn với không gian cộng đồng nhỏ bố trí hai bên trục giữa là không gian xanh mềm mại và kết thúc là công trình điểm nhấn đô thị gồm quảng trường văn hóa gắn với công trình văn hóa, hội chợ triển lãm và dịch vụ công cộng. Khu phía Nam kết nối từ quảng trường thương mại là khu vực xây dựng thấp và trung tầng mật độ khá thấp chạy theo một trục nước chính đi từ quảng trường nước ra đến sông Cái phía Nam khu ĐTDLST Đại Phước. Hai bên rạch nước là hệ thống các cụm nhà vườn, các khu vui chơi giải trí, các khu khách sạn và resort mật độ thấp gắn với không gian công viên xanh trung tâm cho

toàn tiểu khu. Không gian công viên xanh trung tâm được tổ chức kết hợp với hình thái không gian đi bộ có kênh nước trang trí ở giữa tạo cảnh quan (trục đại lộ nước) tăng hiệu quả kinh tế, tăng mức độ an toàn, và tăng hiệu quả thẩm mỹ cho trục trung tâm.

- Khu vực trục trung tâm cũng là nơi có các biểu trưng khu vực với hệ thống quảng trường, các trục nước, trục không gian xanh kết hợp trục đi bộ và các tòa nhà hướng mở ra lõi trung tâm, trên trục trung tâm xây dựng 2 quảng trường lớn (quảng trường thương mại và quảng trường văn hóa), xen kẽ ở giữa là các quảng trường nhỏ với nguyên tắc là khoảng 600-800m có một quảng trường. Đây chính là không gian nghỉ cho hình thái đi bộ. Tuân theo tiêu chuẩn bán kính đi bộ là 600-800m tương ứng 8-10 phút

***Phía Bắc khu trung tâm là khu vực tổ hợp sân golf 18 lỗ và khu dịch vụ đã được xây dựng hoàn thiện, đồng bộ, đẹp và giá trị sử dụng cũng như thẩm mỹ cao.***

- Sân golf 18 lỗ đạt tiêu chuẩn quốc tế bao gồm các lỗ golf được xây dựng trên các độ cao khác nhau và được nối với nhau bằng hệ thống đường golf. Trong khu sân golf, các hồ, khe suối được tôn tạo và được bố trí thêm các mảng cây xanh, tiểu cảnh tạo ra khung cảnh thiên nhiên hài hòa. Với cảnh quan xung quanh của khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, đây là điều kiện lý tưởng không những là điểm du lịch, giải trí cho khu đô thị mà còn cho cả các khu đô thị xung quanh đảo Cù Lao. Phía Nam sân golf tiếp giáp với tuyến đường Lý Tự Trọng là khu vực bố trí các hạng mục phụ trợ cần thiết phục vụ cho sân golf như nhà câu lạc bộ, sân tập đánh, nhà bảo trì dụng cụ đánh golf, bãi đỗ xe... Tạo nên một tổng thể hoàn chỉnh cho những golfer khi đến đây chơi.

- Dọc theo hướng cầu Nhơn Phước sang khu đô thị bố trí một khu resort với các dịch vụ hoàn chỉnh như sân tennis, bể bơi, sân vườn dạo. Không gian mặt nước, cây xanh được tổ chức rất phong phú hoàn chỉnh tạo nên một cảm giác thiên nhiên gần gũi bằng việc bố trí tất cả các phòng ở trong công trình đều có hướng nhìn tốt, nhìn ra sông Cái, sông Sâu,...

***Bao quanh khu trung tâm về phía Tây, Nam và Đông là các không gian đơn vị ở thấp tầng đan xen với công trình công cộng:***

- Các đơn vị ở chủ yếu là các khu nhà ở biệt thự trung và cao cấp được tổ hợp thành từng cụm tiếp cận bằng đường bộ và đường thủy vào từng cụm nhà. Các khu ở có hình thái kiến trúc đa dạng với các loại hình nhà ở: biệt thự cao cấp, biệt thự tiêu chuẩn, nhà ở thương mại trong môi trường sống chất lượng cao. 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 & trục đi bộ;

- Các đơn vị ở đều có không gian trung tâm công cộng thương mại riêng đảm bảo bán kính phục vụ là 800m. Các trung tâm thương mại đơn vị ở tập trung tại các đường giao thông lớn, các khu nhà trẻ, trạm xá, trường học tập trung ở phía đường nhỏ đảm bảo yên tĩnh cũng như an toàn giao thông.

***Điểm kết các trục giao thông ven sông là các điểm nhân cho hành lang xanh ven sông, nơi đây bố trí các không gian mở, quảng trường, bến thuyền du lịch hay các công trình dịch vụ nhỏ xây dựng thân thiện với thiên nhiên và môi trường.***



### ❖ Tiểu khu III:

Bố cục không gian thành 4 khu vực từ Bắc xuống Nam

Khu 1: khu đô thị sinh thái và khu nghỉ dưỡng thấp tầng, mật độ thấp.

- Hình thành một hồ nước trung tâm kết hợp với các hành lang xanh là rang giới mở bao bọc phân tách thành các nhóm nhà ở thấp tầng. Công trình bố trí theo dải hướng vào hồ trung tâm, đan xen là các khu dịch vụ công cộng nhóm ở.

Khu 2: là trung tâm TMDV hỗn hợp và trung tâm du lịch cho tiểu khu (III)

- Phía Tây, trên tuyến trục chính nối từ đường qua quận 2 TPHCM vào tiểu khu (III) hình thành trục trung tâm TMDV hỗn hợp trung tầng chạy từ tuyến đường bao phía Tây đến giữa khu đất, hai bên trục trung tâm là khu ở thấp tầng và công trình công cộng đơn vị ở. Khu vực phía Đông từ đây tận dụng địa hình thấp trũng hình thành các đảo du lịch là các khu nhà nghỉ dưỡng, các khu vui chơi giải trí, khu thương mại, không gian khu vực này hòa mình vào thiên nhiên.

- Công trình khu vực này được xây dựng đồng bộ cùng ngôn ngữ kiến trúc, có quy mô vừa và nhỏ kích thước thân thiện với con người.

Khu 3: Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí.

- Khu vực này bao gồm các cụm nhà biệt thự thấp tầng chạy mềm mại theo mạng lưới nước nhân tạo và một khu vui chơi giải trí bao gồm các nhóm trò chơi phục vụ cho khu vực phía Đông ĐTM Nhơn Trạch.

Khu 4: Khu ĐTDL Sixsense riveside

- Tổ chức không gian chức năng linh hoạt và đa dạng, từ điểm đầu hướng tiếp cận đến khu vực này bằng đường bộ và đường thủy, hình thành 2 khu trung tâm dịch vụ và điều hành tổng hợp thuận tiện tiếp cận nhưng tách biệt tạo sự yên bình và tĩnh lặng cho khu nghỉ dưỡng bên trong.

- Khu nghỉ dưỡng chia làm 2 khu vực được giới hạn bởi rạch trung tâm nối với rạch Phước Lý, khai thác các rạch nước thành một mạng giao thông thủy đan xen là các dải đất chạy dài, trên đây bố trí các khu biệt thự chạy theo địa hình tự nhiên theo kiến trúc thân thiện thiên nhiên bằng mây, tre, lá với tiện nghi cao cấp, các khu biệt thự đều cao hai hướng tiếp cận bằng đường bộ và đường thủy.

- Mạng lưới giao thông thủy đan xen quanh co, thuận lợi di chuyển phục vụ cũng như tham quan du lịch.

### ❖ Tiểu khu IV:

Khu vực phía Bắc tuyến đường Lý Tự Trọng được bố cục theo mô hình lan tỏa từ quảng trường nước tròn, bao quanh là các lớp công trình gắn với từng khu chức năng như một nhụy hoa với các lớp cánh hoa hé nở.

- Khu trung tâm là các tổ hợp các công trình hỗn hợp cao tầng bao quanh theo ba lớp xung quanh quảng trường nước với vai trò là lõi đô thị mật độ cao, đây là khu trung tâm năng động của sự phát triển nơi diễn ra các hoạt động chính, công trình có chiều

cao trung bình với điểm nhấn là tháp cao tầng mang tính dẫn hướng cho toàn khu. Hình thành các hành lang xanh từ các hướng vào quảng trường trung tâm, bao quanh khu trung tâm tổ chức các khu ở - nghỉ dưỡng cao cấp, khu công viên TDTT, khu du lịch sinh thái.

- Khu công viên TDTT nằm phía Đông Bắc là khu công viên kết hợp với một sân vận động và các công trình thể dục thể thao. Đây là hình ảnh đầu tiên trên tuyến đường VĐ3 khi đi qua sông Đồng Nai vào Nhơn Trạch, vì thế, khu vực này được đề xuất như một công trình điểm nhấn có ý nghĩa quan trọng có thể nhìn thấy từ nhiều vị trí dọc theo đường VĐ3 và trong phạm vi khu dân cư., đây tiện ích quan trọng phục vụ cho toàn phân khu 3 thuộc dải đô thị ven sông Đồng Nai.

- Các khu ở - nghỉ dưỡng cao cấp (ngôi nhà thứ 2) được bố trí thành 2 cụm gắn với mặt nước sông Đồng Nai ở phía Bắc và hệ thống các rạch nước nhỏ chạy từ Rạch Ke là sân sau của các công trình ở phía Nam, những căn nhà được bố trí hài hòa với thiên nhiên, không gian ở được gắn với thiên nhiên, đảm bảo tầm nhìn cũng như không gian sống trong lành. Mỗi cụm đều có một trung tâm hoạt động được cung cấp các dịch vụ đặc biệt về an ninh, vui chơi giải trí, thể dục thể thao và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày.

- Khu vực giữa 2 cụm nhà ở nghỉ dưỡng là (1) khu DLST Đại Viên Dương theo mô hình resort có không gian được tổ chức theo phương án QHCT được phê duyệt mỗi khu bao gồm nhà điều hành trung tâm, các công trình dịch vụ cùng các nhóm nhà ở theo dạng bulgalow và (2) Khu vui chơi giải trí

Nam tuyến đường Lý Tự Trọng là khu đô thị sinh thái mật độ thấp bao gồm 3 nhóm nhà ở và một khu du lịch nghỉ dưỡng.

- Hai nhóm nhà ở phía Đông sẽ bao gồm (1) công trình hỗn hợp cao tầng và nhà ở kết hợp TMDV dọc đường VĐ3; (2) các dãy nhà phố thương mại dọc các trục giao thông chính, tại đây cung cấp các dịch vụ, các hoạt động còn thiếu của trục trung tâm như các khu nhà ở thấp tầng kết hợp bán café, các hàng tiêu dùng hàng ngày... Các căn nhà được nghiên cứu diện tích hợp lý với tầng 1 được ưu tiên cho việc bán hàng, không gian nhà được tiếp cận đường giao thông, quảng trường sẽ là lực hấp dẫn thu hút nhiều nhà đầu tư; (3) các khu nhà vườn nằm lùi sâu vào lô phố xung quanh trung tâm công cộng hay khu cây xanh nhóm ở.

- Nhóm nhà ở phía Đông là khu biệt thự ven sông Đồng Nai chạy theo hướng Đông Tây

- Công trình công cộng cấp đô thị và ĐVO sẽ được bố trí tập trung tại trung tâm khu vực phía Nam bao gồm công trình hành chính, trường cấp 1, 2, 3 và khu công viên vui chơi phục vụ cho toàn khu. Công trình công cộng nhóm ở sẽ bố trí phân tán phạm vi của từng đơn vị ở.

Hệ thống không gian mở và quảng trường khu vực phía Bắc là các hành lang mở từ sông Đồng Nai hướng tâm vào quảng trường nước, khu vực phía Nam là các hành lang xanh chạy theo hướng Đông Tây, các hành lang xanh tạo lưu thông an toàn và thoải mái cho người đi bộ trong phạm vi từng đơn vị ở và giữa các đơn vị ở với nhau. Ngoài quảng trường nước, hình thành các quảng trường cấp 2 trong các đơn vị ở dùng làm không gian mở kết nối với các hành lang xanh.

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

Tổng diện tích khu đất 1.936 ha: Đất xây dựng đô thị: 1.221 ha chiếm 63,07%, Đất khác(Mặt nước): 715 ha chiếm 36,93%. Trong đó:

Đất xây dựng đô thị bao gồm:

Đất dân dụng: Tổng diện tích 1.006,89 ha chiếm tỷ lệ 52,01%. Bao gồm:

- Đất khu ở chiếm có diện tích 583,421ha chiếm tỷ lệ 30,14% trong đó:
  - + Đất đơn vị ở 422,069 ha chiếm tỷ lệ 21,8%
  - + Đất công trình công cộng đơn vị ở: 29,605 ha chiếm 1,53%;
  - + Đất cây xanh - TDDT khu ở : 44,232 ha chiếm 2,29%;
  - + Đất giao thông (đường chính khu vực): 87,515 ha chiếm 4,52%.
- Đất công trình công cộng đô thị 19,344 ha chiếm 1% bao gồm
  - Đất cơ quan hành chính: 4,009 ha
  - Đất giáo dục (trường THPT và đào tạo nghề): 5,195 ha
  - Đất y tế(bệnh viện đa khoa): 3,586 ha
  - Đất thương mại dịch vụ: 5,691ha
  - Đất văn hóa -TDDT: 0,863ha
- Đất cây xanh - mặt nước cấp đô thị 112,568 ha chiếm 5,81% bao gồm:
  - Công viên cây xanh – TDDT: 75,546 ha
  - Mặt nước: 37,022 ha
- Đất thương mại dịch vụ 45,644 ha chiếm 2,36%
- Đất hỗn hợp 38,218 ha chiếm 1,97%
- Đất du lịch 135,288 ha chiếm 6,99%
- Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị): 72,406 ha chiếm 3,74%

Đất ngoài dân dụng: Tổng diện tích 214,11 ha chiếm 11,06%. Trong đó:

- + Đất cây xanh chuyên đề 63,724 ha chiếm 3,29%
- + Đất tôn giáo tín ngưỡng 0,15 ha chiếm 0,01%
- + Đất an ninh quốc phòng: 7,612 ha chiếm 0,39%
- + Đất cây xanh cách ly: 132,538 ha chiếm 6,85%
- + Đất công trình đầu mối HTKT 10,086 ha chiếm 0,52 %

Bảng 1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ
	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>1.936</b>	<b>100</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>1.221</b>	<b>63,07</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>1.007</b>	<b>52,01</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng cấp đô thị</b>	<b>19,344</b>	<b>1</b>
1.1	-Đất giáo dục	5,195	0,27
	+Trường THPT	2,7	
	+Liên trường(MN,C1,C2,C3)	2,495	
1.2	-Đất y tế (Bệnh viện đa khoa)	3,586	0,19
1.3	-Đất văn hóa – TDTT	0,863	0,04
1.4	-Đất cơ quan hành chính	4,009	0,21
1.5	-Đất thương mại dịch vụ	5,691	0,29
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị</b>	<b>112,568</b>	<b>5,81</b>
2.1	-Đất cây xanh – TDTT	75,546	3,9
2.2	-Mặt nước	37,022	1,91
3	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	72,407	3,74
<b>4</b>	<b>Đất khu ở (*)</b>	<b>583,421</b>	<b>30,14</b>
4.1	-Đất công cộng cấp đơn vị ở	29,605	1,53
	+Trường mầm non	5,388	
	+Trường tiểu học	7,067	
	+Trường THCS	3,82	
	+Liên trường (MN,C1,C2)	2,301	
	+Trạm y tế	1,282	
	+Công cộng đơn vị ở khác	9,747	
4.2	-Đất cây xanh – TDTT khu ở	44,232	2,29
4.3	-Đất giao thông (đường chính khu vực)	87,515	4,52
4.4	-Đất đơn vị ở	422,069	21,8
<b>5</b>	<b>Đất du lịch</b>	<b>135.288</b>	<b>6,99</b>
5.1	-Đất khu du lịch	129.794	6,71
5.2	-Đất bến du thuyền	5,494	0,28
<b>6</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>45,644</b>	<b>2,36</b>

Stt	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ
7	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>38,218</b>	<b>1,97</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>214,11</b>	<b>11,06</b>
1	Đất cây xanh chuyên đề	63,724	3,29
2	Đất tôn giáo	0,15	0,01
3	Đất an ninh quốc phòng	7,612	0,39
4	Cây xanh cách ly	132,538	6,85
5	Đất công trình đầu mối HTKT	10,086	0,52
<b>B</b>	<b>Đất khác (mặt nước)</b>	<b>715</b>	<b>36,93</b>

Khu vực nghiên cứu quy hoạch dự kiến chia 4 tiểu khu I, II, III, IV theo phân khu chức năng tương đương 4 đơn vị ở:

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

Stt	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Phân khu 3.3			
				Tiểu khu I	Tiểu khu II	Tiểu khu III	Tiểu khu IV
	<b>DÂN SỐ (người)</b>	<b>58000</b>		<b>6400</b>	<b>28000</b>	<b>9000</b>	<b>14600</b>
	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>1.936</b>	<b>100</b>	<b>204,7</b>	<b>465,1</b>	<b>204,2</b>	<b>347</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>1.221</b>	<b>63,07</b>				
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>1.007</b>	<b>52,01</b>	<b>174,1</b>	<b>345,8</b>	<b>163,7</b>	<b>323,2</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng cấp đô thị</b>	<b>19,344</b>	<b>1</b>	<b>1,663</b>	<b>7,975</b>	<b>2,945</b>	<b>6,761</b>
1.1	-Đất giáo dục	5,195	0,27	-	3,87	-	1,325
	+Trường THPT	2,7		-	1,375	-	1,325
	+Liên trường(MN,C1,C2,C3)	2,495		-	2,495	-	-
1.2	-Đất y tế (Bệnh viện đa khoa)	3,586	0,19	-	2,628	-	0,958
1.3	-Đất văn hóa – TDTT	0,863	0,04	0,863	-	-	-
1.4	-Đất cơ quan hành chính	4,009	0,21	0,8	1,477	0,445	1,287
1.5	-Đất thương mại dịch vụ	5,691	0,29	-	-	2,5	3,191
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị</b>	<b>112,568</b>	<b>5,81</b>	<b>24,8</b>	<b>31,98</b>	<b>20,34</b>	<b>35,43</b>
2.1	-Đất cây xanh – TDTT	75,546	3,9	24,8	27,65	9,217	13,87

Stt	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Phân khu 3.3			
				Tiểu khu I	Tiểu khu II	Tiểu khu III	Tiểu khu IV
2.2	-Mặt nước	37,022	1,91	-	4,331	11,13	21,55
3	Đất giao thông đô thị ( <i>đường trục chính đô thị</i> )	72,407	3,74	15,22	20,42	9,437	27,32
<b>4</b>	<b>Đất khu ở (*)</b>	<b>583,421</b>	<b>30,14</b>	<b>107,2</b>	<b>221,5</b>	<b>85,89</b>	<b>168,7</b>
4.1	-Đất công cộng cấp đơn vị ở	29,605	1,53	5,241	10,52	4,132	9,712
	+Trường mầm non	5,388		1	1,882	1,219	1,287
	+Trường tiểu học	7,067		1	3,094	1,29	1,683
	+Trường THCS	3,82		1	2,014	-	0,806
	+Liên trường (MN,C1,C2)	2,301		-	-	-	2,301
	+Trạm y tế	1,282		0,45	0,624	0,208	-
	+Công cộng đơn vị ở khác	9,747		1,791	2,906	1,415	3,635
4.2	-Đất cây xanh – TDTT khu ở	44,232	2,29	2,5	22,02	5,299	14,40
4.3	-Đất giao thông ( <i>đường chính khu vực</i> )	87,515	4,52	-	40,98	18,42	28,10
4.4	-Đất đơn vị ở	422,069	21,8	99,55	147,9	58,03	116,4
<b>5</b>	<b>Đất du lịch</b>	<b>135.288</b>	<b>6,99</b>	<b>25,1</b>	<b>21,98</b>	<b>35,21</b>	<b>52,93</b>
5.1	-Đất khu du lịch	129.794	6,71	25,15	16,49	35,21	52,93
5.2	-Đất bến du thuyền	5,494	0,28	-	5,494	-	-
<b>6</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>45,644</b>	<b>2,36</b>	<b>-</b>	<b>13,59</b>	<b>-</b>	<b>32,04 5</b>
<b>7</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>38,218</b>	<b>1,97</b>	<b>-</b>	<b>28,33</b>	<b>9,879</b>	<b>-</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>214,11</b>	<b>11,06</b>	<b>30,5</b>	<b>119,2</b>	<b>40,48</b>	<b>23,79</b>
1	Đất cây xanh chuyên đề	63,724	3,29	-	63,72	-	-
2	Đất tôn giáo	0,15	0,01	-	-	-	0,15
3	Đất an ninh quốc phòng	7,612	0,39	-	7,612	-	-
4	Cây xanh cách ly	132,538	6,85	28,4	45,60	39,93	18,52
5	Đất công trình đầu mối HTKT	10,086	0,52	2,09	2,321	0,548	5,125
<b>B</b>	<b>Đất khác (mặt nước)</b>	<b>715</b>	<b>36,93</b>				

**Đất xây dựng nhà ở:** Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là 422,069 ha bao gồm:

+ Đất xây dựng nhà ở mật độ thấp khoảng 357,06 ha- chiếm tỷ lệ 39,19% diện tích đất xây dựng nhà ở

+ Đất ở mật độ trung bình khoảng 43,646 ha - chiếm tỷ lệ 58,52% diện tích đất xây dựng nhà ở

+ Đất ở mật độ cao khoảng 23,44 ha - chiếm tỷ lệ 2,31% diện tích đất xây dựng nhà ở

- Đất ở có thể bố trí được khoảng 58.000- 60.000 dân với diện tích trung bình
- Nhà ở chung cư khoảng 80-120m<sup>2</sup>/hộ
- Nhà ở liên kế khoảng 100-200m<sup>2</sup>/hộ
- Nhà ở biệt thự khoảng 300m-500m<sup>2</sup>/hộ

**Đất công trình dịch vụ công cộng:** Các công trình dịch vụ trong khu vực thiết kế bao gồm:

- Công trình dịch vụ trong đơn vị ở và công trình dịch vụ ngoài đơn vị ở.
- Công trình dịch vụ 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 mẫu giáo, trường tiểu học, trường THCS, trạm y tế, nhà văn hóa, 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 35,22ha, chỉ tiêu 6,07 m<sup>2</sup>/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 dịch vụ ngoài đơn vị ở: Tổng diện tích các công trình dịch vụ ngoài đơn vị ở là 18,57 ha, chỉ tiêu 3,2 m<sup>2</sup>/người. Bao gồm các công trình cơ quan, trường THPT, phòng khám đa khoa, nhà văn hóa, trung tâm TDTT, chợ... và các công trình công cộng phục vụ dân cư khu đô thị và khách du lịch..

**Đất công trình công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ:** Tổng diện tích các công trình dịch vụ hỗn hợp là 197,11 ha. Bao gồm các công trình dịch vụ tổng hợp: du lịch, dịch vụ, thương mại, văn phòng ...

**Đất công trình công cơ quan:** Tổng diện tích đất cơ quan khoảng 2,75ha xây dựng trụ sở UBND, cơ quan cấp đô thị.

**Đất cây xanh:** Khu vực cây xanh gồm có khu cây xanh công viên - sân golf - TDTT, 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 m<sup>2</sup>/ người. Tổng diện tích đất cây xanh - mặt nước khoảng 1.031,96 ha bao gồm:

- + Công viên cây xanh – TDTT: 75,54ha
- + Sân golf: 63,724ha
- + Cây xanh cách ly: 132,538 ha
- + Mặt nước tập trung: 715

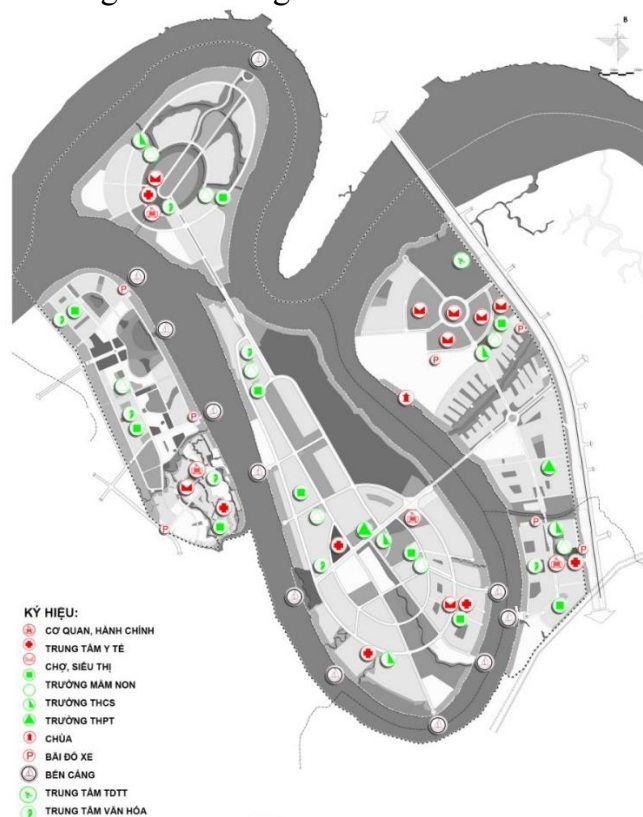
**Đất khác:** Trong khu vực nghiên cứu còn có các loại đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan sinh thái, mặt nước.

### Các công trình hạ tầng xã hội

Với dân số 58.000 dân, toàn phân khu 3-3 sẽ tương đương với 4 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 đô thị: 1 bệnh viện điều trị và điều dưỡng cấp đô thị
- Cấp đô thị:
  - + Các trung tâm dịch vụ du lịch được bố trí tập trung và phân tán trong các tiểu khu.
  - + Chợ khu vực: gồm 4 khu chợ KV.
  - + Cơ quan, hành chính, văn hóa và y tế phân khu: gồm 4 trung tâm, mỗi loại hình có thể kết hợp hoặc phân tán.
  - + Công viên cây xanh và TDTT: gồm 3 khu công viên đô thị lớn. Một khu ven đường vành đai 3, một khu tại phía Nam đảo Đại Phước và một khu tại trung tâm khu Đô thị Tín Nghĩa.
  - + Trường THPT: gồm 2 trường.

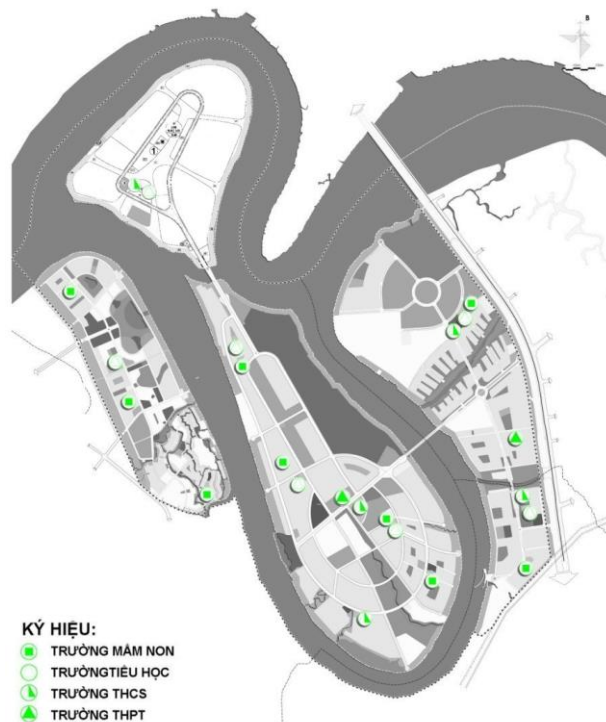


Hình 1. Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội

- 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 THPT: 2 trường
- + Trường THCS: 5 trường
- + Trường TH: 8 trường
- + Trường mầm non: 10 trường
- + Hệ thống các công trình công cộng - TMDC khu ở trong mỗi tiểu khu.
- + Hệ thống cây xanh khu ở



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 130-160 người / ha đất ở. Bình quân khoảng 250-300 m<sup>2</sup>/hộ.
- O3 Đất ở mới mật độ trung bình: quy định mật độ dân cư 200-250 người / ha đất ở. Bình quân khoảng 160-200m<sup>2</sup>/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  $\leq 80\%$ ;
- 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:

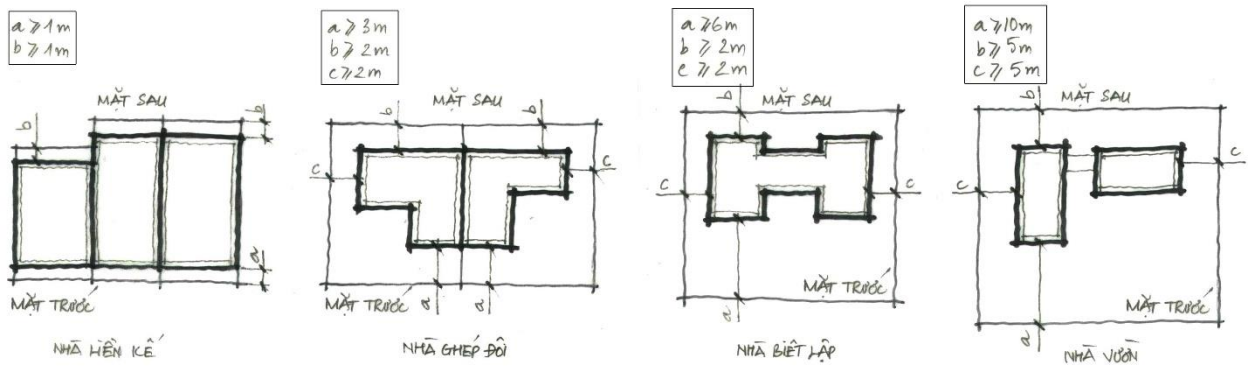
- Nhà liền kề: không giới hạn;
- Nhà biệt thự song lập: diện tích phủ xanh không nhỏ hơn 10% khuôn viên;
- Nhà biệt thự đơn lập: diện tích phủ xanh không nhỏ hơn 20% khuôn viên;
- Nhà biệt thự sinh thái: diện tích phủ xanh không nhỏ hơn 60% khuôn viên.

## 2. Quy định về chiều cao công trình nhà ở

- **Q2** 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.
- **Q3** 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.
- **H1** và **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 để 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 biên, 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 liền 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 hòa 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 nhấn 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, chiều 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 - du lịch - đô thị (Trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, chợ đầu mối...)
- **C2** Công trình dịch vụ thương mại đơn vị ở (Chợ dân sinh...);
- **Y1** Công trình y tế đô thị (Bệnh viện cấp đô thị, trung tâm y tế);
- **Y2** Công trình y tế đơn vị ở (trạm y tế cấp phường);
- **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: 2,4- 2,8 giường/1000 dân; Năm 2030: 2,4- 2,8 giường/1000 dân; Chỉ tiêu về diện tích đất/giường bệnh: 100-120 m<sup>2</sup> 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	2,0	40%
G1	Trường Tiểu học	5	21,5	3,0	40%
G2	Trường THCS	5	21,5	3,0	40%
Y2	Trạm y tế	5	21,5	2,0	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%
<b>CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGOÀI ĐƠN VỊ Ở (CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ)</b>					
G3	Trường PTTH + khác	6	25,0	5,0	40%
HC	Cơ quan công sở	8	32,3	5,0	35%
V1	CTVH, CTCC đô thị	8	32,3	5,0	40%
C1	Công trình thương mại dịch vụ du lịch	8	32,3	5,0	40%
Y1	Bệnh viện	8	32,3	5,0	40%

#### 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:

<b>CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở</b>				
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
<b>CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGOÀI ĐƠN VỊ Ở (CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ)</b>				
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:

- **X1** Cây xanh đô thị bao gồm:
  - 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 tầm 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 tập trung: 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 tập trung. Các khu vực mặt nước nhỏ thì không được coi là đất Mặt nước tập trung mà theo quy định của loại đất bao chứa nó, và là đối tượng nghiên cứu của các đề 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 thấm 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 khuôn 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 - du lịch: 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 cây 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 sau:

Ký hiệu	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Tầng cao trung bình
C1	70%	40	5
H1	70%	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 mình quản lý.

- 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 120,0m, 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 120,0m về phía bên phải đường hướng Nhơn Trạch – TP.HCM.

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 quyết định phê duyệt “Phương án phát triển kết cấu giao thông vận tải đường thủy nội địa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035”.

#### 4. Giao thông nội thị

a. Đường chính đô thị:

- Mặt cắt 2-2 có lộ giới 49,5m: lòng đường 2x11,25m; vỉa hè hai bên 2x6m; dải phân cách 15m.

- Mặt cắt 3A-3A có lộ giới 38,5m: lòng đường phụ 2x4m với dải phân cách 1m; lòng đường chính 2x7m với dải phân cách giữa 2,5m; vỉa hè hai bên 2x6m.

- Mặt cắt 3B-3B có lộ giới 38,0m: lòng đường 2x10,5m; vỉa hè hai bên 2x6m; dải phân cách 5m.

b. Đường liên khu vực khu vực:

- Mặt cắt 3-3 có lộ giới 33,0m: lòng đường 2x10,5m; vỉa hè hai bên 2x5m; dải phân cách 2m.

- Mặt cắt 4-4 có lộ giới 30,0m: lòng đường chính 18m; vỉa hè hai bên 2x6m.

- Mặt cắt 4A-4A có lộ giới 31,0m: lòng đường 2x7,5m; vỉa hè hai bên 2x6m; dải phân cách 4m.

- Mặt cắt 5-5 có lộ giới 27,0m: lòng đường 15m; vỉa hè hai bên 2x6m.

c. Đường chính khu vực có mặt cắt 6-6 lộ giới 21m: lòng đường 12m; vỉa hè hai bên 2x5m.

d. Đường phân khu vực có mặt cắt 7-7 lộ giới 15m: lòng đường 7m; vỉa hè hai bên 2x4m.

e. Quản lý các tuyến đường với quy mô lộ giới đã được phê duyệt trong các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư hoặc đã được xây dựng hoàn thiện.

#### 5. Giao thông tỉnh

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

- b. 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.
- c. Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất.

#### **6. Các nút giao thông lớn**

- a. Xây dựng nút giao cùng mức hoàn chỉnh đối với giao cắt của các tuyến trục chính.
- b. Xây dựng nút giao khác mức giữa đường VĐ 3 với đường Lý Tự Trọng nổi dài, quy mô và hình thức nút sẽ được xác định cụ thể khi triển khai thực hiện dự án phù hợp theo giai đoạn phát triển của đô thị.

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

#### **1. Bảo vệ lộ giới**

- a. 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;
- b. Không một công trình hoặc bộ phận công trình xây mới hoặc cải tạo nào được phép xâm phạm chỉ giới đường đỏ;
- c. Nghiêm cấm phá hoại hoặc làm tổn hại bất kỳ thành phần nào của công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

#### **2. Vĩa hè**

- a. Vĩa 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 bó vỉa, gạch lát. Đồng thời, đảm bảo bền vững về khả năng chịu lực và mỹ quan đô thị.
- b. 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**

- a. 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.
- b. 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**

- a. 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.
- b. 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.

- c. 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**

- a. Cần tuân thủ Quy chuẩn về xây dựng ngầm và giấy phép xây dựng.  
b. 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.  
c. Xây dựng các công, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí các đường dây và đường ống kỹ thuật.

#### **6. Cây xanh**

- a. 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.  
b. 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.  
c. 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.  
d. 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**

- a. 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 dải phân cách và cách mép phần xe chạy từ 0,5m – 2,0m.  
b. 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**

- a. 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.  
b. 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.  
c. 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**

- a. 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.  
b. 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  $\geq 40m$ .

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

Cần tuân thủ cốt cao độ với từng ô phố đã quy định tại bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.

- Cao độ tại các nút giao không chế  $H_{xd} \geq 2,50m$ .
- Cao độ không chế xây dựng công trình  $H_{xd} \geq 2,50m$ .
- Cao độ cây xanh, công viên  $H_{xd} \geq 2,30m$ .

### 2. Quy định về thoát nước mặt

- Hệ thống: sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng rẽ với nước thải.
- Kết cấu: cống thoát nước sử dụng cống bê tông cốt thép (BTCT) định hình đúc sẵn đặt ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông. Mương nắp đan BTCT đặt trong khu vực công viên, cây xanh. Hồ ga, miệng xả, giếng kỹ thuật BTCT.
- Mạng lưới: Phân tán theo từng lưu vực nhỏ.
- Hướng thoát nước: thuận theo tự nhiên, ra các kênh, mương sau cùng đổ ra sông Cái, sông Đồng Nai.
- Lưu vực: toàn khu vực được chia thành 04 lưu vực chính tương ứng với 04 tiểu khu A, B, C, D theo quy hoạch.

### 3. Quy định về thoát nước mặt

- Cần nạo vét kênh rạch định kỳ để đảm bảo cho việc tiêu thoát nước nhanh chóng, hạn chế đến mức thấp nhất việc ngập úng cục bộ.
- Cần có các biện pháp gia cố bờ đối với khu vực hồ cảnh quan, kênh rạch qua khu đô thị.
- Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng động đất cấp 8 ( theo tài liệu của viện Vật lý Địa cầu Quốc gia) nên khi xây dựng các công trình lớn cần tính đến kháng chấn của cấp động đất đã được cảnh báo.

## **1. 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 25m<sup>2</sup>.

## 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  $\geq$  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 đến từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành.

## 2. 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 bể, bể cấp, 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

### **3. Quy định quản lý hệ thống cấp nước**

#### **1. Quy định về nguồn nước**

Tiểu khu I, II, IV dùng nguồn từ trạm tăng áp Nhơn Trạch (đặt gần khu công nghiệp Nhơn Trạch) công suất 70.000m<sup>3</sup>/ngđ. Tiểu khu III dùng nguồn của trạm cấp nước Đại Phước.

#### **2. Quy định về mạng lưới đường ống**

- 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.

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

- Thường xuyên kiểm tra mạng lưới đường ống tránh rò rỉ thất thoát nước. Kiểm soát chặt chẽ các điểm đầu nối trên đường ống dẫn chính.

- 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 hố 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.

#### **3. 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.

#### **4. Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải**

##### **1. Quy định chung**

- Lưu vực: Chia làm 4 lưu vực chính.
- Hệ thống: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng nước mưa và nước thải.
- Xây dựng 04 trạm xử lý nước thải sinh hoạt quy mô 2,0ha, công suất 9.500 m<sup>3</sup>/ngày vị trí tại phía Đông bắc khu vực..
- Lưu vực 1: Nằm ở phía Bắc. Nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai. Tổng công suất trạm làm sạch khoảng 3.500m<sup>3</sup>/ngày; Quy mô 0,3ha
- Lưu vực 2: Nằm ở khu phía nam (cù Lao ông Cồn). Nguồn tiếp nhận là sông Cái. Tổng công suất trạm làm sạch khoảng 7.100 m<sup>3</sup>/ngày; Quy mô 1,0 ha.
- Lưu vực 3: Nằm ở phía Tây (xã Phú Hữu). Nguồn tiếp nhận là sông Cái. Công suất trạm làm sạch số (1) 950m<sup>3</sup>/ngày và số (2) 1.350 m<sup>3</sup>/ngày; Quy mô 0,3ha
- (Trong lưu vực này có 1 phần lưu vực đưa về trạm thuộc dự án riêng, quy mô 0,2ha)
- Lưu vực 4: Nằm ở phía đông (xã Phú Thạnh). Nguồn tiếp nhận là sông Cái. Tổng công suất trạm làm sạch khoảng 4.500m<sup>3</sup>/ngày; Quy mô 1,0ha.
- 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.

## **5. 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.
- Trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR): trong khu vực bố trí 04 trạm trung chuyển CTR không chính thức cỡ nhỏ có diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> CTR được thu gom và không quá 48 giờ được vận chuyển đến khu xử lý CTR của Tỉnh
- Chất thải rắn y tế nguy hại: được thu gom xử lý riêng.
- Trong quy hoạch bố trí 04-06 nhà vệ sinh công cộng tại các công viên bãi đỗ xe, khu cây xanh. Quy mô từ 30-40 m<sup>2</sup>/nhà vệ sinh.

## **6. 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)

## **7. Quy định quản lý môi trường**

### **1. Kiểm soát môi trường đô thị**

Hướng tới phát triển đô thị thông minh với đa dạng hoạt động kinh tế (học tập, sinh hoạt, các tiện ích sinh thái, môi trường sống thân thiện..); xây dựng mô hình vận hành cộng đồng giúp sinh hoạt và phát triển bền vững gắn kết cộng đồng sinh sống, thúc đẩy gia tăng giá trị sử dụng đất.

Điều tiết quá trình phát triển đô thị đảm bảo mục đích sử dụng đất hợp lý, bố trí không gian và khu ở không làm tăng khoảng cách đi lại gây ra sự thiếu hụt các phương tiện công cộng và môi trường sinh hoạt văn hóa.

Khuyến khích xây dựng các mô hình nhà ở xanh bền vững thích ứng với biến đổi khí hậu, dịch bệnh, thiên tai đặc biệt hai bên bờ sông Sâu, kiểm soát sự phát triển đô thị tránh dàn trải giúp phát triển hơn và giảm tải ô nhiễm môi trường.

Thiết lập không gian xanh bao bọc xung quanh đô thị (bảo vệ môi trường tự nhiên, cải thiện chất lượng môi trường không khí trong khu vực, môi trường thiên nhiên hạn chế bị khai thác triệt để..)

Cải thiện chất lượng nước bằng cách giảm ô nhiễm, giảm việc xả chất, nước thải chưa xử lý đạt chuẩn vào nguồn nước, tăng cường năng lực về các hoạt động, chương trình liên quan đến nước và vệ sinh, bao gồm: thu gom nước, khử muối, xử lý nước thải; hỗ trợ và tăng cường sự tham gia của cộng đồng trong việc cải thiện quản lý nước và vệ sinh môi trường... Khôi phục hệ thống sông giúp cân bằng môi trường sinh thái, tăng cường khả năng tiêu thoát nước đô thị, phát huy giao thông thủy và hoạt động du lịch, vui chơi giải trí. Gắn kết không gian cảnh quan sinh thái bảo vệ môi trường dọc tuyến sông nối kết với các không gian xanh, các khu trung tâm văn hóa, kinh tế, xã hội.

2. Kiểm soát các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: tuân thủ theo QCVN 07:2016/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị
3. Kiểm soát giảm thiểu của tác động BĐKH

+ Chủ động ứng phó với thiên tai và giám sát khí hậu

Xây dựng và vận hành hiệu quả hệ thống giám sát BĐKH và NBD đáp ứng yêu cầu xây dựng bản đồ ngập lụt, bản đồ rủi ro thiên tai, khí hậu theo các kịch bản BĐKH và NBD, gắn với hệ thống thông tin địa lý, thông tin viễn thám phục vụ hoạch định chính sách từ trung ương đến địa phương.

Hiện đại hóa hệ thống quan trắc và công nghệ dự báo khí tượng thủy văn bảo đảm cảnh báo, dự báo sớm các hiện tượng thời tiết, khí hậu cực đoan. Phát triển mạng lưới quan trắc khí tượng thủy văn; tăng cường các hệ thống đo đạc từ xa, bảo đảm theo dõi liên tục các biến động về thời tiết, khí hậu, tài nguyên nước, đáp ứng đầy đủ dữ liệu cho dự báo khí tượng thủy văn theo phương pháp tiên tiến và các nhu cầu khác.

+ Giảm thiệt hại do rủi ro thiên tai

Rà soát, xây dựng các quy hoạch phát triển, quy chuẩn xây dựng trong khu vực thường xuyên bị thiên tai phù hợp với điều kiện gia tăng thiên tai do BĐKH; củng cố, xây dựng các công trình phòng chống thiên tai trọng điểm, cấp bách.

Giảm mật độ thiết kế xây dựng có thể làm giảm nguy cơ đảo nhiệt đô thị và tránh rủi ro gia tăng ngập lụt đô thị. Thiết kế công trình xanh có thể giúp cải thiện một cách đáng kể như việc thu gom và lọc nước trên các tòa nhà cũng sẽ làm giảm dòng chảy khi có mưa lũ lớn trong đô thị.

Tăng cường sự an toàn cho công trình bằng vật liệu lợp mái chống nóng, chống cháy, lắp pin năng lượng mặt trời để tiết kiệm năng lượng và tránh được rủi ro hỏa hoạn... Giảm sự biến đổi nhiệt độ bên trong công trình cách nhiệt; sử dụng các loại sơn phát xạ thấp và lợp kính hiệu suất cao để giảm tỷ lệ truyền nhiệt qua kết cấu xây dựng; tẩm che bề mặt công trình; chọn địa điểm chuẩn để trồng thảm thực vật trong công trình; hệ thống thông gió phù hợp.

## PHẦN 5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### 8. 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

<i>Đất ở mới (mật độ thấp)</i>	<i>O2</i>
<i>Đất ở mới (mật độ trung bình)</i>	<i>O3</i>
<i>Đất ở mới (mật độ cao)</i>	<i>O4</i>
<i>Trường mầm non</i>	<i>MN</i>
<i>Trường tiểu học</i>	<i>G1</i>
<i>Trường THCS</i>	<i>G2</i>
<i>Trạm y tế</i>	<i>Y2</i>
<i>NVH, CTCC DV ở khác</i>	<i>V2</i>
<i>Công cộng đơn vị ở</i>	<i>C2</i>
<i>Cây xanh đơn vị ở</i>	<i>X3</i>
<i>Giao thông nội bộ</i>	<i>GN</i>
<i>Công trình thương mại dịch vụ du lịch</i>	<i>C1</i>
<i>Công trình hỗn hợp</i>	<i>H1</i>
<i>Cụm công trình hỗn hợp</i>	<i>H2</i>
<i>Cơ quan công sở</i>	<i>HC</i>
<i>Trường THPT &amp; đào tạo</i>	<i>G3</i>
<i>Bệnh viện, phòng khám đa khoa</i>	<i>Y1</i>
<i>Công cộng đô thị</i>	<i>V1</i>
<i>Quảng trường, bãi xe, CX tập trung, TDTT</i>	<i>X1</i>
<i>Sân golf</i>	
<i>Cây xanh cách ly</i>	<i>X2</i>
<i>Mặt nước tập trung</i>	<i>NU</i>
<i>Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi</i>	<i>HT</i>
<i>Công trình An ninh quốc phòng</i>	<i>AN</i>
<i>Công trình tôn giáo, tín ngưỡng</i>	<i>TG</i>
<i>Giao thông đô thị</i>	<i>GT</i>

## 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 3-3 có 04 tiểu khu: I, II, III, IV. 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 cho phép trong khu vực tương ứng.
- Cột (5) là tầng cao xây dựng cho phép trong khu vực tương ứng.
- Cột (6) hệ số sử dụng đất trong khu vực tương ứng.

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
<b>TOÀN KHU</b>			<b>1.936,0</b>	<b>2.684.929</b>	<b>14%</b>		
<b>Tiểu khu</b>	<b>I</b>		<b>202,31</b>	<b>314.230</b>	<b>16%</b>		
	GT	Giao thông đô thị	0,00				
<b>Lô</b>	<b>I-01</b>		<b>77,89</b>	<b>111.779</b>	<b>14,4%</b>	<b>3,2</b>	<b>0,46</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	22,2				
	C1	Công trình thương mại	5,49				
	G1	Trường tiểu học	0,96				
	G2	Trường THCS	1,00				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	5,48				
	X1	Quảng trường, CX công viên, TDTT	1,32				
	NU	Mặt nước tập trung	2,31				
	X2	Cây xanh cách ly	22,30				
	GN	Giao thông nội bộ	16,81				
<b>Lô</b>	<b>I-02</b>		<b>41,71</b>	<b>76.169</b>	<b>18,3%</b>	<b>11,1</b>	<b>2,02</b>
	C2	Công cộng đơn vị ở	3,87				
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	2,60				
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	12,39				



Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	X3	Cây xanh đơn vị ở	2,46				
	X1	Quảng trường, CX công viên, TĐTT	1,06				
	NU	Mặt nước tập trung	9,38				
	X2	Cây xanh cách ly	0,86				
	GN	Giao thông nội bộ	9,10				
<b>Lô</b>	<b>I-03</b>		<b>82,71</b>	<b>126.282</b>	<b>15,3%</b>	<b>4,0</b>	<b>0,62</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	23,75				
	MN	Trường mầm non	0,80				
	G1	Trường tiểu học	1,41				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	7,52				
	H1	Công trình hỗn hợp	2,40				
	C1	Công trình thương mại	4,41				
	NU	Mặt nước tập trung	2,32				
	X2	Cây xanh cách ly	22,46				
	HT	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	0,30				
	GN	Giao thông nội bộ	17,34				
<b>Tiểu khu</b>	<b>II</b>		<b>464,75</b>	<b>1.226.109</b>	<b>26%</b>		
<b>Lô</b>	<b>II-01</b>		<b>155,34</b>	<b>544.334</b>	<b>35,0%</b>	<b>4,5</b>	<b>1,57</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	5,63				
	O3	Đất ở mới (mật độ trung bình)	56,30				
	MN	Trường mầm non	0,97				
	G1	Trường tiểu học	1,06				
	G2	Trường THCS	2,39				
	C2	Công cộng đơn vị ở	2,20				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	9,41				
	Y1	Bệnh viện, phòng khám đa khoa	3,31				
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	3,43				

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	C1	Công trình thương mại dịch vụ du lịch	4,34				
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	15,38				
	X2	Cây xanh cách ly	11,48				
	NU	Mặt nước tập trung	2,38				
	GN	Giao thông nội bộ	37,05				
<b>Lô</b>	<b>II-02</b>		<b>85,14</b>	<b>20.862</b>	<b>2,5%</b>	<b>15,0</b>	<b>0,37</b>
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	5,22				
		Sân golf	63,93				
	NU	Mặt nước tập trung	0,94				
	X2	Cây xanh cách ly	12,49				
	GN	Giao thông nội bộ	2,57				
<b>Lô</b>	<b>II-03</b>		<b>82,57</b>	<b>292.784</b>	<b>35,5%</b>	<b>3,5</b>	<b>1,23</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	3,39				
	O3	Đất ở mới (mật độ trung bình)	31,87				
	MN	Trường mầm non	0,62				
	C2	Công cộng đơn vị ở					
	Y2	Trạm y tế	0,32				
	X3	Cây xanh đơn vị ở					
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở					
	C1	Công trình thương mại dịch vụ du lịch	6,56				
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	3,28				
	X1	Quảng trường, CX công viên, TDTT					
	X2	Cây xanh cách ly	9,10				
	NU	Mặt nước tập trung	0,41				
	AN	An ninh quốc phòng	7,62				
	GN	Giao thông nội bộ	19,40				

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
<b>Lô</b>	<b>II-4</b>		<b>48,17</b>	<b>40.005</b>	<b>8,3%</b>	<b>4,5</b>	<b>0,38</b>
	C1	Công trình thương mại dịch vụ du lịch	14,15				
	X1	Quảng trường, CX công viên, TDTT	21,58				
	NU	Mặt nước tập trung	1,47				
	X2	Cây xanh cách ly	2,70				
	HT	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	0,31				
	GN	Giao thông nội bộ	8,27				
<b>Lô</b>	<b>II-5</b>		<b>93,53</b>	<b>328.124</b>	<b>35,1%</b>	<b>4,1</b>	<b>1,42</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	3,76				
	O3	Đất ở mới (mật độ trung bình)	35,31				
	MN	Trường mầm non	0,91				
	G1	Trường tiểu học	1,41				
	G3	Trường THPT & đào tạo	3,06				
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,49				
	Y2	Trạm y tế	0,50				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	8,00				
	HC	Cơ quan công sở	1,465				
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	8,09				
	HT	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	2,06				
	X2	Cây xanh cách ly	10,72				
	GN	Giao thông nội bộ	17,76				
<b>Tiểu khu</b>	<b>III</b>		<b>204,23</b>	<b>362.384</b>	<b>18%</b>		
<b>Lô</b>	<b>III-1</b>	<b>4,7275</b>	<b>34,45</b>	<b>65.777</b>	<b>19,1%</b>	<b>2,9</b>	<b>0,56</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	4,73				
	O3	Đất ở mới (mật độ trung bình)	6,21				
	MN	Trường mầm non	0,39				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	7,50				

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	X1	Quảng trường, CX công viên, TĐTT	1,49				
	X2	Cây xanh cách ly	5,12				
	NU	Mặt nước tập trung	0,90				
	GN	Giao thông nội bộ	8,11				
<b>Lô</b>	<b>III-2</b>		<b>53,14</b>	<b>78.629</b>	<b>14,8%</b>	<b>6,3</b>	<b>0,93</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	1,88				
	O3	Đất ở mới (mật độ trung bình)	1,38				
	H1	Công trình hỗn hợp	3,89				
	G1	Trường tiểu học	1,18				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	0,42				
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,64				
	C1	Công trình thương mại dịch vụ du lịch	15,04				
	X1	Quảng trường, CX công viên, TĐTT	4,55				
	X2	Cây xanh cách ly	6,06				
	NU	Mặt nước tập trung	3,74				
	GN	Giao thông nội bộ	14,37				
<b>Lô</b>	<b>III-3</b>		<b>61,29</b>	<b>135.457</b>	<b>22,1%</b>	<b>3,6</b>	<b>0,80</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	4,39				
	O3	Đất ở mới (mật độ trung bình)	4,58				
	O4	Ở mật độ cao	6,88				
	MN	Trường mầm non	0,35				
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,79				
	MN	Trường mầm non	0,81				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	1,84				
	C1	Công trình thương mại dịch vụ du lịch	8,78				
	X1	Quảng trường, CX công viên, TĐTT	3,54				

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	X2	Cây xanh cách ly	4,73				
	NU	Mặt nước tập trung	1,98				
	GN	Giao thông nội bộ	22,63				
<b>Lô</b>	<b>III-4</b>		<b>55,35</b>	<b>82.520</b>	<b>14,9%</b>	<b>3,5</b>	<b>0,52</b>
	O2	Nhóm ở mới (mật độ thấp)	13,68				
	MN	Trường mầm non	0,47				
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,63				
	Y2	Trạm y tế	0,21				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	1,92				
	C1	Công trình thương mại dịch vụ du lịch	8,74				
	X2	Cây xanh cách ly	7,99				
	HT	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	0,32				
	NU	Mặt nước tập trung	4,73				
	GN	Giao thông nội bộ	16,66				
<b>Tiểu khu</b>	<b>IV</b>		<b>346,96</b>	<b>782.206</b>	<b>23%</b>		
<b>Lô</b>	<b>IV-1</b>		<b>148,76</b>	<b>287.071</b>	<b>19,3%</b>	<b>7,9</b>	<b>1,52</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	4,48				
	O3	Đất ở mới (mật độ trung bình)	6,71				
	MN	Trường mầm non	0,50				
	G1	Trường tiểu học	0,76				
	G2	Trường THCS	1,04				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	1,39				
	C2	Công cộng đơn vị ở	1,00				
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	1,86				
	H2	Cụm công trình hỗn hợp	25,37				
	C1	Công trình thương mại dịch vụ du lịch	37,90				
	TG	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,15				

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	X1	Quảng trường, CX công viên, TĐTT	23,23				
	X2	Cây xanh cách ly	10,49				
	NU	Mặt nước tập trung	2,49				
	GN	Giao thông nội bộ	31,39				
<b>Lô</b>	<b>IV-2</b>		<b>65,81</b>	<b>137.611</b>	<b>20,9%</b>	<b>2,8</b>	<b>0,59</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	8,85				
	O3	Đất ở mới (mật độ trung bình)	13,28				
	C2	Công cộng đơn vị ở	1,43				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	11,22				
	X1	Quảng trường, CX công viên, TĐTT	6,42				
	NU	Mặt nước tập trung	3,66				
	X2	Cây xanh cách ly	3,04				
	HT	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	2,17				
	GN	Giao thông nội bộ	15,75				
<b>Lô</b>	<b>IV-3</b>		<b>72,88</b>	<b>188.571</b>	<b>25,9%</b>	<b>3,2</b>	<b>0,84</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	11,03				
	O3	Đất ở mới (mật độ trung bình)	16,54				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	3,69				
	G3	Trường THPT & đào tạo	1,32				
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,61				
	C1	Công trình thương mại dịch vụ du lịch	8,06				
	X1	Quảng trường, CX công viên, TĐTT	7,34				
	X2	Cây xanh cách ly	3,80				
	NU	Mặt nước tập trung	2,48				
	HT	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	1,50				
	GN	Giao thông nội bộ	16,50				

Ký hiệu		Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	DTXD (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
<b>Lô</b>	<b>IV-4</b>		<b>59,50</b>	<b>168.953</b>	<b>28,4%</b>	<b>2,6</b>	<b>0,75</b>
	O2	Đất ở mới (mật độ thấp)	8,26				
	O3	Đất ở mới (mật độ trung bình)	12,39				
	MN	Trường mầm non	0,64				
	G1	Trường tiểu học	0,84				
	G2	Trường THCS	0,81				
	C2	Công cộng đơn vị ở	0,83				
	Y2	Trạm y tế	0,958				
	X3	Cây xanh đơn vị ở	3,45				
	V1	CTVH, CTCC ngoài đv ở	1,64				
	HC	Cơ quan công sở	1,29				
	C1	Công trình thương mại dịch vụ du lịch	7,63				
	HT	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	2,74				
	X2	Cây xanh cách ly	6,28				
	NU	Mặt nước tập trung	0,96				
	GN	Giao thông nội bộ	10,79				
<b>Lô</b>	<b>V-1</b>		<b>717,74</b>				
	NU	Mặt nước tập trung	717,74				