

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỈ LỆ 1/500
KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHƯỚC AN**

TẠI XÃ PHƯỚC AN, HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

(Ban hành theo Quyết định số 3489/QĐ-UBND ngày 24 tháng 09 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1:

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, đã được phê duyệt tại Quyết định số 3489/QĐ-UBND ngày 24/09/2020.

Điều 2:

Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong Dự án Khu tái định cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3:

Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị, lập các dự án đầu tư xây dựng. Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

Điều 4:

UBND tỉnh Đồng Nai giao UBND huyện Nhơn Trạch, giám sát việc xây dựng tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành cơ quan chức năng khác thuộc UBND huyện Nhơn Trạch để hướng dẫn thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch đã được duyệt.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Được sự chấp thuận của UBND tỉnh Đồng Nai cho phép UBND huyện Nhơn Trạch lập hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Phạm vi ranh giới: được xác định theo văn bản số 9388/UBND-CNN ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh về việc đầu tư Khu tái định cư tại xã Phước An và Sơ đồ giới thiệu địa điểm do Công ty CP Trịnh Gia thiết lập ngày 23/04/2016, UBND huyện Nhơn Trạch xác nhận ngày 05/08/2016, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh xác nhận ngày 01/09/2016, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp : Đường Nguyễn Văn Cừ (đường nối 319 – HL19).
- Phía Tây giáp : Khu dân cư theo quy hoạch.
- Phía Nam giáp : Đường quy hoạch nội của Khu dân cư Phước An mở rộng.
- Phía Bắc giáp : Đường nội bộ N.29 thuộc Khu dân cư Trung tâm xã

Phước An

Điều 6: Xác định tính chất và mục tiêu lập quy hoạch

1. Tính chất:

Là dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phục vụ nhu cầu tái định cư trên địa bàn huyện Nhơn Trạch, gồm các công trình: công cộng, dịch vụ đô thị; nhà liên kế (tái định cư), chung cư nhà ở xã hội, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ; khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận.

2. Mục tiêu:

- Mục tiêu tổng quát:
 - + Cụ thể hóa Quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
 - + Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước An mở rộng đã được phê duyệt theo Quyết định số 476/QĐ.CT.UBT ngày 27/01/2005
 - + Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng của UBND tỉnh trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch.
- Mục tiêu cụ thể:

Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch

Điều 7: Quy hoạch sử dụng đất

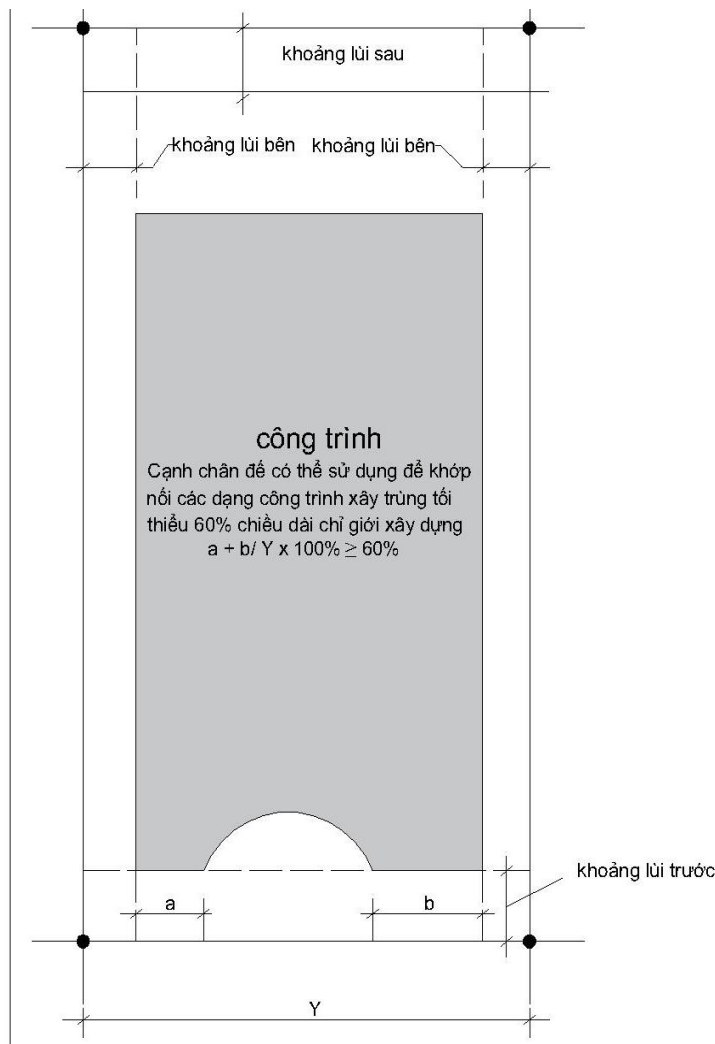
Khu đất quy hoạch có diện tích : 444.193,5m² trong đó đất ngoài ranh là 2.408,1m² và đất thực hiện dự án 441.785,4m² được phân bố theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	228.666,4	51,76	19,1
	Nhà liên kế	119.368,6		
	Nhà ở xã hội	56.136,0		
	Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	53.161,8		
2	Đất công cộng	28.919,0	6,55	2,4
	Giáo dục	23.284,5		
	Trụ sở cơ quan hành chính	3.186,5		
	Thương mại dịch vụ	2.448,0		
3	Đất cây xanh	24.120,4	5,46	2,0
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.100,0	0,25	0,1
5	Đất giao thông	158.979,6	35,99	13,2
Tổng cộng		441.785,4	100,00	36,8

Điều 8: Quy định về chỉ tiêu xây dựng

* Các chỉ tiêu kiến trúc và quy hoạch được định nghĩa như sau:

- **Mật độ xây dựng:** Tỷ lệ diện tích chiếm đất của công trình trên toàn bộ diện tích lô đất.
- **Tầng cao tối đa:** Số tầng cao nhiều nhất mà một công trình có thể có trong phạm vi lô đất.



- **Hệ số sử dụng đất:** Là tỷ số tổng diện tích sàn các tầng trên diện tích lô đất.

- **Khoảng lùi:**

+ Khoảng lùi gồm có khoảng lùi trước, khoảng lùi sau và hai bên công trình.

+ Khoảng lùi là khoảng cách được tính từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi bên: là khoảng lùi được tính từ ranh với 2 lô đất liền kề đến chỉ giới xây dựng công trình tương ứng).

Khoảng lùi xây dựng được xác định như sau:

Ghi chú: Phần trăm (%) cạnh chân đế công trình có thể sử dụng để khớp nối các dạng công trình được định hướng trong mặt bằng tổng thể (dưới dạng cầu đi bộ hay hành lang có mái che .v.v.).

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

Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

• **Nhà liên kế: có các mẫu điển hình 5x18m; 5x18,25; 5x18,75; 5x20m**

Các nhà liên kế (tái định cư) được bố trí dọc theo các trục đường của dự án.

- Tổng diện tích đất : 119.368,6m²
- Mật độ xây dựng tối đa : ≤ 90%
- Tầng cao xây dựng : 2 ÷ 6 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 5,4
- Khoảng lùi phía trước so với CGDD : ≥ 2,5m
- Khoảng lùi phía sau so với ranh đất : ≥ 1m
- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : ≥ +0,20m so với cao độ ± 0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó lè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất)
- Chiều cao thông thủy tầng trệt : 3,7m
- Chiều cao thông thủy các tầng 2 ÷ 6 : 3,5 ÷ 3,6m
- Chiều cao xây dựng nhà (tính từ cao độ ±0,00m) : ≤ 27m

• **Nhà ở xã hội :**

- Tổng diện tích đất : 56.136,0m²
- Mật độ xây dựng tối đa : ≤ 60%
- Tầng cao xây dựng : 6 ÷ 9 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 5,4
- Khoảng lùi so với các trục đường : ≥ 12 m
- Khoảng lùi phía so với ranh đất : ≥ 6 m
- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : ≥ +0,20m so với cao độ ± 0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó lè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất)
- Chiều cao tầng trệt : 4 ÷ 5m
- Chiều cao tầng căn hộ điển hình : 3,15 ÷ 3,3 m
- Chiều cao thông thủy tầng áp mái (tầng kỹ thuật) : 3,1 m
- Chiều cao xây dựng công trình (tính từ cao độ ±0,00m) : ≤ 40m

• **Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ**

- Tổng diện tích đất : 53.161,8m²
- Mật độ xây dựng tối đa : ≤ 40%
- Tầng cao xây dựng : 9 ÷ 12 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 4,8

- Khoảng lùi so với các trục đường : ≥ 12 m
 - Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 6 m
 - Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : $\geq +0,20$ m so với cao độ $\pm 0,00$ m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó lè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất)
 - Chiều cao tầng thương mại : 4 ÷ 5m
 - Chiều cao căn hộ điển hình : 3,15 m
 - Chiều cao tầng áp mái (tầng kỹ thuật) : 3,1 m
 - Chiều cao xây dựng (tính từ cao độ $\pm 0,00$ m) : ≤ 45 m
- **Đất công trình công cộng**
 - Tổng diện tích đất : 28.919,0m², trong đó:
 - **Công trình giáo dục:** : 23.284,5m²
 - + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$
 - + Tầng cao xây dựng : ≤ 3 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2
 - + Khoảng lùi so với CGĐĐ các trục đường : ≥ 6 m
 - + Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 4 m
 - + Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 (tầng trệt) : $\geq +0,15$ m so với cao độ $\pm 0,00$ m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó lè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
 - + Chiều cao các tầng: căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
 - **Công trình thương mại dịch vụ** : 2.448,0m²
 - + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$
 - + Tầng cao xây dựng : ≤ 4 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất : 1,6
 - + Khoảng lùi so với CGĐĐ các trục đường : ≥ 6 m
 - + Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 4 m
 - + Cao độ hoàn thiện công trình ở tầng 1 (tầng trệt) : $\geq +0,15$ m so với cao độ $\pm 0,00$ m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
 - + Chiều cao các tầng: căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành
 - **Trụ sở cơ quan hành chính** : 3.186,5m²
 - + Mật độ xây dựng tối đa : $\leq 40\%$
 - + Tầng cao xây dựng : ≤ 3 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất : 1,2

- + Khoảng lùi so với CGDD các trục đường : $\geq 6\text{m}$
- + Khoảng lùi so với ranh đất : $\geq 4\text{m}$
- + Cao độ hoàn thiện công trình ở tầng 1 (tầng trệt) : $\geq +0,15\text{m}$ so cao độ với $\pm 0,00\text{m}$ (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
- + Chiều cao các tầng: căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

• **Khu công viên - cây xanh:**

- + Diện tích đất : $24.120,4 \text{ m}^2$
- + Mật độ xây dựng : $\leq 5\%$
- + Tầng cao xây dựng : 1 tầng

Điều 9: Các quy định khác về mỹ quan đường phố và hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định về mỹ quan đường phố trong đô thị:

– Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Biển quảng cáo không được che lấp cửa sổ và cửa ra vào. Biển quảng cáo treo tại mặt tiền công trình có diện tích biển không lớn quá 20% diện tích mặt tiền .

– Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

– Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.

– Phải tuân thủ theo hồ sơ thiết kế đô thị của các đơn vị tư vấn và các văn bản phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền nhằm tạo một khoảng không gian cảnh quan tốt.

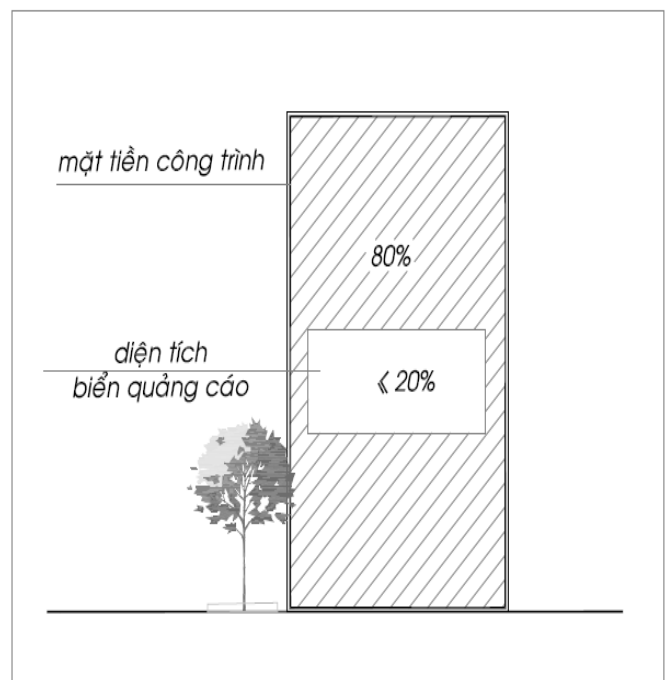
2. Quy định hình thức kiến trúc của công trình:

– Hình thức kiến trúc hiện đại, theo xu hướng mới. Vật liệu sử dụng tại chỗ, có tính thẩm mỹ và thân thiện môi trường.

– Đối với công trình nhà liên kế sử dụng loại hình kiến trúc có mái. Công trình trường học và công trình công cộng sử dụng mái dốc.

– Cốt cao độ các tầng phù hợp tiêu chuẩn thiết kế và công năng sử dụng.

– Độ vươn ra và hình thức ban công, lôgia được thiết kế phù hợp với quy chuẩn và có tính thẩm mỹ cao.



3. Quy định về san nền:

- Cao độ san nền thiết kế của dự án được không chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông chính và dựa trên cao độ ngập lụt của khu vực (Mực nước cao nhất trên sông Đòng Nai là 2,0m), cao độ của hiện trạng tự nhiên bao quanh khu đất.
- Đường Nguyễn Văn Cừ kết nối phía Đông Nam, hiện là đường nhựa hiện hữu.
- Phía Bắc và Tây Bắc khu quy hoạch giáp đường nhựa hiện trạng.

Phương án san nền:

- Khu đất của dự án địa hình có độ chênh cao lớn, thay đổi từ 11,11m đến 18,92m. Bề mặt địa hình có chiều hướng thấp dần về hướng Đông Nam.
- Cao độ san nền dựa hoàn toàn vào nền tự nhiên và đảm bảo thoát nước tốt nhất. San nền thoải dần từ góc Tây Bắc sang góc Đông Nam.
- Mục đích quy hoạch chiều cao là tạo độ dốc nền giúp cho việc thoát nước được dễ dàng, chống ngập úng. Việc bám theo địa hình tự nhiên, tôn trọng các lưu vực thoát nước mặt hiện hữu là tiêu chí hàng đầu.
- Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông.
- Phương pháp tính khối lượng là chia ô lưới, kích thước ô lưới 20x20m.

4. Quy định về xây dựng và an toàn giao thông:

4.1 Quy định về xây dựng giao thông

- Các quy định về kích thước lô đất, mật độ xây dựng, quy cách hàng rào, góc vạt tại các giao lộ, lộ giới hẻm, quy định chiều cao, khoảng cách giữa 2 dãy nhà, giữa 2 công trình,... được căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Lộ giới: được quy định và thể hiện cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông-chỉ giới xây dựng-chỉ giới đường đỏ”.

a) Giao thông đối ngoại:

- Giao thông đối ngoại của dự án là đường Nguyễn Văn Cừ ở phía Đông Nam dự án (MC 1-1) lộ giới 47m gồm lòng đường 24m, vỉa hè hai bên 2x10m và dải phân cách 3m.
- Trên đường Nguyễn Văn Cừ đoạn tiếp giáp với 2 khu công trình hỗn hợp, mở rộng làn xe về phía vỉa hè công trình hỗn hợp để phục vụ cho việc đỗ, dừng và đậu xe cho khu vực nhà ở trong dự án. Tại vị trí này, mặt cắt ngang (MC 1A-1A) lộ giới 47m gồm lòng đường 27m, vỉa hè trái 7m, vỉa hè phải 10m và dải phân cách 3m.
- Ngoài ra, bãi đỗ xe công cộng được đặt trong các công trình chung cư và công trình hỗn hợp

b) Giao thông đối nội:

Đường ranh phía Tây và phía Bắc:

- Đường D1 (*đường ranh phía Tây dự án*) (MC 2-2): lộ giới 35m gồm lòng đường 15m, vỉa hè hai bên 2x10m.
- Đường N29 (*đường ranh phía Bắc dự án*) (MC 3-3): lộ giới 30m gồm lòng đường 14m, vỉa hè hai bên 2x8m.

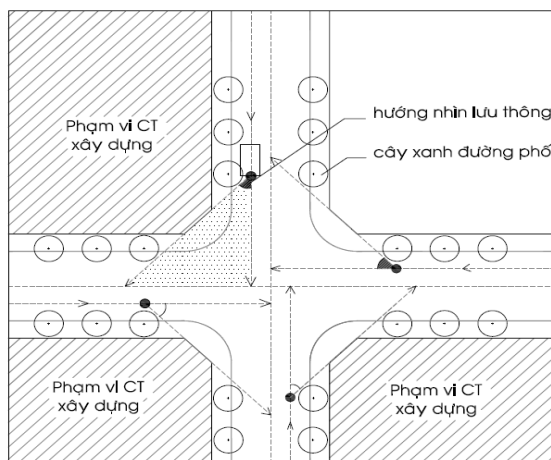
Đường chính khu vực:

- Đường D4, D11 (chạy dọc theo hướng Bắc Nam) (MC 3-3): lộ giới 30m gồm lòng đường 14m, vỉa hè hai bên 2x8m.
- Đường N4 (chạy dọc theo hướng Đông Tây) (MC 5-5): lộ giới 30m gồm lòng đường 14m, vỉa hè hai bên 2x8m.

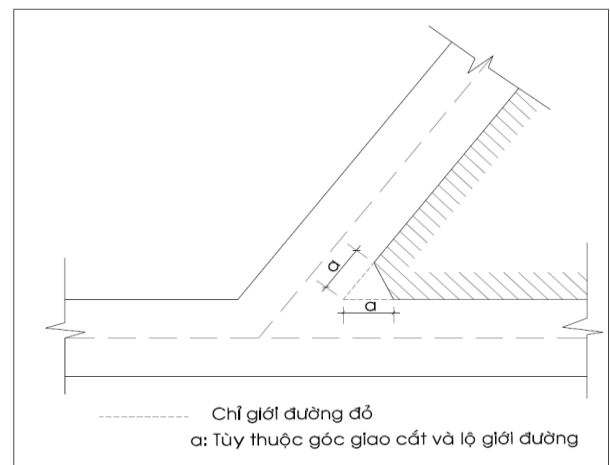
Đường nội bộ

- Đường D8 và N8 (MC 4-4) có lộ giới 30m gồm lòng đường 14m, vỉa hè hai bên 2x7m và dải phân cách 2m.
- Đường D2, D3, D15 và N6 (MC 6-6) có lộ giới 17m gồm lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x5m.
- Đường D5, D6, D7, D9, D10, D12, D13, D14, N1, N2, N3, N5 và N7 (MC 7-7) có lộ giới 14m gồm lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x3,5m.

4.2 Quy định về an toàn giao thông:



Hình 1: Quy định về an toàn giao thông



Hình 2: Quy định vạt góc

- Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông.
- Vạt góc tại ngã ba, ngã tư kích thước vạt góc tùy thuộc và góc cắt giao lộ và được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ. Bán kính bó vỉa theo tiêu chuẩn về đường đô thị.
- Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các công trình ở góc đường phải đảm bảo tuân thủ tối thiểu các quy định trong bảng sau (TCXDVN 9411:2012)

Bảng: Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
- Nhỏ hơn 45 ⁰	8,0
- Lớn hơn hoặc bằng 45 ⁰	5,0
- Bằng 90 ⁰	4,0
- Nhỏ hơn hoặc bằng 135 ⁰	3,0
- Lớn hơn 135 ⁰	2,0

Ngoài ra, tại các nút giao thông có cao độ chênh lệch lớn, cần tuân thủ tiêu chuẩn 9411:2012 về vạt góc theo Quy chuẩn QCVN 07/2016/BXD của Bộ xây dựng và các tiêu chuẩn ngành có liên quan hiện hành.

5. Quy định về cây xanh:

– Quy định chung:

+ Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ), không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

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

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

Từ công trình hạ tầng	Khoảng cách tối thiểu (m)	
	Tới tim gốc cây bóng mát	Tới bụi cây
- Mép ngoài tường nhà, công trình	5	1,5
- Mép ngoài cửa kênh, mương, rãnh.	2	1
- Chân mái dốc đứng, thêm đất.	1	0,5
- Chân hoặc mép trong của tường chắn.	3	1
- Hàng rào cao dưới 2m	2	1
- Cột điện chiếu sáng, cột điện cầu cạn	1	1
- Mép ngoài hè đường, đường đi bộ	0,75	0,5
- Ống cấp nước, thoát nước	1,5	-
- Dây cáp điện lực, điện thông tin	2	0,5
- Mép ngoài phần xe chạy, lề gia cố	2	1

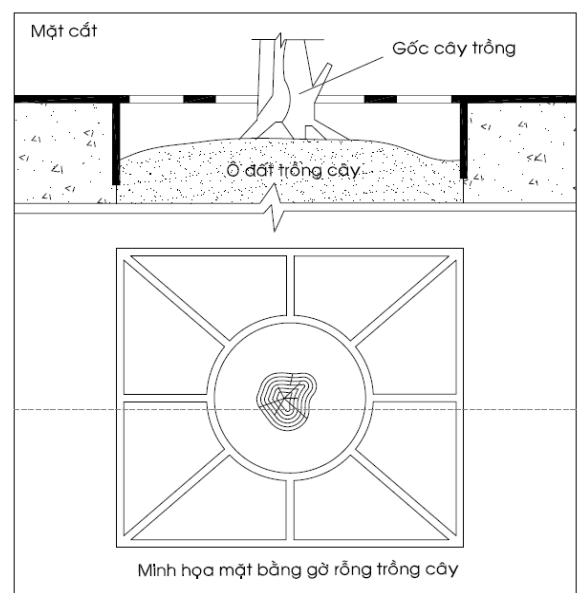
Ghi chú: Các trị số trong bảng trên được tính với cây có đường kính tán không quá 5m. Các loại cây có tán rộng hơn 5m và rễ cây ăn ngang ra xa thì khoảng cách phải tăng thêm cho thích hợp.

Hướng dẫn cụ thể:

+ Cây xanh đường phố trong khu quy hoạch do chủ đầu tư trồng, quản lý và chăm sóc.

+ Cây xanh đường phố: Các ô trồng cây khuyến khích xây không có gờ hoặc có gờ không đặc để đảm bảo nước mưa có thể chảy trực tiếp vào gốc cây và thấm xuống lòng đất.

+ Via hè trong khu dự án trồng cây theo hướng dẫn của Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của BXD và Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/06/2009 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.



Hình 3: Minh họa gờ rỗng trồng cây

Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường	Chiều rộng vỉa hè
Cây loại 1 (cây tiểu mộc)	≤ 10m	Từ 4m ÷ 8 m	0,6m	Từ 3m ÷ 5m
Cây loại 2 (cây trung mộc)	>10m đến 15m	Từ 8m ÷ 12m	0,8m	Trên 5m
Cây loại 3 (cây đại mộc)	>15m	Từ 12m ÷ 15m	1m	Trên 5m

Hệ thống cây xanh đường phố cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực và phải tuân thủ các yêu cầu theo tiêu chuẩn hiện hành.

6. Quy định hướng dẫn hệ thống điện:

6.1 Hệ thống điện dân dụng:

- Hệ thống điện được đi trên vỉa hè cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác theo đúng các tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành.
- Hệ thống điện tại khu nhà ở do Công ty Điện lực cung cấp.
- Tất cả các bản vẽ thiết kế hệ thống điện, lắp đặt, kết nối và quy cách vật liệu trong từng căn nhà phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn của Việt Nam và phải do đơn vị có chức năng lập theo quy định.
- Các yêu cầu về an toàn điện như khoảng cách của công trình đến các đường dây trung thế, hạ thế, các loại dây dẫn điện,... phải tuyệt đối đảm bảo theo tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành về an toàn điện và phải được các cơ quan có thẩm quyền xét duyệt trước khi thực hiện thi công đấu nối.

6.2 Điện chiếu sáng đường phố:

- Phải tuân thủ tuyệt đối về an toàn điện và tiêu chuẩn hiện hành về điện chiếu sáng đường bộ.

7. Quy định hướng dẫn hệ thống cấp thoát nước:

- Nguồn cấp cho khu dân cư Tái định cư Phước An được lấy từ tuyến ống cấp nước đô thị D200 dọc đường Nguyễn Hữu Cảnh do Công ty CP Cấp nước Nhơn Trạch quản lý.
- Tất cả các bản vẽ thiết kế về phân bố trí, lắp đặt và kết nối hệ thống cấp thoát nước cho các công trình trong toàn khu tuân theo các quy chuẩn và quy định về cấp thoát nước của Việt Nam và các tiêu chuẩn hiện hành, đồng thời phải đảm bảo một hệ thống hiện đại và đủ đáp ứng theo nhu cầu tối thiểu.
- Tất cả các bản vẽ thiết kế của hệ thống cấp thoát nước như: thiết kế, lắp đặt, kết nối và quy cách vật liệu của từng công trình phải được tư vấn thiết kế có chức năng lập theo quy định.
- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới và để đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống thoát nước mưa phải xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Từ hệ thống cống thoát nước thải của dự án, nước thải sẽ được gom và đấu nối vào hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch chung của đô thị Nhơn Trạch và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị Nhơn Trạch.

– Khi trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị Nhơn Trạch chưa được triển khai, chủ đầu tư sẽ xây dựng 1 trạm xử lý nước thải tạm được xây dựng tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. Công suất hệ thống xử lý nước thải vào khoảng 2234 m³/ngày đêm.

– Hệ thống thoát nước thải bố trí riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải được thu gom bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D300-D400, tuyến cống chính được bố trí trên đường N4, dẫn nước thải về trạm xử lý của dự án

– Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2008/BTNMT, cột A (theo phân vùng tiếp nhận quy định tại Quyết định số: 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

– Bể tự hoại: Xây dựng đúng quy cách và phải đủ dung tích để xử lý chất thải cho từng hộ gia đình trong khu vực khu dân cư.

8. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC) cho khu quy hoạch:

– **Phòng cháy chữa cháy trong công trình:** Phòng cháy chữa cháy trong mỗi công trình phải được nghiên cứu và thực hiện theo đúng các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành.

– **Phòng cháy chữa cháy ngoài công trình:** Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt các họng nước cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để phòng và chữa cháy an toàn khu dân cư theo đúng quy định của Phòng cảnh sát PCCC Công an tỉnh Đồng Nai và theo các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

9. Quy định về việc thực hiện xây dựng các công trình:

– Trước khi khởi công xây dựng, chủ công trình phải đến liên hệ với cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng đến định vị và lập biên bản cắm mốc công trình tại hiện trường.

– Phải xây dựng theo đúng nội dung cho phép. Nếu có thay đổi phải có cơ quan có thẩm quyền đồng ý.

– Trong quá trình xây dựng công trình không được vi phạm làm ảnh hưởng đến kỹ thuật hạ tầng đô thị như: giao thông, đường điện, cấp thoát nước,... và các công trình lân cận.

– Khi xây dựng xong chủ công trình phải báo cơ quan quản lý xây dựng đến kiểm tra hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng.

– Mọi việc xây dựng trái với nội dung cấp phép sẽ bị xử lý theo các quy định của pháp luật hiện hành.

10. Quy định về an toàn, vệ sinh khi thi công các công trình:

– Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ dân cư xung quanh.

– Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.

– Đơn vị thi công xây dựng phải tổ chức các bãi đổ vật tư, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại khu vực nhà xây dựng.

– Các loại đất, cát, xà bần phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.

– Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá quy định tiếng ồn trong khu dân cư theo TCVN-5949: Tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư, mức ồn tối đa cho phép.

– Chọn thời điểm thích hợp trong ngày để tiến hành thi công công trình, tránh gây ô nhiễm tiếng ồn đối với các khu dân cư trong khu vực.

Điều 10: Quy định đối với việc thiết kế và lắp đặt các hệ thống kỹ thuật cần tuân theo các tiêu chuẩn sau:

Tất cả các hệ thống kỹ thuật sử dụng trong khu quy hoạch cần tuân thủ tuyệt đối các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành.

1. Hệ thống cấp nước:

– Đồng hồ nước và van nước sẽ đặt cho từng công trình.

+ Đồng hồ nước và van nước phải được đặt bên trong khuôn viên và sát với tường rào.

+ Trước khi nối đường ống nước vào hệ thống cấp nước mỗi chủ hộ phải hoàn tất hồ sơ thỏa thuận đăng ký xin cấp tại cơ quan quản lý chuyên ngành và được cơ quan chuyên ngành thiết kế, thi công lắp đặt.

– Kích cỡ bồn chứa nước (loại bồn dùng cho cá nhân hoặc toàn công trình) và quy cách máy bơm phải phù hợp với các yêu cầu sử dụng. Vị trí đặt bồn phải được đầu phía sau hoặc ở bên trong mái lợp.

2. Hệ thống thoát nước:

– Các đường thoát nước mưa và nước thải phải chia thành 2 hệ thống riêng biệt trong khuôn viên công trình của khách hàng và đầu nối vào hệ thống thoát nước tương ứng với toàn khu.

– Hồ ga thu nước thải riêng của từng công trình đặt trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của từng công trình cụ thể.

– Mỗi công trình phải lắp đặt bể tự hoại theo đúng quy cách để xử lý nước thải trước khi cho chảy vào đường thoát nước thải chính. Bể tự hoại được đặt ngầm dưới đất và phải có vật chắn bảo vệ.

– Hệ thống thoát nước của từng công trình đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu phố. Khách hàng không được tự ý thay đổi hoặc đục phá hệ thống thoát nước chung này và phải có trách nhiệm cho bất kỳ tổn hại nào phát sinh. Những đường ống nước nối từ trong công trình đến hồ thu nước thải phải dùng ống có đường kính đúng tiêu chuẩn và được lắp đặt với độ dốc tối thiểu theo quy định ngành hiện hành.

– Bể chứa nước đặt ngầm phải cách bể tự hoại, nếu khoảng cách không được đảm bảo thì cần phải có biện pháp để chống ô nhiễm và hấp thụ,... Việc xây dựng hồ thấm phải lưu ý đến việc đầu nối nước thải từ bể tự hoại vào cống thoát nước sau này.

– Các hộ có trách nhiệm thiết kế và xây dựng tất cả các phần việc hoàn thiện nằm trong phạm vi của nhà mình, không làm hư hại đến các tiện ích chung trong suốt thời gian thi công và sử dụng. Nếu có xảy ra sự cố thì chủ hộ phải trả chi phí sửa chữa.

3. Hệ thống rác thải, khí thải:

– Rác thải:

- + Các hộ dân trong khu dân cư phải có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải công nghiệp, sinh hoạt đến khu vực xử lý rác thải tập trung.
- + Đối với rác thải phải được phân loại chứa trong bao bọc kín và tập trung tại các bờ rác quy định để các đơn vị chuyên ngành mang đi xử lý.
- + Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan đô thị.
 - Môi trường:
- + Không được xả rác thải, khí thải gây khó chịu từ các khu nhà ra bên ngoài. Miệng ống xả khói phải được đưa lên mái công trình và chúng không được hướng ra đường, nhà xung quanh, mà phải đặt phía sau nhà và đúng tiêu chuẩn an toàn vệ sinh môi trường.
- + Nếu đặt máy lạnh ở mặt tiền phải đặt ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố. Các bộ phận máy lạnh đặt ở mặt tiền các khu phố cần được che chắn và bố trí hợp lý, không ảnh hưởng về mỹ quan khu vực.

CHƯƠNG III QUY ĐỊNH RIÊNG

Điều 11:

Quy định riêng đối với từng loại công trình

Sau khi được giao đất, các tổ chức và cá nhân sở hữu sẽ tiến hành xây dựng công trình theo đúng mẫu thiết kế được thỏa thuận với cơ quan quản lý.

Ngoài việc tuân thủ điều lệ quản lý này, các tổ chức và cá nhân còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

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

Điều 12: Quy định về quản lý

Các tổ chức và cá nhân chỉ được thi công trong phạm vi ranh đất được giao.

Các tổ chức và cá nhân chỉ được tập kết vật liệu và tổ chức thi công bên trong phạm vi đất thuộc quyền sở hữu của mình (trừ trường hợp có thỏa thuận với các bên có liên quan).

Các tổ chức và cá nhân, trong quá trình thi công nếu có hư hỏng hạ tầng cũng như nhà dân lân cận, phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi hoàn, phục hồi nguyên hiện trạng ban đầu.

Điều 13: Cấp phép xây dựng

UBND xã Phước An quản lý dự án: quản lý vị trí xây dựng Khu tái định cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Điều 14: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn các đối tượng sử dụng thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trong khu vực quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 15: Phân công trách nhiệm

– Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- + Triển khai thực hiện dự án chậm nhất là 12 tháng sau khi có Quyết định phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Đảm bảo xây dựng công trình và kết cấu hạ tầng theo quy hoạch và đảm bảo chất lượng.
- + Quản lý trật tự xây dựng trong khu nhà ở theo quy định quản lý xây dựng Khu tái định cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

– Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, hộ gia đình có trách nhiệm:

- + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
- + Theo dõi quá trình thi công công trình xây dựng của mình và hai bên công trình liền kề. Nếu xảy ra sự cố phải báo cáo về chủ đầu tư và chính quyền địa phương để phối hợp giải quyết.

– Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, đơn vị thiết kế nhà ở:

- + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
- + Ý thức về mức độ thẩm mỹ, bền vững, tiện ích và cảnh quan chung của công trình đô thị.

– Đơn vị thi công có trách nhiệm:

- + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
- + Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.
- + Đảm bảo an toàn khi thi công.
- + Giữ vệ sinh, dọn dẹp hiện trường sau khi thi công.
 - Cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương có trách nhiệm:
 - + Tạo điều kiện cho chủ đầu tư triển khai dự án theo đúng quy định.
 - + Tạo điều kiện cho chủ hộ được nhập hộ khẩu và tổ chức sinh hoạt theo khu phố, tiến tới xây dựng khu phố văn hóa.

CHƯƠNG V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16:

Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

Điều 17:

Dựa trên đồ án quy hoạch chi tiết, đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch, các cơ quan quản lý xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện quy định này.

Điều 18:

Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch trong khu vực quy hoạch. Các hộ gia đình trong khu dân cư chịu trách nhiệm thực hiện đúng quy định này. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý theo các quy định hiện hành.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh những văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng sẽ được Chủ đầu tư bổ sung điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và trình thỏa thuận các cấp có thẩm quyền.

Điều 19:

Quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch gồm 5 chương, 19 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để các đối tượng sử dụng biết và thực hiện:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (báo cáo);
- Các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải (phối hợp thực hiện)
- UBND huyện Nhơn Trạch (Chủ đầu tư);
- Phòng Quản lý Đô thị huyện Nhơn Trạch (phối hợp thực hiện);
- UBND xã Phước An (phối hợp thực hiện);