

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI VÀ CHỢ NGÃ BA GIA CANH,

THỊ TRẤN ĐỊNH QUÁN, HUYỆN ĐỊNH QUÁN

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THỊ TRẤN ĐỊNH QUÁN, HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÂY BẮC



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**  
**KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI VÀ CHỢ NGÃ BA GIA CANH,**  
**THỊ TRẤN ĐỊNH QUÁN, HUYỆN ĐỊNH QUÁN**

ĐỊA ĐIỂM: THỊ TRẤN ĐỊNH QUÁN, HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI

HỒ SƠ SỐ : ..... - 2019 - QHCT - .....

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT  
ỦY BAN NHÂN DÂN ĐỒNG NAI

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH  
SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP  
QUY HOẠCH  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
TÂY BẮC

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ  
GLOBAL

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**  
**KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI VÀ CHỢ NGÃ BA GIA CANH,**  
**THỊ TRẤN ĐỊNH QUÁN, HUYỆN ĐỊNH QUÁN**

\*\*\*\*\*

**PHẦN I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

\*\*\*\*\*

**Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện**

a. Quy định này áp dụng đối với tổ chức cá nhân thực hiện quản lý xây dựng và sử dụng các công trình trong Khu dân cư thương mại và chợ Ngã ba Gia Canh, thị trấn Định Quán, huyện Định Quán theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

b. Các Sở, ban, ngành, cơ quan có trách nhiệm quản lý đầu tư xây dựng, chính quyền địa phương căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao, nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và quy định này, tổ chức kiểm tra và hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

c. Việc quản lý đầu tư và xây các công trình trong Khu dân cư thương mại và chợ Ngã ba Gia Canh ngoài tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và quy định này phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan. Trường hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan được viện dẫn trong quy định này có sửa đổi, bổ sung về nội dung hoặc được thay thế bằng các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và văn bản quy phạm pháp luật khác thì thực hiện theo các quy định mới ban hành.

d. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những nội dung của quy định quản lý này phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định.

**Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch**

Khu vực lập quy hoạch có vị trí tại thị trấn Định Quán, huyện Định Quán.

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch là 195.681,00m<sup>2</sup> (~19,57 ha).

Phạm vi, ranh giới của từng khu được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu và đường vào xã Gia Canh.
- Phía Nam: giáp đất nông nghiệp.
- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện hữu và đường Hoàng Hoa Thám.
- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu và Quốc lộ 20.

### Điều 3. Quy hoạch sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại và chợ Ngã ba Gia Canh có các thông số kỹ thuật trong quy hoạch được xác định phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về công trình nhà ở và thương mại dịch vụ cũng như công trình công cộng đô thị. Phân bố quỹ đất xây dựng như sau:

Tổng diện tích quy hoạch 195.681,00m<sup>2</sup>

*Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất*

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>54.677,04</b>	<b>27,94</b>
1	Đất ở liền kề	LK	52.057,04	26,60
2	Đất ở tái định cư	TDC	2.620,00	1,34
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>16.629,31</b>	<b>8,50</b>
1	Đất dịch vụ thương mại	TMDV	13.006,15	6,65
2	Đất nhà văn hóa	NVH	918,94	0,47
3	Đất trường mầm non	TMN	2.704,22	1,38
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh công viên, mặt nước, TDTT</b>		<b>30.959,70</b>	<b>15,82</b>
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	19.300,77	9,86
2	Đất mặt nước	MN	11.658,93	5,96
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>93.414,95</b>	<b>47,74</b>
1	Đất xây dựng trạm xử lý nước thải	HTKT-01	476,82	0,24
2	Đất dịch vụ viễn thông	HTKT-02	100,00	0,05
3	Đất xây dựng trạm phát sóng	HTKT-03	50,00	0,03
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khu ở	HTKT	4.148,39	2,12
5	Đất bãi đỗ xe	BX	6.983,41	3,57
6	Lòng đường, hè đường, dải cây phân cách, đường giao thông giữa các dãy nhà		81.656,33	41,73
<b>Tổng diện tích đất dự án</b>			<b>195.681,00</b>	<b>100,00</b>

### Điều 4. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

#### a. Ý tưởng chính

- Kiến trúc công trình nhà ở xây mới chủ yếu là thấp tầng, không gian điềm nhấn chủ yếu là các khu không gian mở, cây xanh, mặt nước và các công trình công cộng, thương mại dịch vụ.

- Tổ chức lối vào chính cho các công trình công cộng, giáo dục thuận tiện

trong việc sử dụng.

- Các công trình trên cùng một trục đường sử dụng chung chỉ giới xây dựng.
- Điểm nhấn kiến trúc cảnh quan nội khu là các khu cây xanh - hồ nước, sân vườn phía trước của các nhóm nhà ở với những hạng mục như tiểu cảnh, đài phun nước, vật trang trí nghệ thuật, cây trang trí...vv. Tại đây kiến trúc cảnh quan yêu cầu có sự hài hoà về chức năng, quy mô, nghệ thuật kiến trúc và màu sắc.
- Trục không gian chủ đạo là tuyến đường đôi theo trục Đông Bắc - Tây Nam kết nối đường Gia Canh và tuyến đường quy hoạch chung của thị trấn tạo nên lõi của đô thị. Cảnh quan của trục này với không gian thoáng rộng, có công trình kiến trúc ở xa và ở gần, cảnh quan hiện đại, đặc sắc và ấn tượng.
- Trong mỗi khu ở, hình thành các trục cảnh quan hướng về trung tâm là các khu cây xanh, hồ nước. Về phần cây xanh, đây cũng là các điểm không gian cây xanh mặt nước lớn trong khu quy hoạch, làm phong phú giá trị cảnh quan bên trong khu ở, tạo những tầm thoáng rộng, gây cảm hứng thị giác cho kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- Tổ chức không gian mở linh hoạt, đa dạng, phong phú, với nhiều công trình tiện ích, đem lại không gian sống văn minh hiện đại.

## **b. Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

Việc thiết kế xây dựng công trình phải tuân thủ tuyệt đối các điều kiện khống chế trong hồ sơ quy hoạch, đồng thời phải được thực hiện theo các quy định của các cơ quan chức năng có thẩm quyền về quản lý xây dựng đô thị.

Để có cơ sở thiết kế công trình cụ thể cần lưu ý một số vấn đề sau để đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan chung của cả khu vực.

- Đối với công trình xây dựng trên đất cây xanh, vườn hoa :
  - + Các công trình xây dựng có quy mô nhỏ, 1 tầng, thoáng, không che chắn tạo cảm giác hòa nhập với không gian cây xanh.
  - + Cây xanh, thảm cỏ bố trí linh hoạt cùng hệ thống đường dạo, với cách loài, nhóm cây đa dạng về màu sắc hoa lá. Nên đảm bảo có các sắc màu trong bốn mùa.
  - + Khi thiết kế cụ thể phải đảm bảo hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo, bố trí cây bóng mát, cây cảnh kết hợp với sân chơi, tạo cảnh quan và cải thiện điều kiện vi khí hậu cho khu dân cư và phải được các cấp có thẩm quyền duyệt và cho phép.
- Đối với công trình xây dựng trên đất ở thấp tầng:
  - + Các công trình phải được thiết kế đồng bộ, tổng thể của 1 dãy nhà. Mặt đứng ngoài nhà của các công trình nên đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải có kiến trúc đồng bộ. Hình thức mặt ngoài phải tương đồng, tạo vẻ đẹp cho nhau...

- + Đảm bảo các yếu tố không chế chung cho từng lô nhà.
- + Ưu tiên phòng ngủ, phòng khách quay ra hướng gió Đông Nam.
- + Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình và từng lô đất.
- + Hình thức kiến trúc đẹp, hài hoà với cảnh quan chung của khu vực.
- **Bố cục mặt đứng cho các dãy nhà phố cần đảm bảo:**
  - + Có tầng cao như nhau trong một dãy nhà;
  - + Có hình thức kiến trúc hài hoà và đồng nhất cho một khu vực về chỉ giới; nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng; chiều cao, hình thức mái, vật liệu xây dựng;
  - + Có tông màu sắc chung cho một dãy nhà;
  - + Thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào cho một dãy nhà;
  - + Có hệ thống kỹ thuật hạ tầng thống nhất;
  - + Tạo nhịp điệu kiến trúc hợp lý thông qua việc hướng dẫn thiết kế vị trí, kích thước các cửa đi, cửa sổ, hiên, ban công, lo-gia sao cho cả tuyến phố đều đẹp. Các kích thước và vị trí được không chế. Các công trình nhà ở được áp dụng mặt đứng theo mẫu không cứng nhắc tạo nên sự phong phú đa dạng của kiến trúc trong khu vực.
- Ngoài ra còn có các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng chức năng sử dụng đất như sau:
  - + Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã không chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng công trình có thể được điều chỉnh ở các giai đoạn triển khai tiếp theo, tuy nhiên cần tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

### **c. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:**

Hình thức công trình mang tính hiện đại, hình khối đơn giản, phù hợp với nét đặc trưng của vùng duyên hải Đông Nam Bộ.

#### **\* Phương hướng thiết kế công trình kiến trúc**

- Phương hướng kiến trúc cảnh quan đô thị: Hình thành cảnh quan đô thị tạo cảm giác rộng rãi, thoải mái, hài hòa với cảnh quan xung quanh.
  - + *Hành lang quan sát:* Đảm bảo an toàn về cảnh quan chính của đường phố.
  - + *Dáng dấp đô thị:* Quy hoạch theo mô hình đường chân trời hài hòa với cảnh quan xung quanh.
  - + *Không gian mở:* Hướng tới cảnh quan đường bộ và tính công cộng.
  - + *Đường phố:* Hình thành cảnh quan nhóm nhà ở có cá tính.
- Phương hướng kiến trúc riêng lẻ cho cảnh quan kiến trúc: Thúc đẩy cải

thiện các tòa nhà riêng lẻ mang tính thẩm mỹ kiến trúc công khai.

- + *Sân mở*: Cải thiện không gian chính trong việc sử dụng đất
- + *Mái sảnh*: Được thể hiện nhờ khoảng lùi và đường nét kiến trúc riêng.
- + *Góc độ*: Đảm bảo tính khác biệt về diện mạo kiến trúc của các tòa nhà riêng lẻ
- + *Thiết bị*: Tránh để công trình hoặc mái hiên lộ ra thái quá làm mất mỹ quan tòa nhà
- Thiết kế sáng tạo: Thiết kế có cá tính hài hòa với xung quanh, hỗ trợ định vị và làm nổi bật đặc trưng của thị trấn.
- Điều phối ngoại cảnh và màu sắc: Quy hoạch một cách hài hòa ngoại quan, màu sắc, v.v... và thống nhất trực kiến trúc với cảnh quan xung quanh.
- Thích ứng với địa hình tự nhiên: Công trình kiến trúc sử dụng các vật thể tự nhiên xung quanh (như cây cối, đá...) và địa hình tự nhiên.
- Khả năng dễ tiếp cận: Quy hoạch bố trí lối vào công trình kiến trúc, ưu tiên khu vực bộ hành của người dân.
- Kết nối với công trình xung quanh: Đảm bảo đồng tuyến di chuyển với các công trình xung quanh hoặc đường đi bộ xung quanh.
- Tạo không gian nội thất thoáng đãng: Đảm bảo cảm giác mở thoáng đãng, sáng sủa cho người sử dụng.
- Tận dụng không gian tầng thượng bằng cách xanh hóa tầng thượng, tạo không gian nghỉ ngơi thư giãn trên tầng thượng, v.v...
- Mở rộng không gian ở các tầng thấp: Mở rộng không gian công cộng ở các tầng thấp thành không gian cây xanh, không gian nước, không gian nghỉ chân.v.v....

#### **\* Hình khối công trình kiến trúc**

Hình khối công trình của khu vực thiết kế đô thị thể hiện mối quan hệ giữa các tòa nhà đa dạng trong sự hài hòa về kiến trúc, tổng thể cũng như hình dáng. Hình khối công trình xây dựng được tổ chức dạng khối cơ bản (hộp), không dàn trải (để dành được nhiều diện tích cho sân vườn công trình), dọc theo hệ thống đường giao thông, các trục đường chính, dải cây xanh tạo nên một tổng thể phát triển đối xứng, mạnh mẽ, giàu bản sắc văn hóa nói riêng. Hình khối công trình phải thể hiện được chức năng sử dụng của công trình, tạo sức hút cho toàn bộ khu vực với phong cách kiến trúc hiện đại đậm đà bản sắc dân tộc.

#### **\* Mặt đứng**

- Mặt đứng công trình cần được thiết kế cả 4 chiều, sử dụng các đường nét, mảng khối, thanh mảnh, nhằm tạo cảm giác nhẹ nhàng, thoáng đãng và có bố cục theo phong cách hiện đại.

- Tạo sự phân vị rõ giữa tầng công cộng với các tầng còn lại và mái.
- Không được để các mảng tường đặc quá lớn.

#### \* **Các chi tiết**

- *Mái công trình*: Nên sử dụng hình thức mái bằng (mái nhẹ). Các phần nhô lên khác cần bố trí chỗ khuất hoặc nằm trong kết cấu công trình. Có thể tận dụng phần mái làm sân thượng tạo thành không gian thể dục thể thao hoặc dịch vụ, vườn mái.

- *Ô văng, mái hiên*: Phần đua ra tùy thuộc vào yêu cầu không gian và kết cấu. Các thành phần này không chỉ đơn thuần đảm bảo chức năng sử dụng (che chắn mưa nắng) mà phải được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình.

- *Ban công*: Hạn chế thiết kế ban công ở những diện quay ra trục chính mà sử dụng mảng tường có cửa sổ lớn tạo tâm nhìn rộng thoáng. Trường hợp cần thiết vẫn thiết kế các ban công để góp phần cho hình thức kiến trúc và chức năng sử dụng (các không gian công cộng).

#### \* **Màu sắc**

- Chủ yếu sử dụng màu nhẹ, nhã, thiên về lạnh trắng, ghi, xanh ghi, kem, nâu nhạt.

- Hạn chế sử dụng các màu mạnh, đậm (có thể dùng tại những điểm nhấn). Màu sắc hoàn thiện phù hợp và thống nhất trong toàn khu.

#### \* **Ánh sáng**

Các công trình công cộng đều phải thiết kế chiếu sáng cho công trình về ban đêm, sử dụng ánh sáng đèn để tạo sự biến đổi cho hình thức kiến trúc công trình theo chu kỳ nhất định.

#### \* **Vật liệu xây dựng**

- Vật liệu xây dựng hiện đại, khuyến khích sử dụng chủ yếu là vật liệu địa phương, hạn chế dùng các loại vật liệu như đá rửa, đá mài, men sứ tạo thành mảng rộng.

- Không sử dụng kính có màu gắt hoặc phản quang (xanh hoặc đen đậm). Các đồ, khung cửa kính lựa chọn màu phù hợp với màu tường và kính.

- Cấm sử dụng hàng rào dây thép gai hoặc hàng rào cắm các mảnh chai vỡ.

#### \* **Hàng rào bao quanh**

- Hàng rào bao quanh công trình được phép xây dựng để đảm bảo thẩm mỹ cũng như bảo đảm an toàn, an ninh.

- Tất cả các tường rào bao quanh không vượt độ cao quy định tính từ mặt nền hè. Đối với mặt tiền của các công trình quay ra đường giao thông, tường rào sẽ là hàng rào thoáng.

**\* Không gian trên mái công trình:**

- Tất cả các khu vực dịch vụ và các trang thiết bị máy móc cũng như bể nước dự phòng (nếu có) được lắp đặt tại tầng mái của các tòa nhà phải được che chắn đạt thẩm mỹ trên tất cả các mặt tại mặt trước của tòa nhà. Điều này có thể được thực hiện với các yếu tố kiến trúc như trang trí theo dàn điều tiết để hợp nhất với mái nhà và mặt tiền của tòa nhà.

- Khuyến khích các tầng mái của tòa nhà được sử dụng cho các mục đích làm vườn cảnh hoặc sân thượng

**\* Bãi để xe:**

Trong nội bộ các công trình phục vụ công cộng phải bố trí diện tích đảm bảo sức chứa, năng lực phục vụ của công trình. Phương án thiết kế công trình cụ thể có thể bố trí tầng để xe hoặc để xe ngoài trời (trong khuôn viên khu đất). Diện tích để xe trong các công trình tối thiểu tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng: QCVN 01: 2008/BXD.

**\* Cổng ra vào, sân, chỗ đỗ xe của nhà công cộng, dịch vụ:**

Nhà công cộng, dịch vụ, trường học, y tế,... phải:

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe hoặc khu vực phân tán xe): Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 2 lần chiều rộng của cổng.

- Có đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình (kể cả khách vắng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn.

**Điều 5. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

**a) Quy hoạch giao thông:**

**\* Nguyên tắc thiết kế:**

- Hệ thống giao thông của Khu dân cư thương mại và chợ Ngã ba Gia Canh thị trấn Định Quán được thiết kế trên nguyên tắc phân tầng gồm đường trục chính và các tuyến đường phục vụ nội khu, kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông khu vực và các vùng lân cận.

- Phát triển mạng lưới giao thông của Khu dân cư thương mại và chợ Ngã ba Gia Canh thị trấn Định Quán gắn với mở rộng không gian công cộng của khu vực nhằm tạo điều kiện phát triển cho hệ thống hạ tầng đô thị nói chung, đặc biệt là phát triển các trung tâm công cộng và nhà ở.

- Thiết kế phù hợp với định hướng phát triển chung của thị trấn Định Quán, các chỉ tiêu kỹ thuật của hệ thống giao thông của Khu dân cư thương mại và chợ Ngã ba Gia Canh thị trấn Định Quán áp dụng tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị TCXDVN 104 - 2007.

**\* Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

- Môđun đàn hồi tối thiểu: Eyc: 120 Mpa
- + Độ dốc ngang mặt đường: 2%
- + Độ dốc dọc tối đa: 2%
- + Bán kính góc cua:  $\geq 8.0m$
- + Tốc độ thiết kế tối đa: 50 km/h

**\* Quy hoạch hệ thống giao thông**

- Mặt cắt 1-1 (42,0m):
  - + Bề rộng mặt đường: 2 x 8,0m
  - + Bề rộng vỉa hè: 2 x 6,0m + 2 x 2,0m
  - + Bề rộng dải phân cách: 10,0m
- Mặt cắt 2-2 (27,0m):
  - + Bề rộng mặt đường: 2 x 5,5m
  - + Bề rộng vỉa hè: 2 x 5,0m
  - + Bề rộng dải phân cách: 6,0m
- Mặt cắt 3-3 (24,0m):
  - + Bề rộng mặt đường: 2 x 6,0m
  - + Bề rộng vỉa hè: 2 x 6,0m
- Mặt cắt 4-4 (20,5m):
  - + Bề rộng mặt đường: 2 x 5,25m
  - + Bề rộng vỉa hè: 2 x 5,0m
- Mặt cắt 5-5 (15,5m):
  - + Bề rộng mặt đường: 2 x 3,75m
  - + Bề rộng vỉa hè: 2 x 4,0m
- Mặt cắt 6-6 (14,7m):
  - + Bề rộng mặt đường: 2 x 3,75m
  - + Bề rộng vỉa hè: 2,2m + 5,m
- Mặt cắt 7-7 (13,5m):
  - + Bề rộng mặt đường: 2 x 3,75m
  - + Bề rộng vỉa hè: 2 x 3,0mm
  - +

### \* **Kết cấu mặt đường và vỉa hè**

- Kết cấu đường nội bộ dự kiến với  $Ey/c \geq 1200 \text{ daN/cm}^2$

- + Bê tông nhựa chặt 19: 7 cm
- + Lớp nhựa bám dính: 1,5kg/m<sup>2</sup>
- + Cấp phối đá dăm loại 1: 15 cm
- + Cấp phối đá dăm loại 2: 25 cm
- + Nền đầm chặt K98: 50 cm
- + Nền đầm chặt K95: 50cm
- + Đất thiên nhiên đã bóc xử lý nền mặt

- Kết cấu vỉa hè đường dự kiến:

- + Gạch TERRAZZO: 3cm
- + Lớp vữa xi măng M100 dày: 2cm
- + BTXM đá 1x2 M150 dày: 8cm
- + Nền đầm chặt K95.
- + Đất thiên nhiên đã bóc xử lý nền mặt

- Đường hạ tầng phía sau các khu nhà dự kiến có có môđun đàn hồi tối thiểu  $Eyc \geq 94 \text{ MPA}$ . Kết cấu áo đường từ trên xuống dưới như sau:

- + Lớp bê tông xi măng mác 200 dày 10cm.
- + Lớp (đất) cát gia cố 8% dày 15cm.
- + Nền đầm chặt K=0,98 dày 30cm.
- + Nền đầm chặt K=0,95.

#### **b) Chuẩn bị kỹ thuật:**

- Cao độ nền xây dựng của Khu dân cư thương mại và chợ Ngã ba Gia Canh được khống chế theo quy hoạch chung tỷ lệ 1/2000 của thị trấn Định Quán, bám theo địa hình tự nhiên từ phía Bắc xuống phía Nam khu quy hoạch, trong đó có các trường hợp sau:

- Đối với các khu xây dựng hiện hữu (như khu dân cư, công trình công cộng...) có cao độ san nền thấp hơn cao độ khống chế của đô thị. Cao độ nền được từng bước tôn cao để đảm bảo yêu cầu chung của đô thị. Trong trường hợp vẫn chưa đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật có liên quan cấp nước, thoát nước, các khu vực này có thể được điều chỉnh cao độ nền cục bộ phù hợp với yêu cầu chung của đô thị.

- Đối với các khu đô thị mới, khu nhà ở mới: Việc san nền được thực hiện theo lô, hướng dốc từ giữa lô dốc về 4 phía xung quanh, đảm bảo độ dốc thoát nước. Độ dốc san nền tối thiểu  $i = 0,4\%$ .

- Tại các vị trí giáp ranh giữa ranh giới san nền với hiện trạng và hồ có độ chênh cao lớn. Để đảm bảo ổn định của nền san lấp tiến hành đắp taluy và xây kè đá hộ

### **c) Quy hoạch thoát nước mưa:**

#### **\* Nguyên tắc thiết kế.**

- Thiết kế và phân cấp mạng thoát nước phải tạo mối liên hệ giữa khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước trong khu vực nghiên cứu với các khu vực lân cận, không làm ảnh hưởng đến lưu vực thoát hiện có của khu vực lân cận.

- Dựa vào hiện trạng thoát nước mưa khu vực

- Dựa vào thiết kế quy hoạch kiến trúc, san nền, thiết kế quy hoạch đường, sân bãi...

- Thoát nước theo phương pháp tự chảy .

- Tất cả các tuyến cống đa số có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền, các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, trên dọc tuyến rãnh bố trí các giếng thu nước để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng.

#### **\* Phân chia lưu vực.**

- Địa hình khu vực xây dựng dự án có địa hình tương đối bằng phẳng, hiện tại chủ yếu là ruộng lúa, nước mưa còn chảy phân tán và thoát vào suối hiện trạng chảy qua dự án.

- Suối hiện trạng có mặt cắt ngang từ 2,0 đến 3,0m, sâu từ 0,5 đến 1,2m, thoát nước cho dân cư hiện trạng nằm ở phía Bắc dự án và ruộng canh tác.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước chính là xây dựng tuyến cống hộp bê tông chảy từ Bắc xuống Nam thoát nước cho một phần lưu vực của dự án và hoàn trả thoát nước hiện trạng cho lưu vực dân cư hiện trạng nằm giáp dự án gồm:

+ Dân cư hiện trạng (khoảng 25ha) nằm phía Bắc dự án (phía Bắc đường Gia canh).

+ Dân cư hiện trạng phía Tây dự án (khoảng 5ha).

- Toàn bộ nước mưa trong khu vực dự án được chia làm 4 lưu vực chính :

+ Lưu vực 1 thuộc phía Tây Bắc của dự án. Nước được thu gom và thoát vào tuyến cống hộp hoàn trả BXH = 3x2m nằm ở giữa dự án.

+ Lưu vực 2 nằm phía Đông Bắc dự án, nước được thu gom và thoát vào tuyến cống hộp hoàn trả BXH = 3x2m nằm giữa dự án.

+ Lưu vực 3 khu vực phía Tây Nam dự án, nước được thu gom và thoát vào tuyến cống hộp hoàn trả BxH = 2(2,5x2)m nằm phía Nam dự án

+ Lưu vực 4: Phía Đông Nam dự án, nước được thu gom và thoát vào hồ cảnh quan sau đó thoát ra tuyến cống hộp hoàn trả BXH = 2(2,5x2) nằm phía Nam dự án

**\* Giải pháp quy hoạch mạng lưới thoát nước:**

- Hệ thống thoát nước sử dụng mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn. Phương án thiết kế cụ thể như sau:

+ Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy với độ dốc thiết kế phụ thuộc kích thước cống, các tuyến cống được bố trí trên hè với kích thước từ D400 – D1000, các cống nối miệng thu nước vào cống chính sử dụng cống HDPE PN6 D250 đặt trên hè.

- Cống thoát nước hoàn trả sử dụng cống hộp BTCT với các kích thước BXH = 3x2m; BXH = 2x2m; BxH = 2(2,5x2)m. Tại một số vị trí thuộc tuyến cống hộp bố trí các cống nối BTCT D300 từ miệng thu nước vào cống chính

- Hệ thống mạng lưới thoát nước mưa được chọn là các tuyến ống đặt dưới lòng đường, vỉa hè.

- Giải pháp thu nước mưa được chọn là các hố ga thu nước đặt dưới lề đường.

- Các hố ga trên các tuyến thoát nước mưa được bố trí theo quy định, phụ thuộc vào đường kính từng tuyến.

- Độ dốc các tuyến ống được chọn với  $i_{min}=1/D$

- Những nơi giao nhau sẽ được lắp đặt theo kiểu: phía trên cùng là cấp nước, sau đó là thoát nước. ống cấp nước phải được bố trí cao hơn ống thoát nước thải theo quy định.

- Các tuyến ống đi dưới lòng đường có khoảng cách từ đỉnh cống tới mặt đường nhỏ hơn quy định thì được gia cố đổ bê tông bọc xung quanh cống.

- Để tiện cho việc nạo vét và kiểm tra, ga thăm được bố trí tại các điểm thay đổi hướng tuyến và thay đổi kích thước cống. Khoảng cách giữa hai giếng thăm từ 30m - 50m.

- Cao độ đặt cống được chọn trên cơ sở hệ thống cống thoát nước tự chảy.

**d) Quy hoạch cấp nước:**

**\* Chỉ tiêu dùng nước:**

- Nước sinh hoạt: 120,0 lít/người ngày đêm.

- Nước công cộng: 3,0 lít/m<sup>2</sup> sàn.

- Nước trường học: 20,0 lít/người ngày đêm.

- Nước nhà trẻ, mẫu giáo: 100,0 lít/người ngày đêm.

- Nước tưới cây: 1,5 lít/m<sup>2</sup>ngày.
- Nước rửa đường: 0,5 lít/m<sup>2</sup>ngày.
- Nước cho hạ tầng(bản thân trạm xử lý): 7% tổng lưu lượng nước.
- Nước dự phòng: 15% tổng lưu lượng nước.

**\* Giải pháp cấp nước:**

- Hiện tại thị trấn Định Quán đang sử dụng 1 nguồn cấp nước do chi nhánh cấp nước Tân Định quản lý.

- Điểm cấp cho dự án đang được lấy từ 2 điểm thuộc đường Quốc lộ 20.

- Cấp nước sinh hoạt: Mạng đường ống được quy hoạch chung với mạng cấp nước chữa cháy.

+ Mạng phân phối được quy hoạch là mạng vòng, các tuyến ống trên mạng phân phối được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường, những tuyến đường ống mà các đối tượng sử dụng nước ở 2 bên nhiều thì ống được bố trí ở 2 bên đường, những tuyến đường ống mà các đối tượng sử dụng nước ở 2 bên nhiều thì ống được bố trí ở 2 bên đường. Các tuyến ống có độ dốc trung bình  $i=0.0005$ , chiều sâu đặt ống trung bình 0,7m tại những nơi tụ thủy bố trí van xả cần sử dụng cho việc thau rửa đường ống, tại những chỗ tạo ra tụ khí sẽ bố trí van xả khí. Tại các nút trên mạng đều bố trí van khóa để điều chỉnh nước mỗi khi mạng lưới đường ống xảy ra sự cố, sao cho mạng lưới đường ống cung cấp nước một cách liên tục.

+ Mạng dịch vụ được quy hoạch là mạng hở, cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng. Tại những điểm đầu nối với đường ống phân phối, có van khóa để thuận lợi cho quản lý, vận hành hệ thống.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt.

- Lưu lượng nước chữa cháy theo bảng 73 Tiêu chuẩn (TCVN 4449-1987). Tương ứng với số dân cư đến 2350 người, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là: 1.

- Lưu lượng nước cho một đám cháy: 10 (lít/giây). Lưu lượng yêu cầu cấp nước chữa cháy toàn khu:  $QCC=1 \times 10=10\text{l/s}$ .

- Hạng cứu hoả: được đặt trên các trục đường ống cấp nước có đường kính ống  $\geq D100$  khoảng cách giữa các hạng  $\leq 120\text{m}$ , cách mép vỉa hè không quá 2,5m.

**e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

**\* Nguyên tắc xây dựng mạng lưới thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước thải của dự án được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo phương pháp tự chảy với tổng chiều dài ngắn nhất, hợp lý nhất, tránh xây dựng trạm bơm cục bộ.

- Đặt cống thoát nước hợp lý với tổng chiều dài cống ngắn nhất, tránh trường hợp nước chảy vòng vo, đặt đường ống quá sâu.

- Đảm bảo độ sâu chôn cống, ở chỗ có xe qua lại độ sâu chôn cống từ đỉnh cống  $> 0.5(m)$ , Hoặc có biện pháp bảo vệ ống. Trên vỉa hè, cho phép độ sâu chôn cống  $< 0.7(m)$  nhưng không quá  $0.3(m)$ .

- Do các tuyến thoát nước thải thiết kế trong dự án đều là những đầu đoạn ống vì phải theo qui định về đường kính nhỏ nhất, nên theo TCXDVN 7957-2008 không cần phải tính thủy lực cho các đoạn cống này mà đặt cống theo cấu tạo, mặc dù lưu lượng không lớn cũng phải dùng ống DN250, do vậy ta có thể cho các đoạn ống này là các đoạn không tính toán. Do địa hình bằng phẳng các tuyến ống nước thải chỉ cần đặt đoạn theo độ dốc nhỏ nhất  $i_{min} = 1/D$ .

- Theo TCVN 7957:2008, mục 5.11 quy định về độ sâu đặt cống  $h_{min}$  tính từ đỉnh ống như sau:

+ Đối với cống có đường kính dưới 300mm đặt ở khu vực không có xe cơ giới qua lại thì  $h_{min} = 0.3m$ .

+ Chỗ có xe cơ giới qua lại  $h_{min} = 0.7m$ , trường hợp đặc biệt  $< 0.7m$  phải có biện pháp bảo vệ cống.

- Do đó tại những vị trí qua đường khi chiều sâu chôn cống không đảm bảo thì cống sẽ được bọc bê tông đảm bảo chịu lực.

- Lưu lượng nước thải ở đoạn đầu nhỏ cho nên vận tốc nhỏ  $V < 0,7 m/s$ , do đó để đảm bảo cho đoạn ống không bị lắng cặn thì phải thường xuyên tẩy rửa đường ống.

#### **\* Chỉ tiêu tính toán.**

+ Lưu lượng nước thải:  $80\%Q_{sh}$

+ Chất thải rắn sinh hoạt:  $1,0kg/ng.ng.đ.$

+ Chất thải rắn công cộng :  $20\%$  chất thải rắn sinh hoạt

#### **\* Phương án thu gom và xả thải.**

- Nước thải được thu gom từ các bể tự hoại, nước thải nhà bếp nhà tắm rửa các hạng mục công trình trong dự án.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế ga thu, cống gom nước đặt trên vỉa hè. Nước thải sau khi thu gom được đưa về mạng nước thải chung của khu vực chảy về trạm xử lý nước thải chung của khu vực.

- Nước thải sinh hoạt của khu vực được thu gom và xử lý tại trạm xử lý nước thải, sau khi xử lý đạt chất lượng nước cho phép xả ra nguồn loại B (theo tiêu chuẩn 5945-1995) trước khi xả ra nguồn.

### **\* Giải pháp thu gom chất thải rắn sinh hoạt**

- Chất thải rắn được phân loại từ nguồn thành hai loại: CTR vô cơ (kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon...) và CTR hữu cơ (thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây...).

- Dự kiến bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại các khu vực dọc tuyến đường giao thông chính với cự ly nhỏ hơn 100m.

- Chất thải trong các thùng chứa được xe thu gom đẩy tay dung tích 0.35m<sup>3</sup> thu gom định kỳ 1 ngày 1 lần. Rác sau đó được xe chở rác chuyên dụng của huyện thu gom và chở về khu xử lý chất thải rắn.

- Chất thải rắn sau khi được thu gom về các thùng rác bố trí rải rác theo các trục đường giao thông của khu dân cư sẽ được thu gom và chuyển đi xử lý tại khu xử lý chất thải rắn Thành phố. Dự kiến bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại các khu nhà ở liền kề với cự ly nhỏ hơn 100m để tiện cho việc bỏ rác của người dân. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân Công ty Môi trường đô thị. Tại các khu cây xanh, vườn hoa bố trí các thùng rác công cộng có nắp đậy.

### **f) Quy hoạch cấp điện:**

#### **\* Nguồn điện.**

- Nguồn điện cung cấp được đầu nối vào tuyến trung thế 22kV nằm trên QL 20.

- Hệ thống cung cấp điện cho khu này là điện sinh hoạt của các phân khu chức năng và điện chiếu sáng cho khu vực công cộng theo tiêu chuẩn cấp điện loại II.

#### **\* Mạng lưới điện:**

- Đường cáp điện dẫn từ đường điện trung thế đến các trạm biến áp 22/0,4kV bằng cáp bọc tiêu chuẩn.

- Đường cáp điện cấp cho các hộ tiêu thụ với tổng công suất dự kiến khoảng 1807,9 kW, chạy từ các trạm biến áp đến các tủ chứa công tơ tại các khu nhà chôn ngầm bằng cáp hạ thế 0,4kV.

- Vị trí trạm biến áp đặt gần các trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn để giảm tổn thất điện áp và gần đường giao thông.

- Trên các vỉa hè ở các ngã tư đặt các hố kéo cáp.

#### **\* Lưới trung thế và trạm biến áp 22/0,4kV:**

- Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế có cấp điện áp 22kV sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng XLPE, vỏ PVC có đai thép bảo vệ, loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Toàn bộ mạng cáp trung thế được luồn trong ống nhựa vụn xoắn HDPE D160/125 và chôn trong đất. Cáp được đặt ở độ sâu 0,7m (đối với cáp 22kV), phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen

đặt một lớp gạch chỉ (đôi với cáp 22kV để bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lắp là lưới bảo hiệu cáp. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 1m.

- Sơ đồ nối điện phía trung thế được thực hiện theo sơ đồ phân nhánh.

- Tuyến đường dây trung thế chạy ngầm trên vỉa hè đường quy hoạch đảm bảo khoảng cách an toàn (chôn ngầm cách vỉa hè hoàn thiện tối thiểu 1m).

**\* Trạm biến áp:**

- Lựa chọn loại trạm và số lượng trạm: Đảm bảo an toàn và mỹ quan cho đường phố, phù hợp với khu phố hiện đại, đặc biệt là Khu đô thị, phù hợp với cảnh quan, có đặc điểm lắp đặt thuận tiện và dễ dàng, diện tích chiếm đất ít có thể lắp đặt ở công viên, trên vỉa hè của đường phố mà không ảnh hưởng đến không gian kiến trúc, vẫn đảm bảo được các tính năng cung cấp điện, an toàn vận hành và độ bền cao.

- Với công suất tính toán khoảng 1838,1kW, dự kiến sử dụng 04 trạm 22/0.4kV, trong đó bao gồm:

- 02 trạm 1x400kVA - 22/0.4kV;

- 02 trạm 2x320kVA-22/0.4KV;

Vị trí trạm biến áp được đặt ở khu vực cây xanh, thảm cỏ, đảm bảo thẩm mỹ. Bán kính cấp điện xa nhất của các trạm biến áp <300m.

**\* Lưới điện hạ thế:**

- Mạng hạ áp dùng dây cáp ngầm loại CU/XLPE/DSTA/PVC, tiết diện phù hợp với từng phụ tải, đi ngầm trong mương cáp cấp điện cho tủ điện phân phối hạ áp. Cấu tạo mương cáp theo tiêu chuẩn ngành điện từ trên xuống: lớp vỉa hè hoàn thiện;

- Đất san nền,

- Lưới bảo hiệu cáp,

- Gạch chỉ,

- Cát đệm.

Bố trí trạm biến áp tại các khu vực đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh để cấp điện cho toàn bộ khu dân cư bao gồm điện sinh hoạt, công cộng và chiếu sáng đô thị.

Vị trí trạm biến áp được lựa chọn sao cho bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để tiện thi công.

Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống điện và việc cung cấp điện cho các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết tại từng trạm biến áp trong giai đoạn thiết kế chi tiết sau.

### **\* Hệ thống chiếu sáng:**

- Nguồn điện được cấp từ các trạm biến áp thông qua các tủ điều khiển chiếu sáng.

- Chiếu sáng cho các tuyến đường dùng đèn bóng LED công suất từ 80W đến 100W, cột đèn sử dụng loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng có chiều cao từ (9 - 12)m chế tạo đồng bộ tại nhà máy.

- Các đèn được bố trí dọc theo bên mép vỉa hè của đường một bên hoặc 2 bên tùy theo chiều rộng lòng đường đảm bảo yêu cầu chiếu sáng theo quy định.

- Khoảng cách trung bình giữa các đèn cao áp là 27m, từ mép vỉa hè đến tim cột đèn là 0,6m.

- Tại các khu vực cây xanh, giải phân cách, công viên vườn hoa bố trí thêm các loại đèn trang trí cảnh quan.

Đèn chiếu sáng ở các tuyến đường được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ.

Việc chỉnh định thời gian đóng cắt của tủ điện phụ thuộc thời tiết và theo mùa, tủ được chế tạo trọn bộ trong nước hoặc nhập khẩu. Tủ được đặt trên cột bê tông và tiếp địa trực tiếp đảm bảo điện trở nối đất theo quy phạm.

### **g) Quy hoạch thông tin liên lạc:**

Kết hợp với hướng phát triển chung của toàn khu vực đẩy mạnh phát triển hạ tầng mạng viễn thông ứng dụng công nghệ hiện đại, có thông lượng lớn, tốc độ và độ tin cậy cao. Dịch vụ điện thoại đến tất cả các khu vực, mật độ điện thoại đạt 40 máy/100 dân ( $2500 \times 40 / 100 = 1000$  thuê bao), tỷ lệ dân số sử dụng Internet đạt 65- 70%, 100% dịch vụ Internet băng rộng, mật độ thuê bao Internet đạt 50 thuê bao/ 100 người ( $2500 \times 50 / 100 = 1250$  thuê bao).

Đường dây đầu nối từ trạm viễn thông trung tâm tới tổng đài viễn thông khu vực sẽ do nhà cung cấp dịch vụ Viễn thông lên phương án thiết kế chi tiết theo quy hoạch chung của ngành (phần đường dây này không thuộc phạm vi thiết kế của đồ án này).

Các tủ phân phối chính IDF sẽ đặt ở các vị trí trung tâm khu vực để đảm bảo tính tối ưu về mặt kinh tế kỹ thuật.

Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh. Sử dụng cáp quang thuê bao từ tủ phân phối chính tới từng hộ sử dụng, cáp quang phải đảm bảo đặc tính cơ học và đặc tính truyền dẫn của cáp ổn định trong suốt quá trình lắp đặt và sử dụng, có khả năng chịu được tác động của môi trường, tạo điều kiện thuận lợi trong việc vận chuyển, lắp đặt dễ hàn nối và sửa chữa.

Để đảm bảo mỹ quan toàn bộ tuyến cáp thông tin được đi ngầm dưới vỉa hè hoặc đường (với các đoạn qua đường). Để bảo vệ cáp và có thể mở rộng số thuê bao về sau, toàn bộ cáp được luôn trong ống nhựa chịu lực PVC-U có thể thay thế hoặc kéo rút cáp một cách dễ dàng.

**PHẦN II**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

\*\*\*\*\*

Phần quy định cụ thể đối với từng khu vực: Tuân thủ quy định tại Điều 5 và các quy định tại quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Các số liệu đề nghị cập nhật phù hợp quy hoạch sử dụng đất.

**Điều 6. Quy định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất, nguyên tắc kiểm soát phát triển:**

1. Đất ở, gồm có:

- Đất ở liền kề (ký hiệu LK), có tổng diện tích 52.057,04m<sup>2</sup>, chiếm 26,60% diện tích khu đất quy hoạch, được bố trí thành 49 dãy ký hiệu từ LK-01 đến LK-49, được chia thành 521 lô đất.

- Đất ở tái định cư (ký hiệu TDC), có tổng diện tích 2620,00m<sup>2</sup>, chiếm 1,34% diện tích khu đất quy hoạch, được bố trí thành 4 dãy ký hiệu TDC-01 đến TDC-04, được chia thành 28 lô đất.

- Tổng diện tích của đất ở là 54.677,04m<sup>2</sup>, chiếm 27,94% diện tích khu đất quy hoạch.

- Các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý xây dựng đất ở được quy định như sau:

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>54.677,04</b>				<b>27,94</b>
1	Đất ở liền kề	LK	52.057,04				26,60
1.1	Đất ở liền kề	LK-01	850,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.2	Đất ở liền kề	LK-02	788,16	90	3-5	2,70-4,50	
1.3	Đất ở liền kề	LK-03	665,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.4	Đất ở liền kề	LK-04	815,33	90	3-5	2,70-4,50	
1.5	Đất ở liền kề	LK-05	1.077,86	90	3-5	2,70-4,50	
1.6	Đất ở liền kề	LK-06	738,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.7	Đất ở liền kề	LK-07	468,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.8	Đất ở liền kề	LK-08	845,54	90	3-5	2,70-4,50	
1.9	Đất ở liền kề	LK-09	1.656,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.10	Đất ở liền kề	LK-10	1.300,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.11	Đất ở liền kề	LK-11	1.154,20	90	3-5	2,70-4,50	
1.12	Đất ở liền kề	LK-12	953,47	90	3-5	2,70-4,50	
1.13	Đất ở liền kề	LK-13	997,43	90	3-5	2,70-4,50	
1.14	Đất ở liền kề	LK-14	1.042,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.15	Đất ở liền kề	LK-15	1.100,00	90	3-5	2,70-4,50	

1.16	Đất ở liền kề	LK-16	1.100,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.17	Đất ở liền kề	LK-17	1.132,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.18	Đất ở liền kề	LK-18	929,06	90	3-5	2,70-4,50	
1.19	Đất ở liền kề	LK-19	912,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.20	Đất ở liền kề	LK-20	900,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.21	Đất ở liền kề	LK-21	800,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.22	Đất ở liền kề	LK-22	740,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.23	Đất ở liền kề	LK-23	766,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.24	Đất ở liền kề	LK-24	1.000,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.25	Đất ở liền kề	LK-25	932,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.26	Đất ở liền kề	LK-26	1.182,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.27	Đất ở liền kề	LK-27	952,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.28	Đất ở liền kề	LK-28	900,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.29	Đất ở liền kề	LK-29	847,62	90	3-5	2,70-4,50	
1.30	Đất ở liền kề	LK-30	723,37	90	3-5	2,70-4,50	
1.31	Đất ở liền kề	LK-31	800,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.32	Đất ở liền kề	LK-32	1.984,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.33	Đất ở liền kề	LK-33	1.960,68	90	3-5	2,70-4,50	
1.34	Đất ở liền kề	LK-34	2.064,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.35	Đất ở liền kề	LK-35	1.984,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.36	Đất ở liền kề	LK-36	1.984,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.37	Đất ở liền kề	LK-37	1.969,95	90	3-5	2,70-4,50	
1.38	Đất ở liền kề	LK-38	1.040,61	90	3-5	2,70-4,50	
1.39	Đất ở liền kề	LK-39	1.100,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.40	Đất ở liền kề	LK-40	1.122,34	90	3-5	2,70-4,50	
1.41	Đất ở liền kề	LK-41	507,13	90	3-5	2,70-4,50	
1.42	Đất ở liền kề	LK-42	1.002,25	90	3-5	2,70-4,50	
1.43	Đất ở liền kề	LK-43	821,63	90	3-5	2,70-4,50	
1.44	Đất ở liền kề	LK-44	1.000,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.45	Đất ở liền kề	LK-45	822,89	90	3-5	2,70-4,50	
1.46	Đất ở liền kề	LK-46	827,91	90	3-5	2,70-4,50	
1.47	Đất ở liền kề	LK-47	630,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.48	Đất ở liền kề	LK-48	1.080,00	90	3-5	2,70-4,50	
1.49	Đất ở liền kề	LK-49	1.088,61	90	3-5	2,70-4,50	
2	Đất ở tái định cư	TDC	2.620,00				1,34
2.1	Đất ở tái định cư	TDC-01	720,00	90	3-5	2,70-4,50	
2.2	Đất ở tái định cư	TDC-02	900,00	90	3-5	2,70-4,50	
2.3	Đất ở tái định cư	TDC-03	500,00	90	3-5	2,70-4,50	
2.4	Đất ở tái định cư	TDC-04	500,00	90	3-5	2,70-4,50	

## 2. Đất công cộng, gồm có:

- Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV) có vị trí tại phía bắc và phía nam khu đất quy hoạch, có tổng diện tích 13.006,15 m<sup>2</sup>, chiếm 6,65% diện tích khu đất.

- Đất nhà văn hóa (ký hiệu NVH), có vị trí phía đông bắc khu đất quy hoạch, có diện tích 918,94m<sup>2</sup>, chiếm 0,47% diện tích khu đất.

- Đất trường mầm non (ký hiệu TMN), có vị trí phía đông bắc khu đất quy hoạch, có diện tích 2.704,22m<sup>2</sup>, chiếm 1,38% diện tích khu đất.

- Tổng diện tích của đất công cộng là 16.629,31m<sup>2</sup>, chiếm 8,50% diện tích khu đất quy hoạch.

- Các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý xây dựng đất công cộng được quy định như sau:

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>16.629,31</b>				<b>8,50</b>
1	Đất dịch vụ thương mại	TMDV	13.006,15				6,65
1.1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV-01	9.887,62	65	1 - 2	1,3	
1.2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV-02	1.529,17	75	1 - 3	2,25	
1.3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV-03	1.589,36	75	1 - 3	2,25	
2	Đất nhà văn hóa	NVH	918,94	40	1 - 3	1,2	0,47
3	Đất trường mầm non	TMN	2.704,22	40	1 - 3	1,2	1,38

## 3. Đất cây xanh công viên, mặt nước, TDTT, gồm có:

- Đất cây xanh, TDTT (ký hiệu CX), có vị trí phía bắc, trung tâm và phía nam khu đất quy hoạch, có tổng diện tích 19.300,77m<sup>2</sup>, chiếm 9,86% diện tích khu đất.

- Đất mặt nước (ký hiệu MN), có vị trí phía nam khu đất quy hoạch, có tổng diện tích 11.658,93m<sup>2</sup>, chiếm 5,96% diện tích khu đất.

- Tổng diện tích của đất cây xanh công viên, mặt nước, TDTT là 30.959,70m<sup>2</sup>, chiếm 15,82% diện tích khu đất quy hoạch.

- Các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý xây dựng đất cây xanh công viên, mặt nước, TDTT được quy định như sau:

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh công viên, mặt nước, TDTT</b>		<b>30.959,70</b>				<b>15,82</b>
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	19.300,77				9,86
1.1	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	CX-01	9.596,65				
1.2	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	CX-02	5.910,38				
1.3	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	CX-03	2.423,09				
1.4	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	CX-04	1.370,65				
2	Đất mặt nước	MN	11.658,93				5,96
2.1	<i>Đất mặt nước</i>	MN-01	5.566,88				
2.2	<i>Đất mặt nước</i>	MN-02	6.092,05				

#### 4. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, gồm có:

- Đất xây dựng trạm xử lý nước thải (ký hiệu HTKT-01), được bố trí ở phía nam khu đất quy hoạch, có diện tích 476,82m<sup>2</sup>, chiếm 0,24% diện tích khu đất.

- Đất dịch vụ viễn thông (ký hiệu HTKT-02), được bố trí ở phía nam khu đất quy hoạch, có diện tích 100m<sup>2</sup>, chiếm 0,05% diện tích khu đất.

- Đất xây dựng trạm phát sóng (ký hiệu HTKT-03), được bố trí ở phía nam khu đất quy hoạch, có diện tích 50m<sup>2</sup>, chiếm 0,03% diện tích khu đất.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khu ở, được bố trí xen kẽ giữa các khu ở, có tổng diện tích 4.148,39m<sup>2</sup>, chiếm 2,12% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất bãi đỗ xe (ký hiệu BX), được bố trí phía bắc, phía đông và phía nam khu đất quy hoạch, có tổng diện tích 6.983,41m<sup>2</sup>, chiếm 3,57% diện tích khu đất.

- Đất lòng đường, hè đường, dải cây phân cách, đường giao thông giữa các dãy nhà có tổng diện tích 81.656,33m<sup>2</sup>, chiếm 41,73% diện tích khu đất quy hoạch.

- Tổng diện tích đất giao thông là 93.414,95m<sup>2</sup>, chiếm 47,74% diện tích khu đất quy hoạch.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chủ yếu để quản lý xây dựng đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật được quy định như sau:

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>93.414,95</b>				<b>47,74</b>
1	Đất xây dựng trạm xử lý nước thải	HTKT-01	476,82				0,24
2	Đất dịch vụ viễn thông	HTKT-02	100,00				0,05
3	Đất xây dựng trạm phát sóng	HTKT-03	50,00				0,03
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khu ở	HTKT	4.148,39				2,12
5	Đất bãi đỗ xe	BX	6.983,41				3,57
5.1	Đất bãi đỗ xe	BX-01	1.664,19				
5.2	Đất bãi đỗ xe	BX-02	3.620,42				
5.3	Đất bãi đỗ xe	BX-03	1.698,80				
6	Lòng đường, hè đường, dải cây phân cách, đường giao thông giữa các dãy nhà		81.656,33				41,73

## **Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường**

- Chỉ giới đường đỏ: Trên cơ sở các tim đường đã được định vị, kết hợp các mặt cắt ngang đường áp dụng cho từng tuyến đường để xác định chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng thể hiện trên bản vẽ được xác định sơ bộ theo cấp hạng đường và quy mô công trình xây dựng giáp với đường quy hoạch. Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch mặt bằng kiến trúc được duyệt đồng thời bảo đảm các khoảng cách an toàn tới các công trình kiến trúc, kỹ thuật hạ tầng khác theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

### **\* Quy định chung**

- Khoảng lùi của công trình hay chỉ giới xây dựng nhằm tạo thuận lợi cho không gian tại điểm giao cắt giữa vỉa hè và không gian bên trong các công trình xây dựng.

- Khoảng lùi/chỉ giới xây dựng tối thiểu đối với công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD kết hợp ý tưởng quy hoạch không gian đô thị.

### **\* Khoảng lùi/chỉ giới xây dựng theo từng loại công trình**

- Nhà ở chia lô: Lùi trước trùng chỉ giới đường đỏ, lùi sau 2m;

- Công trình công cộng (nhà văn hóa, nhà trẻ) :  $\geq 03m$ ;

- Công trình thương mại dịch vụ:  $\geq 6m$

- Công trình thương mại – Chợ: Bảo đảm về PCCC và các yêu cầu về an toàn vệ sinh môi trường.

## **Điều 8. Hệ thống biển hiệu**

- Bao gồm: biển báo giao thông, biển quảng cáo, biển chỉ dẫn các khu

công trình, khu công cộng, tổ dân phố, biển khẩu hiệu.

- Các loại biển hiệu đều không được sử dụng chất liệu phản quang, hình vẽ trong biển quảng cáo không được phản cảm.

- Việc thiết kế, lắp đặt, kích cỡ, và các đặc điểm của các biển báo sẽ cần phải:

- + Phù hợp với các chi tiết kiến trúc của công trình xây dựng.
- + Tương thích về quy mô và các đặc tính với công trình xây dựng và thực cảnh của vị trí.
- + Được đặt tại các công trình hoặc các vị trí có liên quan đến biển báo.

- Các biển quảng cáo sẽ phải tương thích với thiết kế của công trình xây dựng cũng như toàn cảnh của khu vực. Nó sẽ không gây nguy hiểm đến sự an toàn của cộng đồng và cũng sẽ đáp ứng tất cả các yêu cầu, tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy, không được gây thu hút sự chú ý quá mức làm mất an toàn giao thông, không gây tiếng ồn và không cản tầm quan sát. Khi quảng cáo phải được sự cho phép của các cơ quan quản lý có thẩm quyền. Tiêu chuẩn của các biển quảng cáo được đề xuất như sau:

- + Vị trí lắp đặt chỉ được đặt tại mặt trước của tòa nhà.
- + Cấm lắp đặt biển quảng cáo tại tầng 3 trở lên tại các công trình.

- Các biển báo sẽ có tỷ lệ phù hợp và bị không chế mức tối đa để tránh những ảnh hưởng xấu của tầm nhìn.

- Các tiêu chuẩn của biển quảng cáo được đề xuất như sau:

- + Chiều cao khoảng trống: Khoảng trống tối thiểu giữa điểm thấp nhất của một biển quảng cáo và mức thấp nhất mép dưới biển quảng cáo được đặt có thể là 2,5m đối với khu vực hành lang bộ hành.
- + Độ rộng khoảng trống: Độ rộng tối thiểu giữa một biển quảng cáo và đường viền sẽ là 0,6m, độ nhô ra tối đa phía trên các hành lang bộ hành là 1m.

- Biển báo tên đường, điều khiển giao thông: bắt buộc phải có các nội dung theo các hướng nhìn có thể tham gia nội dung chỉ dẫn đó.

- Biển báo chỉ dẫn: tất cả các khu vực sử dụng công cộng đều phải có biển chỉ dẫn cho các loại đối tượng, Khuyến khích sử dụng 2 thứ tiếng: tiếng Anh và tiếng Việt. Chú ý chỉ dẫn cho người tàn tật.

## **Điều 9: Hệ thống cây xanh, mặt nước**

- Tất cả các công trình tiện ích công cộng đều phải thiết kế sân vườn, chiếu sáng hoàn chỉnh đảm bảo các yêu cầu sử dụng cũng như tạo cảnh và cải thiện môi trường khí hậu cho công trình.

- Hệ thống cây xanh phải được trồng theo quy hoạch cây xanh, bao gồm 3 loại hình chính:

### **\*Cây xanh công viên cảnh quan**

- Tổ chức thành hệ thống các quảng trường và vườn hoa công cộng, đảm bảo phục vụ hoạt động nghỉ ngơi, thư giãn, giải trí thể dục thể thao người dân.

- Các quảng trường và vườn hoa công cộng cần tổ chức theo chủ đề để tạo lập các biểu tượng có bản sắc cho không gian kiến trúc - cảnh quan.

- Tổ chức không gian lập thể (không đơn điệu). Sử dụng chất liệu, màu sắc phong phú sinh động, tạo sự sống động cho công trình và cảnh quan chung. Mật độ xây dựng công trình không quá 5%, các công trình dịch vụ nếu có chỉ được phép xây 1 tầng.

- Cây trồng phải được kết hợp giữa cây bóng mát (Đa búp đỏ, sưa, phượng, bằng lăng, hoa sữa, liễu, bách tán, lộc vừng...) và cây bụi thấp (Cau bụi, trúc đào, huyết dụ, đình lăng, ngâu, vạn tuế, dâm bụt, tường vy.. ), phù hợp với điều kiện thời tiết địa phương.

### **\* Cây xanh đường phố**

- Cây xanh đường phố được tổ chức dưới dạng cây trồng thẳng hàng, nhóm cây, giải thảm cỏ phân cách, đảo cây xanh điều khiển giao thông.. . phải trồng ngay những cây có tán rộng để tạo bóng mát cũng như đóng góp cho môi trường đô thị. Cây xanh đường phố khi trồng tối thiểu phải cao 2m.

- Trồng các loại cây phù hợp với điều kiện thời tiết, khí hậu miền Đông Nam Bộ, có khả năng chống chịu được gió bão, không rụng toàn bộ lá vào mùa đông. Khuyến khích trồng các loại cây đặc trưng như: hoa sữa, sấu, sưa, phối kết hợp với các loại cây khác có hình dáng đẹp như bằng lăng, điệp vàng, phượng, me, giáng hương, xà cừ, hoàng lan, ngọc lan, cau vua... Gốc cây cần tạo thành những bồn hoa để làm đẹp và có thể trồng hoa theo chủ đề.

- Cây xanh cần được trồng theo hướng trục, tuyến, mảng. Nghiêm cấm trồng các loại cây bụi côn trùng có hại cho sức khỏe. Phải tỉa cành cây trước mùa mưa bão.

- Cây xanh ở dải phân cách phải được trồng kết hợp giữa thảm cỏ, mảng hoa tạo hình cách điệu (có thể thay thế, trang trí theo chủ đề các ngày lễ) và các cây bụi loại trung bình như: cọ bụi thấp, liễu, hải đường, vạn tuế ..., các cây bụi này không được cao quá 2m và không được trồng quá dày.

### **\* Cây xanh trong khuôn viên công trình**

- Cây xanh trong khuôn viên công trình là bước đệm chuyển tiếp giữa công trình và cảnh quan bên ngoài. Nên kết hợp giữa thảm cỏ và các loại hoa theo mùa để mùa nào cũng có những loài hoa đặc trưng.

- Cây trồng leo hàng rào có thể sử dụng các loại như loa kèn, lăng tiên, đại vàng, tigôn, thiên lý, giấy, đặng tiêu, dâm bụt.. .

- Trong vườn ngoài các loại hoa thấp có thể trồng thêm các loại cây bụi và cây thấp có tán trung bình như trúc cảnh, chuối cảnh, khế cảnh, cau cảnh, hải đường, sứ, cát tường, đỗ quyên.. .

- Có thể kết hợp các dàn treo phong lan để chắn nắng nhưng hình thức dàn phải nhẹ nhàng, tinh tế, ăn nhập với phong cách khu vườn và kiến trúc công trình.

- Có thể tạo hồ nước nhỏ để trang trí cho khu vườn (trong hồ có thể trồng các loại sen cảnh, súng cảnh, bèo tây, lục bình...). Không nên lạm dụng đá tự nhiên hoặc chất liệu giả đá để tạo các loại non bộ, giả sơn.

## **Điều 10: Chi tiết kỹ thuật tuyến giao thông và hạ tầng kỹ thuật, môi trường khác**

- Vòi cứu hỏa: phải được đặt đúng theo quy phạm thiết kế và không bị mất tầm nhìn từ phía công trình kiến trúc.

- Thùng rác di động: sử dụng thùng rác có nắp tự đậy, khối tích từ 0,3 - 0,5 m<sup>3</sup>.

- Trạm biến thế, hộp công tơ phải sử dụng trong hộp kín tránh gây mất mỹ quan đô thị.

- Tất cả các đồng hồ đo điện, nước của các hộ gia đình không được lộ trên đường phố.

- Bể chứa nước, téc nước, bồn nước, thông gió, phải lắp đặt hợp lý không để lộ trên mái nhà, nên sử dụng loại bồn nằm để giảm chiều cao lắp đặt. Các loại biển hiệu, biển quảng cáo, lô gô, biển trang trí... khi lắp đặt phải thiết kế hợp lý và phải xin phép lắp đặt.

- Lựa chọn cây xanh hè đường, cây và hoa dải phân cách, cây trang trí mang tính đặc trưng cho khu vực ...

- Vật liệu lát hè và các trang bị kỹ thuật như đèn chiếu sáng nhân tạo, biển báo giao thông và chỉ dẫn, quảng cáo, nhà chờ xe buýt, ki ốt điện thoại, máy rút tiền ATM, ... Sử dụng loại hiện đại nhưng cần thanh thoát, màu sắc nhẹ, những chỗ nhấn thì màu sắc mạnh.

- Các bãi đỗ xe công cộng cần tăng cường cây xanh trang trí và bóng mát, tán rộng.

- Giải pháp kết cấu mặt đường, vỉa hè và dải phân cách:

+ Kết cấu mặt đường là bê tông nhựa, đảm bảo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật.

+ Vỉa hè được lát bằng gạch giả đá 40x40. Tại các nơi có bố trí lối đi qua đường dành cho người đi bộ, vị trí điểm dừng đỗ xe buýt phải thiết kế hạ vỉa hè giúp người tàn tật lên xuống dễ dàng, bề rộng điểm hạ vỉa hè không nhỏ hơn 1,2m. Đồng thời, khi lát gạch vỉa hè phải thiết kế 1 hàng tấm lát có cảm giác nhằm hướng dẫn người khiếm thị đi chuyển.

+ Dải phân cách đường và đảo giao thông cần sơn phản quang để đảm bảo an toàn giao thông cho phương tiện lưu hành trên đường.

- Các nút giao cắt cần bố trí dải sang đường cho người đi bộ, nếu cần thiết phải bố trí đèn tín hiệu điều khiển giao thông.

- Các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật phải thực hiện đúng với đồ án được duyệt. Chỉ được thay trong trường hợp được cơ quan chức năng cho phép.

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình lên hệ thống thoát nước, không được đổ phế thải, rác thải vào hệ thống thoát nước.

- Đối với các đối tượng tiêu thụ nước phải có đồng hồ đo nước tránh thất thoát.

- Không xả trực tiếp nước thải chưa xử lý ra các hệ thống đường ống chính. Nước thải sau khi xử lý phải đạt các chỉ tiêu lý hóa và vi sinh theo quy định.

- Các vị trí đặt trạm biến thế không ảnh hưởng tới không gian kiến trúc và cảnh quan của đô thị.

- Hệ thống dây điện, cột điện, trạm biến thế không che chắn mặt đứng của công trình.

- Các yêu cầu cụ thể về khoảng cách an toàn theo phương ngang và theo phương đứng từ công trình đến các công trình điện được quy định theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

## **Điều 11. Các yêu cầu về bảo vệ cảnh quan thiên nhiên môi trường và các khu vực cấm xây dựng**

a. Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và cảnh quan môi trường.

- Tất cả các dự án đầu tư xây dựng phải có cam kết đảm bảo môi trường của đơn vị thực hiện dự án và phải được cơ quan chức năng đồng ý thì mới được thực hiện.

- Triệt để tận dụng địa hình, địa chất thủy văn của khu vực. Khuyến khích tôn tạo cảnh quan thiên nhiên nhưng không làm thay đổi lớn về địa hình.

b. Bảo vệ cảnh quan trong quá trình thi công:

- Khi thi công chủ đầu tư và đơn vị thi công phải thực hiện các quy định về trật tự, vệ sinh, an toàn lao động.

- Nhà tạm phục vụ cho quá trình thi công phải đảm bảo yếu tố mỹ quan, vệ sinh, không gây ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực xung quanh.

- Thực hiện việc che chắn, chống rác bụi và an toàn cho các công trình lân cận.

- Bụi trong quá trình thi công xây dựng đều phải được làm sạch trong ngày.

- Các phương tiện vận chuyển vật liệu và rác thải xây dựng không được gây bẩn cho môi trường sinh thái trong đô thị.

- Trường hợp thi công gây ô nhiễm, độc hại phải có biện pháp khắc phục kịp thời theo quy định của pháp luật.

- Nếu trong xây dựng gây ô nhiễm, nguy hiểm cho hoạt động của con người hoặc làm giảm vẻ đẹp cảnh quan đô thị thì chủ đầu tư và đơn vị thi công tùy mức độ vi phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm dân sự hoặc hình sự.

- Vật tư phải được tập trung đúng nơi quy định, tránh gây ô nhiễm làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Phải trồng cây và cỏ lại cho những khu vực mặt bằng bị thay đổi lớp cây xanh phủ mặt trong quá trình vận chuyển.

- Trước khi nghiệm thu và đưa công trình vào sử dụng, phải thu dọn mặt bằng, dỡ bỏ lán trại, rửa sạch bụi bám trên cây, thảm cỏ và hoàn thiện khu vực xây dựng.

**PHẦN III**  
**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

\*\*\*\*\*

**Điều 11. Tính pháp lý, kế hoạch thực hiện và phân công trách nhiệm**

1. Quy định này cùng với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt là cơ sở để các cấp chính quyền; các ban, ngành của tỉnh Đồng Nai, huyện Định Quán, thị trấn Định Quán; các tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài chính, Y tế và các sở, ban, ngành căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tham mưu, giúp UBND huyện Định Quán, thị trấn Định Quán quản lý về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng, đất đai, đầu tư xây dựng... theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt.

3. UBND huyện Định Quán, thị trấn Định Quán: Thực hiện quản lý nhà nước ở địa phương theo phân cấp.

4. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân, chủ đầu tư dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch khi thực hiện đầu tư xây dựng có trách nhiệm tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và các nội dung yêu cầu tại Quy định này.

**Điều 12. Khen thưởng, xử phạt**

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

2. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt.