

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI  
-----CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
-----**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500  
KHU DÂN CƯ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ HIỆP HOÀ, PHƯỜNG HIỆP HOÀ, THÀNH PHỐ BIÊN HOÀ,  
TỈNH ĐỒNG NAI**

*(Ban hành theo Quyết định Số ...3606/QĐ-UBND..... ngày 07... tháng...11 năm 2020  
của Chủ tịch UBND 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 tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hoà đã được phê duyệt theo Quyết định số ..... ngày ..... tháng ..... năm 2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2:**

Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong Dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hoà còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước có liên quan tới dự án này.

**Điều 3:**

Việc thay đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung quy định quản lý xây dựng phải do cơ quan có thẩm quyền quyết định trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

**Điều 4:**

UBND thành phố Biên Hoà thống nhất việc quản lý xây dựng trong dự án và phòng quản lý đô thị là cơ quan đầu mối giúp UBND thành phố Biên Hoà thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hiệp Hoà là đơn vị chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc của dự án này.

**CHƯƠNG II  
QUY ĐỊNH CỤ THỂ****Điều 5: Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch****1. Vị trí, ranh giới:**

- Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc phường Hiệp Hoà, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Khu quy hoạch tiếp cận với tuyến giao thông chính của thành phố Biên Hoà (đường Đặng Văn Trơn, lộ giới theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Biên Hoà là 47m), cách khu trung tâm thành phố Biên Hoà khoảng 2km về phía Bắc.
- Khu quy hoạch được phân thành hai khu, giữa hai Khu là đường nối Cầu Bửu Hòa đến đường Đặng Văn Trơn.
- Khu 1 diện tích là 199.328,46 m<sup>2</sup>.
- Khu 2 diện tích là 86.310,66 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Diện tích nằm trong hành lang an toàn đường điện: 10.295,8m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích khu đất còn lại là: 76.014,8 m<sup>2</sup>.

**2. Giới cận khu đất như sau:**

- Khu 1:
  - + Phía Bắc: giáp đường quy hoạch.
  - + Phía Đông: giáp đường Đặng Văn Trơn.
  - + Phía Nam: giáp đường nối từ Cầu Bửu Hòa đến đường Đặng Văn Trơn.
  - + Phía Tây: giáp đường quy hoạch.
- Khu 2:
  - + Phía Bắc: giáp đường giáp đường nối từ Cầu Bửu Hòa đến đường Đặng Văn Trơn.
  - + Phía Đông: giáp đường Bình Quan.
  - + Phía Nam: giáp đường quy hoạch.
  - + Phía Tây: giáp đường quy hoạch.

### 3. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: 285.639,12m<sup>2</sup>
- Quy mô dân số: Khoảng 4.800 ÷ 5.700 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500

## **Điều 6: Xác định tính chất, mục tiêu lập quy hoạch**

### 1. Tính chất:

- Là khu dân cư và tái định cư theo quy hoạch được xây dựng mới nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực, gồm: nhà liên kế, nhà biệt thự, chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội, công trình công cộng dịch vụ, công viên cây xanh, thể dục thể thao với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng mới đồng bộ.

### 2. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá điều chỉnh quy hoạch thành phố Biên Hoà, quy hoạch phường Hiệp Hoà.
- Tổ chức lại các phân khu chức năng, tỷ trọng sử dụng đất phù hợp tình hình phát triển kinh tế xã hội hiện tại cũng như tương lai.
- Xem xét tổ chức các khu chức năng phù hợp với quy mô dân số dự kiến, bố trí hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật khu vực quy hoạch đảm bảo phù hợp với tổ chức không gian chung của quy hoạch Cù lao Hiệp Hoà; đảm bảo tính khả thi và kết nối hạ tầng với các khu vực lân cận.
- Xây dựng khu chức năng đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, khai thác quỹ đất hợp lý, tăng hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo tỷ lệ xây dựng, mật độ dân cư phù hợp; đảm bảo phát triển ổn định và bền vững.
- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan gắn kết với các dự án đầu tư tại khu vực xung quanh theo quy hoạch tổng thể phường Hiệp Hoà, đóng góp vào việc hài hòa cảnh quan kiến trúc đô thị nội bộ và khu vực xung quanh. Xây dựng định hướng quản lý kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy hoạch, dự án liên quan, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện hữu, đảm bảo không ách tắc giao thông, yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có trong khu vực.
- Sớm đưa hoàn thiện quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo của dự án.
- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, và lập dự án đầu tư xây dựng.

## **Điều 7: Quy hoạch sử dụng đất**

### 1. Quy hoạch sử dụng đất:

#### a. Phân khu chức năng

- Tổng diện tích đất khu quy hoạch theo ranh được cấp: 285.639,12 m<sup>2</sup>;
- Đất phân khu chức năng trong phạm vi chủ đầu tư thực hiện dự án: 234.199,74m<sup>2</sup>;

## + Đất ở:

- ✓ Nhóm nhà ở thấp tầng dạng biệt thự, liên kế vườn, liên kế mặt phố (shophouse).
- ✓ Nhóm nhà ở cao tầng kết hợp TMDV
- ✓ Nhóm nhà ở tái định cư
- ✓ Nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng)

## + Đất giáo dục

## + Đất cây xanh

## + Công trình HTKT

## + Đất giao thông.

- ✓ Đất giao thông đối ngoại
- ✓ Đất giao thông nội bộ

- Đất trong phạm vi hoán đổi đất công bàn giao cho nhà nước quản lý: 51.439,38m<sup>2</sup>

## + Đất công bàn giao

**b. Quy hoạch sử dụng đất**

- Phương án cơ cấu phân khu chức năng được tổ chức trên cơ sở khung nền hiện trạng quanh dự án và các phân khu chức năng. Trên cơ sở đó phân bố, tổ chức các loại hình công trình nhà ở, công trình công cộng đảm bảo theo các quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành, phù hợp với tính chất, chức năng đem lại giá trị cho bản thân dự án cũng như khu vực lân cận.

- Khu công trình công cộng:

+ Bố trí các khu đất giáo dục phân bố đều tại vị trí trung tâm các nhóm nhà ở, phục vụ nhu cầu giáo dục trong khu dân cư. Trong đó: Tại phạm vi chủ đầu tư thực hiện đầu tư dự án, bố trí khu đất xây dựng trường mầm non khoảng 4.311,91 m<sup>2</sup> với tầng cao 01÷03 tầng và khu đất xây dựng trường tiểu học - trung học cơ sở khoảng 10.908,88 m<sup>2</sup>, tầng cao 01÷04 tầng. Tại phạm vi hoán đổi đất công bàn giao cho nhà nước, bố trí khu đất xây dựng trường mầm non khoảng 1.666,47m<sup>2</sup> với tầng cao 01÷03 tầng. Tổng diện tích đất giáo dục toàn khu khoảng 16.887,26 m<sup>2</sup>.

- Khu ở:

+ Tại phạm vi chủ đầu tư thực hiện đầu tư dự án: Tổng diện tích đất ở khoảng 128.728,50 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ khoảng 54,97%, bao gồm:

- ✓ Đất nhà liên kế mặt phố: Bố trí tại mặt tiền các tuyến đường chính của dự án, gồm 366 lô, với diện tích khoảng 39.815,72 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 84%.
- ✓ Đất nhà liên kế vườn: Bố trí tại mặt tiền các tuyến đường phụ của dự án, gồm 353 lô, với diện tích khoảng 34.887,33 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%.
- ✓ Đất nhà biệt thự: Bố trí ở khu vực trung tâm, tiếp giáp tuyến đường phía Tây dự án, gồm 24 lô, với diện tích khoảng 7.264,68 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.
- ✓ Đất nhà chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: Bố trí tại khu vực phía Đông Bắc dự án, với diện tích khoảng 18.830,38 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 05 tầng đối với khối đế và 20 tầng đối với khối tháp, mật độ xây dựng tối đa 60% đối với khối đế và 40% đối với khối tháp. Tổng số căn hộ chung cư dự kiến khoảng 379 ÷ 665 căn.

+ Đất nhà tái định cư: Bố trí ở khu vực phía Tây Bắc dự án, gồm 30 lô, với diện tích khoảng 2.267,95 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 90%.

+ Đất nhà chung cư thấp tầng (nhà ở xã hội): Bố trí tại khu vực phía Đông Nam dự án, với diện tích khoảng 25.662,44 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50% đối với khối đế và 40% đối với khối tháp. Tổng số căn hộ chung cư dự kiến khoảng 273 căn.

+ Tại phạm vi hoán đổi đất công bàn giao cho nhà nước quản lý: Tổng diện tích đất ở khoảng 23.338,55m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ khoảng 45,37%, bao gồm:

- ✓ Khu nhà liên kế: Gồm 286 lô, với diện khoảng 23.338,55m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 90%.

- Khu cây xanh:

- + Gồm công viên trung tâm bố trí dọc trục đường dẫn lên cầu Bửu Hòa và các công viên nhóm ở phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao,... của người dân. Tổng diện tích cây xanh công viên toàn khu khoảng 15.843,17m<sup>2</sup>, trong đó phạm vi chủ đầu tư thực hiện đầu tư dự án có diện tích: 13.037,78m<sup>2</sup>, phạm vi hoán đổi đất công bàn giao cho nhà nước quản lý có diện tích: 2.805,39m<sup>2</sup>

- Giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cây xanh cách ly:

- + Phương án quy hoạch bố trí các trục giao thông chủ yếu theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây, tổng diện tích đất giao thông toàn khu khoảng 89.672,03m<sup>2</sup>.
- + Khu hạ tầng kỹ thuật bố trí phía Nam dự án với diện tích khoảng 1.584,48 m<sup>2</sup>. Bố trí cây xanh cách ly dọc hành lang lưới điện đi qua dự án với diện tích khoảng 9.585,13 m<sup>2</sup>.

**Bảng cân bằng cơ cấu sử dụng đất**

TT	Loại đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích khu đất theo ranh được giao</b>	<b>285.639,12</b>	
<b>A</b>	<b>Diện tích đất quy hoạch</b>	<b>234.199,74</b>	<b>100</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>128.728,50</b>	<b>54,97</b>
1	Đất nhóm nhà ở liên kế mặt phố	39.815,72	17,00
2	Đất nhóm nhà ở liên kế vườn	34.887,33	14,90
3	Đất nhóm nhà ở biệt thự	7.264,68	3,10
4	Đất ở nhóm nhà ở cao tầng kết hợp TMDV	18.830,38	8,04
5	Đất ở nhóm nhà ở tái định cư	2.267,95	0,97
6	Đất nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng)	25.662,44	10,96
<b>II</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>15.220,79</b>	<b>6,50</b>
1	Đất giáo dục	15.220,79	
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>18.623,25</b>	<b>7,95</b>
1	Cây xanh nhóm ở	13.037,78	5,57
2	Cây xanh cách ly	5.585,47	2,38
<b>IV</b>	<b>Đất công trình HTKT</b>	<b>1.584,48</b>	<b>0,68</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>70.042,71</b>	<b>29,90</b>
1	Đất giao thông đối ngoại	11.102,32	
2	Đất giao thông nội bộ	58.940,40	
	<b>Dân số dự kiến</b>	<b>5.700</b>	
<b>B</b>	<b>Đất công bàn giao</b>	<b>51.439,38</b>	

**Bảng cân bằng sử dụng đất – Đất công bàn giao**

TT	Loại đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>23.338,55</b>	<b>45,37</b>
<b>2</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>1.666,47</b>	<b>3,24</b>
1	Đất trường mầm non	1.666,47	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>6.805,05</b>	<b>13,23</b>
1	Cây xanh nhóm ở	2.805,39	5,45
2	Cây xanh cách ly	3.999,66	7,78
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>19.629,31</b>	<b>38,16</b>
1	Đất giao thông đối ngoại	5.923,50	11,52
2	Đất giao thông nội bộ	13.705,82	26,64
	<b>Tổng</b>	<b>51.439,38</b>	<b>100,00</b>
	<b>Dân số dự kiến</b>	<b>1.144</b>	

**Điều 8: Quy định về chỉ tiêu xây dựng****1. 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 nhất mà một công trình có thể có trong phạm vi lô đất.
- *Hệ số sử dụng đất*: Tỷ lệ giữa tổng diện tích sàn toàn bộ công trình (không bao gồm diện tích sàn của tầng hầm, tầng mái, tầng kỹ thuật, hồ thang máy) với diện tích toàn bộ lô đất.

**2. Các quy định về dãy phố:****2.1. Quy định chung:**

- Các quy định về kích thước lô đất, mật độ xây dựng, quy cách hàng rào, góc vạt tại các giao lộ, quy định chiều cao, khoảng cách giữa hai công trình, được căn cứ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam hiện hành.

**2.2. Quy định riêng (Quy định về kích thước dãy phố):**

- Dãy phố liên kế: Gồm các loại nhà ở liên kế được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau.
- Chiều dài tối đa của một dãy nhà liên kế hoặc riêng lẻ có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m. Giữa các dãy nhà phố phải bố trí đường giao thông phù hợp với các quy định về quy hoạch mạng lưới đường giao thông, hoặc phải bố trí đường đi bộ với bề rộng tối thiểu là 4m.
- Chiều rộng của lô phố liên kế khoảng 40m (tính từ chỉ giới đường đỏ gần nhất của hai cạnh đối diện trong một lô phố).

**3. Quy định riêng đối với từng loại công trình:**

- Quy định áp dụng cho từng loại nhà trong khu quy hoạch
- Chủ đầu tư sẽ tiến hành xây dựng công trình theo đúng mẫu thiết kế được thoả thuận với cơ quan quản lý (*trong trường hợp chủ đầu tư muốn thay đổi thiết kế cho phù hợp với nhu cầu sử dụng thực tế thì phải được sự chấp thuận của 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.

**4. Quy định áp dụng cho công viên:**

- Việc trồng cây xanh công viên cần có sự nghiên cứu kỹ về nhóm, chủng loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương.
- Việc trồng cây không được ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ...)
- Không trồng các loại cây có hoa quả thu hút côn trùng, tiết ra chất độc, các loại cây làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường

**5. Giao thông nội bộ:**

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, chất lượng mặt đường và tuân thủ bản vẽ thiết kế.
- Giao thông nội phải thông suốt và tuân thủ các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm, Không chổng chéo, cản trở phức tạp khi có sự cố xảy ra.

**6. Các quy định cụ thể:****6.1 Khu ở:**

## ❖ Quy định về xây dựng nhà ở liên kế vườn:

- Quy mô diện tích : 34.887,33m<sup>2</sup>.
- Tầng cao xây dựng : 2÷5 tầng.
- Mật độ xây dựng : ≤80%.
- Độ vượn ban công : ≤1,2m.

- ❖ Quy định về xây dựng nhà ở liên kế mặt phố:
  - Quy mô diện tích : 39.815,72m<sup>2</sup>.
  - Tầng cao xây dựng : 2÷5 tầng.
  - Mật độ xây dựng : ≤84%.
  - Độ vươn ban công : ≤1,2m.
- ❖ Quy định về xây dựng nhà ở liên kế (khu đất bàn giao):
  - Quy mô diện tích : 23.338,55m<sup>2</sup>.
  - Tầng cao xây dựng : 2÷5 tầng.
  - Mật độ xây dựng : ≤90%.
  - Độ vươn ban công : ≤1,2m.
- ❖ Quy định về xây dựng nhà ở biệt thự:
  - Quy mô diện tích : 7.264,68m<sup>2</sup>.
  - Tầng cao xây dựng : 2÷3 tầng.
  - Mật độ xây dựng : ≤60%.
  - Độ vươn ban công : ≤1,2m.
- ❖ Quy định về xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp TMDV:
  - Quy mô diện tích : 18.830,38m<sup>2</sup>.
  - Tầng cao xây dựng : 25 tầng (khối để 5 tầng dành cho chức năng TMDV, 20 tầng dành cho ở).
  - Tầng hầm : tối đa 3 tầng
  - Mật độ xây dựng : ≤60%.
- ❖ Quy định về xây dựng nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng):
  - Quy mô diện tích : 25.662,44m<sup>2</sup>.
  - Tầng cao xây dựng : 5 tầng (tầng trệt sử dụng để bố trí công trình công cộng, dịch vụ và để xe).
  - Mật độ xây dựng : ≤50%.
  - Độ vươn ban công : ≤1,2m.

## 6.2 Quy định về xây dựng đối với công trình dịch vụ công cộng:

- ❖ Quy định về xây dựng công trình giáo dục:
  - Quy mô diện tích : 15.220,79m<sup>2</sup>.
  - Tầng cao xây dựng : ≤4 tầng.
  - Mật độ xây dựng : ≤40%.
  - Độ vươn ban công : ≤1,4m
- ❖ Quy định về xây dựng trong đất cây xanh nhóm ở:
  - Quy mô diện tích : 15.843,17m<sup>2</sup>.
  - Tầng cao xây dựng : 1 tầng.
  - Mật độ xây dựng : ≤5%.

## 6.3 Quy định về xây dựng đối với công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Quy mô diện tích : Theo yêu cầu kỹ thuật
- Tầng cao xây dựng : 1÷2 tầng (≤12m).

## **Điều 9: Quy định về khoảng lùi (hay chỉ giới xây dựng), chiều cao xây dựng công trình**

- Chỉ giới đường đỏ trùng với lộ giới đường đối ngoại Đặng Văn Tron và các đường nội bộ trong khu quy hoạch.
- Chỉ giới xây dựng công trình:

- + Đối với chung cư cao tầng kết hợp TMDV:
  - ✓ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ :  $\geq 06$  m.
  - ✓ Khoảng lùi so với ranh đất :  $\geq 04$  m.
- + Đối với chung cư nhà ở xã hội:
  - ✓ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ :  $\geq 06$  m.
  - ✓ Khoảng lùi so với ranh đất :  $\geq 04$  m.
- + Đối với nhà biệt thự:
  - ✓ Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ :  $\geq 03$  m.
  - ✓ Khoảng lùi phía sau :  $\geq 02$  m.
- + Đối với nhà liên kế:
  - ✓ Khoảng lùi phía trước đối với nhà liên kế phố :  $\geq 00$  m.
  - ✓ Khoảng lùi phía trước đối với nhà liên kế vườn :  $\geq 2,4$  m.
  - ✓ Khoảng lùi phía sau :  $\geq 01$  m.
- + Đối với công trình công cộng dịch vụ:
  - ✓ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ :  $\geq 06$  m.
  - ✓ Khoảng lùi so với ranh đất :  $\geq 04$  m.
- Tầng cao và chiều cao xây dựng:
  - + Chung cư cao tầng kết hợp TMDV : khối đế  $\leq 05$  tầng; khối tháp  $\leq 20$  tầng.
  - + Chung cư nhà ở xã hội :  $05 \div 09$  tầng.
  - + Nhà biệt thự :  $02 \div 03$  tầng.
  - + Nhà liên kế :  $02 \div 05$  tầng.
  - + Công trình công cộng dịch vụ :  $\leq 05$  tầng.

#### **Điều 10: Quy định về cao độ hoàn thiện**

Cao độ hoàn thiện cụ thể tại mỗi công trình ở tầng 1 (tầng trệt) được quy định như sau:

##### **❖ Các loại nhà ở:**

- **Nhà ở liên kế vườn: (2÷5 tầng).**
  - + Cao độ nền tầng 1 :  $+0,450$ m so với  $\pm 0,00$ m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
  - + Tổng chiều cao xây dựng công trình :  $\leq 21$ m (tính từ cốt  $\pm 0,00$ m tới đỉnh mái công trình).
- **Nhà ở liên kế mặt phố: (2÷5 tầng).**
  - + Cao độ nền tầng 1 :  $+0,200$ m so với  $\pm 0,00$ m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
  - + Tổng chiều cao xây dựng công trình :  $\leq 21$ m (tính từ cốt  $\pm 0,00$ m tới đỉnh mái công trình).
- **Nhà ở biệt thự: (2÷3 tầng).**
  - + Cao độ nền tầng 1 :  $+0,450$ m so với  $\pm 0,00$ m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
  - + Tổng chiều cao xây dựng công trình :  $\leq 18$ m (tính từ cốt  $\pm 0,00$ m tới đỉnh mái công trình).
- **Nhà ở xã hội (dạng chung cư thấp tầng): (5 tầng).**
  - + Cao độ nền tầng 1 :  $+0,450$ - $0,750$ m so với  $\pm 0,00$ m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
  - + Tổng chiều cao xây dựng công trình :  $\leq 30$ m (tính từ cốt  $\pm 0,00$ m tới đỉnh mái công trình).
- **Nhà ở cao tầng kết hợp TMDV: (25 tầng).**

- + Cao độ nền tầng 1 : +0,450±0,750m so với ±0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
- + Tổng chiều cao xây dựng công trình : ≤98m (tính từ cốt ±0,00m tới đỉnh mái công trình).
- ❖ **Công trình dịch vụ công cộng:**
  - Cao độ nền tầng 1 : +0,450m so với ±0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
  - Tổng chiều cao xây dựng công trình : ≤15m (tính từ cốt ±0,00m tới đỉnh mái công trình).
- ❖ **Công trình hạ tầng kỹ thuật:**
  - Cao độ nền tầng 1 : +0,450m so với ±0,00m (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất).
- ❖ **Cao độ nền:**
  - Căn cứ quyết định số 2302/QĐ-UBND về việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. cao độ xây dựng (h/xd) được xác định đối với các khu vực xây dựng ở mật độ cao  $hxd \geq 2,7$  m; đối với các khu vực có mật độ thấp (khu nhà vườn, cây xanh công viên,...)  $hxd \geq 2,4$  m. chủ yếu là san lấp cục bộ khi xây dựng, một phần ven sông Đồng Nai và một phần phường Hiệp Hòa có cao độ thấp, dưới cốt ngập lụt, cần phải tôn nền cao đối với các khu đất được phép xây dựng.
  - Đồng thời tuân thủ cote cao độ hiện trạng đường Đặng Văn Tron  $H > 3,0$ m.
  - Chọn cao độ xây dựng khu quy hoạch:  $h/xd \geq 3,1$ m (cao độ Hòn Dấu)
  - Đảm bảo thoát nước hợp lý giữa các khu đất, cao độ xây dựng được điều chỉnh đảm bảo độ dốc thoát nước của nền tối thiểu 0,3%
  - Cao độ san nền tại các lô đất được xác định căn cứ vào cao độ khống chế tại các điểm giao của các trục tim đường và đảm bảo độ dốc nền thoát nước tự chảy.
  - Độ chênh cao giữa các đường đồng mức thiết kế là 0,5m.
  - Hướng san nền chủ yếu của khu vực nghiên cứu là từ hướng Tây qua hướng Đông. Việc san lấp sẽ được tiến hành bằng cách đổ thêm vật liệu san lấp vào mặt bằng quy hoạch.

#### **Điều 11: Quy định về hàng rào của các công trình**

- ❖ **Đối với nhà ở có tường rào:**
  - Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình. Kích thước cổng và tường rào được quy định như sau:
    - + Tất cả tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình có độ cao tối đa là 1,8m tính từ cốt hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất.
    - + Tỷ lệ thiết kế trống thoáng của tường rào mặt tiền được quy định tối thiểu là 60% từ độ cao 0,6m trở lên (so với cốt hoàn thiện vỉa hè).
    - + Tất cả tường rào ngăn giữa các căn hộ, nằm trên mép tường ranh giới có bề dày tối thiểu là 0,10m (giữa hai chủ sở hữu có thể thỏa thuận để xây dựng một tường rào với độ dày tối thiểu là 0,20m).
- ❖ **Đối với công trình công cộng:**
  - Không có tường rào, tỷ lệ trống thoáng tường rào mặt tiền tối thiểu là 60% tính từ độ cao 0,6m (so với cốt hoàn thiện).
  - Khuyến khích cho việc không xây dựng tường rào đối với các công trình công cộng nhằm tạo độ thông thoáng và thẩm mỹ cho trực cảnh quan khu vực và cho công trình.

#### **Điều 12: 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:**

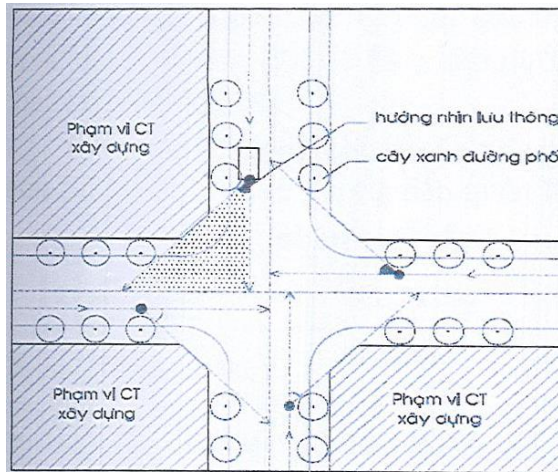
- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Biển quảng cáo không được che lấp cửa sổ và cửa ra vào. Biển quảng cáo treo tại mặt tiền công trình có diện tích biển không lớn quá 20% diện tích mặt tiền.
- Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.
- Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.
- Hàng rào trước nhà phải có hình thức gọn nhẹ, thoáng, mỹ quan.
- Khoảng lùi công trình không được tận dụng bất cứ loại hình công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu cảnh.
- 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.
- Thiết kế vỉa hè dọc theo các tuyến phố bao gồm các chi tiết về lề đường, lối đi bộ và cây xanh tương ứng thích hợp với từng loại hình sử dụng đất Quy định về xây dựng và an toàn giao thông.

### 1.1 Quy định về xây dựng giao thông và vật góc giao lộ:

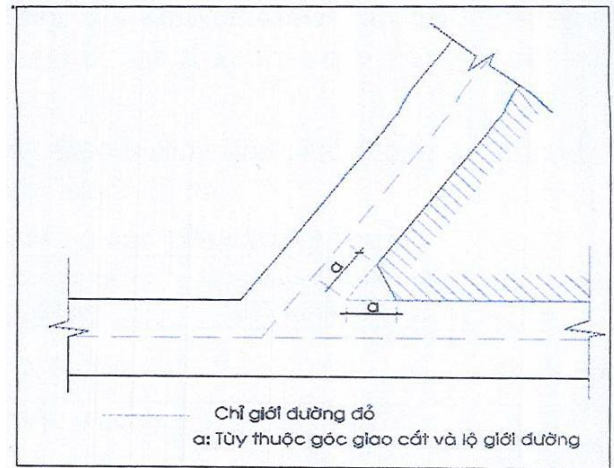
- Các quy định về kích thước lô đất, mật độ xây dựng, quy cách hàng rào, góc vạt tại các giao lộ, lộ giới hẻm, quy định chiều cao, khoảng cách giữa 2 dãy nhà, giữa 2 công trình, được căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Lộ giới: được quy định và thể hiện cụ thể trong bản vẽ “Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng”.
- Vạt góc giao lộ: tùy điều kiện địa hình và các yêu cầu kỹ thuật, góc vạt được quy định rõ trên bản vẽ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500.
- Để tăng độ an toàn và bảo đảm tầm nhìn giao thông, các công trình và các vật kiến trúc ở góc đường cần phải tuân thủ các quy định về vạt góc. Không được xây dựng bất kỳ công trình nào trong phạm vi vạt góc. Mỗi vạt góc được quy định tùy theo từng tuyến đường cụ thể ứng với góc giao lộ. Bán kính bó vỉa theo tiêu chuẩn về giao thông. Các công trình và vật kiến trúc tại góc giao lộ sẽ có vạt góc như sau:
  - + Tại giao lộ các tuyến đường có góc giao từ  $< 45^{\circ}$  vạt góc 8m x 8m.
  - + Tại giao lộ các tuyến đường có góc giao từ  $\geq 45^{\circ}$  vạt góc 5m x 5m.
  - + Tại giao lộ các tuyến đường có góc giao  $90^{\circ}$  vạt góc 4m x 4m.
  - + Tại giao lộ các tuyến đường có góc giao  $\leq 135^{\circ}$  vạt góc 3m x 3m.
  - + Tại giao lộ các tuyến đường có góc giao  $\geq 135^{\circ}$  vạt góc 2m x 2m.
  - + Kích thước vạt góc được tính từ giao điểm của 2 chỉ giới đường đỏ.
- Ngoài ra, tại các nút giao thông có cao độ chênh lệch lớn, cần tuân thủ các tiêu chuẩn về vạt góc theo quy chuẩn của Bộ xây dựng và các tiêu chuẩn ngành có liên quan hiện hành.

### 1.2 Quy định về an toàn giao thông:

- 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. Cây trồng phải là loại cây có thân thấp.
- 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.



Quy định về an toàn giao thông



Quy định vạt góc

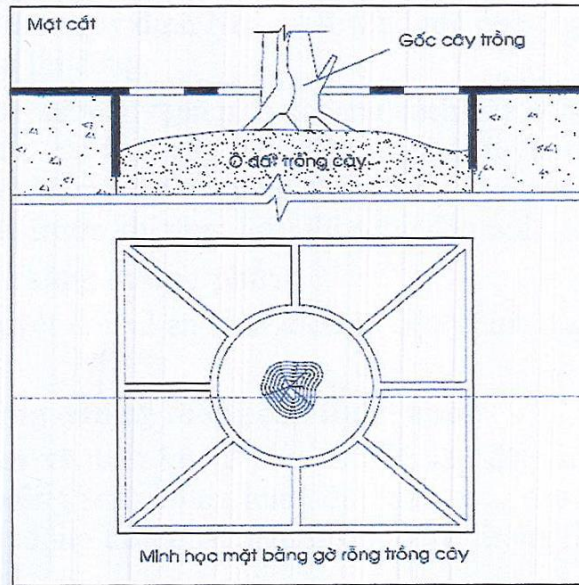
**2. Quy định về cây xanh, vỉa hè:**

- Về cây xanh:

- + 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).
- + Cây xanh trong khu quy hoạch: Cây xanh tập trung được bố trí tại trung tâm khu quy hoạch và có các chức năng sau:
  - ✓ Cải tạo vi khí hậu trong các khu bố trí dân cư.
  - ✓ Kết hợp cây xanh của hộ dân cư tạo thành một hệ thống cây xanh liên hoàn.
  - ✓ Giúp cho dân cư có nơi sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, giải trí sau những giờ làm việc mệt nhọc.
- + Cây xanh cách ly được bố trí dọc theo các trục đường với chức năng cách ly các nguồn ô nhiễm như: ô nhiễm về không khí, khói bụi, ... nảy sinh trong quá trình sinh hoạt của các hộ dân.
- + Cây xanh đường phố: Cây xanh đường phố trong khu quy hoạch do chủ đầu tư trồng, quản lý chăm sóc và hưởng lợi.
- + Ngoài các loại hình cây xanh nói trên, dự kiến trên toàn bộ vỉa hè của các trục giao thông chính đều trồng cây xanh ven đường nhằm tạo thành một hệ thống cây xanh hoàn chỉnh.
- + Hệ thống cây xanh đường phố cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực như: cây xanh tập trung, cây xanh cách ly, cây xanh tạo vi tiểu khí hậu... và phải tuân thủ các yêu cầu theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Vỉa hè:

- + Vỉa hè trong khu dân cư dùng để đi bộ và bố trí các công trình kỹ thuật đô thị.
- + Vật liệu xây dựng sử dụng cho vỉa hè đường phố phải đảm bảo sự đồng bộ nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục cảnh quan trong đô thị.



*Minh họa gờ rỗng trồng cây*

❖ **Một số quy cách khác đối với cây xanh trồng trên vỉa hè:**

- Cây có thân thẳng, gỗ dai để phòng bị giòn gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao (khuyến khích trồng cây dầu, sao).
- Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.
- Hoa quả (hoặc không có quả) không hấp dẫn ruồi nhặng làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.
- Tuổi thọ cây phải dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng được sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mỗi một phá hoại.

**3. Quy định về các giải pháp xây dựng cho công trình**

- Tùy theo nhu cầu thực tế và sự phát triển của Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa mà áp dụng các giải pháp xây dựng khác nhau và phải tuân theo tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành.
- Phần móng công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ, không xâm phạm đến các công trình kế cận và phải đảm bảo an toàn cho toàn khu vực.
- Biện pháp chống sụt lún khi thi công móng: trường hợp hai bên công trình liền kề không xây dựng cùng một thời điểm, đơn vị thi công phải có biện pháp chống sụt lún trong quá trình thi công và để xử lý nền móng thật tốt tránh tình trạng làm sụt lún gây ra lún, lệch cho các công trình kế cận.

**4. Quy định hướng dẫn hệ thống điện:**

**4.1 Hệ thống điện dân dụng:**

- Hệ thống điện tại khu nhà ở do chủ đầu tư kết hợp với Công ty Điện lực cung cấp. Tất cả các đường dây cáp điện dẫn đến khuôn viên của từng công trình phải nối vào một vị trí xác định và dây điện của mỗi công trình phải được lắp đặt đúng tiêu chuẩn (được Chủ đầu tư chấp thuận và cơ quan chức năng đồng ý).
- 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 Nhà nước và được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền trước khi thi công.
- 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.

**4.2 Điện chiếu sáng đường phố:**

- Chủ đầu tư tự thực hiện và quản lý điện đảm bảo cung cấp hệ thống điện chiếu sáng theo quy hoạch khu dân cư. Trường hợp hư hỏng, chủ hộ, cá nhân lân cận phải báo ngay cho cơ quan chức năng để sửa chữa.

- Hệ thống chiếu sáng đường phố phải đảm bảo đủ độ sáng tiêu chuẩn và phải là hệ thống riêng, tách biệt. Ngoài ra, cần có hệ thống điện dự phòng nhằm cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng đường phố được liên tục phòng khi có sự cố mất điện xảy ra.
- Phải tuân thủ tuyệt đối về an toàn điện và tiêu chuẩn hiện hành về điện chiếu sáng đường bộ.

### 5. Quy định hướng dẫn hệ thống cấp thoát nước:

- Hệ thống cấp thoát nước của khu nhà ở được Chủ đầu tư dẫn đến từng công trình trên vỉa hè tại một vị trí xác định. Riêng phần cấp nước khách hàng sẽ ký hợp đồng với Công ty cấp nước để được lắp đặt thủy lực kế.
- Tất cả bản vẽ thiết kế về phân bố trí, lắp đặt, kết nối hệ thống cấp thoát nước cho các công trình trong toàn khu tuân theo các tiêu chuẩn, quy phạm Việt Nam 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 cầu vật liệu từng công trình phải được tư vấn thiết kế có chức năng lập theo quy định và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi đưa vào thi công lắp đặt

#### 5.1 Cấp nước:

##### ❖ Quy hoạch nguồn cấp nước:

- Nước cấp cho các công trình trong khu vực quy hoạch sẽ được từ nguồn nước thủy cục.

##### ❖ Quy mô:

- Xây dựng mới mạng lưới cấp nước bao gồm các tuyến ống Ø160, Ø110, Ø63 được bố trí dạng mạch vòng kết hợp các tuyến nhánh để cấp nước cho toàn bộ các hộ dân trong Khu dân cư.
- Thiết kế chung hệ thống cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

##### ❖ Giải pháp cấp nước:

- Kết hợp cấp nước sinh hoạt và nước chữa cháy.
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp. Các trụ tiếp nước chữa cháy có vai trò tiếp nước cho các xe chuyên dụng để chữa cháy khi có cháy xảy ra.

##### ❖ Tính toán nhu cầu dùng nước

- Nước cấp phải đáp ứng những yêu cầu vệ sinh đối với nước sạch dùng để ăn uống và sinh hoạt theo quy định hiện hành của nhà nước (QCVN 02-2009-BYT: Quy chuẩn về chất lượng nước sinh hoạt).

##### ❖ Nhu cầu dùng nước

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngđ
- Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây: 3 lít/m<sup>2</sup>.ngđ
- Tiêu chuẩn cấp nước rửa đường: 0,5 lít/m<sup>2</sup>.ngđ

#### 5.2 Thoát nước mưa

- Không để tình trạng nước mưa gây ngập úng trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải được xử lý thu gom về các hố ga thu nước, theo hệ thống ống cống ngầm và chảy vào hệ thống thoát nước chung của khu vực quy hoạch.
- Quy mô: Thiết kế mới hoàn toàn hệ thống thoát nước mưa trong phạm vi dự án. Bao gồm các tuyến cống ngầm BTCT đường kính 400mm, 600mm, 800mm, D1000mm, D1200mm, D1500mm, cống hộp Bxh=2,0x1,6m. Các tuyến cống được đặt trong phạm vi vỉa hè (không nằm dưới bó vỉa) và bố trí miệng thu nước mặt đường.
- Giải pháp: Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước mưa sẽ thu gom và thoát về sông Đồng Nai.
- Nguyên tắc chung:
  - + Tính toán hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn.

$$Q = \psi \cdot q \cdot F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

- $\psi$ : Hệ số mặt phủ
  - $q$ : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)
  - $F$ : Diện tích lưu vực tính toán (ha)
  - Tính toán thoát nước với chu kỳ tràn cống  $p = 2-5$  năm.
  - Các hệ số khác được lấy theo số liệu khí hậu của tỉnh Đồng Nai.
- + Các tuyến cống thoát nước được tính theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo độ dốc đặt cống tối thiểu  $\geq 1/D$ . Độ sâu đặt cống ban đầu tối thiểu là 0,5m tính từ mặt đất hoàn thiện đến đỉnh cống, đối với cống qua đường thì độ sâu này là 0,7m.
- + Hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo thoát nhanh và hết nước mưa ra khỏi khu đất xây dựng và không gây ngập úng các khu vực lân cận

### 5.3 Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

#### ❖ Thoát nước thải:

- Nước thải từ khu vệ sinh của các hộ dân trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại loại 3 ngăn theo đúng quy cách.
- 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.
- Toàn bộ nước thải sinh hoạt sau khi qua bể tự hoại sẽ được đấu nối vào hệ thống thoát nước bản. Trường hợp chưa có hệ thống thoát nước, toàn bộ nước thải của hộ gia đình qua bể tự hoại rồi mới cho thấm tại hố thấm riêng. Việc xây dựng hố thấm phải lưu ý đến việc đấu nối nước thải từ bể tự hoại vào cống thoát nước sau này.
- Quy mô: Xây dựng mới mạng lưới thu gom nước thải độc lập với mạng lưới thoát nước mưa. Bao gồm các tuyến cống  $\varnothing 300$  chạy trước các lô nhà để thu gom nước thải xả ra nguồn tiếp nhận.
- Giải pháp: Nước thải sinh hoạt được xử lý bởi hầm tự hoại 3 ngăn tại mỗi hộ dân trước khi đấu nối vào mạng lưới thu gom nước thải của Dự án, dẫn xả về trạm xử lý.
- Tổng lượng nước thải: chỉ tiêu thoát nước thải lấy = 80% chỉ tiêu cấp nước phục vụ sinh hoạt
- Nguyên tắc chung:
  - + Hệ thống đường cống, hố thăm (kín) thu gom nước thải trong dự án.
  - + Lợi dụng độ dốc thiết kế san nền để thiết kế tuyến cống. Độ sâu đặt cống ban đầu là 0,7 m tính từ mặt đất hoàn thiện đến đỉnh cống.
  - + Các thông số để tính toán thủy lực mạng lưới đường cống thoát nước thải:
    - Lưu lượng nước thải trung bình ngày lấy = 80% nhu cầu cấp nước sinh hoạt.
    - Đường kính cống nhỏ nhất  $\varnothing = 300\text{mm}$
    - Độ dốc nhỏ nhất:  $I_{\min} = 1/\varnothing$  ( $\varnothing$  là đường kính cống tính bằng mm)
    - Độ dốc lớn nhất:  $I_{\max}$  lấy theo độ dốc đường mà cống đi qua.
    - Vận tốc lớn nhất:  $V_{\max} = 3 \text{ m/s}$  (tránh ăn mòn cống dẫn nước thải).

#### ❖ Xử lý chất thải rắn:

- Với chỉ tiêu là 1,0kg/người/ngày
- Ban quản lý dự án ký hợp đồng trực tiếp với công ty môi trường đô thị đến thu gom trực tiếp tại từng hộ dân trong Khu dân cư.

### 6. Quy định về PCCC cho khu quy hoạch:

- Phòng cháy chữa cháy trong công trình:
  - + Phòng cháy chữa cháy trong mỗi công trình cần được nghiên cứu và thực hiện theo đúng các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành. Cần có sự đồng ý của cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt trước khi công trình được đưa vào sử dụng.

- 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 và theo các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

### **7. 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 các cấp có thẩm quyền (đơn vị cấp giấy phép) để định vị và lập biên bản cấm 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.
- Về chất lượng và kết cấu công trình và đơn vị thi công chịu trách nhiệm.
- Khi xây dựng xong chủ công trình phải báo cơ quan quản lý xây dựng để 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.

### **8. 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.
- 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 13: 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. Phải được sự phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền trước khi đưa vào sử dụng.

#### **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 thông qua chủ đầu tư 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.
- Các công trình phải bảo vệ hệ thống đường ống không để xảy ra hư hại trong suốt thời gian thi công và sử dụng. Nếu gây hư hại thì chủ hộ sẽ phải trả chi phí sửa chữa.
- Kịch 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 đấu 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.

- Nước mưa thu từ mái nhà đều phải được nối vào hệ thống thoát nước mưa chung toàn khu để đưa hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực.
- 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 chính. Bể tự hoại được đặt ngầm dưới đất và phải có vật chắn bảo vệ.
- Hệ thống thoát nước của từng công trình đấu 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 hố 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 hố thấm phải lưu ý đến việc đấu 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 văn phòng kinh doanh, 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 nylon bọc kín và tập trung tại các xô 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 thường xuyên rải rác thải, khí thải gây khó chịu từ các khu thương mại, nhà hàng, quán ăn, các khu dịch vụ, phải được xử lý trước mới được thải ra ngoài. Miệng ống xả khói không được hướng ra đường, nhà chung 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.

### 4. Quy định về sắp xếp đường dây đường ống kỹ thuật hạ tầng

- Khoảng cách bố trí giữa các hệ thống đường dây, đường ống bố trí trên vỉa hè phải phù hợp theo quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.
- Thứ tự ưu tiên bố trí đường dây đường ống trên vỉa hè tính từ mép bó vỉa vào trong: thoát nước mưa, cấp nước, điện, thông tin liên lạc, thoát nước bẩn.

**CHƯƠNG III****CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG****Điều 14: Quy định về quản lý**

- Chủ đầu tư chỉ thi công trong phạm vi ranh đất của mình theo quyết định giao đất của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Chỉ đầu tư chỉ được tập kết vật liệu và tổ chức thi công bên trong phạm vi đất thuộc quyền sử dụng của mình.
- Trong quá trình thi công nếu có hư hỏng hạ tầng cũng như nhà dân lân cận, chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi hoàn, phục hồi nguyên hiện trạng ban đầu.

**Điều 15: Cấp phép xây dựng**

- Ban quản lý dự án xây dựng: quản lý vị trí xây dựng Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Các hộ dân trong khu dân cư được miễn cấp phép xây dựng.
- Từng quý, chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo danh sách và gửi hồ sơ các cá nhân đến UBND phường Hiệp Hòa, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để quản lý.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra việc xây dựng.

**Điều 16: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất**

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để hướng dẫn các đối tượng sử dụng thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong khu vực quy hoạch theo quy định hiện hành.

**Điều 17: 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 điều chỉnh quy hoạch và đảm bảo chất lượng.
  - + Quản lý trật tự xây dựng trong khu nhà ở theo quy chế quản lý xây dựng dựng Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa.
- 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 IV**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 18:**

- Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với quy định này đều bị bãi bỏ.

**Điều 19:**

- Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án quy hoạch chi tiết và quy định này để hướng dẫn thực hiện.

**Điều 20:**

- 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 kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật 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 21:**

- Quy định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hoà gồm 4 chương, 21 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để các đối tượng sử dụng biết và thực hiện:
  - + Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai (báo cáo).
  - + UBND tỉnh Đồng Nai (theo dõi, chỉ đạo thực hiện).
  - + Phòng quản lý đô thị thành phố Biên Hoà (phối hợp thực hiện).
  - + UBND phường Hiệp Hoà (phối hợp thực hiện).
  - + Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hiệp Hoà (thực hiện).

***Nơi nhận:***

- Như điều 21;
- Lưu: VT.

**PHỤ LỤC | CÁC BẢN VẼ MINH HỌA**

---