

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ THEO QUY HOẠCH
TẠI XÃ TÂN AN – HUYỆN VĨNH CỬU - TỈNH ĐỒNG NAI**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2019
của 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai, đã được phê duyệt tại Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2018 của 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 theo quy hoạch** tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3: Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị, lập các dự án đầu tư xây dựng. Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt của UBND tỉnh.

Điều 4: UBND tỉnh Đồng Nai giao cho Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Vĩnh Cửu, UBND xã Tân An kiểm tra, giám sát việc xây dựng tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác để hướng dẫn thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch đã được duyệt.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Ranh giới quy hoạch: Khu đất được giới thiệu Quy hoạch có diện tích khoảng 98.316,3m², theo quy hoạch điều chỉnh sử dụng đất đến năm 2020 huyện Vĩnh Cửu (Biên tập đối với địa bàn xã Tân An) tỷ lệ 1:10000 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4326/QĐ.UBND ngày 01/12/2017. Toàn bộ diện tích được giới thiệu nằm trong quy hoạch sử dụng đất ở tại nông thôn (Khu dân cư phục vụ khu công nghiệp Sông Mây). Hiện trạng chủ yếu là đất trồng cây lâu năm, một số ít ao hồ theo hệ thống thủy lợi suối Rạch Đông và một phần diện tích nhỏ đất ở tại nông thôn.

- Phía Bắc : Giáp đất quy hoạch khu ở dự án.
- Phía Tây : Giáp đất quy hoạch khu ở dự án..
- Phía Nam : Giáp khu công nghiệp Sông Mây.
- Phía Đông: Giáp đất quy hoạch khu ở dự án.

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

1. Tính chất:

- Là khu dân cư được hình thành mới, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn khu ở nông thôn, trên cơ sở kết hợp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu chức năng hiện hữu theo quy hoạch đã và đang được triển khai xây dựng tại khu vực, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở và định cư cho các đối tượng đang làm việc tại KCN Sông Mây và địa bàn lân cận.

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch tổng thể điều chỉnh sử dụng đất đến năm 2020 huyện Vĩnh Cửu (Biên tập đối với địa bàn xã Tân An) với các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán phù hợp theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

- Đầu tư xây dựng khu dân cư phục vụ KCN Sông Mây theo quy hoạch.

- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian cảnh quan kiến trúc cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong vùng quy hoạch; Tạo mối liên kết, sự thống nhất trong quản lý, cũng như bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo đảm mối liên kết trong xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đối với các dự án liền kề xung quanh.

- Phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai quy hoạch, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng.

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc và hệ thống cơ sở hạ tầng.

Điều 7: Quy hoạch sử dụng đất

Khu đất được quy hoạch có diện tích 98.316,3m² (khoảng 9,83ha), được phân bố theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

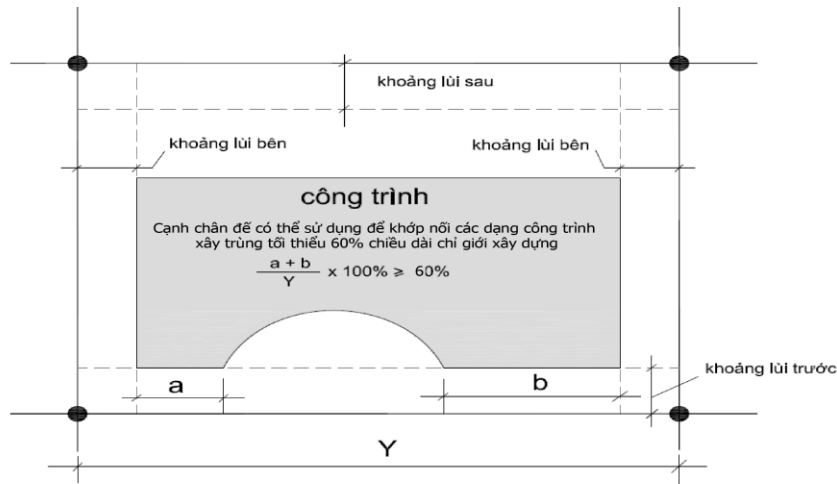
BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

| Stt | LOẠI ĐẤT | KÝ HIỆU | DIỆN TÍCH (m ²) | SỐ HỘ | DÂN SỐ (người) | TỶ LỆ | CHỈ TIÊU (m ² /người) |
|----------|--------------------------------------|-----------|-----------------------------|------------|----------------|--------------|----------------------------------|
| A | ĐẤT KHU Ở | | 52.665 | 540 | 2.018 | 53,6% | 26 |
| I | ĐẤT Ở | | 52.665 | 540 | 2.018 | 100% | 26 |
| 1 | Nhà liên kế | LK | 52.665 | 540 | 2.018 | | 26 |
| 2 | QUỸ ĐẤT Ở XÃ HỘI QUY ĐỔI (20% ĐẤT Ở) | | 10.533 | | | 20,0% | |
| B | ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG | | 5.906 | | | 6,0% | 3 |
| 1 | Trường mầm non | GD | 2.167 | | | | |
| 2 | Cơ sở Y - tế | YT | 1.356 | | | | |
| 3 | Siêu thị Mini | TM | 872 | | | | |
| 4 | Điểm sinh hoạt khu phố | DV | 1.551 | | | | |
| C | ĐẤT CÂY XANH | CX | 6.564 | | | 6,7% | 3 |
| 2 | Cây xanh khu ở | CX1 | 3.496 | | | | |
| 3 | Cây xanh cách ly | CX2-4 | 3.068 | | | | |
| D | ĐẤT ĐẦU MỐI HT.KT | ĐM | 1.442 | | | 1,5% | 0,7 |
| E | ĐẤT GIAO THÔNG | | 31.739,3 | | | 32,3% | 15,7 |
| | CỘNG | | 98.316,3 | 540 | 2.018 | 100% | 49 |

Điều 8: Quy định về chỉ tiêu xây dựng

A. 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:** là tỷ số tổng diện tích sàn các tầng trên diện tích lô đất.
- **Khoảng lùi:**
 - + Khoảng lùi gồm có khoảng lùi trước, khoảng lùi sau và hai bên công trình.
 - + Khoảng lùi là khoảng cách được tính từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi bên: là khoảng lùi được tính từ ranh với 2 lô đất liền kề đến chỉ giới xây dựng công trình tương ứng).
 - + Khoảng lùi xây dựng được xác định như sau:



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

B. Các quy định cụ thể cho từng lô đất:

1. Nhà liên kế (nhà riêng lẻ):

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

- Nhà liên kế có diện tích lô đất không nhỏ hơn 90m² (bề ngang tối thiểu 5,0m).
- Tổng số lô : 540 lô.
- Tổng diện tích đất : 52.665m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 90%.
- Số tầng cao : 02 - 03 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +3,90m (cao độ nền cốt ±0,00m).
- Chiều cao tầng 2 : +7,50m (3,60m).
- Chiều cao mái : +8,70m (1,20m).
- Độ vươn ban công tối đa : 1,40m.
- Phần nhô ra của bậc thềm : 0,30m.
- Nền nhà cao 0,30m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách tối thiểu 2,4m so với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 1,0m.
- Ống đứng cấp, thoát nước âm tường.
- Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền phải ở độ cao trên 2,70m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.
- Biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà, không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.
- Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.

2. Trường mầm non:

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

- Tổng diện tích đất : 2.167m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%.
- Số tầng cao : 02 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +3,60m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao tầng 2 : +6,90m (3,3m).
- Chiều cao mái : +10,20m (3,3m).
- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 6,0m.

3. Điểm sinh hoạt khu phố:

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

- Tổng diện tích đất : 1.551m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng : 02 - 03 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +3,90m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao tầng 2 : +7,50m (3,6m).
- Chiều cao tầng 3 : +12,10m (3,6m).
- Chiều cao mái : +14,2m (2,1m).
- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 6,0.

4. Siêu thị mi-ni:

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

- Tổng diện tích đất : 872m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng : 02 - 03 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +3,90m (cao độ nền cốt ±0,00m)

- Chiều cao tầng 2 : +7,50m (3,6m).
- Chiều cao tầng 3 : +12,10m (3,6m).
- Chiều cao mái : +14,2m (2,1m).
- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 6,0m.

5. Cơ sở Y tế:

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

- Tổng diện tích đất : 1.356m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- Số tầng : 02 - 03 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +3,90m (cao độ nền cốt ±0,00m)
- Chiều cao tầng 2 : +7,50m (3,6m).
- Chiều cao tầng 3 : +12,10m (3,6m).
- Chiều cao mái : +14,2m (2,1m).
- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện

6. Khu công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng : tối đa 05%
- Tầng cao xây dựng : tối đa 1 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,5.

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

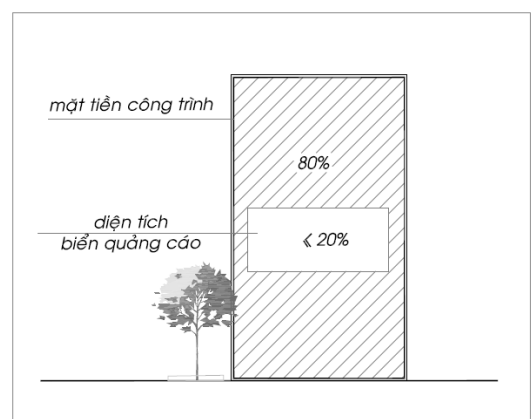
1. Quy định về mỹ quan đường phố trong đô thị:

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

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

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

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



Hình: Quy định diện tích biển quảng cáo

2. Quy định về san nền:

- Mặt nền thiết kế có hướng dốc chính từ Nam sang Tây bắc, cao độ khống chế san nền từ 26,80m - 39,20m, ranh phía Đông tiếp giáp với đất quy hoạch KCN Sông Mây bố trí khoảng cách ly bằng ta-luy cây xanh (rộng hơn 15 mét); độ dốc thiết kế $i = 1 - 4\%$.

- Khu vực công viên cây xanh, độ dốc tối thiểu 0,3% để đảm bảo thoát nước tự nhiên về hệ thống thu nước.

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

a. Quy định về xây dựng giao thông

- Các quy định về kích thước lô đất, mật độ xây dựng, quy cách hàng rào, góc vạt tại các giao lộ, lộ giới hẻm, quy định chiều cao, khoảng cách giữa 2 dãy nhà, giữa 2 công trình,... được căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Lộ giới: được quy định và thể hiện cụ thể trong bản vẽ “*Bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông; Bản đồ chỉ giới xây dựng - chỉ giới đường đỏ*”.

▪ Giao thông đối ngoại:

- Đường D3 (Mặt cắt 1-1) chiều dài L=329,81(m)

+ Bề rộng mặt đường xe chạy B = 10,0(m)

+ Vía hè hai bên rộng : 4+4(m)

+ Lộ giới : 18(m)

- Đường N3 (Mặt cắt 3-3) chiều dài L=189,20(m)

+ Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6,0(m)

+ Vía hè hai bên rộng : 4+4(m)

+ Lộ giới : 14(m)

▪ Giao thông đối nội:

- Đường D1 (Mặt cắt 2-2) chiều dài L=223,45(m)

+ Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6,0(m)

+ Vía hè hai bên rộng : 4+4(m)

+ Lộ giới : 14(m)

- Đường D2 (Mặt cắt 2-2) chiều dài L=158,48(m)

+ Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6,0(m)

+ Vía hè hai bên rộng : 4+4(m)

+ Lộ giới : 14(m)

- Đường D4 (Mặt cắt 2-2) chiều dài L=50,00(m)

+ Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6,0(m)

+ Vía hè rộng : 4+4(m)

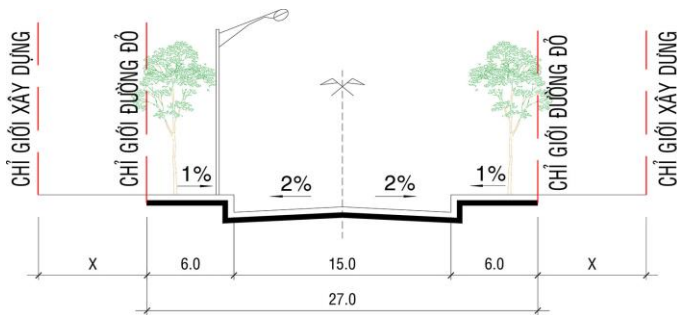
+ Lộ giới : 14(m)

- Đường D5 (Mặt cắt 3-3) chiều dài L=46,69(m)

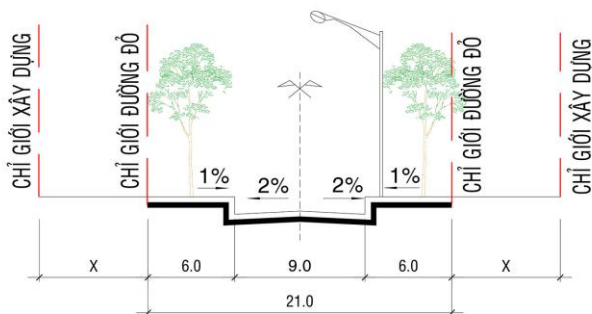
+ Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6,0(m)

+ Vía hè hai bên rộng : 4+2(m)

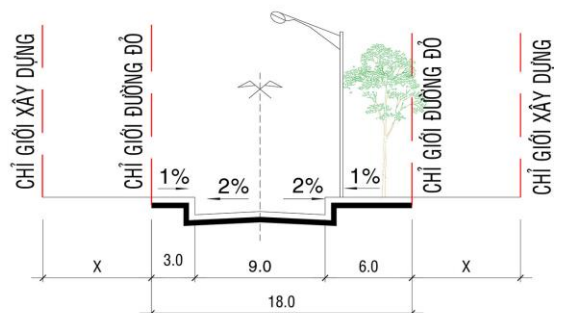
- + Lộ giới : 12(m)
- **Đường N1 (Mặt cắt 2-2) chiều dài L=180,02(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6,0(m)
 - + Vĩa hè hai bên rộng : 4+4(m)
 - + Lộ giới : 14(m)
- **Đường N2 (Mặt cắt 2-2) chiều dài L=89,35(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6,0(m)
 - + Vĩa hè hai bên rộng : 4+4(m)
 - + Lộ giới : 14(m)
- **Đường N4 (Mặt cắt 2-2) chiều dài L=397,58(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6,0(m)
 - + Vĩa hè hai bên rộng : 4+4(m)
 - + Lộ giới : 14(m)
- **Đường N5 (Mặt cắt 2-2) chiều dài L=305,04(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6,0(m)
 - + Vĩa hè hai bên rộng : 4+4(m)
 - + Lộ giới : 14(m)
- **Đường N6 (Mặt cắt 2-2) chiều dài L=324,33(m)**
 - + Bề rộng mặt đường xe chạy B = 6,0(m)
 - + Vĩa hè hai bên rộng : 4+4(m)
 - + Lộ giới : 14(m)
- Độ dốc ngang mặt đường xe chạy $i=2\%$
- Độ dốc vĩa hè $i=1\%$ (dốc ra phía lòng đường)



MẶT CẮT 1-1



MẶT CẮT 2-2



MẶT CẮT 3-3

▪ **Kết cấu mặt đường và vỉa hè:**

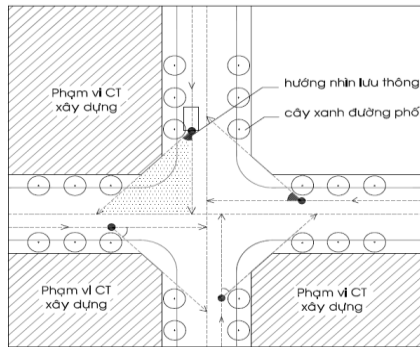
Kết cấu mặt đường:

- + Bê tông nhựa chặt (9,5) dày 6cm SKN
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 1.0Kg/m²
- + Cấp phối đá dăm loại I dày 30cm SKN K_≥0.98
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế K_≥0,98

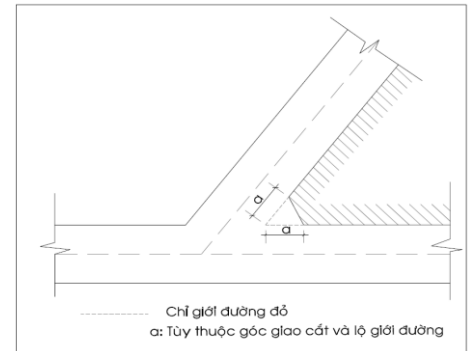
Kết cấu vỉa hè:

- + Lát gạch Terrazo 400x400x30(mm)
- + Lóp vữa XM M75 dày 2cm
- + BT đá 1x2M200 dày 6cm
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế K_≥0,95

b. Quy định về an toàn giao thông:



Hình: Quy định về an toàn giao thông



Hình: Quy định vật góc

- Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông.

- Vật góc tại ngã ba, ngã tư kích thước vật góc tùy thuộc vào góc cắt giao lộ và được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ. Bán kính bó vỉa theo tiêu chuẩn về đường đô thị.

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các công trình ở góc đường phải đảm bảo tuân thủ tối thiểu các quy định trong bảng sau (TCXDVN 353:2005):

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

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

Ngoài ra, tại các nút giao thông có cao độ chênh lệch lớn, cần tuân thủ các tiêu chuẩn về vật góc theo Quy chuẩn của Bộ xây dựng và các tiêu chuẩn ngành có liên quan hiện hành.

4. Quy định về cây xanh:

- Cây xanh:

- Quy định chung:

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

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

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

| <i>Từ công trình hạ tầng</i> | <i>Khoảng cách tối thiểu (m)</i> | |
|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| | <i>Tới tim góc cây bóng mát</i> | <i>Tới bụi cây</i> |
| Mép ngoài t-ờng nhà, công trình | 5 | 1,5 |
| Mép ngoài của kênh, m-ơng, rãnh. | 2 | 1 |
| Chân mái dốc đứng, thềm đất. | 1 | 0,5 |
| Chân hoặc mép trong của t-ờng chắn. | 3 | 1 |
| Hàng rào cao d-ới 2m | 2 | 1 |
| Cột điện chiếu sáng, cột điện cầu cạn | 1 | 1 |
| Mép ngoài hè đ-ờng, đ-ờng đi bộ | 0,75 | 0,5 |
| □ng cấp n-ớc, thoát n-ớc | 1,5 | - |
| Dây cáp điện lực, điện thông tin | 2 | 0,5 |
| Mép ngoài phần xe chạy, lề gia cố | 2 | 1 |

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

- Hướng dẫn cụ thể:

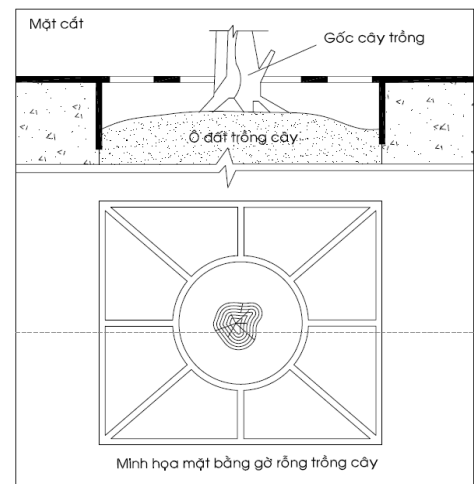
+ Cây xanh công viên: các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ hoa tạo thêm màu sắc và hương thơm.

+ Cây xanh đường phố:

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

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

▪ Vía hè trong khu dự án trồng cây theo hướng dẫn của Thông tư 20/2005 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.



Hình: Minh họa gờ rỗng trồng cây

Bảng: Phân loại cây bóng mát và các yêu cầu kỹ thuật

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

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

5. Quy định hướng dẫn hệ thống điện:

▪ Hệ thống điện dân dụng:

+ Hệ thống điện được đi ngầm trên vỉa hè cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác theo đúng các tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành.

+ Hệ thống điện tại khu nhà ở do chủ đầu tư kết hợp với Công ty Điện lực Đồng Nai cung cấp.

+ Tất cả các bản vẽ thiết kế hệ thống điện, lắp đặt, kết nối và quy cách vật liệu trong từng căn nhà phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn của Việt Nam và phải do đơn vị có

chức năng lập theo quy định 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.

▪ **Điện chiếu sáng đường phố:**

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

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

- Nguồn cấp nước cho dự án:

Nguồn nước sạch cấp cho khu vực dự án sẽ được lấy từ hệ thống cấp nước của khu công nghiệp Sông Mây giai đoạn 1 và trạm bơm tăng áp $Q=1600 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Tất cả các bản vẽ thiết kế về phân bố trí, lắp đặt và kết nối hệ thống cấp thoát nước cho các công trình trong toàn khu tuân theo các quy chuẩn và quy định về cấp thoát nước của Việt Nam và các tiêu chuẩn hiện hành, đồng thời phải đảm bảo một hệ thống hiện đại và đủ đáp ứng theo nhu cầu tối thiểu.

+ Tất cả các bản vẽ thiết kế của hệ thống cấp thoát nước như: thiết kế, lắp đặt, kết nối và quy cách vật liệu của từng công trình phải được tư vấn thiết kế có chức năng lập theo quy định và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi đưa vào thi công lắp đặt.

- Thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa trong khu vực dự án được tập trung về góc tây – bắc sau đó cho thoát ra Suối Rạch Đông cách ranh dự án khoảng 200 mét thông qua cửa xả cống D1200.

- Để khai thông dòng chảy cho toàn khu vực dự án, cần cải tạo nạo vét lòng kênh đoạn từ cửa xả của trạm xử lý nước thải tới cửa ra suối Rạch Đông, tổng chiều dài khoảng 200 mét.

- Thoát nước thải: Nước thải từ khu vệ sinh của các căn hộ 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 trước khi đổ vào hệ thống thu gom.

+ 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.

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

▪ Phòng cháy chữa cháy trong công trình:

+ Phòng cháy chữa cháy trong mỗi công trình phải được nghiên cứu và thực hiện theo đúng các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành. Phải 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 Sở Cảnh sát PCCC tỉnh Đồng Nai và theo các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

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

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

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

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

- Khi xây dựng xong chủ công trình phải báo cơ quan quản lý xây dựng 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Đồng hồ nước và van nước phải được đặt bên ngoài trước mỗi căn hộ và sát với tường hành lang.

+ 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.

- Kích cỡ bồn chứa nước (loại bồn dùng cho toàn công trình) và quy cách máy bơm phải phù hợp với các yêu cầu sử dụng. Vị trí đặt bồn phải được dấu 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.

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

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

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

3. Hệ thống rác thải, khí thải:

- Rác thải:

+ Các hộ dân trong khu dân cư phải có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải công nghiệp, sinh hoạt đến khu vực xử lý rác thải tập trung.

+ Đối với rác thải phải được phân loại chứa trong bao bọc kín và tập trung tại các bin 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 chung.

- Môi trường:

+ Không được xả rác thải, khí thải gây khó chịu từ các căn hộ trong khu dân cư ra bên ngoài. Miệng ống xả khói phải được đưa lên mái công trình và chúng không được hướng ra đường, 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 nhà cần được che chắn và bố trí hợp lý, không ảnh hưởng về mỹ quan khu vực.

CHƯƠNG III

QUY ĐỊNH RIÊNG

Điều 11: Các quy định về lô đất xây dựng chung cư

Quy định chung:

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

Điều 12: Quy định riêng đối với từng loại công trình.

1. Quy định áp dụng cho khu dân cư trong khu quy hoạch.

Chủ đầu tư tiến hành xây dựng công trình theo đúng mẫu thiết kế được thỏa thuận với cơ quan quản lý.

Ngoài việc tuân thủ điều lệ quản lý này, chủ đầu tư còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

2. Quy định áp dụng cho công trình dịch vụ công cộng

- Vườn hoa – cây xanh:

+ Việc trồng cây xanh công viên cần có sự nghiên cứu kỹ về nhóm cây, loại cây phù hợp điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương.

+ Cần có bản vẽ thiết kế sân vườn cho từng công trình, và việc trồng cây cần tuân thủ theo các thiết kế đó.

+ Việc trồng cây 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 có hoa, quả hấp dẫn côn trùng).

- Giao thông nội bộ:

+ Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, chất lượng mặt đường và tuân thủ bản vẽ thiết kế sân vườn nhằm tạo vẻ mỹ quan cho công trình.

+ Giao thông nội bộ trong khuôn viên các công trình công cộng phải thông suốt và tuân thủ các yêu cầu về chữa cháy, thoát hiểm,... không chòng chẹo, phức tạp gây cản trở khi có sự cố xảy ra.

CHƯƠNG IV

CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Điều 13: Quy định về quản lý

- Chỉ được thi công công trình trong phạm vi ranh đất và chỉ giới xây dựng của từng lô đất.
- Trong quá trình thi công nếu có hư hỏng hạ tầng của khu vực lân cận, chủ đầu tư công trình phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi hoàn, phục hồi nguyên hiện trạng ban đầu.

Điều 14: Cấp phép xây dựng

Chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý dự án xây dựng: quản lý vị trí xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra và báo cáo thường xuyên việc xây dựng đến UBND huyện Vĩnh Cửu để quản lý.

Điều 15: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất

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

Điều 16: Phân công trách nhiệm

- Chủ đầu tư có trách nhiệm:
 - + Triển khai thực hiện dự án chậm nhất là 24 tháng sau khi có Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết. Đảm bảo xây dựng công trình và kết cấu hạ tầng theo quy hoạch và đảm bảo chất lượng.
- Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, đơn vị thiết kế nhà:
 - + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
 - + Ý thức về mức độ thẩm mỹ, bền vững, tiện ích và cảnh quan chung của công trình đô thị.
- Đơn vị thi công có trách nhiệm:
 - + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
 - + Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.
 - + Đảm bảo an toàn khi thi công.
 - + Giữ vệ sinh, dọn dẹp hiện trường sau khi thi công.
- Cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương có trách nhiệm:
 - + Tạo điều kiện cho chủ đầu tư triển khai dự án theo đúng quy định.
 - + Tạo điều kiện cho chủ hộ được nhập hộ khẩu và tổ chức sinh hoạt theo khu phố, tiến tới xây dựng khu phố văn hóa.

CHƯƠNG V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17: Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

Điều 18: Dựa trên đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng, các cơ quan quản lý xây dựng có trách nhiệm đưa ra những văn bản cụ thể để hướng dẫn thực hiện quy định này.

Điều 19: Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch trong khu vực quy hoạch. Các hộ gia đình trong khu dân cư chịu trách nhiệm thực hiện đúng quy định này. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý theo các quy định hiện hành.

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

Điều 20: Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 **Khu dân cư theo quy hoạch** tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. gồm 5 chương, 20 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để các đối tượng sử dụng biết và thực hiện:

- UBND tỉnh Đồng Nai (theo dõi và chỉ đạo thực hiện);
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (để báo cáo);
- UBND huyện Vĩnh Cửu (để theo dõi và chỉ đạo thực hiện);
- Phòng Kinh tế Hạ tầng (để thực hiện);

Phụ lục 1
CÁC BẢNG TÍNH

01. Bảng cơ cấu sử dụng đất

| Stt | LOẠI ĐẤT | KÝ HIỆU | DIỆN TÍCH (m ²) | SỐ HỘ | DÂN SỐ (người) | TỶ LỆ | CHỈ TIÊU (m ² /người) |
|----------|--------------------------------------|-----------|-----------------------------|------------|----------------|--------------|----------------------------------|
| A | ĐẤT KHU Ở | | 52.665 | 540 | 2.018 | 53,6% | 26 |
| I | ĐẤT Ở | | 52.665 | 540 | 2.018 | 100% | 26 |
| 1 | Nhà liên kế | LK | 52.665 | 540 | 2.018 | | 26 |
| 2 | QUỸ ĐẤT Ở XÃ HỘI QUY ĐỔI (20% ĐẤT Ở) | | 10.533 | | | 20,0% | |
| B | ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG | | 5.906 | | | 6,0% | 3 |
| 1 | Công trình giáo dục | GD | 2.167 | | | | |
| 2 | Cơ sở Y - tế | YT | 1.356 | | | | |
| 3 | Siêu thị Mini | TM | 872 | | | | |
| 4 | Điểm sinh hoạt khu phố | DV | 1.551 | | | | |
| C | ĐẤT CÂY XANH | CX | 6.564 | | | 6,7% | 3 |
| 2 | Cây xanh khu ở | CX1 | 3.496 | | | | |
| 3 | Cây xanh cách ly | CX2-4 | 3.068 | | | | |
| D | ĐẤT ĐẦU MỐI HT.KT | ĐM | 1.442 | | | 1,5% | 0,7 |
| E | ĐẤT GIAO THÔNG | | 31.739,3 | | | 32,3% | 15,7 |
| | CỘNG | | 98.316,3 | 540 | 2.018 | 100% | 49 |

02. Bảng tổng hợp diện tích và các chỉ tiêu kỹ thuật

| Stt | LOẠI NHÀ | KÝ HIỆU | DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²) | DIỆN TÍCH XD (m ²) | SỐ HỘ | SỐ NGƯỜI | TẦNG CAO | MẬT ĐỘ XD (%) | HỆ SỐ SD ĐẤT |
|----------|-------------------------|---------|---------------------------------|--------------------------------|------------|--------------|----------|---------------|--------------|
| A | ĐẤT Ở | | 52.665 | 45.223 | 540 | 2.018 | 3 | 86% | 2,6 |
| I | ĐẤT Ở KINH DOANH | | 52.665 | 45.223 | 540 | 2.018 | 3 | 86% | 2,6 |
| | Nhà liên kế | LK | 52.665 | 45.223 | 540 | 2.018 | 3 | 86% | 2,6 |
| | | LK 1 | 4.070 | 4.056 | 54 | 202 | 3 | 80 | 2,4 |
| | | | 18,5 x 5 = 92,5 | 74 | 52 | | | | |
| | | | 130 | 104 | 2 | | | | |
| | | LK 2 | 3.314 | 2.651 | 37 | 138 | 3 | 80 | 2,4 |
| | | | 18,0 x 5 = 90,0 | 72 | 33 | | | | |
| | | | 86 | 69 | 4 | | | | |
| | | LK 3 | 3.484 | 2.787 | 38 | 142 | 3 | 80 | 2,4 |
| | | | 18,3 x 5 = 91,7 | 73 | 38 | | | | |
| | | LK 4 | 3.388 | 2.710 | 37 | 138 | 3 | 80 | 2,4 |
| | | | 20,0 x 5 = 100,0 | 80 | 5 | | | | |
| | | | 18,0 x 5 = 90,0 | 72 | 28 | | | | |
| | | | 92 | 74 | 4 | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|------------------|--------------|-----------|------------|----------|------------|------------|
| | | | 2.683 | 2.146 | 27 | 101 | 3 | 80 | 2,4 |
| | LK 5 | | 20,0 x 5 = 100,0 | 80 | 24 | | | | |
| | | | 94 | 75 | 3 | | | | |
| | LK 6 | | 3.812 | 3.050 | 38 | 142 | 3 | 80 | 2,4 |
| | | | 20,0 x 5 = 100 | 80 | 34 | | | | |
| | | | 103 | 82 | 4 | | | | |
| | LK 7 | | 2.368 | 2.131 | 24 | 90 | 3 | 90 | 2,7 |
| | | | 20,0 x 5 = 100 | 90 | 20 | | | | |
| | | | 92 | 83 | 4 | | | | |
| | LK 8 | | 4.866 | 4.379 | 48 | 179 | 3 | 90 | 2,7 |
| | | | 20,0 x 5 = 100 | 90 | 44 | | | | |
| | | | 117 | 105 | 4 | | | | |
| | LK 9 | | 2.040 | 1.836 | 20 | 75 | 3 | 90 | 2,7 |
| | | | 20,0 x 5 = 100 | 90 | 17 | | | | |
| | | | 113 | 105 | 3 | | | | |
| | LK 10 | | 5.987 | 5.388 | 61 | 228 | 3 | 90 | 2,7 |
| | | | 20,0 x 5 = 100 | 90 | 51 | | | | |
| | | | 99 | 80 | 10 | | | | |
| | LK 11 | | 5.594 | 5.035 | 56 | 209 | 3 | 90 | 2,7 |
| | | | 20,0 x 5 = 100 | 90 | 52 | | | | |
| | | | 99 | 89 | 4 | | | | |
| | LK 12 | | 5.297 | 4.767 | 53 | 198 | 3 | 90 | 2,7 |
| | | | 20,0 x 5 = 100 | 90 | 46 | | | | |
| | | | 100 | 90 | 7 | | | | |
| | LK 13 | | 2.758 | 2.482 | 27 | 101 | 3 | 90 | 2,7 |
| | | | 20,0 x 5 = 100 | 90 | 24 | | | | |
| | | | 119 | 1077 | 3 | | | | |
| | LK 14 | | 866 | 779 | 9 | 34 | 3 | 90 | 2,7 |
| | | | 20,0 x 5 = 100 | 90 | 8 | | | | |
| | | | 66 | 59 | 1 | | | | |
| | LK 15 | | 1.138 | 573 | 11 | 41 | 3 | 90 | 2,7 |
| | | | 20,0 x 5 = 100 | 90 | 10 | | | | |
| | | | 138 | 124 | 1 | | | | |
| B | ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG | | 5.906 | 2.839 | | | 3 | 48% | 1,4 |
| 1 | Công trình giáo dục | GD | 2.167 | 867 | | 101 | 3 | 40% | 1,2 |
| | Trường mầm non | GD 1 | 2.167 | 867 | | 101 | 3 | 40 | 1,2 |
| 2 | Cơ sở Y - tế | YT | 1.356 | 542 | | | 2 | 40% | 0,8 |
| 3 | Công trình công cộng - dịch vụ | | 2.383 | 1.430 | | | 3 | 60% | 2,0 |
| | Siêu thị Mini | TM | 872 | 523 | | | 4 | 60 | 2,4 |
| | Điểm sinh hoạt khu phố | DV | 1.551 | 907 | | | 3 | 60 | 1,8 |
| C | ĐẤT ĐẦU MỐI HTKT | | 1.442 | 865 | | | 1 | 60% | 0,6 |

| | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------------|-----|--------|--------|-----|-------|---|-----|-----|
| 1 | Trạm xử lý nước thải | ĐM2 | 1.442 | 865 | | | 1 | 60 | 0,6 |
| TỔNG ĐẤT XÂY DỰNG | | | 60.013 | 48.928 | 540 | 2.018 | 3 | 82% | 2,4 |

03. Bảng thống kê các loại đường

| TT | Tên đường | Chiều dài(m) | Mặt cắt | Bề rộng(m) | | | Diện tích(m ²) | | |
|-----------|-----------|--------------|---------|------------|--------|---------|----------------------------|-----------|-----------|
| | | | | Mặt đường | Via hè | Lộ giới | Mặt đường | Via hè | Đất GT |
| 1 | Đường D1 | 223.45 | 2-2 | 6 | 4+4 | 14 | 1,317.41 | 1,562.94 | 2,880.35 |
| 2 | Đường D2 | 158.48 | 2-2 | 6 | 4+4 | 14 | 968.31 | 1,395.96 | 2,364.27 |
| 3 | Đường D3 | 329.81 | 1-1 | 10 | 4+4 | 18 | 3,292.87 | 2,500.05 | 5,792.92 |
| 4 | Đường D4 | 50.00 | 2-2 | 6 | 4+4 | 14 | 318.98 | 300.46 | 619.44 |
| 5 | Đường D5 | 46.69 | 3-3 | 6 | 4+2 | 12 | 295.70 | 256.04 | 551.74 |
| 6 | Đường N1 | 180.02 | 2-2 | 6 | 4+4 | 14 | 1,157.62 | 1,250.21 | 2,407.83 |
| 7 | Đường N2 | 89.35 | 2-2 | 6 | 4+4 | 14 | 639.14 | 537.93 | 1,177.07 |
| 8 | Đường N3 | 189.20 | 2-2 | 6 | 4+4 | 14 | 1,323.83 | 1,248.12 | 2,571.95 |
| 9 | Đường N4 | 397.58 | 2-2 | 6 | 4+4 | 14 | 2,386.60 | 2,872.99 | 5,259.59 |
| 10 | Đường N5 | 305.04 | 2-2 | 6 | 4+4 | 14 | 1,486.29 | 1,986.15 | 3,472.44 |
| 11 | Đường N6 | 324.33 | 2-2 | 6 | 4+4 | 14 | 2,170.05 | 2,471.65 | 4,641.70 |
| Tổng cộng | | 2,293.95 | | | | | 15,356.80 | 16,382.50 | 31,739.30 |

04. Bảng tính nhu cầu dùng nước

| STT | Đối tượng | Dân số | Tiêu chuẩn (l/người/ngày) | Nhu cầu (m ³ /ngày) |
|-----|-------------------------------|--------|---------------------------|--------------------------------|
| 1 | Nước sinh hoạt (Q1) | 2.018 | 180 | 363.0 |
| 2 | Nước tưới cây, rửa đường (Q2) | | 10% Q1 | 36.3 |
| 3 | Nước hao hụt | | 20% (Q1+Q2) | 36.3 |
| | Tổng cộng | | | 72.6 |
| | Làm tròn | | | 508.2 |

05. Bảng tính lưu lượng nước thải

| Dân số (người) | Nước cấp Sinh hoạt (m ³) | Tiêu chuẩn thoát nước thải | Lưu lượng nước thải (m ³ /ngày) |
|----------------|--------------------------------------|----------------------------|--|
| 2.078 | 399.3 | 100% Qcấp | 399.3 |
| Tổng cộng | | | 400.0 |

06. Bảng tính nhu cầu dùng điện

| ST T | Đối tượng | Số lượng | Đơn vị | Tchuẩn (kW/hộ, bóng, M2, HS) | Nhu cầu (kW) |
|------|---------------------|----------|--------|------------------------------|--------------|
| 1 | Nhà liên kế | 540 | Hộ | 3 | 1.620 |
| 2 | Công trình giáo dục | 100 | Cháu | 0,2 | 20 |
| 3 | Dịch vụ | 1.382 | M2 | 0,02 | 28 |
| 4 | Thương mại | 1.047 | M2 | 0,03 | 32 |

| | | | | | |
|---|----------------------|-------|------|------|----------|
| 5 | Cơ sở y tế | 1.542 | M2 | 0,1 | 155 |
| 6 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 930 | M2 | 0,02 | 19 |
| 7 | Chiếu sáng | 85 | Bóng | 0,12 | 11 |
| 8 | Tồn hao + dự phòng | 1.885 | % | 10 | 189 |
| | Tổng cộng | | | | 2.087 |
| | Kđt | | | 0.8 | |
| | Phụ tải (cosφ) | | | 0.85 | 1.965kVA |

Phụ lục 2
CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ
LIÊN QUAN

Phụ lục 3
PHÂN BẢN VẼ