|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN****HUYỆN TUY AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc***Tuy An, ngày tháng năm 2024*  |

**QUY ĐỊNH**

**QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KDC DỌC ĐƯỜNG ĐT.649 VÀ ĐƯỜNG LIÊN THÔN TỪ CÂY XĂNG ĐẾN KDC PHÚ SƠN, XÃ AN NINH ĐÔNG**

*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2024*

 *của UBND huyện Tuy An)*

**CHƯƠNG I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, không gian, kiến trúc, cảnh quan theo Dồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDC dọc đường DT.649 và đường liên thôn từ cây xăng đến KDC Phú Sơn, xã An Ninh Dông. Ngoài những nội dung được quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng Đồ án Quy hoạch chi tiết nêu trên còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

Tất cả các loại công trình được đầu tư xây dựng trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch tại mặt đất, trên không, dưới ngầm của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có nhu cầu đầu tư xây dựng đều phải được quản lý theo Quy định này.

**Điều 2. Giải thích một số thuật ngữ:**

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được giải thích như sau:

1. *Nhà ở:* Là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

3. *Nhà ở thương mại:* Là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

4. *Nhà ở xã hội:* Là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này.

5. *Chỉ giới đường đỏ*: Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất được dành xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

6. *Chỉ giới xây dựng*: Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên lô đất. Do giải pháp quy hoạch, chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ, tức là vị trí công trình được phép xây dựng hoặc từ chỉ giới đường đỏ (ranh giới lô đất); hoặc lùi so với chỉ giới đường đỏ, tức là vị trí công trình được phép xây dựng có khoảng lùi (khoảng cách) so với chỉ giới đường đỏ.

7. *Khoảng lùi:* Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng công trình.

8. *Độ vươn*: làkhoảng cách cho phép các bộ phận cố định của ngôi nhà được phép nhô qua khỏi chỉ giới xây dựng.

9. *Mật độ xây dựng (MĐXD):* Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, các sân thể thao ngoài trời không chiếm khối tích không gian trên mặt đất, bể cảnh…).

10. *Hệ số sử dụng đất (HSD):* Là tỷ lệ tổng diện tích sàn của các công trình xây dựng trên tổng diện tích lô đất.

11. *Diện tích xây dựng:* Là diện tích chiếm đất của công trình. Được đo theo đường bao móng công trình.

12. *Diện tích sàn*:

*- Diện tích sàn của một tầng*: Là diện tích sàn trong phạm vi mép ngoài của các tường bao thuộc tầng. Phần diện tích hành lang, ban công, lô gia … cũng được tính trong diện tích sàn.

*- Tổng diện tích sàn của công trình*: Là tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng mái tum.

13*. Mật độ xây dựng (MĐXD):*

 Diện tích đất xây dựng công trình (m2)

 MĐXD(%) = x 100%

 Diện tích toàn bộ lô đất công trình (m2)

18*. Hệ số sử dụng đất (HSD):*

 Tổng diện tích sàn toàn bộ công trình (m2)

 HSD =

 Tổng diện tích toàn bộ lô đất (m2)

**CHƯƠNG II**

**QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

**Điều 3.** **Vị trí, ranh giới và diện tích khu đất**

***1. Vị trí:*** Thuộc Xã An Ninh Đông, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên. Có giới cận như sau:

 - Phía Đông: Giáp đường ĐH.35 (giáp khu quy hoạch đất ở N-02, N-08);

 - Phía Tây: Giáp đất rẫy và đất trồng hoa màu (giáp ranh giới phía Tây đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Ô Loan);

 - Phía Nam: Giáp đường QH rộng 13,5 m (không bao gồm phần diện tích lô đất ký hiệu N-10);

 - Phía Bắc: Giáp trồng hoa màu (giáp ranh giới phía Bắc đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Ô Loan).

***2. Quy mô diện tích:*** Khoảng 126.900m2.

**Điều 4. Giải pháp quy hoạch chi tiết**

1. Cơ cấu sử dụng đất:

Trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực xung quanh đầm Ô Loan, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1693/QĐ-UBND ngày 15/12/2023. Các trục giao thông chính, đường khu vực, đường nội bộ được xác định khung cứng không thay đổi gồm các đường. theo trục Bắc Nam QH 35 rộng 25m, đường N4 rộng 17,5m; các đường. theo trục Đông Tây D1, D6 rộng 13,5m, đường D9 rộng 17,5m. Từ các trục giao thông cứng đó quy hoạch các đường giao thông nội bộ rộng từ 13,5m đến 16m chia khu đất thành các ô chức năng khác nhau. Đảm bảo các yêu cầu sau:

 - Khớp nối đồng bộ về chức năng sử dụng đất, không gian, hạ tầng với các quy hoạch lân cận khu vực.

 - Tận dụng tối đa hiện trạng để đưa ra giải pháp quy hoạch.

 - Cung ứng đầy đủ, đồng bộ hạ tầng đô thị.

 - Góp phần tạo thêm nhiều quỹ đất lập các dự án đầu tư, phát triển dân cư, tạo động lực phát triển kinh tế, xã hội khu vực và chung của toàn huyện.

 - Đảm bảo tính bền vững và tăng khả năng thích ứng của môi trường.

 - Cơ cấu sử dụng đất đạt được:

 Bảng 1. Bảng cân bằng sử dụng đất.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **KÝ HIỆU** | **DIỆN TÍCH (M2)** | **TỶ LỆ (%)** |
|
| **I** | **ĐẤT Ở** |  | **40.787,6** | **37,20** |
| ***1*** | ***Đất ở liên kế***  |  | ***24.582,7*** | **22,42** |
| *1.1* | *Đất ở liên kế 1* | *LK-01* | *2.978,7* |  |
| *1.2* | *Đất ở liên kế 2* | *LK-02* | *2.486,3* |  |
| *1.3* | *Đất ở liên kế 3* | *LK-03* | *2.672,1* |  |
| *1.4* | *Đất ở liên kế 4* | *LK-04* | *4.250,2* |  |
| *1.5* | *Đất ở liên kế 5* | *LK-05* | *3.372,8* |  |
| *1.6* | *Đất ở liên kế 6* | *LK-06* | *1.687,9* |  |
| *1.7* | *Đất ở liên kế 7* | *LK-07* | *3.545,2* |  |
| *1.8* | *Đất ở liên kế 8* | *LK-08* | *3.589,5* |  |
| ***2*** | ***Đất ở biệt thự*** |  | ***16.204,9*** | **14,78** |
| *2.1* | *Đất ở biệt thự 1* | *BT-01* | *6.307,4* |  |
| *2.2* | *Đất ở biệt thự 2* | *BT-02* | *5.971,1* |  |
| *2.3* | *Đất ở biệt thự 3* | *BT-03* | *3.926,4* |  |
| **II** | **ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH** |  | **25.713,2** | **23,45** |
| *1* | *Đất công viên cây xanh 1* | *CVCX-01* | *1.164,6* |  |
| *2* | *Đất công viên cây xanh 2* | *CVCX-02* | *1.909,1* |  |
| *3* | *Đất cây xanh sử dụng hạn chế* | *CXHC* | *22.639,5* |  |
| **III** | **GIAO THÔNG** |  | **43.159,9** | **39,35** |
| *1* | *Đất giao thông* | GT | *43.159,9* |  |
| **IV** | **TỔNG** |   | **109.660,7** | **100,00** |
| **V** | **ĐẤT LÂM NGHIỆP** | LN | **17.239,3** |   |
|   | **TỔNG (IV)+(V)** |   | **126.900,0** |   |

 2. Chỉ tiêu từng lô đất xây dựng:

 *a) Nhà liên kế:*

 - Giải pháp quy hoạch bố trí đất nhà ở liên kế giáp với các trục đường lớn rộng từ 13,5m đến 17,5m, lô đất quy hoạch nhiều hướng khác nhau đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhân dân, tăng giá trị đất dễ tổ chức bán và có tính khả thi cao. Ký hiệu từ LK1 – LK8. Trong đó:

 - Lô LK1: 25 lô ký hiệu từ LK1-1 đến LK1-25. Diện tích lô từ 108,0 – 147,0 m2.

 - Lô LK2: 21 lô ký hiệu từ LK2-1 đến LK2-21. Diện tích lô từ 114,0 – 147,4 m2.

 - Lô LK3: 25 lô ký hiệu từ LK3-1 đến LK3-25. Diện tích lô từ 100,0 – 132,3 m2.

 - Lô LK4: 40 lô ký hiệu từ LK4-1 đến LK4-40. Diện tích lô từ 100,0 – 144,6 m2.

 - Lô LK5: 31 lô ký hiệu từ LK5-1 đến LK5-31. Diện tích lô từ 100,0 – 135 m2.

 - Lô LK6: 15 lô ký hiệu từ LK6-1 đến LK6-15. Diện tích lô từ 100,0 – 145,2 m2.

 - Lô LK7: 34 lô ký hiệu từ LK7-1 đến LK7-34. Diện tích lô từ 100,0 – 146,3 m2.

 - Lô LK8: 34 lô ký hiệu từ LK8-1 đến LK8-34. Diện tích lô từ 100,0 – 148,2 m2.

*b) Nhà biệt thự:*

 - Giải pháp quy hoạch bố trí đất nhà ở biệt thự giáp với các trục đường lớn rộng từ 16,0m đến 25,0m, lô đất quy hoạch nhiều hướng khác nhau đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhân dân, tăng giá trị đất dễ tổ chức bán và có tính khả thi cao. Ký hiệu từ BT1 – BT2. Trong đó:

 - Lô BT1: 19 lô ký hiệu từ BT1-1 đến BT1-19. Diện tích lô từ 259,7 – 392,4 m2.

 - Lô BT2: 18 lô ký hiệu từ BT2-1 đến BT2-18. Diện tích lô từ 315,0 – 391,1 m2.

 - Lô BT3: 12 lô ký hiệu từ BT3-1 đến BT3-12. Diện tích lô từ 315,0 – 391,1 m2.

 Bảng 2. Bảng thống kê các chỉ tiêu tổng hợp sử dụng đất từng lô đất.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **KÝ HIỆU LÔ** | **DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)** | **MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)** | **DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)** | **TẦNG CAO TỐI ĐA** | **HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT** |
| **I** | **ĐẤT Ở** |  | **40.787,6** |  | **41.570,3** |  |  |
| ***1*** | ***Đất ở liên kế*** |  | ***24.582,7*** | ***90,0*** | ***22.124,4*** | ***5,0*** | ***4,5*** |
|  | *Đất ở liên kế 1* | *LK-01* | *2.978,7* | 90,0 | 2.680,8 | 5 | 4,5 |
|  | *Đất ở liên kế 2* | *LK-02* | *2.486,3* | 90,0 | 2.237,7 | 5 | 4,5 |
|  | *Đất ở liên kế 3* | *LK-03* | *2.672,1* | 90,0 | 2.404,9 | 5 | 4,5 |
|  | *Đất ở liên kế 4* | *LK-04* | *4.250,2* | 90,0 | 3.825,2 | 5 | 4,5 |
|  | *Đất ở liên kế 5* | *LK-05* | *3.372,8* | 90,0 | 3.035,5 | 5 | 4,5 |
|  | *Đất ở liên kế 6* | *LK-06* | *1.687,9* | 90,0 | 1.519,1 | 5 | 4,5 |
|  | *Đất ở liên kế 7* | *LK-07* | *3.545,2* | 90,0 | 3.190,7 | 5 | 4,5 |
|  | *Đất ở liên kế 8* | *LK-08* | *3.589,5* | 90,0 | 3.230,6 | 5 | 4,5 |
| ***2*** | ***Đất ở biệt thự*** |  | ***16.204,9*** | ***60,0*** | ***9.722,9*** | ***3*** | ***1,8*** |
|  | *Đất ở biệt thự 1* | *BT-01* | *6.307,4* | 60,0 | 3.784,4 | 3 | 1,8 |
|  | *Đất ở biệt thự 2* | *BT-02* | *5.971,1* | 60,0 | 3.582,7 | 3 | 1,8 |
|  | *Đất ở biệt thự 3* | *BT-03* | *3.926,4* | 60,0 | 2.355,8 | 3 | 1,8 |
| **II** | **ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH** |  | **25.713,2** | **5,0** | **1.285,7** | **1** | **0,05** |
| *1* | *Đất công viên cây xanh 1* | *CVCX-01* | *1.164,6* |  |  |  |  |
| *2* | *Đất công viên cây xanh 2* | *CVCX-02* | *1.909,1* |  |  |  |  |
| *3* | *Đất cây xanh sử dụng hạn chế* | *CXHC* | *22.639,5* |  |  |  |  |
| **III** | **GIAO THÔNG** |  | **43.159,9** |  |  |  |  |
| *1* | *Đất giao thông* | GT | *43.159,9* |  |  |  |  |
| **IV** | **TỔNG** |  | **109.660,7** |  | **42.856,0** |  |  |
| **V** | **ĐẤT LÂM NGHIỆP** | LN | **17.239,3** |  |  |  |  |
|  | **TỔNG (IV)+(V)** |  | **126.900,0** |  |  |  |  |

 **Điều 5. Các yêu cầu về quản lý xây dựng, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật**

 Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch là đô thị với các chức năng: khu đất ở, cung cấp quỹ nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu vực. Định hướng phát triển đảm bảo các tiêu chí của đô thị loại V, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; phát triển bền vững và bảo vệ môi trường với các khu chức năng dịch vụ đô thị chất lượng cao.

 Các khu vực bố trí nhà ở phải tuân thủ đúng chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa theo quy định của từng lô đất.

 Quản lý cấp phép cho từng khu đất phải khống chế các kích thước, chiều cao cho phù hợp các tuyến trong khu quy hoạch đồng thời quy định về hình thức, màu sắc chung cho toàn khu.

 Không gian quy hoạch được chia làm các khu vực chính gồm:

 1. Khu vực công trình nhà ở liên kế:

 - Phân bố đều trên toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

 - Thiết kế đảm bảo tính thống nhất cho từng tuyến đường giao thông. Hình thức kiến trúc hiện đại, mang nét truyền thống của địa phương, không phá vỡ kiến trúc chung của toàn khu quy hoạch và các khu lân cận. Kiến trúc nhà ở dọc các tuyến đường có thể đa dạng về hình thức, vật liệu màu sắc, nhưng phải đồng dạng về chiều cao (cao độ các tầng).

 - Đối với công trình nhà ở chừa giếng trời đảm bảo thông thoáng, ánh sáng và đảm bảo mật độ xây dựng đối với từng lô đất.

 - Mật độ xây dựng tối đa: 90%.

 - Chiều cao công trình tối đa 21,6m, tương đương 5 tầng; tầng 1 cao 3,8m, các tầng còn lại cao 3,6m.

 - Hình thức kiến trúc công trình phù hợp với loại hình nhà ở liên kế theo từng dãy phố.

 - Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

 - Ban công:

 + Đường quy hoạch N1, N4, D9 ban công vương ra so với chỉ giới đường đỏ 1,4 m.

 + Các trục đường còn lại ban công vương ra so với chỉ giới đường đỏ 1,2 m.

 2. Khu vực công trình nhà ở biệt thự:

 - Phân bố giáp mặt tiền đường ĐH35 và đường quy hoạch N1.

 - Khoảng lùi công trình kiến trúc tính từ lộ giới theo quy định, sử dụng làm khoảng sân trước công trình.

 - Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

 - Chiều cao công trình tối đa 15,6m, tương đương 3 tầng; tầng 1 cao 3,8m, các tầng còn lại cao 3,6m.

 - Hình thức kiến trúc công trình phù hợp với loại hình nhà ở biệt thự theo từng dãy phố.

 - Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiêu 3m, lùi sau tối thiểu 2m, lùi bên tối thiểu 1,5m.

3. Hệ thống công viên cây xanh:

- Thiết lập tiểu công viên không gian cây xanh tạo điểm nhấn xanh cho khu vực quy hoạch, trên vỉa hè của các tuyến phố bố trí các dải cây xanh đảm bảo tạo mỹ quan và góp phần cải thiện vi khí hậu cho toàn khu quy hoạch.

 - Bố cục cây xanh, mục đích và yêu cầu:

 + Đáp ứng được mục tiêu giải trí, tạo sự thư giãn, thoải mái, đồng thời tạo cảnh quan đẹp cho tuyến đường.

 + Các loài cây trồng có hệ rễ phát triển nhanh, sức sống mạnh, tốc độ sinh trưởng, phát triển nhanh đáp ứng nhanh yêu cầu về bóng mát, chịu được điều kiện khí hậu địa phương.

 + Chọn loài cây đáp ứng được yêu cầu cảnh quan, thẩm mỹ, màu sắc tươi sáng, sống động, tạo sức sống.

 + Cây trồng chủ yếu là cây bản địa hoặc đã trồng và sinh trưởng, phát triển tốt trong điều kiện tương tự. Cây trồng phù hợp với điều kiện khí hậu khắc nghiệt của khu vực, có rễ ăn sâu, thân, cành, nhánh dẻo, chắc khỏe hạn chế gãy đổ do gió bão và chịu sự cắt tỉa cao.

 3.1. Công viên cây xanh:

 Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở, nhóm nhà ở phải được dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời.

 Vườn hoa kết hợp sân thể dục thể thao, có tính chất như lá phổi xanh của khu dân cư, vừa là nơi tập thể dục, giao lưu của các thành phần dân cư trong khu ở, nâng cao đời sống tinh thần cho nhân dân trong khu ở.

 3.2. Khu đất cây xanh sử dụng hạn chế:

 Định hướng quy hoạch xây dựng đường đi dạo dưới tán cây, chòi nghỉ chân…..

 - Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

 - Số tầng: Cao tối đa 1 tầng (cao tối đa 4m)

 - Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

4. Quy định tầng hầm

 - Công trình biệt thự, nhà ở liên kế mặt phố chỉ được phép xây dựng tầng hầm khi được cơ quan có thẩm quyền cấp phép. Phải tính toán xây dựng chỗ đỗ xe có diện tích tối thiểu đáp ứng đủ chỗ đỗ xe cho mọi nhu cầu cần thiết của công trình, trong đó ưu tiên xây dựng số lượng các tầng hầm đủ diện tích đỗ xe.

 

 Hình minh họa chiều sâu tầng hầm

 - Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải đảm bảo cao độ các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề.

 *-* Chiều cao thông thủy của tầng hầm không nhỏ hơn 2,2m (tính từ cốt sàn tầng hầm đến mặt dưới của dầm tầng 1 hoặc mặt dưới của sàn tầng 1 đối với sàn không dầm). Giải pháp kỹ thuật cho tầng hầm khi thiết kế và thi công đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận. Lối lên xuống tầng hầm phải nằm trong nhà, cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m; đảm bảo độ dốc theo Tiêu chuẩn.

 5. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

 a) Màu sắc, chất liệu, chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

 *- Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc:* Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

 *- Công trình nhà ở riêng lẻ:* khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

 b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

 - Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

 c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

 - Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Đối với công trình bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

 - Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

 - Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng (theo TCVN 9411 : 2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế).

 - Đối với các công trình nhà ở liên kế: Nên thiết kế đảm bảo tính thống nhất cho từng tuyến phố, tạo bộ mặt khang trang cho khu vực quy hoạch.

 **Điều 6. Quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật**

 1. Giao thông:

 Cốt khống chế các giao điểm tim đường đã được xác định cao trình khống chế, khoảng cách (xem bản đồ tỷ lệ 1/500 kèm theo QHCT hệ thống giao thông) và được định vị bằng cột mốc bê tông cốt thép tại hiện trường. Khi thiết kế và thi công các loại công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ... đều phải dẫn từ các mốc này. Khi cần điều chỉnh cục bộ phải được cơ quan quản lý quy hoạch thỏa thuận bằng văn bản.

 2. San nền tiêu thuỷ:

 Trên nguyên tắc thiết kế san nền, Dựa vào cao độ trục đường ĐH.35 có cao độ (+ 4.47m), đơn vị tư vấn chọn cao độ thiết kế để phù hợp với quy hoạch chung xây dựng khu vực xung quanh Đầm Ô Loan, vào mùa mưa bảo khu đất quy hoạch, không bị ngập úng cục bộ, là giải quyết vấn đề thoát nước tốt, khối lượng đào đắp nhỏ nhất và thuận lợi cho việc xây dựng các công trình, đường giao thông thuận tiện theo tiêu chuẩn đường trong đô thị. Hướng san nền khu đất xây dựng được thiết kế theo ba hướng dốc chính Bắc, Đông Nam.

 3. Thoát nước mưa:

 - Hệ thống thoát nước trong khu dân cư thiết kế theo hình thức tự chảy. Cống thoát nước sử dụng loại cống tròn BTLT D,400, D600,D800, D1000 độ dốc cống thiết kế chủ yếu theo độ dốc san nền và độ dốc dọc đường thiết kế nhưng vẫn đảm bảo lớn hơn độ dốc dọc tối thiểu của cống là 1/D. Phương án thiết kế cụ thể như sau:

 - Bố trí hệ thống cống BTCT D,400, D600, D800, D1000 dọc các tuyến đường quy hoạch rộng 13,5m, 16m, 25m thu nước từ các khu liên kế, công viên cây xanh, khu biệt thự rồi đấu nối với tuyến cống chính dẫn về 2 lưu vực thoát:

 **Lưu vực 1:** Thoát về hướng Đông khu quy hoạch.

 **Lưu vực 2:** Thoát về hướng Đông khu quy hoạch.

 - Tại các điểm giao cắt các tuyến cống, bố trí các giếng thu tránh ứ đọng cục bộ và để tiện cho việc kiểm tra, sửa chữa.

 4. Cấp nước:

 - Nguồn nước cấp cho khu vực lập Quy hoạch tận dụng hệ thống đường ống cấp nước sạch hiện trạng. Quy hoạch nâng cấp hệ thống đường ống cấp nước theo các tuyến đường quy hoạch trong tương lai.

Ðiểm đấu nối

 - Bố trí đường ống và điểm đấu nối với đường kính D110 tại nút giao trên tuyến đường QH D9 với đường DH35. Nguồn nước từ nhà máy cấp nước Chí Thạnh.

 5. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

 *a) Phương án cấp điện:*

 - Hệ thống cấp điện trong khu quy hoạch được thiết kế ngầm. Cấp điện cho các hộ dân cư sử dụng điện được đấu nối trực tiếp từ các hộp đấu nối trên các tuyến đường trong khu quy hoạch đi ngầm trên vỉa hè.

 - Nguồn điện trung áp 22kV cấp cho khu quy hoạch dự kiến xin phép đấu nối từ đường dây 22kV hiện có dọc theo đường ĐH35. Các tuyến 22kV và 0,4kV hiện trạng đi nổi trên trụ bê tông li tâm băng qua khu quy hoạch nhưng không theo quy hoạch sẽ được giải tỏa và hoàn trả bằng đường dây cáp ngầm đảm bảo cấp điện cho các khu dân cư và công trình lân cận.

 - Nguồn điện hạ áp được hạ áp từ trạm biến áp quy hoạch cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng đường cho khu quy hoạch.

 - Trạm biến áp được đầu tư xây dựng loại trạm lắp trên trụ thép bố trí tại góc giao giữa đường quy hoạch N2 với đường quy hoạch D4 đảm bảo mỹ quy khi đô thị.

 *b) Phương pháp đi dây:* Đi ngầm dưới vỉa hè.

 *c) Trạm biến áp:* Theo số liệu tính toán phụ tải phục vụ cấp điện cho khu quy hoạch bố trí 02 trạm biến áp 750kVA.

6. Hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Hệ thống cống thoát nước bẩn của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn, nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Nước thải sinh hoạt của khu quy hoạch được thu gom lại bằng hệ thống cống nhựa gân xoắn HDPE D300 bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch rộng 25m; 17,5m; 16m và 13,5m thu nước thải sinh hoạt các dãy nhà liên kế, dẫn về trạm xử lý nước thải 1 (công suất 1000m3/ngđ; Căn cứ đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực xung quanh đầm Ô Loan).

- Vị trí chờ đấu nối tại ngã 4 đường ĐH35 rộng 25m giao với đường quy hoạch D9 rộng 17,5m. (Căn cứ đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực xung quanh đầm Ô Loan.)

***\* Yêu cầu thu gom chất thải rắn:***

- Chất thải rắn sẽ được thu gom từ các nhà liên kế, theo định kỳ hằng ngày và được phân loại tại nguồn, đặc biệt phải tách các loại rác thải nguy hiểm để thuận tiện trong quá trình xử lý rác.

- Rác thải cần được phân loại và được cơ quan chuyên trách về vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển đến nơi quy định.

- Có hai hình thức thu gom rác như sau:

+ Từ các thùng rác công cộng trên các đường phố chính khu vực.Bố trí các thùng rác khoảng cách từ 50-100m thu rác từ các hộ dân và công trình công cộng.

+ Thu gom bằng xe đẩy theo giờ đối với các hộ dân, thu gom theo hợp đồng đối với các cơ quan, văn phòng, và công trình công cộng.

- Khối lượng rác thải sau khi thu gom sẽ được xe rác vận chuyển về trạm xử lý chất thải rắn của huyện Tuy An xử lý tập trung.

7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

Nguồn cấp thông tin: Đấu nối với hệ thống thông tin trong khu vực trên tuyến đường ĐT 649, trạm cấp thông tin đặt tại vị trí dải cây xanh.

 **CHƯƠNG III**

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 6. Phân công trách nhiệm**

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tuy An:

a) Tổ chức công bố Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc đường ĐT.649 và đường liên thôn từ cây xăng đến khu dân cư Phú Sơn, xã An Ninh Đông; được UBND huyện Tuy An phê duyệt để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện; làm đầu mối phối hợp với các phòng ban trong huyện định kỳ hàng năm cập nhật đầy đủ các thông tin của dự án triển khai theo nội dung của Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc đường ĐT.649 và đường liên thôn từ cây xăng đến khu dân cư Phú Sơn, xã An Ninh Đông làm cơ sở quản lý, đánh giá tiến độ thực hiện.

b) Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan... trong phạm vi quy hoạch, chủ trì phối hợp với các ngành chức năng kiểm tra, giám sát các dự án đầu tư xây dựng và các hoạt động xây dựng liên quan đến Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc đường ĐT.649 và đường liên thôn từ cây xăng đến khu dân cư Phú Sơn, xã An Ninh Đông.

c) Quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đúng đồ án quy hoạch được duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND huyện Tuy An về công tác thực hiện theo quy hoạch.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện để tổng hợp, trình UBND huyện Tuy An xem xét, sửa đổi, bổ sung kịp thời cho phù hợp./.