

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
(Ban hành kèm theo Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024)

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày/2024
của UBND Thành phố Vũng Tàu)



CƠ QUAN THẨM ĐỊNH VÀ TRÌNH DUYỆT
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG



CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG



ĐƠN VỊ THIẾT KẾ
CÔNG TY CỔ PHẦN
TƯ VẤN XÂY DỰNG COTANA
GIÁM ĐỐC



MỤC LỤC

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG	5
Điều 1: Mục tiêu và đối tượng áp dụng	5
1.1. Mục tiêu	5
1.2. Đối tượng áp dụng	5
Điều 2: Vị trí, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch	5
CHƯƠNG II. QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	6
Điều 3: Quy định chung cho các nhóm đất	6
Điều 4: Quản lý chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.....	7
4.1. Quy định đối với Đất nhà ở	7
4.2. Quy định đối với Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	9
4.3. Quy định đối với Đất cây xanh sử dụng công cộng.....	10
4.4. Quy định đối với Đất công trình dịch vụ (căn hộ dịch vụ thấp tầng)	11
4.5. Quy định đối với Đất công trình dịch vụ (Căn hộ dịch vụ cao tầng)	12
4.6. Quy định đối với Đất công trình dịch vụ (Khách sạn cao tầng, dịch vụ, hội nghị, nhà hàng,..).....	13
4.7. Quy định đối với Đất công trình dịch vụ (Công viên nước).....	15
4.8. Quy định đối với Đất công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	15
4.9. Quy định đối với Đất cây xanh cách ly	16
4.10. Quy định đối với Đất giao thông	16
Điều 5: Quy định về chiều cao và mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình	16
5.1. Cách xác định chiều cao của công trình:	16
5.2. Cách xác định số tầng cao của công trình:	16
5.3. Quy định về khoảng lùi công trình:	17
5.4. Quy định về việc xây dựng tầng hầm, tầng nửa/bán hầm:	19
5.5. Quy định về các phần đua ra ngoài công trình và ngoại thất:	21
Điều 6: Các quy định khác:	22
Điều 7: Quy định về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.....	22
7.1. Quy định chung.....	22
7.2. Quy định cụ thể:.....	22
CHƯƠNG III. QUẢN LÝ HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	24
Điều 8: Quản lý quy hoạch giao thông đô thị.....	24
Điều 9: Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.....	25

Điều 10: Hệ thống tiện ích giao thông	26
10.1. Vía hè.....	26
10.2. Sơn kẻ vạch.....	26
10.3. Cổng qua đường.....	26
10.4. Các tuyến hạ tầng ngầm theo đường.....	27
10.5. Cây xanh.....	27
10.6. Đèn hiệu.....	27
10.7. Biển báo.....	27
10.8. Đảm bảo an toàn giao thông.....	28
Điều 11: Quy định quản lý cao độ nền và thoát nước mưa	28
11.1. Quy định về quy hoạch san nền- chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật.....	28
11.2. Quy định về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.....	29
Điều 12: Quy định quản lý điện và chiếu sáng	29
12.1. Quy định nguồn điện.....	29
12.2. Quy định đối với trạm biến áp.....	30
12.3. Quy định đối với lưới trung thế.....	30
12.4. Quy định đối với lưới hạ thế.....	30
12.5. Nguồn và mạng lưới chiếu sáng đô thị.....	31
12.6. Quy định về chiếu sáng cảnh quan.....	31
Điều 13: Quy định quản lý hệ thống thông tin liên lạc	32
Điều 14: Quy định quản lý hệ thống cấp nước	33
14.1. Quy định về nguồn nước.....	33
14.2. Quy định về mạng lưới đường ống.....	33
14.3. Quy định cấp nước phòng cháy chữa cháy.....	33
Điều 15: Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải	34
15.1. Quy định chung hệ thống thoát và xử lý nước thải.....	34
15.2. Mạng lưới đường ống và trạm xử lý nước thải.....	34
15.3. Quy định thu gom và xử lý chất thải rắn.....	34
Điều 16: Quy định quản lý môi trường	35
16.1. Về kiểm soát phát triển.....	35
16.2. Về chất thải rắn.....	35
16.3. Về thích ứng biến đổi khí hậu.....	35

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Mục tiêu và đối tượng áp dụng

1.1. Mục tiêu

- Quy định này là một bộ phận của đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 Tháng 2, thành phố Vũng Tàu, nhằm làm rõ và cụ thể hóa những nội dung chưa được thể hiện trong đồ án quy hoạch.
- Góp phần hoàn thiện Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp hình thành không gian mới, hài hòa trong việc phát triển khu du lịch và khu dân cư hiện hữu, phù hợp với điều kiện sống hiện tại, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững và bảo vệ cảnh quan môi trường.
- Đảm bảo quản lý kiến trúc – cảnh quan, cấp phép đầu tư và xây dựng.

1.2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án quy hoạch được duyệt.

Điều 2: Vị trí, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:
 - + Phía Tây Bắc giáp: đường 3 tháng 2;
 - + Phía Đông Nam giáp: đường R1 và các dự án lân cận (Khu du lịch Vũng Tàu Regency, Khu du lịch Biển Xanh);
 - + Phía Đông Bắc giáp: đường D10 và đường D12;
 - + Phía Tây Nam giáp: dự án Khu du lịch Vũng Tàu Regency và dự án Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Seavillage.
- Thuộc địa phận Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.
- Quy mô diện tích: khoảng 96,6ha;
- Quy mô dân số: khoảng 13.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi khoảng 1.000 người).
- Công suất phục vụ: khoảng 11.000 người (gồm khách du lịch và phục vụ).
- Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch tổng hợp hiện đại kết hợp khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở, các công trình thương mại, dịch vụ.

CHƯƠNG II. QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 3: Quy định chung cho các nhóm đất

- Hình dáng kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan nhằm định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa.
- Điều kiện về vị trí phát triển các dự án cao tầng:
 - + Đảm bảo khả năng cung cấp chỗ đỗ xe của toàn bộ dự án.
 - + Đảm bảo cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội, cây xanh của dự án. Tỷ lệ cây xanh tối thiểu 20%.
 - + Có đánh giá tác động của dự án đến hạ tầng giao thông và hạ tầng xã hội đô thị.
 - + Đảm bảo bố cục hình khối công trình không gây ảnh hưởng đến các hướng nhìn ra biển; khoảng cách giữa các khối công trình đảm bảo theo quy định và tạo các không gian công cộng, không gian mở linh hoạt đa dạng các chức năng sử dụng.
- Điều kiện về hệ số sử dụng đất (HSSDD): Ngoài việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và đảm bảo các điều kiện nêu trên, các dự án còn phải đáp ứng các quy định về HSSDD được quy định cụ thể tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc như sau:
 - + Các lô đất có diện tích từ 6.000m² trở lên ở vị trí thuận lợi về giao thông được xem xét đưa vào quy hoạch cao tầng làm điểm nhấn đô thị (đối với các công trình dịch vụ du lịch). Hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần theo QCVN 01/2021/BXD.
 - + Các lô đất có diện tích từ 1.000m² đến 6.000m² được xem xét đưa vào quy hoạch cao tầng và đảm bảo hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần.
 - + Các lô đất có quy mô dưới 1.000m² không xem xét quy hoạch phát triển nhà cao tầng (tầng cao ≤ 9 tầng, chiều cao ≤ 33m).
 - + Các lô đất có diện tích dưới 300m² không xây dựng quá 07 tầng.
- Đối với các khu vực quy hoạch đất dịch vụ du lịch: trường hợp công trình xây dựng có tính chất kinh doanh dịch vụ, khi cấp phép xây dựng thì ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng còn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, đủ chỗ đỗ xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường,...
- Nhà ở, công trình xây dựng trên khuôn viên đất có chiều ngang ≥ 4m, diện tích sàn ≥ 250 m² phải bố trí đủ chỗ đỗ xe trong khuôn viên.

- Nhà ở, công trình xây dựng có công suất phục vụ từ 150 người trở lên phải bố trí đủ chỗ đỗ xe, quay xe, đón trả người trong khuôn viên (sau chỉ giới đường đỏ).
- Quy định chiều cao phần đế đối với các công trình dịch vụ du lịch cao tầng: Phần đế cao ≤ 5 tầng với chiều cao tối đa phần đế là 30m.
- Các lô đất được xác định tại đồ án, phải đầu tư xây dựng theo đúng quy định về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất và chức năng sử dụng đất theo quy định sử dụng đất ở bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất đã được phê duyệt.
 - + Cao độ xây dựng của từng lô đất theo bản vẽ quy hoạch san nền.
 - + Cốt nền xây dựng công trình cao hơn mặt vỉa hè đường tối thiểu là 0,15m.

Điều 4: Quản lý chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

4.1. Quy định đối với Đất nhà ở

a. Đất nhà ở liền kề, biệt thự

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đảm bảo phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.
- Ưu tiên các loại hình nhà ở biệt thự, các công trình kiến trúc xanh; tạo không gian xanh trong các ô đất.
- Cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.
- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đất nhà ở liền kề.

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MD XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SĐĐ tối đa (lần)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn trên mặt đất tối đa (m ²)	Số lô	Dân số (người)
Đất nhà ở liền kề	OL	24.609,0	80,0	4	3,20	19.687	78.749	171	616
	OL01	2.960,7	80,0	4	3,20	2.369	9.474	20	72
	OL02	2.809,5	80,0	4	3,20	2.248	8.990	19	68
	OL03	4.942,7	80,0	4	3,20	3.954	15.817	36	130
	OL04	4.914,1	80,0	4	3,20	3.931	15.725	36	130
	OL05	5.236,2	80,0	4	3,20	4.189	16.756	36	130
	OL06	3.745,8	80,0	4	3,20	2.997	11.987	24	86

- Chi tiêu quy hoạch xây dựng đất nhà ở biệt thự

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MD XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SDD tối đa (lần)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn trên mặt đất tối đa (m ²)	Số lô	Dân số (người)
Đất nhà ở biệt thự	OB	139.581,1	14,4	50,0	3	1,50	69.791	209.372	636	2.290
- Đất nhà ở biệt thự đơn lập	OBD	50.151,9	5,2	50,0	3	1,50	25.076	75.228	176	634
	OBD01	5.600,6		50,0	3	1,50	2.800	8.401	20	72
	OBD02	5.608,7		50,0	3	1,50	2.804	8.413	20	72
	OBD03	7.018,3		50,0	3	1,50	3.509	10.527	24	86
	OBD04	7.059,3		50,0	3	1,50	3.530	10.589	24	86
	OBD05	6.864,5		50,0	3	1,50	3.432	10.297	24	86
	OBD06	6.871,2		50,0	3	1,50	3.436	10.307	24	86
	OBD07	5.569,6		50,0	3	1,50	2.785	8.354	20	72
	OBD08	5.559,6		50,0	3	1,50	2.780	8.339	20	72
- Đất nhà ở biệt thự song lập	OBS	89.429,2	9,3	50,0	3	1,50	44.715	134.144	460	1.656
	OBS01	3.150,1		50,0	3	1,50	1.575	4.725	18	65
	OBS02	2.941,8		50,0	3	1,50	1.471	4.413	16	58
	OBS03	2.972,0		50,0	3	1,50	1.486	4.458	18	65
	OBS04	2.802,8		50,0	3	1,50	1.401	4.204	15	54
	OBS05	3.531,0		50,0	3	1,50	1.765	5.296	18	65
	OBS06	6.520,5		50,0	3	1,50	3.260	9.781	34	122
	OBS07	6.092,9		50,0	3	1,50	3.046	9.139	34	122
	OBS08	5.923,3		50,0	3	1,50	2.962	8.885	32	115
	OBS09	6.335,6		50,0	3	1,50	3.168	9.503	32	115
	OBS10	5.485,0		50,0	3	1,50	2.743	8.228	28	101
	OBS11	5.126,6		50,0	3	1,50	2.563	7.690	28	101
	OBS12	7.221,1		50,0	3	1,50	3.611	10.832	28	101
	OBS13	6.492,5		50,0	3	1,50	3.246	9.739	36	130
	OBS14	6.853,0		50,0	3	1,50	3.426	10.279	36	130
	OBS15	6.974,5		50,0	3	1,50	3.487	10.462	36	130
	OBS16	6.567,6		50,0	3	1,50	3.284	9.851	36	130
	OBS17	4.439,1		50,0	3	1,50	2.220	6.659	15	54

b. Đất nhà ở chung cư

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MD XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SDD tối đa (lần)	Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích sàn trên mặt	Căn hộ	Dân số (người)
----------	---------	-----------------------------	------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	------------------------	--------	----------------

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHCT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2

						(m ²)	đất tối đa (m ²)		
Đất nhà ở chung cư	OC	74.684,5	71,1	40	10,44	31.555	468.367	5.047	10.095
- Đất nhà ở chung cư cao tầng	OCC	26.824,4	64,1	40	13,00	17.197	348.717	3.747	7.495
Đất nhà ở chung cư cao tầng	OCC01	11.979,5	64,5	40	13,00	7.727	155.734	1.672	3.345
+ Khối để: Dịch vụ			64,5	2		7.727	15.455		
+ Khối tháp: Căn hộ ở			39,5	38		4.733	140.279		
Đất nhà ở chung cư cao tầng	OCC02	14.844,9	63,8	40	13,00	9.469	192.983	2.075	4.150
+ Khối để: Dịch vụ			63,8	2		9.469	18.939		
+ Khối tháp: Căn hộ ở			38,8	38		5.758	174.044		
- Đất nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)	OXH	47.860,1	75,0	12	9,00	14.358	119.650	1.300	2.600
Đất nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)	OXH01	25.883,9	75,0	12	9,00	7.765	64.710	703	1.406
+ Khối để: Dịch vụ			75,0	1		7.765	7.765		
+ Khối tháp: Căn hộ ở			75,0	11		5.177	56.944		
Đất nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)	OXH02	21.976,2	75,0	12	9,00	6.593	54.941	597	1.194
+ Khối để: Dịch vụ			75,0	1		6.593	6.593		
+ Khối tháp: Căn hộ ở			75,0	11		4.395	48.348		

- Đảm bảo thực hiện theo quy hoạch đã được duyệt, giấy phép xây dựng, chủ trương đầu tư xây dựng dự án và các quy định hiện hành về nhà ở chung cư.
- Nhà chung cư cần đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu theo quy định, khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, bố trí các mảng xanh và quảng trường, bãi đỗ xe,... phục vụ thuận tiện cho cư dân.
- Nhà chung cư, cần đảm bảo các yêu cầu về nhà chung cư, đảm bảo an toàn phòng cháy,...theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD) và các quy định liên quan. Việc trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng các phương tiện phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải tuân thủ các yêu cầu của quy định hiện hành.
- Bố trí bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ đầy đủ cho cư dân trong các công trình theo quy định.
- Khuyến khích cải tạo không gian ưu tiên tạo mảng xanh trong các ô đất chung cư, xanh hóa công trình và tạo nét kiến trúc hiện đại.

4.2. Quy định đối với Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SDB tối đa (lần)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn trên mặt đất tối đa (m ²)
Đất công trình dịch vụ - công		50.488,9	36,1	3	1,08	18.251	54.752

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHCT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2

cộng cấp đơn vị ở							
Đất y tế	YT	509,4	40,0	3	1,20	204	611
Đất giáo dục (Trường THCS, tiểu học, mầm non)	GD	29.835,2	40,0	3	1,20	11.934	35.802
- Trường mầm non	GD01	4.526,9	40,0	3	1,20	1.811	5.432
- Trường liên cấp Mầm non - Tiểu học - THCS	GD02	25.308,3	40,0	3	1,20	10.123	30.370
Đất văn hóa		18.123,7	29,3	3	0,88	5.304	15.913
- Sân chơi	SC	6.447,5	25,0	3	0,75	1.612	4.836
- Sân luyện tập	SLT	6.519,3	25,0	3	0,75	1.630	4.889
- Trung tâm văn hóa - Thể thao	VH01	5.006,9	40,0	3	1,20	2.003	6.008
- Trụ sở khu phố	VH02	150,0	40,0	3	1,20	60	180
Đất thương mại	TM	2.020,7	40,0	3	1,20	808	2.425

- Công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.
- Những nội dung khuyến khích:
 - + Xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;
 - + Xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;
 - + Đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;
 - + Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.
- Những nội dung hạn chế: Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trong khu vực quy hoạch.
- Những nội dung nghiêm cấm:
 - + Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng có thời hạn theo quy định hiện hành).
 - + Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.
 - + Quy mô công trình quá nhỏ dưới tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành;

4.3. Quy định đối với Đất cây xanh sử dụng công cộng

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	MD XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SDD tối đa (lần)	Diện tích xây dựng tối đa (m²)	Diện tích sàn trên mặt đất tối đa (m²)
-----------------	----------------	----------------------------------	-------------------------	-------------------------------	----------------------------	--	--

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHCT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2

Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	CX	26.484,3	5,0	1	0,05	1.324	1.324
	CX01	4.329,2	5,0	1	0,05	216	216
	CX02	1.314,9	5,0	1	0,05	66	66
	CX03	3.366,3	5,0	1	0,05	168	168
	CX04	3.575,6	5,0	1	0,05	179	179
	CX05	3.277,5	5,0	1	0,05	164	164
	CX06	9.139,1	5,0	1	0,05	457	457
	CX07	1.481,8	5,0	1	0,05	74	74
Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	CXD	63.905,3	5,0	1	0,05	3.195	3.195
	CXD01	19.946,4	5,0	1	0,05	997	997
	CXD02	22.918,0	5,0	1	0,05	1.146	1.146
	CXD03	21.040,9	5,0	1	0,05	1.052	1.052

- Cây xanh đô thị xác định tại QHPK 1613 là không gian công cộng ngoài trời, có mật độ phủ xanh từ 70% trở lên, được sử dụng cho các mục đích vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, ngoạn cảnh, điều hoà khí hậu, tái tạo sức lao động dân cư và khách tham quan.
- Cây xanh đơn vị ở, gồm vườn hoa, sân tập.

4.4. Quy định đối với Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MD XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SĐĐ tối đa (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Diện tích sàn trên mặt đất tối đa (m ²)	Căn hộ	Khách lưu trú/ Nhân viên phục vụ (người)
Đất công trình DV nghỉ dưỡng thấp tầng	DV01	47.262,1	31,5	4	1,26	14.870	59.478	132	475
	DV01.1	6.288,4	31,3	4	1,25	1.969	7.877	18	65
	DV01.2	3.972,0	33,4	4	1,33	1.326	5.302	10	36
	DV01.3	3.972,0	33,4	4	1,33	1.326	5.302	10	36
	DV01.4	3.972,0	33,4	4	1,33	1.326	5.302	10	36
	DV01.5	3.972,0	33,4	4	1,33	1.326	5.302	10	36
	DV01.6	3.962,0	33,4	4	1,34	1.323	5.290	10	36
	DV01.7	6.712,8	30,7	4	1,23	2.060	8.242	20	72
	DV01.8	3.970,8	29,3	4	1,17	1.163	4.650	12	43
	DV01.9	3.977,2	29,2	4	1,17	1.163	4.650	12	43
	DV01.10	6.462,8	29,2	4	1,17	1.890	7.561	20	72

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đảm bảo phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.
- Ưu tiên các loại hình kiến trúc xanh; tạo không gian xanh trong các ô đất.

4.5. Quy định đối với Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MD XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSS ĐĐ tối đa (lần)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn trên mặt đất tối đa (m ²)	Phòng khách sạn	Khách lưu trú/ nhân viên phục vụ (người)
Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng	DV02	21.072,5	40,0	40	12,93	8.429	272.370	2.295	4.590
Đất công trình dịch vụ	DV02.1	3.986,7	40,0	40	12,80	1.595	51.029	430	859
+ Khối đế: Dịch vụ			40,0	2		1.595	3.189		
+ Khối tháp: Căn hộ dịch vụ			40,0	38		1.595	47.840		
Đất công trình dịch vụ	DV02.2	6.250,3	40,0	40	13,00	2.500	81.253	685	1.370
+ Khối đế: Dịch vụ			40,0	2		2.500	5.000		
+ Khối tháp: Căn hộ dịch vụ			40,0	38		2.500	76.253		
Đất công trình dịch vụ	DV02.3	6.963,0	40,0	40	13,00	2.785	90.519	763	1.526
+ Khối đế: Dịch vụ			40,0	2		2.785	5.570		
+ Khối tháp: Căn hộ dịch vụ			40,0	38		2.785	84.949		
Đất công trình dịch vụ	DV02.4	3.872,5	40,0	40	12,80	1.549	49.568	417	835
+ Khối đế: Dịch vụ			40,0	2		1.549	3.098		
+ Khối tháp: Căn hộ dịch vụ			40,0	38		1.549	46.470		

- Kiến trúc cảnh quan công trình: Ưu tiên các kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái, kiến trúc có tính biểu tượng cao,... nhằm tạo giá trị mỹ quan, diện mạo mới cho đô thị và phù hợp với sự phát triển của đô thị trong tương lai. Việc bố trí các công trình cần đảm bảo bố cục linh hoạt về hình khối, tầng cao, màu sắc,...đảm bảo khoảng cách giữa các khối công trình theo quy định, thiết kế lối qua đường riêng cho từng khu vực,...tạo các không gian du lịch sinh động hấp dẫn và ấn tượng. Gia tăng mảng xanh trong các khu chức năng là điều rất cần thiết đặc biệt là đối với các loại hình du lịch nghỉ dưỡng và các khu du lịch cao tầng.
- Bố trí bãi đỗ xe cho khách du lịch, hạn chế áp lực giao thông.
- Những nội dung khuyến khích:
 - + Xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHCT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2

- + Đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.
 - + Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.
 - + Bố trí các không gian công cộng như công viên, quảng trường, phố đi bộ,... làm các khoảng nghỉ nhằm phân đoạn các tuyến cao tầng.
- Những nội dung hạn chế: Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch.
- Những nội dung nghiêm cấm:
- + Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt.
 - + Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

4.6. Quy định đối với Đất công trình dịch vụ (Khách sạn cao tầng, dịch vụ, hội nghị, nhà hàng,..)

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MD XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn trên mặt đất tối đa (m ²)	Căn hộ/ phòng khách sạn	Khách lưu trú/ nhân viên phục vụ (người)
Đất công trình dịch vụ (Khách sạn cao tầng, dịch vụ, hội nghị, nhà hàng,..)	DV03	74.693,1	49,6	25	4,28	37.066	319.446	2.967	5.935
Đất công trình dịch vụ	DV03.1	11.969,3	60,0	25	9,50	7.182	113.708	1.543	3.085
+ Khối đế: Dịch vụ			60,0	3		7.182	21.545		
+ Khối tháp: Khách sạn cao tầng			35,0	22		4.189	92.163		
Đất công trình dịch vụ	DV03.2	11.055,6	60,0	25	9,50	6.633	105.028	1.425	2.850
+ Khối đế: Dịch vụ			60,0	3		6.633	19.900		
+ Khối tháp: Khách sạn cao tầng			35,0	22		3.869	85.128		
Đất công trình dịch vụ	DV03.3	51.668,2	45,0	5	2,28	23.251	100.710		

- Giải pháp kiến trúc, bố cục công trình và khoảng lùi phù hợp nhằm tạo các không gian mở xung quanh công trình tránh tạo cảm giác chói ngợp trong không gian đồng thời

tạo được các khoảng không gian công cộng, không gian hoạt động ngoài trời và tổ chức sự kiện lễ hội, triển lãm, vui chơi giải trí và nghệ thuật đường phố. Tổ chức kết nối các khu chức năng không gian ngầm, thiết kế lối qua đường riêng cho từng khu vực,...tạo các không gian du lịch sinh động hấp dẫn và ấn tượng. Khuyến khích thiết kế hình thức kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái,...tạo tính hài hòa và thân thiện môi trường xung quanh, đặc biệt là mối liên kết với không gian cây xanh, không gian biển.

- Bố cục kiến trúc các công trình cao tầng trong các lô đất du lịch ven biển: Hạn chế bố cục dạng một dải công trình cao tầng dàn trải mặt đứng theo chiều ngang song song với đường bờ biển gây che chắn tầm nhìn, hướng gió để chiều cao công trình xây dựng không lấn át khung cảnh bãi biển. Tỷ lệ mặt tiền liên tục của công trình hướng biển cao tầng chiếm không quá 40% chiều ngang lô đất giáp biển, đảm bảo khoảng cách giữa các công trình cao tầng đủ lớn thông thoáng với tuyến sau (tổ chức quy hoạch kiểu so le, răng lược,...nhằm hạn chế việc hình thành các giải pháp kiến trúc mặt đứng trải dài hết lô đất), ưu tiên bố cục công trình theo hướng vuông góc với đường bờ biển, gia tăng mặt thoáng ven biển.
- Bố trí bãi đỗ xe cho khách du lịch, hạn chế áp lực giao thông.
- Các công trình ngầm dọc bờ biển phải đảm bảo chiều cao đỉnh mái công trình không vượt quá 0,7m so với cốt vỉa hè. Quy mô công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được UBND tỉnh xem xét đối với từng trường hợp cụ thể.
- Những nội dung khuyến khích:
 - + Xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.
 - + Đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.
 - + Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.
 - + Bố trí các không gian công cộng như công viên, quảng trường, phố đi bộ,...làm các khoảng nghỉ nhằm phân đoạn các tuyến cao tầng.
- Những nội dung hạn chế: Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch.
- Những nội dung nghiêm cấm:
 - + Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt.

- + Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

4.7. Quy định đối với Đất công trình dịch vụ (Công viên nước)

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MD XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SDD tối đa (lần)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn trên mặt đất tối đa (m ²)
Đất công trình dịch vụ (Công viên nước)	DV04	148.915,2	19,4	5	0,13	28.815	19.000

- Chức năng công trình xây dựng trong không gian công viên nước phải phù hợp theo chức năng chính.
- Cho phép quy hoạch tầng hầm kỹ thuật trong công viên.
- Trục giao thông kết nối chiều dọc của dự án đưa du khách từ đường 3/2 đi qua trục D7-D7A ; Trục D10 kết nối về khu TMDV ven biển ; Ngoài ra luồng xe có thể di chuyển qua các đường nhánh từ đường N6 qua đường D7C-D7G kết nối về khu ven biển. Đối với khu vực công viên nước và thương mại dịch vụ ven biển: tổ chức hệ thống xe buggy đưa đón từ các bãi đỗ xe parking trên mặt đất đến cửa ra vào công viên . Khu vực hầm để xe của khu TMDV ven biển sẽ là khu đỗ xe quan trọng để du khách đến chơi tại công viên nước có thể đi qua tầng hầm để ra khu vực TM ven biển.

4.8. Quy định đối với Đất công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn trên mặt đất tối đa (m ²)
Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT	3.000,6	40,0	3	1,20	1.200	3.601
Đất bãi đỗ xe	P02	16.398,8					
	P02.1	2.690,9					
	P02.2	13.707,9					
Đất bãi đỗ xe (đô thị)	P01	33.849,5	40,0	2	0,80	13.540	27.080
	P01.1	17.536,2	40,0	2	0,80	7.014	14.029
	P01.2	16.313,3	40,0	2	0,80	6.525	13.051

- Công trình hạ tầng kỹ thuật là trạm xử lý nước thải cục bộ phục vụ khu vực dự án.
- Khuyến khích sử dụng mảng xanh kết hợp bãi đỗ xe.

4.9. Quy định đối với Đất cây xanh cách ly

Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)
Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	CXL	9.302,3
	CXL01	1.434,4
	CXL02	2.328,7
	CXL03	408,0
	CXL04	5.131,1

- Dải cây xanh cách ly được xác định tại QHPK 1613 với mục đích lọc tầm nhìn và điều hoà khí hậu, chống lại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường đối với tuyến đường 3 tháng 2.
- Không xây dựng công trình tại khu vực cây xanh cách ly.

4.10. Quy định đối với Đất giao thông

Hệ thống giao thông có diện tích 232.146,0 m², bao gồm hệ thống giao thông được xác định tại đồ án QHPK 1613 là 89.979,6 m², đường giao thông trong đơn vị ở là 93.724,2 (bao gồm 3.843,9 m² diện tích sân đường), và đường giao thông khu dịch vụ du lịch là 48.442,2 m².

Điều 5: Quy định về chiều cao và mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình

5.1. Cách xác định chiều cao của công trình:

Chiều cao được tính từ cao độ mặt đất đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình (kể cả tầng tum hoặc mái dốc). Đối với công trình, kết cấu đặt trên mặt đất có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất. Nếu trên đỉnh công trình có các thiết bị kỹ thuật như cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại,... thì chiều cao của các thiết bị này không tính vào chiều cao công trình.

5.2. Cách xác định số tầng cao của công trình:

Là tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa / bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái. Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp sau:

- Nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: Tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà.
- Nhà chung cư, công trình thương mại dịch vụ: Duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ

thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300 m². Cần tính toán và bố trí bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ tốt cho dân cư trong các công trình theo quy định.

- Các công trình khác: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

5.3. Quy định về khoảng lùi công trình:

- Nhà ở biệt thự: Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 3m; so với ranh lô đất tối thiểu 2m;
- Nhà ở liên kế: Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 0m, tầng trệt lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi sau tối thiểu 2m;
- Công trình công cộng (trường học, văn hóa, y tế), thương mại dịch vụ: Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 6m; so với ranh lô đất tối thiểu 3m;
- Công trình chung cư: Lùi so với lộ giới đường và các ranh còn lại tối thiểu 6m;
- Công trình dịch vụ thấp tầng (≤ 9 tầng): Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 6m; so với ranh lô đất tối thiểu 3m;
- Công trình dịch vụ (Căn hộ dịch vụ cao tầng, khách sạn cao tầng, dịch vụ, hội nghị, nhà hàng,...) (> 9 tầng): Lùi so với lộ giới đường ven biển (đường R1) tối thiểu 15m; so với lộ giới đường tối thiểu 9m; so với ranh lô đất tối thiểu 6m;
- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
< 19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

*Bảng 2.7 (QCVN 01:2021/BXD): Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

- Theo bảng 2.7 (QCVN 01:2021/BXD) đối với các mặt cắt đường, khoảng lùi phần tháp của các khối công trình cao tầng tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ; và đảm bảo

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHCT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2

khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà (có chiều cao ≥ 46 m) về khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải ≥ 25 m, khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 15 m.

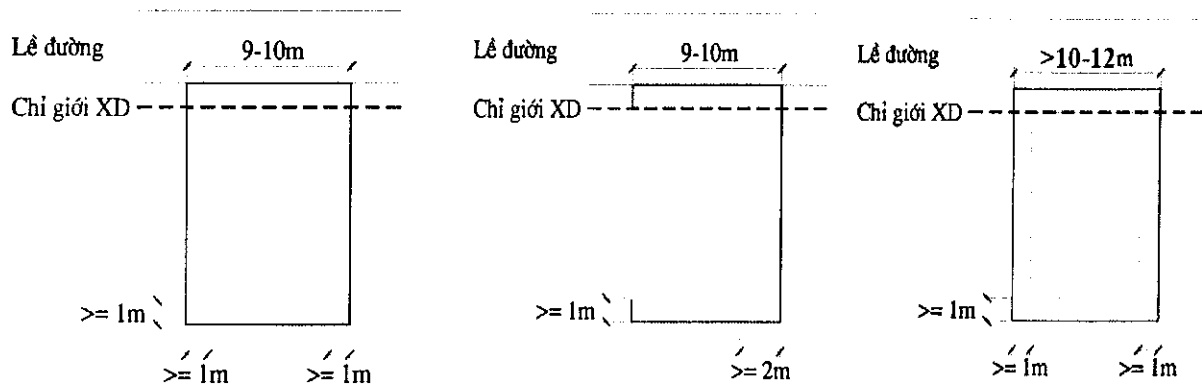
(Nội dung chi tiết thể hiện trong bản vẽ QH-03 Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất).

- Khoảng lùi biên:

+ Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

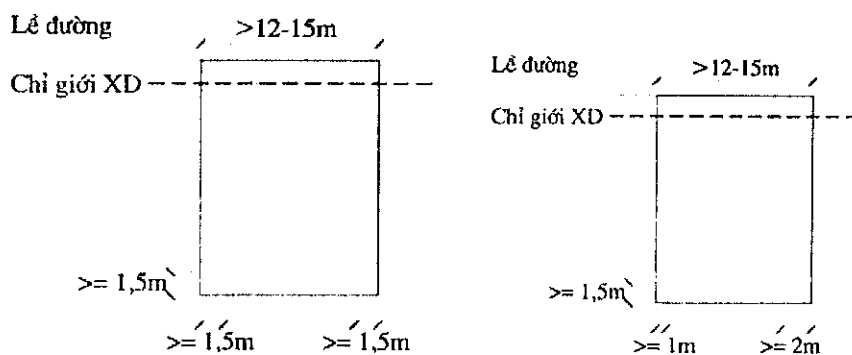
+ Đối với biệt thự: diện tích lô đất xây dựng biệt thự tối thiểu là 150m²; trong đó chiều ngang tối thiểu là 9m, chiều sâu tối thiểu là 15m.

Các lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 9-10m, áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1m; có thể cho phép làm sát ranh giới biên đất và áp dụng khoảng lùi một bên tối thiểu là 2m;

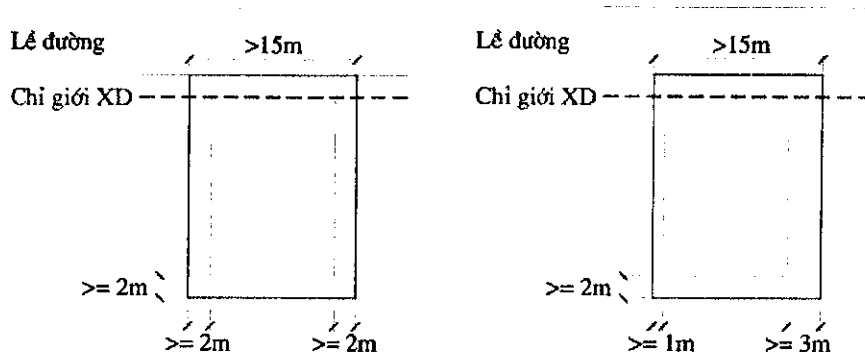


Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >10-12m, áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,0m;

Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >12-15m, áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,5m; có thể cho phép bố trí lệch qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 2,0m;



Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền >15m, áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 2,0m; có thể cho phép bố trí lệch qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 3,0m.



5.4. Quy định về việc xây dựng tầng hầm, tầng nửa/bán hầm:

- Tầng hầm (hoặc tầng ngầm): Tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.
- Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm): Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.
- Đối với công trình nhà cao tầng cấp đặc biệt, cấp I phải có thiết kế tầng hầm, trừ các trường hợp khác có yêu cầu riêng về thiết kế tầng hầm và phải đảm bảo khoảng cách an toàn với các công trình kế cận, đảm bảo an toàn khi ra vào.
- Đối với nhà ở riêng lẻ, biệt thự, trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm, phải đảm bảo các quy định sau:
 - + Ram dốc của lối vào tầng hầm (vị trí đường xuống tầng hầm) phải cách chỉ giới xây dựng tối thiểu 3,0m để đảm bảo an toàn khi ra vào.
 - + Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải đảm bảo hài hòa về hình thức kiến trúc với các công trình liền kề.
- Công trình ngầm được bố trí tại tầng hầm các công trình nhà ở, công trình dịch vụ du lịch, công trình khách sạn nhà hàng, công viên nước với các chức năng đỗ xe và kỹ thuật phụ trợ. Tầng hầm được xây dựng trong phạm vi chỉ giới xây dựng công trình ngầm.

STT	Loại đất	Ký hiệu	Chức năng	DT xây dựng hầm tối đa (m ²)	Số tầng hầm tối đa (tầng)	Tổng DT sàn hầm tối đa (m ²)
1	Công trình ở liền kề	OL01	Đỗ xe	2.402	1	2.402
2		OL02		2.269	1	2.269
3		OL03		4.041	1	4.041
4		OL04		4.017	1	4.017
5		OL05		4.339	1	4.339
6		OL06		3.163	1	3.163
8	Công trình ở biệt thự đơn lập	OBD01	Đỗ xe	5.248	1	5.248

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHCT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2

9		OBD02		5.252	1	5.252
10		OBD03		6.589	1	6.589
11		OBD04		6.631	1	6.631
12		OBD05		6.446	1	6.446
13		OBD06		6.452	1	6.452
14		OBD07		5.218	1	5.218
15		OBD08		5.209	1	5.209
16	Công trình ở biệt thự song lập	OBS01	Đỗ xe	2.908	1	2.908
17		OBS02		2.716	1	2.716
18		OBS03		2.733	1	2.733
19		OBS04		2.584	1	2.584
20		OBS05		3.279	1	3.279
21		OBS06		6.109	1	6.109
22		OBS07		5.686	1	5.686
23		OBS08		5.526	1	5.526
24		OBS09		5.934	1	5.934
25		OBS10		5.129	1	5.129
26		OBS11		4.774	1	4.774
27		OBS12		6.840	1	6.840
28		OBS13		6.068	1	6.068
29		OBS14		6.425	1	6.425
30		OBS15		6.540	1	6.540
31		OBS16		6.133	1	6.133
32		OBS17		4.028	1	4.028
33	Công trình chung cư	OCC01	Đỗ xe	11.528	2	23.056
34		OCC02		14.360	2	28.720
35	Công viên cây xanh	CX02	Không gian kết nối	1.275	2	2.550
36		CX06	Kỹ thuật	6.000	1	6.000
37	Công trình nhà ở xã hội	OXH01	Đỗ xe	10.500	1	10.500
38		OXH02		9.000	1	9.000
39	Công trình dịch vụ du lịch thấp tầng	DV01.1	Đỗ xe	5.927	1	5.927
40		DV01.2		3.715	1	3.715
41		DV01.3		3.715	1	3.715
42		DV01.4		3.715	1	3.715
43		DV01.5		3.715	1	3.715
44		DV01.6		3.706	1	3.706
45		DV01.7		6.305	1	6.305
46		DV01.8		3.710	1	3.710
47		DV01.9		3.715	1	3.715
48		DV01.10		6.093	1	6.093
49	Công trình dịch vụ du lịch cao	DV02.1	Đỗ xe	3.719	2	7.437

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHCT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2

50	tầng	DV02.2		5.870	3	17.609
51		DV02.3		6.552	3	19.657
52		DV02.4		3.612	2	7.223
53	Công trình khách sạn, nhà hàng	DV03.1	Đỗ xe	11.887	2	23.774
54		DV03.2		10.832	2	21.665
55		DV03.3		51.500	2	101.300
56	Công viên nước	DV04	Kỹ thuật	5.700	1	5.700
Tổng cộng				347.338	1-3	479.195

Vị trí, chức năng không gian tầng hầm tại các lô đất nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng, khu công viên nước sẽ được xác định cụ thể tại các giai đoạn thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế thi công đảm bảo theo các Quy chuẩn, quy định hiện hành.

5.5. Quy định về các phần đua ra ngoài công trình và ngoại thất:

a. Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (đối với các lô đất nhà ở liền kề tiếp giáp đường có lộ giới tối thiểu 15 m):

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:
 - + Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;
 - + Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.
- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:
 - + Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) tối đa 1,2 m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện;
 - + Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;
 - + Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

b. Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ

- Không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố;
- Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy

Điều 6: Các quy định khác:

- Yêu cầu đối với lô đất xây dựng nhà ở (không bao gồm phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch) phải đảm bảo $\geq 60m^2$; trong đó chiều ngang $\geq 5m$ đối với tất cả các lô đất; chiều sâu tối thiểu là 6m.
- Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị chỉ nhằm định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa. Nội dung cụ thể được xác định tại các bước thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế thi công phù hợp quy định hiện hành.
- Các công trình cao tầng, dịch vụ phải tổ chức bãi đỗ xe đáp ứng cho bản thân công trình.
- Khuyến khích tổ chức không gian ngầm cho mục đích công cộng tại các công viên, không gian mở, công trình công cộng, công trình tập trung đông người khi có điều kiện kết nối thuận lợi, đảm bảo giao thông chung.

Điều 7: Quy định về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

7.1. Quy định chung

Các công trình, dự án đầu tư trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đồ án, bao gồm: công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

7.2. Quy định cụ thể:

- Các công trình ngầm đảm bảo tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.
- Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.
- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (*trạm cấp, đường ống*), thoát nước mưa (*đường ống, cửa xả*), nước thải (*trạm xử lý, đường ống, cửa xả*), công trình cấp điện (*trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm*) phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt.

CHƯƠNG III. QUẢN LÝ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 8: Quản lý quy hoạch giao thông đô thị

Lộ giới các tuyến đường được quy định cụ thể:

a) Giao thông đối ngoại:

Đường giao thông đối ngoại chính là tuyến đường 3 tháng 2 có ký hiệu mặt cắt 1-1 giáp dự án, có lộ giới rộng 43m.

b) Giao thông đối nội:

- Chỉ tiêu kỹ thuật tuyến được thiết kế như sau:
- Độ dốc ngang mặt đường: 2%;
- Độ dốc ngang hè đường: 2%;
- Mặt cắt ngang đường: Giao thông trong phạm vi dự án bao gồm các tuyến đường có các loại mặt cắt như sau:
 - + Đường Hàng Điều có ký hiệu mặt cắt 2-2: Lộ giới rộng 50m, bao gồm mặt đường rộng $2 \times 12 = 24$ m, dải phân cách giữa rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.
 - + Đường N6 có ký hiệu mặt cắt 3-3: Lộ giới rộng 27m, bao gồm mặt đường rộng 17m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.
 - + Đường N6C, D7A, có ký hiệu mặt cắt 4-4: Lộ giới rộng 22m, bao gồm mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.
 - + Đường N6E, N6K có ký hiệu mặt cắt 5-5: Lộ giới rộng 18.5m, bao gồm mặt đường rộng 10.5m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.
 - + Đường D6, D7 có ký hiệu mặt cắt 6-6: Lộ giới rộng 16m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.
 - + Đường N2 có ký hiệu mặt cắt 6A-6A: Lộ giới rộng 14m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 2m và 4m.
 - + Đường nội bộ có ký hiệu mặt cắt 7-7: Lộ giới rộng 15m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.
 - + Đường nội bộ có ký hiệu mặt cắt 8-8: Lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.
 - + Đường R1 có mặt cắt 9-9: Lộ giới rộng 10m, bao gồm mặt đường rộng 10m

c) Bãi đậu xe:

Ngoài diện tích bãi đậu xe trên mặt đất (không bao gồm bãi đậu xe công cộng theo quy hoạch phân khu được duyệt). Các công trình ngầm được bố trí tại tầng hầm các công trình nhà ở, công trình dịch vụ du lịch, công trình khách sạn nhà hàng,... thể hiện chi tiết tại Bản vẽ không gian ngầm, với chức năng đậu xe và kỹ thuật.

Điều 9: Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng.
- Chỉ giới đường đỏ trong khu vực, chủ yếu là chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông được xác định trên cơ sở các tọa độ tìm đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.
- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:
 - + Nhà ở biệt thự: Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 3m; so với ranh lô đất tối thiểu 2m;
 - + Nhà ở liên kề: Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 0m, tầng trệt lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi sau tối thiểu 2m;
 - + Công trình công cộng (trường học, văn hóa, y tế), thương mại dịch vụ: Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 6m; so với ranh lô đất tối thiểu 3m;
 - + Công trình chung cư: Lùi so với lộ giới đường và các ranh còn lại tối thiểu 6m;
 - + Công trình dịch vụ thấp tầng (≤ 9 tầng): Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 6m; so với ranh lô đất tối thiểu 3m;
 - + Công trình dịch vụ (Căn hộ dịch vụ cao tầng, khách sạn cao tầng, dịch vụ, hội nghị, nhà hàng,...) (> 9 tầng): Lùi so với lộ giới đường ven biển (đường R1) tối thiểu 15m; so với lộ giới đường tối thiểu 9m; so với ranh lô đất tối thiểu 6m;
 - + Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	$19 \div < 22$	$22 \div < 28$	≥ 28
< 19	0	3	4	6
$19 \div < 22$	0	0	3	6

≥22	0	0	0	6
-----	---	---	---	---

*Bảng 2.7 (QCVN 01:2021/BXD): Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

- Theo bảng 2.7 (QCVN 01:2021/BXD) đối với các mặt cắt đường, khoảng lùi phần tháp của các khối công trình cao tầng tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ; và đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà (có chiều cao ≥ 46 m) về khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải ≥ 25 m, khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 15 m.
- Khoảng cách giữa các công trình liền kề (đặc biệt là giữa 2 công trình cao tầng có chiều cao ≥ 46 m) phải đảm bảo khoảng cách ≥ 25 m theo quy định của Quy chuẩn. Đối với các lô đất quy hoạch chiều cao ≥ 46 m trong khu vực hiện trạng không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách theo quy định thì phải đáp ứng được đường phục vụ xe chữa cháy >4 m.

Điều 10: Hệ thống tiện ích giao thông

10.1. Vía hè

- Vía hè trên từng tuyến đường phải được thiết kế, xây dựng đồng bộ về vật liệu, kết cấu, hình dạng, kích thước, màu sắc của bó vỉa, gạch lát. Đồng thời, đảm bảo bền vững về khả năng chịu lực và mỹ quan đô thị.
- Cao độ vỉa hè phải đảm bảo độ dốc ngang thoát nước từ 1,0% đến 2,0%, cao độ vỉa hè mới phải phù hợp với cao độ khu vực liền kề, đảm bảo thoát nước chung và thuận lợi khi sử dụng, đặc biệt là thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng; Vía hè phải tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người đi bộ và tạo được mảng xanh, cây xanh với diện tích hợp lý, tiết kiệm. Tùy theo đặc điểm của từng tuyến đường, dành mặt cắt ngang từ 1,0m đến 2,5m cho người đi bộ, phần diện tích còn lại phải thực hiện tăng cường mảng xanh và cây xanh đường phố.

10.2. Sơn kẻ vạch

- Vạch kẻ đường phải đảm bảo cho xe chạy trên đường êm thuận, đảm bảo độ bám giữa lốp xe và mặt đường, không bị trơn trượt, không cao quá mặt đường 6mm.
- Khi sử dụng, lựa chọn vạch kẻ đường phải đảm bảo hợp lý về tổ chức giao thông đối với từng tuyến đường và căn cứ vào chiều rộng bề mặt đường phần xe chạy, tốc độ xe chạy, lưu lượng, phương tiện và người đi bộ tham gia giao thông để quy định.

10.3. Cổng qua đường

Lắp đặt, lựa chọn kết cấu cống phải phù hợp với tải trọng và kết cấu nền đường. Chiều dài đốt cống và phân đoạn quy định tùy thuộc vào điều kiện địa phương và điều kiện chế tạo nhưng không vượt quá 5m, khi dùng cống bê tông cốt thép có chiều dài đốt cống từ 3m trở lên phải kiểm soát sức chịu uốn của cống theo phương ngang đường. Hình dạng và kích thước các cửa cống phải đảm bảo cho nước chảy được thuận lợi và đảm bảo ổn định của nền cạnh cống. Đảm bảo không thấm nước ở các khe nối giữa các đốt cống và đảm bảo ổn định chống thấm cho nền đường.

10.4. Các tuyến hạ tầng ngầm theo đường

- Tuân thủ Quy chuẩn về xây dựng ngầm và giấy phép xây dựng.
- Công trình xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng đã được xác định thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.
- Xây dựng các cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí các đường dây và đường ống kỹ thuật.

10.5. Cây xanh

- Đối với các tuyến đường có lộ giới từ 30m trở lên, trồng cây bóng mát có chiều cao 10-15m và khoảng cách giữa các cây là 8-12m.
- Đối với các tuyến đường có lộ giới dưới 30m, trồng cây bóng mát có chiều cao dưới 10m và khoảng cách giữa các cây là 4-8m.
- Đối với dải phân cách, trồng cây có chiều cao thấp thuộc nhóm cây bụi nhằm lọc bớt ánh sáng đèn của các phương tiện đi ngược chiều nhau. Không trồng nhiều loại cây trên cùng một tuyến đường.
- Đối với các tuyến trục chính cảnh quan của đô thị có bề rộng dải phân cách lớn (10-20m) có thể kết hợp trồng cây bụi và cây bóng mát có chiều cao <10m để tạo mảng xanh và mỹ quan đô thị.

10.6. Đèn hiệu

- Mặt đèn tín hiệu phải vuông góc với tim làn đường phía tay phải người sử dụng. Theo chiều ngang, đèn đặt trên lề đường hoặc giải phân cách và cách mép phần xe chạy từ 0,5m - 2,0m.
- Ở khu vực đông dân cư, đèn có thể treo ở giữa nơi đường giao nhau phía trên phần xe chạy, điểm thấp nhất của đèn đến phần xe chạy từ 5m-5,5m.

10.7. Biển báo

- Đặt ở lề đường, vỉa hè, phải cách mép ngoài mặt đường kể cả những nơi bố trí làn đường dừng xe khẩn cấp, làn đường tăng, giảm tốc ít nhất là 0,5m. Nếu đặt trong dải phân cách, phải cách mép ngoài dải phân cách ít nhất 1m.
- Độ cao từ trung tâm phần có biển đến mép phần xe chạy là 1,8m đối với đường ngoài phạm vi khu vực đông dân cư và 2m đối với đường trong phạm vi khu vực đông dân cư.
- Biển báo phải được sơn màu phản quang theo quy định và có thể nhìn thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

10.8. Đảm bảo an toàn giao thông

- Tầm nhìn: Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông.
- Khoảng cách tầm nhìn một chiều trên bình đồ và mặt cắt dọc phụ thuộc vào tốc độ tính toán, nhưng tối thiểu phải đảm bảo:
 - + Đường giao thông đối ngoại: > 75m
 - + Đường khu vực, đường nội bộ: > 40m.
- Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng phải đảm bảo đủ khoảng không cho người đợi, không được gây ùn tắc giao thông.
- Góc vát tại các nơi đường giao nhau: đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố theo tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị. Đối với giao cắt giữa giao thông nội thị và giao thông đối ngoại cần xây dựng hệ thống biển báo, đèn hiệu an toàn, cầu vượt hoặc đảo giao thông dẫn hướng.

Điều 11: Quy định quản lý cao độ nền và thoát nước mưa

11.1. Quy định về quy hoạch san nền- chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật

- Theo các định hướng về cao độ nền, hướng thoát nước của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, cao độ xây dựng tối thiểu của khu nhà ở được xác định $H_{xd} \geq 2,75m$.
- Phương án san nền đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên lớn hơn +2,75m. Phương án san lấp chủ yếu là bám sát vào cao độ hiện trạng, hạn chế tối đa can thiệp vào nền tự nhiên. Giữ lại cao độ thiết kế bằng với cao độ tự nhiên tại các ngã giao giữa các trục giao thông chính. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi kết nối giao thông với hệ thống đường hiện hữu xung quanh.

- Đối với các khu vực có nền cao độ tự nhiên thấp tiến hành nâng cao cốt nền xây dựng đạt giá trị min là +2,75m.
- Cao độ thiết kế tại các giao lộ được xác định trên cơ sở bám sát cao độ tự nhiên nhằm đảm bảo ổn định cho nền đường và giảm khối lượng san lấp. Ngoài ra các cao độ thiết kế tại các giao lộ còn được tính toán trên cơ sở đảm bảo độ dốc tối thiểu $i_{min} = 0,1\%$ nhằm đảm bảo độ dốc tối thiểu nước mặt tự chảy trên rãnh thoát nước trước khi chảy vào các tuyến cống thông qua các hồ ga thu, mặt khác phải đảm bảo độ dốc tối đa $i_{max} < 4,0\%$ nhằm đảm bảo an toàn cho các phương tiện giao thông lưu thông.

11.2. Quy định về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước của khu vực nghiên cứu được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước bẩn được thoát theo hai mạng lưới hoàn toàn độc lập. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về hệ thống cống thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó sẽ thoát ra nguồn tiếp nhận theo đường ngắn nhất.
- Hướng thoát nước: Toàn bộ nước trong khu vực dự án thoát về kênh thoát nước chính của thành phố nằm phía Bắc Phường 10, Phường 11.
- Hệ thống Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước cống tính toán theo chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, đối với cống nhánh lấy $P = 1$ năm, đối với cống chính lấy $P = 5$ năm. Kích thước cống biến đổi từ cống tròn D400mm đến D1500mm.
- Hệ thống thoát nước mưa khu đất được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn. Lưu lượng tính toán thoát nước mưa được xác định theo quy định hiện hành.

Điều 12: Quy định quản lý điện và điện chiếu sáng

12.1. Quy định nguồn điện

- Đáp ứng đầy đủ nhu cầu phát triển phụ tải;
- Có khả năng vận hành ổn định, dễ quản lý và đầu tư xây dựng;
- Dễ mở rộng và đấu nối cho các phụ tải lớn trong giai đoạn xây dựng;
- Hệ thống có khả năng dự phòng cao;
- Nguồn điện cung cấp:
 - + Giai đoạn đầu: Nguồn điện cung cấp cho khu vực thiết kế được đấu nối vào các xuất tuyến 22kV thuộc TBA 110/0,4 kV Thăng Tam, TBA 110/0,4 kV Vũng Tàu.

- + Giai đoạn sau: Nguồn điện cung cấp từ trạm QH mới 110kV Phước Thắng công suất 2x63MVA, trên nhánh rẽ của trạm 220kV Vũng Tàu công suất 2x250MVA.
- Tổng công suất biểu kiến cho khu vực thiết kế $Stt = 66.946$ (kW).

12.2. Quy định đối với trạm biến áp

- Trạm hạ thế 22/0,4kV: máy biến áp được đặt trong các trạm hợp bộ (kios), hoặc đặt trên trạm một cột (trạm đài sen), đảm bảo yêu cầu về an toàn và kỹ - mỹ thuật. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 500m. Dung lượng và vị trí các trạm hạ thế có thể thay đổi theo thực tế thiết kế xây dựng các hạng mục công trình về sau.
- Các công trình có phụ tải điện lớn như các chung cư, trung tâm thương mại,... mỗi công trình là 1 trạm hạ thế riêng (trạm khách hàng) và được bố trí bên trong công trình, được tính toán cụ thể khi triển khai thiết kế kỹ thuật công trình.
- Tại các khu cây xanh bố trí trạm biến áp 22/0,4kV loại trọn bộ kiểu kios hoặc trạm biến áp kiểu đài sen đảm bảo an toàn và mỹ quan cho khu đô thị để cấp điện cho khu nhà nhỏ thấp tầng, các biệt thự, nhà liền kề...
- Các trạm biến áp đều là loại trạm trọn bộ kèm cả tủ RMU lắp đặt sẵn để nối mạch vòng.

12.3. Quy định đối với lưới trung thế

- Mạng lưới trung thế được thiết kế dạng mạch vòng vận hành hở bám theo đường giao thông, đảm bảo cung cấp điện liên tục khi xảy ra sự cố.
- Tuyến cáp trung thế 22kV từ vị trí đầu nối đến khu vực dự án sẽ được đi ngầm. Tuyến cáp này sẽ do Điện lực Vũng Tàu thực hiện. Khi triển khai dự án chủ đầu tư cần làm việc với Điện lực Vũng Tàu để có phương án cấp điện cụ thể.
- Lưới điện trung thế 22kV quy hoạch mới đảm bảo yêu cầu bán kính cấp điện của các trạm biến thế 22/0,4kV. Toàn bộ lưới trung thế dùng XLPE/DSTA -22kV đi trên vỉa hè đường để thuận tiện cho sử dụng và đấu nối với các phụ tải trong lô đất.
- Cáp trung thế ngầm được luồn trong ống nhựa xoắn chôn ngầm trên vỉa hè.
- Đối với các tuyến trung thế nổi hiện hữu đi qua các lô đất quy hoạch mới, đề xuất tháo dỡ và hoàn trả hiện trạng.

12.4. Quy định đối với lưới hạ thế

- Lưới điện hạ áp gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến tủ điện tổng của các khu nhà thấp tầng và đến các tủ điện tổng của khu vực để phân phối điện cho các khu nhà biệt thự, nhà liền kề,...

- Tủ điện tổng phân phối điện hạ áp loại đặt ngoài nhà theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép, và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.
- Đối với các khu nhà công cộng: tủ điện tổng được xác định cụ thể trong thiết kế kỹ thuật khu nhà đó, trong phạm vi dự án này chỉ dự kiến tuyến cáp cáp đến khu nhà.
- Lưới điện hạ thế 0,4KV được quy hoạch ngầm hóa theo định hướng ngầm hóa mạng lưới điện của Tập đoàn Điện lực Việt Nam. Tủ điện phân phối 0,4KV sử dụng loại tủ ngoài trời là loại kín nước, chịu thời tiết được cố định trên bệ bê tông lắp đặt trên vỉa hè.
- Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp đồng chống thấm có lớp vỏ bọc cách điện được luôn luôn trong ống HDPE gân xoắn đi trong mương kỹ thuật, hoặc đi trực tiếp trong đất ở độ sâu 0.7m.

12.5. Nguồn và mạng lưới chiếu sáng đô thị

- Nguồn cung cấp: Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng các tủ chiếu sáng lấy điện từ các trạm biến áp cấp điện trong khu quy hoạch. Vị trí đặt tủ gần trạm biến áp.
- Tận dụng các đèn hiện trạng đã theo giao thông mới trên các trục đường, chỉ thay thế các đèn hiện trạng khi các trục giao thông bị lệch và quy hoạch mới.
- Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led), sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Để giảm chi phí trả tiền điện, ta chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100% và sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% lắp đặt.
- Sử dụng trụ đèn STK cao từ 8m-12m tùy thuộc vào bề rộng của lòng đường. Khoảng cách giữa các đèn từ 25m-30m. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện Cu/XLPE/DSTA/PVC 0,6kV- luôn trong ống HDPE gân xoắn chôn ngầm dưới đất.

12.6. Quy định về chiếu sáng cảnh quan

- Khu vực cửa ngõ đô thị, di tích có giá trị, công trình điểm nhấn, quảng trường và không gian mở đông người phải được chiếu sáng cảnh quan.
- Hạn chế chiếu sáng cảnh quan tại các khu vực nghỉ ngơi, khu ở, khu trường học, bệnh viện, khu công nghiệp, cấm chiếu sáng tập trung quá quy định theo quy chuẩn để tránh ô nhiễm ánh sáng.

- Phát triển các công nghệ mới cho chiếu sáng đô thị nhằm tiết kiệm năng lượng như đèn năng lượng mặt trời, đèn LED,...

Điều 13: Quy định quản lý hệ thống thông tin liên lạc

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia, vị trí tổng đài phải lắp đặt ở những nơi có lưu lượng tập trung và hiệu quả nhất, với mục đích là giảm số lượng mạch chuyển đổi và giảm sự chi phí cho việc lắp đặt và truyền dẫn, chất lượng và môi trường truyền dẫn gần với các thuê bao hơn, vùng trung tâm được xác định chính xác để phù hợp với sự thống nhất về kinh tế văn hoá trong khu vực. Đồng thời vị trí tổng đài cần phải đặt nơi có địa chất thủy văn tốt, tránh ngập lụt và tránh hỏa hoạn khi có cháy xảy ra;
- Trên cơ sở đó, cần phải thiết kế một hệ thống cống bể thông tin chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin nói trên khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ;
- Đầu tư xây dựng mới các tuyến đường dây thông tin đi ngầm và cống bể trong khu vực: tất cả các cáp được bảo vệ bằng ống uPVC hoặc HDPE được lắp đặt ngầm mương đào tái lập dưới vỉa hè (lòng đường);
- Sử dụng các loại cáp viễn thông: cáp quang đơn mode (Single Mode Fiber Optic) hoặc đa mode (Multi Mode Fiber Optic) phù hợp với chuẩn ITU-G652,...;
- Thiết kế hệ thống ống chờ cáp quang vào các khu chức năng thuộc dự án đảm bảo dự phòng tối đa cho 3 nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác nhau cùng tham gia khai thác và đầu tư. Hệ thống được tính toán dự phòng 20-30% ống chờ kéo cáp;
- Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, các mạng di động cần trang bị Anten mạng di động của các tập đoàn viễn thông nhằm phục vụ cho các kết nối;
- Để có thể xem được các chương trình trong nước và ngoài nước, các dự án cần trang bị antena parabol. thông qua các bộ splitter (power pass), các receiver, combiner và cáp TV đồng trục 75 Ohm dẫn tín hiệu truyền hình đến connector box ở từng hạng mục của mỗi dự án;
- Giải pháp cho hệ thống truyền dữ liệu tốc độ cao, ADSL cũng cần được trang bị trong mỗi dự án riêng biệt;
- Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, các mạng di động cần trang bị một số trạm di động BTS loại thân thiện môi trường của các tập đoàn viễn thông đặt ở khu công viên cây xanh trong khu quy hoạch nhằm phục vụ cho các kết nối.

Điều 14: Quy định quản lý hệ thống cấp nước

14.1. Quy định về nguồn nước

- Đầu nối vào đường ống cấp nước hiện hữu D600 hiện trạng trên đường 3 tháng 2.
- Nguồn cấp nước được lấy từ hệ thống cấp nước sạch thành phố
- Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt. Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính từ DN50 đến DN250.
- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch là: 8.762 m³/ngày.đêm.
- Tổng nhu cầu dùng nước chữa cháy trong thời gian 3 giờ là: 35l/s/đám cháy.

14.2. Quy định về mạng lưới đường ống

- Hệ thống cấp nước được thiết kế dọc theo các dãy nhà, các dãy công trình công cộng và du lịch.
- Hệ thống cấp nước của khu quy hoạch được đầu nối với tuyến ống hiện trạng và các đường ống quy hoạch mới theo quy hoạch phân khu.
- Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt. Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính từ DN100 đến DN250.
- Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng hộ gia đình và từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,7m. Đối với các đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 1,0m để có thể hạn chế chấn động từ mặt đường truyền xuống. Những nơi ống cấp nước băng qua đường do chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài.
- Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên đầu nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.

14.3. Quy định cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD, lấy số đám cháy trong cùng một thời gian để tính cho hệ thống đường ống cấp nước là 2 đám cháy. Lưu lượng cần để chữa cháy trong 3h liên tục là 35 (l/s/đám cháy). Bố trí các họng chữa cháy ở ngã ba, ngã tư trung tâm khu vực để dễ dàng triển khai công tác cứu hoả khi có đám cháy xảy ra với áp lực tự do cần thiết trong đường ống cấp nước chữa cháy tối thiểu là 10m cột nước và khoảng cách giữa các họng chữa cháy là 400m.

- Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà không được nhỏ hơn 100 mm.

Điều 15: Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải

15.1. Quy định chung hệ thống thoát và xử lý nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu khoảng 7.335 m³/ngày đêm.
- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.
- Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè và hành lang đi bộ. Sau đó theo hệ thống cống gom và cống chính theo địa hình chảy tập trung về trạm xử lý nước thải. Theo quy hoạch phân khu 1/2000 thì toàn bộ nước thải thuộc phạm vi dự án được đưa về trạm xử lý nước thải Rạch Bà của thành phố xử lý. Tuy nhiên hiện nay các chưa hình thành các hệ thống đầu mối thu gom để dẫn về. Vì vậy trong giai đoạn đầu để triển khai dự án thì sẽ đầu tư trạm xử lý nước thải cục bộ. Trạm xử lý nước thải có công suất 4.500 m³/ng.đ để xử lý đạt tiêu chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT. Nước thải sau xử lý được xả ra các điểm tiếp nhận phù hợp theo quy định môi trường thành phố Vũng Tàu.

15.2. Mạng lưới đường ống và trạm xử lý nước thải

- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Tuyến ống cấp 1 là tuyến cống chính có khẩu độ D400 dẫn nước về trạm xử lý nước thải, tuyến ống cấp 2,3 có khẩu độ D300 vận chuyển nước thải đến tuyến cống cấp 1,
- Do địa hình bằng phẳng các tuyến ống nước thải chỉ cần đặt đoạn theo độ dốc nhỏ nhất $i_{min} = 1/D$, lưu lượng nước thải ở đoạn đầu nhỏ cho nên vận tốc nhỏ $V < 0,7$ m/s, cho nên để đảm bảo cho đoạn ống không bị lắng cặn thì phải thường xuyên tẩy rửa đường ống.
- Độ dốc đối với cống thoát nước thải D300 là 0,3%, D400 là 0,25%. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0.6 (tính đến đỉnh cống).
- Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

15.3. Quy định thu gom và xử lý chất thải rắn

- 100% Chất thải rắn được phân loại tại nguồn và thu gom tập trung trên phạm vi toàn đô thị.
- Giảm lượng thải - Tăng tái chế - Tái sử dụng CTR. Chỉ chôn lấp CTR không thể tái chế, giảm nhu cầu đất dành cho xử lý CTR.
- Trang bị đồng bộ phương tiện, nhân lực thu gom, vận chuyển, xử lý CTR sau phân loại.
- Tuyên truyền, hỗ trợ kinh tế cho hoạt động phân loại CTR tại nguồn phát sinh.
- CTR được thu gom không quá 48 giờ được vận chuyển xe ô tô chuyên dùng chở đến khu xử lý rác tập trung.
- Nhà vệ sinh công cộng: bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại các công viên bãi đỗ xe, khu cây xanh và các khu công cộng.

Điều 16: Quy định quản lý môi trường

16.1. Về kiểm soát phát triển

Tăng khả năng thấm thấu tự nhiên, giảm thiểu bê tông hóa bề mặt đô thị, nhất là tại các không gian chung, không gian công cộng.

16.2. Về chất thải rắn

- Bố trí phân vùng, trạm trung chuyển, tại nơi có địa chất tốt, xa nguồn nước và đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường.
- Tổ chức vận hành bảo dưỡng hệ thống công, phân tích định kỳ mùi và tiếng ồn nhằm giảm nguy cơ từ các trạm xử lý.

16.3. Về thích ứng biến đổi khí hậu

- Xây dựng hệ thống kè, đê bao, tường chắn sóng tại những khu vực xung yếu. Thiết lập hệ thống hành lang bảo vệ an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối. Quản lý quy hoạch và hệ thống nền xây dựng chặt chẽ.
- Xây dựng kế hoạch ứng phó trong các trường hợp khẩn cấp khi có bão, lũ lụt, hạn hán... dựa trên sự phối hợp với các cơ quan quản lý lưu vực sông, thủy điện, khí tượng thủy văn về các thông tin lũ lụt, mưa lớn, nhiệt độ tăng, hạn hán...
- Nâng cao nhận thức của người dân về ứng phó với biến đổi khí hậu, cũng như nhận thức về bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không lấn chiếm hành lang bảo vệ các công trình đầu mối hạ tầng nói chung cũng như hành lang thoát nước cho đô thị nói riêng.

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHCT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2

- Thu hút các nguồn lực đầu tư từ các tổ chức trong nước và quốc tế trong việc xây dựng, triển khai các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị và các dự án về ứng phó với biến đổi khí hậu.

