Ký bởi: Văn phòng Ủy ban Nhân dân
Thời gian ký: 15/02/2017 15:40:33

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 487 /QĐ-UBND	*Thanh Hoá, ngày 15 tháng 02 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 3051/QĐ-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Biệt thự cao cấp xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn; Quyết định số 4770/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 519/SXD-PTĐT ngày 25 tháng 01 năm 2017 về việc phê duyệt quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Sầm Sơn theo chức năng, nhiệm vụ của mình hướng dẫn Chủ đầu tư tổ chức triển khai, quản lý thực hiện xây dựng theo đồ án quy hoạch, quy định quản lý xây dựng được duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3813/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2015 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Biệt thự cao cấp xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn, Giám đốc Công ty TNHH Điện tử, Tin học, Viễn thông EITC và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H1.(2017)QDPD_QDQL Khu BT Quang Cu.doc

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Ngô Văn Tuấn

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Thanh Hóa, ngày 15 tháng 02 năm 2017*

Quy định quản lý xây dựng theo đồ án
Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

(Ban hành theo Quyết định số: 487 /QĐ-UBND ngày 15 tháng 02 năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa)

Phần 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn đã được phê duyệt theo Quyết định số: 4770/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

- UBND tỉnh Thanh Hóa giao cho Sở xây dựng, Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn quản lý xây dựng trong Khu vực điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn. Phối hợp với các Sở, ngành chức năng liên quan để hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của Pháp luật.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung của Quy định này phải được Uỷ ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

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

* Tổng diện tích: 67.380,7m2 (6,73807ha).

* Quy mô dân số: 8702 người.

* Địa điểm: xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

* Phạm vi, ranh giới:

- Phía Đông-Bắc: Giáp đường Hồng Thắng, đường Quy hoạch.

- Phía Tây-Nam: Giáp đường khu vực, giáp đất khu Khách sạn Hồng Thắng.

- Phía Đông-Nam: Giáp đường Hồ Xuân Hương.

- Phía Tây-Bắc: Giáp đường Thanh Niên cũ.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

Khu đất Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư có tổng diện tích 67.380,7m2 (6,73807ha) bao gồm các chức năng sử dụng theo bảng sau:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)
A		**PHẦN ĐẤT QUY HOẠCH**	**60920.8**	**90.41**
1	**VH**	**ĐẤT NHÀ VĂN HÓA**	**320.7**	**0.48**
2	**CX-BDX**	**ĐẤT CÂY XANH KẾT HỢP BÃI ĐỖ XE**	**3368.5**	**5.00**
3		**ĐẤT Ở**	**35529.8**	**52.73**
3.1	ODV1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1	13733.1	20.38
3.2	ODV2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2	10569.7	15.69
3.3	ODV3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3	6990.7	10.37
3.4	ODV4.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.1	4236.3	6.29
4	**GT**	**ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HTKT**	**21701.8**	**32.21**
4.1	GT1	Đất giao thông nội bộ	12811.9	19.01
4.2	GT2	Đất giao thông đối ngoại	8689.7	12.90
4.3	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	200.2	0.30
B		**PHẦN ĐẤT QH MỞ RỘNG**	**6459.9**	**9.59**
1	ODV4.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.2	4816.6	7.15
2	GT3	Đất giao thông mở rộng	1643.3	2.44
C		**TỔNG CỘNG**	**67380.7**	**100.00**

** Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:*

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Quy định việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị, quản lý phát triển đô thị; đối với các khu vực đã có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và các khu vực khác trong đô thị;

- Quy định quản lý kiến trúc, không gian đô thị và các biện pháp khuyến khích, hạn chế;

- Các quy định đặc thù về quản lý và kiểm soát phát triển đô thị;

- Quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân trong việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị.

- Các công trình khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng của những người tàn tật được thuận tiện.

- Đối với vườn hoa, cây xanh: không xây dựng công trình, chỉ trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực ... Hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng ... để tăng cường hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn. Bố trí lối ra vào thuận tiện và hệ thống chiếu sáng.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, mầu sắc công trình, cây xanh sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Hình dáng kích thước các công trình trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc chỉ mang tính chất minh họa ý đồ chung, cụ thể sẽ được thiết kế ở gian đoạn lập dự án đầu tư và các công trình này phải tuân theo ý đồ của đồ án quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu các công trình (Trước, sau và hai bên lô đất) phải tuân thủ theo quy định đã được xác định trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng – QH 07.2 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4470/QĐ-UBND ngày 09/12/2016.

- Khi thiết kế cụ thể cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng đô thị và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

a. Giao thông:

** Các tuyến đường chính đô thị và khu vực:*

- Đường Trục chính đô thị Hồ Xuân Hương rộng 37.5m. Lộ giới toàn tuyến và kích thước tuân thủ theo quy hoạch đã phê duyệt.

** Các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch:*

- Tổ chức giao thông cho từng khu, nhóm nhà, đảm bảo mối liên hệ thuận tiện với các khu chức năng và với giao thông khu vực. Các điểm đấu nối và giao cắt với đường chính khu vực, đường khu vực một cách thuận tiện và tuân thủ theo quy định.

+ Các đường nhóm nhà có chỉ giới: Đường đỏ rộng 15,5m (lòng đường rộng 7,5m, hè mỗi bên rộng 4,0m); Đường đỏ rộng 18,5m (lòng đường rộng 10,5m, hè mỗi bên rộng 4,0m); Đường đỏ rộng 21,5m (lòng đường rộng 10,5m, hè mỗi bên rộng 5,5m); Đường đỏ rộng 28,0m (lòng đường rộng 15,0m, hè mỗi bên rộng 6,5m).

+ Xây dựng mạng lưới đường vào nhà có chiều rộng 7.5m để đảm bảo việc đi lại thuận lợi, phục các yêu cầu về cứu thương, cứu hoả và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cho khu vực.

- Các tuyến đường quy hoạch nêu trên phải được lập hồ sơ thiết kế cắm mốc và triển khai cắm mốc ngoài thực địa để quản lý theo các quy định của Luật Quy hoạch đô thị. Các tổ chức, cá nhân khi tham gia các hoạt động xây dựng, quản lý và khai thác sử dụng đường đô thị phải tuân thủ các quy định của Luật Xây dựng, Luật Giao thông đường bộ, các quy định tại các Thông tư số 04/2008/TT-BXD ngày 20/2/2008, số 16/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 hướng dẫn về quản lý đường đô thị và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

- Bãi đỗ xe: Đối với nhu cầu đỗ xe công cộng từ nơi khác đến (với thời gian đỗ ngắn) được giải quyết bố trí tại các vị trí bãi đỗ xe công cộng kết hợp trong khu đất khuôn viên, cây xanh.

b. San nền và thoát nước mưa :

** San nền:* Cao độ nền được thiết kế trên cơ sở cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức $\Delta h = 0,1$ độ dốc nền $i \geq 0,004$-$0,005$ đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình. Cao độ nền thiết kế trung bình: 3,3m – 3,65m..

- Thiết kế san nền này là thiết kế sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất, tại khu vực dân cư hiện có nền có thể được cải tạo chỉnh trang cục bộ trên cơ sở cao độ nền hiện trạng trong các giai đoạn tiếp theo.

* *Thoát nước mưa:* Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước bẩn.

- Hệ thống cống thoát nước mưa thiết kế được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn có đường kính D600÷D800. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Giếng thu nước, giếng thăm... theo quy định hiện hành.

- Nước mưa trong các lô đất xây dựng công trình được thu gom vào các tuyến cống thoát nước mưa bố trí dọc các trục đường quy hoạch sau đó tập trung thoát ra tuyến cống trên đường chính đô thị rộng 37.5m, Toàn bộ lưu lượng nước mưa thu gom tập trung về phía Đông sau đó được thoát vào mương tiêu thoát nước của khu vực.

c. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước của thị xã Sầm Sơn, điểm đấu nối từ hệ thống cấp nước hiện có ở phía Tây khu đất dự án.

- Nguyên tắc thiết kế chính: Đảm bảo cấp nước đầy đủ lưu lượng và áp lực cho các đối tượng dùng nước. Tuân thủ các định hướng của đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đã duyệt.

* *Mạng lưới đường ống cấp nước:*

- Mạng lưới đường ống thiết kế vòng khép kín và mạng cành cây đảm bảo cấp nước đến chân công trình. Đường ống cấp nước được tính toán thủy trong khu vực quy hoạch dùng ống HDPE. Ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ 0,5 đến 1,2 m. Bố trí trên các tuyến ống các van chặn, van xả khí, xả kiệt. Dùng chương trình tính thủy lực mạng ống Epanet

- Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các đường phố trên mạng ống cấp nước đô thị đặt các họng lấy nước chữa cháy trên các đường ống có D ≥110 mm (trụ nổi). Các trụ cứu hoả được bố trí tại các ngã 3, 4 để thuận tiện cho xe khi vào lấy nước chữa cháy. Các công trình công cộng, khu dịch vụ khi xây dựng cần phải có hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn thiết kế các công trình công cộng.

d. Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

** Giải pháp thiết kế:* Toàn bộ nước thải sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước theo quy hoạch chung của thị xã Sầm Sơn.

- Ghi chú: điều kiện bắt buộc là các nguồn thải từ các hộ dân cư, các công trình công cộng, dịch vụ, phải xử lý cục bộ phân. tiểu bằng bể tự hoại trước khi đấu nối vào mương thu nước thải.

- Lựa chọn cống, độ dốc cống:

+ Đối với cống thoát nước từ trong các công trình công cộng ra đến cống bên ngoài dùng ống nhựa D =150 mm.

+ Các tuyến cống thoát nước dùng cống tròn BTCT đường kính D300mm và D400mm.

- Chiều sâu chôn cống:

+ Cống có cao độ đáy tối thiểu 0,5m trên vỉa hè và 0,7m dưới lòng đường.

- Khoảng cách các hố ga: trung bình 30m/ga.

- Độ dốc cống: i =1/D (D=mm là đường kính ống).

** Vệ sinh môi trường:*

- Trong khu vực bố trí 01 trạm trung chuyển CTR, mỗi trạm có diện tích 50m2 được đặt tại những vị trí thuận lợi cho việc thu gom và vận chuyển CTR.

- CTR được phân loại tại nguồn, gồm 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR vô cơ (như vỏ chai, thuỷ tinh, kim loại, ni lông, giấy...) sử dụng lại hoặc tái chế. CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả, các thức ăn thừa thải ra từ các dịch vụ, nhà hàng, khu nhà ở...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh.

- Mỗi hộ dân, công trình công cộng tự phân loại CTR và lưu chứa trong các thùng rác, cuối mỗi ngày đổ trực tiếp lên xe thu gom CTR của Công ty môi trường đô thị (vào các giờ quy định) và vận chuyển đến tập kết tại các trạm trung chuyển CTR, từ đó đưa đi khu xử lý CTR của thị xã Sầm Sơn.

e. Cấp điện:

** Nguồn cấp điện:* Theo quy hoạch chung xây dựng Thị xã Sầm Sơn đã được phê duyệt, nguồn điện cung cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm biến áp trung gian Sầm Sơn phía Tây núi Trường Lệ, hiện có công suất là 25MVA-110/35/22kV.

** Lưới điện:*

=> Trạm biến áp cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng:

- Xây dựng 02 trạm biến áp kiểu trạm xây kín 22/0,4kV có tổng công suất là 9000kVA để cấp điện cho khu nhà ở, dịch vụ, công trình cộng cộng và chiếu sáng đường giao thông; Dung lượng các TBA như sau:

+ Trạm T1: Dung lượng 2x2000kVA.

+ Trạm T2: Dung lượng 2x2500kVA.

- Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực cosφ≥ 0.85 phù hợp với yêu cầu cơ quan quản lý điện địa phương và việc cung cấp điện cho các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết khi thiết kế trạm biến áp cụ thể.

- Các trạm biến áp sử dụng loại máy có 2 cấp điện áp sơ cấp là 35kV và 22kV, trước mắt dùng điện áp 35kV, trong tương lai khi lưới điện chuyển về cấp thống nhất là 22kV thì không phải thay máy biến áp

=> Lưới điện trung thế:

- Căn cứ bảng tính công suất điện của toàn khu, dự kiến lưới điện trung thế bao gồm lộ cáp ngầm 35kV để cấp điện cho trạm biến áp cũng như các phụ tải điện khác trong khu vực. Lưới điện 35kV có khả năng sẵn sàng kết nối mạch vòng 35kV theo định hướng chung của ngành điện.

- Toàn bộ lưới cáp điện trung thế 35kV trực tiếp trong đất ở độ sâu trung bình 0,8m so với cốt mặt đất, đoạn qua đường cáp được luồn tổng ống nhựa HDPE chôn ở độ sâu tối thiểu 1,0m so với cốt mặt đường.

=> Lưới điện hạ áp:

- Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp ngầm 0,4kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà ở, dịch vụ

và công trình công cộng, chiếu sáng giao thông. Tủ điện tổng phân phối điện áp đặt ngoài nhà.

- Đối với các khu phụ tải tập trung như trung tâm công cộng, tủ điện tổng được xác định cụ thể trong thiết kế kỹ thuật khu nhà đó. Các tuyến cáp hạ thế đến các tủ điện này sẽ được đầu tư và tính toán đồng bộ với các công trình.

- Toàn bộ lưới hạ áp đi trực tiếp trong đất ở độ sâu trung bình 0,7m so với cốt mặt đất, đoạn qua đường cáp được luồn tổng ống nhựa HDPE chôn ở độ sâu tối thiểu 1,0m so với cốt mặt đường.

=> Đường dây hệ thống điện chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng đường được cấp từ trạm biến áp trong khu vực.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

- Chiếu sáng đường sử dụng loại đèn cao áp 150w/220v, khoảng cách giữa các cột đèn (30÷35)m. Đèn được lắp đặt trên cột thép côn liền cần mạ kẽm, nhúng nóng cao 8,0m. Khung, móng cột sử dụng loại M24x750x4 được gia công đồng bộ tại nhà máy.

g. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Trong khu vực thiết kế mạng thông tin di động sẽ được phủ kín bởi các nhà cung cấp mạng di động: mobiphone, vinaphone, viettel... Về số lượng và dung lượng các trạm BTS của những mạng di động trên do nhà cung cấp dịch vụ tính toán.

- Xây dựng hệ thống mạng cáp sao cho khi có nhu cầu cần nâng cấp, cải tạo được thuận lợi.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác để tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Tất cả các tuyến cáp trên đường trục chính trong khu vực là ống PVC Φ 110 x 0,5mm được đi trên hệ đường. Đặc biệt có những đoạn qua đường nên dùng ống thép Φ110 x 0,65mm.

Phần 2

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Đất đường giao thông có tổng diện tích 23.144,9m2, cụ thể như sau:

- Tổng diện tích hè đường 8.418,9m2 (Khu vực vỉa hè có tổ chức cây xanh cảnh quan nhưng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến giao thông chung của khu vực và phần vỉa hè dành cho người đi bộ)00

- Tổng diện tích mặt đường: 11.165,18m2.

- Diện tích đường đi bộ: 3.560,20m2

- Tổng chiều dài đường QH làm mới: 1.136,80m.

Điều 6. Đất nhà Văn hóa có tổng diện tích: 320,7m2 bao gồm 01 lô đất (Có ký hiệu VH trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất). Các chỉ tiêu cho lô đất được quy định cụ thể như sau:

- Các yêu cầu về kiến trúc:

+ Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... Nếu cần điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Hình thức công trình phải đẹp và đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đặc biệt phù hợp với từng nhóm, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu trung tâm công cộng của khu dân cư.

+ Cốt cao độ khống chế: Tầng 1 là 4,2m đến 5,0m các tầng trên là 3,3 đến 3,6m. Trong giai đoạn thiết kế cụ thể cần đề xuất tầng cao thống nhất toàn khu.

+ Trong khuôn viên các lô hỗn hợp, tỷ lệ đất cây xanh, sân chơi chiếm 30% - 40% diện tích lô đất (phục vụ chung cho đơn vị ở)..

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho công trình, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại chung của công trình sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom bằng hệ thống thu gom rác cho từng khu sau đó được xe thu gom của công ty môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác thải.

- Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cặn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.

- Bố trí xây dựng trạm biến thế riêng trong phạm vi ô đất hoặc kết hợp đặt các trạm biến thế ngay trong tầng 1 của các tòa nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế

Điều 7. Đất nhà ở và dịch vụ cao cấp

- Đất nhà ở và dịch vụ cao cấp ODV1 có diện tích 13.733,1m2 trong đó gồm 15 lô đất có ký hiệu từ ODV1.1 đến ODV1.4 trên bản vẽ quy hoach sử dụng đất.

- Đất nhà ở và dịch vụ cao cấp ODV2 có diện tích 10.569,7m2 trong đó gồm 16 lô đất có ký hiệu từ ODV2.1 đến ODV2.4 trên bản vẽ quy hoach sử dụng đất.

- Đất nhà ở và dịch vụ cao cấp ODV3 có diện tích 6.990,7m2 trong đó gồm 15 lô đất có ký hiệu từ ODV3.1 đến ODV3.4 trên bản vẽ quy hoach sử dụng đất.

- Đất nhà ở và dịch vụ cao cấp ODV4 có diện tích 4.236,3m2 trong đó gồm 4 lô đất có ký hiệu ODV4.1 trên bản vẽ quy hoach sử dụng đất

a) Phần đất mở rộng QH

- Đất nhà ở và dịch vụ cao cấp ODV4 có diện tích 4.816,6m2 trong đó gồm 3 lô đất có ký hiệu ODV4.2 trên bản vẽ quy hoach sử dụng đất

b) Các chỉ tiêu cho từng lô đất được quy định cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu	Chức năng SDĐ	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m2)	Chiều cao (tầng)	Chỉ tiêu cao tối đa	Diện tích sàn XD (m2)	Hệ số SDĐ (lần)
A		PHẦN ĐẤT QUY HOẠCH	60,920.8	90.41	46	27,964.55	1÷15		373,191.2	6.1
1	*VH*	*ĐẤT NHÀ VĂN HÓA*	*320.7*	0.48	*40*	*128.28*	*1.00*	*2.0*	*128.3*	*0.4*
2	*CX-BDX*	*ĐẤT CÂY XANH KẾT HỢP BÃI ĐỖ XE*	*3,368.5*	5.00	*5*			*1.5*		

STT	Ký hiệu	Chức năng SDĐ	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m2)	Chiều cao (tầng)	Chiều cao tối đa	Diện tích sàn XD (m2)	Hệ số SDĐ (lần)
3		***ĐẤT Ở***	*35,529.8*	52.73	*70*	*24,870.86*	*7÷15*	*15.0*	*373,062.9*	*10.5*
3.1	**ODV1**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV1**	**13,733.1**	**20.38**	**70**	**9,613.17**	**7÷15**	**15.0**	**144,197.6**	**10.5**
3.1.1	**ODV1.1**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.1**	**1,848.6**	**2.74**	**70**	**1,294.04**	**7÷15**	**15.0**	**19,410.5**	**10.5**
3.1.1.1	ODV1.1.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.1.1	840.5	1.25	70	588.36	7÷15	15.0	8,825.3	10.5
3.1.1.2	ODV1.1.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.1.2	1,008.1	1.50	70	705.68	7÷15	15.0	10,585.2	10.5
3.1.2	**ODV1.2**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.2**	**4,340.2**	**6.44**	**70**	**3,038.17**	**7÷15**	**15.0**	**45,572.5**	**10.5**
3.1.2.1	ODV1.2.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.2.1	881.2	1.31	70	616.87	7÷15	15.0	9,253.0	10.5
3.1.2.2	ODV1.2.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.2.2	832.0	1.23	70	582.40	7÷15	15.0	8,736.0	10.5
3.1.2.3	ODV1.2.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.2.3	832.0	1.23	70	582.40	7÷15	15.0	8,736.0	10.5
3.1.2.4	ODV1.2.4	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.2.4	832.0	1.23	70	582.40	7÷15	15.0	8,736.0	10.5
3.1.2.5	ODV1.2.5	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.2.5	963.0	1.43	70	674.10	7÷15	15.0	10,111.5	10.5
3.1.3	**ODV1.3**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.3**	**3,769.8**	**5.59**	**70**	**2,638.86**	**7÷15**	**15.0**	**39,582.9**	**10.5**
3.1.3.1	ODV1.3.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.3.1	996.8	1.48	70	697.76	7÷15	15.0	10,466.4	10.5
3.1.3.2	ODV1.3.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.3.2	884.0	1.31	70	618.80	7÷15	15.0	9,282.0	10.5
3.1.3.3	ODV1.3.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.3.3	884.0	1.31	70	618.80	7÷15	15.0	9,282.0	10.5
3.1.3.4	ODV1.3.4	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.3.4	1,005.0	1.49	70	703.50	7÷15	15.0	10,552.5	10.5
3.1.4	**ODV1.4**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.4**	**3,774.4**	**5.60**	**70**	**2,642.11**	**7÷15**	**15.0**	**39,631.6**	**10.5**
3.1.4.1	ODV1.4.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.4.1	1,005.0	1.49	70	703.50	7÷15	15.0	10,552.5	10.5

STT	Ký hiệu	Chức năng SDĐ	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m2)	Chiều cao (tầng)	Chiều cao tối đa	Diện tích sàn XD (m2)	Hệ số SDĐ (lần)
3.1.4.2	ODV1.4.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.4.2	884.0	1.31	70	618.80	7÷15	15.0	9,282.0	10.5
3.1.4.3	ODV1.4.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.4.3	884.0	1.31	70	618.80	7÷15	15.0	9,282.0	10.5
3.1.4.4	ODV1.4.4	Đất nhà ở và dịch vụ ODV1.4.4	1,001.4	1.49	70	701.01	7÷15	15.0	10,515.1	10.5
3.2	**ODV2**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV2**	**10,569.7**	**15.69**	**70**	**7,398.79**	**7÷15**	**15.0**	**110,981.9**	**10.5**
3.2.1	**ODV2.1**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.1**	**1,481.3**	**2.20**	**70**	**1,036.88**	**7÷15**	**15.0**	**15,553.2**	**10.5**
3.2.1.1	ODV2.1.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.1.1	776.3	1.15	70	543.38	7÷15	15.0	8,150.7	10.5
3.2.1.2	ODV2.1.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.1.2	705.0	1.05	70	493.50	7÷15	15.0	7,402.5	10.5
3.2.2	**ODV2.2**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.2**	**3,242.9**	**4.81**	**70**	**2,270.01**	**7÷15**	**15.0**	**34,050.2**	**10.5**
3.2.2.1	ODV2.2.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.2.1	663.0	0.98	70	464.10	7÷15	15.0	6,961.5	10.5
3.2.2.2	ODV2.2.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.2.2	630.0	0.93	70	441.00	7÷15	15.0	6,615.0	10.5
3.2.2.3	ODV2.2.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.2.3	630.0	0.93	70	441.00	7÷15	15.0	6,615.0	10.5
3.2.2.4	ODV2.2.4	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.2.4	630.0	0.93	70	441.00	7÷15	15.0	6,615.0	10.5
3.2.2.5	ODV2.2.5	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.2.5	689.9	1.02	70	482.91	7÷15	15.0	7,243.7	10.5
3.2.3	**ODV2.3**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.3**	**2,782.2**	**4.13**	**70**	**1,947.51**	**7÷15**	**15.0**	**29,212.6**	**10.5**
3.2.3.1	ODV2.3.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.3.1	817.2	1.21	70	572.01	7÷15	15.0	8,580.1	10.5
3.2.3.2	ODV2.3.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.3.2	630.0	0.93	70	441.00	7÷15	15.0	6,615.0	10.5
3.2.3.3	ODV2.3.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.3.3	630.0	0.93	70	441.00	7÷15	15.0	6,615.0	10.5
3.2.3.4	ODV2.3.4	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.3.4	705.0	1.05	70	493.50	7÷15	15.0	7,402.5	10.5

STT	Ký hiệu	Chức năng SDĐ	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m2)	Chiều cao (tầng)	Chiều cao tối đa	Diện tích sàn XD (m2)	Hệ số SDĐ (lần)
3.2.4	**ODV2.4**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.4**	**3,063.4**	**4.55**	**70**	**2,144.39**	**7÷15**	**15.0**	**32,165.9**	**10.5**
3.2.4.1	ODV2.4.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.4.1	642.0	0.95	70	449.40	7÷15	15.0	6,741.0	10.5
3.2.4.2	ODV2.4.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.4.2	630.0	0.93	70	441.00	7÷15	15.0	6,615.0	10.5
3.2.4.3	ODV2.4.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.4.3	630.0	0.93	70	441.00	7÷15	15.0	6,615.0	10.5
3.2.4.4	ODV2.4.4	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.4.4	529.6	0.79	70	370.73	7÷15	15.0	5,560.9	10.5
3.2.4.5	ODV2.4.5	Đất nhà ở và dịch vụ ODV2.4.5	631.8	0.94	70	442.27	7÷15	15.0	6,634.0	10.5
3.3	**ODV3**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV3**	**6,990.7**	**10.37**	**70**	**4,893.49**	**7÷15**	**15.0**	**73,402.4**	**10.5**
3.3.1	**ODV3.1**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.1**	**1,304.8**	**1.94**	**70**	**913.37**	**7÷15**	**15.0**	**13,700.5**	**10.5**
3.3.1.1	ODV3.1.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.1.1	676.9	1.00	70	473.80	7÷15	15.0	7,107.0	10.5
3.3.1.2	ODV3.1.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.1.2	627.9	0.93	70	439.56	7÷15	15.0	6,593.5	10.5
3.3.2	**ODV3.2**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.2**	**2,385.8**	**3.54**	**70**	**1,670.05**	**7÷15**	**15.0**	**25,050.7**	**10.5**
3.3.2.1	ODV3.2.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.2.1	443.9	0.66	70	310.71	7÷15	15.0	4,660.7	10.5
3.3.2.2	ODV3.2.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.2.2	433.4	0.64	70	303.37	7÷15	15.0	4,550.6	10.5
3.3.2.3	ODV3.2.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.2.3	422.6	0.63	70	295.83	7÷15	15.0	4,437.5	10.5
3.3.2.4	ODV3.2.4	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.2.4	513.1	0.76	70	359.19	7÷15	15.0	5,387.9	10.5
3.3.2.5	ODV3.2.5	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.2.5	572.8	0.85	70	400.93	7÷15	15.0	6,014.0	10.5
3.3.3	**ODV3.3**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.3**	**1,766.80**	**2.62**	**70**	**1,236.76**	**7÷15**	**15.0**	**18,551.4**	**10.5**
3.3.3.1	ODV3.3.1	Đất nhà ở và dịch vụ	552.14	0.82	70	386.50	7÷15	15.0	5,797.4	10.5

STT	Ký hiệu	Chức năng SDĐ	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m2)	Chiều cao (tầng)	Chỉ tiêu cao tối đa	Diện tích sàn XD (m2)	Hệ số SDĐ (lần)
		ODV3.3.1								
3.3.3.2	ODV3.3.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.3.2	408.48	0.61	70	285.93	7÷15	15.0	4,289.0	10.5
3.3.3.3	ODV3.3.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.3.3	391.65	0.58	70	274.15	7÷15	15.0	4,112.3	10.5
3.3.3.4	ODV3.3.4	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.3.4	414.53	0.62	70	290.17	7÷15	15.0	4,352.6	10.5
3.3.4	**ODV3.4**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.4**	**1,533.3**	**2.28**	**70**	**1,073.32**	**7÷15**	**15.0**	**16,099.7**	**10.5**
3.3.4.1	ODV3.4.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.4.1	352.53	0.52	70	246.77	7÷15	15.0	3,701.6	10.5
3.3.4.2	ODV3.4.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.4.2	332.74	0.49	70	232.92	7÷15	15.0	3,493.8	10.5
3.3.4.3	ODV3.4.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.4.3	315.92	0.47	70	221.14	7÷15	15.0	3,317.2	10.5
3.3.4.4	ODV3.4.4	Đất nhà ở và dịch vụ ODV3.4.4	532.12	0.79	70	372.48	7÷15	15.0	5,587.3	10.5
3.4	**ODV4.1**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV4**	**4,236.3**	**6.29**	**70**	**2,965.41**	**7÷15**	**15.0**	**44,481.2**	**10.5**
3.4.1	**ODV4.1**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.1**	**4,236.3**	**6.29**	**70**	**2,965.41**	**7÷15**	**15.0**	**44,481.2**	**10.5**
3.4.1.1	ODV4.1.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.1.1	1,189.5	1.77	70	832.67	7÷15	15.0	12,489.9	10.5
3.4.1.2	ODV4.1.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.1.2	1,029.6	1.53	70	720.70	7÷15	15.0	10,810.6	10.5
3.4.1.3	ODV4.1.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.1.3	1,015.6	1.51	70	710.91	7÷15	15.0	10,663.7	10.5
3.4.1.4	ODV4.1.4	Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.1.4	1,001.6	1.49	70	701.12	7÷15	15.0	10,516.9	10.5
4	*GT*	***ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HTKT***	***21,701.8***	**32.21**						
4.1	GT1	Đất giao thông nội bộ	12,811.9	19.01						
4.2	GT2	Đất GT đối ngoại	8,689.7	12.90						
4.3	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	200.2	0.30						

STT	Ký hiệu	Chức năng SDĐ	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m2)	Chiều cao (tầng)	Chiều cao tối đa	Diện tích sàn XD (m2)	Hệ số SDĐ (lần)
B		**PHẦN ĐẤT QH MỞ RỘNG**	**6,459.9**	**9.59**	**52**	**3,371.62**	**7÷15**		**50,574.3**	**7.8**
1	**ODV4.2**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV4**	*4,816.6*	**7.15**	*70*	*3,371.62*	*7÷15*	*15.0*	*50,574.3*	*10.5*
1.2	**ODV4.2**	**Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.2**	4,816.6	**7.15**	70	3,371.62	7÷15	15.0	50,574.3	10.5
1.2.1	ODV4.2.1	Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.2.1	909.5	1.35	70	636.63	7÷15	15.0	9,549.4	10.5
1.2.2	ODV4.2.2	Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.2.2	2,148.9	3.19	70	1,504.23	7÷15	15.0	22,563.4	10.5
1.2.3	ODV4.2.3	Đất nhà ở và dịch vụ ODV4.2.3	1,758.2	2.61	70	1,230.76	7÷15	15.0	18,461.4	10.5
2	*GT3*	*Đất giao thông mở rộng*	*1,643.3*	**2.44**						
		TỔNG CỘNG	**67,380.7**	**100.00**	**47**	**31,336.17**	**1÷15**	**15.0**	**423,765.5**	**6.29**

d) Các yêu cầu về kiến trúc:

Khi thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Đối với công trình xây dựng ở 2 lô đất liền kề thì 2 mặt bên (Hai bên hông nhà) phải tuân thủ theo đúng chỉ giới xây dựng (Ban công, Logia, ô văng...tuyệt đối không được vượt quá chỉ giới xây dựng, cách nhau tối thiểu 2,0m).

Hình thức kiến trúc hiện đại gây được ấn tượng tốt song phải hài hoà với công trình xung quanh. Có thể sử dụng tường rào bao quanh, độ cao dưới 2,4 mét, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

Các công trình phải được thiết kế đồng bộ, trên một cách nhìn tổng thể của 1 lô nhà. Mặt đứng ngoài nhà của các công trình phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng, tạo vẻ đẹp cho nhau.

Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Trừ những trường hợp đặc biệt cần có thoả thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

Ban công được nhô ra bằng nhau theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cốt cao độ các sàn của các công trình phải thống nhất.

Ưu tiên phòng ngủ, phòng khách quay ra hướng gió Đông Nam.

Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình và từng ô đất.

e) Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Thiết kế hệ thống giao thông và đường vào nhà đảm bảo tiếp cận thuận tiện đến chân các công trình trong toàn khu, tại các vị trí vào nhà thiết kế hạ thấp bó vỉa, các đường nhánh cụt tiếp cận đến các nhóm nhà độc lập có bố trí các điểm quay xe theo tiêu chuẩn, đảm bảo yêu cầu phòng cháy và chữa cháy theo quy định.

Trong từng công trình có bố trí gara và chỗ đỗ xe riêng không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

Nước thải được xử lý sơ bộ từ bể tự hoại trong mỗi công trình sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom bố trí dọc theo hè đường giao thông trước các dãy nhà,. Từ đó tập trung thoát về hệ thống thu gom khu vực. Rác thải được thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe thu gom chuyển đến 1 điểm tập kết chung cho các nhóm nhà thấp tầng và tư đây có xe vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường)

Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cặn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống dịch vụ bố trí trước các dãy nhà thông qua các đồng hồ nước cho từ công trình.

Nguồn cấp điện được lấy từ các trạm biến thế riêng cho từng nhóm các khu nhà biệt thự. Cấp điện đến từng công trình được lấy từ tủ phân phối công tơ đặt trước các dãy nhà, phân phối cho từ 6-8 hộ, cáp điện cấp đến chân công trình bố trí đi ngầm dưới hè đường giao thông.

Điều 8. Đất cây xanh

Đất cây xanh khu vực – bãi đỗ xe bao gồm 1 lô đất, có tổng diện tích: 3368.5m2 (Có ký hiệu CX trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất)

a) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

Chức năng sử dụng đất: Cây xanh, vườn hoa, sân chơi cho trẻ em, đường dạo, sân tập thể dục thể thao, bãi đỗ xe.

Việc xây dựng, khai thác và sử dụng trên ô đất phải tuân thủ theo đúng Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Là điểm cây xanh, thể dục thể thao, nghỉ ngơi vui chơi giải trí của nhân dân. Khi thiết kế, xây dựng phải đảm bảo cao độ cốt san nền, xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng, đường dạo, các công trình dịch vụ thể thao vui chơi giải trí. Bố trí cây xanh bóng mát, cây cảnh (Lựa chọn cây có hoa thơm dáng đẹp, đủ các mùa và mầu sắc phong phú, phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu của khu vực, không gây ô nhiễm môi trường và không nguy hiểm đối với con người) tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho khu đô thị và các khu vực lân cận.

b) Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ, điểm đỗ xe thuận tiện,.

Khi thiết kế cụ thể phải đảm bảo hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo, bố trí cây bóng mát, cây cảnh kết hợp với sân luyện tập, sân chơi, tạo cảnh quan và cải thiện điều kiện vi khí hậu cho khu dân cư.

Bố trí hệ thống thùng rác công cộng, các điểm vệ sinh công cộng theo tiêu chuẩn đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường và cảnh quan cho khu cây xanh.

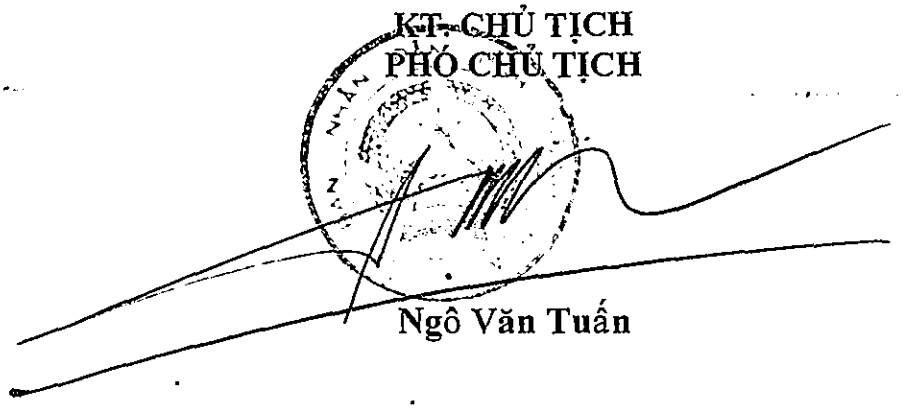
Phần 3
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

Điều 10. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư tại thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa được phê duyệt và các quy định cụ thể của Điều lệ này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 11. Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ cao cấp Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa được lưu trữ tại Chủ đầu tư và các cơ quan quản lý liên quan để tổ chức thực hiện./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Ngô Văn Tuấn