

Số : 55/QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH PHỐ

Căn cứ Quyết định số 751/TTg ngày 11/9/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 79/2008/QĐ-UBND ngày 31/10/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy chế tổ chức hoạt động của Ban Quản lý Đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 136/QĐ-BQLKN ngày 19/11/2008 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;



Căn cứ Quyết định số 78/QĐ-BQLKN ngày 14/10/2016 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét Tờ trình số TTR-GSND 180405 ngày 05/4/2018 của Công ty TNHH Một thành viên phát triển GS Nhà Bè về việc đề nghị phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số. 76./QH-XD ngày 17/05/2018 của Phòng Quy hoạch - Xây dựng về thẩm định Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định 136/QĐ-BQLKN ngày 19/11/2008 và Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 78/QĐ-BQLKN ngày 14/10/2016.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ban, Trưởng các phòng thuộc Ban Quản lý Khu Nam, Chủ đầu tư dự án và các đơn vị có liên quan đến dự án chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- UBNDTP: PCT/QLĐT;
- VP UBNDTP: Tổ QLĐT;
- Sở QHKT;
- Sở GTVT;
- Sở XD;
- Sở TN-MT;
- UBND huyện Nhà Bè;
- UBND xã Phước Kiển;
- UBND xã Nhơn Đức;
- Công ty TNHH MTV PT GS Nhà Bè;
- Lãnh đạo Ban (TB, các PTB);
- Chánh Văn phòng;
- Văn phòng Ban;
- Phòng KHĐT; Phòng ĐDMT;
- Lưu: VT, phòng QHXD (VQc).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Hồ Trung Hiếu



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ

Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 55.../QĐ-BQLKN ngày 1.7...5.../2018 của
Ban Quản lý Khu Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng, sửa chữa, bảo vệ và sử dụng các công trình tại Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè đã được Ban Quản lý đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Ban Quản lý Khu Nam) phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định 136/QĐ-BQLKN ngày 19/11/2008 và Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 78/QĐ-BQLKN ngày 14/10/2016.

Ngoài những quy định nêu trong văn bản này, việc quản lý đầu tư xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch nêu trên còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị đều phải thực hiện theo đúng quy định này.

Ban Quản lý Khu Nam là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý đầu tư xây dựng và phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức và Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển hướng dẫn chủ đầu tư Công ty TNHH Một thành viên Phát triển GS Nhà Bè quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định tại văn bản này phải được Ban Quản lý Khu Nam xem xét, quyết định.

Điều 2. Vị trí, tính chất, quy mô khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng

1. Vị trí, giới hạn khu đất quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: Khu đất nằm ở phía Bắc huyện Nhà Bè, thuộc xã Phước Kiển và xã Nhơn Đức.

- Giới hạn khu vực quy hoạch:

+ Phía Bắc : giáp rạch Ông Bốn và các dự án kế cận.

+ Phía Nam : giáp đường Nguyễn Bình, rạch Bà Chiêm và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Đông : giáp đường Nguyễn Hữu Thọ.

+ Phía Tây : giáp các dự án dân cư kế cận.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu đô thị mới gắn kết với khu trung tâm Thành phố, phù hợp theo yêu cầu phát triển của Thành phố về phía Nam, hướng ra biển.

Khu đô thị bao gồm các khu ở, khu công trình công cộng, khu công viên cây xanh, v.v... Ngoài chức năng trên khu đô thị mới Nhơn Đức - Phước Kiển có thêm chức năng đặc thù riêng tham gia vào hệ thống đa trung tâm của thành phố: khu thương mại - dịch vụ – văn phòng khách sạn, trong đó tập trung phát triển khu thương mại với các trung tâm mua sắm với quy mô lớn.

3. Quy mô đầu tư và quy mô khai thác:

Quy mô dân số dự kiến : 68.000 người.

Quy mô diện tích đất lập quy hoạch : 349,35988 ha.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

STT	Loại chỉ tiêu	Diện tích (m ²)
A	Đất đơn vị ở	2.280.853,4
1	Đất nhóm nhà ở	1.556.225,2
1a	- Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	890.063,7
	+ Đất ở-Nhà ở chung cư cao tầng	194.375,6
	+ Đất công trình công cộng	49.287,2
	• CTCC - nhà cộng đồng	24.698,7
	• Trường mẫu giáo	24.588,5
	+ Đất giao thông, bãi xe, đường dạo	275.170,9
	• Đất giao thông, bãi xe	188.730,3
	• Đường dạo, đường tiếp cận công trình	86.440,6
	+ Đất cây xanh, TDTT	371.230,0
	• Đất Thê dục thể thao	33.720,5
	• Đất cây xanh sân vườn	337.509,5
1b	- Đất nhóm nhà ở chung cư thấp tầng	126.284,2
	+ Đất ở-Nhà ở chung cư thấp tầng	28.157,1
	+ Đất công trình công cộng	10.442,3
	• CTCC - nhà cộng đồng	5.244,2
	• Trường mẫu giáo	5.198,1

STT	Loại chỉ tiêu	Diện tích (m ²)
	+ Đất giao thông, bãi xe, đường dạo	35.655,7
	• Đất giao thông, bãi xe	29.021,5
	• Đường dạo, đường tiếp cận công trình	6.634,2
	+ Đất cây xanh, TDTT	52.029,1
	• Đất Thể dục thể thao	2.734,4
	• Đất cây xanh sân vườn	49.294,7
1c	- Đất nhóm nhà ở biệt thự	367.930,3
	+ Đất ở-Nhà ở biệt thự	198.834,5
	+ Đất công trình công cộng	16.896,2
	• CTCC - nhà cộng đồng	11.850,4
	• Trường mẫu giáo	5.045,8
	+ Đất giao thông, bãi xe	84.145,7
	+ Đất cây xanh sân vườn	68.053,9
1d	- Đất nhóm nhà phức hợp	171.947,0
	+ Đất xây dựng-Nhà ở kết hợp TMDV	64.637,8
	+ Đất công trình công cộng	9.433,2
	• CTCC - nhà cộng đồng	4.219,8
	• Trường mẫu giáo	5.213,4
	+ Đất giao thông, bãi xe, đường dạo	35.437,0
	• Đất giao thông, bãi xe	25.565,7
	• Đường dạo, đường tiếp cận công trình	9.871,3
	+ Đất cây xanh, TDTT	62.439,0
	• Đất Thể dục thể thao	1.652,1
	• Đất cây xanh sân vườn	60.786,9
2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	191.980,5
	- Đất giáo dục (cấp 1+cấp 2)	131.001,7
	- Đất hành chính phường	8.795,3
	- Đất trạm y tế	6.845,5
	- Đất thương mại dịch vụ	45.338,0
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	182.910,1
4	Đất giao thông cấp đơn vị ở	349.737,6
	- Bãi đậu xe công cộng	19.803,3
	- Đất quảng trường	26.501,2
	- Đất giao thông [đến đường cấp phân khu vực	303.433,1
B	Đất ngoài đơn vị ở	1.212.745,4
1	Đất công trình công cộng cấp đô thị	152.406,7
	- Đất giáo dục (trường cấp 3)	28.522,2
	- Đất hành chính	17.487,3
	- Đất bệnh viện	25.689,1
	- Đất thương mại dịch vụ khách sạn đô thị	62.762,3
	- Đất trạm cứu hỏa	3.084,6
	- Trung tâm văn hóa	11.618,6
	- Đất trạm xăng	3.242,6
2	Đất cây xanh cấp đô thị	211.695,9
	- Đất công viên Thể dục thể thao	91.560,8

STT	Loại chỉ tiêu	Diện tích (m ²)
	- Đất cây xanh ven sông rạch	120.135,1
3	Đất cây xanh chuyên dùng (cách ly tuyến điện)	125.853,4
4	Đất giao thông đô thị	316.298,4
	- Đất giao thông đối ngoại (từ đường khu vực trở lên)	292.052,4
	- Đất quảng trường	24.246,0
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.403,0
	- Trạm điện	4.313,4
	- Trạm trung chuyển rác	2.089,6
6	Đất mặt nước	400.088,0
Tổng cộng		3.493.598,8

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quản lý quy hoạch xây dựng

Việc quản lý xây dựng được quy định như sau:

1. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

a) Nhà Liên kế phố:

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi công trình so với ranh khu đất, chỉ giới đường đỏ):

+ Khoảng lùi sân trước: lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ. Riêng các lô nhà liên kế dọc theo đường Nguyễn Hữu Thọ, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ và thiết kế có khoảng lùi tầng 01 tối thiểu 3m so với ranh lộ giới, trong khoảng lùi này không được xây các vật kiến trúc khác (bậc cấp, tường ngăn) ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới, cao độ nền phần diện tích khoảng lùi tối thiểu 15cm so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

+ Khoảng lùi sân sau tối thiểu: 2,0m.

- Mật độ xây dựng mỗi lô nhà: từ 70,0% đến 77,0% (xem cụ thể phụ lục trong Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án tại Bảng chỉ tiêu các lô nhà liên kế).

- Tầng cao (không bao gồm tầng hầm): từ 3 đến 4 tầng (tùy theo dãy nhà sẽ cùng tầng cao), cụ thể như sau:

- + Cao độ nền tầng 01 : 0,5 m tính từ nền vỉa hè hoàn thiện.
- + Tầng 01 : 4,2m.
- + Tầng 2, 3, 4 : 3,4m.
- + Tầng tum (sân thượng) : 2,6m.
- + Chiều cao mái : 1,5m (đối với trường hợp mái ngói và độ dốc không quá 30⁰).

- Tổng chiều cao:
- + Nhà 3 tầng : 15,6m.
- + Nhà 4 tầng : 19,0m.

Ghi chú: cao độ từng tầng của các cụm nhà hoặc toàn bộ nhà trên cùng một dãy phải bằng nhau.

- Khoảng vưon ban công mặt tiền (đồng bộ theo dãy nhà):
- + Lộ giới đường từ 12m - 14m : độ vưon ban công tối đa 1,2m.
- + Lộ giới đường trên 15m : độ vưon ban công tối đa 1,4m.
- Hình thức kiến trúc:
- + Kiểu dáng: hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.
- + Không được bố trí tượng, phù điêu trong khuôn viên đất và mặt đứng công trình.
- + Trang thiết bị trên mái như bồn nước, máy điều hòa... phải được giấu sau hoặc bên trong mái, khu vực chứa rác tại tầng trệt đặt trong hộc tường sau nhà.
- + Kiến trúc nhà xây mới được thiết kế phù hợp với cảnh quan chung trong khu dân cư, phù hợp với các quy định quản lý của Nhà nước.
- + Kiểu dáng mái nhà: mái dốc hoặc mái bằng phải đồng bộ theo cùng dãy nhà.
- Vật liệu xây dựng và màu sắc: kết cấu khung sườn bê tông cốt thép. Hoàn thiện bằng sơn nước kết hợp ốp lát, ưu tiên sử dụng nhiều vật liệu xây dựng của địa phương. Màu sắc hài hòa, không sử dụng quá 03 màu cho công trình.
- Yêu cầu khác: sử dụng các mẫu thiết kế cho từng nhóm từ 08 đến 10 căn để tạo nhịp điệu, tỷ lệ, mật độ giữa các bộ phận nằm ngang hay dựng đứng. Phân biệt các bộ phận chính và phụ. Có giải pháp che chắn những khu vực và thiết bị phụ thuộc để không làm mất mỹ quan đường phố.
- Trong trường hợp các nhà yêu cầu có tầng hầm cần phải chú ý đảm bảo chiều cao các tầng như các nhà không có tầng hầm, riêng ram dốc xuống hầm phải đảm bảo quy định (đỉnh ram dốc cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m) và không làm ảnh hưởng đến giao thông của khu vực để đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch.

b) Nhà Biệt thự song lập:

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi công trình so với ranh khu đất, chỉ giới đường đỏ):
- + Khoảng lùi sân trước : 3,0m.
- + Khoảng lùi sân sau : 2,0 m.
- Mật độ xây dựng : $\leq 55 \%$.
- Tầng cao (không bao gồm tầng hầm): 3 tầng, cụ thể như sau:
- + Cao độ nền tầng 1 : 0,5 m tính từ nền vỉa hè hoàn thiện.

- + Tầng 01 : 4,8m.
- + Tầng 2, 3 : 3,4m.
- + Tầng tum (sân thượng) : 2,8m.
- + Chiều cao mái : 3,6m (đối với trường hợp mái ngói và độ dốc không quá 30^0).

- Tổng chiều cao : 18,50 hoặc 18,8m (đồng bộ theo dãy nhà).

Ghi chú: cao độ từng tầng và tổng chiều cao của các cụm nhà hoặc toàn bộ nhà trên cùng một dãy phải bằng nhau.

- Khoảng vưon ban công mặt tiền (đồng bộ theo dãy nhà):

- + Lộ giới đường từ 12m - 14m : độ vưon ban công tối đa 1,2m.

- + Lộ giới đường trên 15m : độ vưon ban công tối đa 1,4m.

- Hình thức kiến trúc:

- + Kiểu dáng: hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- + Không được bố trí tượng, phù điêu trong khuôn viên đất và mặt đứng công trình.

- + Trang thiết bị trên mái như bồn nước, máy điều hòa... phải được giấu sau hoặc bên trong mái, khu vực chứa rác tại tầng trệt đặt trong hộc tường sau nhà.

- + Kiến trúc nhà xây mới được thiết kế phù hợp với cảnh quan chung trong khu dân cư, phù hợp với các quy định quản lý của Nhà nước.

- + Kiểu dáng mái nhà: mái dốc hoặc mái bằng phải đồng bộ theo cùng dãy nhà.

- Vật liệu xây dựng và màu sắc: kết cấu khung sườn bê tông cốt thép. Hoàn thiện bằng sơn nước kết hợp ốp lát, sử dụng nhiều vật liệu xây dựng của địa phương. Màu sắc hài hòa, không sử dụng quá 03 màu cho công trình.

- Yêu cầu khác: sử dụng các mẫu thiết kế cho từng nhóm từ 08 đến 10 căn để tạo nhịp điệu, tỷ lệ, mật độ giữa các bộ phận nằm ngang hay dựng đứng. Phân biệt các bộ phận chính và phụ. Có giải pháp che chắn những khu vực và thiết bị phụ thuộc để không làm mất mỹ quan đường phố.

- Trong trường hợp các nhà yêu cầu có tầng hầm cần phải chú ý đảm bảo chiều cao các tầng như các nhà không có tầng hầm, riêng ram dốc xuống hầm phải đảm bảo quy định (đỉnh ram dốc cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m), không làm ảnh hưởng đến giao thông của khu vực để đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch.

c) Nhà Biệt thự đơn lập:

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi công trình so với ranh khu đất, chỉ giới đường đỏ):

- + Khoảng lùi sân trước : 3,0m.

- + Khoảng lùi sân sau : 2,0 m.

- + Khoảng lùi bên hông (nếu có): 2,0 m.
- Mật độ xây dựng : $\leq 50 \%$.
- Tầng cao (không bao gồm tầng hầm): 3 tầng, cụ thể như sau:
 - + Cao độ nền tầng 1 : 0,5m hoặc 0,8m (tùy dãy nhà) tính từ nền vỉa hè hoàn thiện.
 - + Tầng 01 : 4,8m.
 - + Tầng 2, 3 : 3,4m.
 - + Tầng tum (sân thượng) : 2,8m.
 - + Chiều cao mái : 3,6m (đối với trường hợp mái ngói và độ dốc không quá 30^0).
 - Tổng chiều cao : 18,50m hoặc 18,80m (đồng bộ theo dãy nhà).

Ghi chú: cao độ từng tầng và tổng chiều cao của các cụm nhà hoặc toàn bộ nhà trên cùng một dãy phải bằng nhau.

- Khoảng vườn ban công mặt tiền (đồng bộ theo dãy nhà):
 - + Lộ giới đường từ 12m - 14m: độ vườn ban công tối đa 1,2m.
 - + Lộ giới đường trên 15m: độ vườn ban công tối đa 1,4m.
- Hình thức kiến trúc:
 - + Kiểu dáng: hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.
 - + Không được bố trí tượng, phù điêu trong khuôn viên đất và mặt đứng công trình.
 - + Trang thiết bị trên mái như bồn nước, máy điều hòa... phải được giấu sau hoặc bên trong mái, khu vực chứa rác tại tầng trệt đặt trong hộc tường sau nhà.
 - + Kiến trúc nhà xây mới được thiết kế phù hợp với cảnh quan chung trong khu dân cư, phù hợp với các quy định quản lý của Nhà nước.
 - + Kiểu dáng mái nhà: mái dốc hoặc mái bằng phải đồng bộ theo cùng dãy nhà.
 - Vật liệu xây dựng và màu sắc: kết cấu khung sườn bê tông cốt thép. Hoàn thiện bằng sơn nước kết hợp ốp lát, sử dụng nhiều vật liệu xây dựng của địa phương. Màu sắc hài hòa, không sử dụng quá 03 màu cho công trình. Biểu hiện kết cấu, đơn giản, tránh giả tạo, thời thượng.
 - Yêu cầu khác: sử dụng các mẫu thiết kế cho từng nhóm từ 08 đến 10 căn để tạo nhịp điệu, tỷ lệ, mật độ giữa các bộ phận nằm ngang hay dựng đứng. Phân biệt các bộ phận chính và phụ. Có giải pháp che chắn những khu vực và thiết bị phụ thuộc để không làm mất mỹ quan đường phố.
 - Trong trường hợp các nhà yêu cầu có tầng hầm cần phải chú ý đảm bảo chiều cao các tầng như các nhà không có tầng hầm, riêng ram dốc xuống hầm phải đảm bảo quy định (đỉnh ram dốc cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m),



không làm ảnh hưởng đến giao thông của khu vực để đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch.

d) Nhà chung cư:

- Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với chỉ giới đường đỏ).
- Mật độ xây dựng : $\leq 35,68\%$ (theo quy QCVN 01:2008).
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 4,56$ lần.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 25 tầng (không bao gồm tầng hầm).
- Chức năng sử dụng:
 - + Tầng hầm: bố trí làm chỗ để xe và các khu chức năng hệ thống kỹ thuật của công trình.
 - + Tầng trệt: bố trí các khu vực tiện ích phục vụ cho các căn hộ ở (bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng, Ban Quản lý chung cư, ...). Có thể sử dụng một phần diện tích tầng trệt để bố trí chỗ để xe cho công trình.
 - + Mặt bằng các tầng khác: bố trí các căn hộ chung cư và các khu vực kỹ thuật của công trình.
- Chiều cao xây dựng tối đa : từ 82,80m – 111,90 m.
- + Cao độ nền tầng 1 : 0,5 m tính từ nền vỉa hè hoàn thiện.
- + Tầng 01 : 3,30m – 3,60 m.
- + Tầng 2 – 25 : 3,00m – 4,20m.
- + Tầng tum (sân thượng) : 7,00 m.
- Khoảng cách giữa các khối nhà: theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008 và các quy định hiện hành.
- Bãi đậu xe: Bố trí tại tầng hầm, một phần tầng trệt của công trình, đảm bảo đủ chỉ tiêu sử dụng cho từng loại chức năng công trình trong khu quy hoạch. Phần diện tích sân bãi xung quanh công trình chỉ tổ chức bãi đậu xe cho khách vắng lại trong thời gian ngắn.
- Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:
 - + Không gian sinh hoạt cộng đồng và diện tích bãi xe phải được tính toán thiết kế đảm bảo phục vụ dân cư sinh sống tại các căn hộ bên trong công trình.
 - + Thiết kế kiến trúc đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế hiện hành của pháp luật xây dựng Việt Nam về Nhà ở cao tầng. Hình thức công trình phải phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.
 - Hình thức kiến trúc: hình thức theo chức năng, phù hợp điều kiện thời tiết, khí hậu của khu vực, tổ chức thông gió và chiếu sáng tự nhiên. Mái nhà cần phải được cách nhiệt, có các giải pháp tránh được bức xạ mặt trời và mưa tạt, kết hợp tạo bóng đổ.

- Vật liệu xây dựng và màu sắc: kết cấu khung sườn bê tông cốt thép. Hoàn thiện bằng sơn nước kết hợp ốp trát lát, ưu tiên sử dụng nhiều vật liệu xây dựng của địa phương. Màu sắc hài hòa, không sử dụng quá 03 màu cho công trình. Có giải pháp che chắn những khu vực và thiết bị phụ thuộc để không làm mất mỹ quan đường phố.

đ) Công trình sử dụng hỗn hợp (ở kết hợp thương mại, dịch vụ):

- Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với ranh đất).
- Mật độ xây dựng : $\leq 47,40\%$.
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 6,60$.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 35 tầng (không bao gồm tầng hầm).
- Chức năng sử dụng:
 - + Tầng hầm: bố trí làm chỗ để xe và các khu vực kỹ thuật của công trình.
 - + Tầng 01: bố trí các khu vực tiện ích phục vụ cho các căn hộ ở (bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng, Ban Quản lý chung cư, ...). Có thể sử dụng một phần diện tích tầng trệt để bố trí chỗ để xe cho công trình.
 - + Mặt bằng các tầng khác: bố trí các căn hộ chung cư và các khu vực kỹ thuật của công trình.
- Chiều cao xây dựng tối đa : từ 112,80 – 130,10 m.
 - + Cao độ nền tầng 1 : 0,5 m tính từ nền vỉa hè hoàn thiện.
 - + Tầng trệt : 3,30 – 3,60 m.
 - + Tầng 2 – 35 : 3,00 – 3,50m.
 - + Tầng tum (sân thượng) : 7,00 m.
- Khoảng cách giữa các khối nhà: theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008 và các quy định hiện hành.
- Bãi đậu xe: Bố trí tại tầng hầm, một phần tầng trệt của công trình, đảm bảo đủ chỉ tiêu sử dụng cho từng loại chức năng công trình trong khu quy hoạch. Phần diện tích sân bãi xung quanh công trình chỉ tổ chức bãi đậu xe cho khách vắng lại trong thời gian ngắn.
- Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:
 - + Không gian sinh hoạt cộng đồng và diện tích bãi xe phải được tính toán thiết kế đảm bảo phục vụ dân cư sinh sống tại các căn hộ bên trong công trình.
 - + Thiết kế kiến trúc đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế hiện hành của pháp luật xây dựng Việt Nam về Nhà ở cao tầng. Hình thức công trình phải phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.
 - Hình thức kiến trúc: hình thức theo chức năng, phù hợp điều kiện thời tiết, khí hậu của khu vực, tổ chức thông gió và chiếu sáng tự nhiên. Mái nhà cần phải

được cách nhiệt, có các giải pháp tránh được bức xạ mặt trời và mưa tạt, kết hợp tạo bóng đổ.

- Vật liệu xây dựng và màu sắc: kết cấu khung sườn bê tông cốt thép. Hoàn thiện bằng sơn nước kết hợp ốp trát lát, ưu tiên sử dụng nhiều vật liệu xây dựng của địa phương. Màu sắc hài hòa, không sử dụng quá 03 màu cho công trình. Có giải pháp che chắn những khu vực và thiết bị phụ thuộc để không làm mất mỹ quan đường phố.

e) Các công trình dịch vụ đô thị:

Các công trình công cộng cho đơn vị ở:

- Trường mầm non
 - + Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với ranh đất).
 - + Mật độ xây dựng : 35%.
 - + Hệ số sử dụng đất : 0,7 lần.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa : 2 tầng.
- Trường tiểu học
 - + Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với ranh đất).
 - + Mật độ xây dựng : 30%.
 - + Hệ số sử dụng đất : 1,0 lần.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.
- Trường trung học cơ sở
 - + Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với ranh đất).
 - + Mật độ xây dựng : 30%.
 - + Hệ số sử dụng đất : 1,0 lần.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
- Công trình Hành chính:
 - + Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với ranh đất).
 - + Mật độ xây dựng : 40%.
 - + Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Công trình y tế:
 - + Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với ranh đất).
 - + Mật độ xây dựng : 30%.
 - + Hệ số sử dụng đất : 0,9 lần.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng.

Các công trình công cộng cho đô thị:

- Trường trung học phổ thông
- + Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với ranh đất).
- + Mật độ xây dựng : 30%.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,0 lần.
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
- Công trình Hành chính:
- + Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với ranh đất).
- + Mật độ xây dựng : 35%.
- + Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 6 tầng.
- Công trình Bệnh Viện:
- + Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với ranh đất).
- + Mật độ xây dựng : 30%.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,8 lần.
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 7 tầng.
- Công trình Văn hóa:
- + Chỉ giới xây dựng : $\geq 6,0$ m (so với ranh đất).
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,5 lần.
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 10 tầng.

2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- **Chỉ tiêu cấp điện:**
- + Cấp điện sinh hoạt : 2.500-3.000KWh/người.năm.
- + Nhà liên kế : 4 kW/hộ.
- + Nhà biệt thự : 5 kW/hộ.
- + Chung cư thấp tầng : 4 kW/hộ.
- + Chung cư cao tầng : 5 kW/hộ.
- + Chiếu sáng : 1 – 1,5 kW/ha.
- + Công trình công cộng : 30W/m² sàn.

Công trình công cộng, tôn giáo, trường học, sản xuất, TMDV, khách sạn, bệnh viện : 0,01÷0,21kW/m² theo diện tích sàn xây dựng.

- + Công viên : 0,02 kW/m².

+ Giao thông : 0,02 kW/m².

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Chỉ tiêu cấp nước tính chung : 300 lít/người.ngày.đêm. Trong đó:

- Cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người.ngày.đêm
- Cấp nước công trình công cộng, TMDV : 2 lít/m²sàn
- Chỉ tiêu nước tưới cây, thảm cỏ, bồn hoa : 4 lít/m²
- Chỉ tiêu nước rửa đường giao thông : 1,2 lít/m²

+ Chỉ tiêu nước chữa cháy : 35 lít/s cho 1 đám cháy trong 3 giờ

+ Chỉ tiêu lượng nước thất thoát : 20% Q chung

+ Chỉ tiêu lượng nước ngầm xâm nhập vào mạng lưới: 20% lưu lượng chung.

+ Hệ số dùng nước không điều hòa : K_{ngày} = 1,1

- Chỉ tiêu rác thải:

+ Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 1,3 kg/người.ngày

+ Chỉ tiêu rác thải cho các công trình công cộng, thương mại dịch vụ: 20% lượng rác sinh hoạt.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 01 – 02 máy điện thoại/hộ.

Điều 4. Chiếu sáng

Lựa chọn hình thức chiếu sáng bên ngoài phải phù hợp với thiết kế kiến trúc công trình và quy hoạch cảnh quan của khu vực xung quanh.

Tùy thuộc vào mục đích mà thiết kế chiếu sáng phải phù hợp. Chú ý đến các khu vực đường dạo, lối đi bộ, đường xe cơ giới, bãi xe, các dịch vụ công cộng, và chiếu sáng cho công trình.

Không được gây chói cho người đi bộ hoặc người điều khiển phương tiện giao thông.

Tuân thủ quy định về thiết kế chiếu sáng theo tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Hệ thống chiếu sáng giao thông phải tạo đủ độ rọi, độ chói theo tiêu chuẩn chiếu sáng của từng cấp đường nhằm mục đích an toàn cho người và phương tiện lưu thông trên đường.

Điều 5. Bảng hiệu, bảng quảng cáo

Bảng quảng cáo, thông tin, hình ảnh chỉ được thể hiện tại khu vực trung tâm, theo quy định chung về: kích thước, màu sắc, ánh sáng, giàn giáo, số lượng mật độ.

Sử dụng vật liệu phải phối hợp với cảnh quan tự nhiên và công trình xung quanh. Màu sắc sử dụng phải chọn lọc, không sử dụng màu sắc sỡ hoặc màu phản quang.

Nghiêm cấm vi phạm những điều sau:

- Vượt một phần hay toàn bộ bảng hiệu qua cao độ tầng trệt của công trình.
- Kích thước, vị trí, độ chiếu sáng gây cản trở tầm nhìn của người điều khiển giao thông hoặc người đi bộ.
- Gây cản trở hoặc làm giảm hiệu quả quan sát đối với các biển cảnh báo giao thông.
- Đặt ở những vị trí như lối thoát hiểm, lối ra vào, cửa đi, cửa sổ hoặc đường xe chữa cháy.

Việc treo bảng hiệu tại các cửa hàng dịch vụ có kinh doanh thương mại phải thực hiện theo đúng quy định, quy chuẩn hiện hành.

Điều 6. Giao thông

- Xây dựng hệ thống giao thông trong khu quy hoạch bao gồm các tuyến đường nội bộ đảm bảo yêu cầu giao thông thuận lợi, khả năng thông xe nối kết khu vực, vỉa hè đủ rộng để bố trí các công trình ngầm và trồng cây xanh tạo không gian kiến trúc cảnh quan hai bên đường.

- Các đường giao thông có lộ giới từ 6,0 đến 70,0m. Số làn xe của mạng lưới đường quy hoạch như sau:

- + Đường chính : 6-8 làn xe (x 3,75m).
- + Đường khu vực : 2-3 làn xe (x 3,5m).
- + Đường nội bộ : 2 làn xe (x 3m).
- + Vỉa hè có chiều rộng : từ 2,0 đến 4,5m.

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI	CHIỀU DÀI	MẶT CẮT	KÍCH THƯỚC MẶT CẮT (m)			DIỆN TÍCH (m ²)		
		(m)	(m)		LỀ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ PHẢI	LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	TỔNG
A	ĐƯỜNG NGOÀI ĐƠN VỊ Ở (TỪ ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC TRỞ LÊN)		26.861,8					96.448,8	174.056,1	292.052,4
01	ĐƯỜNG D.1-1	70	446,3	2 - 2	21	28	21	18.744,6	12.496,4	31.241,0
02	ĐƯỜNG D.1-1	40	649,3	3 - 3	6	28	6	7.791,6	18.180,4	25.972,0
03	ĐƯỜNG A.1	30	989,2	7 - 7	4,5	21	4,5	8.902,8	20.773,2	29.676,0
04	ĐƯỜNG A.11	30	687,5	7 - 7	4,5	21	4,5	6.187,5	14.437,5	20.625,0
05	ĐƯỜNG B.1	30	1.147,0	7 - 7	4,5	21	4,5	9.423,3	21.987,6	31.410,9
06	ĐƯỜNG B.7	30	520,2	7 - 7	4,5	21	4,5	4.681,8	10.924,2	15.606,0
07	ĐƯỜNG B.8	30	552,6	7 - 7	4,5	21	4,5	4.478,4	10.449,6	14.928,0
08	PHẠM HỮU LÂU	30	1.393,2	7 - 7	4,5	21	4,5	12.538,8	29.257,2	41.796,0
09	ĐƯỜNG A.12	30	1.046,5	8 - 8	6	18	6	12.558,0	18.837,0	31.395,0
19	ĐƯỜNG B.4	15	2.929,2	12 - 12	1,5	10,5	3	12.393,9	28.919,1	41.313,0

20	ĐƯỜNG B.5	15	539,3	12 - 12	3	10,5	1,5	2.426,9	5.662,7	8.089,5
B	ĐƯỜNG CẤP ĐƠN VỊ Ở (TÍNH ĐẾN ĐƯỜNG PHN KHU VỰC)		13.197,6					118.760,2	184.672,9	303.433,1
01	ĐƯỜNG A.6	30	314,6	8 - 8	6	18	6	3.625,2	5.437,8	9.063,0
02	ĐƯỜNG B.6	30	711,4	8 - 8	6	18	6	7.516,8	11.275,2	18.792,0
03	ĐƯỜNG A.2	25	1.737,9	6 - 6	4	17	4	13.743,2	29.204,3	42.947,5
04	ĐƯỜNG A.2-1	25	418,0	6 - 6	4	17	4	3.104,0	6.596,0	9.700,0
05	ĐƯỜNG A.3	25	746,8	6 - 6	4	17	4	5.654,4	12.015,6	17.670,0
06	ĐƯỜNG A.5	25	697,1	6 - 6	4	17	4	5.356,8	11.383,2	16.740,0
07	ĐƯỜNG B.9-1	25	552,6	6 - 6	4	17	4	3.980,8	8.459,2	12.440,0
08	ĐƯỜNG A.10	20	1.036,5	10 - 10	4,5	11	4,5	9.261,0	11.319,0	20.580,0
09	ĐƯỜNG A.13	20	785,3	10 - 10	4,5	11	4,5	7.067,7	8.638,3	15.706,0
10	ĐƯỜNG A.3	20	411,2	10 - 10	4,5	11	4,5	3.430,8	4.193,2	7.624,0
11	ĐƯỜNG A.4	20	197,6	10 - 10	4,5	11	4,5	1.710,9	2.091,1	3.802,0
12	ĐƯỜNG A.7	20	348,2	10 - 10	4,5	11	4,5	2.908,8	3.555,2	6.464,0
13	ĐƯỜNG A.8	20	1.036,9	10 - 10	4,5	11	4,5	9.152,1	11.185,9	20.338,0
14	ĐƯỜNG A.9	20	390,0	10 - 10	4,5	11	4,5	3.105,0	3.795,0	6.900,0
15	ĐƯỜNG B.14	20	44,5	10 - 10	4,5	11	4,5	333,0	407,0	740,0
16	ĐƯỜNG B.2-1	20	736,5	10 - 10	4,5	11	4,5	6.268,5	7.661,5	13.930,0
17	ĐƯỜNG B.3-1	20	163,4	10 - 10	4,5	11	4,5	1.268,1	1.549,9	2.818,0
18	ĐƯỜNG B.7	20	260,6	10 - 10	4,5	11	4,5	2.120,4	2.591,6	4.712,0
19	ĐƯỜNG B.2-3	20	162,9	13 - 13	6	8	6	1.804,8	1.203,2	3.008,0
20	ĐƯỜNG B.9-2	16	345,3	14 - 14	4	8	4	2.642,4	2.642,4	5.284,8
21	ĐƯỜNG A.10-1	15	589,6	9 - 9	3,5	8	3,5	3.987,2	4.556,8	8.544,0
22	ĐƯỜNG A.3	15	758,9	9 - 9	3,5	8	3,5	5.207,3	5.951,2	11.158,5
23	ĐƯỜNG B.2-2	15	274,9	9 - 9	3,5	8	3,5	1.731,8	1.979,2	3.711,0
24	ĐƯỜNG B.2-3	15	236,7	9 - 9	3,5	8	3,5	1.551,9	1.773,6	3.325,5
25	ĐƯỜNG B.3-2	15	193,8	9 - 9	3,5	8	3,5	1.268,8	1.450,0	2.718,8
26	ĐƯỜNG B.15	12	46,4	15 - 15	1,5	9	1,5	116,7	350,1	466,8
27	ĐƯỜNG ĐI BỘ A.3-1	8	1.158,8	11 - 11	3	5	0	3.476,4	5.794,0	9.270,4
28	ĐƯỜNG SONG HNH B13	6	1.708,0	1 - 1	0	6	0	-	10.248,0	10.248,0
29	CC GỐC VẬT, NT QUAY XE, VỊNG XOAY									14.730,8
TỔNG CỘNG			40.162,2					215.208,9	358.729,1	595.485,5

- Bán kính cong đường cấp khu vực đảm bảo $\geq 12\text{m}$; đường cấp nội bộ $\geq 8\text{m}$
- Góc vạt đảm bảo tầm nhìn tại nút giao thông theo quy định.
- Độ dốc ngang mặt đường khoảng 2%, vỉa hè khoảng 1%.
- Bến bãi: Tổ chức bãi đỗ xe dọc theo tuyến cây xanh ven sông, tại các nhóm ở và xây dựng các bãi đỗ xe ngầm tại tầng hầm các tòa nhà chung cư,

thương mại dịch vụ và khu phức hợp. Đối với các công trình công cộng (như trung tâm hành chính, bệnh viện, trung tâm văn hóa, hành chính phường, trạm y tế, trường học...) sẽ tự xây dựng bãi đỗ xe cho riêng mình với quy mô tương ứng tại lô đất xây dựng công trình đó.

- Trong khu quy hoạch có 08 cầu, các cầu được thiết kế vĩnh cửu bằng bê tông cốt thép, tải trọng thiết kế H30, XB80. Trong đó có 04 cầu có yêu cầu thiết kế thông thủy đối với cầu vượt sông Phước Kiển, còn 04 cầu không yêu cầu tính không thông thuyền tuy nhiên phải được thiết kế đảm bảo hài hòa về mặt cảnh quan và chiều cao vật trôi.

- Cầu đi bộ nối kết Khu bán đảo, Khu trung tâm thương mại và các Khu dân cư khác là dạng cầu cảnh quan với kiến trúc đẹp, được thiết kế hài hòa cùng vật liệu xây dựng hiện đại nhưng vẫn đảm bảo độ thông thủy của sông rạch. Việc thiết kế chi tiết cầu này sẽ được trình bày chi tiết trong các bước kế tiếp.

- Giao thông công cộng: Tổ chức các tuyến xe buýt để đáp ứng nhu cầu giao thông công cộng trong đô thị và giảm áp lực cho hệ thống giao thông tĩnh của đô thị khi dân cư đô thị tăng cao. Bố trí các tuyến xe buýt theo 2 phương chính Đông – Tây và Nam – Bắc.

1. Quy định về quản lý sông rạch sông, rạch:

- Khu vực qui hoạch gồm có sông (rạch) như sau Rạch Cống Vinh, Rạch Tôm và sông Phước Kiển.

STT	Tên sông, rạch	Chiều rộng hành lang bảo vệ (m)
01	Rạch Cống Vinh	≥ 20
02	Rạch Tôm	≥ 20
03	Sông Phước Kiển	≥ 30

- Trong phạm vi hành lang bảo vệ dọc sông, rạch không được phép xây dựng các cấu trúc và công trình ngoại trừ đường giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, bãi xe, đường mòn đi dạo, sân chơi, thể thao ngoài trời để phục vụ chung cho cộng đồng.

2. Khoảng cách ly:

Khu đô thị có một dải cách ly cho tuyến điện cao thế ở phía Tây của dự án. Quy định về quy hoạch xây dựng khu vùng đệm này phải tuân theo Quy Chuẩn Xây Dựng và các quy định liên quan khác của Việt Nam.

Điều 7. San nền và thoát nước mưa

- Giải pháp san nền: cao độ thiết kế được khống chế theo đường đồng mức, san lấp đảm bảo thoát nước và tạo mặt bằng thuận lợi cho việc xây dựng, hướng dốc san lấp từ các con đường ra phía các rạch xung quanh.

- Hệ thống thoát nước mưa (hệ thống ống thoát chính) xây dựng mới hoàn toàn. Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm. Hướng thoát về phía sông rạch theo hướng ngắn nhất, có lợi nhất về mặt thủy lực và phù hợp với không gian kiến trúc quy hoạch.

Điều 8. Cấp nước và Phòng cháy chữa cháy cho công trình

- Mạng lưới đường ống cấp nước được bố trí theo mạch vòng của khu dự án đảm bảo cấp nước liên tục và hạn chế tối đa ảnh hưởng của công tác nâng cấp, sửa chữa đến việc cung cấp nước.
- Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý khoan giếng ngầm lấy nước sinh hoạt.
- Chủ hộ có trách nhiệm liên hệ với công ty cấp thoát nước của cơ quan cấp nước để ký hợp đồng cung cấp nước sinh hoạt.
- Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đào, đấu nối hệ thống cung cấp nước trong khu dân cư.
- Chủ đầu tư khu dân cư có trách nhiệm lắp đặt các họng nước cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để phòng và chữa cháy cho toàn khu dân cư theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 9. Thoát nước

- Nước thải từ các khu vệ sinh của các hộ dân trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung phải được xử lý cụ thể bằng bể tự hoại được xây dựng đúng quy cách. Bể tự hoại khi xây dựng phải đủ dung tích để xử lý chất thải cho hộ gia đình và phải được chống thấm không cho chất thải thấm vào đất.
- Toàn bộ nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống phải được xử lý cục bộ trong từng căn hộ. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại, xây đúng quy cách.

Điều 10. Cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh đường phố, vỉa hè

- Hệ thống cấp điện dẫn đến các công trình và hệ thống cấp điện chiếu sáng công cộng phải được chôn ngầm.
- Hệ thống đèn chiếu sáng được lắp đặt trên cột thép, nhôm, dùng đèn cao áp hoặc đèn Led bố trí theo quy định và đảm bảo mỹ quan.

1. Cấp điện, điện chiếu sáng:

- Chủ đầu tư khu đô thị, dân cư phối hợp với cơ quan quản lý điện đảm bảo cung cấp hệ thống chiếu sáng theo quy hoạch khu dân cư. Trường hợp hư hỏng hoặc bị phá hoại, chủ hộ lân cận phải báo ngay với cơ quan chức năng để xử lý kịp thời. Nghiêm cấm các hành vi tự ý leo trèo hoặc sử dụng trụ điện chiếu sáng vào mục đích khác.

2. Cây xanh đường phố:

- Cây xanh đường phố trong khu đô thị, dân cư do chủ đầu tư trồng, chăm sóc và bảo quản. Người dân có trách nhiệm bảo vệ, không được chặt phá, khi có kẻ gian phá hoại phải báo ngay với chủ đầu tư để xử lý kịp thời. Chủ đầu tư có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra việc đốn mé, tỉa cành để bảo vệ an toàn nhà cửa và các công trình kỹ thuật.
- Nghiêm cấm các trường hợp sau đây làm thiệt hại đến cây xanh:

- + Đào bới, đốt rác ở gốc cây, tiểu tiện ở gốc cây.
- + Bẻ cành, lột vỏ cây, đóng đinh, đóng bảng quảng cáo vào cây xanh.
- + Đốn hạ cây xanh, và các hành vi khác làm thiệt hại và ảnh hưởng đến sự phát triển của cây.

3. Vĩa hè:

- Vĩa hè do chủ đầu tư thực hiện, vĩa hè dùng để đi bộ và bố trí các công trình kỹ thuật đô thị.
- Nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân có hành vi xâm phạm hoặc sử dụng sai mục đích.

Điều 11. Thông tin liên lạc

- Cung cấp đảm bảo các dịch vụ thông tin, truyền thông hiện đại (CAPDSL, điện thoại, truyền hình cáp, hệ thống liên lạc nội bộ...).
- Xây dựng mạng thông tin liên lạc khu quy hoạch theo hướng hiện đại, sử dụng những thành tựu khoa học kỹ thuật tiên tiến nhất, đảm bảo kết nối mạng thành phố, quốc gia và quốc tế.
- Hệ thống CCTV, wifi công cộng, camera giám sát an ninh chung
- Hệ thống cáp thông tin liên lạc được đi ngầm. Các tủ cáp được bố trí ở vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan, an toàn và dễ dàng sửa chữa khi có sự cố.

Điều 12. Quy định khoảng cách đường dây đường ống kỹ thuật hạ tầng

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế thi công của dự án) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

Điều 13. Xử lý rác và vệ sinh môi trường

1. Rác thải:

- Các hộ trong khu đô thị, dân cư có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải sinh hoạt của từng hộ gia đình đến nơi hợp lý. Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan khu dân cư.
- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người.ngày.
- Rác của khu quy hoạch được phân loại ngay tại nguồn thu (rác vô cơ, rác hữu cơ riêng), được thu gom mỗi ngày và đưa về khu xử lý rác của thành phố.

2. Vệ sinh môi trường:

Không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân chung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà chung quanh, vị trí miệng ống thoát hơi phải đặt phía sau nhà.



Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Các cơ quan đơn vị có trách nhiệm quản lý xây dựng phải dựa trên quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức – Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt và Quy định này để hướng dẫn việc thực hiện quy hoạch.

Điều 15. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy chế này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật./th

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Hồ Trung Hiếu