

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH
CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI
TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH
HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI**
(Ban hành kèm theo Quyết định số .../QĐ-UBND
ngày ... tháng ... năm 2025 của UBND huyện Xuân Lộc)

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH
HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI

Đồng Nai, ngày 23 tháng 6 năm 2025

Chủ đầu tư
Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị
Trưởng phòng



Trương Quang Hà

Cơ quan lập quy hoạch
Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư
Nam Quốc
Giám đốc



Võ Tấn Linh

Cơ quan thẩm định



Lê Anh Việt

Cơ quan phê duyệt

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Cát Tiên

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH
HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI

*(Ban hành kèm theo Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2025
của UBND huyện Xuân Lộc)*

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1:

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, đã được phê duyệt tại Quyết định số: .../QĐ-UBND ngày .../.../2025 của UBND huyện Xuân Lộc.

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.

Điều 2:

Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong Dự án khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3:

Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng. Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4: Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Vị trí Dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc : Giáp Khu dân cư quy hoạch Bảo Hòa – Long Khánh.
- Phía Nam : Giáp Quốc lộ 1.
- Phía Đông : Giáp tuyến đường Bảo Hòa – Long Khánh.
- Phía Tây : Giáp đất trồng cây lâu năm.

Điều 5: Tính chất và quy mô lập quy hoạch

Tính chất:

Khu vực lập quy hoạch sẽ đô thị hóa nhanh theo hướng phát triển mở rộng về phía thành phố Long Khánh nên định hướng phát triển khu dân cư được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phát triển bền vững, hài hòa với thiên nhiên; quy mô cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức quy hoạch khu ở phù hợp theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Quy mô diện tích, tỷ lệ lập quy hoạch

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 209.445,30 m² (20,94ha).
- Quy mô dân số: khoảng 2.000 - 3.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: tỷ lệ 1/500.

Điều 6: Quy hoạch sử dụng đất

Khu đất được quy hoạch có diện tích 209.445,30 m², được phân bố theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
I	Đất ở	91.111,0	43,50		38,8
1	Đất nhà liên kế	67.378,8		80-90	
2	Đất biệt thự đơn lập	6.759,0		≤ 40	
3	Đất biệt thự song lập	16.973,2		≤ 60	
II	Đất thương mại dịch vụ	6.974,9	3,33	≤ 40	3,0
III	Đất giáo dục	7.978,9	3,81	≤ 40	3,4
IV	Đất cây xanh	29.061,3	13,88	≤ 5	12,4
V	Đất cây xanh cách ly	1.931,8	0,92		
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	416,5	0,20		
VII	Đất giao thông	71.970,9	34,36		30,6
	Tổng	209.445,3	100,00		89,1

*** Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:**

Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể theo tiêu chuẩn được áp dụng trong quy hoạch khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định có các chỉ tiêu như sau:

STT	Nội dung	Chỉ tiêu	Đơn vị
I	Quy mô dân số	2000 - 3000	người
II	Chỉ tiêu đất dân dụng	89,10	m²/người
1	Đất nhà ở	38,80	m ² /người
2	Đất công viên cây xanh – Sân chơi - TDTT	12,40	m ² /người
3	Đất công trình giáo dục	3,4	m ² /người
4	Đất giao thông	30,60	m ² /người
III	Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất		
1	Đất nhà ở	43,50	%
2	Đất công viên cây xanh – Sân chơi - TDTT	13,88	%
3	Đất công trình giáo dục	3,81	%
4	Đất giao thông	34,36	%
IV	Mật độ xây dựng		
1	Đất nhà ở		
	- Đất nhà ở liên kế	80 - 90	%
	- Đất nhà ở biệt thự song lập	≤ 60	%
	- Đất nhà ở biệt thự đơn lập	≤ 40	%
2	Đất công viên cây xanh – Sân chơi - TDTT	≤ 05	%
3	Đất công trình giáo dục	≤ 40	%
V	Tầng cao xây dựng		
1	Nhà liên kế	03-05	Tầng
2	Biệt thự song lập	≤ 3	Tầng
3	Biệt thự đơn lập	≤ 3	Tầng
4	Công viên cây xanh – Sân chơi - TDTT	01	Tầng
5	Đất giáo dục	2 - 3	Tầng
6	Trung tâm thương mại	03 - 05	Tầng
Tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm.			
- Đối với công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, nhà ở liên kế có thể xây dựng tầng hầm ≤ 01 tầng.			
VI	Chiều cao tối đa xây dựng công trình	≤ 22	m
VII	Chỉ giới xây dựng công trình (so với chỉ giới đường đỏ)		
1	Nhà liên kế	Khoảng lùi phía trước nhà: 3 Khoảng lùi phía sau nhà: ≥ 2	m
2	Nhà song lập	Khoảng lùi phía trước nhà: 3 Khoảng lùi phía sau nhà: ≥ 2	m
3	Nhà đơn lập	Khoảng lùi phía trước nhà: 3 Khoảng lùi phía sau nhà: ≥ 2	m
4	Đất giáo dục	≥ 03 (đối với đường nội khu) ≥ 03 (đối với ranh đất)	m
5	Trung tâm thương mại	≥ 06 (đối với đường nội khu) ≥ 04 (đối với ranh đất)	
VIII	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		

STT	Nội dung	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Chỉ tiêu cấp điện	1.000	kWh/người.năm
2	Chỉ tiêu cấp nước	≥ 100	lít/người/năm
3	Chỉ tiêu thoát nước	100	% lượng nước cấp
4	Chỉ tiêu rác thải	0,8 - 1,0	kg/người.ngày
5	Chỉ tiêu thông tin liên lạc		
	- Thuê bao cố định	2	máy/ hộ
	- Thuê bao truyền hình cáp	1	thuê bao/1 hộ
	- Mạng thông tin di động	đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch	

Điều 7: Quy định về kiến trúc công trình và xây dựng:

7.1. Mẫu Nhà liên kế dự kiến áp dụng:

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

- Tổng số lô nhà liên kế: 530 căn
- Mật độ xây dựng: 80 – 90%
- Số tầng: 03 - 05 tầng + mái
- Chiều cao nền hoàn thiện: +0,30m (tính từ cao độ cốt vỉa hè $\pm 0,00$ m)
- Chiều cao tầng 1: +3.90m (tính từ cao độ cốt vỉa hè $\pm 0,00$ m)
- Chiều cao tầng 2: +7,40m (3,50m/ tầng)
- Chiều cao tầng 3: +10,90m (3,50m/ tầng)
- Chiều cao tầng 4: +14,40m (3,50m/ tầng)
- Chiều cao tầng 5: +17,70m (3,30m/ tầng)
- Độ vươn ban công tối đa: 1,2 – 1,4m
- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ
- Khoảng lùi phía trước nhà: 3,0 m
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 2m
- Thiết kế kỹ thuật nhà liên kế cần tuân thủ các quy định nêu trên để đảm bảo ngoại thất của cả dãy nhà có tính đồng bộ và phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

(Chỉ tiêu xây dựng chi tiết cho từng ô nhà được xác định cụ thể trong bảng thông kê nhà ở liên kế kèm theo).

7.2. Mẫu Nhà biệt thự song lập:

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

- Tổng số lô nhà liên kế: 100 căn
- Mật độ xây dựng: 60%
- Số tầng: ≤ 03 tầng + mái
- Chiều cao nền hoàn thiện: +0,30m (tính từ cao độ cốt vỉa hè $\pm 0,00$ m)
- Chiều cao tầng 1: +3,90m (tính từ cao độ cốt vỉa hè $\pm 0,00$ m)
- Chiều cao tầng 2: +7,40m (3,50m/ tầng)
- Chiều cao tầng 3: +10,90m (3,50m/ tầng)
- Chiều cao mái: $\leq 3,00$ m
- Độ vưon ban công tối đa: 1,2 – 1,4m
- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ
- Khoảng lùi phía trước nhà: 3,0 m
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 2m
- Thiết kế kỹ thuật nhà biệt thự song lập cần tuân thủ các quy định nêu trên để đảm bảo ngoại thất của cả dãy nhà có tính đồng bộ và phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

(Chỉ tiêu xây dựng chi tiết cho từng ô nhà được xác định cụ thể trong bảng thống kê nhà ở liên kế kèm theo).

7.3. Mẫu Nhà biệt thự đơn lập:

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

- Tổng số lô nhà liên kế: 23 căn
- Mật độ xây dựng: 40%
- Số tầng: ≤ 03 tầng + mái
- Chiều cao nền hoàn thiện: +0,30m (tính từ cao độ cốt vỉa hè $\pm 0,00$ m)
- Chiều cao tầng 1: +3,90m (tính từ cao độ cốt vỉa hè $\pm 0,00$ m)
- Chiều cao tầng 2: +7,40m (3,50m/ tầng)
- Chiều cao tầng 3: +10,90m (3,50m/ tầng)
- Chiều cao mái: $\leq 3,00$ m
- Độ vưon ban công tối đa: 1,2 – 1,4m
- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ
- Khoảng lùi phía trước nhà: 3,0 m
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 2m

Thiết kế kỹ thuật nhà biệt thự đơn lập cần tuân thủ các quy định nêu trên để đảm bảo ngoại thất của cả dãy nhà có tính đồng bộ và phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

(Chỉ tiêu xây dựng chi tiết cho từng ô nhà được xác định cụ thể trong bảng thống kê nhà ở liên kế kèm theo).

7.4.Khu thương mại dịch vụ (Trung tâm thương mại):

- Diện tích lô đất xây dựng khu thương mại dịch vụ: 6.974,9m².
- Mật độ xây dựng: 40%
- Số tầng: ≤ 06 tầng
- Chiều cao: ≤ 22m
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
 - + 6m đối với các trục đường nội khu;
 - + 4m đối với ranh đất.

7.5.Khu giáo dục:

- Diện tích lô đất xây dựng khu giáo dục: 7.978,9m².
- Mật độ xây dựng: 40%
- Số tầng: 02 – 03 tầng
- Chiều cao: ≤ 22m
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
 - + 3m đối với các trục đường nội khu.
 - + 3m đối với ranh đất.

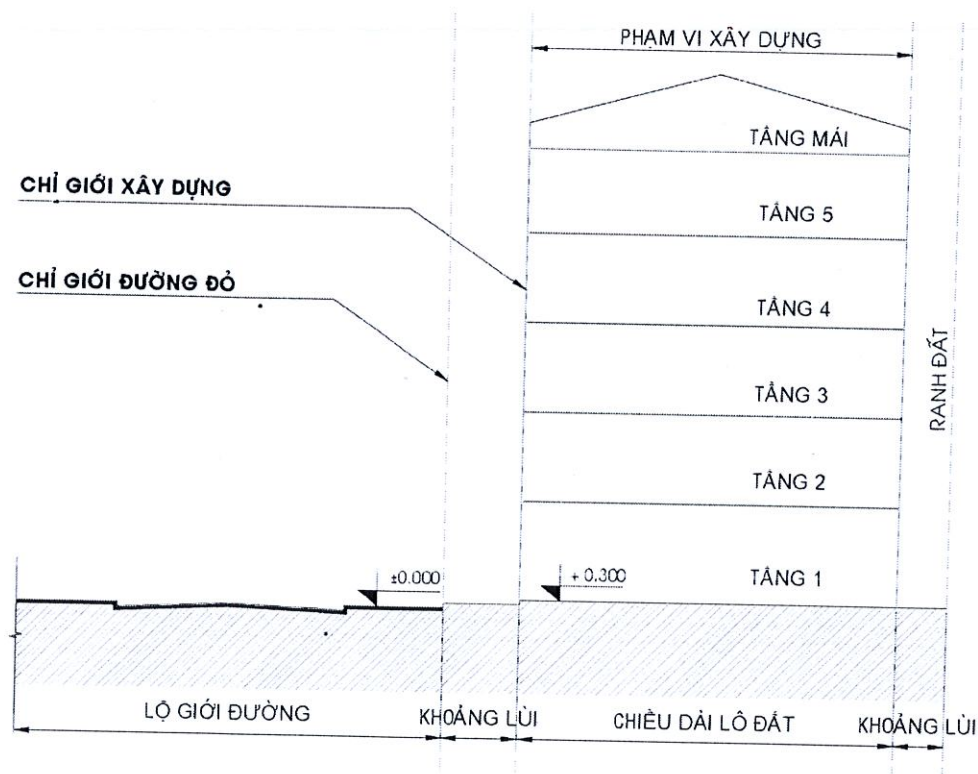
7.6.Khu cây xanh - thể dục thể thao:

- Diện tích lô đất xây dựng khu thương mại dịch vụ: 29.061,3m².
- Mật độ xây dựng: 5%
- Số tầng: 01 tầng
- Chiều cao: ≤ 7m

Điều 8: Quy định về cao độ hoàn thiện

Cao độ hoàn thiện cụ thể tại mỗi công trình được quy định như sau:

- Cao độ đường: được thể hiện trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch giao thông-chỉ giới đường đỏ-chỉ giới xây dựng”.
- Cao độ vỉa hè: tối thiểu +0,2m so với cao độ mặt đường hoàn thiện.
- Các loại nhà ở: tối thiểu +0,3m so với cao độ hoàn thiện của vỉa hè tại vị trí chỉ giới đường đỏ.
- Khu vực công viên trồng mới, cải tạo có độ dốc: tối thiểu 0,3% để đảm bảo thoát nước tự nhiên về phía hệ thống mương cống và có cao độ cao hơn +0,2m so với cao độ vỉa hè.



Hình. Minh họa thể hiện độ chênh cao giữa vỉa hè và mặt đường

Điều 9: Quy định về mỹ quan đường phố:

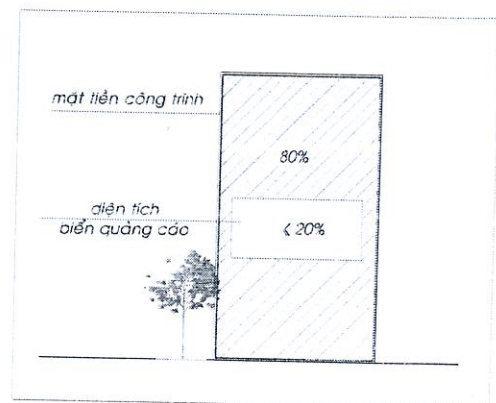
- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Biển quảng cáo không được che lấp cửa sổ và cửa ra vào.

Biển quảng cáo treo tại mặt tiền công trình có diện tích biển không lớn quá 20% diện tích mặt tiền.

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

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

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



Hình. Quy định diện tích biển quảng cáo

Điều 10: Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

10.1 Quy định về san nền

- Khu vực có địa hình dạng tương đối dốc, cao độ địa hình thay đổi từ +146,54m đến +164,22m. Địa hình tự nhiên dốc từ Tây sang Đông và từ trung tâm dự án về hướng Bắc và Nam.

- Bám theo địa hình tự nhiên và cao độ khống chế tại các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch để san lấp.

- Chọn cao độ xây dựng cố gắng bám sát địa hình tự nhiên, cao độ san nền lớn nhất: +163.5 phía Tây Nam dự án, cao độ nhỏ nhất: +148,5m ở phía Bắc dự án.

10.2 Quy định về xây dựng và an toàn giao thông:

10.2.1. Quy định về xây dựng giao thông

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

- Lộ giới: được quy định và thể hiện cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ Quy hoạch giao thông”.

10.2.2. Giao thông trong khu quy hoạch:

- Hệ thống giao thông được thiết kế tạo sự kết nối giữa các khu chức năng một cách tốt nhất, tổ chức giao thông thuận tiện, an toàn. Hệ thống giao thông khu quy hoạch được bố trí như sau:

- Từ hệ thống giao thông trục chính theo quy hoạch bố trí các tuyến đường theo mạng lưới ô cờ đảm bảo kết nối và phục vụ các khu chức năng, khu ở trong dự án. Cụ thể:

- Trục trung tâm dự án là tuyến đường D2 lộ giới quy hoạch 20m và đường M4 có lộ giới quy hoạch 17m.

+ Đường D2 lộ giới quy hoạch 20m bao gồm:

- Bề rộng mặt đường : $6\text{m} \times 2 = 12\text{m}$
- Vía hè hai bên : $4\text{m} \times 2 = 8\text{m}$

+ Đường M4 lộ giới quy hoạch 17m bao gồm:

- Bề rộng mặt đường : $4.5\text{m} \times 2 = 9\text{m}$
- Vía hè hai bên : $4\text{m} \times 2 = 8\text{m}$

- Các tuyến còn lại có lộ giới 15m (Đường D1, Đường D3, Đường M1, Đường M2, Đường M3, Đường N1, Đường N2, Đường N3, Đường N4, Đường N5, Đường N6, Đường N7, Đường N8, Đường N9, Đường N10, Đường N11), bao gồm:

- + Bề rộng mặt đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7\text{m}$
- + Vía hè hai bên : $4\text{m} \times 2 = 8\text{m}$

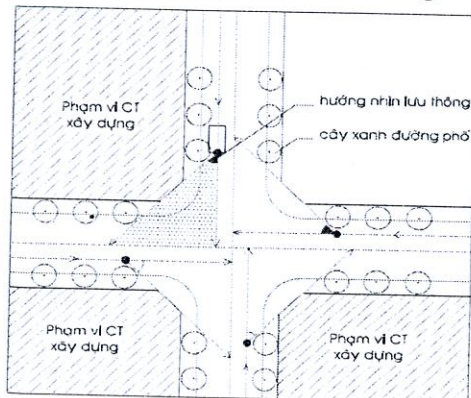
10.2.3. Kết cấu mặt đường như sau:

Mặt đường trong khu quy hoạch là mặt đường bê tông nhựa nóng trên móng cấp phối đá dăm.

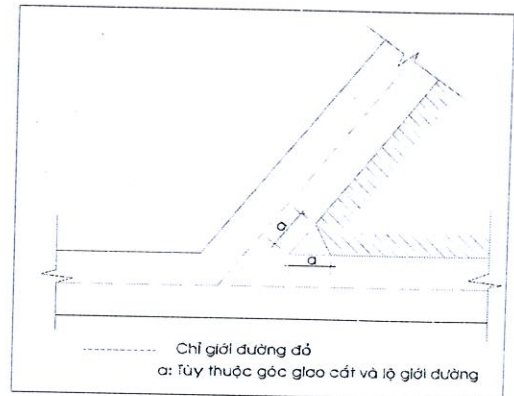
10.2.4. Kết cấu vỉa hè:

Lát gạch Terazzo kết hợp với dải cây xanh dọc theo vỉa hè và các hệ thống cấp thoát nước, điện và các hệ thống công trình ngầm khác

10.2.5. Quy định về an toàn giao thông:



Hình: Quy định về an toàn giao thông



Hình: Quy định vật góc

- Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông.
- Góc vát tại các giao lộ là 4m x 4m và 5m x 5m mỗi bên.
- Bán kính cong tại các giao lộ là $R=8m-15m$.

10.3 Quy định hướng dẫn hệ thống điện

10.3.1. Giải pháp thiết kế:

Dự án được cấp điện từ tuyến đường điện 22KV chạy dọc theo Quốc Lộ 1A xuất phát từ tuyến 477 Xuân Phú - trạm 110/22kV Xuân Trường.

10.3.2. Lưới điện trung thế:

Xây dựng mới đường dây trung thế ngầm sử dụng cáp CXV/DSTA 24kV + CV 0,6kV (Có tiết diện phù hợp với công suất của từng nhánh phụ tải) cấp điện đến các Trạm biến áp thân trụ thép. Đường dây cáp ngầm 22kV xây dựng mới được đi trong ống HPDE (Đối với những đoạn băng đường nhựa, cáp được đi trong ống STK) có đường kính phù hợp với từng loại cáp ngầm và được chôn ngầm dưới đất (với độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7m).

10.3.3. Trạm biến áp:

Chọn trạm biến áp 3 pha xây dựng mới có công suất 01 100kVA, 05 TBA 250kVA, 02 TBA 400kVA cung cấp điện sinh hoạt, thương mại dịch vụ, trường học và hệ thống chiếu sáng đèn.

Hình thức trạm biến áp: trạm biến áp thân trụ thép.

10.3.4. Đường dây hạ thế:

Xây dựng mới đường hạ thế ngầm sử dụng cáp CXV/DSTA 0,6kV (có tiết diện phù hợp với công suất của từng nhánh phụ tải) cấp điện đến các tủ phân phối hạ thế. Đường dây cáp ngầm 0,6kV xây dựng mới được đi trong ống HPDE (Đối với những đoạn băng đường nhựa, cáp được đi trong ống STK) có đường kính phù hợp với từng loại cáp ngầm và chôn ngầm dưới đất (với độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7m).

10.3.5. Hệ thống chiếu sáng đèn đường:

Sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA 0,6kV đi ngầm trong ống HPDE (Đối với những đoạn bằng đường nhựa, cáp được đi trong ống STK) có đường kính phù hợp từng loại cáp ngầm và chôn ngầm dưới đất (với độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7m. Sử dụng trụ sắt tráng kẽm dày 3mm hình côn cao 8m và cần đèn cao 2m, vương xa 1,5m cho các tuyến đường. Trụ trồng cách mép đường 0,7m và khoảng cách trung bình giữa hai trụ là 25m đến 35m. Sử dụng đèn LED 220V ánh sáng vàng công suất phù hợp với từng cấp đường và loại đường; IP= 66.

10.4 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho dự án sẽ là một hệ thống viễn thông được kết nối với các nhà cung cấp viễn thông. Tạo điều kiện thuận lợi về mặt hạ tầng viễn thông cho các nhà mạng đầu tư vào dự án.
- 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.
- Để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và đảm bảo mỹ quan, một hệ thống cống bể ngầm (đường ống nhựa xoắn HDPE + bể cáp) được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác.
- Đầu tư xây dựng 01 trạm BTS theo quy hoạch, tiêu chuẩn của ngành Viễn thông. Trạm BTS được bố trí xây dựng tại các điểm công viên cây xanh (tọa độ chính xác sẽ được xác định tại bước lập hồ sơ thiết kế cơ sở) đảm bảo mỹ quan, và đảm bảo độ phủ sóng và nhu cầu sử dụng viễn thông cho toàn khu vực dự án.
- Hệ thống cáp truyền dẫn, các tủ cáp thuê bao sử dụng và các trạm BTS cho khu vực sẽ do doanh nghiệp Viễn thông đầu tư xây dựng.
- Vì vậy trong dự án này để thuận tiện cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và đảm bảo mỹ quan, một hệ thống cống bể ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác.
- Hạ tầng viễn thông phải đảm bảo cung cấp các dịch vụ ổn định và có khả năng phát triển mở rộng trong tương lai.

10.5 Hào kỹ thuật:

- Hào kỹ thuật được thiết kế và bố trí tuân theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-3:2016/BXD Các công trình hạ tầng kỹ thuật-Công trình hào và tuyenen kỹ thuật, và QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn liên quan hiện hành.
- Khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống kỹ thuật nằm trong tuyenen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng.
- Khoảng cách, yêu cầu về kết nối không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình ngầm phải được xác định trên cơ sở luận chứng kinh tế kỹ thuật.
- Kích thước Hào được xác định tùy theo từng tuyến đường quy hoạch cụ thể, và hạng mục hạ tầng lắp đặt trong Hào.

10.6 Quy định hướng dẫn hệ thống cấp thoát nước:

10.5.1. Nguồn cấp nước và giải pháp cấp nước:

- Nguồn cấp nước từ tuyến ống cấp nước trên đường Bảo Hòa – Long Khánh đi qua dự án thuộc Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai quản lý.
- Tuyến ống đặt dọc theo vỉa hè trong điều kiện địa chất ổn định. Sử dụng mạng hỗn hợp, bao gồm mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo độ an toàn cao đồng thời phân phối tốt cho toàn khu.
- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE bố trí trên vỉa hè, hạn chế việc ống cắt ngang đường tạo điều kiện cho ống làm việc ổn định lâu dài. Tầm ống cách gờ lề 0.5 mét. Độ sâu chôn ống trung bình 0.7 mét so với cốt vỉa hè.

10.5.2. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

Nước cấp cho phòng cháy chữa cháy được lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các họng PCCC dọc theo các tuyến đường trên toàn mạng lưới. Khoảng cách giữa các trụ chữa cháy phụ thuộc vào địa hình và đặc trưng công trình nhưng không vượt quá 150m. Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy không được nhỏ hơn 10 m tính từ mặt đất. Ngoài ra khi xảy ra sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt tại kênh, rạch và suối hiện hữu để tăng cường khả năng lấy nước chữa cháy khi cần thiết.

10.7 Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa nội khu dự án được xây dựng mới hoàn toàn bằng cống tròn bê tông cốt thép, tách riêng với hệ thống thoát nước thải, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch san nền.
- Toàn bộ khu quy hoạch được thu gom từ các tuyến cống nhánh và thoát ra các tuyến cống chính trên các trục đường M2, M3, M4 và đường Bảo Hòa - Long Khánh sau đó thoát về đường D1 và đầu nối thoát nước ra suối hiện hữu ở phía Bắc dự án.
- Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Cống thoát nước sử dụng loại cống tròn BTCT D600 đến D1500, cụ thể như sau:
- Các cống tròn D600 thu gom nước trên tuyến đường giao thông nhánh và các khu vực nhỏ khác.
- Các cống tròn D800-D1500 chạy dọc theo các tuyến đường chính thu gom nước từ các tuyến cống nhánh và thu nước thoát từ các khu dân cư xung quanh thoát nước hệ thống thước nước mưa sau đó thoát về suối hiện hữu phía Bắc dự án.
- Tại các điểm giao cắt các tuyến cống, bố trí các hố ga kỹ thuật tránh ứ đọng cục bộ và để tiện cho việc kiểm tra, sửa chữa.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0.5m đối với cống trên vỉa hè, 0.7m đối với cống chôn dưới lòng đường.
- Bố trí cống chịu tải trọng H30 đối với cống chôn dưới lòng đường.

10.8 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

10.7.1. Thoát nước thải

- Hệ thống cống thoát nước thải được xây mới hoàn toàn bằng cống tròn bê tông cốt thép và được tách riêng với thoát nước mưa. Vị trí tuyến cống trên mạng lưới được xác định hợp lý và kinh tế, thỏa mãn các điều kiện sau:

- Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng triệt để độ dốc mặt đường tạo thành mạng thoát nước tự chảy đảm bảo tiêu thoát nước nhanh nhất.
- Tuyến cống đặt dọc theo vỉa hè trong vùng đất có địa chất ổn định nhằm giảm chi phí gia cố nền móng, tạo điều kiện thuận lợi cho thi công.
- Nước thải sinh hoạt từ các căn hộ được đầu nối vào hố ga. Ống sử dụng để đầu nối nước thải nhà dân vào hệ thống là ống PVC. Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống thu gom phải cho qua các hầm, bể tự hoại gia đình (đạt chuẩn) để xử lý sơ bộ giảm ô nhiễm môi trường, tránh tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.
- Độ dốc đặt cống phụ thuộc theo độ dốc của đường. Độ dốc đặt cống nhỏ nhất là $1/D$, cống D300 độ dốc nhỏ nhất $i_{\min} = 0,35\%$, cống D400 $i_{\min} = 0,25\%$, cống D400 $i_{\min} = 0,17\%$. Độ dốc đặt cống lớn nhất bằng với độ dốc dọc của đoạn đường đó.
- Tại các vị trí cống cống giao cắt nhau và dọc theo các tuyến cống bố trí các giếng thăm (hố ga) chờ để đầu nối hệ thống thoát nước từ bên trong lô đất. Khoảng cách giữa các giếng thăm khoảng từ 20m đến 30m đối với cống Ø300 và từ 40m đến 50m đối với cống Ø400.
- Đối với các lô đất xây dựng công trình tập trung, bố trí các giếng thăm chờ để đầu nối với cống thoát nước thải từ bên trong ra hệ thống cống chính.

*** Biện pháp thu gom và xử lý nước thải:**

- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại bố trí trong từng công trình trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải tập trung đưa về hệ thống xử lý nước thải.
- Trạm xử lý nước thải đặt ở góc phía Tây Bắc dự án, tại khu đất HTKT
- Trạm có công suất tối thiểu: 410m³.
- Yêu cầu chung về môi trường của hệ thống xử lý nước thải tuân thủ theo đúng TCVN 7222: 2002. Hệ thống xử lý nước thải áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến tránh gây ô nhiễm môi trường.

10.7.2. Rác thải:

Ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý tập trung.

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

10.9.1 Phòng cháy chữa cháy trong công trình:

Phòng cháy chữa cháy trong mỗi công trình phải được nghiên cứu và thực hiện theo đúng các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành. Phải có sự đồng ý của cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt trước khi công trình được đưa vào sử dụng.

10.9.2 Phòng cháy chữa cháy ngoài công trình:

Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt các họng nước cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để phòng và chữa cháy an toàn khu dân cư theo đúng quy định của Phòng cảnh sát PCCC và theo các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

10.10 Quy định về cây xanh:

Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy,

đỏ), không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

10.10.1 Cây xanh công viên:

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

10.10.2 Cây xanh đường phố:

- Cây xanh đường phố trong khu quy hoạch do chủ đầu tư trồng, quản lý và chăm sóc.
- Cây xanh đường phố: các ô trồng cây khuyến khích xây không có gờ hoặc có gờ không đặc để đảm bảo nước mưa có thể chảy trực tiếp vào gốc cây và thấm xuống lòng đất.
- Hệ thống cây xanh đường phố cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực và phải tuân thủ các yêu cầu theo tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 11: Quy định về việc thực hiện xây dựng các công trình:

- Trước khi khởi công xây dựng, chủ công trình phải đến liên hệ với cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng để định vị và lập biên bản cắm mốc công trình tại hiện trường.
- Phải xây dựng theo đúng nội dung cho phép. Nếu có thay đổi phải có cơ quan có thẩm quyền đồng ý.
- Trong quá trình xây dựng công trình không được vi phạm làm ảnh hưởng đến kỹ thuật hạ tầng đô thị như: giao thông, đường điện, cấp thoát nước, ... và các công trình lân cận.
- Khi xây dựng xong chủ công trình phải báo cơ quan quản lý xây dựng để kiểm tra hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng.
- Mọi việc xây dựng trái với nội dung cấp phép sẽ bị xử lý theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 12: Quy định về an toàn, vệ sinh khi thi công các công trình:

- Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ dân cư xung quanh.
- Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.
- Đơn vị thi công xây dựng phải tổ chức các bãi đổ vật tư, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại khu vực nhà xây dựng.
- Các loại đất, cát, xà bần phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.
- Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá quy định tiếng ồn trong khu dân cư theo TCVN-5949: Tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư, mức ồn tối đa cho phép.

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

Điều 13: Quy định đối với việc thiết kế và lắp đặt các hệ thống kỹ thuật cần tuân theo các tiêu chuẩn sau:

Tất cả các hệ thống kỹ thuật sử dụng trong khu quy hoạch cần tuân thủ tuyệt đối các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành. Phải được sự phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền trước khi đưa vào sử dụng.

13.1. Hệ thống cấp nước:

- Đồng hồ nước và van nước sẽ đặt cho từng công trình và phải được đặt bên trong khuôn viên và sát với tường rào.
- Trước khi nối đường ống nước vào hệ thống cấp nước mỗi chủ hộ phải hoàn tất hồ sơ thông qua chủ đầu tư thỏa thuận đăng ký xin cấp tại cơ quan quản lý chuyên ngành và được cơ quan chuyên ngành thiết kế, thi công lắp đặt.
- Kích cỡ bồn chứa nước (loại bồn dùng cho cá nhân hoặc toàn công trình) và quy cách máy bơm phải phù hợp với các yêu cầu sử dụng. Vị trí đặt bồn phải được giấu phía sau hoặc ở bên trong mái lợp.

13.2. Hệ thống thoát nước:

- Các đường thoát nước mưa và nước thải phải chia thành 2 hệ thống riêng biệt trong khuôn viên công trình của khách hàng và đấu nối vào hệ thống thoát nước tương ứng với toàn khu.
- Hồ ga thu nước thải riêng của từng công trình đặt trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của từng công trình cụ thể.
- Mỗi công trình phải lắp đặt bể tự hoại theo đúng quy cách để xử lý nước thải trước khi cho chảy vào đường thoát nước thải chính. Bể tự hoại được đặt ngầm dưới đất và phải có vật chắn bảo vệ.
- Hệ thống thoát nước của từng công trình đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của dự án. Khách hàng không được tự ý thay đổi hoặc đục phá hệ thống thoát nước chung này và phải có trách nhiệm cho bất kỳ tổn hại nào phát sinh. Những đường ống nước nối từ trong công trình đến hồ thu nước thải phải dùng ống có đường kính đúng tiêu chuẩn và được lắp đặt với độ dốc tối thiểu theo quy định ngành hiện hành.
- Các hộ có trách nhiệm thiết kế và xây dựng tất cả các phần việc hoàn thiện nằm trong phạm vi của nhà mình, không làm hư hại đến các tiện ích chung trong suốt thời gian thi công và sử dụng. Nếu có xảy ra sự cố thì chủ hộ phải trả chi phí sửa chữa.

13.3. Hệ thống rác thải, khí thải:

13.3.1. Rác thải:

- Các hộ dân trong khu dân cư phải có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải đến khu vực xử lý rác thải tập trung.
- Đối với rác thải phải được phân loại chứa trong bao bọc kín và tập trung tại các bờ rác quy định để các đơn vị chuyên ngành mang đi xử lý.

- Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan đô thị.

13.3.2. Môi trường:

- Không được xả rác thải, khí thải gây khó chịu từ các khu thương mại, nhà hàng, quán ăn, các khu dịch vụ, ra bên ngoài. Miệng ống xả khói phải được đưa lên mái công trình và chúng không được hướng ra đường, nhà xung quanh, mà phải đặt phía sau nhà và đúng tiêu chuẩn an toàn vệ sinh môi trường.
- Nếu đặt máy lạnh ở mặt tiền phải đặt ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố. Các bộ phận máy lạnh đặt ở mặt tiền các khu phố cần được che chắn và bố trí hợp lý, không ảnh hưởng về mỹ quan khu vực.

CHƯƠNG III

CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Điều 14: Quy định về quản lý

- Các tổ chức và cá nhân chỉ được thi công trong phạm vi ranh đất được giao.
- Các tổ chức và cá nhân chỉ được tập kết vật liệu và tổ chức thi công bên trong phạm vi đất thuộc quyền sở hữu của mình (trừ trường hợp có thỏa thuận với các bên có liên quan).
- Trong quá trình thi công nếu có hư hỏng hạ tầng cũng như nhà dân lân cận, chủ đầu tư công trình phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi hoàn, phục hồi nguyên hiện trạng ban đầu.

Điều 15: Cấp phép xây dựng

- Thực hiện việc xin cấp phép xây dựng công trình theo đúng quy định pháp luật hiện hành.
- Tuân thủ đầy đủ các thủ tục liên quan đến đất đai, xây dựng và các thủ tục pháp lý khác theo quy định của cơ quan có thẩm quyền.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm:
 - + Phối hợp để cơ quan có thẩm quyền theo dõi, kiểm tra quá trình xây dựng theo đúng Quy định quản lý xây dựng đã được phê duyệt;
 - + Đồng thời, thực hiện lưu trữ hồ sơ theo đúng quy định hiện hành.

Điều 16: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất

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

Điều 17: Phân công trách nhiệm

- Chủ đầu tư có trách nhiệm:
 - + Triển khai thực hiện dự án sau khi có Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết. Đảm bảo xây dựng công trình và kết cấu hạ tầng theo quy hoạch và đảm bảo chất lượng.
 - + Quản lý trật tự xây dựng trong khu nhà ở theo quy định quản lý khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, hộ gia đình có trách nhiệm:
 - + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
 - + Theo dõi quá trình thi công công trình xây dựng của mình và hai bên công trình liền kề. Nếu xảy ra sự cố phải báo cáo về chủ đầu tư và chính quyền địa phương để phối hợp giải quyết.
- Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, đơn vị thiết kế nhà ở:

- + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.
- + Ý thức về mức độ thẩm mỹ, bền vững, tiện ích và cảnh quan chung của công trình đô thị.

- Đơn vị thi công có trách nhiệm:

- + Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.

- + Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.

- + Đảm bảo an toàn khi thi công.

- + Giữ vệ sinh, dọn dẹp hiện trường sau khi thi công.

- Cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương có trách nhiệm:

- + Tạo điều kiện cho chủ đầu tư triển khai dự án theo đúng quy định.

CHƯƠNG IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18:

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

Điều 19:

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

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Định, Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc về việc quản lý xây dựng trong ranh giới quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 20:

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

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

Điều 21:

Quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai gồm 4 chương, 21 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để các đối tượng sử dụng biết và thực hiện:

- UBND tỉnh Đồng Nai (theo dõi và chỉ đạo thực hiện);
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (báo cáo);
- Ủy ban nhân dân Huyện Xuân Lộc (theo dõi và chỉ đạo thực hiện);
- UBND xã Xuân Định (thực hiện);
- Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị huyện Xuân Lộc (thực hiện);

Phụ lục 1
BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH LÔ NHÀ Ở

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ

ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
01	LK1			2497,30	19			
	1	6x25	150,7000	150,70	1	120,56	80,0	hình đa giác
	2	6x25	139,5000	139,50	1	114,53	82,1	hình đa giác
	3	6x21,5	128,9000	128,90	1	108,56	84,22	hình đa giác
	4	6x21,4	127,5000	127,50	1	107,74	84,5	hình đa giác
	5	6x21,1	125,4000	125,40	1	106,49	84,92	hình đa giác
	6	6x21,3	126,9000	126,90	1	107,38	84,62	hình đa giác
	7	6x21,4	128,1000	128,10	1	108,09	84,38	hình đa giác
	8	6x21,6	129,2000	129,20	1	108,73	84,16	hình đa giác
	9	6x21,8	130,3000	130,30	1	109,37	83,94	hình đa giác
	10	6x22	131,5000	131,50	1	110,07	83,7	hình đa giác
	11	6x22,2	132,6000	132,60	1	110,69	83,48	hình đa giác
	12	6x22,4	133,7000	133,70	1	111,32	83,26	hình đa giác
	13	6x22,7	135,6000	135,60	1	112,39	82,88	hình đa giác
	14	6x22,9	136,7000	136,70	1	113,00	82,66	hình đa giác
	15	6x22,9	130,2000	130,20	1	109,32	83,96	hình đa giác
	16	6x20,3	121,4000	121,40	1	104,06	85,72	hình đa giác
	17	6x20,2	120,9000	120,90	1	103,76	85,82	hình đa giác
	18	6x20,1	120,4000	120,40	1	103,45	85,92	hình đa giác
	19	7,8x20	147,8000	147,80	1	118,89	80,44	hình đa giác
02	LK2			4089,60	32			
	1,27	8x16	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 26	6x20	120,0000	2880,00	24	103,20	86,00	hình chữ nhật
	28,33	8x23	175,5000	351,00	2	140,40	80,00	hình đa giác
	29 → 32	6x23	138,0000	552,00	4	113,71	82,4	hình chữ nhật
03	LK3			4089,60	32			
	1,27	8x16	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 26	6x20	120,0000	2880,00	24	103,20	86,00	hình chữ nhật
	28,33	8x23	175,5000	351,00	2	140,40	80,00	hình đa giác
	29 → 32	6x23	138,0000	552,00	4	113,71	82,4	hình chữ nhật
04	LK4			960,00	8			
	1 → 8	6x20	120,0000	960,00	8	103,20	86,00	hình chữ nhật
05	LK5			5529,60	44			
	1	8x20	152,0000	152,00	1	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 19	6x20	120,0000	2160,00	18	103,20	86,00	hình chữ

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ

ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
								nhật
	20	8x20	152,0000	152,00	1	121,60	80,00	hình đa giác
	21 → 38	6x20	120,0000	2160,00	18	103,20	86,00	hình chữ nhật
	39,44	8x23	176,3000	352,60	2	131,77	74,74	hình đa giác
	40 → 43	6x23	138,0000	552,00	4	113,71	82,4	hình chữ nhật
06	LK6			5470,20	44			
	1,6	8x20	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 5	6x20	120,0000	480,00	4	103,20	86,00	hình chữ nhật
	7 → 38	6x20	120,0000	3840,00	32	103,20	86,00	hình chữ nhật
	39	8x20	148,1000	148,10	1	119,04	80,38	hình đa giác
	40	6x20,8	122,4000	122,40	1	104,68	85,52	hình đa giác
	41	6x21,6	127,0000	127,00	1	107,44	84,6	hình đa giác
	42	6x22,3	131,6000	131,60	1	110,12	83,68	hình đa giác
	43	6x23,1	136,2000	136,20	1	112,72	82,76	hình đa giác
	44	8x23,1	180,9000	180,90	1	133,54	73,82	hình đa giác
07	LK7			5187,40	42			
	1,6	8x20	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 5	6x20	120,0000	480,00	4	103,20	86,00	hình chữ nhật
	7 → 36	6x20	120,0000	3600,00	30	103,20	86,00	hình chữ nhật
	37	8x19	139,0000	139,00	1	114,26	82,2	hình đa giác
	38	6x19,7	116,0000	116,00	1	100,69	86,8	hình đa giác
	39	6x20,5	120,7000	120,70	1	103,63	85,86	hình đa giác
	40	6x21,3	125,3000	125,30	1	106,43	84,94	hình đa giác
	41	6x22	129,9000	129,90	1	109,14	84,02	hình đa giác
	42	6x19,1	172,5000	172,50	1	130,24	75,5	hình đa giác
08	LK8			4908,00	40			
	1	8x20	154,2000	154,20	1	123,36	80,00	hình đa giác
	2 → 5	6x20	120,0000	480,00	4	103,20	86,00	hình chữ nhật
	6	8x20	152,0000	152,00	1	121,60	80,00	hình đa giác
	7 → 33	6x20	120,0000	3360,00	28	103,20	86,00	hình chữ nhật
	35	8x17,9	131,2000	131,20	1	109,89	83,76	hình đa giác
	36	6x18,7	109,7000	109,70	1	96,60	88,06	hình đa giác
	37	6x19,4	114,3000	114,30	1	99,60	87,14	hình đa giác

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ

ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
	38	6x20,2	119,0000	119,00	1	102,58	86,2	hình đa giác
	39	6x21	123,6000	123,60	1	105,41	85,28	hình đa giác
	40	8x21	164,0000	164,00	1	126,61	77,2	hình đa giác
09	LK9			4925,40	40			
	1	8x18,8	138,0000	138,00	1	113,71	82,4	hình đa giác
	2	6x19,6	115,3000	115,30	1	100,24	86,94	hình đa giác
	3	6x20,4	119,9000	119,90	1	103,14	86,02	hình đa giác
	4 → 17	6x20	120,0000	1680,00	14	103,20	86,00	hình chữ nhật
	18	8x16,8	118,8000	118,80	1	102,45	86,24	hình đa giác
	19	6x18,2	104,7000	104,70	1	93,25	89,06	hình đa giác
	20	6x19,6	113,2000	113,20	1	98,89	87,36	hình đa giác
	21	7,6x20	190,3000	190,30	1	136,90	71,94	hình đa giác
	22 → 39	6x20	120,0000	2160,00	18	103,20	86,00	hình chữ nhật
	40	8,4x20	185,2000	185,20	1	135,12	72,96	hình đa giác
10	LK10			1366,20	11			
	1	10,1x20	167,5000	167,50	1	128,14	76,5	hình đa giác
	2 → 10	6x20	120,0000	1080,00	9	103,20	86,00	hình chữ nhật
	11	6x20	118,7000	118,70	1	102,39	86,26	hình đa giác
11	LK11			6073,20	49			
	1,6	8x20	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	2 → 5	6x20	120,0000	480,00	4	103,20	86,00	hình chữ nhật
	7 → 43	6x20	120,0000	4440,00	37	103,20	86,00	hình chữ nhật
	44	8x23,5	193,5000	193,50	1	137,97	71,3	hình đa giác
	45	6x23,5	133,6000	133,60	1	111,26	83,28	hình đa giác
	46	6x21	118,9000	118,90	1	102,52	86,22	hình đa giác
	47	6x22,2	140,3000	140,30	1	114,96	81,94	hình đa giác
	48	6x19,7	125,6000	125,60	1	106,61	84,88	hình đa giác
	49	8x19,7	137,3000	137,30	1	113,33	82,54	hình đa giác
12	LK12			7918,90	57			
	1	8x22,5	173,3000	173,30	1	130,56	75,34	hình đa giác
	2 → 28	6x22,6	135,6000	3661,20	27	112,39	82,88	hình chữ nhật
	29	11,2x22,6	233,3000	233,30	1	155,54	66,67	hình đa giác
	30	6x21,7	136,7000	136,70	1	113,00	82,66	hình đa giác
	31	6x19,1	122,1000	122,10	1	146,34	85,58	hình đa giác
	32	10,5x19,1	171,0000	171,00	1	102,78	75,8	hình đa giác

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ

ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
	33 → 54	6x22,6	135,6000	2983,20	22	112,39	82,88	hình chữ nhật
	55,56	6x20	120,0000	240,00	2	103,20	86,00	hình đa giác
	57	10,5x20	202,0000	202,00	1	141,00	69,8	hình đa giác
13	LK13			3036,00	24			
	1,2	8,3x20	166,0000	332,00	2	127,49	76,8	hình chữ nhật
	3 → 18	6x20	120,0000	1920,00	16	103,20	86,00	hình chữ nhật
	19,24	8x20	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	20 → 23	6x20	120,0000	480,00	4	103,20	86,00	hình chữ nhật
14	LK14			3463,90	26			
	1,2	8x21	160,0000	320,00	2	128,00	80,00	hình đa giác
	3 → 23	6x21	126,0000	2646,00	21	106,85	84,8	hình chữ nhật
	24	12,2x21	165,0000	165,00	1	127,05	77	hình đa giác
	25	6x20,4	115,7000	115,70	1	100,50	86,86	hình đa giác
	26	14x20,4	217,2000	217,20	1	148,30	68,28	hình đa giác
15	LK15			2738,90	21			
	1,2	8x21	152,0000	304,00	2	121,60	80,00	hình đa giác
	3 → 19	6x20	120,0000	2040,00	17	103,20	86,00	hình chữ nhật
	20	13,2x20	182,7000	182,70	1	134,21	73,46	hình đa giác
	21	7,2x20	212,2000	212,20	1	145,95	68,78	hình đa giác
16	LK16			1907,10	15			
	1	8x20	153,5000	153,50	1	122,80	80,00	hình đa giác
	2 → 14	6x20	120,0000	1560,00	13	103,20	86,00	hình chữ nhật
	15	10x20	192,2000	192,20	1	137,54	71,56	hình đa giác
17	LK17			3177,10	26			
	1 → 24	6x20	120,0000	2880,00	24	103,20	86,00	hình chữ nhật
	25	8x20	153,3000	153,30	1	122,64	80,00	hình đa giác
	26	7,2x20	141,6000	141,60	1	115,66	81,68	hình đa giác
18	BT1			1992,40	8			
	1 → 7	12x20	240,0000	1680,00	7	96,00	40,00	hình chữ nhật
	8	16x20	311,9000	311,90	1	124,76	40,00	hình đa giác
19	BT2			4766,60	15			
	1	32,9x12,5	385,1000	385,10	1	154,04	40,00	hình đa giác
	2	31,2x12	374,0000	374,00	1	149,60	40,00	hình đa giác

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ

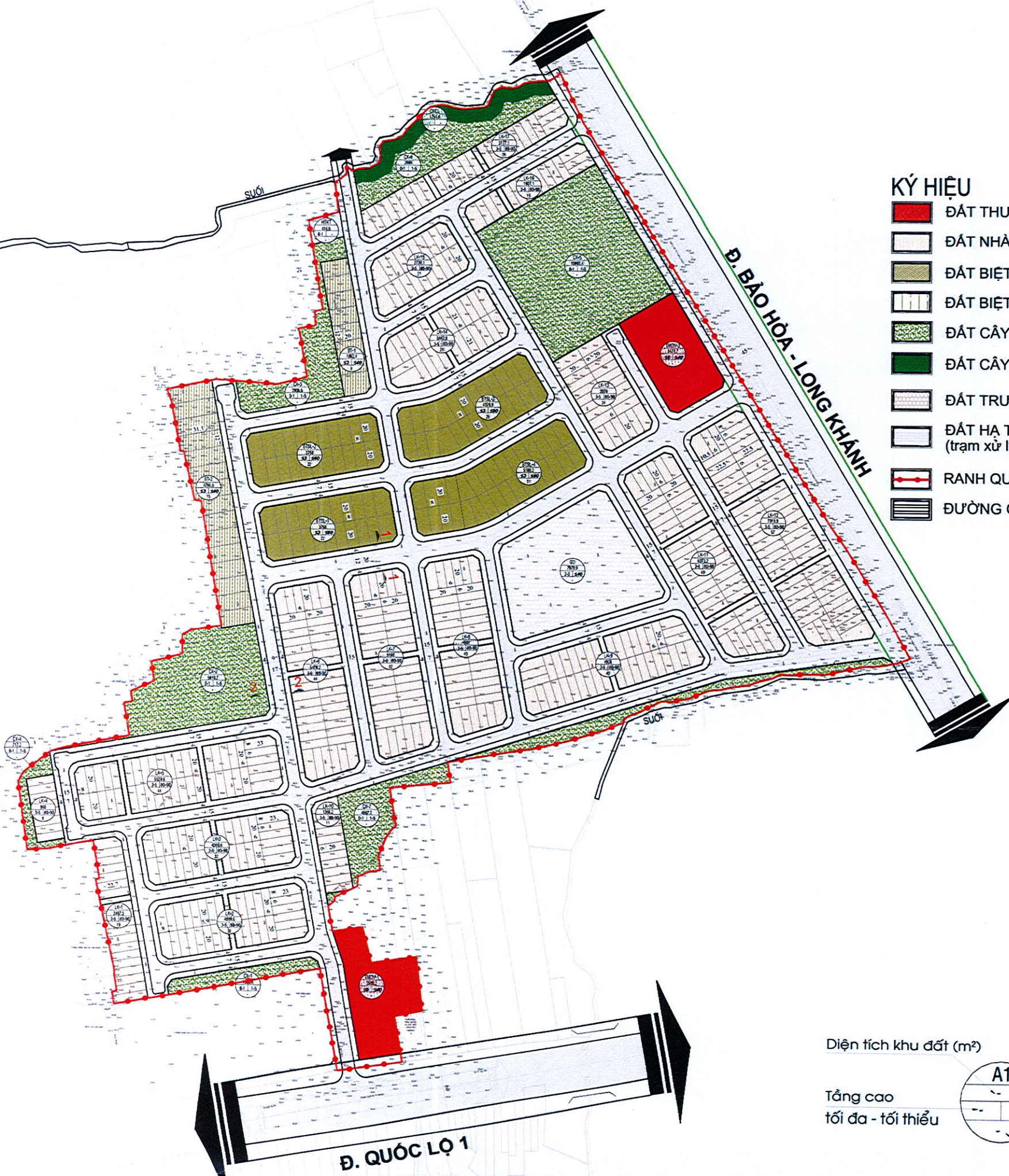
ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m ² /lô)	Tổng DT (m ²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m ²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
	3	31,1x12	373,3000	373,30	1	149,32	40,00	hình đa giác
	4	31,1x12	370,3000	370,30	1	148,12	40,00	hình đa giác
	5	28,7x12	341,8000	341,80	1	136,72	40,00	hình đa giác
	6	28,2x12	335,8000	335,80	1	134,32	40,00	hình đa giác
	7	27,7x12	329,8000	329,80	1	131,92	40,00	hình đa giác
	8	27,2x12	276,7000	276,70	1	110,68	40,00	hình đa giác
	9	23,1x12	275,6000	275,60	1	110,24	40,00	hình đa giác
	10	23,3x12	277,9000	277,90	1	111,16	40,00	hình đa giác
	11	23,5x12	280,4000	280,40	1	112,16	40,00	hình đa giác
	12	23,7x12	282,2000	282,20	1	112,88	40,00	hình đa giác
	13	23,9x12	285,2000	285,20	1	114,08	40,00	hình đa giác
	14	24,1x12	287,7000	287,70	1	115,08	40,00	hình đa giác
	15	24,3x12	290,1000	290,10	1	116,04	40,00	hình đa giác
20	BTSL1			3768,00	22			
	1,2	12x20	232,0000	464,00	2	139,20	60,00	hình đa giác
	3 → 20	8x20	160,0000	2880,00	18	96,00	60,00	hình chữ nhật
	21,22	11x20	212,0000	424,00	2	127,20	60,00	hình đa giác
21	BTSL2			3768,00	22			
	1,2	12x20	232,0000	464,00	2	139,20	60,00	hình đa giác
	3 → 20	8x20	160,0000	2880,00	18	96,00	60,00	hình chữ nhật
	21,22	11x20	212,0000	424,00	2	127,20	60,00	hình đa giác
22	BTSL3			4328,80	25			
	1,2	10x20	192,0000	384,00	2	115,20	60,00	hình đa giác
	3 → 17	8x20	160,0000	2400,00	15	96,00	60,00	hình chữ nhật
	18	8,1x21,1	216,2000	216,20	1	129,72	60,00	hình đa giác
	19	12,4x20	213,8000	213,80	1	128,28	60,00	hình đa giác
	20	8x20,6	250,8000	250,80	1	150,48	60,00	hình đa giác
	21 → 23	8x20	160,0000	480,00	3	96,00	60,00	hình chữ nhật
	24,25	10x20	192,0000	384,00	2	115,20	60,00	hình đa giác
23	BTSL4			5108,20	31			
	1,2	10x20	192,0000	384,00	2	115,20	60,00	hình đa giác
	3 → 18	8x20	160,0000	2560,00	16	96,00	60,00	hình chữ nhật
	19	8x20	158,9000	158,90	1	95,34	60,00	hình đa giác
	20	8x20,7	161,9000	161,90	1	97,14	60,00	hình đa giác
	21	8x20,3	180,2000	180,20	1	108,12	60,00	hình đa giác
	22	8x19,8	158,8000	158,80	1	95,28	60,00	hình đa giác
	23	12,6x20,7	160,2000	160,20	1	96,12	60,00	hình đa giác
	24	8x20	159,7000	159,70	1	95,82	60,00	hình đa giác

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ								
ST T	Tên lô đất	Kích thước sơ bộ lô đất (m)	Diện tích (m²/lô)	Tổng DT (m²)	Số lượng (lô)	Diện tích XD /1 lô (m²)	Mật độ xây theo TT01/ 2021/ TT- BXD (%)	Ghi chú
	25	8x20,3	160,5000	160,50	1	96,30	60,00	hình đa giác
	26→ 29	8x20	160,0000	640,00	4	96,00	60,00	hình chữ nhật
	30,31	10x20	192,0000	384,00	2	115,20	60,00	hình đa giác
TỔNG				91111,0	653			

- Tổng diện tích đất nhà ở: 91.111,0 m²
- Tổng số lô nhà liên kế: 653 lô

Phụ lục 2

PHẦN BẢN VẼ

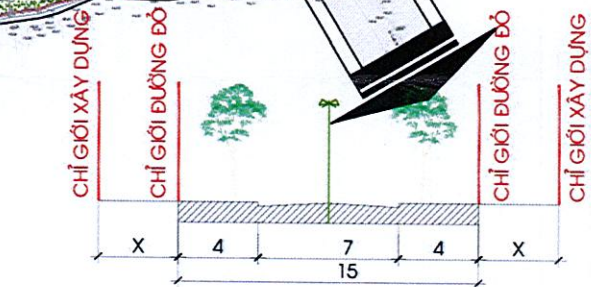
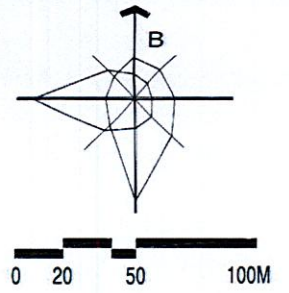


-  ĐẤT THƯỜNG MẠI DỊCH VỤ
-  ĐẤT NHÀ LIÊN KẾ
-  ĐẤT BIỆT THỰ SONG LẬP
-  ĐẤT BIỆT THỰ ĐƠN LẬP
-  ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
-  ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
-  ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON
-  ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
(trạm xử lý nước thải)
-  RANH QUY HOẠCH
-  ĐƯỜNG GIAO THÔNG

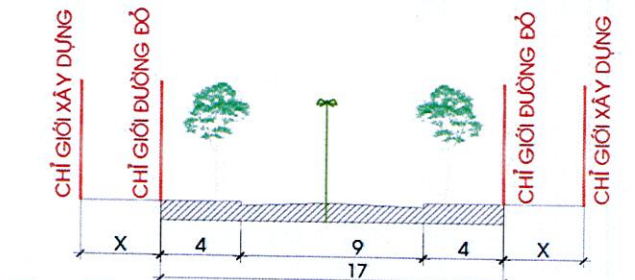
STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ đất ở (%)
I	Đất ở	91.111,0	43,50			653	2.351	38,8	100,0
1	Đất nhà liên kế	67.378,8		80-90	3 - 5	530	1.908		74,0
2	Đất biệt thự đơn lập	6.759,0		≤ 40	≤ 3 tầng	23	83		7,4
3	Đất biệt thự song lập	16.973,2		≤ 60	≤ 3 tầng	100	360		18,6
II	Đất thương mại dịch vụ	6.974,9	3,33	≤ 40	≤ 6 tầng			3,0	
III	Đất giáo dục	7.978,9	3,81	≤ 40	2-3 tầng			3,4	
IV	Đất cây xanh	29.061,3	13,88	1 - 5	1			12,4	
V	Đất cây xanh cách ly	1.931,8	0,92						
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	416,5	0,20	≤ 100					
VII	Đất giao thông	71.970,9	34,36					30,6	
Tổng		209.445,3	100,00			653	2.351	89,1	

[illegible]

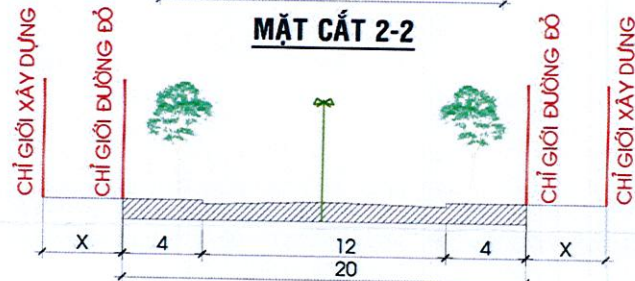
XÃ XUÂN ĐỊNH - HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI XÃ XUÂN ĐỊNH
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI XÂY DỰNG - CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ



MẶT CẮT CÁC TUYẾN ĐƯỜNG NỘI KHU CỦA TOÀN DỰ ÁN



MẶT CẮT 2-2



MẶT CẮT 1-1

KHOẢNG LUI XÂY DỰNG: X

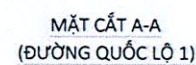
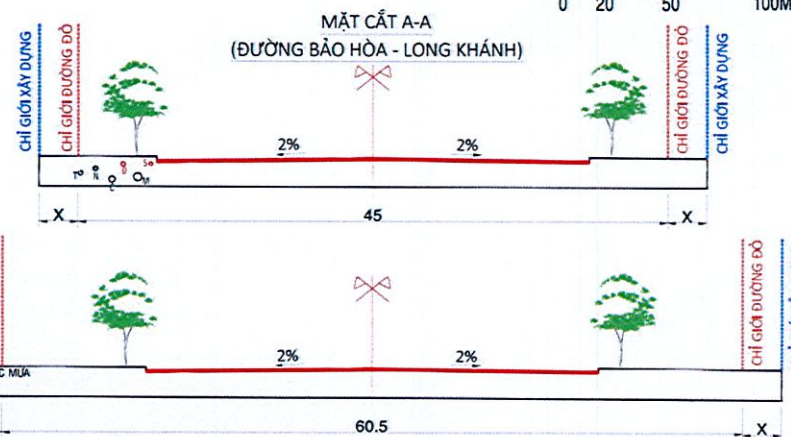
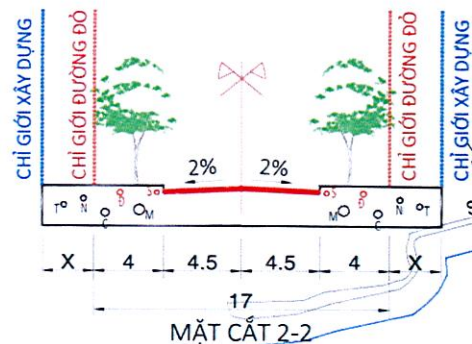
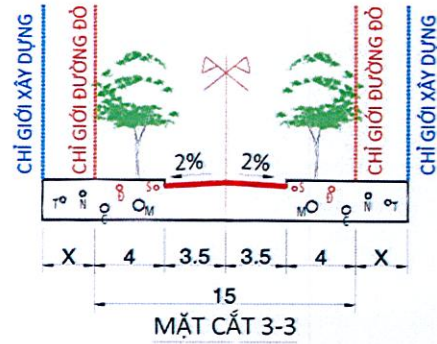
- + X = 3 M KHOẢNG LUI TRƯỚC SO VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ ĐỐI VỚI NHÀ LIỀN KÉ, BIỆT THỰ VÀ BIỆT THỰ SONG LẬP.
- + X >= 2 M KHOẢNG LUI SAU SO VỚI RANH ĐẤT ĐỐI VỚI NHÀ LIỀN KÉ, BIỆT THỰ SONG LẬP, BIỆT THỰ ĐƠN LẬP.
- + X >= 06 M ĐỐI VỚI KHU CÔNG VIÊN CÂY XANH - SÂN CHƠI - TDTT, CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, TIẾP GIÁP VỚI ĐƯỜNG CẤP NỘI BỘ. VÀ X >= 4 KHOẢNG LUI SAU SO VỚI RANH ĐẤT
- + X >= 03 M ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC.

- + TỔNG SỐ NHÀ Ở : 653 LÔ
 (TRONG ĐÓ: CÁC LÔ LIỀN KÉ: 530 LÔ (KHOẢNG 1908 NGƯỜI)
 CÁC LÔ BIỆT THỰ ĐƠN LẬP: 23 LÔ (KHOẢNG 83 NGƯỜI)
 CÁC LÔ BIỆT THỰ SONG LẬP: 100 LÔ (KHOẢNG 360 NGƯỜI)
- + DÂN SỐ TOÀN KHU KHOẢNG 2351 NGƯỜI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC	
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____	NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM ____
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG HUYỆN XUÂN LỘC	
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____	NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM ____
CƠ QUAN TRƯNG TRUYỀN: PHÒNG KINH TẾ VÀ TÀI CHÍNH VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN XUÂN LỘC	
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____	NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM ____
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM CHỦ NGHĨA XÃ HỘI	
TUYÊN BỐ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI XÂY DỰNG - CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ	
HÀM VÊ: CHIEP AN	NGÀY KÝ: 2020
THIẾT KẾ: KTS. PHẠM MINH ANH	
CHỦ THÌ: KTS. PHẠM MINH ANH	
CHỦ NHẬN: KTS. HẠNH THANH GIANG	
VI. KÝ THUYẾT: KTS. VÕ MINH PHƯƠNG	
CHỮ KÝ	
VÕ TẤN LINH	

[illegible]

GHI CHÚ: KHOẢNG LUI XÂY DỰNG(X) ĐƯỢC QUY ĐỊNH THEO TẦNG DÂY NHÀ VÀ TẦNG TUYÊN DƯƠNG

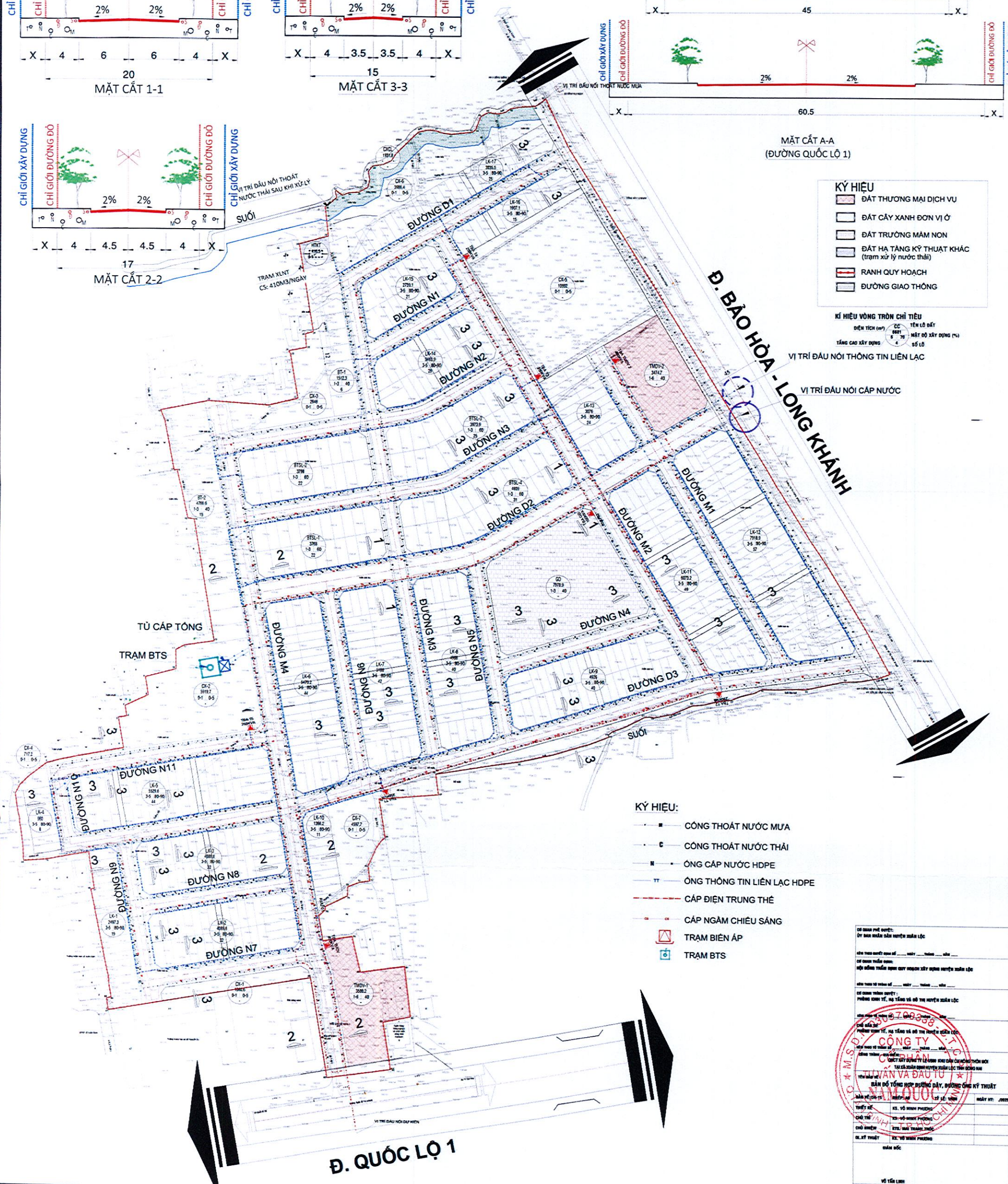


- ### KÝ HIỆU
- | | |
|---|---|
|  | ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ |
|  | ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở |
|  | ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON |
|  | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
(trạm xử lý nước thải) |
|  | RANH QUY HOẠCH |
|  | ĐƯỜNG GIAO THÔNG |

- KÍ HIỆU VÒNG TRÒN CHỈ TIÊU**
- DIỆN TÍCH (m²) TÊN LỖ DẤY MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%) SỐ LỖ
- TẦNG CAO XÂY DỰNG
- CC
6681
6 70
4

VỊ TRÍ ĐẦU NÓI THÔNG TIN LIÊN LẠC

VI TRÍ ĐẦU NỘI CẤP NƯỚC



- KÝ HIỆU:**
-  CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA
 -  CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI
 -  ỜNG CẤP NƯỚC HDPE
 -  ỜNG THÔNG TIN LIÊN LẠC HDPE
 -  CÁP ĐIỆN TRUNG THỂ
 -  CÁP NGẦM CHIẾU SÁNG
 -  TRẠM BIẾN ÁP
 -  TRẠM BTS

Đ. QUỐC LỘ 1

[illegible]