

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 30 /2013/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 10 tháng 7 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Vạn Tường

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV	Số:.....4558.....
ĐẾN	Ngày: 12/7/13
	Chuyên:.....

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

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; 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; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất tại Tờ trình số 24/TTr-BQL ngày 20/6/2013; Công văn số 227/SXD-KTQH&ĐT ngày 7/3/2013 của Sở Xây dựng; Báo cáo thẩm định số 34/BC-STP ngày 22/3/2013 của Sở Tư pháp về việc thẩm định Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Vạn Tường,

QUYẾT ĐỊNH:

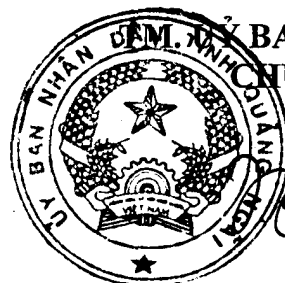
Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Vạn Tường.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Trưởng Ban Quản lý KKT Dung Quất; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Tài chính; Thủ trưởng các sở, ban ngành liên quan; Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn; Chủ tịch UBND các xã: Bình Hải, Bình Hoà, Bình Phú, Bình Phước, Bình Trị và Giám đốc Ban Quản lý Phát triển đô thị Vạn Tường chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh uỷ, TT.HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu quốc hội tỉnh;
- Báo Quảng Ngãi;
- TT Huyện uỷ Bình Sơn;
- VPUB: PVP(CN), KTTH, CBTH;
- Lưu:VT, CNXD.huy196.



Cao Khoa

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Vạn Tường

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 30/2013/QĐ-UBND
ngày 10/7/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định Quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn đô thị Vạn Tường, kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển của khu đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền; kiểm soát sử dụng đất đai, bảo vệ, tôn tạo và khai thác sử dụng các công trình theo đúng Quyết định số 124/QĐ-TTg ngày 20/01/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2025 và Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 13/02/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh và thiết kế Khu đô thị mới Vạn Tường.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng tại đô thị Vạn Tường là đối tượng áp dụng Quy chế này.

Điều 3. Phạm vi ranh giới quản lý

1. Phạm vi, ranh giới quản lý theo Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh và thiết kế đô thị đô thị Vạn Tường bao gồm vùng đất có diện tích 3.828 ha, thuộc các xã Bình Hải, Bình Hòa, Bình Phú, Bình Phước và Bình Trị huyện Bình Sơn - với giới cận như sau:

- Đông giáp: Biển Đông.
- Tây giáp: Xã Bình Thanh Đông và phần còn lại của các xã Bình Hòa, Bình Phước.
- Nam giáp: Các xã Bình Tân, Bình Châu và phần còn lại của xã Bình Phú.
- Bắc giáp: Khu công nghiệp phía Đông Dung Quất và phần còn lại của xã Bình Trị.

2. Hệ thống tọa độ mốc ranh giới Quy hoạch xây dựng đô thị Vạn Tường (Có Phụ lục I kèm theo).

Điều 4. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này các từ ngữ, khái niệm sử dụng trong đô thị Vạn Tường được hiểu như sau:

1. *Cốt xây dựng khống chế*: là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.
2. *Dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ*: là dự án đầu tư xây dựng một công trình kiến trúc.
3. *Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung*: là dự án đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực dự án như: khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu thương mại, khu thể dục - thể thao, khu du lịch.
4. *BRT*: là viết tắt tiếng Anh của Bus Rapid Transit là một loại hình giao thông công cộng sử dụng xe buýt có làn đường riêng và hệ thống giao thông ưu tiên hỗ trợ, tạo ra tốc độ di chuyển nhanh hơn và tần suất vận tải lớn hơn.
5. *BTS*: là từ viết tắt tiếng Anh của Base Transceiver Station: trạm thu phát sóng di động, được dùng trong truyền thông về các thiết bị di động trong các mạng viễn thông.

Chương II

QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ VẠN TƯỜNG

Mục 1

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ VẠN TƯỜNG

Điều 5. Quy hoạch sử dụng đất đô thị Vạn Tường (tỷ lệ 1/2000)

Đô thị Vạn Tường theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 có diện tích 3.828 ha, các khu chức năng theo Phụ lục II.

Mục 2

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN HỮU

Điều 6. Các Khu đô thị hiện hữu

1. Khu dân cư giữ lại số 1 (khu dân cư thôn, An Thới), nằm trong khu ở số 3:
 - Quy mô diện tích: 8,645 ha.
 - Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo
2. Khu dân cư giữ lại số 2 (khu dân cư An Cường), nằm trong khu ở số 3:
 - Quy mô diện tích: 23,594 ha.
 - Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo
3. Khu dân cư giữ lại số 3 (khu dân cư Lạc Sơn) nằm trong khu ở số 5:

- Quy mô diện tích: 10,96 ha.

- Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo

4. Khu dân cư giữ lại số 4 (khu dân cư Thôn Phước Thiện), nằm trong khu du lịch sinh thái:

- Quy mô diện tích: 32,51 ha.

- Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo

5. Khu dân cư giữ lại số 5 (khu dân cư Hải Nam) nằm trong khu du lịch sinh thái:

- Quy mô diện tích: 2,64 ha.

- Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo

6. Khu dân cư giữ lại số 6 (khu dân cư Thôn Thanh Thủy) nằm trong khu du lịch sinh thái:

- Quy mô diện tích: 24,96 ha.

- Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo

Điều 7. Các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc

1. Các qui định bắt buộc:

- Mật độ xây dựng gộp: 40 %.

- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

- Tầng cao trung bình: 2 tầng.

2. Ngoài các quy định tại khoản 1, các khu dân cư giữ lại trong đô thị Vạn Tường phải tuân thủ theo các quy định tại đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt của mỗi khu dân cư.

3. Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Các công trình trong khu đô thị bảo tồn xây dựng, cải tạo chỉnh trang phải được nghiên cứu đồng bộ, hợp lý và hài hoà với cảnh quan kiến trúc đô thị, mang nét đặc thù riêng của địa phương.

- Tất cả các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

Điều 8. Quy định chung về trình tự đầu tư xây dựng chỉnh trang trong khu đô thị hiện hữu

1. Khi tiến hành đầu tư xây dựng cải tạo, chỉnh trang trong khu vực đô thị hiện hữu, chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định hiện hành, bao gồm những nội dung cơ bản sau:

a) Cung cấp thông tin về kiến trúc, quy hoạch: Khi có ý định đầu tư xây

dựng cải tạo, chỉnh trang trong khu vực đô thị hiện hữu, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý quy hoạch (Ban quản lý phát triển đô thị Vạn Tường) để được cung cấp các thông tin về kiến trúc - quy hoạch tại vị trí dự kiến đầu tư dự án đúng theo quy định.

b) Trình cấp thẩm quyền xem xét cho phép đầu tư: Trên cơ sở các thông tin về kiến trúc - quy hoạch được cung cấp, trong trường hợp quyết định đầu tư, chủ đầu tư dự án (trừ trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ) tiếp tục tiến hành lập hồ sơ, trình cấp thẩm quyền xem xét cho phép đầu tư (thông qua các thủ tục như: giới thiệu địa điểm, đăng ký đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư ...) theo đúng quy định hiện hành.

c) Cấp giấy phép quy hoạch (nếu có).

d) Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500.

đ) Lập, phê duyệt dự án đầu tư, lấy ý kiến về thiết kế cơ sở.

e) Bồi thường, giải phóng mặt bằng.

g) Lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất.

h) Cấp giấy phép xây dựng.

i) Xây dựng và khai thác, sử dụng.

2. Đối với trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ thì chủ đầu tư chỉ cần thực hiện các điểm a, g và h khoản 1 Điều này.

Điều 9. Quy định đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/500

- Trong đô thị hiện hữu (khu dân cư hiện trạng giữ lại) chưa được quy hoạch chi tiết 1/500. Do đó, phải sớm quy hoạch chi tiết xây dựng các khu ở để đầu tư xây dựng đô thị.

- Đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt, việc quản lý đầu tư xây dựng thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được phê duyệt. Trong trường hợp các chỉ tiêu kỹ thuật chưa rõ ràng thì căn cứ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

Điều 10. Quy định quản lý các công trình bảo tồn

1. Danh mục các công trình bảo tồn:

- Các di tích cách mạng và lịch sử trong đô thị Vạn Tường theo điểm b khoản 1, Điều 26 Quy chế này.

- Ngoài ra trong khu vực có nhiều di tích văn hóa Chăm Pa, đã từng là một nơi sinh sống sầm uất của người Chăm; đình, chùa, miếu... phân bố rải rác ở các xóm.

- Cảnh quan: Nhiều khu vực trong vùng quy hoạch có địa hình và cảnh quan thiên nhiên rất đẹp như khu vực biên phía đông thành phố Vạn Tường, các trục cảnh quan nhìn về phía biển ...

2. Quy định quản lý đối với công trình bảo tồn:

a) Đối với các công trình di tích cách mạng lịch sử: Đối với các di tích lịch sử đặc biệt trong thời kỳ cách mạng và kháng chiến, cần chú trọng việc cấm biển, dựng bia, để có tác dụng ghi nhận sự kiện lịch sử và tác động mạnh mẽ đến người tham quan.

b) Đối với công trình văn hóa:

- Bảo quản, gia cố cấp thiết các di tích khỏi bị đổ nát, giữ nguyên trong các di tích.

- Tiến hành khảo sát toàn diện, lập hồ sơ khoa học, lập kế hoạch và đồ án tu bổ, lập luận chứng kinh tế - kỹ thuật và các phương án tu bổ, tôn tạo.

- Việc tiến hành tu sửa, phục hồi và tôn tạo di tích phải chấp hành các quy định của pháp luật và theo quy trình chuyên môn của ngành văn hoá ban hành.

c) Đối với cảnh quan thiên nhiên: Nghiên cứu, bảo vệ, bảo quản, tu bổ và tổ chức phát huy, khai thác di tích.

3. Định kỳ bảo dưỡng: Lập các kế hoạch và đồ án tu bổ di tích, đồng thời phải tính đến các khả năng phát huy tác dụng về mặt giáo dục truyền thống hoặc thẩm mỹ cho nhân dân, khả năng khai thác kinh tế các di tích bằng tổ chức du lịch và dịch vụ.

Điều 11. Các khu vực cấm xây dựng

1. Vị trí, ranh giới các khu vực cấm xây dựng:

- Ranh giới khu vực đất an ninh quốc phòng.
- Các khu vực hành lang bảo vệ đường giao thông, đê điều, các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

2. Kiểm soát hiệu quả các khu vực cấm xây dựng:

- Ven các dòng sông, mặt hồ nước bằng cách lập các công viên, trồng cây xanh hay trung tâm thể thao cộng đồng.

- Đối với những khu vực thuộc đất an ninh quốc phòng khi cần cải tạo hay xây dựng cần phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền trừ những công trình thuộc bí mật Nhà nước theo quy định.

Điều 12. Quy định về an toàn, vệ sinh môi trường khi cải tạo phá dỡ công trình

1. Đảm bảo an toàn:

- Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trên công trường xây dựng. Các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thoả thuận.

- Các biện pháp an toàn, nội quy về an toàn phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng, ở những vị trí nguy hiểm trên công trường thì phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo đề phòng tai nạn. Nhà thầu, chủ đầu tư và các

bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng. Người để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo an toàn lao động. Nghiêm cấm sử dụng lao động chưa được đào tạo và chưa được hướng dẫn về an toàn lao động. Nhà thầu thi công xây dựng phải có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động theo quy định cùng với việc đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động cho người lao động. Khi có sự cố về an toàn lao động, nhà thầu thi công cùng các bên liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật, đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do nhà thầu không bảo đảm an toàn lao động gây ra.

- Trường hợp thi công xây dựng tại các khu vực có mật độ xây dựng cao, có khả năng ảnh hưởng đến các công trình khác kế cận, chủ đầu tư và nhà thầu thi công phải phối hợp với các chủ sử dụng công trình kế cận đánh giá hiện trạng cho từng công trình, đồng thời lập biện pháp thi công phù hợp, đảm bảo an toàn, không ảnh hưởng đến các công trình kế cận.

2. Vệ sinh môi trường:

- Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động và bảo đảm môi trường xung quanh, bao gồm các biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý chất thải và thu dọn hiện trường.

- Đối với những công trình xây dựng trong các khu vực đô thị phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn chất thải đưa đến nơi quy định. Quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, chất thải phải có biện pháp che chắn bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường.

- Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền đình chỉ thi công xây dựng. Người để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

3. Đối với các dự án thi công cần sử dụng tạm thời diện tích công cộng phải có sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 13. Bố trí, tổ chức và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Trong công tác quy hoạch:

- Khi lập quy hoạch chi tiết 1/500 các khu dân cư bảo tồn, triển khai dự án đầu tư xây dựng sao cho đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được phê duyệt. Đối với các trục đường chính, các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phải thiết kế ngầm và bố trí các đường dây, đường ống và tuy nèn hoặc hào kỹ thuật.

- Đối với những khu vực trong đô thị hiện hữu đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật, khi thiết kế cải tạo, chỉnh trang nên ưu tiên ngầm hóa các đường dây, đường ống kỹ thuật.

2. Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng dự án:

- Lập kế hoạch thi công các hạng mục một cách đồng bộ nhằm hạn chế ảnh hưởng đến sinh hoạt hàng ngày của người dân.

- Khi tổ chức thi công phải có biện pháp đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường xung quanh theo quy định hiện hành.

3. Đầu nối hạ tầng kỹ thuật:

- Khi đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị thì phải có ý kiến của các cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép.

Mục 3

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU ĐÔ THỊ MỚI

Điều 14. Các chỉ tiêu về kiến trúc, quy hoạch đối với từng khu vực đô thị

1. Các khu ở trong khu đô thị bao gồm:

a) Khu ở số 1:

- Quy mô diện tích: 289,58 ha.

- Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo.

b) Khu ở số 2:

- Quy mô diện tích: 338,03 ha.

- Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo.

c) Khu ở số 3:

- Quy mô diện tích: 347,20 ha.

- Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo.

d) Khu ở số 4:

- Quy mô diện tích: 286,53 ha.

- Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo.

đ) Khu ở số 5:

- Quy mô diện tích: 292,47 ha.

- Phạm vi và ranh giới có sơ đồ kèm theo.

2. Các chỉ tiêu về kiến trúc, quy hoạch đối với từng khu vực đô thị

- Các chỉ tiêu về kiến trúc, quy hoạch thực hiện theo Phụ lục III.

Điều 15. Quy định chung về trình tự đầu tư xây dựng, đảm bảo an

toàn, vệ sinh môi trường khi đầu tư xây dựng trong Khu đô thị mới

1. Khi tiến hành đầu tư xây dựng trong Khu vực đô thị mới, chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định hiện hành. Quy trình triển khai thực hiện tương tự như quy định tại Điều 8 của Quy chế này.

2. Riêng đối với trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ thì chủ đầu tư chỉ cần thực hiện các điểm a, h và i khoản 1 Điều 8 Quy chế này.

3. Khuyến khích các loại hình kinh doanh dịch vụ tại đô thị Vạn Tường: Trên cơ sở đề xuất của chủ đầu tư về hình thức phân kỳ đầu tư dự án (nếu có), Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất xem xét cho phép các chủ đầu tư thực hiện phân kỳ đầu tư dự án (phân kỳ về quy mô diện tích, số tầng cao), đưa vào khai thác sử dụng từng phần mục của dự án (đủ điều kiện sử dụng), nhưng tối đa không quá 10 năm kể từ ngày cấp ngày Giấy phép xây dựng lần đầu chủ đầu tư phải xây dựng hoàn chỉnh dự án; việc xây dựng dự án phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Chủ đầu tư phải có các cam kết bảo đảm triển khai dự án, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy... và cam kết tiến độ xây dựng dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết về tiến độ xây dựng công trình thì cấp có thẩm quyền xem xét thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng và các ưu đãi đã được hưởng của dự án (nếu có) theo quy định hiện hành.

4. Về quản lý an toàn lao động: Thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 12 Quy chế này.

5. Về quản lý môi trường xây dựng: Thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 12 Quy chế này.

Điều 16. Bố trí, tổ chức và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Trong công tác quy hoạch: Khi lập quy hoạch chi tiết 1/500 những khu vực triển khai dự án đầu tư xây dựng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được phê duyệt. Việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Giao thông: Mạng lưới giao thông được thiết kế thành một hệ thống thống nhất, đảm bảo mối liên kết giữa các khu chức năng, vận chuyển nhanh, an toàn.

b) San nền: Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối phức tạp nên tùy từng khu chức năng mà có giải pháp san nền cho phù hợp. Cụ thể:

- Đối với khu thương mại, công trình công cộng: san nền cục bộ theo từng khu vực, hạn chế độ dốc ở mức tối đa cho phép.

- Đối với các khu ở: San nền phù hợp với các trục đường xung quanh, với độ dốc hợp lý, đảm bảo lưu thông và sinh hoạt của người dân đô thị.

- Đối với khu lâm viên, cây xanh, du lịch sinh thái: hạn chế san nền trên diện rộng, phát huy tối đa cảnh quan, địa hình tự nhiên của khu vực.

c) Thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn cho toàn bộ đô thị.
- Tận dụng các hồ, ao hiện có hoặc xây dựng các hồ điều tiết nước mưa.
- Lợi dụng độ dốc địa hình và các dòng chảy tự nhiên tổ chức mạng thoát nước mưa tự chảy, giảm chiều sâu chôn ống.
- Tại các vị trí khu vực đồi núi có địa hình phức tạp với độ dốc lớn, bố trí các mương, rãnh đón nước phù hợp tránh sạt lở, thường xuyên khai thông các khe tự thủy tự nhiên.
- Không được xây dựng các công trình lên hệ thống thoát nước, không được đổ phế thải, rác thải vào hệ thống thoát nước.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước chung của đô thị thông qua Nhà máy nước của Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất.
- Mạng lưới cấp nước truyền dẫn và phân phối được thiết kế mạng vòng khép kín kết hợp với một số nhánh cụt và hoàn chỉnh trong từng giai đoạn phù hợp với phân đợt xây dựng.

đ) Cấp nước chữa cháy: Được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt theo hình thức chữa cháy áp lực thấp. Trên các tuyến ống cấp 1, cấp 2 có đường kính $d > 100\text{mm}$ bố trí hòng cứu hỏa theo qui phạm.

e) Cấp điện và hệ thống thông tin liên lạc:

Nguồn điện:

- Xây dựng đường dây 110 KV mạch kép từ trạm 220KV Dung Quất đến các trạm 110 KV theo quy hoạch chung cấp điện KKT Dung Quất. Hướng tuyến 110 KV đến Vạn Tường, nắn theo tuyến đường quy hoạch điều chỉnh.

Lưới điện 22 KV:

- Cấp điện 22 KV được bố trí ngầm theo các trục đường quy hoạch phân phối đến từng khu chức năng.

Lưới điện 0,4 KV: Được thiết kế đi ngầm dưới hè đường và hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà, cấp điện từ trạm hạ áp đến các tủ phân phối đặt trong các nhóm nhà và công trình công cộng.

Lưới điện chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng dùng cáp ngầm, lấy điện từ các trạm 22/0,4 KV theo từng khu vực. Đối với đường có giải phân cách giữa dùng cột đèn cao áp đôi, đường chính và đường bao của khu dùng cột đèn cao áp đơn, đường dạo trong khu dùng đèn chiếu sáng trang trí phù hợp.

Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống đường dây đi ngầm trong các hào kỹ thuật dưới vỉa hè các tuyến giao thông.

g) Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng và có hệ thống xử lý nước thải

cho toàn bộ đô thị.

- Các khu dân cư xây dựng phải có hệ thống thoát nước thải.
- Không xả trực tiếp nước thải chưa xử lý ra hệ thống thoát nước mưa hoặc sông, suối.

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt các chỉ tiêu lý hoá và vi sinh theo quy định.

2. Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng dự án:

- Lập kế hoạch thi công các hạng mục một cách đồng bộ nhằm hạn chế ảnh hưởng đến sinh hoạt hàng ngày của người dân.

- Khi tổ chức thi công phải có biện pháp đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường xung quanh theo quy định hiện hành.

3. Đầu nối hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Quy chế này.

Mục 4

ĐỐI VỚI CÁC TRỤC ĐƯỜNG TUYẾN PHỐ CHÍNH

Điều 17. Các trục đường đô thị

- Mạng lưới giao thông được thiết kế thành một hệ thống liên hoàn đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải tiện lợi và an toàn.
- Thống kê mạng lưới đường quy hoạch theo Phụ lục IV (có bản vẽ kèm theo).

Điều 18. Quy hoạch, lập thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính

1. Mục tiêu: Làm cơ sở để xây dựng và từng bước hoàn chỉnh, hiện đại hoá mạng lưới giao thông đường bộ đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020 nhằm đảm bảo cho đô thị Vạn Tường phát triển ổn định, bền vững, có sắc thái riêng của đô thị ven biển, có kiến trúc, cảnh quan đẹp, gắn liền với sự phát triển Khu kinh tế Dung Quất.

2. Các trục đường ưu tiên quy hoạch, thiết kế đô thị và đầu tư xây dựng đến năm 2020:

- Đường trục khu vực: Trục Bắc- Nam (đường 2A) tạo thành bộ khung cho đô thị Vạn Tường.

- Các đường trục chính khu ở (đường 3A, 3B, 3C, 3D, 3E) tạo sự gắn kết và khai thác quỹ đất của các khu ở.

- Trục đường ven biển, nhằm khai thác cảnh đẹp của biển, đây là một trong những đặc trưng của đô thị Vạn Tường.

- Các tuyến đường nối giữa khu ở số 3 và số 4 (đường 2B), để kết nối các khu ở.

- Xây dựng các bãi đỗ xe trên tuyến đường trục Bắc Nam và hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường phù hợp với từng giai đoạn đầu tư.

Điều 19. Kế hoạch ưu tiên cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các tuyến hạ tầng kỹ thuật dọc theo các trục đường, tuyến phố chính hiện hữu

- Xây dựng mở rộng mặt cắt tuyến đường trục Bắc Nam - Đoạn từ Ngã 3 Nhà máy nước của Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất giao với đường số 2B (đã xây dựng giai đoạn 1) đúng mặt cắt đường theo quy hoạch được duyệt.

- Xây dựng hoàn chỉnh đầu nổi thoát nước mưa và hệ thống thu gom và xử lý nước thải trong khu ở số 1 và số 2.

- Mở rộng đường số 1 (đường Võ Văn Kiệt) đúng mặt cắt đường theo quy hoạch được duyệt.

- Xây dựng hoàn chỉnh mặt cắt tuyến đường nổi khu ở số 3 và số 4 đoạn nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường ven biển.

- Cải tạo, xây dựng hoàn chỉnh nghĩa trang Bình Hòa đúng quy mô theo quy hoạch được duyệt nhằm phục vụ công tác di dời mồ, mả, bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định.

- Cải tạo suối Bàu Chiểu và xây dựng đập dâng giữ nước để tạo môi trường trong sạch, đẹp cho khu đô thị.

- Cải tạo chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư giữ lại: số 1, số 2, số 3, số 4, số 5 và số 6... cải thiện và nâng cao chất lượng sống của người dân địa phương, đồng thời đáp ứng nhu cầu tái định cư cho các dự án đầu tư trong khu đô thị và khu kinh tế.

Điều 20. Quy định quản lý kiến trúc, quy hoạch các trục đường, tuyến phố chính

1. Các công trình kiến trúc nói chung:

a) Kiểm soát về khoảng lùi:

- Tùy theo tính chất của trục đường và tính chất sử dụng phần đất hai bên đường mà quyết định cho khoảng lùi của công trình kiến trúc phù hợp với yêu cầu tính chất cảnh quan.

- Tổng hợp các trường hợp theo Phụ lục V.

b) Kiểm soát về tầng cao:

- Tầng cao xây dựng công trình phải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Độ cao tối đa của công trình kiến trúc được tính từ độ cao mặt vỉa hè khu vực quy định đến giới hạn cao nhất phần xây dựng của công trình. Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép.

c) Khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà: Thực hiện đúng theo quy định tại điểm 8.4, khoản 2 Chương II QCVN: 01/2008/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng” ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng.

d) Kiểm soát về hình thức kiến trúc công trình:

- Các công trình xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch khu đất xây dựng.

- Vật liệu và màu sắc mặt đứng công trình: sử dụng màu sắc, trang trí phù hợp với văn hóa của địa phương; không được sử dụng các màu sắc, chi tiết kiến trúc phản mỹ thuật.

- Hình thức mặt đứng: Khuyến khích thiết kế truyền thống phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới nóng ẩm từ những công trình có quy mô nhỏ (ví dụ các giải pháp sử dụng mái hiên, lá chóp, màn che...) đến quy mô lớn hơn (như sử dụng cấu trúc vỏ hai lớp...).

- Phạm vi giới hạn các công trình xây dựng trong khu chung cư, thương mại và văn phòng là khoảng trống có thể sử dụng liên hoàn với hè đường; phải thiết kế đồng bộ với đường giao thông. Không gian khoảng lùi mặt tường của các công trình dọc hai bên đường cần phải hình thành để đảm bảo cảnh quan liên tục. Cần phải tạo ra sự thống nhất đồng bộ như thi công mặt đường giống nhau, trồng thảm cỏ giống nhau...

2. Các công trình tại góc phố giao nhau, các công trình điểm nhấn:

- Công trình kiến trúc xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Các công trình điểm nhấn quy định tại Điều 33 của Quy chế này.

3. Quy định đối với cây xanh đường phố: Quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 40 Quy chế này.

4. Quy định đối với hàng rào, cổng ngõ, sân:

Cổng và hàng rào công trình được thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị.

Nhà công cộng, dịch vụ có đông người ra vào, tụ họp (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động...) phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe).

Có đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn như:

- Sân tập hợp học sinh toàn trường: đối với trường học, nhà trẻ;
- Sân chờ cho khách, sân cho phụ huynh các học sinh nhỏ tới đón con;
- Sân chờ đợi, thoát người: đối với nhà biểu diễn, phòng khám bệnh, cơ quan hành chính.

5. Quy định hình thức, kích thước biển báo, biển quảng cáo trên toàn tuyến đường: Quy định cụ thể tại khoản 2 và khoản 4 Điều 41 Quy chế này.

6. Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố trong khu đô thị Vạn Tường phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 được duyệt. Việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố thực hiện theo quy định tại Điều 16 Quy chế này.

7. An toàn giao thông:

- Tầm nhìn: công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông.

- Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng, biển quảng cáo, cây xanh không được làm ảnh hưởng tới sự thông suốt và an toàn của giao thông.

- Góc vát tại các nơi đường giao nhau: Để đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố, tại các ngã đường giao nhau, các công trình phải được cắt vát theo quy định của quy hoạch khu vực. Căn cứ vào tốc độ xe quy định trên đường và quy chuẩn xây dựng đường bộ, tầm nhìn tối thiểu phải đảm bảo $\geq 20m$. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ hoặc việc xây dựng công trình theo chỉ giới xây dựng, mặc dù đã có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ nhưng vẫn chưa đảm bảo yêu cầu về tầm nhìn tối thiểu thì mặt tiền ngôi nhà cũng cần được cắt vát để đảm bảo tầm nhìn tối thiểu.

- Đường đi bộ: Chiều rộng đường đi bộ qua mặt đường xe chạy ở cùng độ cao phải đảm bảo lớn hơn 6m đối với đường chính và lớn hơn 4m đối với đường trục khu vực. Khoảng cách giữa 2 đường đi bộ qua đường xe chạy ở cùng độ cao phải lớn hơn 300m đối với đường chính và lớn hơn 200m đối với đường khu vực.

Mục 5

ĐỐI VỚI KHU VỰC TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH - CHÍNH TRỊ

Điều 21. Các khu cơ quan hành chính - chính trị phải đáp ứng

1. Qui định bắt buộc:

- Mật độ xây dựng: 30 – 50 %.
- Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi ít nhất 10m so với chỉ giới đường đỏ.
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 – 2,5 lần.
- Tầng cao tối đa: 7 tầng.

2. Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Các khu cơ quan hành chính chính trị thành phố phải có kiến trúc trang nghiêm, hài hoà với cảnh quan kiến trúc đô thị.

- Tất cả các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Công và hàng rào: Công và hàng rào công trình được thiết kế và xây dựng phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị.

- Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

3. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, hè phố để đỗ xe.

- Nước thải phải xử lý cục bộ bằng bể tự hoại hợp vệ sinh trước khi thải ra hệ thống tiếp nhận chung.

- Rác thải phải được tập kết đúng nơi quy định, thu gom định kỳ và đưa về Khu xử lý chất thải rắn theo quy định.

- Nước mưa được thoát vào hệ thống cống bố trí dọc theo các trục đường quy hoạch.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối. Đối với các công trình nhiều tầng, có thể xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp nếu cần.

- Xây dựng trạm biến áp cấp điện riêng cho các công trình có yêu cầu đặc thù.

4. Quy định, yêu cầu quản lý về các tiện ích:

- Các lối đi bộ và khoảng mở trong khu vực được xác định độ rộng và chỉ giới đường đỏ trong các dự án quy hoạch chi tiết 1/500. Phải có lối đi dành cho người khuyết tật, trẻ em. Các lối đi và khoảng mở sử dụng các mặt lát có yêu cầu trang trí cao, được phép bố trí các ghế nghỉ chân, bể cảnh, bồn cây di động, mái che nắng.

- Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trồng trong bồn. Khai thác tối đa không gian cây xanh, mặt nước sẵn có trong khu vực, tận dụng cảnh quan, địa hình tự nhiên. Không được trồng các loại cây có quả thơm, thu hút sâu bọ, côn trùng.

Mục 6

ĐỐI VỚI KHU VỰC CẢNH QUAN

TRONG ĐÔ THỊ, KHU DU LỊCH SINH THÁI

Điều 22. Các khu công viên cây xanh trong đô thị

1. Khu cây xanh: khu cây xanh sinh thái và đường dạo bộ, quảng trường thể thao, thảm cỏ. Tổng diện tích khoảng 67,21 ha.

2. Công viên phục vụ khu ở: công viên trong khu ở, công viên tổng hợp, công viên thể dục thể thao. Tổng diện tích khoảng 86,66 ha.

3. Trục cảnh quan: cây xanh trên hè đường và giải phân cách. Tổng diện tích khoảng 22,95 ha.

Điều 23. Quy định quản lý về cây trồng

1. Đối với cây xanh trên đường phố: Quy định tại khoản 4 Điều 40 Quy chế này.

2. Đối với cây xanh trong công viên - vườn hoa, quảng trường:

Cây xanh trồng trong công viên, quảng trường, ven hồ nước, hai bên sông và các khu vực công cộng khác của đô thị phải tuân thủ quy hoạch chi tiết cây xanh, công viên được phê duyệt.

3. Quy định về trồng, chăm sóc, chặt hạ, dịch chuyển cây xanh đô thị:

Thực hiện theo quy định tại Điều 11 và Điều 14 Nghị định 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị.

Điều 24. Quản lý hệ thống công viên, sông, hồ cảnh quan

1. Quy định chung:

- Thực hiện và kiểm tra việc thực hiện nội quy bảo vệ công viên, ven sông hồ chứa nước nhằm phục vụ tốt nhất các tầng lớp nhân dân đến nghỉ ngơi, luyện tập thể dục thể thao, học tập.

- Chăm sóc bảo dưỡng thường xuyên vườn hoa, thảm cỏ, dây leo, cây cảnh, cây xanh trong công viên.

- Bảo trì, sửa chữa thường xuyên các công trình kiến trúc, công trình kỹ thuật hạ tầng công viên không để hư hỏng xuống cấp.

- Tổ chức lực lượng tuần tra, bảo vệ thường xuyên bảo đảm an ninh trật tự khu vực công viên trong điều kiện tạo thông thoáng, thuận lợi cho mục đích công cộng.

- Bảo tồn tối đa các mảng cây xanh ven sông hồ ở trạng thái tự nhiên để người dân vừa được gần gũi với thiên nhiên vừa không bị tổn kém chi phí duy trì quản lý. Các con đường dạo bộ ven sông được trồng mới các loại cây xanh phục vụ nhu cầu đi dạo, luyện tập thể dục của người dân.

- Việc chặt hạ, dịch chuyển cây xanh trồng trong công viên được thực hiện theo quy định tại Điều 14- Nghị định 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ.

2. Nghiêm cấm các hành vi xâm hại công viên:

- Lấn chiếm, chiếm dụng, xây dựng, cư trú trái phép trong công viên.

- Các hành vi làm mất mỹ quan, trật tự trong công viên như: nấu nướng, tắm giặt, phơi phóng, cờ bạc, mê tín dị đoan và các hành vi liên quan đến tệ nạn xã hội, mại dâm, ma túy.

- Đậu xe trái phép trên vỉa hè, trên thảm cỏ công viên, buôn bán, tụ tập trái phép trong công viên, điều khiển phương tiện lưu thông vào khu vực cấm trong công viên.

- Săn bắn các loại động vật sống trong công viên.

- Bơi lội, tắm dưới các ao hồ trong công viên.

- Trèo lên tường rào và cây xanh, làm hư hỏng bồn hoa, thảm cỏ cây xanh, công trình kiến trúc và công trình kỹ thuật hạ tầng trong công viên.

- Vứt xả rác bừa bãi, khạc nhổ, tiểu tiện, đại tiện không đúng nơi quy định.

- Mang chất gây cháy và các hóa chất độc hại khác vào trong công viên.

- Các hành vi trang trí tuyên truyền, quảng cáo làm mất mỹ quan, gây hư hại cây xanh và các công trình kiến trúc trong công viên.

- Các hành vi khác vi phạm pháp luật và nội quy bảo vệ công viên.

3. Tổ chức hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn hóa nghệ thuật trong công viên:

- Các hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ trong công viên để phục vụ khách tham quan, phải phù hợp với chức năng của công viên, quy hoạch thiết kế xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

- Việc tổ chức phục vụ văn hóa nghệ thuật, hội chợ, triển lãm, lễ hội trong công viên phải được sự chấp thuận về địa điểm của cơ quan quản lý công viên và thực hiện đúng theo quy định hiện hành về hướng dẫn thực hiện hoạt động hội chợ, triển lãm thương mại.

Điều 25. Khu du lịch sinh thái

1. Các chỉ tiêu về kiến trúc, quy hoạch:

Các chỉ tiêu về kiến trúc, quy hoạch theo mục 8, phụ lục III.

2. Định hướng phát triển khu du lịch sinh thái:

a) Khu biệt thự:

- Tận dụng lợi thế mặt nghiêng tạo tầm nhìn thoáng ra biển để xây dựng biệt thự, nhà nghỉ dưỡng...

- Phát triển từng khu vực phù hợp với tầng lớp người sử dụng và hình thức sử dụng.

b) Khu du lịch làng chài: Khu dân cư giữ lại làng chài là nơi du khách có thể tiếp xúc với cuộc sống của dân làng.

c) Khu nghỉ mát, bãi tắm:

- Xây dựng khu nghỉ mát, bãi tắm tại vị trí đường trục hướng ra biển, phát triển loại hình nghỉ mát tắm biển phục vụ khách du lịch và nhân dân địa phương.

- Xây dựng bãi tắm công cộng để tắm biển và các khách sạn nghỉ mát.

d) Khu sân golf và resort: Tận dụng địa hình dốc xuống biển, xây dựng sân golf kết hợp khách sạn resort và biệt thự.

3. Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Tất cả các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Cổng và hàng rào: Cổng và hàng rào công trình được thiết kế và xây dựng phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị.

- Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

4. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật: theo Quy định tại khoản 3 Điều 21 Quy chế này.

Mục 7

ĐỐI VỚI KHU VỰC BẢO TỒN

Điều 26. Quy định quản lý đối với các khu vực, công trình bảo tồn trong đô thị

1. Các khu vực, công trình bảo tồn trong đô thị

a) Các khu bảo tồn cây xanh:

- Khu bảo tồn cây xanh số 1: diện tích 342,33 ha.

- Khu bảo tồn cây xanh số 2: diện tích 355,50 ha.

- Khu bảo tồn cây xanh số 3: diện tích 120,92 ha.

b) Các công trình, vật kiến trúc có giá trị về lịch sử, văn hóa cần chỉnh trang, tôn tạo: Sở chỉ huy Trung đoàn 1 tại xóm Hải Nam, thôn Vạn Tường; Đình đôi 61 (đôi bằng) thuộc xóm Hải Chánh, thôn Vạn Tường; Eo biển An Cường và thôn An Cường; Xác máy bay địch bị ta bắn hạ tại xóm III, thôn Phước Thiện; Chiến hào thép Lộc Tự; xác xe tăng và xe bọc thép của địch bị ta bắn cháy tại Lộc Tự; Ngã ba xóm Chuối thôn Lộc Tự xã Bình Hòa huyện Bình Sơn; Đồi đất đỏ Ngọc Hương thôn Lộc Tự xã Bình Hòa huyện Bình Sơn; Đồi tranh Ngọc Hương thôn Lộc Tự xã Bình Hòa huyện Bình Sơn ... và một số các di tích Chùa, Đình, Miếu, Giếng cổ khác.

2. Quy định quản lý đối với các công trình bảo tồn: thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Quy chế này.

3. Bảo dưỡng định kỳ công trình: thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Quy chế này.

Điều 27. Phát huy giá trị văn hoá, lịch sử các khu vực, công trình bảo tồn

1. Xây dựng và thực hiện chương trình mục tiêu bảo tồn các di sản văn hóa tiêu biểu.

2. Khen thưởng tổ chức, cá nhân có thành tích trong việc bảo vệ và phát huy giá trị di sản văn hóa; xét tặng danh hiệu vinh dự nhà nước và thực hiện các chính sách ưu đãi về tinh thần và vật chất đối với nghệ nhân, nghệ sĩ nắm giữ và có công phổ biến nghệ thuật truyền thống, bí quyết nghề nghiệp có giá trị đặc biệt.

3. Nghiên cứu áp dụng thành tựu khoa học công nghệ vào các hoạt động

sau đây:

- Thăm dò, khai quật khảo cổ; bảo quản, tu bổ, tôn tạo và phát huy giá trị di tích.
- Thăm định, quản lý sưu tập, bảo quản hiện vật, chỉnh lý, đổi mới nội dung, hình thức trưng bày và hoạt động giáo dục của bảo tàng.
- Sưu tầm, lưu giữ và phổ biến giá trị di sản văn hóa phi vật thể; thành lập ngân hàng dữ liệu về di sản văn hóa phi vật thể.
- Đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ chuyên môn trong lĩnh vực bảo vệ và phát huy giá trị di sản văn hóa.
- Khuyến khích và tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài đóng góp về tinh thần và vật chất hoặc trực tiếp tham gia các hoạt động bảo vệ và phát huy giá trị di sản văn hóa.
- Mở rộng các hình thức hợp tác quốc tế trong lĩnh vực bảo vệ và phát huy giá trị di sản văn hóa; xây dựng và thực hiện các dự án hợp tác quốc tế theo quy định của pháp luật.

Mục 8

ĐỐI VỚI KHU CÔNG NGHỆ CAO

Điều 28. Các quy định đối với khu công nghệ cao.

1. Khu công nghệ cao nằm trong ranh giới quy hoạch bao gồm 2 khu vực chính: Khu công nghệ cao số 1, Diện tích: 279,08 ha; Khu công nghệ cao số 2, Diện tích: 109,68 ha.
2. Qui định bắt buộc:
 - Mật độ xây dựng: 30 – 50 %.
 - Hệ số sử dụng đất: 0,1 – 3,0 lần.
 - Tầng cao tối đa: 6 tầng.
3. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:
 - Kiến trúc công trình phải hiện đại, văn minh đảm bảo yêu cầu mỹ quan và hài hoà với môi trường xung quanh.
 - Các công trình phải có không gian cây xanh xung quanh.
 - Trong khu vực các nhà xưởng cần được tổ chức tốt môi trường lao động và bảo vệ môi trường sống cho các khu dân cư xung quanh.
 - Bảo đảm hiệu quả kinh tế trong quy hoạch sử dụng đất trong xây dựng, vốn đầu tư và chi phí quản lý khai thác...
 - Nâng cao tính nghệ thuật của việc tổ chức không gian, kiến trúc của các công trình.
 - Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

4. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Khi thiết kế phải có bãi đỗ xe ô tô trong ranh giới từng ô đất.
- Nước thải phải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi thải ra hệ thống tiếp nhận chung.
- Kê khai và quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại đúng theo quy định.
- Chất thải rắn phải được thu gom tập trung và đưa về Khu xử lý chất thải rắn Bình Nguyên để xử lý theo quy định.

5. Bảo vệ môi trường trong khu công nghệ cao:

- Thực hiện các nội dung bảo vệ môi trường Khu công nghệ cao được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Bảo vệ môi trường Khu công nghệ cao phải thực hiện thường xuyên, lấy phòng ngừa là chính, trong tất cả các giai đoạn: Lập quy hoạch xây dựng, chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng các dự án đầu tư và suốt quá trình hoạt động.

Điều 29. Hành lang cách ly

- Nằm bao xung quanh các khu công nghệ cao là các khu vực cây xanh bảo tồn, cách xa trung tâm đô thị Vạn Tường.
- Hành lang cách ly Khu công nghệ cao với tuyến đường Võ Văn Kiệt được xác định trong quy hoạch chi tiết 1/2000, chiều rộng dải cách ly đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam.
- Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất có thể được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm trung chuyển chất thải rắn.

Mục 9

ĐỐI VỚI KHU DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN, AN NINH QUỐC PHÒNG

Điều 30. Quy định đối với các khu vực an ninh quốc phòng

1. Vị trí các khu vực an ninh quốc phòng xác định theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo về an ninh theo quy định của Bộ Quốc phòng.
2. Quy định đối với các khu vực an ninh quốc phòng
 - a) Các chỉ tiêu quy hoạch, các quy định về quy hoạch, kiến trúc khu vực an ninh quốc phòng tuân thủ theo quy hoạch khu đô thị được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế của Bộ Quốc phòng.
 - b) Hành lang cách ly cho các công trình an ninh quốc phòng phải đảm bảo an ninh theo quy định của Bộ Quốc phòng.

Điều 31. Khu dự trữ phát triển tương lai, dự trữ phát triển Quốc phòng, an ninh.

Trong quá trình phát triển xây dựng phải được xem xét phù hợp với quy

hoạch và không làm ảnh hưởng xấu đến các khu chức năng liền kề.

Chương III

QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

Mục 1

ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG

Điều 32. Quy định mật độ xây dựng và các chỉ tiêu khác trong các khuôn viên

1. Các công trình trụ sở hành chính, y tế, giáo dục:

- Mật độ xây dựng: 30 - 50 %.
- Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi ít nhất 10m so với chỉ giới đường đỏ.
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 - 2,5 lần.
- Tầng cao tối đa: 7 tầng.

2. Các công trình khách sạn, thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng: 50 - 60 %.
- Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi ít nhất 10m so với chỉ giới đường đỏ.
- Hệ số sử dụng đất: 3,0 - 5,0 lần.
- Tầng cao tối đa: 20 tầng.

3. Các khu quảng trường, công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng: 5 %.
- Hệ số sử dụng đất: 0,1 lần.
- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

4. Các công trình văn hoá, thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng: 30 %.
- Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi ít nhất 10m so với chỉ giới đường đỏ.
- Hệ số sử dụng đất: 0,6 - 1,2 lần.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng.

5. Các công trình trong khu công nghệ cao:

- Mật độ xây dựng: 30 - 50 %.
- Hệ số sử dụng đất: 0,1 - 3,0 lần.
- Tầng cao tối đa: 6 tầng.

Điều 33. Quy định cụ thể đối với các công trình điểm nhấn

Các công trình điểm nhấn trong khu vực đô thị Vạn Tường được quy hoạch

xây dựng thành các khu trung tâm công cộng nằm trên các trục hướng ra biển; các công viên, quảng trường là nơi tập trung đông người, tạo ra những điểm ngắm cảnh thuận lợi hướng ra biển và các khu vực xung quanh.

1. Đối với các công viên, quảng trường:

- Các chỉ tiêu quy hoạch quy định tại khoản 3 Điều 32 Quy chế này.
- Công viên, quảng trường phải là không gian mở, không bị bao bọc bởi hàng rào để tạo sự gần gũi cho người dân. Tỷ lệ phủ xanh từ 70% trở lên. Trong công viên cần có không gian kiến trúc dành riêng cho người già nghỉ ngơi và trẻ em vui chơi.
- Lối vào công trình phải có không gian rộng mở, thoáng đãng, kết nối liên tục với đường trục khu vực. Cổng chính phải có kiến trúc nhẹ nhàng, đơn giản, phù hợp với không gian khu vực xung quanh. Bãi đỗ xe phải đảm bảo diện tích theo quy định.
- Các công trình kiến trúc, văn hoá thể thao... nằm xen kẽ trong đất cây xanh phải đảm bảo kiến trúc thẩm mỹ cao, đặc biệt là kiến trúc mái - ưu tiên dùng mái dốc. Vị trí các công trình kiến trúc không được hạn chế tầm nhìn hướng ra biển.
- Màu sắc, hình khối công trình kiến trúc công trình phải hài hoà, phù hợp với cảnh quan xung quanh. Ưu tiên bố trí các tiểu cảnh nằm xen kẽ trong các thảm cỏ, mặt nước.
- Trồng các loại cây xanh mang tính thẩm mỹ cao, hài hoà với cảnh quan công trình, tránh trồng các loại cây hoa có mùi nồng và dễ sinh sâu bệnh làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Chiều cao cây $\geq 5m$. Thảm cỏ dùng loại cỏ mịn, mềm.
- Hạn chế việc đặt các biển quảng cáo, áp phích băng rôn trong khu vực công viên, quảng trường; nghiêm cấm việc xây dựng các nhà tạm, lều quán làm mất tính thẩm mỹ cho công trình.

2. Đối với các Khu trung tâm công cộng:

Ngoài các quy định đã nêu tại khoản 1 và khoản 3 Điều 34 Quy chế này, cần tuân thủ các quy định sau:

- Kiến trúc công trình này cần có sự đồng bộ và hài hoà về mặt kiến trúc, thẩm mỹ công trình, màu sắc công trình, khoảng lùi công trình... nhằm tạo điểm nhấn khu vực cho đô thị Vạn Tường.
- Có đủ diện tích sân, bãi theo quy định cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn.
- Không gian phía trước công trình phải là không gian mở kết hợp với tiểu cảnh và khuôn viên thảm cỏ. Không xây dựng hàng rào hoặc chỉ sử dụng hàng rào bằng các dải cây xanh đường viền nhằm tạo không gian phía trước công trình thoáng đãng, rộng rãi phù hợp với tính chất mở của công trình.

- Cần nghiên cứu và bố trí hệ thống chiếu sáng cho công trình vào ban đêm, trong đó đặc biệt chú ý đến thiết kế chiếu sáng cho mặt chính công trình.

Điều 34. Quy định về hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu công trình

1. Các yêu cầu chung về hình thức kiến trúc công trình:

- Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, văn minh có tính thẩm mỹ cao đồng thời phải phù hợp với tính chất của công trình. Các công trình kiến trúc có vị thế, vị trí đặc biệt ảnh hưởng đến bộ mặt đô thị thì Chủ đầu tư phải lấy ý kiến của các cơ quan chuyên ngành và tham khảo ý kiến cộng đồng trước khi phê duyệt.

- An toàn, bền vững trong quá trình sử dụng, thích hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận các công trình kiến trúc đô thị. hài hoà giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí; đảm bảo trật tự chung, hoà nhập với cảnh quan khu vực; nghiêm cấm các hình thức kiến trúc mang tính phản cảm, không phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam.

- Tất cả các công trình đều phải có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình đạt tối thiểu 20%. Riêng đối với các công trình nhà trẻ, trường học, bệnh viện, nhà văn hóa, tỷ lệ đất trồng cây xanh đạt tối thiểu 30%. Trồng các loại cây xanh mang tính thẩm mỹ cao, hài hoà với cảnh quan công trình, tránh trồng các loại cây hoa có mùi nồng và dễ sinh sâu bệnh làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Mặt đứng chính của khối nhà chính phải quay về hướng trục giao thông chính tiếp giáp. Các tầng của công trình cần nghiên cứu hợp khối hài hoà, tỷ lệ trong tổng thể kiến trúc chung, tránh sự đơn điệu, nhàm chán lặp lại.

- Quy định về phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ và quan hệ với các công trình bên cạnh theo quy định tại điểm a, b, c, d khoản 2 Điều 36 Quy chế này.

- Cổng và hàng rào công trình được thiết kế và xây dựng phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị; khuyến khích các hình thức kiến trúc thoáng, xây bằng gạch hoặc đá ốp lát, hạn chế việc xây dựng bằng sắt thép các loại.

- Bể chứa nước mái, bồn nước mái, thông gió, thiết bị điều hoà phải lắp đặt hợp lý không để lộ trên mái công trình hoặc mặt tiền công trình.

- Mái công trình: Khuyến khích thiết kế mái dốc, lợp mái ngói màu xanh dương hoặc nâu, hạn chế sử dụng tôn, tấm kính, tấm lợp phi brôxi măng, tấm nhựa.

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, hè phố để đỗ xe; diện tích bãi đỗ xe phải đảm bảo theo quy định.

- Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

2. Các yêu cầu cụ thể về hình thức kiến trúc đối với từng loại hình công trình:

Ngoài các quy định đã nêu tại khoản 1 Điều này, hình thức kiến trúc công trình cần tuân thủ các quy định sau:

a) Đối với các công trình hành chính, y tế, giáo dục:

- Các khu cơ quan hành chính, y tế, giáo dục của đô thị phải có kiến trúc trang nghiêm, hài hoà với cảnh quan kiến trúc đô thị.

- Cổng, hàng rào, nơi treo cờ Tổ quốc, biểu tượng, bảng ghi tên, địa chỉ đối với các công trình trụ sở hành chính phải được thiết kế vị trí, kích cỡ hợp lý; tạo sự uy nghiêm, trang trọng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn; khi hư hỏng phải thay thế kịp thời.

- Đối với các công trình tập trung đông người (trường học, bệnh viện) trước lối vào công trình phải bố trí vịnh đậu xe theo quy định, tránh tình trạng dừng đỗ xe lấn chiếm lòng lề đường.

b) Các công trình khách sạn, thương mại dịch vụ:

- Kiến trúc công trình sinh động, hiện đại. Khuyến khích việc sử dụng hàng rào bằng các dải cây xanh thấp tầng nhằm tạo không gian phía trước công trình thoáng đãng, rộng rãi phù hợp với tính chất mở của công trình.

c) Các công trình văn hoá, thể dục thể thao, khu quảng trường, công viên cây xanh:

- Các công trình kiến trúc, văn hoá thể thao... nằm trong đất cây xanh phải đảm bảo kiến trúc thẩm mỹ cao, đặc biệt là kiến trúc mái.

- Khuyến khích thiết kế các công trình kiến trúc kết hợp hài hòa không gian mặt nước, cây xanh, sân vườn xung quanh.

d) Các công trình nhà xưởng trong khu công nghệ cao:

- Kiến trúc công trình đơn giản nhưng phải hiện đại, đảm bảo yêu cầu mỹ quan và hài hoà với môi trường xung quanh.

- Đảm bảo khoảng cây xanh cách ly vệ sinh theo quy định.

- Trong khu vực các nhà xưởng cần được tổ chức tốt môi trường lao động và bảo vệ môi trường sống cho các khu dân cư xung quanh.

- Nâng cao tính nghệ thuật của việc tổ chức không gian, nghệ thuật kiến trúc của các công trình.

3. Các quy định về màu sắc, vật liệu công trình

- Màu sắc công trình phải hài hoà với màu xanh của cây và nước biển là đặc trưng của đô thị Vạn Tường. Sử dụng màu sắc cho công trình cần nghiên cứu đến mục đích sử dụng của công trình nhằm tạo sự đa dạng và ấn tượng riêng cho từng tuyến phố.

- Hạn chế sử dụng những gam màu quá sáng hoặc tối, ưu tiên sử dụng những gam màu mang sắc thái nhẹ nhàng, tươi mát.

- Giữa màu sắc của các loại cửa và các chi tiết bên ngoài công trình và màu sắc tổng thể của công trình phải có sự hài hoà với nhau.

- Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu có tại địa phương. Hạn chế việc sử dụng các loại vật liệu bằng sắt, thép trang trí bên ngoài công trình hoặc hàng rào. Nghiêm cấm việc sử dụng hàng rào bằng lưới kim loại, dây kẽm gai hoặc mảnh chai vỡ cắm trên đầu tường rào.

Mục 2

ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

Điều 35. Đối với các Khu chung cư mới

- Đối với các Khu chung cư mới quản lý theo đồ án quy hoạch đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 13/02/2009.

- Diện tích và chỉ tiêu quy hoạch các lô đất Nhà chung cư trong các khu ở: Ký hiệu lô đất: R7; Mật độ xây dựng 50%; Số tầng trung bình: 05 tầng; Số tầng tối đa: 05 tầng; Hệ số sử dụng đất: 2,5 lần

- Đối với các Khu chung cư nằm trong các Khu đô thị mà các Khu đô thị này chưa có Quy hoạch chi tiết thì việc quản lý kiến trúc đối với các Khu chung cư này theo đồ án quy hoạch chi tiết của Khu đô thị sau khi được phê duyệt

- Đối với nhóm nhà ở chung cư, mật độ xây dựng tối đa phải tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.7a điểm 6.8, khoản 2 Chương II QCVN: 01/2008/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng”.

- Riêng đối với các Nhà chung cư thuộc dự án Nhà ở xã hội được phép điều chỉnh các thông số (mật độ xây dựng, tầng cao ...) theo quy định của pháp luật.

Điều 36. Đối với Nhà ở riêng lẻ dân tự xây

1. Quản lý theo quy hoạch được duyệt:

a) Đối với các Khu dân cư hiện trạng giữ lại, việc xây dựng phải đảm bảo:

- Mật độ xây dựng gộp: 40%.

- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

b) Các khu vực khác (ngoài Khu vực dân cư hiện trạng giữ lại và cây xanh bảo tồn) thực hiện theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Đối với các khu vực đã có Quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nếu người dân có nhu cầu chính đáng thì được xem xét cấp Giấy phép xây dựng tạm có thời hạn. Cơ quan cấp Giấy phép xây dựng tạm có trách nhiệm lấy ý kiến của Ban Quản lý

Khu kinh tế Dung Quất về quy mô công trình và thời hạn cho phép tồn tại trước khi cấp Giấy phép xây dựng tạm.

2. Quy định quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt không chế xây dựng các tuyến phố, đường phố, ngõ phố....:

a) Quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.
- Khoảng lùi công trình thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 Quy chế này.

b) Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Thực hiện đúng theo quy định tại điểm 8.10, khoản 2 Chương II QCVN: 01/2008/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng”.

c) Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Thực hiện đúng theo quy định tại điểm 8.11, khoản 2 Chương II QCVN: 01/2008/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng”.

d) Quan hệ với các công trình bên cạnh:

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.
- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

đ) Cốt không chế xây dựng các tuyến phố, đường phố, ngõ phố: phải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

3. Quy định về diện tích đất tối thiểu được phép xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng...

a) Diện tích đất tối thiểu:

Trường hợp nhà ở riêng lẻ nằm liền kề trong các dự án Nhà ở thương mại: Nhà ở riêng lẻ xây dựng liền kề trong các dự án Nhà ở thương mại phải bảo đảm diện tích xây dựng không thấp hơn $50m^2$ và có chiều ngang mặt tiền không nhỏ hơn 5m.

Trường hợp lô đất nằm trong phần đất quy hoạch xây dựng nhà ở: Thực hiện đúng theo quy định tại điểm 8.9, khoản 2 Chương II QCVN: 01/2008/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng” và các quy định cụ thể của UBND tỉnh về hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở trên địa bàn đô thị Vạn Tường.

b) Tầng cao:

- Số tầng cao tối đa, tầng cao trung bình của từng khu đất xây dựng nhà thực hiện theo Quy hoạch chi tiết được duyệt.
- Chiều cao nhà được tính từ tầng trệt đến tầng trên cùng, trong đó tầng trệt

gọi là tầng 1, sân thượng chỉ có mái che phần cầu thang không tính là 1 tầng và chiều cao nhà chỉ tính đến lan can sân thượng. Nhà liên kế, liên kế có sân vườn, biệt lập, biệt thự được xây dựng tầng hầm, tầng lửng.

- Đối với các nhà ở thuộc cấu thành của dãy phố thì cao độ nền công trình so với cao độ hè phố theo quy hoạch nhỏ hơn hoặc bằng 1,0m. Tầng cao tối đa tầng 1 công trình là 4,2m, tối thiểu 3,9m; các tầng còn lại từ 3,3m đến 3,6m. Các Chủ sử dụng đất có nhu cầu xây dựng khác với các chỉ tiêu trên đều phải được các Cơ quan chức năng xem xét trước khi tiến hành các bước xây dựng cơ bản.

c) Mật độ xây dựng: Phải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

d) Hình thức kiến trúc:

- Kiến trúc nhà ở không được xây dựng bằng các vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá) trong khu vực đô thị, trừ những trường hợp đặc biệt được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hoà giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán, văn hoá - xã hội của các dân tộc từng vùng, miền.

- Kiến trúc nhà ở phải đa dạng các loại nhà ở, loại căn hộ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, khả năng thu nhập của các tầng lớp dân cư trên địa bàn; sử dụng có hiệu quả quỹ đất dành cho phát triển nhà ở.

- Nhà ở xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm hài hoà về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ, phù hợp với quy hoạch chung và thiết kế đô thị theo từng trục đường, tuyến phố.

- Mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến phố, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực lân cận thì không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày các sản phẩm làm mất mỹ quan đô thị

- Mái nhà trong các khu ở khuyến khích sử dụng hình thức mái dốc. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy..) phải bố trí khuất vào khối tích công trình

đ) Vật liệu xây dựng:

- Hạn chế sử dụng các vật liệu kính màu hoặc phản quang.

- Các mặt công trình hạn chế sử dụng gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng, các màu sắc quá mạnh.

- Khuyến khích lợp mái ngói bằng đất sét nung, cấm sử dụng tôn giả ngói, tấm lợp phi brô xi măng (trong các khu quy hoạch xây mới) và hạn chế trong các khu vực dân cư bảo tồn. Ngoài ra hạn chế lợp mái bằng tấm kính, tấm nhựa.

4. Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường trong phố, từng khu vực, ô phố:

a) Quy định bố trí, tổ chức mạng lưới đường bộ trong từng khu vực đô thị:

- Nguyên tắc tổ chức giao thông là bám theo các đường đồng mức để thiết kế. Lựa chọn giải pháp thiết kế hệ thống giao thông cho khu quy hoạch được xuất phát từ trục đường khu vực thành phố Vạn Tường.

- Đầu nối đường với nhà ở: Nhà ở về cơ bản sẽ được bố trí quay mặt ra đường nội bộ, khuyến khích tránh quay mặt ra đường trục phụ. Không được bố trí nhà ở quay mặt ra đường trục khu vực, đường trục nối với khu ở, đường trục khu ở (trừ một số dãy nhà ở - dịch vụ đã được xác định trong Quy hoạch chi tiết).

- Đường trục phụ: Việc bố trí đường trục phụ có thể sẽ thay đổi tùy theo việc sử dụng đất. Tuy nhiên, đường trục phụ không thể kết nối trực tiếp với đường trục khu vực. Ngoài ra, không được làm đường trục phụ theo dạng đường cụt.

- Đường khu phố kết nối với đường xung quanh: đường đi vào các khu phố từ đường bao quanh ngoài cần phải kết nối với hai nơi trở lên.

- Đường quản lý: Nhà liên kế và nhà ở kết hợp dịch vụ sẽ được xây dựng đường quản lý để thu gom rác thải hay chôn lấp hệ thống hạ tầng ở phía kết nối và phía ngược lại.

b) Quy định bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo quy định tại Điều 16 Quy chế này.

c) Vệ sinh môi trường:

- Đây là một khu đô thị mang tính chất sinh thái, vì vậy việc giải quyết các chất thải, vệ sinh môi trường cần phải đáp ứng yêu cầu văn minh, sạch đẹp của xã hội.

- Bố trí các thùng thu gom rác công cộng với thiết kế phù hợp thiên nhiên, tổ chức thu gom và xử lý theo đúng quy định.

- Thải khói, khí, đặt máy điều hoà nhiệt độ phải tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành và quy định pháp luật về môi trường.

d) Quản lý biển tên đường, phố, số nhà:

- Cơ quan, đơn vị quản lý đô thị chủ trì phối hợp với UBND các xã tổ chức lắp đặt, quản lý biển tên đường phố, ngõ, ngách, số nhà trên toàn địa bàn Khu đô thị bảo đảm bền đẹp, dễ quan sát.

5. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia chỉnh trang, cải tạo làm đẹp đô thị phù hợp quy hoạch.

- Đẩy mạnh phong trào toàn dân tham gia giữ gìn trật tự đô thị, vệ sinh môi trường, tuyên truyền vận động các tổ chức cá nhân chấp hành tốt quy định về giữ gìn trật tự, vệ sinh môi trường trên địa bàn của đô thị.

- Tăng cường công tác vệ sinh môi trường: thường xuyên thu gom, vận chuyển, không để tồn đọng rác sinh hoạt qua ngày, duy trì phong trào vệ sinh hàng tuần tại các khu dân cư, tăng cường quét hút, tưới rửa các tuyến đường tại khu trung tâm và các khu ở.

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi của các nhà dân không được hướng ra đường phố.

Điều 37. Quy định đối với nhà dân đã xây dựng (như nhà tạm, nhà bán kiên cố), các công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ

1. Đối với nhà dân trong các khu dân cư hiện trạng giữ lại thực hiện theo các quy định tại quy hoạch chi tiết 1/500 các khu dân cư hiện trạng giữ lại được duyệt.

2. Đối với khu vực cây xanh bảo tồn có dân cư đang sinh sống, không được chuyển đổi đất nông nghiệp và đất khác sang đất ở, việc xây dựng mới, sửa chữa nâng cấp thực hiện theo điểm b Khoản 3 Điều này.

3. Đối với nhà dân trong các khu ở số 1, số 2, số 3, số 4, số 5, khu du lịch sinh thái và các khu công nghệ cao:

a) Nhà tạm, nhà bán kiên cố nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền: không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ (như chống dột, thay nền, vách ngăn).

b) Các trường hợp khác được xem xét cấp Giấy phép xây dựng tạm theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 36 Quy chế này.

4. Đối với các công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ:

- Đối với công trình Nhà dân mới xây cấy vào Nhà cũ (không nằm trong các dự án Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500): thực hiện theo quy định đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng.

- Đối với công trình nhà dân mới xây cấy vào nhà cũ (nằm trong các dự án Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500): thực hiện theo những Quy định trong Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt.

Mục 3

ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH ĐẶC THÙ

Điều 38. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng

1. Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng bao gồm: Chùa, nhà thờ, thánh đường, thánh thất, đình, đền, miếu, trụ sở tổ chức tôn giáo, các cơ sở đào tạo của tổ chức tôn giáo, những cơ sở tín ngưỡng, tôn giáo hợp pháp khác.

2. Các chỉ tiêu cơ bản:

- Mật độ xây dựng gộp: 50 %.
- Hệ số sử dụng đất: 2 lần.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng.

3. Các yêu cầu khác:

Ngoài các quy định phải tuân thủ theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Quy chế này, một số quy định khác đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng:

a) Sửa chữa, cải tạo đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng:

Các trường hợp khi nâng cấp, cải tạo công trình tôn giáo không phải xin phép xây dựng: khi sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc tôn giáo mà không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình thì không phải xin phép xây dựng; nhưng trước khi sửa chữa, cải tạo người phụ trách cơ sở tôn giáo phải thông báo bằng văn bản cho UBND xã, nơi có công trình biết.

Ngoài các trường hợp nêu trên, khi sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc tôn giáo người phụ trách cơ sở tôn giáo phải gửi hồ sơ xin phép xây dựng đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Riêng đối với các công trình tôn giáo, tín ngưỡng là di tích văn hóa, lịch sử đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, chỉ tiến hành bảo quản, tu bổ và phục hồi trong trường hợp cần thiết và phải lập thành dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo các yêu cầu sau:

- Bảo đảm tính nguyên gốc, tính chân xác, tính toàn vẹn và sự bền vững của di tích.

- Ưu tiên cho các hoạt động bảo quản, gia cố di tích trước khi áp dụng những biện pháp kỹ thuật tu bổ và phục hồi khác.

- Việc thay thế kỹ thuật hay chất liệu cũ bằng kỹ thuật hay chất liệu mới phải được thí nghiệm trước để bảo đảm kết quả chính xác khi áp dụng vào di tích.

- Chỉ thay thế một bộ phận cũ bằng một bộ phận mới của di tích khi có đủ những chứng cứ khoa học chuẩn xác và phải có sự phân biệt rõ ràng giữa bộ phận mới thay thế với những bộ phận gốc.

- Bảo đảm an toàn cho bản thân công trình và khách tham quan.

- Các hành vi nghiêm cấm:

- + Làm thay đổi yếu tố gốc cấu thành di tích như đưa thêm, di dời, thay đổi hiện vật trong di tích hoặc tu bổ, phục hồi không đúng với yếu tố gốc cấu thành di tích và các hành vi khác khi chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch, tuyên truyền, giới thiệu sai lệch về nội dung và giá trị của di tích;

- + Làm thay đổi môi trường cảnh quan của di tích như chặt cây, phá đá, đào bới, xây dựng trái phép và các hành vi khác gây ảnh hưởng xấu đến di tích.

b) Yêu cầu về xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Việc xây mới các công trình tôn giáo tín ngưỡng phải lập hồ sơ xin phép xây dựng gửi đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét có ý kiến thống nhất bằng văn bản, đồng thời phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Không gian khu vực tôn giáo tín ngưỡng phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

- Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc, cổng, tường rào cần thiết kế trang nghiêm và phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

Điều 39. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm

1. Quy định đối với các công trình đã xây dựng:

Các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm đã xây dựng tại đô thị Vạn Tường gồm có các Di tích chiến thắng Vạn Tường, nhà trưng bày di tích lịch sử, hàng năm theo định kỳ các công trình trên phải tổ chức bảo quản và tu bổ.

a) Điều kiện lập dự án bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích: Dự án bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích phải do tổ chức có chuyên môn về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích thực hiện theo những quy định trong quản lý đầu tư và xây dựng của Chính phủ và những quy định hiện hành.

b) Hồ sơ và điều kiện lập thiết kế kỹ thuật bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích:

- Di tích trước khi tiến hành bảo quản, tu bổ và phục hồi phải có hồ sơ thiết kế kỹ thuật bảo quản, tu bổ và phục hồi (sau đây gọi là thiết kế) được cấp có thẩm quyền phê duyệt (Trừ trường hợp tu sửa cấp thiết di tích được quy định tại điểm d Khoản này).

- Tất cả các thiết kế đều phải do các tổ chức chuyên môn có tư cách pháp nhân thực hiện theo những quy định pháp luật của Nhà nước.

c) Nội dung hồ sơ thiết kế: Tuân thủ theo các quy định tại Luật Xây dựng, ngoài ra còn phải thực hiện các nội dung sau đây:

- Ảnh chụp (cỡ từ 9x12cm trở lên) và ghi hình hiện trạng di tích sẽ được thực hiện bảo quản, tu bổ và phục hồi: Ảnh và ghi hình tổng thể; Ảnh và ghi hình mặt đứng công trình; Ảnh và ghi hình nội thất, ngoại thất các công trình; Ảnh và ghi hình chi tiết các cấu kiện, bộ phận công trình.

- Bản thuyết minh giải pháp bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích.

- Bản vẽ kỹ thuật hiện trạng di tích (được ghi chú, ký hiệu, đánh dấu đầy đủ thể hiện hiện trạng của di tích một cách chính xác và dễ hiểu)

d) Di tích có nhu cầu tu sửa cấp thiết:

- Di tích có nhu cầu tu sửa cấp thiết là di tích đang có nguy cơ bị hủy hoại do tác động của thiên nhiên, của con người cần được sửa chữa nhằm chống đỡ, gia cố, gia cường các bộ phận của di tích để kịp thời ngăn chặn di tích khỏi bị sập đổ trước khi tiến hành công tác bảo quản, tu bổ và phục hồi.

- Quy trình và giới hạn tu sửa cấp thiết di tích được UBND tỉnh quy định cụ thể.

2. Quy định đối với các công trình xây mới:

Việc thiết kế, xây dựng mới các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm

phải tuân thủ đúng theo quy định của ngành Văn hóa và ngành Xây dựng, đảm bảo tính thẩm mỹ công trình.

Chương IV

QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

Điều 40. Quy định đối với đường phố, hè phố, cây xanh đường phố, bến bãi, đường bộ

1. Quy định đối với đường phố trong đô thị Vạn Tường:

a) Quy định chung:

- Mạng lưới đường phố trong đô thị phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được duyệt và phải phối hợp quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng với nhau để tránh lãng phí trong xây dựng, chồng chéo trong quản lý.

- Các tuyến đường phố trong đô thị ngoài việc đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Vạn Tường được duyệt, còn phải tuân thủ đúng theo các quy định, các tiêu chuẩn đường ô tô và hướng dẫn kỹ thuật hiện hành khác.

- Hệ thống các công trình giao thông đô thị phải đảm bảo cho xe chữa cháy tiếp cận tới các công trình xây dựng, tiếp cận tới các họng cấp nước chữa cháy.

- Có thể phân kỳ đầu tư nền đường, mặt đường, thoát nước, nút giao và các công trình giao thông khác trên nguyên tắc không giảm thấp cấp kỹ thuật, tận dụng tối đa những công trình đã làm ở giai đoạn trước, thuận lợi quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

b) Phân loại và cấp kỹ thuật đường trong đô thị Vạn Tường:

- Theo chức năng giao thông đường phố đô thị Vạn Tường gồm có: đường trục chính đô thị, đường khu vực, đường phân khu vực và đường nội bộ.

- Theo chức năng không gian của đường phố được biểu thị qua quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ của đường phố. Trong phạm vi này mỗi bộ phận của mặt cắt ngang được thể hiện rõ chức năng không gian của nó như: kiến trúc cảnh quan, môi trường, bố trí công trình hạ tầng ở trên và dưới mặt đất...

c) Phân cấp quản lý đường đô thị:

- Đường đô thị được phân theo các cấp quản lý khác nhau theo quy định của UBND tỉnh để phục vụ cho công tác duy tu bảo dưỡng và khai thác đường.

- Giao cho Ban Quản lý Phát triển đô thị Vạn Tường thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, là đơn vị chịu trách nhiệm thực hiện về công tác duy tu bảo dưỡng và khai thác tất cả các tuyến đường trong đô thị Vạn Tường được đầu tư bằng nguồn vốn Ngân sách nhà nước theo quy hoạch được duyệt.

d) Tổ chức giao thông ở khu vực quảng trường:

- Giao thông ở khu vực quảng trường phải được tổ chức đơn giản, rõ ràng,

tốc độ trung bình- thấp, bảo đảm thông thoát nhanh. Nên tổ chức luồng giao thông một chiều, vòng quanh. Các loại đảo chỉ nên dùng hình thức vạch sơn, chỉ khi cần mới dùng phân luồng theo rào chắn, phân cách di động.

2. Quy định đối với hệ phố:

a) Hệ đường là bộ phận tính từ mép ngoài bó vỉa tới chỉ giới đường đỏ. Hệ đường có thể có nhiều chức năng như: bố trí đường đi bộ, bố trí cây xanh, cột điện, biển báo...

b) Bề rộng hệ đường:

- Bề rộng hệ đường được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Vạn Tường được duyệt. Căn cứ vào loại đường phố, yêu cầu quy hoạch kiến trúc không gian 2 bên đường phố để cân đối giữa bề rộng đường phố với chiều cao các công trình.

- Đối với các đoạn hệ đường bị xén để mở rộng mặt đường (điểm dừng đỗ xe buýt...), bề rộng hệ đường còn lại không được nhỏ hơn 2m, và phải tính toán đủ để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

3. Hệ đi bộ - đường đi bộ:

a) Hệ đi bộ - đường đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép đảm bảo cho bộ hành đi lại thuận lợi thì công mặt ít trơn trượt, ít phản chiếu và thoát nước tốt.

b) Độ dốc dọc, độ dốc ngang của hệ đi bộ và đường đi bộ: thực hiện theo quy định tại điểm 6.5 và điểm 6.6 khoản 8 Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN104: 2007 “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế” ban hành kèm theo Quyết định số 22/2007/QĐ-BXD ngày 30/5/2007 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng.

4. Cây xanh đường phố:

a) Cây xanh trên đường phố bao gồm: cây bóng mát, cây bụi, hoa, cây lá màu, cỏ, dây leo. Cây xanh đường phố thường được trồng dạng “tuyến”, là mối liên kết các “điểm” (vườn hoa công cộng...), “diện” (công viên...) để trở thành hệ thống cây xanh công cộng của đô thị.

b) Nguyên tắc trồng cây xanh đường phố:

- Việc lựa chọn chủng loại và quy cách trồng cây xanh phải căn cứ vào mục đích, quy mô mặt cắt ngang, cấp đường, phải mang bản sắc địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, đồng thời đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về mỹ quan, an toàn giao thông và vệ sinh môi trường đô thị; hạn chế làm ảnh hưởng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, dưới mặt đất cũng như trên không.

- Không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố. Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường phố có chiều dài dưới 2km. Trồng từ một đến ba loại cây đối với các tuyến đường, phố có chiều dài từ 2km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường.

- Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách đủ dài để đảm bảo tầm nhìn và an toàn giao thông.

- Tại một số công trình nhân tạo như: trụ cầu, cầu vượt, bờ tường, mái dốc...khuyến khích thiết kế bố trí trồng dây leo để tạo thêm nhiều mảng xanh cho đô thị, có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo để bảo vệ công trình. Tại các nút giao thông quan trọng ngoài việc phải tuân thủ các quy định về bảo vệ an toàn giao thông tổ chức trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành mảng xanh tăng vẻ mỹ quan đô thị.

- Việc bố trí cây xanh phải hợp lý và thường xuyên phải cắt tỉa cành để đảm bảo tầm nhìn chạy xe, và quan sát được hệ thống báo hiệu trên đường đặc biệt tại nút giao thông và an toàn vào mùa mưa bão.

Cây xanh đưa ra trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu là 3,0m và đường kính thân cây > 6cm.

c) Kích thước chính của dải trồng cây trên trục ngang tùy theo chiều rộng và công dụng của dải đất dành lại, có xét tới chiều rộng tối thiểu để trồng các loại cây khác nhau, thực hiện theo quy định tại điểm 7.2 khoản 8 TCXDVN104: 2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế".

d) Khoảng cách tối thiểu từ dải cây xanh đến các công trình khác: thực hiện theo quy định tại điểm 7.3 và điểm 7.4 khoản 8 TCXDVN104: 2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế".

5. Lề đường:

a) Lề đường là phần cấu tạo tiếp giáp với phần xe chạy có tác dụng bảo vệ kết cấu mặt đường, cải thiện tầm nhìn, tăng khả năng thông hành, tăng an toàn chạy xe, bố trí thoát nước, dừng đỗ xe khẩn cấp và để vật liệu khi duy tu sửa chữa.

b) Cấu tạo lề đường: Bề rộng lề đường được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Vạn Tường được duyệt. Kết cấu và độ dốc của lề đường phố được thiết kế như phần xe chạy.

6. Phân phân cách:

a) Phân phân cách bao gồm 2 loại:

- Phân cách giữa: dùng để phân tách các hướng giao thông ngược chiều
- Phân cách ngoài: dùng để phân tách giao thông chạy suốt có tốc độ cao với giao thông địa phương, tách xe cơ giới với xe thô sơ, tách xe chuyên dụng với các loại xe khác.

b) Phân phân cách có thể gồm 2 bộ phận: dải phân cách và dải mép (dải an toàn). Dải mép chỉ được cấu tạo khi tốc độ thiết kế $\geq 50\text{km/h}$.

c) Ngoài chức năng phân luồng, dải phân cách có thể có thêm một số chức năng khác khi có yêu cầu như: phân dự trữ đất cho phương án tương lai để nâng cấp cải tạo mở rộng đường, bố trí các làn xe phụ, làn đường xe buýt, xe điện; chống chói cho 2 làn xe ngược chiều, bố trí các công trình như: chiếu sáng, trang trí, biển báo, quảng cáo, công trình ngầm, giao thông ngoài mặt phố ...

d) Cấu tạo dải phân cách: Chiều rộng của dải phân cách được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Vạn Tường được duyệt. Phân cách có nhiều hình thức cấu tạo khác nhau. Các loại này có thể phủ kín mặt, có thể để đất và trồng thảm cỏ, cây xanh có chiều cao $\leq 1\text{m}$...trang trí. Có thể bố trí một dải rộng nhưng có thể chỉ cấu tạo bằng barie, vĩa, vạch sơn dọc đường tùy thuộc vào chức năng, yêu cầu sử dụng và điều kiện xây dựng.

7. Bó vĩa:

a) Bó vĩa là cấu tạo phổ biến dùng để chuyển tiếp cao độ giữa một số bộ phận trên đường phố. Bó vĩa thường được bố trí ở mép hè đường, dải phân cách và đảo giao thông.

b) Cấu tạo của bó vĩa:

- Có nhiều dạng khác nhau, có thể kết hợp bó vĩa với rãnh thoát nước, nhưng cần thống nhất kiểu mẫu trên một tuyến.

- Cao độ của đỉnh bó vĩa ở hè đường, đảo giao thông phải cao hơn mép ngoài lề đường ít nhất là 12,5 cm, chiều cao này trường hợp ở dải phân cách là 30cm.

- Tại các lối rẽ từ phố vào cơ quan công sở, ngõ rẽ dân sinh có lưu lượng xe cơ giới ra vào $< 10\text{xe/h}$, hoặc điểm đỗ xe tạm thời có ≤ 25 xe ô tô ra vào không được mở thông với lòng đường như kiểu thiết kế nút mà chỉ được hạ thấp một phần cao độ hè đường. Trường hợp này yêu cầu cấu tạo hình học và kết cấu vừa phải thỏa mãn thuận lợi cho người đi bộ trên hè đường lại vừa thuận lợi cho xe ra.

8. Điểm dừng xe buýt, bãi đỗ xe:

a) Điểm dừng xe buýt được chia làm 2 loại:

- Chỗ dừng xe không có làn phụ: xe dừng, đón trả khách ngay trên làn xe chính ngoài cùng bên tay phải hoặc một phần dừng trên lề đường. Xe chuyển tốc ngay trên làn ngoài cùng và lề đường.

- Chỗ dừng có làn phụ: xe dừng trên làn phụ được cấu tạo riêng, có thể có hoặc không có thiết bị cách ly với làn chính. Xe chuyển tốc trong phạm vi đoạn vượt từ làn phụ vào làn chính.

b) Cấu tạo chỗ dừng xe buýt, phạm vi sử dụng: thực hiện theo quy định tại điểm 3.2, điểm 3.3 và điểm 3.4 khoản 17 TCXDVN104: 2007 “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế”.

c) Đối với đường mặt cắt 6 làn xe hai chiều + 02 làn xe cho BRT ở trung tâm, cần có định hướng xây dựng các cầu vượt tại các nút giao thông cho hành khách từ hai bên đường vào sân ga giữa hai làn xe BRT.

d) Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe phải cách ly khỏi đường, phố. Trên các đường dẫn vào phải tính tới các yếu tố tăng giảm tốc. Trên đường chính phải cắm các biển chỉ dẫn, bố trí vạch sơn phân làn chuyển hướng. Trong khu vực bãi đỗ xe phải đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường. Cổng ra, vào bãi đỗ xe phải được bố trí bảo đảm an toàn giao thông và không gây ùn tắc giao thông.

- Chi tiết bãi đỗ xe được quy định ở tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành.

Điều 41. Quy định đối với hệ thống đèn tín hiệu giao thông, biển báo hiệu, cột đèn, quảng cáo

1. Đèn tín hiệu giao thông:

a) Là một thiết bị được dùng để điều khiển giao thông ở những giao lộ có lượng phương tiện lưu thông lớn (ngã ba, ngã tư đông xe qua lại). Đây là một thiết bị quan trọng, không những an toàn cho các phương tiện mà còn giúp giảm ùn tắc giao thông vào giờ cao điểm.

b) Thiết kế đèn tín hiệu giao thông phải tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 13 QCVN 41:2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ” ban hành theo Thông tư số 17/2012/TT-BGTVT ngày 29/5/2012 của Bộ Giao thông vận tải.

c) Trụ đèn tín hiệu giao thông: Trụ bằng nhôm hoặc bằng sắt tráng kẽm hoặc sơn tĩnh điện. Kích thước và kết cấu khác nhau tùy thuộc vào bề rộng của giao lộ, kết cấu bền vững, kiểu dáng đẹp phù hợp cảnh quan đô thị.

2. Biển báo hiệu:

a) Là một thiết bị được dùng để thông báo, cảnh báo và kiểm soát giao thông. Biển báo hiệu gồm các nhóm: Nhóm biển báo cấm, nhóm biển báo nguy hiểm, nhóm biển hiệu lệnh, nhóm biển chỉ dẫn, nhóm biển phụ, nhóm biển sử dụng trên các tuyến đường đối ngoại. Ngoài ra còn có loại biển viết bằng chữ có dạng hình chữ nhật nền màu xanh lam chữ màu trắng dùng để chỉ dẫn hoặc hiệu lệnh đối với xe thô sơ và người đi bộ.

b). Kích thước biển báo hiệu: Thực hiện theo quy định tại Điều 15 QCVN 41:2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

c) Vị trí đặt biển báo hiệu: Thực hiện theo quy định tại Điều 17 QCVN 41:2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

d) Độ cao đặt biển: Thực hiện theo quy định tại Điều 19 QCVN 41:2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

đ) Tất cả các biển báo đường trong đô thị Vạn Tường phải sơn hoặc dán màng phản quang để thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

e) Giá long môn: Thực hiện theo quy định tại Điều 18 QCVN 41:

2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

g) Cột biển báo: Cột biển báo phải làm chắc chắn bằng ống thép có đường kính tối thiểu là 8cm. Cột biển phải được sơn từng đoạn trắng, đỏ xen kẽ và song song với mặt phẳng nằm ngang hoặc sơn vạch chéo 30° so với mặt phẳng nằm ngang. Bề rộng mỗi vệt sơn là $25\text{cm} \div 30\text{cm}$, phần màu trắng và phần màu đỏ bằng nhau.

3. Vạch kẻ đường:

a) Vạch kẻ đường là một dạng báo hiệu để hướng dẫn, điều khiển giao thông nhằm nâng cao an toàn và khả năng thông xe. Vạch kẻ đường chia làm 2 loại: vạch nằm ngang và vạch nằm đứng. Vạch nằm ngang dùng để quy định phần đường xe chạy thường có màu trắng. Vạch đứng kẻ trên thành vỉa hè các công trình giao thông và một số bộ phận khác của đường, vạch này kết hợp giữa vạch trắng và vạch đen.

b) Thiết kế vạch kẻ đường phải tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 48 QCVN 41:2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

c) Vật liệu sơn kẻ mặt đường thông dụng nhất là sơn và vật liệu nhựa dẻo chịu nhiệt độ. Tất cả các sơn kẻ mặt đường được làm phản quang. Sự phản quang được tạo bằng cách sử dụng các hạt thủy tinh nhỏ hoặc các viên thủy tinh hình cầu gắn vào các vật liệu sơn kẻ mặt đường.

4. Bảng quảng cáo:

a) Bảng quảng cáo bao gồm: biển quảng cáo, panô quảng cáo, hộp đèn quảng cáo, màn hình điện tử quảng cáo... hoạt động thông tin tuyên truyền nhiệm vụ chính trị không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này.

b) Việc đặt bảng quảng cáo phải chấp hành những nguyên tắc sau:

- Không được đặt trong hành lang an toàn giao thông, tại các nút giao thông, các dải phân cách giao thông; đèn điều, lưới điện quốc gia; các khu vực cấm đặt; không được che khuất biển báo, đèn tín hiệu giao thông, bảng chỉ dẫn công cộng; phải đảm bảo mỹ quan đô thị, cảnh quan môi trường, an toàn giao thông; không ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc có trước.

- Hạn chế đặt bảng quảng cáo tầm lớn.

- Trên cùng một tuyến đường, bảng quảng cáo phải thống nhất về vị trí, kích thước, kiểu dáng, chiều cao, khoảng cách.

- Trình tự thủ tục cấp giấy phép quảng cáo thực hiện theo quy định hiện hành.

c) Đặt bảng quảng cáo trong đô thị Vạn Tường:

Tại các cột đèn chiếu sáng trên dải phân cách và lề đường:

- Vị trí: gắn trên cột đèn.

- Kích thước: $1,2\text{m} \times 0,6\text{m}$.

- Chiều cao: 5m tính từ mặt đường đến đỉnh của bảng quảng cáo.
 - Khoảng cách giữa 2 bảng quảng cáo: cách 01 cột đèn gắn 01 bảng quảng cáo.
- Tại các công viên, vườn hoa, bến xe, nhà ga, sân vận động và một số vị trí khác:
- Vị trí: tại hàng rào và trong khuôn viên của công viên, vườn hoa; hàng rào của bến xe, nhà ga, sân vận động và tại các vị trí khác được phép quảng cáo.
 - Diện tích: dưới 40m²/mặt.
 - Chiều cao, kiểu dáng: Tùy theo vị trí thực tế mà cơ quan cấp phép thực hiện quảng cáo thỏa thuận với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất.

Tại mặt tiền và hông tường công trình (nhà và các công trình xây dựng khác):

- Tại mặt tiền: Mỗi tầng chỉ đặt một bảng quảng cáo với chiều cao tối đa là 1,5m, chiều dài không vượt quá chiều ngang của mặt tiền công trình; và tối đa đặt không vượt quá tầng 7 đối với công trình cao tầng.

- Tại hông tường (bao gồm đặt áp vào mặt hông tường và thể hiện trực tiếp lên mặt hông tường): Hạn chế việc quảng cáo ở hông tường công trình, chỉ xem xét cấp giấy phép thực hiện quảng cáo ở những vị trí phù hợp và phải có thỏa thuận của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất. Diện tích bảng quảng cáo tối đa bằng 50% diện tích của mặt hông tường công trình.

Trên sân thượng, mái nhà công trình (nhà và các công trình công sở, trường học) không được đặt bảng quảng cáo.

5. Bảng rôn quảng cáo, tuyên truyền:

a) Việc treo bảng rôn quảng cáo, tuyên truyền phải chấp hành những quy định:

- Bảng rôn ngang quảng cáo hoặc có kèm nội dung quảng cáo không được treo ngang qua đường giao thông.

- Bảng rôn dọc (phướn) không được treo trên các cột đèn chiếu sáng trên cầu và trong nút giao thông.

- Không được dùng màu cờ Tổ quốc làm nền cho quảng cáo.

- Không được đặt, treo ở tường rào của các cơ quan hành chính nhà nước, đơn vị sự nghiệp, các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội các cấp, doanh trại Quân đội, Công an, các tổ chức quốc tế.

- Được phép kết hợp quảng cáo thương mại với tuyên truyền nhiệm vụ chính trị trên bảng rôn, trong đó ưu tiên phần diện tích tuyên truyền nhiệm vụ chính trị lớn hơn.

b) Vị trí, kích thước bảng rôn:

Bảng rôn ngang:

- Vị trí: treo dọc ở các tuyến đường trong nội thành, nội thị.

- Kích thước: rộng 0,8m; dài không quá 10m.
- Chiều cao: từ mặt đường đến cạnh đáy băng rôn tối thiểu là 4,5m.

Băng rôn dọc (phươn):

- Vị trí: treo trên các cột đèn chiếu sáng ở dải phân cách và lề đường.
- Kích thước: 0,8m x 2m.
- Chiều cao: từ mặt đường đến cạnh đáy của băng rôn dọc là 1,5m.
- Khoảng cách: cách 01 cột đèn treo 01 băng rôn dọc.

Điều 42. Quy định đối với công trình nhà tang lễ, nghĩa trang, hệ thống các trạm xăng dầu đô thị

1. Quy định đối với nghĩa trang:

a) Xây dựng nghĩa trang đô thị phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành; phù hợp với phong tục, tập quán, tôn giáo và văn minh hiện đại; sử dụng đất có hiệu quả, đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan và vệ sinh môi trường.

b) Mặt bằng nghĩa trang:

- Vị trí, qui mô diện tích, khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường nhỏ nhất của nghĩa trang đô thị Vạn Tường được xác định trong quy hoạch chi tiết đô thị Vạn Tường.

- Mặt bằng xây dựng nghĩa trang phải đảm bảo đất bố trí cho các khu vực: cải táng, hệ thống thu gom và xử lý nước thải, đường đi, nhà quản trang, sân hành lễ, cây xanh, hàng rào thích hợp và hệ thống biển báo để nhận biết mộ chí.

c) Tỷ lệ sử dụng đất trong nghĩa trang đô thị, diện tích đất sử dụng cho mỗi mộ, hình thức kiến trúc mộ tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về các công trình nghĩa trang.

d) Chất thải rắn ở nghĩa trang phải được thu gom và xử lý đảm đúng theo qui định, đảm bảo vệ sinh môi trường.

2. Qui định đối với hệ thống các trạm xăng dầu đô thị:

a) Hệ thống các trạm xăng dầu đô thị phải được xây dựng phù hợp với qui hoạch xây dựng đô thị, phải đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, chống sét và vệ sinh môi trường.

b) Vị trí xây dựng trạm xăng dầu: thực hiện theo quy định tại điểm 2.2 khoản 6 Chương 6 QCVN 07:2010/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật” ban hành theo Thông tư số 02/TT-BXD ngày 05/02/2010 của Bộ Xây dựng.

c) Nhà của trạm xăng dầu, bể chứa xăng dầu và hệ thống đường ống công nghệ tuân thủ theo các quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật công trình cấp xăng dầu đô thị.

Điều 43. Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, vệ sinh môi trường

1. Công trình thoát nước đô thị Vạn Tường:

a) Quy định chung:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải đô thị phải tuân theo quy hoạch hệ thống thoát nước Khu đô thị Vạn Tường đã được phê duyệt và tiêu chuẩn thoát nước hiện hành.

- Mạng lưới thoát nước phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu từ mặt ngoài ống tới các công trình và hệ thống kỹ thuật khác, tạo điều kiện cho thi công, sửa chữa. Phải tận dụng tối đa điều kiện địa hình để xây dựng hệ thống tự chảy. Đối với Khu ở số 1 và số 2 cần nghiên cứu sử dụng mạng lưới thoát nước hiện có.

- Hệ thống thoát nước mưa đô thị phải đảm bảo: Thu gom nước mưa trên toàn diện tích đô thị; thoát nước mưa một cách nhanh chóng, tránh bị ngập úng.

- Hệ thống thoát nước thải đô thị phải đảm bảo: Thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý, khử trùng; xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; xử lý, tái sử dụng cặn, các chất chứa trong nước thải và cặn; đảm bảo thoát tất cả các loại nước thải một cách nhanh chóng khỏi phạm vi đô thị Vạn Tường.

b) Quy định xả nước thải:

Nước thải công nghiệp được xử lý sơ bộ tại từng xí nghiệp sau đó đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý, trước khi xả vào các nguồn nước mặt hoặc cống đô thị.

Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, nhà công cộng, phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống nước thải đô thị. Nếu xả vào cống thoát nước mưa, phải xử lý riêng đạt yêu cầu môi trường.

Nước thải bệnh viện phải được tách làm hai loại:

- Nước thải sinh hoạt của bệnh nhân, của cán bộ công nhân viên y tế phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách, trước khi xả vào cống nước thải đô thị. Nếu xả vào cống nước mưa phải xử lý riêng đạt yêu cầu môi trường.

- Nước thải y tế nguy hại phải được xử lý riêng, đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra cống thoát nước thải đô thị.

Vị trí điểm xả nước thải phải được xác định dựa trên các tính toán tác động môi trường.

c) Quy định thu gom nước thải:

- Nước thải sinh hoạt và nước thải khu công nghệ phải được thu gom triệt để.

- Nước thải công nghệ cao phải được phân loại (nước nhiễm bẩn, không nhiễm bẩn, nước độc hại ...) trước khi thu gom và có giải pháp xử lý riêng.

d) Quy định về xử lý nước thải:

- Nước thải sinh hoạt đô thị, khu công nghệ cao được thu gom và xử lý riêng, đảm bảo các quy định hiện hành về môi trường.

- Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải phải được thu gom, vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến các cơ sở xử lý chất thải rắn để xử lý.

- Bùn thải có chứa các chất nguy hại từ hệ thống xử lý nước thải phải được thu gom, vận chuyển riêng bằng xe chuyên dụng đến các điểm xử lý tập trung chất thải nguy hại.

đ) Các yêu cầu kỹ thuật đường ống:

- Các yêu cầu về kỹ thuật đường ống tuân thủ theo các quy định quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật thoát nước đô thị.

2. Công trình cấp điện đô thị Vạn Tường:

a) Quy định chung:

- Hệ thống cấp điện đô thị phải tuân theo quy hoạch hệ thống cấp điện Khu đô thị Vạn Tường đã được phê duyệt và tiêu chuẩn cấp điện hiện hành.

- Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện của đô thị cho thời gian hiện tại và tương lai sau 10 năm, bao gồm: Điện dân dụng cho các hộ gia đình; điện cho các công trình công cộng; điện cho các cơ sở sản xuất; điện cho các cơ sở dịch vụ, thương mại; điện chiếu sáng giao thông công cộng, quảng trường, công viên, các nơi vui chơi giải trí công cộng và các nhu cầu khác.

- Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện phù hợp với các loại hộ dùng điện.

b) Các qui định đối với phụ kiện đường dây: Thực hiện theo quy định tại điểm 9 khoản 5 Chương 5 QCVN 07:2010/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật”.

c) Khoảng cách từ trạm biến áp khu vực của hệ thống điện đô thị tới các công trình xây dựng khác thực hiện theo quy định tại điểm 14 khoản 5 Chương 5 QCVN 07:2010/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật”.

d) An toàn hệ thống điện đô thị:

- Tại các khu vực có chất dễ cháy nổ, hệ thống điện phải được thiết kế, lắp đặt theo quy định về an toàn phòng chống cháy nổ, chỉ được sử dụng các thiết bị phòng chống cháy nổ chuyên dùng.

- Trạm điện, trang thiết bị điện cao áp và đường dây cao áp nội bộ phải được lắp đặt và quản lý vận hành theo quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn điện.

- Các thiết bị, hệ thống thiết bị sử dụng điện, hệ thống chống sét, nối đất phải được kiểm tra nghiệm thu, kiểm tra định kỳ và kiểm tra bất thường theo quy phạm, tiêu chuẩn an toàn điện. Sơ đồ của các hệ thống này phải đúng với thực tế và phải được lưu giữ cùng với các biên bản kiểm tra trong suốt quá trình hoạt động.

- Các nhánh đường dây dẫn điện vào nhà ở, công trình phải đảm bảo các điều kiện về an toàn điện, không cản trở hoạt động của các phương tiện giao thông, cứu thương, chữa cháy.

- Hệ thống điện phải có phương án ngắt điện khẩn cấp tại chỗ và từ xa cho từng khu vực hay hộ tiêu thụ điện khi cần thiết để đảm bảo an toàn cho hoạt động chữa cháy, cứu nạn, nhưng vẫn phải đảm bảo cấp điện liên tục cho hệ thống chiếu sáng an ninh ngoài nhà, cho các thiết bị chữa cháy, thoát nạn và cứu nạn bên trong nhà khi xảy ra hoả hoạn.

3. Công trình chiếu sáng Khu đô thị Vạn Tường:

a) Quy định chung:

- Hệ thống chiếu sáng Khu đô thị Vạn Tường bao gồm hệ thống chiếu sáng các đường phố, các trung tâm đô thị và các khu vực vui chơi công cộng, các quảng trường, công viên và vườn hoa, các công trình thể dục thể thao ngoài trời, cũng như chiếu sáng các công trình đặc biệt và trang trí, quảng cáo.

- Hệ thống chiếu sáng đô thị phải tuân theo quy hoạch chiếu sáng Khu đô thị Vạn Tường được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu sáng.

- Hệ thống chiếu sáng đô thị phải bảo đảm:

- + Các chỉ số định lượng và định tính của các thiết bị chiếu sáng tương ứng với đối tượng được chiếu sáng.

- + Độ làm việc tin cậy của các thiết bị chiếu sáng.

- + Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong đô thị, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng.

- + Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; có hiệu quả về kinh tế, bao gồm kinh phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế.

- Các thiết bị và vật liệu sử dụng trong các thiết bị chiếu sáng phải tương ứng với các yêu cầu trong các tiêu chuẩn kỹ thuật, đồng thời phải tương ứng với các điều kiện kỹ thuật, mạng lưới điện áp và các điều kiện môi trường xung quanh.

b) Chiếu sáng đối với công trình giao thông:

- Chiếu sáng hè, đường giao thông, cầu và đường trên cao, nút giao thông tuân theo các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông, đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị, phòng chống cháy nổ.

- Sử dụng các bóng đèn và cột đèn có hình dáng, kích thước phù hợp với từng khu vực, tuyến đường; có tính thẩm mỹ, phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường xung quanh; đảm bảo các thông số kỹ thuật độ chói, hệ số đồng đều dọc trục theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chiếu sáng hiện hành.

- Chiếu sáng trên các cầu và đường trên cao (cầu cạn) phải tính toán sử dụng đèn chiếu sáng tương đồng với chiếu sáng của phần đường nối tiếp với cầu,

sử dụng những loại đèn tránh gây lóa, an toàn và đảm bảo tính dẫn hướng đối với các đối tượng tham gia giao thông.

c) Chiếu sáng đối với đường nội bộ khu ở:

- Hệ thống chiếu sáng có quy mô phù hợp với quy mô của đường, chiều cao hợp lý, sử dụng nguồn sáng tiết kiệm điện, an toàn, mỹ quan đô thị và được đóng cắt vận hành từ tủ điều khiển chiếu sáng độc lập hoặc từ tủ điều khiển đường phố kết nối được với trung tâm điều khiển. Khi lắp dựng cột mới phải đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và theo thiết kế được duyệt.

- Trường hợp không trồng được cột đèn mới, có thể dùng cột điện lực để lắp đèn chiếu sáng hoặc gắn vào vật kiến trúc khác nhưng phải đảm bảo mỹ quan và an toàn trong mọi điều kiện.

d) Chiếu sáng đối với không gian công cộng trong đô thị:

- Các khu vực chiếu sáng không gian công cộng đô thị bao gồm: Công viên, vườn hoa, quảng trường, các khu vực ven hồ nước, bờ biển và các không gian công cộng có ý nghĩa về chính trị, lịch sử, văn hóa trong đô thị; việc chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ không gian đô thị, kết hợp hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, mặt nước với các công trình kiến trúc, tượng đài, đài phun nước và các công trình khác.

- Hệ thống chiếu sáng công viên, vườn hoa phải phù hợp với cảnh quan kiến trúc, thiết kế đô thị và đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật; các cột đèn chiếu sáng, nguồn sáng phải làm tăng giá trị cảnh quan không gian kiến trúc và đảm bảo yêu cầu quản lý vận hành bảo trì sửa chữa.

- Hệ thống chiếu sáng các nút giao thông quảng trường phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn chiếu sáng cao hơn tiêu chuẩn chiếu sáng đường từ 10% - 20%. Độ chói mặt đường yêu cầu không nhỏ hơn mặt các đường chính dẫn vào nút, nên dùng cột thép có chiều cao thích hợp lắp đèn pha để chiếu sáng. Đối với quảng trường, ngoài yêu cầu thiết kế nút giao thông trên, cần thiết kế đồng bộ chiếu sáng trang trí kiến trúc các tòa nhà và thiết kế chiếu sáng trang trí lễ, tết.

đ) Chiếu sáng kiến trúc và chiếu sáng mặt ngoài công trình:

Thiết kế chiếu sáng kiến trúc phải phối hợp hài hòa các giải pháp:

- Chiếu sáng chung đồng đều trên bề mặt công trình.
- Chiếu sáng cục bộ để khắc họa chi tiết kiến trúc đặc thù (như cột nhà, cửa sổ, chóp mái...).
- Kết hợp với chiếu sáng không gian xung quanh công trình như không gian cây xanh xung quanh công trình, chiếu sáng trang trí mặt bằng khu vực công trình để tăng hiệu quả thẩm mỹ cho công trình kiến trúc.

Thiết kế chiếu sáng kiến trúc các tòa nhà cao tầng:

- Các tòa nhà cao tầng có số tầng từ 12 đến 24 được xây dựng mới tại các

vị trí trung tâm, dọc các tuyến phố chính hoặc có ảnh hưởng tích cực đến không gian đô thị phải thiết kế hệ thống chiếu sáng kiến trúc.

- Hệ thống chiếu sáng trang trí kiến trúc các tòa nhà vận hành ở 2 chế độ: chế độ ngày thường và chế độ ngày chủ nhật, ngày lễ, tương ứng với các công suất tiêu thụ khác nhau để đảm bảo thẩm mỹ và tiết kiệm điện.

Chiếu sáng kiến trúc các công trình kiến trúc có ý nghĩa lịch sử, văn hóa: Đối với các công trình kiến trúc có ý nghĩa lịch sử, văn hóa ở các vị trí trung tâm, dọc các tuyến phố chính hoặc có ảnh hưởng tích cực đến không gian đô thị phải có thiết kế hệ thống chiếu sáng kiến trúc.

e) Chiếu sáng trang trí lễ tết và khu vực lễ hội:

- Hệ thống chiếu sáng trang trí lễ tết và khu vực lễ hội phải bảo đảm các yêu cầu: Đa dạng, phù hợp từng vị trí trang trí làm tăng không khí lễ, tết, an toàn, phù hợp với giá trị thẩm mỹ và cảnh quan kiến trúc đô thị; chất lượng ánh sáng các khung hoa văn trang trí, các đèn LED phải đảm bảo an toàn, tiết kiệm để vận hành lâu dài ngoài trời.

- Hệ thống chiếu sáng trang trí lễ tết phải bảo đảm thuận tiện trong quá trình thi công lắp đặt và tháo dỡ, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và các quy định quản lý vận hành chiếu sáng có liên quan.

4. Công trình cấp nước đô thị Vạn Tường:

a) Quy định chung:

- Hệ thống cấp nước cho đô thị phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Vạn Tường được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước đô thị; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước. Đối với Khu ở số 1 và số 2 cần nghiên cứu sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có.

- Khi cải tạo, mở rộng hệ thống cấp nước, phải đánh giá về kỹ thuật, kinh tế và điều kiện vệ sinh của các công trình cấp nước hiện có và dự kiến khả năng sử dụng tiếp. Phải xét đến khả năng sử dụng đường ống, mạng lưới và công trình theo từng đợt xây dựng.

- Chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu của quy chuẩn nước cấp sinh hoạt. Hoá chất, vật liệu, thiết bị...trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước và sức khỏe của con người.

b) Nguồn nước:

- Nguồn nước chính cấp cho đô thị Vạn Tường từ Nhà máy nước của Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất.

- Lựa chọn để khai thác nguồn nước khác phải được sự cho phép của cơ quan Nhà nước quản lý nguồn nước, các trình khai thác nước, chất lượng nước phải đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn về cấp nước đô thị.

c) Các quy định đối với đường ống cấp nước:

- Lắp đặt đường ống cấp nước phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn cấp nước đô thị. Khi có sự cố trên một ống nào đó của đường ống dẫn thì lưu lượng nước chảy qua vẫn đảm bảo tối thiểu 70% lượng nước sinh hoạt ngoài ra phải dự phòng lượng nước chữa cháy, trong trường hợp mạng lưới đường ống không đảm bảo lưu lượng nước cho chữa cháy thì phải có bể dự trữ nước cho chữa cháy.

- Đường kính tối thiểu của mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp với chữa cháy trong các khu dân cư phải là 100mm.

- Độ sâu chôn ống dưới đất phải được xác định theo tải trọng bên ngoài, độ bền của ống, ảnh hưởng của nhiệt độ bên ngoài và các điều kiện khác, trong trường hợp thông thường thì đối với đường kính ống đến 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh ống, đối với đường kính ống lớn hơn 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 1m tính từ mặt đất đến đỉnh ống.

- Đường ống cấp nước phải đặt song song với đường phố và có thể đặt ở mép đường hay phạm vi vỉa hè. Khoảng cách nhỏ nhất theo mặt bằng từ mặt ngoài ống đến các công trình và các đường ống khác xung quanh, phải xác định tùy theo đường kính ống, tình hình địa chất, đặc điểm công trình, đặc điểm công trình và không nhỏ hơn: Đến mép đường hay chân mái dốc đường ô tô là 1,5 m; đến đường dây điện thoại là 0,5m; đến đường dây điện cao thế tới 35kV là 1,0m; đến mặt ngoài ống thoát nước mưa, ống cấp nhiệt và ống dẫn sản phẩm 1,0 m; đến cột điện cao thế 3,0m.

- Khi ống cấp nước sinh hoạt đặt song song với ống thoát nước bản và ở cùng một độ sâu thì khoảng cách theo mặt bằng giữa hai thành ống không được nhỏ hơn 1,0 m với đường kính ống tới 200 mm và không được nhỏ hơn 1,5 m với đường kính ống lớn hơn 200 mm. Cùng với điều kiện trên nhưng ống cấp nước nằm dưới ống thoát nước bản thì khoảng cách này cần phải tăng lên tùy theo sự khác nhau về độ sâu đặt ống mà quyết định.

- Khi ống cấp nước giao nhau hoặc giao nhau với đường ống khác thì khoảng cách tối thiểu theo phương đứng không nhỏ hơn 0,2 m. Trường hợp ống cấp nước sinh hoạt đi ngang qua ống thoát nước, ống dẫn các dung dịch có mùi hôi thì ống cấp nước phải đặt cao hơn các ống khác tối thiểu 0,4m. Nếu ống cấp nước nằm dưới ống thoát nước thải thì ống nước phải có ống bao bọc ngoài, chiều dài của ống bao kể từ chỗ giao nhau không nhỏ hơn 3m về mỗi phía nếu đặt ống trong đất sét và không nhỏ hơn 10m nếu đặt ống trong đất thấm, còn ống thoát nước phải dùng ống gang. Nếu ống cấp nước giao nhau với đường dây cáp điện, dây điện thoại thì khoảng cách tối thiểu giữa chúng theo phương đứng không nhỏ hơn 0,5 m.

- Khoảng cách trên mặt bằng từ mặt ngoài của tường giếng thăm (ở hai đầu đoạn qua đường) đến bờ vỉa đường không nhỏ hơn 5m, đến chân ta-luy không nhỏ hơn 3m.

- Hạng cấp nước chữa cháy bố trí trên vỉa hè dọc theo đường ô tô, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m và cách tường nhà không dưới 3,0m. Khoảng cách giữa các hạng chữa cháy xác định theo tính toán lưu lượng chữa

cháy và đặc tính của hòng chữa cháy. Khoảng cách này phải phù hợp với yêu cầu của quy định hiện hành về chữa cháy, nhưng không quá 300m.

5. Công trình thông tin đô thị:

a) Quy định chung:

- Hệ thống thông tin đô thị phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Vạn Tường được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thông tin đô thị. Khi xây dựng hệ thống thông tin đô thị phải xét đến sự gây nhiễu lẫn nhau giữa các thiết bị thông tin, các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động và có biện pháp phòng chống nhiễu thích hợp.

- Các tuyến thông tin, các đài, trạm vô tuyến điện xây dựng sau phải không gây ảnh hưởng đến những tuyến có trước.

- Xây dựng, vận hành các tuyến thông tin, các đài, trạm làm việc trong dải sóng vô tuyến điện đều phải chấp hành theo các quy định hiện hành. Các thiết bị thông tin của mỗi đơn vị phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý tần số vô tuyến điện quốc gia.

- Chiều cao lắp đặt các trạm thu, phát sóng thông tin di động phải đảm bảo đúng quy định trong Giấy phép xây dựng. Các thông tin đô thị phải được đi ngầm và đặt trong các tuy-nen hoặc hào kỹ thuật.

b) Quy định trách nhiệm của các tổ chức đầu tư xây dựng và khai thác các trạm BTS có trách nhiệm:

- Phối hợp với Sở Thông tin và Truyền thông, Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, đề xuất kế hoạch phát triển mạng thông tin di động tại đô thị Vạn Tường.

- Thi công, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động theo đúng quy định.

- Tham gia tuyên truyền, phổ biến về mục đích, ý nghĩa của việc xây dựng, lắp đặt các trạm BTS. Ưu tiên sử dụng các trạm BTS sử dụng công nghệ mới với ăngten được ngụy trang trong các tòa nhà cao tầng đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về những vi phạm do không thực hiện đúng các quy định của pháp luật công trình thông tin đô thị; chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

c) An toàn các công trình thông tin đô thị Vạn Tường:

- Các công trình thông tin đô thị phải đảm bảo chống nhiễu công nghiệp và nhiễu vô tuyến, chống sét bảo vệ, nối đất cho các công trình viễn thông theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Vị trí lắp đặt các anten, chiều cao anten phải phù hợp quy hoạch đô thị; phù hợp các quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hàng không.

- Hệ thống các thiết bị phát sóng phải đảm bảo sử dụng tối ưu phổ tần vô

tuyến điện, tương thích điện từ với môi trường xung quanh; Giảm mức phát xạ không mong muốn ở trị số thấp nhất theo quy phạm an toàn thông tin đô thị đối với con người.

- Hạn chế phát sóng ở những hướng không cần thiết, sử dụng mức công suất nhỏ nhất đủ để đảm bảo chất lượng thông tin.

d) Đảm bảo an toàn thông tin phòng cháy, chữa cháy

- Hệ thống thông tin đô thị cần đảm bảo yêu cầu phục vụ thông tin báo cháy kịp thời và chính xác thông qua mạng lưới thông tin công cộng và riêng biệt.

- Hệ thống phải có giải pháp kỹ thuật giúp cho việc phát hiện và ngăn chặn các thông tin báo cháy giả.

6. Các quy định về vệ sinh môi trường Khu đô thị Vạn Tường:

a) Yêu cầu về bảo vệ môi trường đối với đô thị, khu dân cư tập trung:

Đô thị phải đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường sau đây:

- Có kết cấu hạ tầng về bảo vệ môi trường phù hợp với quy hoạch đô thị, khu dân cư tập trung đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Có thiết bị, phương tiện thu gom, tập trung chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải từ các hộ gia đình trong khu dân cư;

- Bảo đảm các yêu cầu về cảnh quan đô thị, vệ sinh môi trường.

Khu dân cư tập trung phải đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường sau đây:

- Có hệ thống tiêu thoát nước mưa, nước thải phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường của khu dân cư;

- Có nơi tập trung rác thải sinh hoạt bảo đảm vệ sinh môi trường.

b) Bảo vệ môi trường nơi công cộng:

Tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường và giữ gìn vệ sinh ở nơi công cộng; đổ, bỏ rác vào thùng chứa rác công cộng hoặc đúng nơi quy định tập trung rác thải; không để vật nuôi gây mất vệ sinh nơi công cộng.

Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư quản lý công viên, khu vui chơi, giải trí, khu du lịch, chợ, bến xe, bến tàu, bến cảng và khu vực công cộng khác có trách nhiệm sau đây:

- Niêm yết quy định về giữ gìn vệ sinh ở nơi công cộng;

- Bố trí đủ công trình vệ sinh công cộng; phương tiện, thiết bị thu gom chất thải đáp ứng nhu cầu giữ gìn vệ sinh môi trường;

- Có đủ lực lượng thu gom chất thải, làm vệ sinh môi trường trong phạm vi quản lý.

Những hành vi vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường, giữ gìn vệ sinh nơi công cộng sẽ bị xử lý theo quy định.

c) Thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý chất thải rắn:

Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với quy hoạch quản lý chất thải rắn của đô thị Vạn Tường đã được phê duyệt.

Đối với chất thải rắn sinh hoạt đô thị Vạn Tường:

- Việc thu gom theo hình thức thu gom bên lề đường: các hộ đặt sẵn các túi rác trước cửa nhà và xe thu gom sẽ vận chuyển đến nơi quy định. Hình thức thu gom này thích hợp đối với các khu vực có đường sá rộng cho xe cơ giới vào được. Các ngõ nhỏ, đường hẹp, có thể sử dụng xe đẩy tay loại nhỏ để đi thu gom, sau đó tập kết tại một địa điểm chung (cố định hoặc di động) để xe cơ giới đến chuyên chở đến cơ sở xử lý.

- Vị trí đặt các phương tiện lưu chứa, kích thước và vật liệu phương tiện lưu chứa, thời gian lưu chứa phải tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn về thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị.

Việc thu gom, phân loại và lưu chứa chất thải rắn nguy hại từ hoạt động y tế phải tuân thủ theo quy định của Quy chế quản lý chất thải y tế do Bộ Y tế ban hành.

Vận chuyển và xử lý chất thải rắn đô thị phải tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn về vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị, đảm bảo an toàn, hợp vệ sinh và không ô nhiễm môi trường.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 44. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất chịu trách nhiệm toàn diện về công tác quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; tổ chức thực hiện các quy định của Quy chế này.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất có trách nhiệm:

- Xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị;

- Phối hợp Sở Thông tin và Truyền thông hướng dẫn, kiểm tra việc xây dựng, lắp đặt các trạm thu, phát sóng thông tin di động trong đô thị đúng theo quy định trong Giấy phép xây dựng.

- Quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và chỉ đạo tổ chức thực hiện quy chế.

- Cung cấp cho UBND huyện Bình Sơn, UBND các xã có liên quan: Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, văn bản chấp thuận đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy phép xây dựng và các văn bản có liên quan khác theo quy định thuộc thẩm quyền ban hành của Ban Quản lý KKT Dung Quất để có thông tin và cơ sở phối hợp kiểm tra xử lý các trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng.

- Phối hợp kiểm tra, đề nghị UBND huyện Bình Sơn và các cơ quan chức năng xử phạt và áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả đối với các nhà thầu, tổ chức, cá nhân thi công xây dựng công trình có hành vi vi phạm quy định về trật tự xây dựng, vi phạm hành chính trong lĩnh vực khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; vi phạm hành chính về quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại Nghị định 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ về xử lý vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Bình Sơn hướng dẫn, tuyên truyền, phổ biến và tổ chức thực hiện Quy chế này. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Vạn Tường khi phát hiện có những bất cập, thiếu sót hoặc không phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương trong quá trình áp dụng Quy chế.

Điều 45. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Sở, Ngành liên quan hướng dẫn, tuyên truyền, theo dõi, kiểm tra thực hiện Quy chế này.

- Giám sát việc thực hiện Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Vạn Tường.

- Sở Xây dựng giúp UBND tỉnh quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Điều 46. Trách nhiệm của Sở Thông tin và Truyền thông

- Thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trong đô thị Vạn Tường.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất để xác định phạm vi các khu vực phải xin giấy phép xây dựng đối với các cột ăng ten thu, phát sóng thông tin di động và thiết bị phụ trợ được lắp đặt trên các công trình đã được xây dựng trình UBND cấp tỉnh ban hành; kiểm tra việc thực hiện xây dựng các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động trong đô thị Vạn Tường đúng theo quy định.

Điều 47. Trách nhiệm của Sở Công thương

- Thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch mạng lưới kinh doanh xăng dầu, quy hoạch phát triển lưới điện trong đô thị Vạn Tường.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất kiểm tra việc thực hiện xây dựng các công trình lưới điện truyền tải và phân phối trong đô thị Vạn Tường đảm bảo tuân thủ đúng cấu trúc lưới điện, quy mô và cấp điện áp được phê duyệt.

Điều 48. Trách nhiệm của các Sở, Ngành, đơn vị có liên quan

Các Sở, Ngành, đơn vị có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất hướng dẫn, thực hiện quản lý nhà nước về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị Vạn Tường. Báo cáo kịp thời UBND tỉnh các bất cập, vướng mắc trong quá trình thực hiện và giao cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất làm đầu mối tiếp nhận, quản lý và tổng hợp trình UBND tỉnh để sửa đổi, bổ sung Quy chế cho phù hợp.

Điều 49. Trách nhiệm của UBND huyện Bình Sơn, UBND các xã và Ban Quản lý Phát triển đô thị Vạn Tường

1. UBND huyện Bình Sơn:

- Chịu trách nhiệm quản lý hành chính trong việc xây dựng của người dân, sử dụng hè phố, lòng đường, trật tự đô thị, vệ sinh môi trường trong đô thị Vạn Tường, có biện pháp xử phạt, xử lý những hành vi đập phá, xây dựng trái phép, lấn chiếm hè phố, lòng đường, bảo đảm an toàn giao thông, trật tự, vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị.

- Cung cấp cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất (thông qua Ban Quản lý Phát triển đô thị Vạn Tường) về Quyết định cấp đất, Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trong đô thị Vạn Tường để có cơ sở phối kết hợp kiểm tra, xử lý trật tự xây dựng theo quy định.

- Chủ trì phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các cơ quan chức năng xử phạt và áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả đối với các nhà thầu, tổ chức, cá nhân thi công xây dựng công trình có hành vi vi phạm quy định về trật tự xây dựng, vi phạm hành chính trong lĩnh vực khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; vi phạm hành chính về quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại Nghị định 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ.

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Sở, Ngành liên quan hướng dẫn, tuyên truyền, theo dõi, kiểm tra và thực hiện Quy chế này.

2. UBND các xã Bình Trị, Bình Hải, Bình Hòa, Bình Phước và Bình Phú và Ban Quản lý Phát triển đô thị Vạn Tường:

- UBND các xã, Ban Quản lý Phát triển đô thị Vạn Tường tùy theo chức năng nhiệm vụ được quy định chịu trách nhiệm phối kết hợp thực hiện theo

đúng quy định trong quy chế này.

- UBND các xã chủ trì phối hợp với Ban Quản lý Phát triển đô thị Vạn Tường và các cơ quan chức năng xử phạt và áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả đối với các nhà thầu, tổ chức, cá nhân thi công xây dựng công trình có hành vi vi phạm quy định về trật tự xây dựng; vi phạm hành chính trong lĩnh vực khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; vi phạm hành chính về quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã quy định tại Nghị định 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ. Đối với các trường hợp vi phạm vượt thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã thì phối hợp với Ban Quản lý Phát triển đô thị Vạn Tường lập hồ sơ đúng, đủ theo quy định, kiến nghị cấp có thẩm quyền cao hơn để xử phạt theo đúng quy định.

- Ban Quản lý Phát triển đô thị Vạn Tường có trách nhiệm phối hợp kiểm tra, đề nghị UBND các xã xử phạt đối với các nhà thầu, tổ chức, cá nhân thi công xây dựng công trình có hành vi vi phạm quy định về trật tự xây dựng; vi phạm hành chính trong lĩnh vực khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; vi phạm hành chính về quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật trong đô thị Vạn Tường thuộc thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã đúng theo quy định; phối hợp cùng UBND các xã kiến nghị cấp có thẩm quyền xử phạt các hành vi vi phạm vượt thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã.

Điều 50. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng, cộng đồng dân cư trong đô thị Vạn Tường

1. Tuân thủ các quy định thuộc Quy chế này và các quy định quản lý đô thị liên quan khác; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời.

2. Khi xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc phải thực hiện đúng quy hoạch đô thị được duyệt và Quy chế này. Chỉ sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng mới được thi công xây dựng. Các trường hợp vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính và buộc phải dỡ bỏ theo quy định pháp luật.

3. Phản ánh kịp thời với cơ quan chức năng các vướng mắc, bất cập và các vi phạm về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị để được giải quyết, xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 51. Các quy định khác

Ngoài những quy định nêu trong bản Quy chế này, việc quản lý xây dựng trong đô thị Vạn Tường còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Quy chế này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 52. Ấn hành và lưu trữ

Đồ án “Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh và thiết kế đô thị Khu đô thị Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi” và bản Quy chế này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng;
- UBND tỉnh Quảng Ngãi;
- Các Sở: Xây dựng; Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Công thương, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp & Phát triển nông thôn, Tư pháp, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công an, Thanh tra tỉnh;
- Đoàn đại biểu quốc hội tỉnh;
- Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất;
- Ban Quản lý phát triển đô thị Vạn Tường;
- Báo Quảng Ngãi; Trung tâm Công báo và tin học tỉnh Quảng Ngãi;
- Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Quảng Ngãi, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện Bình Sơn;
- UBND huyện Bình Sơn;
- UBND các xã : Bình Hải, Bình Hoà, Bình Phú, Bình Phước, Bình Trị.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Khoa

Phụ lục I

**THỐNG KÊ TỌA ĐỘ MỐC RANH GIỚI
KHU QUY HOẠCH ĐÔ THỊ MỚI VẠN TƯỜNG**

STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ		STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ	
		X (m)	Y (m)			X (m)	Y (m)
1	C177	1694831.79	587248.23	44	B11	1691692.45	587402.39
2	C178	1694822.22	587311.40	45	M90	1691699.87	587469.44
3	C179	1694795.37	587379.46	46	M91	1691762.91	587641.38
4	C180	1694771.19	587438.34	47	C220	1691780.63	587732.01
5	C181	1694749.47	587522.72	48	C221	1691761.27	587809.97
6	C182	1694725.29	587609.47	49	C222	1691797.84	587863.47
7	C183	1694736.34	587653.95	50	C223	1691791.26	587927.14
8	C184	1694753.83	587697.45	51	C224	1691829.09	588003.29
9	C185	1694779.94	587745.16	52	C225	1691870.36	588127.55
10	C186	1694788.44	587784.48	53	C226	1691877.40	588194.17
11	B9	1694811.82	587851.45	54	C227	1691904.02	588254.30
12	M83	1694640.67	587845.41	55	C228	1691968.46	588354.78
13	C188	1694592.28	587778.02	56	C229	1691993.20	588421.79
14	M84	1694544.34	587689.75	57	C230	1692036.06	588550.75
15	M85	1694526.75	587604.39	58	C231	1692034.46	588640.36
16	M86	1694455.19	587535.66	59	C232	1692037.40	588736.51
17	C192	1694386.30	587480.67	60	C233	1692052.58	588803.16
18	C193	1694329.72	587436.47	61	C234	1692049.82	588852.87
19	C194	1694251.34	587479.68	62	M92	1692036.22	588937.98
20	C195	1694217.40	587498.59	63	M93	1692027.92	588996.82
21	C196	1694178.25	587531.92	64	M94	1691912.25	589065.03
22	C197	1694154.19	587570.11	65	M95	1691771.67	589125.40
23	C198	1694096.02	587622.61	66	M96	1691709.25	589155.60
24	C199	1694030.02	587699.11	67	M97	1691630.51	589189.04
25	C200	1693943.33	587772.94	68	C241	1691595.24	589224.98
26	C201	1693859.47	587798.42	69	C242	1691518.72	589271.88
27	C202	1693811.89	587897.67	70	M98	1691408.26	589396.31
28	C203	1693785.33	588007.80	71	C244	1691330.46	589449.05
29	C204	1693531.81	588061.60	72	C245	1691230.85	589516.45
30	C205	1693350.75	588034.40	73	C246	1691131.51	589573.82
31	C206	1693257.75	588148.01	74	M99	1691058.43	589742.81
32	C207	1693163.23	588268.63	75	M121	1691072.62	589814.32
33	B10	1692986.84	588397.01	76	C248	1691092.36	589884.80
34	C208	1692807.96	588278.28	77	C249	1691126.89	589966.25
35	C209	1692772.89	588196.91	78	C250	1691122.89	590055.65
36	M87	1692655.16	588094.37	79	M100	1691075.12	590139.87
37	C211	1692518.20	588005.57	80	C252	1691026.49	590229.05

38	C212	1692300.89	587742.96	81	M101	1690976.70	590315.91
39	C213	1692156.41	587575.46	82	C254	1690904.86	590394.26
40	M88	1692076.32	587506.87	83	C255	1690867.71	590441.53
41	C215	1691986.41	587443.04	84	C256	1690797.84	590502.00
42	C216	1691907.99	587381.66	85	C257	1690783.21	590526.55
43	M89	1691796.57	587434.54	86	C258	1690724.50	590585.97
87	M102	1690697.73	590646.24	130	C301	1689268.34	592256.85
88	C260	1690646.20	590680.06	131	M113	1689242.47	592265.10
89	M103	1690639.88	590720.43	132	M303	1689196.03	592283.15
90	C262	1690591.02	590765.19	133	C304	1689168.02	592293.41
91	M104	1690568.15	590803.91	134	C305	1689142.46	592302.56
92	M105	1690536.63	590838.34	135	C306	1689115.09	592312.50
93	C265	1690491.49	590857.84	136	C307	1689092.22	592331.28
94	C266	1690464.57	590887.33	137	C309	1689062.72	592331.28
95	C267	1690436.42	590921.96	138	C310	1689031.39	592342.69
96	C268	1690410.61	590954.97	139	C311	1688994.46	592355.87
97	C269	1690384.09	590984.36	140	C312	1688958.26	592369.12
98	C270	1690289.78	591072.30	141	B14	1688909.98	592376.42
99	C271	1690239.56	591094.40	142	C313	1688895.74	592416.19
100	C272	1690187.97	591120.76	143	M114	1688880.36	592453.94
101	C273	1690119.31	591169.35	144	C315	1688848.17	592536.26
102	C274	1690083.80	591191.38	145	C316	1688807.97	592638.29
103	C275	1690042.09	591271.59	146	C317	1688783.71	592700.26
104	C276	1690017.56	591323.53	147	M115	1688677.81	592721.64
105	C277	1689986.66	591364.15	148	M116	1688715.25	592861.66
106	M106	1689970.08	591388.48	149	M117	1688701.81	592973.54
107	C279	1689927.51	591445.99	150	C319	1688696.43	593178.04
108	C280	1689907.62	591483.90	151	C320	1688695.40	593225.99
109	C281	1689892.94	591505.16	152	C321	1688738.61	593234.14
110	C282	1689866.53	591559.23	153	M118	1688771.09	593235.05
111	C283	1689841.99	591608.03	154	M119	1688819.40	593239.55
112	C284	1689813.65	591643.54	155	C324	1688845.48	593241.48
113	M107	1689792.87	591669.74	156	C325	1688893.91	593246.61
114	M108	1689771.52	591697.43	157	C326	1688943.92	593241.38
115	C287	1689747.31	591737.02	158	C327	1689312.00	593350.85
116	M109	1689724.31	591798.71	159	C328	1689401.00	593358.76
117	C289	1689714.90	591837.48	160	C329	1689452.07	593365.64
118	C290	1689698.45	591856.55	161	C330	1689503.89	593371.25
119	C291	1689690.53	591928.26	162	C331	1689552.78	593377.12
120	M110	1689678.48	591967.31	163	C332	1689552.83	593414.86
121	B13	1689669.87	592014.05	164	C333	1689566.42	593456.59
122	C293	1689631.60	592046.01	165	C334	1689676.58	593586.45

123	M111	1689589.58	592074.21	166	C335	1689703.12	593646.30
124	M112	1689544.35	592104.66	167	C336	1689697.60	593674.32
125	C296	1689502.51	592130.92	168	C337	1689705.09	593705.33
126	C297	1689471.71	592155.86	169	C338	1689708.52	593735.84
127	C298	1689405.35	592207.09	170	C339	1689708.52	593807.82
128	C299	1689361.46	592222.94	171	C340	1689671.45	593905.12
129	C300	1689303.82	592244.14	172	B15	1689644.94	594382.81
173	VT1	1694825,02	587137,18	203	VT31	1696447,85	589323,29
174	VT2	1694920,11	587168,13	204	VT32	1696410,51	589416,06
175	VT3	1695015,20	587199,08	205	VT33	1696388,44	589470,91
176	VT4	1695110,30	587230,02	206	VT34	1696419,16	589566,08
177	VT5	1695161,17	587246,58	207	VT35	1696449,88	589661,24
178	VT6	1695286,24	587282,03	208	VT36	1696476,68	589744,29
179	VT7	1695411,32	587317,48	209	VT37	1696492,55	589843,02
180	VT8	1695536,39	587352,93	210	VT38	1696508,43	589941,75
181	VT9	1695577,13	587364,47	211	VT39	1696517,79	590000,00
182	VT10	1695687,66	587432,90	212	VT40	1696503,08	590098,91
183	VT11	1695798,19	587501,33	213	VT41	1696488,36	590197,82
184	VT12	1695870,79	587546,27	214	VT42	1696481,09	590246,76
185	VT13	1695909,60	587638,44	215	VT43	1696477,99	590340,23
186	VT14	1695948,40	587730,60	216	VT44	1696445,17	590468,15
187	VT15	1695987,20	587822,76	217	VT45	1696518,98	590535,61
188	VT16	1696026,01	587914,93	218	VT46	1696592,80	590603,08
189	VT17	1696064,81	588007,09	219	VT47	1696666,61	590670,54
190	VT18	1696082,94	588050,14	220	VT48	1696759,52	590755,45
191	VT19	1696199,40	588163,54	221	VT49	1696917,57	590686,53
192	VT20	1696225,93	588259,96	222	VT50	1697010,11	590670,96
193	VT21	1696252,46	588356,37	223	VT51	1697116,70	590678,40
194	VT22	1696280,34	588457,71	224	VT52	1697179,69	590714,91
195	VT23	1696334,29	588541,91	225	VT53	1697233,73	590713,05
196	VT24	1696388,24	588626,11	226	VT54	1697295,62	590805,41
197	VT25	1696442,19	588710,31	227	VT55	1697366,28	590876,17
198	VT26	1696507,84	588812,77	228	VT56	1697463,17	590973,19
199	VT27	1696597,18	588952,21	229	VT57	1697488,08	591005,61
200	VT28	1696559,85	589044,98	230	VT58	1697562,76	591072,11
201	VT29	1696522,51	589137,75	231	VT59	1697649,56	591149,39
202	VT30	1696485,18	589230,52	232	VT60	1679643,19	591178,66

Phụ lục II
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ VẠN TƯỜNG

STT	Khu chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Khu vực đô thị hiện hữu		
a	Khu dân cư giữ lại số 1	8,645	0,23
b	Khu dân cư giữ lại số 2	23,594	0,62
c	Khu dân cư giữ lại số 3	10,96	0,29
d	Khu dân cư giữ lại số 4	32,51	0,85
đ	Khu dân cư giữ lại số 5	2,64	0,07
e	Khu dân cư giữ lại số 6	24,96	0,65
2	Khu vực đô thị mới		
a	Khu ở số 1	289,58	7,56
b	Khu ở số 2	338,03	8,83
c	Khu ở số 3	347,20	9,07
d	Khu ở số 4	286,53	7,49
đ	Khu ở số 5	292,47	7,64
3	Khu vực du lịch sinh thái	387,80	10,13
4	Khu lâm viên	480,96	12,56
5	Khu công nghệ cao		
a	Khu công nghệ cao số 1	279,08	7,29
b	Khu công nghệ cao số 2	109,68	2,87
6	Khu phát triển tương lai	94,60	2,47
7	Khu bảo tồn cây xanh		
a	Khu bảo tồn cây xanh số 1	342,33	8,94
b	Khu bảo tồn cây xanh số 2	355,50	9,29
c	Khu bảo tồn cây xanh số 3	120,92	3,16
	Tổng	3.828,0	100,00

Phụ lục III
CÁC CHỈ TIÊU QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH

1. Khu ở số 1:

Kí hiệu	Mục đích sử dụng	Diện tích	Mật độ xây dựng	Số tầng tối đa	Số tầng trung bình	Hệ số sử dụng đất tối đa
A	Trụ sở cơ quan hành chính	6.76	30	4	4	1,2
CA	Trụ sở công an thành phố	0.00	30	4	4	1,2
CH	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh	0.00	30	4	4	1,2
QS	An ninh quốc phòng	0.00	30	2	2	0,6
VH	Trung tâm văn hóa TP	0.00	30	4	4	1,2
QT	Quảng trường trung tâm TP	0.00	---	---	---	---
C1	Thương mại dịch vụ	13.18	50	20	10	5,0
C2	Công trình thương mại	1.86	50	6	6	3,0
C3	Công trình thương mại	2.11	60	8	5	3,0
G1	Khu cây xanh bảo tồn	37.60	5	2	1	0,1
MN	Mặt nước	1.36	5	2	1	0,1
G3	Công viên	15.92	5	2	1	0,1
G4	Đường cây xanh	0.81	5	2	1	0,1
G5	Sân golf	0.00	5	2	1	0,1
G6	Khu cây xanh sinh thái	0.00	5	2	1	0,1
K1	Khu dân cư bảo tồn	0.00	40	2	1,5	0,6
K2	Khu tái định cư	46.59	50	3	2	1,0
P1	Trường tiểu học	0.00	40	4	4	2,0
P2	Trường trung học cơ sở	0.20	40	4	4	2,0
P3	Trường trung học	2.91	40	4	4	2,0
P4	Trường đại học	0.00	40	7	7	2,5
P5	Trường cao đẳng - dạy nghề	0.00	40	7	7	2,5
P6	Bệnh viện	5.34	30	4	4	1,2
P7	Trạm xử lý nước thải	0.00	40	2	2	0,8
P8	Công trình công ích	10.67	50	4	4	2,0
P9	Trung tâm TDTT	0.00	30	2	2	0,6
R1	Căn hộ cao cấp	1.83	40	5	4	1,5
R2	Nhà biệt lập(Lớn)	0.00	45	3	2	0,8
R3	Nhà biệt lập	37.24	50	3	2	1,0
R4	Nhà song lập	2.38	55	3	2	1,2
R5	Nhà liên kề	8.05	70	2	2	1,4

R6	Nhà liền kề giá thấp	0.00	70	2	2	1,4
R7	Nhà chung cư	17.51	50	5	5	2,5
R8	Nhà cho thuê cửa hàng	0.00	70	4	4	2,5
R9	Biệt thự	18.26	20	3	3	0,6
D1	Bãi để xe 2 bánh	1.46	70	1	1	0,5
D2	Đường giao thông	57.53	---	---	---	---
	Tổng	289.58				

2. Khu ở số 2:

Kí hiệu	Mục đích sử dụng	Diện tích	Mật độ xây dựng	Số tầng tối đa	Số tầng trung bình	Hệ số sử dụng đất tối đa
A	Trụ sở cơ quan hành chính	10.29	30	4	4	1,2
CA	Trụ sở công an thành phố	0.00	30	4	4	1,2
CH	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh	0.00	30	4	4	1,2
QS	An ninh quốc phòng	11.93	30	2	2	0,6
VH	Trung tâm văn hóa TP	0.00	30	4	4	1,2
QT	Quảng trường trung tâm TP	0.00	---	---	---	---
C1	Thương mại dịch vụ	53.87	50	20	10	5,0
C2	Công trình thương mại	0.89	50	6	6	3,0
C3	Khách sạn	0.00	60	8	5	3,0
G1	Khu cây xanh bảo tồn	48.85	5	2	1	0,1
MN	Mặt nước	0.00	5	2	1	0,1
G3	Công viên	19.91	5	2	1	0,1
G4	Đường cây xanh	3.66	5	2	1	0,1
G5	Sân golf	0.00	5	2	1	0,1
G6	Khu cây xanh sinh thái	0.00	5	2	1	0,1
K2	Khu tái định cư	3.65	50	3	2	1,0
P1	Trường tiểu học	3.54	50	4	4	2,0
P2	Trường trung học cơ sở	5.33	50	4	4	2,0
P3	Trường trung học	3.87	50	4	4	2,0
P4	Trường đại học	33.07	40	7	7	2,5
P5	Trường cao đẳng - dạy nghề	0.00	40	7	7	2,5
P6	Bệnh viện	0.00	30	4	4	1,2
P7	Trạm xử lý nước thải	0.00	40	2	2	0,8
P8	Công trình công ích	4.59	50	4	4	2,0
P9	Trung tâm TDTT	4.34	30	2	2	0,6
R1	Căn hộ cao cấp	8.03	40	5	4	1,5
R2	Nhà biệt lập(Lớn)	10.60	45	3	2	0,8

R3	Nhà biệt lập	12.07	50	3	2	1,0
R4	Nhà song lập	13.66	55	3	2	1,2
R5	Nhà liên kề	8.15	70	2	2	1,4
R6	Nhà liên kề giá thấp	6.73	70	2	2	1,4
R7	Nhà chung cư	2.74	50	5	5	2,5
R8	Nhà cho thuê cửa hàng	3.77	70	4	4	2,5
R9	Biệt thự	0.00	20	3	3	0,6
D1	Bãi để xe 2 bánh	0.00	70	1	1	0,5
D2	Đường giao thông	64.48	---	---	---	---
	Tổng	338.03				

3. Khu ở số 3:

Kí hiệu	Mục đích sử dụng	Diện tích	Mật độ xây dựng	Số tầng tối đa	Số tầng trung bình	Hệ số sử dụng đất tối đa
A	Trụ sở cơ quan hành chính	28.74	30	4	4	1,2
CA	Trụ sở công an thành phố	6.96	30	4	4	1,2
CH	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh	5.54	30	4	4	1,2
QS	An ninh quốc phòng	4.23	30	2	2	0,6
VH	Trung tâm văn hóa thành phố	7.06	30	4	4	1,2
QT	Quảng trường trung tâm thành phố	8.70	---	---	---	---
C1	Thương mại dịch vụ	0.00	50	20	10	5,0
C2	Công trình thương mại	6.00	50	6	6	3,0
C3	Khách sạn	0.00	60	8	5	3,0
G1	Khu cây xanh bảo tồn	75.56	5	2	1	0,1
MN	Mặt nước	21.04	5	2	1	0,1
G3	Công viên	10.73	5	2	1	0,1
G4	Đường cây xanh	9.73	5	2	1	0,1
G5	Sân golf	0.00	5	2	1	0,1
G6	Khu cây xanh sinh thái	0.00	5	2	1	0,1
K2	Khu tái định cư	2.08	50	3	2	1,0
P1	Trường tiểu học	3.97	50	4	4	2,0
P2	Trường trung học cơ sở	3.15	50	4	4	2,0
P3	Trường trung học	2.52	50	4	4	2,0
P4	Trường đại học	0.00	40	7	7	2,5
P5	Trường cao đẳng - dạy nghề	0.00	40	7	7	2,5

P6	Bệnh viện	0.00	30	4	4	1,2
P7	Trạm xử lý nước thải	3.34	40	2	2	0,8
P8	Công trình công ích	2.91	50	4	4	2,0
P9	Trung tâm thể dục thể thao	12.20	30	2	2	0,6
R1	Căn hộ cao cấp	5.22	40	5	4	1,5
R2	Nhà biệt lập(Lớn)	8.10	45	3	2	0,8
R3	Nhà biệt lập	18.90	50	3	2	1,0
R4	Nhà song lập	9.81	55	3	2	1,2
R5	Nhà liền kề	9.76	70	2	2	1,4
R6	Nhà liền kề giá thấp	4.12	70	2	2	1,4
R7	Nhà chung cư	10.29	50	5	5	2,5
R8	Nhà cho thuê cửa hàng	4.34	70	4	4	2,5
R9	Biệt thự	0.00	20	3	3	0,6
D1	Bãi để xe 2 bánh	0.65	70	1	1	0,5
D2	Đường giao thông	61.55	---	---	---	---
	Tổng	347,20				

4. Khu ở số 4:

Kí hiệu	Mục đích sử dụng	Diện tích	Mật độ xây dựng	Số tầng tối đa	Số tầng trung bình	Hệ số sử dụng đất tối đa
A	Trụ sở cơ quan hành chính	0.00	30	4	4	1,2
CA	Trụ sở công an thành phố	0.00	30	4	4	1,2
CH	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh	0.00	30	4	4	1,2
QS	An ninh quốc phòng	3.01	30	2	2	0,6
VH	Trung tâm văn hóa thành phố	0.00	30	4	4	1,2
QT	Quảng trường trung tâm thành phố	0.00	---	---	---	---
C1	Thương mại dịch vụ	24.78	50	20	10	5,0
C2	Công trình thương mại	4.67	50	6	6	3,0
C3	Khách sạn	0.00	60	8	5	3,0
G1	Khu cây xanh bảo tồn	92.61	5	2	1	0,1
MN	Mặt nước	6.47	5	2	1	0,1
G3	Công viên	14.27	5	2	1	0,1
G4	Đường cây xanh	2.94	5	2	1	0,1
G5	Sân golf	0.00	5	2	1	0,1
G6	Khu cây xanh sinh thái	0.00	5	2	1	0,1

K2	Khu tái định cư	0.98	50	3	2	1,0
P1	Trường tiểu học	4.32	40	4	4	2,0
P2	Trường trung học cơ sở	3.32	40	4	4	2,0
P3	Trường trung học	3.43	40	4	4	2,0
P4	Trường đại học	0.00	40	7	7	2,5
P5	Trường cao đẳng - dạy nghề	0.00	40	7	7	2,5
P6	Bệnh viện	0.00	30	4	4	1,2
P7	Trạm xử lý nước thải	0.00	40	2	2	0,8
P8	Công trình công ích	3.86	50	4	4	2,0
P9	Trung tâm thể dục thể thao	0.00	30	2	2	0,6
R1	Căn hộ cao cấp	6.65	40	5	4	1,5
R2	Nhà biệt lập(Lớn)	16.71	45	3	2	0,8
R3	Nhà biệt lập	11.16	50	3	2	1,0
R4	Nhà song lập	3.77	55	3	2	1,2
R5	Nhà liền kề	7.07	70	2	2	1,4
R6	Nhà liền kề giá thấp	10.78	70	2	2	1,4
R7	Nhà chung cư	20.00	50	5	5	2,5
R8	Nhà cho thuê cửa hàng	1.15	70	4	4	2,5
R9	Biệt thự	0.00	20	3	3	0,6
D1	Bãi để xe 2 bánh	0.34	70	1	1	0,5
D2	Đường giao thông	44.25	---	---	---	---
	Tổng	286.53				

5. Khu ở số 5:

Kí hiệu	Mục đích sử dụng	Diện tích	Mật độ xây dựng	Số tầng tối đa	Số tầng trung bình	Hệ số sử dụng đất tối đa
A	Trụ sở cơ quan hành chính	12.46	30	4	4	1,2
CA	Trụ sở công an thành phố	0.00	30	4	4	1,2
CH	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh	0.00	30	4	4	1,2
QS	An ninh quốc phòng	3.00	30	2	2	0,6
VH	Trung tâm văn hóa thành phố	0.00	30	4	4	1,2
QT	Quảng trường trung tâm thành phố	0.00	---	---	---	---
C1	Thương mại dịch vụ	24.77	50	20	10	5,0
C2	Công trình thương mại	2.85	50	6	6	3,0
C3	Khách sạn	0.00	60	8	5	3,0
G1	Khu cây xanh bảo tồn	57.51	5	2	1	0,1

MN	Mặt nước	0.00	5	2	1	0,1
G3	Công viên	25.83	5	2	1	0,1
G4	Đường cây xanh	5.13	5	2	1	0,1
G5	Sân golf	0.00	5	2	1	0,1
G6	Khu cây xanh sinh thái	0.00	5	2	1	0,1
K2	Khu tái định cư	0.23	50	3	2	1,0
P1	Trường tiểu học	5.31	40	4	4	2,0
P2	Trường trung học cơ sở	4.44	40	4	4	2,0
P3	Trường trung học	4.17	40	4	4	2,0
P4	Trường đại học	0.00	40	7	7	2,5
P5	Trường cao đẳng - dạy nghề	0.00	40	7	7	2,5
P6	Bệnh viện	3.69	30	4	4	1,2
P7	Trạm xử lý nước thải	0.00	40	2	2	0,8
P8	Công trình công ích	7.00	50	4	4	2,0
P9	Trung tâm thể dục thể thao	0.00	30	2	2	0,6
R1	Căn hộ cao cấp	4.58	40	5	4	1,5
R2	Nhà biệt lập(Lớn)	16.66	45	3	2	0,8
R3	Nhà biệt lập	14.12	50	3	2	1,0
R4	Nhà song lập	13.77	55	3	2	1,2
R5	Nhà liền kề	4.85	70	2	2	1,4
R6	Nhà liền kề giá thấp	10.71	70	2	2	1,4
R7	Nhà chung cư	16.59	50	5	5	2,5
R8	Nhà cho thuê cửa hàng	0.69	70	4	4	2,5
R9	Biệt thự	0.00	20	3	3	0,6
D1	Bãi để xe 2 bánh	0.17	70	1	1	0,5
D2	Đường giao thông	53.95	---	---	---	---
	Tổng	292,47				

6. Khu công nghệ cao:

Kí hiệu	Mục đích sử dụng	Diện tích	Mật độ xây dựng	Số tầng tối đa	Số tầng trung bình	Hệ số sử dụng đất tối đa
I	Đất công xưởng	155.24	30	4	4	1,2
C2	Công trình thương mại	3.02	50	6	6	3,0
G1	Khu cây xanh bảo tồn	128.21	5	2	1	0,1
G2	Khu cây xanh xây dựng	7.57	5	2	1	0,1
G3	Công viên	2.04	5	2	1	0,1
G4	Đường cây xanh	0.68	5	2	1	0,1
P7	Trạm xử lý nước thải	0.69	40	2	2	0,8
HO	Hồ chứa nước	6.52	5	2	1	0,1
NT	Nghĩa trang	18.53	5	2	1	0,1
D3	Đất lưu không – kho	2.88	50	1	1	0,5

	tầng					
D2	Đường giao thông	63.40	---	---	---	---
	Tổng	388.76				

7. Khu lâm viên:

Kí hiệu	Mục đích sử dụng	Diện tích	Mật độ xây dựng	Số tầng tối đa	Số tầng trung bình	Hệ số sử dụng đất tối đa
K2	Khu tái định cư	19.74	40	2	1,5	0,6
LV	Lâm viên	419.87				
MN	Mặt nước	18.27				
	Tổng	480.96				

8. Khu du lịch sinh thái:

Kí hiệu	Mục đích sử dụng	Diện tích	Mật độ xây dựng	Số tầng tối đa	Số tầng trung bình	Hệ số sử dụng đất tối đa
R9	Biệt thự	98.85	20	3	3	0,6
K2	Khu tái định cư	0.96	50	3	2	1,0
C3	Khách sạn	34.15	60	8	5	3,0
P7	Trạm xử lý nước thải	3.54	40	2	2	0,8
P8	Công trình công ích	3.13	50	4	4	2
BTA	Bãi tắm công cộng	0.95	---	---	---	---
P9	Trung tâm TDTT	34.65	30	2	2	0,6
G4	Đường cây xanh	0.78	5	2	1	0,1
G5	Sân golf	114.46	5	2	1	0,1
G6	Khu cây xanh sinh thái	58.51	5	2	1	0,1
G7	Đất cồn cát	14.77	---	---	---	---
D1	Bãi để xe	0.89	70	1	1	0,5
D2	Đường giao thông	22.16	---	---	---	---
	Tổng	387.80				

Phụ lục IV
THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG QUY HOẠCH

Ký hiệu tên đường	Mặt cắt	Bề rộng đường (m)				Chiều Dài (m)
		Lòng đường	Hè đường	Dải phân cách	Tổng	
Đường 1A	1A-1A	2 x 11,25	2 x 5,50	5,00	47,50	175
Đường 1	1—1	2 x 11,25	2 x 10,00	5,00	47,50	7.727
Đường 2A	2A—2A	2 x 14,00	2 x 4,50	3,00	40,00	10.165
Đường 2B, 2C	2B—2B	2 x 9,50	2 x 6,00	3,00	34,00	1.150
Đường 2	2—2	2 x 8,00	2 x 7,50	3,00	34,00	8.302
Đường 3A, 3B, 3C, 3D, 3E	3A—3A	2 x 9,50	2 x 5,00	2,00	31,00	20.185
Đường 3	3—3	15,00	2 x 8,00	-	31,00	2.269
Đường 4	4—4	8,00	2 x 5,00	-	18,00	48.225
Đường 5	5—5	6,00	2 x 1,50	-	9,00	83.435
Đường 6	6—6	10,00	-	-	10,00	17.835
Đường 7	7—7	3,50	2 x 1,50	-	6,50	6.892
Đường 8	8—8	5,50	2 x 3,00	-	11,50	7.017
Đường 9	9—9	7,50	2 x 5,00	-	17,50	1.932
Đường 10	10—10	10,50	2 x 6,00	-	22,50	3.336
Đường 11	11—11	15,00	2 x 6,00	-	27,00	2.243
Đường 12	12—12	2 x 7,50	2 x 8,00	20,00	51,00	558
Đường 13	13—13	10,50	2 x 5,00	-	20,50	2.025

Phụ lục V**KIỂM SOÁT VỀ KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH**

Loại đường	Khoảng hạn chế các công trình xây dựng	Khoảng lùi công trình (từ 4 tầng trở xuống)	Khoảng lùi công trình (từ 5 tầng trở lên)
Đường trục khu vực	5m	5m	10m
Đường trung tâm khu thương mại dịch vụ	10m	10m	15m
Đường trục khu ở	3m	3m	10m
Đường trục phụ	-	-	10m
Đường nội bộ	-	-	10m
Đường quản lý	-	-	5m
Đường cây xanh	-	-	5m