

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

## THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT KHOẢNG 102 HA TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

*(Ban hành kèm theo Quyết định số ...../QĐ-UBND  
Ngày...../...../..... của UBND xã Phước An)*



*ĐỒNG NAI, tháng 11 năm 2025*

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**KHU ĐẤT KHOẢNG 102 HA TẠI**  
**XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI**  
**ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHƯỚC AN – TỈNH ĐỒNG NAI**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:**  
**UBND XÃ PHƯỚC AN**  
*(Kèm theo Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày ...tháng... năm 2025)*

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:**  
**PHÒNG KINH TẾ - UBND XÃ PHƯỚC AN**  
*(Kèm theo Báo cáo thẩm định số ...../BC-PKT ngày ...tháng ... năm 2025)*

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:**  
**TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI**

**CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH:**  
**VIỆN NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**  
**Viện quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia-BXD**  
**Giám đốc**

**THS.KTS ĐỖ KIM DUNG**

*QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN*  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**KHU ĐẤT KHOẢNG 102 HA TẠI XÃ PHƯỚC AN,**  
**TỈNH ĐỒNG NAI**  
**ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI.**

**Chủ nhiệm:**

**Chủ trì lập thiết kế QHXD :**

**Tham gia thiết kế:**

Chuyên gia thiết kế QHXD :

Tham gia thiết kế QHXD :

**PGĐ.THS.KTS. Sầm Minh Tuấn**

**KTS. Nguyễn Minh Phương**

KTS. Trần Hoàng Giang

KTS. Nguyễn Ngọc Kiên

KTS. Đặng Thị Nguyễn Huyền

KTS. Nguyễn Thị Thanh Hương

KTS. Nguyễn Hồng Dương

KTS. Nguyễn Đại Thắng

THS.KTS. Đinh Nguyệt Ánh

THS.KS. Lê Huy Phong

THS.KS. Nguyễn Thị Thùy Dung

Chủ trì lập thiết kế quy hoạch HTKT :

Chủ trì lập thiết kế quy hoạch điện :

Chủ trì lập thiết kế quy hoạch giao thông :

Chủ trì đánh giá môi trường chiến lược :

## **CHƯƠNG I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

1. Quy định quản lý quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường và khai thác sử dụng các công trình theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được UBND xã Phước An quyết định trên cơ sở đề án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3. Ngoài những quy định tại Quy định này, việc tổ chức quản lý và xây dựng trong khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật hiện hành.

#### **Điều 2. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch**

- Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Phước An, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới khu vực lập quy hoạch được xác định theo các Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 và số 1832/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường Rừng Sác và đường N1 của khu đô thị HUD;

+ Phía Tây : Giáp đường Nguyễn Văn Cừ và đường D9;

+ Phía Bắc : Giáp khu đất quy hoạch cây xanh cách ly;

+ Phía Nam : Giáp đường Lê Hồng Phong và đường N1 của khu đô thị HUD.

- Quy mô:

+ Diện tích: Diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng: **101,94** ha

+ Dân số: Khoảng **14.997** người.

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 3.** Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng lô đất.

### **1. Công trình công cộng:**

#### 1.1. Công trình dịch vụ (ký hiệu DV)

- Quy mô: 13.683,81 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.
- Chiều cao công trình: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,0 lần.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình khối phải thể hiện được tính chất công trình, khuyến khích xây dựng mật độ thấp  $\leq 40\%$ , ưu tiên diện tích trồng cây xanh, vườn hoa, nên tạo khoảng lùi lớn phía trước công để tạo cảnh quan, mặt khác làm chỗ tập kết (có chiều sâu tối thiểu 6m, chiều ngang tối thiểu 8m) là nơi tập hợp đông người, tránh tình trạng để xe lấn chiếm lòng lề đường, ảnh hưởng mỹ quan và trật tự an toàn đô thị.
- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.
- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.
- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

#### 1.2. Công trình thương mại (ký hiệu TM)

- Quy mô: 16.514,89 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.
- Chiều cao công trình: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,0 lần.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình : Hình khối phải thể hiện được tính chất công trình, ưu tiên diện tích trồng cây xanh, vườn hoa, nên tạo khoảng lùi lớn phía trước công để tạo cảnh quan, mặt khác làm chỗ tập kết (có chiều sâu tối thiểu 6m, chiều ngang tối thiểu 8m) là nơi tập hợp đông người, tránh tình trạng để xe lấn chiếm lòng lề đường, ảnh hưởng mỹ quan và trật tự an toàn đô thị.
- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

### 1.3. Công trình giáo dục, trường học (ký hiệu: GD1-GD2-GD3-GD4):

- Quy mô: 38.771,84 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

- Chiều cao công trình: Tối đa 5 tầng (trường mầm non có tầng cao tối đa 3 tầng, trường tiểu học và trường THCS có tầng cao tối đa là 5 tầng).

- Hệ số sử dụng đất: 1,2-2,0 lần.

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

### 1.4. Công trình văn hóa (ký hiệu: VH):

- Quy mô: 5.015,00 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

- Chiều cao công trình: Tối đa 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 1,2 lần.

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

### 1.5. Công trình y tế (ký hiệu: YT):

- Quy mô: Tối đa 4.011,27 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: 40%.
- Chiều cao công trình: Tối đa 5 tầng
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2,0 lần.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh.
- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.
- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.
- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

#### 1.6. Công trình thể dục thể thao (ký hiệu: TDTT):

- Quy mô: 5.076,45 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: Tối đa 25%.
- Chiều cao công trình: Tối đa 2 tầng
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,5 lần.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh.
- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.
- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.
- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

## **2. Công trình nhà chung cư hỗn hợp (ký hiệu CH1-CH4)**

- Quy mô: 71.140,65 m<sup>2</sup>, dân số dự kiến: 3.483 người bao gồm:
  - + Chung cư hỗn hợp 01 (Ký hiệu CH1) có diện tích 40.872,60 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, trong đó: Phần xây dựng chung cư chiếm 33% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 5 tầng và phần xây dựng nhà để xe nổi phục vụ chung cư chiếm 17% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 3 tầng.
  - + Chung cư hỗn hợp 02 (Ký hiệu CH2) có diện tích 30.268,05 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, trong đó: Phần xây dựng chung cư

chiếm 38% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 5 tầng và phần xây dựng nhà để xe nổi phục vụ chung cư chiếm 12% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chung cư không xây dựng tầng hầm, tầng 1 bố trí thương mại – dịch vụ (Siêu thị, quán cafe, phòng gym, cửa hàng tiện lợi...), các tầng 2 – 5 bố trí nhà ở chung cư.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

- Đất thương mại dịch vụ được phép xây dựng công trình ngầm.

### **3. Công trình nhà ở thấp tầng:**

#### **3.1. Biệt thự (ký hiệu: BT1 – BT6):**

- Quy mô: 39.892,02 m<sup>2</sup>, dân số dự kiến: 504 người.

- Mật độ xây dựng: 55% - 65%.

- Chiều cao công trình: 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 1,95 lần.

- Nhà ở biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi 0 – 3 m so với chỉ giới đường đỏ. *(Được quy định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng).*

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, thống nhất theo ô phố, dãy phố, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, thống cho một tuyến, đoạn phố tạo không gian đồng bộ về màu sắc, hình dáng kiến trúc và vật liệu xây dựng.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

#### **3.2. Nhà ở liền kề (ký hiệu: LK1 – LK82):**

- Quy mô: 241.777,59 m<sup>2</sup>, dân số dự kiến: 11.010 người.

- Mật độ xây dựng: 80% - 100%.

- Chiều cao công trình: Tối đa 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 4,0 lần.

- Nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng lùi 0 – 3 m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với các nhà liền kề tiếp giáp các tuyến đường lớn như đường Nguyễn Văn Cừ, đường Rừng Sác, đường Lê Hồng phong: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ. (Được quy định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng).

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, thống nhất theo ô phố, dãy phố, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

+ Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công.

+ Quy định vị trí, kích thước chung cho các biển hiệu quảng cáo để tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến phố.

+ Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, ưu tiên diện tích trồng cây xanh sân vườn trong nhà ở.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, thống cho một tuyến, đoạn phố tạo không gian đồng bộ về màu sắc, hình dáng kiến trúc và vật liệu xây dựng.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

#### **4. Cây xanh cảnh quan (CX1-CX24)**

- Quy mô: 165.059,48m<sup>2</sup>

- Mật độ xây dựng (Đối với khu đất cây xanh): 5%

- Hệ số sử dụng đất (Đối với khu đất cây xanh): 0,05 lần.

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Chiều cao công trình: Tối đa 1 tầng.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Công viên trung tâm, được thiết kế để tạo không gian đệm giữa khu ở và Đền thờ Liệt sỹ...

+ Công viên trung tâm có diện tích lớn, kết nối với các dải cây xanh len lỏi trong khu ở, tạo nên một không gian sinh thái liên kết toàn khu, phục vụ cộng đồng dân cư trong và ngoài đô thị.

#### **5. Yêu cầu cổng, hàng rào công trình:**

- Hàng rào:

+ Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, tỷ lệ thông thoáng tối thiểu là 60%, phù hợp với kiến trúc công trình chính và công trình liền kề, tường bên có thể xây nhưng phải hài hoà với công trình kiến trúc bên cạnh.

+ Chiều cao tường rào không quá 2,2 m (tính từ cốt san nền công trình), độ che phủ không vượt quá 40% và phải được thống nhất trên một tuyến phố.

+ Tường rào mặt tiền, mặt bên ở góc giao lộ, phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,8m (tính từ cốt san nền công trình), độ che phủ không vượt quá 40%, phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn.

+ Tường rào cây xanh phải được định kỳ chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ.

- Cổng: Có thể sử dụng cổng có mái hoặc không mái, chiều cao cổng tối đa là 3,3m, hình thức và màu sắc phải thống nhất với kiến trúc của công trình chính và tường rào đồng thời phải được thống nhất trên một đoạn phố.

**Điều 4.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

#### 4.1. Giao thông đối ngoại:

##### 4.1.1. Giao thông đường bộ:

##### **a. Giao thông đối ngoại:**

- **Đường Lê Hồng Phong:** Đoạn qua khu vực nghiên cứu có bề rộng mặt cắt đường 53m với 6 làn cơ giới, cụ thể:

*Đường 53m (Mặt cắt 1 - 1)*

Lòng đường: 30 (m)

Hè đường: 20 (m)

Phân cách: 3 (m)

- **Đường Nguyễn Văn Cừ:** Đoạn qua khu vực nghiên cứu bề rộng mặt cắt đường 47m với 6 làn cơ giới, cụ thể:

*Đường 47m (Mặt cắt 2 - 2)*

Lòng đường: 24 (m)

Hè đường: 20 (m)

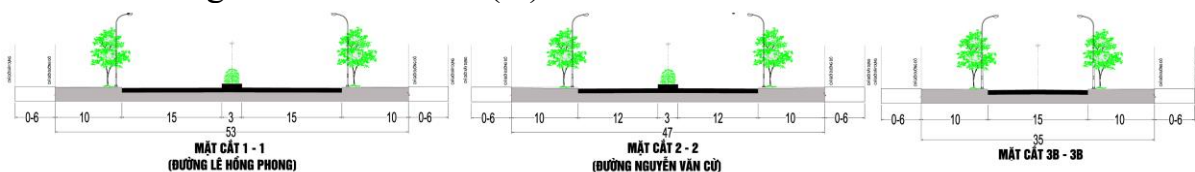
Phân cách: 3 (m)

- **Đường Rừng Sác:** Đoạn qua khu vực nghiên cứu có bề rộng mặt cắt đường 35m với 4 làn cơ giới, cụ thể:

+ *Đường 35m (Mặt cắt 3B - 3B):*

Lòng đường: 15 (m)

Hè đường: 20 (m)



##### **b. Hệ thống đường đối nội:**

Hệ thống giao thông được thiết kế theo cấu trúc ô bàn cờ, đảm bảo kết nối giữa các khu chức năng và kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại:

- **Đường chính khu vực:** Bề rộng mặt cắt đường 26 – 36m với 4 – 6 làn xe cơ giới, cụ thể:

+ Đường 36m (Mặt cắt 3A – 3A):

Lòng đường: 16 (m)

Hè đường: 20 (m)

+ Đường 35m (Mặt cắt 3B – 3B):

Lòng đường: 15 (m)

Hè đường: 20 (m)

+ Đường 30m (Mặt cắt 4 - 4):

Lòng đường: 15 (m)

Hè đường: 15 (m)

+ Đường 26m (Mặt cắt 5 - 5):

Lòng đường: 14 (m)

Hè đường: 12 (m)

- **Đường cấp nội bộ:** Bề rộng mặt cắt đường 12 - 30m với 2 - 4 làn xe cơ giới, cụ thể:

+ Đường 15m (Mặt cắt 6-6):

Lòng đường: 7 (m)

Hè đường: 8 (m)

+ Đường 12m (Mặt cắt 6B-6B):

Lòng đường: 6 (m)

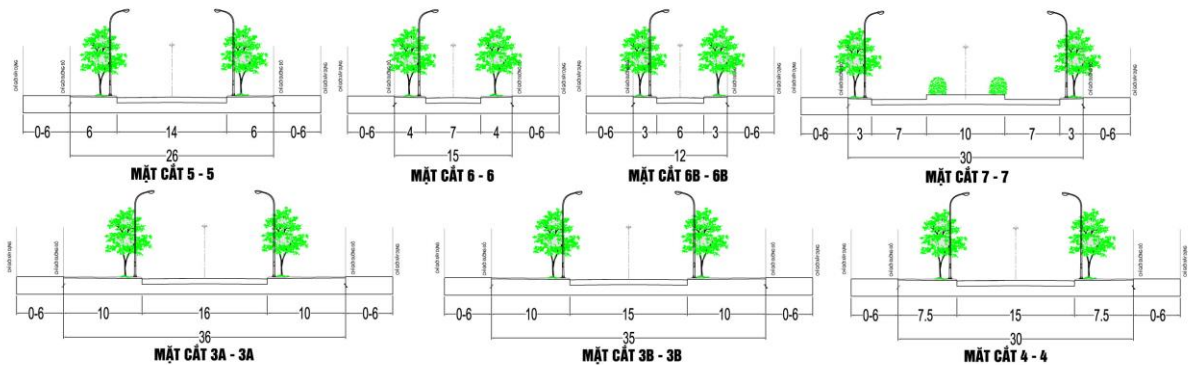
Hè đường: 6 (m)

+ Đường 30m (Mặt cắt 7-7):

Lòng đường: 14 (m)

Hè đường: 6 (m)

Phân cách: 10 (m)



### c. Bãi đỗ xe tập trung:

Bố trí các bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 43.193,24m<sup>2</sup> đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực nghiên cứu. Các công trình trong khu vực nghiên cứu khi thiết kế phải tính toán đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

### d. Thống kê hệ thống giao thông:

#### \* Thống kê hệ thống đường giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài (km)	Quy mô (m)
-----	-----------	----------------	------------

		Xây mới	Lòng đường	Hè đường	Phân cách	Tổng
<b>A</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>					
<b>1</b>	<b>Đường Lê Hồng Phong</b>					
	<i>Đường 53m (Mặt cắt 1 - 1)</i>		30.0	20.0	3.0	53.0
<b>2</b>	<b>Đường Nguyễn Văn Cừ</b>					
	<i>Đường 47m (Mặt cắt 2 - 2)</i>		24.0	20.0	3.0	47.0
<b>3</b>	<b>Đường Rừng Sác</b>					
	<i>Đường 35m (Mặt cắt 3B - 3B)</i>		15.0	20.00		35.00
<b>B</b>	<b>Hệ thống đường đối nội</b>	<b>20.71</b>				
<b>1</b>	<b>Đường chính khu vực</b>	<b>3.74</b>				
1.1	<i>Đường 36m (Mặt cắt 3A - 3A)</i>	0.68	16.0	20.00		36.00
1.2	<i>Đường 30m (Mặt cắt 4 - 4)</i>	1.85	15.0	15.00		30.00
1.3	<i>Đường 26m (Mặt cắt 5 - 5)</i>	1.21	14.0	12.00		26.00
<b>2</b>	<b>Đường cấp nội bộ</b>	<b>16.97</b>				
2.1	<i>Đường 15m (Mặt cắt 6 - 6)</i>	16.00	7.0	8.00		15.00
2.2	<i>Đường 12m (Mặt cắt 6B - 6B)</i>	0.60	6.0	6.00		12.00
2.3	<i>Đường 30m (Mặt cắt 7 - 7)</i>	0.37	14.0	6.00	10.00	30.00
<b>D</b>	<b>Tổng</b>	<b>20.71</b>				

Ghi chú:

\* Chiều dài các tuyến đường được xác định trong ranh giới quy hoạch.

\* Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh phần còn lại của tuyến đường NI (Mặt cắt 3B – 3B) đoạn tiếp giáp dự án với dự án khu dân cư HUD để đồng bộ hạ tầng giao thông khu vực.

**\* Các chỉ tiêu kỹ thuật:**

1	Diện tích đường giao thông	32.85	ha
2	Diện tích bãi đỗ xe	4.32	ha
3	Tổng diện tích đất trong ranh giới lập quy hoạch	101.94	ha
4	Tỷ lệ đất đường giao thông	32.22	%
5	Tổng chiều dài mạng lưới đường	20.71	km
6	Mật độ mạng lưới đường	20.32	km/km <sup>2</sup>

**Điều 5.** Quy định đối với các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực:

**5.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

- Dự án được quy hoạch với đầy đủ chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở và các nhóm nhà ở với chức năng cụ thể như sau:

+ Khu cây xanh trung tâm kết hợp với quảng trường tại khu vực trung tâm đô thị, đóng vai trò là không gian mở, điểm nhấn đô thị, được quy hoạch tại lõi trung tâm của đô thị, đóng vai trò là công viên trung tâm, lá phổi xanh của dự án.

+ Các khu nhà ở liền kề được bố trí tập trung kết nối linh hoạt với các công trình nhà trẻ-trường mầm non-nhà văn hóa, khu cây xanh đơn vị ở.

+ Không gian cây xanh, sân chơi, sân TDTT nhóm nhà ở và bãi đỗ xe được bố trí tại các nhóm nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ và nhu cầu sử dụng.

- Về tổ chức các yếu tố cảnh quan chính (công trình kiến trúc): Đảm bảo theo đúng các hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hồ sơ thiết kế đô thị, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra để các yếu tố tham gia tạo cảnh quan chính của khu dân cư là các công trình, cây xanh, vẫn giữ được ý đồ trong bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Khu vực giáo dục, sân thể thao đều có thiết kế theo hướng Bắc Nam, với tổ chức không gian cảnh quan linh hoạt, hiện đại.

- Các công trình kiến trúc nhỏ, các tiện nghi khu vực có ảnh hưởng đến không gian cảnh quan của đô thị như trụ cứu hỏa, biển hướng dẫn, ghé đá... đảm bảo không làm che khuất chi tiết kiến trúc của công trình chính, không gây cản trở lưu thông, không gây nguy hiểm cho người sử dụng.

- Đảm bảo kiến trúc công trình và màu sắc công trình kiến trúc hài hòa với nhau trong tổng thể khu quy hoạch.

- Yêu cầu cơ bản nhất để bảo vệ cảnh quan là phải đảm bảo hệ thống và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường, thu gom rác và xử lý phải được tổ chức tốt.

#### 5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- - Thiết kế khu vực lõi xanh trung tâm với công viên đô thị, mặt nước tạo dựng cảnh quan cho khu vực đô thị. Khu vực công viên-mặt nước trung tâm có tác dụng điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan, thoát nước tự nhiên cho đô thị vào mùa mưa.

- Quy hoạch 02 trục giao thông Bắc Nam - Đông Tây kết nối toàn bộ khu vực quy hoạch với đường Nguyễn Văn Cừ và đường Lê Hồng Phong thông qua các cửa ngõ đô thị.

- Trong từng đơn vị ở đều có hạt nhân đơn vị ở là các không gian công cộng, nhà văn hóa-nhà trẻ, trường mầm non.

- Các công trình như chung cư cao tầng, trung tâm thương mại cao tầng sẽ nằm tiếp giáp các trục giao thông để thuận lợi cho việc di chuyển.

- Khu vực nhà ở thấp tầng, sân thể thao đều có thiết kế hướng Bắc-Nam để tận dụng hướng gió tự nhiên.

- Các khu vực nhà phố thương mại được bố trí tại các trục giao thông chính của đô thị. Với thiết kế kiến trúc tân cổ điển, mặt tiền rộng phục vụ cho việc ở kết hợp kinh doanh dịch vụ.

#### a. Các đơn vị ở thấp tầng phát triển mới:

##### **\*Nhà ở liền kề:**

- Tổng diện tích: 241.777,59 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 100%.

- Chiều cao: Tối đa 4 tầng.

- Đây là các đơn vị ở phát triển mới, xen kẽ khu vực dân cư hiện hữu nên các công trình nhà ở cần phải có sự quản lý chặt chẽ trong việc cấp phép, xây dựng: Mật độ, tầng cao, chiều cao từng tầng, hình thức kiến trúc, màu sắc,

khoảng lùi,... tạo sự thống nhất đồng bộ trên từng dãy nhà, tạo bộ mặt đô thị khang trang, hiện đại.

+ Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công (xem thiết kế mẫu).

+ Quy định vị trí, kích thước chung cho các biển hiệu quảng cáo để tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến phố.

+ Tổng thể dự án về cơ bản chủ yếu là các công trình nhà ở thấp tầng, ưu tiên diện tích trồng cây xanh sân vườn trong nhà ở.

**\*Biệt thự sinh thái:**

- Tổng diện tích: 39.892,02 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 60%.

- Chiều cao: tối đa 3 tầng.

- Được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, vật liệu thân thiện với môi trường, tối ưu hóa ánh sáng và gió tự nhiên: hệ thống cửa sổ lớn giếng trời giúp giảm nhu cầu sử dụng điện. Ứng dụng công nghệ xanh: hệ thống năng lượng mặt trời, tạo nhiều không gian xanh trong thiết kế.

**b. Không gian cây xanh mặt nước:**

- Cây xanh sử dụng công cộng được quy hoạch với tổng diện tích 16,50 ha. Bao gồm khu vực công viên trung tâm và các không gian công viên, vườn hoa, sân chơi các nhóm nhà ở.

- Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian đô thị, mang lại giá trị sử dụng rất cao cho các quỹ đất liền kề, đồng thời là khung liên kết mềm kết nối các khu chức năng trong đô thị. Tương quan giữa hệ thống không gian mở và khu vực xây dựng đóng vai trò quan trọng về chức năng sử dụng, cải thiện môi trường cũng như quan hệ thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị. Hệ thống không gian mở bao gồm:

+ Mảng xanh của khu vực công viên trung tâm (lõi xanh đô thị).

+ Các mảng không gian mở chính tạo bởi: Khu cây xanh cảnh quan tại khu vực trung tâm dự án, cây xanh vườn hoa trong khu ở.

+ Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông.

+ Ngoài ra trước các công trình biểu tượng điểm nhấn,... cần tạo các khoảng không gian mở trước mỗi công trình nhằm tạo sự hấp dẫn về mặt cảnh quan, góp phần làm sinh động không gian đường phố, cải thiện diện mạo và không khí khu vực.

+ Bổ sung phong phú các loại cây trồng và kết hợp các không gian giải trí và dịch vụ. Đối với những không gian vườn rộng, sử dụng thảm cỏ có sức sống khỏe, ít phải chăm sóc như cỏ lá tre, hệ thống đèn chiếu sáng, đường đi dạo, chồ nghỉ chân, vv...

+ Đối với các khu vực cây xanh tập trung: mật độ xây dựng tối đa đảm bảo tuân thủ quy chuẩn thiết kế, các công trình xây dựng cần lưu ý về hình khối, tỷ lệ, màu sắc, vật liệu sử dụng cho phù hợp với cảnh quan xung quanh. Vì vậy khi thiết kế cần có sự kết hợp hài hòa giữa cảnh quan thiên nhiên, đường dạo, cây,

hoa trang trí, các biểu tượng, đài phun nước, đèn trang trí .... tạo thành một không gian sinh thái hấp dẫn trong đô thị.

c.Khu vực chung cư hỗn hợp:

Diện tích: 71.140,65 m<sup>2</sup>, bao gồm:

+ Chung cư hỗn hợp 01 (Ký hiệu CH1) có diện tích 40.872,60 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, trong đó: Phần xây dựng chung cư chiếm 33% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 5 tầng và phần xây dựng nhà để xe nổi phục vụ chung cư chiếm 17% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Chung cư hỗn hợp 02 (Ký hiệu CH2) có diện tích 30.268,05 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, trong đó: Phần xây dựng chung cư chiếm 38% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 5 tầng và phần xây dựng nhà để xe nổi phục vụ chung cư chiếm 12% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc trắng, ghi sang, xanh nhạt, vật liệu bê tông, xen kẽ nhiều không gian trồng cây xanh mang tính chất kiến trúc xanh thân thiện với môi trường.

- Chung cư không xây dựng tầng hầm, tầng 1 bố trí thương mại – dịch vụ (Siêu thị, quán cafe, phòng gym, cửa hàng tiện lợi...), các tầng 2 – 5 bố trí nhà ở chung cư.

d.Khu vực thương mại – dịch vụ:

- Đất công trình dịch vụ có tổng diện tích 13.683,81 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất thương mại có tổng diện tích 16.514,89 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

e.Khu vực tiện ích - Công cộng đơn vị ở - Giáo dục - Nhà văn hóa:

- Đất văn hóa có tổng diện tích 5.015,00 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Đất y tế có tổng diện tích 4.011,27 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất giáo dục (Trường mầm non, tiểu học, THCS) có tổng diện tích 38.771,84 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần, trong đó:

+ Trường mầm non: Gồm 2 trường mầm non có tổng diện tích là 15.254,99 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,20 lần.

+ Trường tiểu học có quy mô diện tích là 10.930,53 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

+ Trường THCS có quy mô diện tích là 12.586,32 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất thể dục thể thao có tổng diện tích 5.076,45 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,5 lần.

- Kiến trúc các công trình công cộng cần thể hiện được tính chất công trình, phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu dân cư và khu vực xung quanh và ưu tiên diện tích trồng cây xanh, vườn hoa, nên tạo khoảng lùi lớn phía trước công để tạo cảnh quan.

g. Khu vực bãi đậu xe:

Bố trí 12 bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 43.193,24 m<sup>2</sup> đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực nghiên cứu. Các công trình trong khu vực nghiên cứu khi thiết kế phải tính toán đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

- Đề xuất giải pháp sử dụng các loại gạch bê tông trồng cỏ tại khu vực bãi đậu xe để tạo các thảm cỏ xanh, tăng giá trị thẩm mỹ cũng như cảnh quan chung của khu vực.

h. Các tiện ích trong khu đô thị:

- Bảng chỉ dẫn: Phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong các không gian xanh nên dùng những vật liệu: Gỗ, xi măng giả gỗ, với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.

- Các thùng rác: Thường bố trí chỗ đông người, công trình công cộng, công viên, dọc theo đường nội bộ, với các hình dáng được cách điệu thành những góc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động.

- Các loại đèn trang trí: Được bố trí kết hợp với các mảng xanh trang trí trong công viên. Trụ đèn cần có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà.

- Các bồn cây, bồn hoa: Được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.

- Nền vỉa hè: Lót bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, nên phối kết thành những hoa văn trang trí, góp phần tạo sự sinh động, đảm bảo không trơn trượt.

- Hình thức hàng rào: Không làm mất mỹ quan chung, khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh. Hàng rào được giới hạn dưới mức 2,2m, độ che phủ không vượt quá 40%.

i. Xác định vị trí đặc trưng cần kiểm soát, nội dung cần thực hiện để kiểm soát:

Vị trí cần kiểm soát: Công trình công cộng dịch vụ, khu vực xung quanh Đền thờ Liệt sỹ Nhơn Trạch, các khu vực này hạn chế xây dựng, tránh phá vỡ cũng như xâm phạm.

5.2. Thiết kế đô thị

5.2.1. Nguyên tắc chung:

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị và đến không gian cụ thể thuộc dự án; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp

với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng địa phương, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên của khu vực: Cảnh quan khu vực ở hiện hữu hài hòa với không gian ở mới, nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường dự án.

- Cảnh quan khu đô thị phải có sự kết nối tốt với khu vực làng xóm hiện hữu xung quanh dự án.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, QCVN 01:2021/BXD.

Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và thị trấn, huyện đối với các công trình có liên quan.

#### 5.2.2. Xác định các công trình điểm nhấn theo các hướng tầm nhìn:

- Các khu cây xanh vườn hoa là những không gian mở đẹp thu hút tầm nhìn người đi đường.

- Công trình điểm nhấn là công trình biểu tượng được xây dựng trên trục giao thông chính hướng ra cửa ngõ, kết nối với tuyến đường Nguyễn Văn Cừ là nơi tập trung đông người với các hoạt động ngắm cảnh, vui chơi giải trí, TDTT...

#### 5.2.3. Xác định chiều cao xây dựng công trình:

- Nhà ở liền kề: Tối đa 4 tầng.

- Nhà ở biệt thự: Tối đa 3 tầng.

- Nhà ở chung cư hỗn hợp: Tối đa 5 tầng

- Nhà ở: Cốt nền 0,2-0,4m, chiều cao tầng 1: 3,6m so với cốt vỉa hè, tầng 2, 3, 4: Cao 3,4m;

- Công trình giáo dục mẫu giáo: Tối đa 3 tầng.

- Công trình giáo dục tiểu học, cấp 2: Tối đa 5 tầng

- Công trình công cộng đơn vị ở: Tối đa 3 tầng.

- Công trình thương mại, dịch vụ: Tối đa 5 tầng.

- Công trình thể dục thể thao: Tối đa 2 tầng.

- Công trình trong công viên, cây xanh: Chiều cao tối đa là 1 tầng so với cốt vỉa hè:  $\leq 3,6m$ .

#### 5.2.4. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

- Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi 0 – 3 m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với các nhà liền kề tiếp giáp các tuyến đường lớn như đường Nguyễn Văn Cừ, đường Rừng Sác, đường Lê Hồng phong: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chung cư hỗn hợp: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình thương mại, dịch vụ: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục (nhà trẻ, tiểu học, THCS): Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Việc xác định khoảng lùi công trình hoàn toàn phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành (*Xem cụ thể bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ*).

#### 5.2.5. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

##### **\* Đối với nhà ở:**

##### Kiểu dáng kiến trúc:

+ Mái và tường ngoài công trình trong toàn khu được thiết kế hòa hợp, thống nhất, với cùng một tông màu, tạo ra ấn tượng đồng bộ và hài hòa, từ đó hình thành nên các dãy phố thoáng đãng, kang trang và đẹp.

+ Tích cực phủ xanh phần đất tiếp giáp đường nội bộ bằng các loại cây như cây cao, cây thấp, cây phủ đất nhằm tạo ra cảm giác thoáng mở, không rào cản cho không gian ven đường.

+ Trong trường hợp cửa nhà và cửa gara ở sát nhau cần bảo đảm tính liên tục của không gian ven đường bằng những biện pháp như trồng thêm các khóm cây ở giữa.

+ Ở phần phía bên trong lô đất tiếp giáp với đường nội bộ sẽ làm sân vườn riêng, góp phần thúc đẩy hình thành tuyến phố xanh.

+ Giữ không đổi vị trí tường ngoài cũng như chiều cao các ngôi nhà cạnh nhau nhằm tạo ra một đường (skyline) mặt tiền đồng nhất, đảm bảo tính liên tục của không gian ven đường.

##### Màu sắc, vật liệu:

+ Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, các nhà liền kề nhau trên cùng một dãy phố cần sử dụng cùng một tông màu. Nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt.

+ Thiết kế màu sắc cho mái nhà toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

##### Hàng rào:

+ Nên sử dụng hàng rào thiên nhiên, bằng vật liệu tự nhiên hoặc hàng rào phải được phủ xanh nhưng vẫn đảm bảo thông thoáng. Phần đế tường rào thống nhất xây đặc không quá 0,5m so với vỉa hè.

##### **\* Đối với công trình công cộng, nhà văn hóa khu ở:**

- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, có thể sử dụng mái dốc hoặc mái bằng.

- Màu sắc: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

#### 5.2.6. Hệ thống cây xanh

- Quy hoạch cây xanh các tuyến đường: Trồng cây thân gỗ trên các tuyến đường đảm bảo khoảng cách theo quy định.

- Không gian xanh là một trong những cảnh quan quan trọng của đô thị, là không gian mở góp phần điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan cho đô thị. Vì vậy khi thiết kế cần có sự kết hợp hài hòa giữa cây xanh bóng mát đường phố và cây xanh trang trí trong từng khu vực.

- Các loại cây xanh trong công viên vườn hoa phải được nghiên cứu kỹ cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá,... nhằm làm tăng cảnh quan cũng như cảm thụ của người nhìn. Nên trồng cây thân thẳng, cao, tán lá rộng, gỗ dai, dáng và hoa đẹp, màu sắc thay đổi theo mùa, đảm bảo chức năng tạo bóng mát, chống bụi, tiếng ồn và an toàn. Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng,... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh.

- Hoa trang trí: Nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35-55 cm, không che khuất tầm nhìn. Đối với những không gian thảm cỏ rộng, sử dụng loại cỏ có sức sống khỏe, ít phải chăm sóc như: Cỏ lá tre, cỏ gà...

- Cây xanh dọc theo trục giao thông là cây lấy bóng mát, tạo cảnh quan, ra hoa.

- Ngoài ra còn trồng cây xanh bóng mát tại các bãi xe.

**Điều 6.** Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm.

- Không gian ngầm đô thị bao gồm: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm các công trình. Các khu vực đô thị đều có thể xây dựng ngầm với điều kiện đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch cấp dưới hoặc quy hoạch chuyên ngành. Chú trọng phát triển không gian ngầm tại trung tâm đô thị hỗn hợp hoặc khu vực phát triển kinh tế ban đêm. Việc bố trí không gian và bảo đảm an toàn không gian ngầm phải tuân thủ các quy định của các quy chuẩn hiện hành có liên quan.

- Khu vực chung cư hỗn hợp và nhà ở thấp tầng không xây dựng tầng hầm.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (dây điện, đường ống cấp thoát nước, cống ngầm...) được hạ ngầm tuân thủ theo các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

**Điều 7.** Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, địa hình cảnh quan.

Khu quy hoạch nằm gần Đền thờ Liệt sĩ Nhơn Trạch và Địa đạo Nhơn Trạch là di tích cần bảo vệ. Do vậy khu vực công viên cây xanh trung tâm, đặc biệt là xung quanh Đền thờ Liệt sĩ Nhơn Trạch hạn chế xây dựng công trình, tránh các tác động về cảnh quan môi trường gây ảnh hưởng đến khu Đền thờ Liệt sĩ.

**Điều 8.** Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

### **8.1. Diễn biến các vấn đề môi trường khi thực hiện quy hoạch:**

Các vấn đề môi trường có liên quan đến quy hoạch bao gồm:

- Nước thải sinh hoạt: Lượng nước thải từ các hộ gia đình chứa đầy chất hữu cơ và vi khuẩn. Nếu không được thu gom và xử lý tại một nhà máy xử lý tập trung, nó sẽ trở thành nguồn ô nhiễm chính cho các sông hồ trong khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Lượng rác thải tăng đột biến theo số dân. Hệ thống thu gom và xử lý không đáp ứng kịp sẽ gây ra tình trạng rác thải ùn ứ, mất vệ sinh và mỹ quan đô thị.

- Gia tăng ô nhiễm không khí và tiếng ồn: Mật độ phương tiện giao thông cá nhân tăng cao dẫn đến tình trạng ô nhiễm không khí do khói bụi, khí thải và ô nhiễm tiếng ồn thường xuyên, đặc biệt vào giờ cao điểm.

- Hiệu ứng đảo nhiệt đô thị: Bề mặt bê tông, nhựa đường hấp thụ và giữ nhiệt, cùng với việc thiếu cây xanh, mặt nước khiến nhiệt độ trong khu dân cư luôn cao hơn các vùng ngoại ô, làm tăng nhu cầu sử dụng năng lượng để làm mát.

- Áp lực lên tài nguyên: Nhu cầu về nước sạch, điện năng tăng vọt, gây áp lực lên hệ thống cung cấp của đô thị Nhơn Trạch nói chung và xã Phước An nói riêng.

- Quá tải hạ tầng: Hệ thống thoát nước có thể không đáp ứng được khi có mưa lớn, gây ra tình trạng ngập úng cục bộ.

### **8.2. Giải pháp bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường**

#### **8.2.1. Các giải pháp tổng thể**

Để đảm bảo một khu đô thị mới phát triển bền vững và thân thiện với môi trường trong giai đoạn vận hành, cần triển khai đồng bộ các nhóm giải pháp sau:

#### ***Nhóm 1: Quản lý chất thải hiệu quả***

- Đối với chất thải rắn:

+ Phân loại rác tại nguồn: Ban hành quy định và triển khai hạ tầng bắt buộc cho việc phân loại rác hữu cơ, rác tái chế và rác còn lại ngay tại từng hộ gia đình, văn phòng.

+ Tối ưu hóa hệ thống thu gom: Sử dụng các xe thu gom chuyên dụng cho từng loại rác, áp dụng công nghệ (ví dụ: thùng rác thông minh báo đầy) để lên lịch trình thu gom hợp lý, tránh ùn ứ.

+ Áp dụng công nghệ xử lý hiện đại: Đầu tư vào các nhà máy xử lý rác tiên tiến thay vì chỉ chôn lấp. Ưu tiên công nghệ đốt rác phát điện, sản xuất phân compost từ rác hữu cơ và tái chế tối đa các vật liệu có thể.

+ Khuyến khích 3R (Giảm thiểu - Tái sử dụng - Tái chế): Tổ chức các chương trình khuyến khích cư dân giảm thiểu rác thải, sử dụng các sản phẩm tái sử dụng và tham gia tích cực vào chu trình tái chế.

- Đối với nước thải:

+ Vận hành nhà máy xử lý nước thải tập trung: Đảm bảo 100% nước thải sinh hoạt từ khu đô thị phải được thu gom về nhà máy xử lý tập trung, xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

+ Bảo trì hệ thống cống thu gom: Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, bảo trì hệ thống cống thoát nước và thu gom nước thải để tránh tắc nghẽn, rò rỉ gây ô nhiễm.

+ Tái sử dụng nước sau xử lý: Nghiên cứu và áp dụng các giải pháp tái sử dụng nước đã qua xử lý cho các mục đích như tưới cây, rửa đường, cứu hỏa để tiết kiệm tài nguyên nước sạch.

### ***Nhóm 2: Phát triển không gian xanh và hạ tầng xanh***

- Không gian xanh không chỉ tạo cảnh quan mà còn là “lá phổi” của đô thị.

- Tăng mật độ cây xanh, mặt nước: Xây dựng hệ thống công viên, vườn hoa, hồ điều hòa xen kẽ trong các khu dân cư. Trồng cây xanh dọc các tuyến đường, trên vỉa hè và trong các không gian công cộng.

- Xây dựng hạ tầng xanh: Áp dụng các giải pháp như mái nhà xanh, tường xanh, bãi đỗ xe thấm nước, vỉa hè thấm nước để giảm hiệu ứng đảo nhiệt, tăng khả năng thấm thấu nước mưa tự nhiên và giảm tải cho hệ thống thoát nước.

### ***Nhóm 3: Quản lý chất lượng không khí và tiếng ồn***

- Ưu tiên phát triển và khuyến khích người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng (xe buýt).

- Khuyến khích sử dụng xe điện thông qua các chính sách hỗ trợ, lắp đặt các trạm sạc công cộng.

- Giám sát chất lượng không khí: Lắp đặt các trạm quan trắc không khí tự động để theo dõi liên tục chất lượng không khí và cảnh báo cho người dân khi có ô nhiễm.

- Giảm thiểu tiếng ồn: Trồng các vành đai cây xanh cách âm dọc các trục giao thông chính. Quy định chặt chẽ về thời gian thi công, sửa chữa và các hoạt động gây tiếng ồn lớn trong khu dân cư.

### ***Nhóm 4: Sử dụng năng lượng và tài nguyên bền vững***

- Khuyến khích năng lượng tái tạo: Có chính sách khuyến khích các hộ gia đình và tòa nhà lắp đặt hệ thống điện mặt trời áp mái.

- Sử dụng năng lượng hiệu quả: Lắp đặt hệ thống đèn đường công cộng thông minh, tự động điều chỉnh độ sáng. Yêu cầu các công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy chuẩn về Tòa nhà Xanh, sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng.

- Quản lý tài nguyên nước: Khuyến khích người dân sử dụng các thiết bị vệ sinh tiết kiệm nước. Triển khai các hệ thống thu gom và sử dụng nước mưa cho các hoạt động không cần nước sạch.

#### ***Nhóm 5: Nâng cao nhận thức và sự tham gia của cộng đồng***

- Thường xuyên tổ chức các chiến dịch, sự kiện, hội thảo để nâng cao nhận thức của cư dân về lối sống xanh, bảo vệ môi trường.

- Ban hành quy chế quản lý đô thị rõ ràng về bảo vệ môi trường (ví dụ: quy định về đổ rác, chăm sóc cây xanh, tiếng ồn) và có chế tài xử phạt nghiêm minh các hành vi vi phạm.

- Khuyến khích và hỗ trợ các mô hình như ngày hội tái chế, các nhóm tình nguyện viên giám sát môi trường... để tạo sự gắn kết và trách nhiệm chung của cả cộng đồng.

#### **8.2.2. Các giải pháp cụ thể**

Việc phát triển một khu đô thị mới kề cận khu công nghiệp (KCN) đòi hỏi một cách tiếp cận tổng hợp và có tầm nhìn xa, nhằm tạo ra một môi trường sống an toàn, lành mạnh, tiện nghi cho cư dân, đồng thời giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực từ hoạt động sản xuất công nghiệp. Các giải pháp được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên như sau:

#### **a) Giải Pháp Về Quy Hoạch (Ưu Tiên Hàng Đầu)**

Quy hoạch là nền tảng, định hình khung sườn phát triển lâu dài của đô thị. Một quy hoạch tốt sẽ giải quyết được phần lớn các vấn đề về sau.

- Ưu tiên xác định và thiết kế hệ thống công viên, trục cây và bố trí các khu chức năng khác.

- Tạo ra một công viên trung tâm lớn và các không gian xanh nhỏ xen kẽ trong các khu dân cư để mọi người dân đều có thể tiếp cận trong vòng 5-10 phút đi bộ.

- Các không gian xanh và mặt nước phải được kết nối với nhau tạo thành một mạng lưới liên thông, giúp dẫn gió, tạo hành lang sinh thái và khuyến khích người dân đi bộ, đạp xe.

- Bố trí các tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, chung cư cao tầng gần các trạm xe buýt lớn, ga tàu điện để tối đa hóa lượng người sử dụng giao thông công cộng.

- Lồng ghép các chức năng ở, làm việc, giải trí, mua sắm trong cùng một khu vực để giảm nhu cầu di chuyển xa. Ví dụ: các tầng dưới của chung cư là cửa hàng, quán cà phê; các khu văn phòng xen kẽ khu dân cư.

- Vía hè rộng rãi, có cây xanh che bóng, làn đường dành riêng cho xe đạp được tách biệt khỏi dòng xe cơ giới.

- Quy hoạch đường phố với các biện pháp giảm tốc, hạn chế bãi đỗ xe trên đường, và áp dụng phí đỗ xe hợp lý.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngay từ đầu, ưu tiên các giải pháp thân thiện với môi trường.

+ Áp dụng các giải pháp như vỉa hè thấm nước, vườn mưa, mái nhà xanh theo mô hình đô thị bọt biển để giữ lại và làm sạch nước mưa tại chỗ, giảm tải cho hệ thống cống; đồng thời giúp chống ngập cho đô thị.

+ Quy hoạch các điểm tập kết rác thải hợp lý, có khu vực riêng cho rác tái chế và rác hữu cơ.

+ Toàn bộ hệ thống điện, viễn thông, cấp nước phải được ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan và an toàn.

### **b) Giải Pháp Về Quản Lý (Ưu Tiên Sau Quy Hoạch)**

Quản lý tốt giúp vận hành đô thị hiệu quả, duy trì chất lượng sống và thực thi đúng các định hướng quy hoạch. Các giải pháp quản lý bao gồm:

- Xây Dựng Quy Chế Quản Lý Quy Hoạch - Kiến Trúc:

+ Ban hành bộ quy chế chi tiết về quản lý xây dựng, kiến trúc, cảnh quan áp dụng cho toàn khu đô thị.

+ Quy định rõ về mật độ xây dựng, chiều cao tối đa/tối thiểu, khoảng lùi công trình, màu sắc, vật liệu mặt ngoài, thiết kế biển hiệu, hàng rào để tạo sự đồng bộ và hài hòa về kiến trúc.

- Ứng Dụng Công Nghệ trong Quản Lý Đô Thị (Đô Thị Thông Minh):

+ Hệ thống camera và cảm biến giám sát lưu lượng, điều khiển đèn tín hiệu linh hoạt, cung cấp thông tin giao thông thời gian thực cho người dân.

+ Giám sát an ninh: Hệ thống camera an ninh tích hợp tại các khu vực công cộng.

- Quản lý năng lượng và nước: Giám sát mức tiêu thụ, phát hiện sớm rò rỉ, thất thoát.

- Khuyến Khích Sự Tham Gia của Cộng Đồng:

+ Tạo cơ chế để người dân tham gia vào việc giám sát và góp ý cho công tác quản lý đô thị.

+ Xây dựng ứng dụng (app) di động cho cư dân để báo cáo sự cố (cây gãy, đèn hỏng, rác sai quy định), đóng góp ý tưởng, nhận thông báo từ ban quản lý.

### **c) Giải pháp về kỹ thuật (Công Cụ Hỗ Trợ)**

Các giải pháp kỹ thuật là công cụ để hiện thực hóa các mục tiêu về quy hoạch và quản lý một cách hiệu quả nhất. Các giải pháp kỹ thuật bao gồm:

- Áp Dụng Tiêu Chuẩn Công Trình Xanh:

+ Khuyến khích hoặc yêu cầu các công trình (đặc biệt là công trình công cộng và tòa nhà lớn) áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh như LEED (Mỹ), LOTUS (Việt Nam).

+ Sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, thiết kế tối ưu thông gió và chiếu sáng tự nhiên, lắp đặt hệ thống pin năng lượng mặt trời áp mái, hệ thống tái sử dụng nước mưa/nước thải.

- Phát Triển Năng Lượng Sạch và Tiết Kiệm Năng Lượng:

+ Tích hợp các nguồn năng lượng tái tạo và triển khai các công nghệ tiết kiệm năng lượng trên quy mô toàn đô thị.

+ Điện mặt trời: Lắp đặt trên mái các tòa nhà công cộng, bãi đỗ xe, nhà máy xử lý nước.

+ Chiếu sáng thông minh: Sử dụng 100% đèn LED cho chiếu sáng công cộng, có khả năng tự động điều chỉnh độ sáng theo thời gian và mật độ giao thông.

- Xây dựng hạ tầng ứng phó với biến đổi khí hậu và chống ngập lụt:

+ Tăng cường bề mặt thấm: sử dụng vỉa hè/gạch lát thấm nước (Permeable Pavement) thay vì bê tông hóa toàn bộ.

+ Xây dựng các ô trồng cây/bồn hoa trũng (Rain Gardens, Bioswales) dọc theo đường phố để thu và thấm nước mưa.

+ Mái nhà xanh (Green Roofs): Trồng cây trên mái nhà để giữ lại một phần nước mưa và làm mát tòa nhà.

+ Khu trữ nước đa chức năng: Biến các công viên, sân vận động, quảng trường thành các khu vực "trũng" có chủ đích, cho phép ngập tạm thời khi mưa lớn và trở lại sử dụng bình thường khi hết mưa.

+ Hệ thống Cảnh báo sớm (EWS): Lắp đặt các cảm biến (IoT) đo mực nước, lượng mưa theo thời gian thực. Dữ liệu này được gửi về trung tâm điều hành.

+ Hệ thống Vận hành Thông minh: Khi có cảnh báo ngập, hệ thống có thể tự động đóng/mở các van, vận hành trạm bơm từ xa để điều tiết dòng chảy, giảm ngập cho các khu vực trọng yếu.

- Hệ thống thu gom và xử lý chất thải hiện đại:

+ Đầu tư hệ thống thu gom rác thông minh và công nghệ xử lý rác tiên tiến.

+ Thùng rác thông minh: Sử dụng thùng rác có cảm biến báo đầy, giúp tối ưu hóa lịch trình và lộ trình của xe thu gom.

+ Phân loại rác tại nguồn: Bắt buộc và hướng dẫn người dân phân loại rác hữu cơ, rác tái chế và rác còn lại. Rác hữu cơ có thể được xử lý thành phân compost ngay tại khu đô thị.

### 8.2.3. Kế Hoạch Quan Trắc và Giám Sát Môi Trường Phù Hợp

Kế hoạch quan trắc và giám sát môi trường khu vực quy hoạch đề xuất như sau:

<b>Thành Phần Môi Trường</b>	<b>Vị Trí Quan Trắc</b>	<b>Thông Số Giám Sát</b>	<b>Tần Suất Quan Trắc</b>	<b>Thiết Bị &amp; Phương Pháp</b>
1. Môi Trường Không Khí	- Các nút giao thông lớn. - Khu vực dân cư trung tâm. - Công viên, khu cây xanh (làm điểm đối	- Bụi mịn (PM2.5, PM10). - Khí ô nhiễm (NO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , CO, O <sub>3</sub> ). - Tiếng ồn.	- Liên tục 24/7: Tại các trạm quan trắc tự động cố định ở các vị trí trọng yếu. - Định kỳ (1-3	- Trạm quan trắc tự động, liên tục. - Các cảm biến IoT nhỏ gọn để tăng mật độ điểm đo.

	<p>chúng).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gần các công trình đang xây dựng.</li> </ul>		<p>tháng/lần): Tại các điểm không có trạm tự động.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thiết bị đo cầm tay khi kiểm tra đột xuất.</li> </ul>
2. Môi Trường Nước	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nước mưa tại các cửa xả ra môi trường.</li> <li>- Nước thải sau xử lý tại cửa xả của trạm XLNT.</li> <li>- Nước ngầm (nếu có khai thác).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông số vật lý: pH, nhiệt độ, độ đục, chất rắn lơ lửng (TSS).</li> <li>- Thông số hóa học: DO, BOD<sub>5</sub>, COD, Amoni (NH<sub>4</sub><sup>+</sup>), Nitrat (NO<sub>3</sub><sup>-</sup>), Phosphat (PO<sub>4</sub><sup>3-</sup>), kim loại nặng.</li> <li>- Thông số vi sinh: Coliform, E.coli.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Liên tục 24/7: Tại cửa xả trạm xử lý nước thải (đối với các thông số cơ bản như pH, lưu lượng, COD).</li> <li>- Định kỳ (1-3 tháng/lần): Đối với nước mặt.</li> <li>- Định kỳ (6 tháng/lần): Đối với nước ngầm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trạm quan trắc tự động.</li> <li>- Lấy mẫu tại hiện trường và phân tích trong phòng thí nghiệm theo các TCVN, ISO.</li> </ul>
3. Môi Trường Đất	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực công viên, vườn hoa, sân chơi.</li> <li>- Các khu vực có nguy cơ ô nhiễm (gần điểm tập kết CTR, trạm XLNT)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dư lượng kim loại nặng (Pb, As, Cd, Hg).</li> <li>- Dư lượng thuốc bảo vệ thực vật (nếu có sử dụng).</li> <li>- pH, độ ẩm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Định kỳ (1 lần/năm): Để theo dõi xu hướng thay đổi chất lượng đất.</li> <li>- Quan trắc đột xuất khi có nghi ngờ ô nhiễm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lấy mẫu đất theo lưới ô vuông hoặc đường ziczac.</li> <li>- Phân tích tại phòng thí nghiệm.</li> </ul>
4. Quản Lý Chất Thải Rắn	<p>Điểm tập kết rác</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng khối lượng rác phát sinh.</li> <li>- Tỷ lệ phân loại rác tại nguồn.</li> <li>- Tỷ lệ rác được tái chế/tái sử dụng.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hàng tháng: Thống kê, tổng hợp số liệu từ các đơn vị thu gom, vận hành.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dựa trên số liệu báo cáo, cân đối khối lượng.</li> <li>- Khảo sát xã hội học ngẫu nhiên để đánh giá ý thức của người dân.</li> </ul>

### **CHƯƠNG III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 9.** Các cơ quan, đơn vị liên quan theo phân cấp và chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng có trách nhiệm quản lý việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý, cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi được đề nghị.

**Điều 10.** Quy định quản lý được công bố công khai theo quy định để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết và thực hiện./.