

Số: 1140 /QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 11 tháng 4 năm 2013

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

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

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;

Căn cứ Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 07/02/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế Hạ tầng tại Tờ trình số 72/TTr-KTHT ngày 08/4/2013,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray.

**Điều 2.** UBND huyện giao phòng Kinh tế và Hạ tầng tham mưu UBND huyện tổ chức thực hiện và hướng dẫn UBND thị trấn Gia Ray quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt; Có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc và Quy định quản lý xây dựng này để hướng dẫn việc thực hiện xây dựng.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Thủ trưởng các phòng chuyên môn thuộc huyện; Đội trưởng Đội Thanh tra xây dựng huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Gia Ray và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- UBND tỉnh(b/c);
- Sở Xây dựng(b/c)
- CT, các PCT. UBND huyện;
- Chánh, Phó VP;
- Lưu: VT-TH(đ)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Anh Tuấn**

**QUY ĐỊNH  
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH  
PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000 KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM  
THỊ TRẤN GIA RAY, HUYỆN XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI**  
(Ban hành theo Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 12/4/2013 của UBND huyện)

**Chương I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các chỉ tiêu theo hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 530/QĐ - UBND ngày 07/02/2013.

**Điều 2.** Ngoài những quy định quản lý xây dựng trong Quy hoạch phân khu, Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc còn phải tuân theo những quy định pháp luật khác của Nhà nước có liên quan đến việc quản lý xây dựng hồ sơ này.

**Điều 3.** Việc thay đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung quy định quản lý xây dựng phải do cơ quan có thẩm quyền quyết định trên cơ sở Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc được phê duyệt điều chỉnh.

**Điều 4.** UBND huyện Xuân Lộc thống nhất việc quản lý xây dựng trên địa bàn toàn huyện và Phòng Kinh tế - Hạ tầng là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện Xuân Lộc thực hiện việc quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt. UBND Thị trấn Gia Ray chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc của dự án này.

**CHƯƠNG II  
QUY ĐỊNH CỤ THỂ.**

**Điều 5.**

**5.1. Vị trí, ranh giới:**

Khu vực quy hoạch tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc có phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giáp suối Gia Ui và Hồ Núi Le.
- Phía Tây : Giáp đường Ngô Quyền.
- Phía Nam : Giáp Quốc Lộ 1A.
- Phía Bắc : Giáp suối Gia Ui.

**5.2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích : 359 ha.
- Quy mô dân số : 30.000 - 33.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

**5.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

Phù hợp theo quy chuẩn quy phạm xây dựng Việt Nam hiện hành. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đồ án:

Loại hình công trình	Mật độ xây dựng	Tầng cao
Chung cư kết hợp TMDV	30 – 40%	6 – 12
Đất ở dạng nhà liền kề mật độ cao	70 – 90 %	2 – 5
Đất ở dạng nhà liền kề vườn mật độ thấp	50 – 70 %	2 – 4
Đất ở dạng nhà vườn - biệt thự	50%	2 – 3
Công trình công cộng		
+ Hành chính	30 – 40%	4 – 9
+ Văn hóa - Giáo dục	30 – 40%	2 – 4
+ Giáo dục: Nhà trẻ, mẫu giáo	30 – 40%	1 – 2
+ Thương mại	40 – 50%	3 – 6
Khu công viên – TDTT	0 – 10 %	1

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng từng tuyến đường, khoảng lùi của các công trình thể hiện cụ thể tại bản vẽ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Các nội dung chi tiết của từng ô đất sẽ được làm rõ trong thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### Điều 6. Quy hoạch sử dụng đất

Với tổng diện tích quy hoạch 359ha, khu vực quy hoạch phân khu bao gồm các thành phần, chức năng sử dụng đất như sau:

1	Đất công trình hành chính	1,05	
2	Đất công trình Văn hóa – Y tế - Giáo dục	19,07	
3	Đất công trình Thương mại – Dịch vụ	8,78	
a	Đất Thương mại – Dịch vụ	6,45	
b	Đất Thương mại – Dịch vụ trong chung cư	2,33	
<b>I. Đất ở</b>			
1	Đất ở tự cải tạo	91,10	
a	Đất ở tự cải tạo – Mật độ cao	49,61	
b	Đất ở tự cải tạo – Mật độ thấp	41,49	
2	Đất ở dự án	92,87	
a	Đất ở dự án – Dạng biệt thự	24,71	
b	Đất ở dự án – Dạng nhà liền kề vườn	36,72	
c	Đất ở dự án – Dạng nhà liền kề	20,87	
d	Đất ở dự án – Dạng nhà ở chung cư	8,74	
e	Đất ở dự án Tái định cư	1,83	
<b>II. Đất công viên cây xanh - TDTT</b>			
<b>III. Đất giao thông</b>			
<b>V. Đất giao thông</b>			
I	Đất giao thông đối ngoại	11,40	
II	Đất công trình hành chính cấp huyện	10,92	
III	Đất tôn giáo	2,06	
IV	Đất cây xanh tập trung	13,80	
V	Đất cách ly sông suối	8,65	

## **Điều 7. Quy định về chỉ tiêu quy hoạch và kiến trúc xây dựng**

Khu vực quy hoạch tiếp giáp phía Bắc Quốc lộ 1A, trong khu có các tuyến đường chính hiện hữu của đô thị như: Hùng Vương, Trường Chinh, Trần Phú, Nguyễn Văn Cừ, Lê Duẩn; Trên cơ sở đó hình thành hệ thống giao thông nội bộ song song và vuông góc kết nối với các tuyến đường chính đô thị, xác lập các khu chức năng cấp đô thị, cấp thị trấn, các đơn vị ở như sau:

### **7.1. Các khu trung tâm**

- *Khu trung tâm hành chính - Chính trị huyện:* Tại khu vực trung tâm hiện hữu phía Tây, tiếp giáp đường Hùng Vương có vị trí thuận lợi, đảm bảo diện tích và yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật; Trong giai đoạn đầu giữ nguyên, ở giai đoạn dài hạn sau 2020 tiến hành cải tạo, nâng cấp theo yêu cầu hiện đại hoá với quy mô khoảng 10,92ha với yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc hiện đại, hợp khối xây dựng nhiều tầng tạo ra điểm nhấn về không gian cho cả đô thị theo hướng:

+ Bố trí một toà nhà trung tâm theo hướng hợp khối thành liên cơ quan gồm các cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị- xã hội.

+ Các cơ quan chuyên môn trong một khối; Trụ sở cơ quan Tư pháp gồm Viện kiểm sát nhân và Toà án nhân dân trong một khối; khối dịch vụ công dành cho các tổ chức, các hội nghề nghiệp,... sử dụng khi có nhu cầu; nhà ở công vụ trong một khối, khối dự trữ cho nhu cầu của tương lai...; Các khối bố trí xung quanh toà nhà trung tâm.

+ Quy hoạch tổ hợp mặt bằng các công trình để tạo ra Quảng trường trung tâm đô thị.

+ Tầng cao trung bình: 03 - 08 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30cm - 150cm.

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt 3,9 - 4,2m; Tầng lầu 3,6m.

+ Màu sắc: sử dụng màu sáng. (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..)

- *Khu trung tâm hành chính thị trấn:* Trong giai đoạn đầu, sử dụng tại khu vực hiện hữu tiếp giáp phía Bắc đường Trần Phú; Trong giai đoạn dài hạn sau 2020, bố trí tại khu vực với diện tích đảm bảo cho sự phát triển và tạo thuận lợi hơn sự liên hệ thuận tiện trong giao dịch của người dân, gắn liền không gian khu trung tâm hành chính huyện (tiếp giáp đường Hùng Vương và nhà thờ Tam Thái); Trong khuôn viên khu đất, tất cả các cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị- xã hội tập trung trong một toà nhà.

+ Tầng cao trung bình: 03 - 08 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30cm - 150cm.

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt 3,9 - 4,2m; Tầng lầu 3,6m.

+ Màu sắc: sử dụng màu sáng. (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..)

- *Trung tâm các khu ở:* bố trí tại khu vực trung tâm các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và sự thuận tiện; trong khu có các công trình: văn phòng khu phố, khu vui chơi giải trí, nhà trẻ,...

#### **\* Văn phòng Khu phố, nhà trẻ, mẫu giáo:**

+ Tầng cao trung bình: 01 - 02 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30cm.

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt 3,9 - 4,2m, lầu 3,6m.

+ Màu sắc: Sử dụng màu sáng (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..)

- *Khu trung tâm văn hóa huyện:* gồm 02 cụm.

+ Cụm 1: Bố trí tại trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp tại góc Đông Bắc khu trung tâm thị trấn (ô đất II/15), quy mô khoảng 2,85ha, bố trí các công trình: Triển lãm, thư viện, bảo tàng...;

+ Cụm 2: Bố trí tại phía Đông khu quy hoạch, tiếp giáp đường Trần Phú (ô III/3), quy mô khoảng 1,71ha, bố trí công trình nhà văn hóa, nhà văn hóa thiếu nhi.

+ Các công trình trong từng cụm được tổ chức với không gian gắn kết, có mô tuýp kiến trúc đặc trưng cho từng cụm, chú ý khai thác sử dụng chung các khu tiện ích nhằm tiết kiệm quỹ đất để bố trí hoa viên cây xanh đảm bảo tỷ lệ  $\geq 35\%$ , tạo được các giá trị nhân văn tương xứng với tính chất công trình.

+ Tầng cao trung bình: 02 – 04 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30cm.

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt 3,9 - 4,2m; Tầng lầu 3,6m.

+ Màu sắc: Sử dụng màu sáng (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..)

- Công trình Y tế: Bố trí tại khu vực phía Nam khu quy hoạch (ô I/20) tiếp giáp đường Hùng Vương, quy mô khoảng 0,43ha; (Trong khu không có bệnh viện cấp huyện, do đã được xây dựng tại xã Suối Cát, cách trung tâm khoảng 2km);

+ Tầng cao trung bình: 02 – 04 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30cm.

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt 3,9 - 4,2m; Tầng lầu 3,6m.

+ Màu sắc: Sử dụng màu sáng (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..)

- Khu trung tâm Thương mại – Dịch vụ: gồm 2 khu.

+ Khu chợ kết hợp phố chợ truyền thống tại góc Tây Nam khu quy hoạch, tiếp giáp đường Hùng Vương (ô đất I/11), có quy mô khoảng 2,7ha; Đây là khu vực cửa ngõ phía Tây của khu quy hoạch, việc tổ chức không gian kiến trúc được chú trọng nhằm tạo ra công trình điểm nhấn cho khu quy hoạch.

+ Khu thương mại -dịch vụ: tại khu vực phía Nam khu quy hoạch, tiếp giáp Quốc lộ 1, trung khu vực bố trí một công trình thương mại-dịch vụ tại vị trí trung tâm (ô I/44), kết hợp tổ chức tại phần đế (2-3 tầng) của các tòa nhà chung cư bao quanh công trình (ô II/39, II/45, III/14 và ô I/45).

+ Ngoài ra còn có công trình thương mại dịch vụ tại góc đường Hùng Vương và đường Trần Phú (II/4), có quy mô khoảng 0,39ha. Tổ chức trên cơ sở siêu thị hiện hữu, mở rộng ở giai đoạn dài hạn bao gồm cả đất UBND thị trấn hiện hữu (sau khi di dời); đảm bảo yêu cầu về kiến trúc là công trình điểm nhấn của đô thị, chỗ đậu xe và an toàn giao thông tại khu vực giao giữa 02 đường chính đô thị.

+ Tầng cao trung bình: 03 – 06 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30 - 120cm (Khuyến khích xây dựng bán hầm để bố trí bãi đậu xe, giải quyết giao thông tĩnh).

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt 4m – 4,5m; Tầng lầu 3,5m.

+ Màu sắc: Sử dụng màu sáng (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..)

- Các công trình giáo dục: Các trường học hiện hữu (Trường trung học dân lập Hồng Bàng, Tiểu học Kim Đồng, Trung học cơ sở Phan Bội Châu) được giữ lại cải tạo đảm bảo chuẩn Quốc gia, các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan và an toàn giao thông đô thị; Quy hoạch mới trường trung học phổ thông tại khu vực phía Bắc khu quy hoạch (khu ở số 4), trường trung học cơ sở tại trung tâm khu quy hoạch (khu ở số 2) và các trường tiểu học, mầm non tại khu vực trung tâm các nhóm ở.

+ Tầng cao trung bình: 02 – 04 tầng. (Mầm non, nhà trẻ cao tối đa 02 tầng).

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30cm.

- + Chiều cao các tầng: Tầng trệt 3,9 - 4,2m; Tầng lầu 3,6m.
- + Màu sắc: Sử dụng màu sáng (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..)

**\* Việc quản lý xây dựng tại các khu vực này được quy định như sau:**

Trên cơ sở quy hoạch phân khu được duyệt, việc xây dựng phải tuân thủ theo quy định quản lý xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt đối với từng vị trí cụ thể; Khoảng lùi xây dựng tối thiểu cho các công trình công cộng theo quy định là  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ (Với từng tuyến đường cụ thể).

**7.2. Các khu ở:** Trên địa bàn khu trung tâm thị trấn tổ chức thành 4 khu ở:

- *Khu ở số 1:* Nằm phía Tây Nam trung tâm thị trấn, giới hạn bởi các tuyến đường QL1A hiện hữu, Ngô Quyền, Trường Trinh và đường số 12, gồm các khu:

+ Khu ở theo dự án:

\* *Khu ở dự án dạng nhà liên kế được bố trí tại các ô đất giáp trục đường QL1A hiện hữu và đường Lê Duẩn.*

\* *Khu ở dự án dạng nhà liên kế có sân vườn được bố trí dọc trục đường Trường Trinh (I/14, I/30, I/32).*

\* *Khu ở dự án dạng chung cư kết hợp TMDV được bố trí tại ô I/45 (trong khu tổ hợp các công trình Thương mại – Dịch vụ giáp với QL1A).*

+ Khu ở tự cải tạo:

\* *Khu nhà ở có đông dân cư với mật độ lưu trú cao (Dọc trục đường Hùng Vương) được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế.*

\* *Khu nhà ở tại các khu vực còn lại được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế có sân vườn.*

- *Khu ở số 2:* Nằm ở vị trí trung tâm khu trung tâm thị trấn, giới hạn bởi các tuyến đường Trường Trinh, Ngô Quyền, Nguyễn Văn Cừ và Lê Duẩn, gồm các khu:

+ Khu ở theo dự án:

\* *Khu ở dự án dạng nhà liên kế được bố trí tại các ô đất giáp trục đường Nguyễn Văn Cừ và đường Lê Duẩn.*

\* *Khu ở dự án dạng nhà liên kế có sân vườn được bố trí dọc trục đường Trường Trinh và các tuyến đường có lộ giới  $\leq 17m$  (II/9, II/20, II/25, II/26, II/28, II/32, II/42).*

\* *Khu ở dự án dạng chung cư kết hợp TMDV được bố trí tại ô II/39, II/45 (trong khu tổ hợp các công trình Thương mại – Dịch vụ giáp với QL1A).*

+ Khu ở tự cải tạo:

\* *Khu nhà ở có đông dân cư với mật độ lưu trú cao (dọc trục đường Hùng Vương, Trần Phú) được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế.*

\* *Khu nhà ở tại các khu vực còn lại được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế có sân vườn.*

- *Khu ở số 3:* Nằm ở vị trí Đông Bắc khu trung tâm thị trấn, giới hạn bởi các tuyến đường QL1A hiện hữu và Lê Duẩn, gồm các khu:

+ Khu ở theo dự án:

\* *Khu ở dự án dạng nhà liên kế được bố trí tại các ô đất giáp trục đường QL1A hiện hữu và đường Lê Duẩn (III/1, III/2, III/6, III/9, III/16).*

\* *Khu ở dự án dạng chung cư kết hợp TMDV được bố trí tại ô III/14 (trong khu tổ hợp các công trình Thương mại – Dịch vụ giáp với QL1A).*

+ Khu ở tự cải tạo:

\* Khu nhà ở có đông dân cư với mật độ lưu trú cao (Dọc trục đường QL1A và đường Trần Phú) được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế.

\* Khu nhà ở tại các khu vực còn lại được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế có sân vườn.

- Khu ở số 4: Nằm ở vị trí phía Bắc khu trung tâm thị trấn, giới hạn bởi các tuyến đường Nguyễn Văn Cừ và Lê Duẩn, gồm các khu:

+ Khu ở theo dự án:

\* Khu ở dự án dạng nhà liên kế được bố trí tại các ô đất giáp trục đường Nguyễn Văn Cừ (IV/27, IV/28, IV/33, IV/41, IV/42).

\* Khu ở dự án dạng nhà liên kế có sân vườn được bố trí dọc trục đường Phan Văn Trị (IV/12, IV/14) và các tuyến đường có lộ giới  $\leq 17m$  (IV/19, IV/20, IV/25, IV/26).

\* Khu ở dự án dạng nhà vườn – Biệt thự được bố trí ở phía Bắc, giáp hồ Núi Le, chùa Gia Lào.

\* Khu ở tái định cư đã được quy hoạch tại khu vực phía Bắc, có quy mô khoảng 1,83ha.

+ Khu ở tự cải tạo:

\* Khu nhà ở có đông dân cư với mật độ lưu trú cao (Dọc trục đường Hùng Vương) được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế.

\* Khu nhà ở tại các khu vực còn lại được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế có sân vườn.

#### \* Một số quy định chung:

##### - Quy định các khu vực dân cư hiện hữu, hạn chế mở rộng:

+ Các công trình, nhà ở hiện hữu bám theo các trục đường chính thực hiện theo quy định của UBND cấp huyện.

+ Đối với các công trình nhà ở hiện hữu không bám theo các trục đường chính Quốc lộ, Tỉnh lộ (nếu có) chủ yếu cải tạo chỉnh trang với dạng nhà vườn trên lô đất hiện hữu; Công trình nhà ở xây dựng mới chủ yếu là nhà ở có sân vườn.

+ Đối với các điểm, hộ dân cư rải rác không tập trung thuộc khu vực cấm xây dựng, khu vực quy hoạch công trình công cộng, khu vực quy hoạch cây xanh...phải thực hiện di dời vào các điểm dân cư tập trung theo quy hoạch xây dựng được duyệt (triển khai Chương trình theo Quyết định số 193/2006/QĐ-TTg ngày 24/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ).

##### - Quy định việc phân tách các thửa đất ở:

Đối với các công trình nhà ở tại các khu dân cư hiện hữu, tự cải tạo phải xây dựng theo quy hoạch được duyệt; Việc tách thửa phải đảm bảo quy định sau:

+ Diện tích các thửa sau khi tách phải lớn hơn  $>65m^2$ ;

+ Chiều rộng, sâu các thửa tiếp giáp tuyến đường có lộ giới  $\geq 20m$  là:  $\geq 5m$ ;

+ Chiều rộng, sâu các thửa tiếp giáp tuyến đường có lộ giới  $< 20m$  là:  $\geq 4m$ .

##### - Quy định đối với việc xây dựng tạm các công trình nhà ở:

Đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng tạm thực hiện theo Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp phép xây dựng và Thông tư hướng dẫn số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn chi

tiết một số nội dung số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp phép xây dựng.

**- Quy định chi tiết về việc xây dựng đối với từng loại hình nhà ở:**

Các công trình xây dựng, dự án nhà ở gia đình khi tiến hành xây dựng phải tuân thủ chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi xây dựng theo quy hoạch. Riêng đối với các nhà ở gia đình trong khu vực tự cải tạo hoặc các ngõ hẻm hiện hữu, khi xin phép cải tạo, xây dựng mới phải tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Các công trình nhà ở gia đình, tầng cao xây dựng được thống nhất trong từng lô đất thuộc khu dân cư theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Các công trình ngầm dưới vỉa hè hoặc nằm trong lộ giới xây dựng ngoài kết cấu mặt đường (đường ống cấp nước, thoát nước mưa, nước bẩn, cấp điện, cấp quang...) phải được xây dựng đồng bộ và phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt.

**a. Đất ở dạng biệt thự:**

+ Tầng cao trung bình: 02 – 03 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30 cm.

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt: 3,9 – 4,2m; Tầng lầu: 3,6m.

+ Khoảng lùi xây dựng cách đường đỏ là: 3 – 6m.

+ Màu sắc: Sử dụng màu sáng (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..)

+ Độ vươn ban công so với chiều rộng các tuyến đường:

Nhà ở hai bên tuyến đường có lộ giới <20m, độ vươn ban công là 1,2m.

Nhà ở hai bên tuyến đường có lộ giới ≥20m, độ vươn ban công là 1,4m.

**b. Nhà liên kế vườn và nhà ở tự cải tạo mật độ thấp:**

+ Tầng cao trung bình: 02 – 04 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30 cm.

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt: 3,9 – 4,2m; Tầng lầu: 3,6m.

+ Khoảng lùi xây dựng cách đường đỏ là: 3m.

+ Màu sắc: Sử dụng màu sáng (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..)

+ Độ vươn ban công so với chiều rộng các tuyến đường:

Nhà ở hai bên tuyến đường có lộ giới <20m, độ vươn ban công là 1,2m.

Nhà ở hai bên tuyến đường có lộ giới ≥20m, độ vươn ban công là 1,4m.

**c. Nhà liên kế phố và ở tự cải tạo mật độ cao:**

+ Tầng cao trung bình: 03 – 05 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30 cm.

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt: 3,9 – 4,2m; Tầng lầu: 3,6m.

+ Khoảng lùi xây dựng cách đường đỏ: Đất ở dự án là: 2 – 3m.

Đất ở tự cải tạo: 0 – 1m.

+ Màu sắc: Sử dụng màu sáng (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..)

+ Độ vươn ban công so với chiều rộng các tuyến đường:

Nhà ở hai bên tuyến đường có lộ giới <20m, độ vươn ban công là 1,2m.

Nhà ở hai bên tuyến đường có lộ giới ≥20m, độ vươn ban công là 1,4m.

**d. Chung cư kết hợp thương mại:**

+ Tầng cao trung bình: 06 – 12 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30 – 45cm.

(Khuyến khích xây dựng bán hầm để giải quyết bãi đậu xe, giao thông tĩnh).

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt và lầu 1: 3,9 – 4,5m; Tầng lầu 2 – 11: 3,5m  
(Chiều cao tối đa không vượt quá 45m).



+ Khoảng lùi xây dựng cách đường đỏ là:  $\geq 6m$  (Đảm bảo quy chuẩn theo lộ giới đường và chiều cao công trình tại từng vị trí đất).

+ Màu sắc: Sử dụng màu sáng (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..).

**e. Nhà ở liên kế kết hợp thương mại:**

+ Tầng cao trung bình: 02 – 04 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt so với cao độ nền vỉa hè hoàn thiện: 30cm.

+ Chiều cao các tầng: Tầng trệt: 3,9 – 4,2m; Tầng lầu: 3,5m (Chiều cao tối đa tầng trệt khi xây dựng tầng lửng để kinh doanh không vượt quá 5,8m).

+ Khoảng lùi xây dựng cách đường đỏ là: 0 – 1m.

+ Màu sắc: Sử dụng màu sáng (trắng, xanh, vàng nhạt, nâu nhạt,..).

+ Độ vưon ban công so với chiều rộng các tuyến đường:

Nhà ở hai bên tuyến đường có lộ giới  $< 20m$ , độ vưon ban công là 1,2m.

Nhà ở hai bên tuyến đường có lộ giới  $\geq 20m$ , độ vưon ban công là 1,4m.

**- Một số chỉ tiêu chính để quản lý xây dựng các khu ở theo quy hoạch**

STT	Chức năng	MĐXD (%)	Tầng cao
<b>I</b>	<b>Đất ở tự cải tạo</b>	50÷90	02÷05
01	Đất ở tự cải tạo mật độ cao	70÷90	03÷05
02	Đất ở tự cải tạo mật độ thấp	50÷70	02÷04
<b>II</b>	<b>Đất ở dự án</b>	30÷90	01÷12
01	Đất ở dự án biệt thự	50÷60	02÷03
02	Đất ở dự án nhà liên kế vườn	50÷70	02÷04
03	Đất ở dự án nhà liên kế	50÷70	02÷04
	<i>Thuộc dự án quy hoạch 1/500 Đường trục chính ( Lê Duẩn, Nguyễn Văn Cừ)</i>	70÷90	02÷04
	<i>Thuộc dự án dọc QL1A</i>	70÷90	03÷05
04	Đất ở chung cư kết hợp thương mại	30÷40	06÷12
05	Đất ở khu tái định cư	50÷70	01÷02

**7.3. Các khu công viên cây xanh – TDTT**

- Trong khu quy hoạch tổ chức 06 khu công viên (I/22, I/43, II18, III/13, IV/7, IV/31) có diện tích lớn, phân bố đều tại khu vực trung tâm các khu ở và trên toàn khu quy hoạch; 02 khu công viên tại góc Tây Nam và góc Đông Nam khu quy hoạch, tiếp giáp Quốc lộ 1 vừa được tổ chức để phục vụ khu ở vừa đáp ứng các yêu cầu về công trình điểm nhấn của đô thị; Khu công viên kết hợp vui chơi giải trí vừa khai thác, gắn kết không gian xanh với Hồ và suối Gia Ui.

- Về cây xanh cách ly tổ chức:

+ Dãy cây xanh cách ly dọc Quốc lộ 1, trồng cây đại mộc nhằm hạn chế các ảnh hưởng về môi trường không khí, tiếng ồn từ giao thông đến khu vực dân cư ven đường, trong khu không xây dựng công trình.

+ Dãy cây xanh cách ly ven hồ và suối Gia Ui với mật độ XD thấp  $\leq 02\%$ .

- Ngoài ra còn tổ chức các khu hoa viên cây xanh tập trung tại các nhóm nhà ở với chỉ tiêu  $\geq 2m^2/$  người.

#### **7.4. Các khu chức năng khác**

Trong phạm vi khu quy hoạch còn có các công trình tôn giáo hiện hữu: Tu viện Bà Truyền giáo, Chùa Phước Lộc, Nhà thờ Tam Thái,...

##### **- Việc quản lý các khu này đặc thù được quy định như sau**

+ Đối với các khu vực công trình di tích văn hóa - lịch sử và danh thắng đã được xếp hạng (di tích cấp Quốc gia, cấp Tỉnh): Các khu bảo tồn, di tích đã được xếp hạng phải được bảo tồn cải tạo để sử dụng phù hợp chức năng ban đầu của công trình, tuyệt đối không xây chen, cải tạo mở rộng (cơi nới) công trình trong khuôn viên hiện hữu.

+ Đối với các khu vực công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang phải tuân thủ theo quy định quản lý xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với các xí nghiệp, kho tàng, các cơ sở sản xuất hiện hữu: Hạn chế xây dựng mở rộng. Trong quá trình hoạt động phải đảm bảo vấn đề vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ, không làm ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh. Có kế hoạch di dời ra khu công nghiệp tập trung.

##### **- Việc quản lý các vùng cấm xây dựng**

+ Các vùng cấm xây dựng được xác định theo đồ án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt là hành lang bảo vệ kênh mương. Phạm vi, ranh giới, quy mô các vùng cấm xây dựng thực hiện theo Tiêu chuẩn Quy phạm, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản pháp luật có liên quan.

+ Chế độ quản lý sử dụng đất tại các vùng cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về đất đai và quy hoạch xây dựng.

#### **Điều 8. Quy định hướng dẫn chung cho việc hoàn thiện xây dựng phía ngoài công trình**

- Vật liệu dùng cho việc hoàn thiện ngoại thất công trình và nhà ở trong Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai được thiết kế hài hòa cho từng công trình và tổng thể toàn khu.

- Phần quy định hướng dẫn xây dựng mẫu nhà ở phải phù hợp với tính chất đô thị, đặc tính kỹ thuật, vật liệu phù hợp, màu sắc mái lợp tạo nên sự phối hợp hài hòa kết hợp cùng sự tương phản nhẹ nhàng với cảnh quan xung quanh cụ thể được quy định như sau:

+ Công trình thương mại dịch vụ cần đảm bảo mỹ quan công trình, kiến trúc khu vực, đạt được những tiện nghi tối thiểu phù hợp nhu cầu người sử dụng.

+ Công trình công cộng, giáo dục có hình thức thẩm mỹ và tính văn hóa cao, kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng và biểu thị được ý nghĩa công trình.

+ Các công trình, nhà ở phải sử dụng màu sáng, các chi tiết sử dụng thêm một số màu tối hơn để tạo sự hài hòa giữa các tông màu tạo sự tương phản nhẹ nhàng. Các màu quá tối hoặc quá đậm không cho sử dụng để trang trí xây dựng.

+ Tường rào và công áp dụng vật liệu sau : thanh thép, thanh nhôm, gạch, bê tông. Hàng rào xây dựng trùng ranh lộ giới, xây dựng thông thoáng chiếm 60% diện tích hàng rào, chiều cao hàng rào từ 1-2m.

+ Tổ chức các bãi đậu xe, hoa viên, vườn cảnh, thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy,..trong từng loại công trình theo quy định cụ thể.

#### **Điều 9. Quy định về cổng và hàng rào các công trình**

##### **9.1. Đối với nhà ở**

Kích thước cổng và tường rào được quy định như sau:

- Tất cả tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình có độ cao cố định là 2,2m tính từ cốt cao độ nắp hố ga thoát nước mưa gần nhất trên vỉa hè mặt tiền nhà, không được phép xây dựng cửa cổng phụ.

- Độ dốc khi thiết kế tầng hầm (nếu có) được tạo dốc từ chi giới xây dựng. Lối ra vào của xe phải tuân thủ như đã quy định.

- Tỷ lệ trống thoáng tường rào hai bên và phía sau được quy định tối đa là 20% và 80% tối thiểu cho tường đặc.

- Các chủ sử dụng các nền đất kế cận nhau có thể thỏa thuận để xây dựng chung một tường rào trên đường ranh giới của hai nền đất kế cận nhau có bề dày tối thiểu là 0,10m (100mm).

## **9.2. Đối với công trình dịch vụ công cộng**

- Tất cả tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình có độ cao tối đa là 2,5m tính từ cốt cao độ nắp hố ga thoát nước mưa gần nhất trên vỉa hè tại ranh giới lô đất. Tỷ lệ trống thoáng tường rào mặt tiền tối thiểu là 60% tính từ độ cao 0,6m (so với cốt hoàn thiện).

- Khuyến khích cho việc trang trí hàng rào sinh động (son, vẽ...), tạo đặc trưng đối với khu vực trường mầm non mà không làm ảnh hưởng đến lưu thông các phương tiện và đến người đi bộ trên vỉa hè.

## **Điều 10. Quy định về mỹ quan đường phố trong đô thị**

- Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Màu sắc cho việc hoàn thiện ngoại thất trong khu được thiết kế hài hòa cho từng lô đất và tổng thể toàn khu.

- Việc thiết kế và sử dụng vật liệu hoàn thiện cho các chi tiết đặc trưng, cũng như màu sắc đối với tổ chức các căn biệt thự trong toàn khu phải được chủ đầu tư xem xét và chấp thuận trước khi thi công. Phần quy định xây dựng ngoại thất cụ thể hóa các màu sắc hoàn thiện, màu tấm lợp, vật liệu... tạo nên sự phối hợp hài hòa, tương phản nhẹ từ màu sắc sáng cho các căn biệt thự chung quanh.

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

- Hàng rào trước nhà phải có hình thức gọn nhẹ, thoáng, mỹ quan.

- Khoảng lùi công trình không được tận dụng bất cứ loại công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu cảnh.

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

## **Điều 11. Những quy định về xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **11.1. Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa**

- Giải pháp san nền cục bộ, dựa theo cốt địa hình tự nhiên và quy hoạch đảm bảo gắn kết thoát nước chung toàn khu vực.

- Tuân thủ theo cao độ san nền chung tại khu vực.

- Lưu vực và hướng thoát: Nguồn tiếp nhận toàn bộ lượng nước mưa cho khu vực thiết kế là suối Gia Ui và hồ Gia Măng. Trong thời gian tới, có thể tiến hành nạo vét, khơi thông mở rộng lòng suối để đảm bảo khả năng tiêu thoát nước của các tuyến suối này.

- Toàn bộ khu vực thiết kế chia làm 2 hướng thoát nước chính với đường Trần Phú là đường phân thủy, từ đây nước mưa từ các lưu vực chảy về các tuyến cống

gom cuối hướng dốc ra suối Gia Ui.

## 11.2. Quy hoạch hệ thống giao thông.

Bảng thống kê hệ thống đường giao thông:

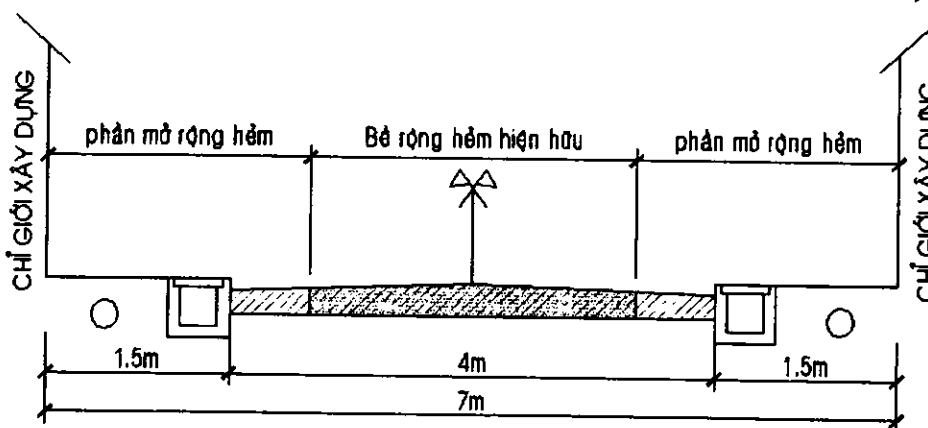
STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng mặt đường (m)			
				Hè trái (m)	Mặt đường (m)	Hè phải (m)	Phân cách (t)
<b>A</b>	<b>GT ĐỐI NGOẠI</b>						
1	Quốc lộ 1A	A - A	82	5 - 7 - 5	14 - 20 - 14	5 - 7 - 5	
2	Đường tránh TL766	B - B	45	15 + 1,5	12	1,5 + 15	
<b>B</b>	<b>GT NỘI KHU</b>						
	<b>I. Đường cấp đô thị</b>						
1	Đường số 12	1 - 1	46	5,5	16 + 16	5,5	3
2	Đường Hùng Vương	2 - 2	32	6	9 + 9	6	2
3	Đường Trần Phú	2 - 2	32	6	9 + 9	6	2
4	Đường Trường Chinh	3 - 3	29	5	8 + 8	5	3
5	Đường Nguyễn Văn Cừ	4 - 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
6	Đường Phan Văn Trị	4 - 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
7	Đường Lê Duẩn	4 - 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
8	Đường Huỳnh Văn Nghệ	4 - 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
9	Đường Chu Văn An	4 - 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
10	Đường D7	4 - 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
	<b>II. Đường cấp khu vực</b>						
1	Đường D6	5 - 5	24,5	7	10,5	7	
2	Đường Nguyễn Huệ (Đoạn I)	5 - 5	24,5	7	10,5	7	
3	Đường Mai Xuân Thưởng	5 - 5	24,5	7	10,5	7	
	<b>III. Đường cấp nội bộ</b>						
1	Đường Nguyễn Văn Linh	6 - 6	17	5	7	5	
2	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	6 - 6	17	5	7	5	
3	Đường Võ Thị Sáu	6 - 6	17	5	7	5	
4	Đường Trần Nhân Tông	6 - 6	17	5	7	5	
5	Đường Lê Văn Vận	6 - 6	17	5	7	5	
6	Đường Ngô Quyền	6 - 6	17	5	7	5	
7	Đường Nguyễn Thiếp	6 - 6	17	5	7	5	
8	Đường 21 tháng 3	6 - 6	17	5	7	5	
9	Đường Trương Công Định	6 - 6	17	5	7	5	
10	Đường Nguyễn An Ninh	6 - 6	17	5	7	5	
11	Đường Phan Đình Giót	6 - 6	17	5	7	5	
12	Đường Nguyễn Văn Trỗi	6 - 6	17	5	7	5	
13	Đường số 10	6 - 6	17	5	7	5	
14	Đường Lê A	6 - 6	17	5	7	5	
15	Đường Nguyễn Huệ (Đoạn 2)	6 - 6	17	5	7	5	
16	Đường số 4	6 - 6	17	5	7	5	
17	Đường số 1	6 - 6	17	5	7	5	
18	Đường số 9	6 - 6	17	5	7	5	
19	Đường Nguyễn Thị Nhậm	6 - 6	17	5	7	5	
20	Đường Huỳnh Thúc Kháng	6 - 6	17	5	7	5	
21	Đường Đoàn Thị Điểm	6 - 6	17	5	7	5	
22	Đường Trần Quý Cáp	6 - 6	17	5	7	5	
23	Đường Phan Chu Trinh	6 - 6	17	5	7	5	
24	Đường Trần Quang Diệu	6 - 6	17	5	7	5	
25	Đường Phan Bội Châu	6 - 6	17	5	7	5	
26	Đường D4	6 - 6	17	5	7	5	
27	Đường D5	6 - 6	17	5	7	5	
28	Đường D8	6 - 6	17	5	7	5	

29	Đường N2	6-6	17	5	7	5
30	Đường N5	6-6	17	5	7	5
31	Đường N6	6-6	17	5	7	5
32	Đường N7	6-6	17	5	7	5
33	Đường N8	6-6	17	5	7	5
34	Đường N9	6-6	17	5	7	5
35	Đường N10	6-6	17	5	7	5
36	Đường N11	6-6	17	5	7	5
37	Đường D3	6-6	17	5	7	5
<b>III. Đường cấp nhóm ở</b>						
1	Đường D1	7-7	12	3	6	3
2	Đường D2	7-7	12	3	6	3
3	Đường N1	7-7	12	3	6	3
4	Đường N3	7-7	12	3	6	3
5	Đường N4	7-7	12	3	6	3
<b>C. CẦU VƯỢT BỘ HÀNH</b>						
1	Cầu vượt bộ hành số 1		4		4	
2	Cầu vượt bộ hành số 2		4		4	
3	Cầu vượt bộ hành số 3		4		4	
<b>Tổng cộng (A+B+C) :</b>						

#### \* Lộ giới đường hẻm

- Đối với đường hẻm có bề rộng đường  $\geq 7$  m, được giữ nguyên hiện trạng.
- Đối với đường hẻm có bề rộng đường  $< 7$  m, sẽ được quy hoạch mở rộng thành 7m. Các hộ dân dọc 2 bên hẻm khi xây dựng mới phải lùi vào theo đúng lộ giới quy hoạch.

- Lộ giới áp dụng cho hẻm: Tối thiểu là 7m (1,5m – 4m – 1,5m).



(Chỉ giới xây dựng trên các tuyến hẻm trong Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray)

#### \* Giao thông công cộng

- Hệ thống giao thông công cộng chủ yếu là xe buýt, các tuyến xe buýt được tổ chức trên các tuyến đường chính thị trấn như: Đường Hùng Vương, Trần Phú, Nguyễn Văn Cừ, Lê Duẩn, Trường Chinh.

#### \* Các công trình phục vụ giao thông

- **Bến bãi xe:**

+ Bến xe chính của thị trấn trong tương lai sẽ bố trí ngay ngã ba đường tránh Quốc lộ 1A nằm về phía Tây Nam (ngoài khu quy hoạch).

+ Bãi đỗ xe phục vụ cho nhu cầu giao thông tỉnh: Tổ chức tại các công trình công cộng, trung tâm thương mại, nhà ở cao tầng, công viên cây xanh.

- **Nút giao thông:** Dự kiến xây dựng khoảng 3 nút giao thông chính tại các vị trí giao cắt với đường QL1A và các trục đường chính với các đường khác. Hình thức

nút đảo tròn vòng xoay kết hợp tiêu đảo dẫn hướng.

- Cầu bộ hành:

+ Cầu vượt bộ hành số 1 và cầu số 3: Bố trí trên tuyến đường Hùng Vương, cầu có chiều dài 25m, rộng 4,0m.

+ Cầu vượt bộ hành số 2: Bố trí trên tuyến đường số 12; chiều dài cầu 40m, cầu có chiều dài 25m, rộng 4,0m.

\* **Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật**

- Đối với cầu trên đường trong đô thị, theo chiều ngang cầu từ mép lan can ngoài cùng của cầu trở ra mỗi bên 7m.

### **11.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước**

\* **Nguồn cấp:** Gồm 2 nguồn cấp nước chủ yếu:

+ Hệ thống cấp nước thị trấn Gia Ray (Giai đoạn 1:  $Q=2.400\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ , giai đoạn 2:  $Q=4.800\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ ).

+ Hệ thống cấp nước Tâm Hưng Hòa lấy nước hồ Gia Ui tại đập Gia Ui (Hiện tại:  $Q=3.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ , đến năm 2020:  $Q=8.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ ).

- Sử dụng cả hai nguồn nước trên để cùng cung cấp nước cho thị trấn, tổng lưu lượng nước cấp:  $Q=5.500\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

\* **Mạng lưới cấp nước:**

- Hiện tại sử dụng tuyến ống chính  $\phi 250$  trên đường Huỳnh Văn Nghệ dẫn nước từ nhà máy nước Gia Ray phân phối vào các tuyến ống phân phối  $\phi 200$ ,  $\phi 150$ ,  $\phi 100$  trên đường Trần Phú, Hùng Vương và Ngô Quyền.

- Trong thời gian tới sẽ sử dụng thêm một tuyến ống trên Quốc lộ 1A, đường Nguyễn Văn Trỗi và các tuyến ống nhánh để cấp nước sử dụng.

- Các tuyến ống trong khu quy hoạch được thiết kế tạo thành các mạng vòng khép kín, bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước sinh hoạt, sản xuất và nhu cầu phòng cháy chữa cháy của toàn khu khi cần thiết.

- Trên mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ lấy nước cứu hoả  $\phi 100$  dọc theo các tuyến ống chính có khoảng cách 150m/trụ. Trụ nước cứu hoả cách mép đường tối đa 2,5m theo quy phạm. Hệ thống cấp nước chữa cháy nên kết hợp chung với hệ thống cấp nước, giảm giá thành đầu tư cho công trình.

### **11.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

- Tổng lưu lượng nước thải:  $3.450\text{m}^3/\text{ngày}$ .

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa.

- Hệ thống thoát nước được quy hoạch theo hướng dốc địa hình tự nhiên; Khu vực thị trấn Gia Ray được chia làm hai lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực phía Bắc và phía Đông (Lưu vực I, II, III, IV) thoát theo hướng Đông, ra trạm xử lý nước thải tập trung.

+ Lưu vực phía Tây Nam (Lưu vực V) thoát theo độ dốc về QL1 về trạm xử lý nước thải nằm phía Nam.

- Nước thải vệ sinh trong từng công trình phải được xử lý qua bể tự hoại, trước khi thu gom về trạm xử lý nước thải.

- Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn cột A của QCVN 14:2008/BTNMT sẽ được xả ra nguồn tiếp nhận là suối Gia Ui.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của Huyện.

- Rác thải : ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ Môi trường đô thị, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý chung theo quy hoạch.

### **11.5. Quy hoạch hệ thống điện**

- Tổng công suất: 26.813 KVA.
  - Nguồn điện: Được cấp từ nguồn điện quốc gia qua hệ thống mạng điện trung hạ áp 22/0,4KV, có xuất tuyến từ Trạm biếp áp 110KV – Xuân Trường.
  - Toàn bộ hệ thống điện trung, hạ áp được thiết kế cáp ngầm dọc theo các tuyến giao thông dẫn vào các hộ tiêu thụ điện.
  - Giải pháp cấp điện: Trước mắt sử dụng hệ thống đường dây đi nổi trên trụ BTLT cao 12m theo hiện trạng. Về sau sử dụng hệ thống cáp ngầm.
- 11.6. Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc**
- Tổng số máy thuê bao dự kiến: 16.500 máy.
  - Nguồn: Hệ thống thông tin liên lạc của thị trấn Gia Ray là hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông huyện Xuân Lộc.
  - Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.
  - Đầu tư xây dựng một hệ thống hố ga chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh do thi công sau này.

### **Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 12.** UBND huyện Xuân Lộc giao phòng Kinh tế và Hạ tầng tổ chức thực hiện và hướng dẫn UBND thị trấn Gia Ray quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt; Có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc và Quy định quản lý xây dựng này để hướng dẫn việc thực hiện xây dựng.

**Điều 13.** Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm trước pháp luật.

**Điều 14.** Quy định này có giá trị và được thực hiện kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với nội dung Quy định này đều bị bãi bỏ.

**Điều 15.** Hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc và Quy định quản lý xây dựng này được công bố, lưu giữ tại các nơi sau:

- Ủy ban nhân dân tỉnh (Báo cáo);
- Sở Xây dựng (Theo dõi và quản lý);
- Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc (Theo dõi và chỉ đạo thực hiện);
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện (Chủ trì, phối hợp thực hiện);
- Các phòng chuyên môn thuộc UBND huyện (Phối hợp thực hiện);
- Đội Thanh tra xây dựng huyện (Phối hợp thực hiện);
- Ủy ban nhân dân thị trấn Gia Ray (Tổ chức thực hiện)/.

**Nơi nhận:**

- Như điều 15;
- CT. PCT. UBND huyện;
- Chánh, phó VP;
- Lưu VT-TH(đ, KTHT).

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Anh Tuấn**