

Số: 378 /QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 28 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cồn Khương thuộc phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và một phần phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 427/TTr-SXD ngày 20 tháng 02 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cồn Khương, thành phố Cần Thơ, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cồn Khương thuộc phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và một phần phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới quy hoạch: khu đất lập quy hoạch thuộc phạm vi địa giới hành chính phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và một phần phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, giới hạn tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: giáp sông Hậu.

- Phía Đông và Đông Bắc: giáp dự án khu nhà vườn Cồn Khương 14,07ha; Dự án khu đô thị mới Cồn Khương 19,04ha; Nhà máy nước Cồn Khương;

- Phía Tây Nam: giáp sông Khai Luông;

- Phía Đông Nam: giáp dự án Khu nhà vườn Cồn Khương 14ha và khu dân cư Linh Thành Cồn Khương 5ha.

b) Quy mô diện tích: khoảng 53,27ha; trong đó:

- Diện tích thực hiện dự án khu đô thị mới khoảng: 52,27ha.

- Diện tích mở rộng để khớp nối hạ tầng kỹ thuật (gồm đường gom, đường dẫn và cầu qua sông Khai Luông đấu nối vào hẻm 366 đường Cách mạng tháng Tám) khoảng 1,0ha.

c) Quy mô dân số: khoảng 7.484 người.

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần 216 và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest.

4. Tính chất quy hoạch:

Là khu đô thị được đầu tư xây dựng mới với các công trình nhà ở, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, tạo lập không gian cảnh quan, môi trường đô thị đáp ứng nhu cầu của người dân đô thị.

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
I	Quy mô thực hiện dự án khu đô thị	52,27	98,13
1	Đất ở	19,71	36,99
	Đất nhà ở xã hội	4,09	
	Đất ở tái định cư	0,78	
	Đất ở liền kề	8,07	
	Đất ở biệt thự	6,76	
2	Đất giáo dục	2,03	3,81
	Trường tiểu học	0,75	
	Trường trung học cơ sở	0,70	
	Trường mầm non	0,58	
3	Đất sử dụng hỗn hợp	1,67	3,13
4	Đất y tế	0,36	0,68
5	Đất du lịch – nghỉ dưỡng	1,66	3,12
6	Đất văn hóa	0,23	0,43

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
7	Đất chợ	0,22	0,41
8	Đất quảng trường	0,12	0,22
9	Đất cây xanh	5,06	9,49
10	Mặt nước	3,32	6,23
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	17,89	33,60
	Đường giao thông	16,44	
	Bãi đỗ xe	0,41	
	Đất trạm xử lý nước thải, điểm thu gom trung chuyển rác thải sinh hoạt	0,1	
	Kè và taluy	0,94	
II	Diện tích mở rộng để đấu nối hạ tầng kỹ thuật (gồm đường gom, đường dẫn và cầu qua sông Khai Luông phía Hẻm 366 - đường Cách Mạng Tháng Tám)	1,00	1,87
1	Diện tích cầu và đường dẫn	0,47	
2	Diện tích đường gom	0,53	
	Tổng (I + II)	53,27	100,00

6. Quy định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

Các quy định về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được xác định cho từng lô đất phù hợp đối với từng loại hình, chức năng công trình, khi lập dự án đầu tư xây dựng phải tuân thủ theo quy định quản lý được ban hành theo quyết định này (là thành phần bắt buộc không tách rời trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt), tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành có liên quan. Đồng thời, tuân thủ các quy định chung, cụ thể như sau:

a) Nhà ở thấp tầng dạng nhà ở liên kế (nhà ở liên kế mặt phố, tái định cư), biệt thự, nhà ở xã hội, khi triển khai dự án đầu tư cụ thể đảm bảo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khi thiết kế công trình được quy định không chế như sau:

- Mật độ xây dựng: 40% - 90%.
- Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu: áp dụng theo quy định cụ thể từng tuyến đường giao thông theo bản đồ giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

b) Khu các công trình dịch vụ đô thị bố trí các loại chức năng công trình

(y tế; giáo dục; văn hóa, chợ) khi triển khai dự án đầu tư cụ thể đảm bảo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khi thiết kế công trình được quy định không chế như sau:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng:
 - + Công trình giáo dục: từ 03 - 05 tầng.
 - + Công trình văn hóa: ≤ 02 tầng.
 - + Công trình y tế: ≤ 07 tầng.
 - + Chợ: ≤ 03 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu: áp dụng theo quy định cụ thể từng tuyến đường giao thông theo bản đồ giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

c) Khu công trình sử dụng hỗn hợp (gồm các chức năng ở, dịch vụ thương mại, văn phòng,...) khi triển khai dự án đầu tư cụ thể phải tuân thủ các quy định pháp luật liên quan về nhà ở (đảm bảo chỉ tiêu quy định nhà ở xã hội), đất đai,... và thiết kế công trình đảm bảo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khi thiết kế công trình được quy định không chế như sau:

- Mật độ xây dựng: 54% - 79%.
- Tầng cao xây dựng: ≤ 15 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu: áp dụng theo quy định cụ thể từng tuyến đường giao thông theo bản đồ giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

d) Khu công trình dịch vụ du lịch - nghỉ dưỡng bố trí công trình chức năng khách sạn, công trình phụ trợ khác khi triển khai dự án đầu tư cụ thể phải tuân thủ các quy định pháp luật liên quan về nhà ở, đất đai,... và thiết kế công trình đảm bảo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khi thiết kế công trình được quy định không chế như sau:

- Mật độ xây dựng: $\leq 25\%$.
- Tầng cao xây dựng: ≤ 15 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu: áp dụng theo quy định cụ thể từng tuyến đường giao thông theo bản đồ giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

e) Khu cây xanh sử dụng công cộng (công viên, vườn hoa, sân chơi,...) bố trí các công trình phụ trợ phục vụ của dân cư, cây trồng phải phù hợp danh mục cây xanh đô thị theo quy định hiện hành. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khi thiết kế công trình được quy định không chế như sau:

- Mật độ xây dựng: $\leq 05\%$.
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

f) Khu hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác,...), việc thiết kế xây dựng đảm bảo các yêu cầu quy trình giải pháp công nghệ, vệ sinh môi trường đảm bảo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khi thiết kế công trình được quy định không chế như sau:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu: áp dụng theo quy định cụ thể từng tuyến đường giao thông theo bản đồ giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa.

- San nền: Cao độ nền được không chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, cao độ không chế xây dựng (H_{xd}) từ +2,50m đến +2,75m (theo Hệ cao độ Hòn Dấu).

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn so với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt, chia lưu vực, theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được thu gom về hố ga, theo các tuyến cống ngầm dọc đường giao thông, tiêu thoát ra các hồ cảnh quan trước khi thoát ra sông Khai Luông bằng các công điều tiết nước; khớp nối với hệ thống thoát nước mưa của các dự án lân cận.

- Các thông số kỹ thuật, quy cách yêu cầu đáp ứng theo quy chuẩn QCVN07:2016/BXD, quy phạm có liên quan hiện hành và quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của thành phố.

b) Quy hoạch giao thông.

- Hệ thống đường giao thông: khu quy hoạch được kết nối với khu vực lân cận qua các trục giao thông chính có lộ giới từ 28m đến 33m, cầu qua sông Khai Luông bề rộng 15m và mạng lưới đường nội bộ với các tuyến đường có lộ giới từ 12m đến 22,5m để kết nối các khu chức năng trong khu quy hoạch.

- Bãi đỗ xe: được bố trí tập trung tại 02 vị trí, kết hợp trong các khu chức năng dịch vụ công cộng như thương mại, công viên, sân thể dục thể thao.

c) Quy hoạch cấp nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước khu quy hoạch là khoảng $3.155\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn cấp nước: khu quy hoạch được cấp từ Công ty cấp nước Cần Thơ 2 và tuyến ống hiện hữu dọc đường Trần Văn Giàu; tuyến ống chính và ống nhánh được bố trí dọc các trục đường giao thông để cấp nước cho từng lô đất. Các thông số kỹ thuật, quy cách yêu cầu đáp ứng theo quy chuẩn QCVN07:2016/BXD, quy phạm có liên quan hiện hành.

- Cấp nước cứu hỏa: đường ống cấp nước cứu hỏa bố trí trên các vỉa hè

với khoảng cách tối đa 150m; các hồ cảnh quan và rạch tự nhiên có thể sử dụng làm điểm lấy nước phục vụ việc chữa cháy khi cần thiết.

d) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng.

- Tổng nhu cầu dùng điện khu quy hoạch là khoảng 21.250kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch từ tuyến trung thế dọc tuyến đường Cách Mạng Tháng Tám và tuyến nhánh hiện hữu tại khu vực cồn Khương.

- Mạng lưới: Xây dựng mới tuyến cáp trung thế ngầm dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông đến các trạm biến áp, từ đây bố trí các tuyến cáp hạ thế ngầm 0,4KV dọc các trục đường để cấp điện cho các công trình.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng được bố trí dọc các tuyến đường giao thông, các dãy cây xanh phân cách, công viên và các khu công cộng khác. Kết hợp các giải pháp chiếu sáng trang trí tạo điểm nhấn cho các khu công cộng, khuyến khích các giải pháp sử dụng và khai thác năng lượng mặt trời.

- Các thông số kỹ thuật, quy cách yêu cầu đáp ứng theo quy chuẩn QCVN07:2016/BXD, quy phạm có liên quan hiện hành.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc.

Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối từ hệ thống thông tin liên lạc của Thành phố. Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống cáp ngầm thông tin liên lạc, bố trí dọc vỉa hè, trong hào kỹ thuật. Tuyến thông tin liên lạc đầu tư và khai thác theo quy định, phù hợp với các tiêu chuẩn ngành, được đầu nối vào hệ thống hạ tầng chung cho toàn đô thị.

đ. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn.

- Tổng lưu lượng nước thải khu quy hoạch khoảng 2.025 m³/ngày.đêm.

- Thoát nước thải: nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng sau khi được xử lý qua các bể tự hoại, bể xử lý nước thải,... sẽ xả ra hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch dẫn về khu xử lý nước thải cục bộ của dự án. Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất từ khoảng 2.025 m³/ngày.đêm. Nước thải sau khi xử lý phải đạt quy định tại cột A theo quy định hiện hành trước khi thải ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn, rác thải sinh hoạt: trong khu quy hoạch được thu gom 100%, được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng, sau đó thu gom về các điểm trung chuyển rác để thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của Thành phố.

8. Đánh giá tác động môi trường:

a) Khi triển khai dự án phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng. Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

b) Khi triển khai lập dự án đầu tư, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường, Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về quy



hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường và Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật: giao thông, bãi đỗ xe, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước, trạm xử lý nước thải, cơ sở hạ tầng dùng chung cho thông tin liên lạc,....

b) Công trình hạ tầng xã hội: văn hóa, giáo dục, cây xanh công viên, sân thể dục thể thao.

c) Các công trình nhà ở (tái định cư, xã hội, thương mại), du lịch - nghỉ dưỡng và công trình dịch vụ, công cộng khác.

Điều 2.

1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cồn Khương thuộc phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và một phần phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Liên danh Công ty Cổ phần 216 và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest phối hợp Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều và Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch này đến các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện theo quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần 216 và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /s/

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - CT UBND TP;
 - VP UBND TP (3D);
 - Công TTĐT TPCT;
 - Lưu: VT, NCH.
- 3391-427

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



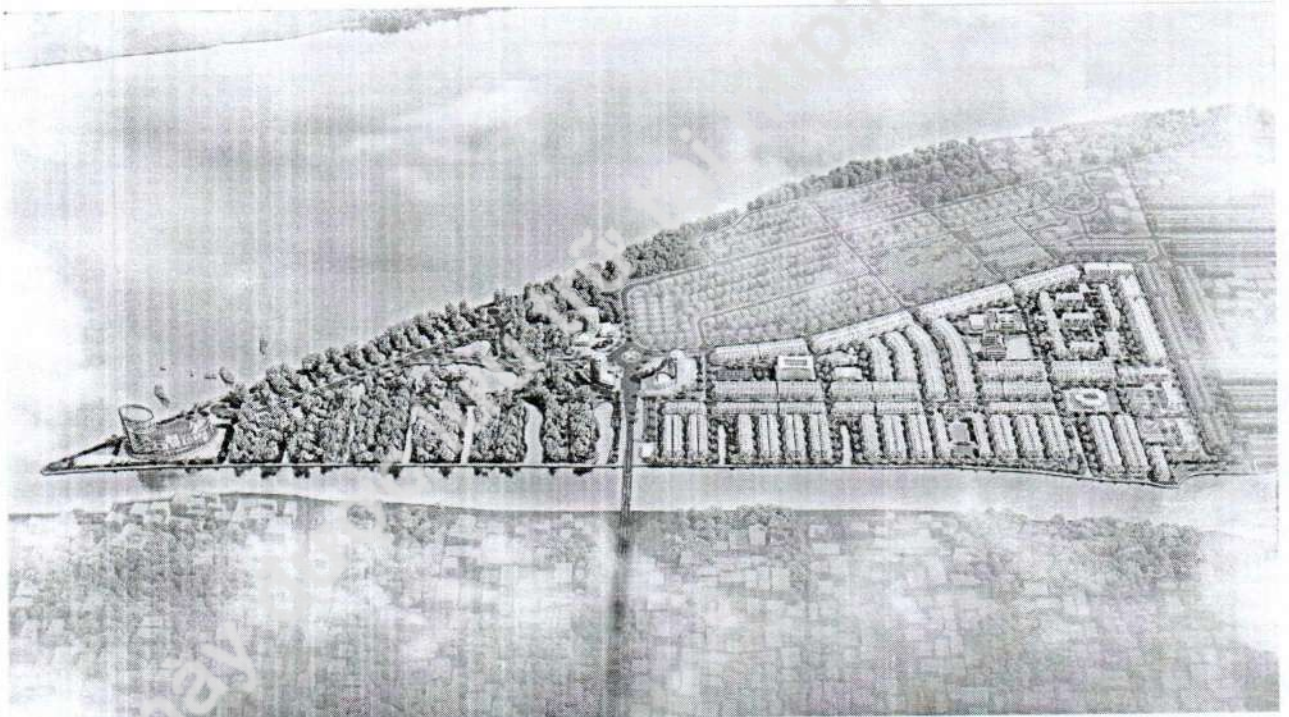
Đào Anh Dũng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ MỚI CỒN KHƯƠNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG BÙI HỮU NGHĨA, QUẬN BÌNH THỦY VÀ MỘT PHẦN
THUỘC PHƯỜNG CÁI KHÉ, QUẬN NINH KIỀU, TP. CẦN THƠ

(Ban hành kèm theo Quyết định số .37.8.../QĐ-UBND ngày.28...tháng.02...năm
2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)



Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng:

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng trong ranh giới dự án **Khu đô thị mới Côn Khương**, tại Côn Khương, thuộc phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và một phần thuộc phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Điều 2. Tuân thủ các quy định:

Ngoài những điều trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những điều của quy định:

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định phải được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 4. Quản lý quy hoạch xây dựng:

1. Sở xây dựng phối hợp với các Sở, Ngành có liên quan thực hiện việc quản lý quy hoạch, chất lượng xây dựng công trình theo các quy định.

2. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về quản lý quy hoạch, chất lượng xây dựng các công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 5. Phạm vi áp dụng của quy định:

Quy định này áp dụng đối với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Côn Khương đã được phê duyệt tại Quyết định số ...378.../QĐ-UBND ngày 28...tháng.02....năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ;

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Vị trí, ranh giới dự án:

1. Vị trí: Khu đô thị mới Côn Khương nằm tại Côn Khương, thuộc phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và một phần thuộc phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ; có vị trí như sau:

- Phía Bắc: giáp sông Hậu.
- Phía Đông và Đông Bắc: Giáp dự án khu nhà vườn Côn Khương 14,07ha; dự án khu đô thị mới Côn Khương 19,04ha; Nhà máy nước Côn Khương;
- Phía Tây Nam: giáp sông Khai Luông;
- Phía Đông Nam: giáp dự án Khu nhà vườn Côn Khương 14ha và khu dân cư Linh Thành Côn Khương 5ha.

2. Ranh giới dự án: được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3,, 44, 45 xem chi tiết tại

Phụ lục 01: Bảng tọa độ mốc ranh giới

STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y	STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
1	N1	1112782.34	584275.74	24	N24	1113840.50	583892.90
2	N2	1112796.72	584262.55	25	N25	1113827.93	583923.74
3	N3	1112822.06	584253.15	26	N26	1113820.96	583945.11
4	N4	1112868.31	584216.71	27	N27	1113813.41	583957.89
5	N5	1112957.00	584162.91	28	N28	1113800.49	583952.96
6	N6	1113042.19	584097.39	29	N29	1113742.57	583902.39
7	N7	1113200.92	583955.32	30	N30	1113731.57	583894.34
8	N8	1113388.57	583787.18	31	N31	1113716.08	583913.72
9	N9	1113399.98	583777.43	32	N32	1113715.12	583914.87
10	N10	1113700.33	583509.78	33	N33	1113697.25	583936.36
11	N11	1113814.85	583406.71	34	N34	1113676.69	583956.24
12	N12	1113851.75	583368.73	35	N35	1113633.11	584020.54
13	N13	1113891.29	583333.56	36	N36	1113570.38	583961.95
14	N14	1113924.68	583299.75	37	N37	1113393.20	584181.15
15	N15	1113968.38	583254.60	38	N38	1113388.91	584187.10
16	N16	1113994.02	583225.70	39	N39	1113385.41	584193.66
17	N17	1114009.96	583206.83	40	N40	1113178.69	584640.33
18	N18	1114016.01	583200.49	41	N41	1113172.50	584650.77
19	N19	1114026.62	583200.69	42	N42	1113164.35	584659.75
20	N20	1114028.52	583202.72	43	N43	1113098.74	584718.74
21	N21	1114031.82	583212.57	44	N44	1112785.85	584370.85
22	N22	1113939.84	583567.65	45	N45	1112828.73	584332.36
23	N23	1113848.43	583861.45				

Điều 7. Quy hoạch sử dụng đất:

1. Cơ cấu sử dụng đất:

Phụ lục 02: Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(Ha)	(%)
I	Quy mô thực hiện dự án khu đô thị	52,27	98,13
1	Đất ở	19,71	36,99
	Đất nhà ở xã hội	4,09	
	Đất ở tái định cư	0,78	
	Đất ở liền kề	8,07	
	Đất ở biệt thự	6,76	
2	Đất giáo dục	2,03	3,81
	Trường tiểu học	0,75	
	Trường trung học cơ sở	0,70	
	Trường mầm non	0,58	
3	Đất sử dụng hỗn hợp	1,67	3,13
4	Đất y tế	0,36	0,68
5	Đất du lịch – nghỉ dưỡng	1,66	3,12
6	Đất văn hóa	0,23	0,43
7	Đất chợ	0,22	0,41

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(Ha)	(%)
8	Đất quang trường	0,12	0,22
9	Đất cây xanh	5,06	9,49
10	Mặt nước	3,32	6,23
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	17,89	33,60
	Đường giao thông	16,44	
	Bãi đỗ xe	0,41	
	Đất trạm xử lý nước thải, điểm thu gom trung chuyển rác thải sinh hoạt	0,1	
	Kè và taluy	0,94	
II	Diện tích mở rộng để khớp nối hạ tầng kỹ thuật (gồm đường gom, đường dẫn và cầu qua sông Khai Luông phía Hẻm 366 - đường Cách Mạng Tháng Tám)	1,00	1,87
1	Diện tích cầu và đường dẫn	0,47	
2	Diện tích đường gom	0,53	
	Tổng (I +II)	53,27	100,00

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm:

- + Hệ thống giao thông.
- + Hệ thống thoát nước mưa.
- + Hệ thống thoát nước thải.
- + Hệ thống Cấp điện, điện chiếu sáng.
- + Hệ thống cấp nước,...

Điều 8. Quy mô các lô đất, chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao, cốt sàn và trần tầng 1, chỉ giới đường đỏ và quy định về khoảng lùi xây dựng công trình: chi tiết tại phụ lục 03

Phụ lục 03: Bảng thống kê Quy mô các lô đất, chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao, cốt sàn và trần tầng 1, chỉ giới đường đỏ và quy định về khoảng lùi xây dựng công trình

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Cốt sàn tầng 1 so với cốt hệ đường	Cốt trần tầng 1 tối đa (So với cốt sàn tầng 1)	Hệ số sử dụng	Khoảng lùi		Chú thích
									m	So với chỉ giới đường đỏ, công trình hạ tầng kỹ thuật	
			m ²	%	Tầng	m	m	Lần	m		
	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		532.700								
I	Diện tích lập quy hoạch dự án khu đô thị		522.722								
A	Đất dân dụng		440.340	34,96				1,8			
A1	Đất công cộng	CC	4.521	40	3	0,45 ÷ 3	5	1,0			
A1.1	Nhà văn hóa	CC-01	2.310	40	2	0,45 ÷ 3	5	0,8	3	Khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông cơ giới	
A1.2	Chợ, trung tâm thương mại	CC-02	2.210	40	3	0,45 ÷ 3	5	1,2	3		
A2	Đất đất giáo dục	GD	20.284	40	5	0,45 ÷ 3	5	1,8			
A2.1	Trường tiểu học	GD-01	7.486	40	5	0,45 ÷ 3	5	2,0	3	Khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông cơ giới	
A2.2	Trường trung học cơ sở	GD-02	6.952	40	5	0,45 ÷ 3	5	2,0	3		
A2.3	Trường mầm non	GD-03	5.846	40	3	0,45 ÷ 3	5	1,2	3		
A3	Đất cây xanh	CX	50.566					0,0			
A3.1	Cây xanh, đường dạo	CX	43.899			-	-		0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-01	4.510			-	-		0		

	Cây xanh, đường dạo	CX-02	4.215			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-03	2.184			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-04	2.084			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-05	5.466			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-06	1.327			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-07	1.786			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-08	2.017			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-09	4.493			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-10	6.041			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-11	1.030			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-14	7.268			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-15	981			-	-	0		
	Cây xanh, đường dạo	CX-16	496							
A3.2	Cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ	CX-12	1.023	5	1	0,45 ÷ 3	Được quy định cụ thể theo phương án kiến trúc ở các bước sau của dự án	0,1	0	
A3.3	Cây xanh, TDTT đơn vị ở	CX-13	5.644	5	1	0,45 ÷ 3		0,1	0	
A4	Đất sử dụng hỗn hợp	HH	16.676	63				13,2		
A4.1	Công trình hỗn hợp	HH-01	5.273	69	15	0,45 ÷ 3	Được quy định cụ thể theo phương án kiến trúc ở các bước sau của dự án	12,9	6	Khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông cơ giới
A4.2	Công trình hỗn hợp	HH-02	3.200	79	15	0,45 ÷ 3		13,6	6	
A4.3	Công trình hỗn hợp	HH-03	8.203	54	15	0,45 ÷ 3		13,3	6	
A5	Đất giao thông		151.229							
A5.1	Giao thông đơn vị ở		145.902		1					
A5.2	Bãi đỗ xe	BX	4.136					0,1	0	
		BX-01	1.687	5	1	Khu vực được phép lắp đặt		-	0	

		BX-02	2.449	5	1	các công trình bán kiên cố. Được quy định cụ thể theo phương án kỹ thuật thực tế		-	0		
A5.3	Đất quảng trường	QT	1.191	5	1	-	-	0,1			
		QT-01	496	5	1	-	-	-	0		
		QT-02	695	5	1	-	-	-	0		
A6	Đất ở		197.066	68,59				2,8			
A6.1	Đất nhà ở xã hội	OXH	40.943								
	Nhà ở xã hội	OXH-01	26.909	40	5	0,45 ÷ 3	Được quy định cụ thể theo phương án kiến trúc ở các bước sau của dự án	3,6	6	Khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông cơ giới	
	Nhà ở xã hội	OXH-02	8.592								
	Nhà ở xã hội	OXH-03	5.443								
A6.2	Đất ở tái định cư	TĐC	7.835								
	Nhà tái định cư	TĐC-01A	2.292	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0	MDXD cụ thể từng lô đất tuân thủ bảng 2.6 mục 2.8.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCXDVN 01:2008/BXD	
	Nhà tái định cư	TĐC-01B	2.256	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
	Nhà tái định cư	TĐC-02	1.463	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
	Nhà tái định cư	TĐC-03A	900	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
	Nhà tái định cư	TĐC-03B	924	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
A6.3	Đất ở thương mại phố	SH	35.314								
	Nhà ở thương mại phố	SH-01	850	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		
	Nhà ở thương mại phố	SH-02A	806	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		
	Nhà ở thương mại phố	SH-02B	728	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		
	Nhà ở thương mại phố	SH-02C	674	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		
	Nhà ở thương mại phố	SH-03A	679	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		
	Nhà ở thương mại phố	SH-03B	650	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		
	Nhà ở thương mại phố	SH-03C	608	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		
	Nhà ở thương mại phố	SH-04A	1.149	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		
	Nhà ở thương mại phố	SH-04B	1.138	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		
	Nhà ở thương mại phố	SH-04C	1.172	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		
	Nhà ở thương mại phố	SH-05A	839	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0		

	Nhà ở thương mại phố	SH-05B	936	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-06A	756	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-06B	842	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-07A	1.520	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-07B	1.300	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-07C	1.309	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-08A	419	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-08B	682	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-09A	499	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-09B	1.300	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-09C	872	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-09D	1.025	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-10A	419	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-10B	682	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-11A	499	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-11B	1.300	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-11C	1.208	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-11D	1.188	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-12A	1.309	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-12B	1.300	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-12C	1.315	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-13A	376	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-13B	950	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-14A	342	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-14B	855	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-15A	1.519	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
	Nhà ở thương mại phố	SH-15B	1.299	88	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,4	0
A6.4	Đất ở liền kề	LK	45.356						
	Nhà ở liền kề	LK-01A	742	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
	Nhà ở liền kề	LK-01B	1.197	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
	Nhà ở liền kề	LK-02A	742	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
	Nhà ở liền kề	LK-02B	1.202	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0

MDXD cụ thể
từng lô đất
tuân thủ bảng
2.6 mục 2.8.6
Quy chuẩn kỹ
thuật quốc
gia về quy
hoạch xây
dựng -
QCXDVN
01:2008/BXD

Nhà ở liền kề	LK-03A	679	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-03B	650	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-03B	608	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-04A	532	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-04B	861	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-05A	746	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-05B	1.202	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-06A	746	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-06B	1.202	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-07A	742	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-07B	1.202	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-08A	532	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-08B	861	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-09A	746	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-09B	1.202	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-10A	746	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-10B	1.202	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-11A	756	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-11B	842	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-12A	1.012	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-12B	1.289	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-13A	1.012	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-13B	723	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-13C	849	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-14A	746	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-14B	1.202	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-15A	746	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-15B	1.202	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-16A	742	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-16B	1.202	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-17A	342	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0
Nhà ở liền kề	LK-17B	855	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0

*MĐXD cụ thể
từng lô đất
tuân thủ bảng
2.6 mục 2.8.6
Quy chuẩn kỹ
thuật quốc
gia về quy
hoạch xây
dựng -
QCXDVN
01:2008/BXD*

	Nhà ở liền kề	LK-18A	1.034	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		<p><i>MĐXD cụ thể từng lô đất tuân thủ bảng 2.6 mục 2.8.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCXDVN 01:2008/BXD</i></p>
	Nhà ở liền kề	LK-18B	2.572	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
	Nhà ở liền kề	LK-19A	1.728	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
	Nhà ở liền kề	LK-19B	1.675	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
	Nhà ở liền kề	LK-20A	1.517	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
	Nhà ở liền kề	LK-20B	1.259	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
	Nhà ở liền kề	LK-21A	1.517	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
	Nhà ở liền kề	LK-21B	1.259	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
	Nhà ở liền kề	LK-22	938	90	5	0,15 ÷ 0,45	5	4,5	0		
A6.3	Đất ở biệt thự	BT	67.617			0,15 ÷ 0,45					
	Nhà ở biệt thự	BT-01	16.049	40	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,2	3	<p>Khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông cơ giới</p>	
	Nhà ở biệt thự	BT-02	2.488	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-03	2.557	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-04	3.500	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-05	3.486	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-06	3.374	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-07	3.367	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-08	992	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-09	992	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-10	3.000	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-11	3.000	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-12	992	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-13	992	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-14	3.000	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-15	3.000	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-16	2.750	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-17	1.486	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-18	5.435	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-19	5.470	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
	Nhà ở biệt thự	BT-20	1.688	50	3	0,15 ÷ 0,45	5	1,5	3		
B	Đất ngoài dân dụng		49.170					1,5			

B1	Đất y tế	YT	3.621	40,00	7	0,45 ÷ 3	5	2,8	3	
B2	Đất du lịch	KS	16.642	25,00	15	0,45 ÷ 3	Được quy định cụ thể theo phương án kiến trúc ở các bước sau của dự án	4,5	6	Khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông cơ giới
B3	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật		10.401			0,45 ÷ 3				
B3.1	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.019	40,00	1	Được quy định cụ thể theo phương án kỹ thuật thực tế		0,4	0	
B3.2	Đất kê và taluy	KT	9.382	-	-	-	-	-	-	-
		KT-01	2.393	-	-	-	-	-	-	-
		KT-02	2.532	-	-	-	-	-	-	-
		KT-03	969	-	-	-	-	-	-	-
		KT-04	1.424	-	-	-	-	-	-	-
		KT-05	314	-	-	-	-	-	-	-
		KT-06	467	-	-	-	-	-	-	-
		KT-07	954	-	-	-	-	-	-	-
		KT-08	328	-	-	-	-	-	-	-
B4	Giao thông khu vực		18.506							
C	Đất khác		33.212							
C1	Mặt nước	MN	33.212							
	Mặt nước	MN-01	1.275	-	-	-	-	-	-	-
	Mặt nước	MN-02	2.053	-	-	-	-	-	-	-
	Mặt nước	MN-03	11.481	-	-	-	-	-	-	-
	Mặt nước	MN-04	1.988	-	-	-	-	-	-	-
	Mặt nước	MN-05	2.255	-	-	-	-	-	-	-
	Mặt nước	MN-06	2.619	-	-	-	-	-	-	-
	Mặt nước	MN-07	3.740	-	-	-	-	-	-	-
	Mặt nước	MN-08	3.425	-	-	-	-	-	-	-
	Mặt nước	MN-09	1.573	-	-	-	-	-	-	-

	Mặt nước	MN-10	1.572	-	-	-	-	-	-	-
	Mặt nước	MN-10	1.231	-	-	-	-	-	-	-
II	Diện tích mở rộng nghiên cứu để khớp nối HTKT (đường gom, đường dẫn cầu qua sông Khai Luông phía hẻm 366 đường cách mạng tháng 8)		9.978							
A	Diện tích cầu và đường dẫn		4.701							
B	Diện tích đường gom		5.277							

Ghi chú: Cốt sàn tầng 1 (so với cốt hệ đường) được quy định từ $0,45 \div 3$ được hiểu là trường hợp công trình không xây dựng tầng hầm thì Cốt sàn tầng 1 (so với cốt hệ đường) được quy định cao không quá 1m.

Trường hợp công trình có xây dựng tầng hầm, nửa hầm và có phần nằm trên cốt mặt đất được quy định cao không quá 3m (so với cốt hệ đường).

Trường hợp công trình có đề xuất và giải pháp thiết kế đặc biệt sẽ được xem xét ở giai đoạn sau của đồ án.

Ghi chú: Ngoài các chỉ tiêu được quy định tại phụ lục 03, các công trình xây dựng phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành

Điều 9. Các bộ phận công trình được phép đưa ra:

1. Các lô đất có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ
 - a) Mặt bậc thêm của nhà không được phép nhô quá chỉ giới xây dựng (trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ)
 - b) Được phép xây dựng các phần đưa ra so với chỉ giới đường đỏ kể từ tầng 2 là 1,2m.
 - c) Các bộ phận được phép đưa ra theo bảng 2.10 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2008/BXD)

Các bộ phận nhà được phép nhô ra so với chỉ giới đường đỏ

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2.5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 2.5	Mái dù, cánh cửa		1,0

2. Các lô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ

Các lô đất được phép đưa ra theo mục **2.8.11** của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (**QCVN 01: 2008/BXD**)

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thêm, vệt dặt xe, bậc cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;

+ Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

3. Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

4. Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (bể nước mái, ăng ten chảo, tum thang, buồng thang máy...) phải được bố trí vào trong tầng phụ trên mái, tầng áp mái và lùi vào so với mặt tiền là $>3m$.

Điều 10. Quy định về hàng rào công trình:

- Chiều cao của các tường rào được phép cao tối đa 2m, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,9m so với mặt hè, phần trên là rào thoát (dậu sắt).

- Khuyến khích các giải pháp sử dụng hàng rào cây xanh tạo tính ước lệ ranh giới các lô đất nhằm làm tăng chất lượng không gian cảnh quan.

Điều 11: Quy định về hình thức kiến trúc:

1. Kiến trúc các công trình phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành.

2. Các công trình phải có hình thức phù hợp với văn hóa khu vực, đảm bảo gắn kết hài hòa với khu dân cư cũ và khu dân cư mới với tổng thể.

3. Tất cả các nhà liền kề, biệt thự phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài được thỏa thuận với chủ đầu tư. Các công trình công cộng được thiết kế riêng.

4. Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng.

5. Phải bố trí đủ diện tích sân, bãi đỗ xe cho số người ra vào công trình.

6. Công trình công cộng (trường học, sân thể thao, nhà văn hóa...) phải có diện tích tập kết người và xe trước công (còn gọi là vịnh đậu xe).

7. Bố trí công trình điểm nhấn tại vị trí khu vực trung tâm, khu vực cửa ngõ của dự án, trên các trục không gian chính của dự án.

8. Đối với các công trình cao tầng cần được nghiên cứu thiết kế hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng phải đồng bộ, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nhu cầu sử dụng của du khách, đảm bảo nếp sống văn minh đô thị.

9. Ram dốc của lối ra vào tầng hầm (nếu có) lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.

10. Không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt trực tiếp lên vỉa hè, các tuyến đường, cánh cổng mở ra không được lấn chiếm vỉa hè.

12. Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ: mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến phố không được bố trí phơi quần áo. Mái nhà có các phần nhô lên phía trên (như bể nước, ăngten chảo, khung thang máy,...) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

13. Quan hệ với các công trình bên cạnh: Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngằm dưới đất được vượt qua ranh giới với lô đất bên cạnh. Không được xả nước mưa, nước thải các loại, khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

Điều 12: Quy định về vật liệu xây dựng của công trình:

1. Khuyến khích sử dụng các vật liệu có sẵn tại địa phương, vật liệu có thể tái chế, thân thiện với môi trường.

2. Không được xây dựng bằng các vật liệu dễ hư hỏng gây mất an toàn trong quá trình sử dụng tại khu vực đất ở.

3. Diện tích sử dụng các vật liệu phản quang $\leq 70\%$ diện tích mặt đứng.

Điều 13: Quy định về quảng cáo

Các công trình quảng cáo tuân thủ Luật Quảng cáo, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời, quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn thành phố và các quy định trong thiết kế đô thị được duyệt.

Điều 14: Quy định về cây xanh

Việc trồng cây xanh phải tuân thủ đúng quy hoạch được phê duyệt, phù hợp với từng khu vực, đảm bảo an toàn, đúng quy trình kỹ thuật, đúng chủng loại, tiêu chuẩn theo quy định hiện hành.

Điều 13: Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

1. Thực hiện theo các nội dung theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cần Khương được đã phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày tháng..... năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

2. Khuyến khích các tổ chức và cá nhân tham gia quy hoạch không gian xây dựng công trình ngầm; đầu tư xây dựng các công trình ngầm theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

3. Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ: không được xây dựng vượt qua chỉ giới xây dựng và phải bảo đảm sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả; kết nối tương thích và đồng bộ các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất; bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường và nguồn nước.

Điều 14: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Bao gồm: hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước..., thực hiện xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Mặt cắt giao thông:

a) Mạng lưới giao thông khu quy hoạch :

- Tổ chức mạng lưới giao thông bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế san gạt lớn, phù hợp với tổ chức cảnh quan toàn khu.

- Đảm bảo liên hệ thuận lợi giữa các khu ở, các khu chức năng trong khu vực.

- Mạng lưới đường khu vực quy hoạch bao gồm trục đường chính và hệ thống các đường nhánh nội bộ được thiết kế theo nguyên tắc bám theo địa hình toàn khu, tạo thành mạng lưới hoàn chỉnh, phân cấp rõ ràng tạo điều kiện sử dụng các lô đất hiệu quả nhất, bao gồm:

+ Đường khu vực:

* Mặt cắt 1-1, lộ giới 28,0m: $5+7,5+3+7,5+5=28,0$ (m) (trong đó vỉa hè mỗi bên rộng 5m, dải phân cách giữa 3m, phần xe chạy hai làn mỗi làn rộng 7,5m)

* Mặt cắt 2-2: $5+5,25+5,25+5=20,5$ (m) (trong đó vỉa hè mỗi bên rộng 5m, phần xe chạy rộng 10,5m)

* Mặt cắt 3-3: $4+12,5+12,5+4=33$ (m) (trong đó vỉa hè mỗi bên rộng 4m, phần xe chạy rộng 25m)

+ Đường nội bộ:

* Mặt cắt 4-4: $3+7+3=13$ (m) (trong đó vỉa hè mỗi bên rộng 3m, phần xe chạy rộng 7m);

* Mặt cắt 4'-4': $3+6+3=12$ (m) (trong đó vỉa hè mỗi bên rộng 3m, phần xe chạy rộng 6m);

* Mặt cắt 5-5: $4+7+4=15$ (m) (trong đó vỉa hè mỗi bên rộng 4m, phần xe chạy rộng 7m);

* Mặt cắt 6-6: $5+5,25+2+5,25+5=22,5$ (m) (trong đó vỉa hè mỗi bên rộng 5m, dải phân cách giữa rộng 2m, phần xe chạy mỗi làn rộng 5,25m);

+ Cầu bắc qua sông Khai Luông:

* Quy mô cầu vĩnh cửu bằng BTCT hoặc BTCT DU'L;

* Tải trọng thiết kế HL93;

* Bề rộng cầu $B=0.5+4*3.5+0.5=15$ m;

- Bãi đỗ xe: Trong phạm vi khu vực quy hoạch, dự kiến bố trí 02 bãi đỗ xe chính với tổng diện tích khoảng 4.136 m^2 phục vụ cho các khu vực thương mại dịch vụ và dân cư xung quanh.

- Chỉ giới xây dựng: phụ thuộc vào cấp đường, tính chất đường, công trình dọc trên đường. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ: 3m;5m;

b) Các chỉ tiêu kỹ thuật chính.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 522.722 m^2

- Diện tích đất giao thông: 164.408 m^2

- Diện tích đất bãi đỗ xe: 4.136 m^2

- Diện tích đất quảng trường: 1.191 m^2

- Diện tích mở rộng nghiên cứu kết nối HTKT: 9.978 m^2

3. Quy định về bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên các tuyến phố khuyến khích bố trí ngầm, đảm bảo kết nối tương thích, đồng bộ, an toàn giữa các công trình ngầm với các công trình trên mặt đất. Đối với các hạng mục đặt nổi trên vỉa hè phải đảm bảo an toàn và cảnh quan đô thị.

b) Các công trình đi nổi, treo trên trụ (nếu có) phải bố trí chắc chắn, gọn gàng, đảm bảo an toàn.

c) Đối với khu vực xây dựng mới: hệ thống thoát nước thải được xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

d) Trong khu dân cư hiện hữu: xem xét bố trí tuyến cống thoát nước thải tách riêng hệ thống cống thoát nước mưa hiện trạng.

e) Nước mưa từ mái nhà, nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố.

f) Không được xả nước thải chưa qua xử lý xuống lòng hồ, kênh, mặt biển...

g) Hệ thống đường dây điện, thông tin: phải được bố trí hợp lý đảm bảo an toàn.

Điều 15. Quản lý dự án và chất lượng công trình xây dựng

Chủ đầu tư tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về quản lý dự án và chất lượng xây dựng công trình.

Điều 16. Quản lý trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong quá trình đầu tư xây dựng:

Chủ đầu tư có trách nhiệm đối với việc đảm bảo trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong quá trình đầu tư xây dựng dự án.

Chương III

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐƯỢC XÂY DỰNG TRONG DỰ ÁN

Điều 17. Đối với chủ sở hữu các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật được xây dựng trong dự án:

1. Thực hiện đầy đủ các điều khoản của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Hoàn thiện công trình tuân theo các điều của bản quy định này và các quy định liên quan khác.

2. Nghiêm cấm:

- Thay đổi chiều cao, ban công, ô văng vượt qua quy chuẩn, quy định tại các điều ở trên.

- Lấn chiếm vỉa hè, đổ rác thải, nước thải ra hè phố, lấn chiếm đất công của khu vực gần căn hộ ở, xây cất và làm các công việc gây ảnh hưởng đến các hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chủ hộ phải tuân theo các quy định của nhà nước, của pháp luật hiện hành đối với nguồn điện, nguồn cấp nước sạch, nguồn thoát nước và quản lý đô thị... Nghiêm cấm các chủ hộ tự ý đục phá, sử dụng tùy tiện các hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu dự án (*hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật, cây xanh, biển báo...*).

4. Chủ hộ mỗi lô đất phải chấp hành nghiêm chỉnh các điều trong quy định này.

Điều 18. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sở Tài nguyên môi trường Cần Thơ chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng Cần Thơ có trách nhiệm hướng dẫn các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ hộ theo quy định chung của Nhà nước, thông qua đề nghị của liên danh Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú-Invest và Công ty cổ phần 216.



Điều 19. Chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và quản lý hành chính:

Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Cồn Khương, Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú-Invest và Công ty cổ phần 216 thực hiện chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật: hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống điện, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh, hào kỹ thuật v.v...(Theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 02/ 2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ) cho Sở xây dựng Cần Thơ và các cơ quan chức năng của thành phố Cần Thơ quản lý về hành chính và khai thác sử dụng.

Chương IV XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 20. Xử lý vi phạm:

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử lý vi theo đúng quy định pháp luật.

Chương V ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 21. Tổ chức thực hiện :

1. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử lý vi theo đúng quy định pháp luật.

2. Trách nhiệm thực hiện

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bùi Hữu Nghĩa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Cái Khế có trách nhiệm tổ chức quản lý xây dựng theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt và đúng với Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch. Trong quá trình thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc yêu cầu báo cáo với Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều và Sở Xây dựng để biết và giải quyết kịp thời.

3. Phát hành và lưu giữ

Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cồn Khương thuộc phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và một phần phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ Ban hành theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày.....tháng.....năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ và lưu giữ tại các cơ quan dưới đây:

- Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy.
- Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều.
- Ủy ban nhân dân phường Bùi Hữu Nghĩa.
- Ủy ban nhân dân phường Cái Khế.
- Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú-Invest và Công ty cổ phần 216./.