

Số: 1304/QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 30 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành “Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết
xây dựng Khu đô thị mới Phú Cường”**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam số 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 16/6/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Cường thuộc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực 4, 5 Khu đô thị mới lần biển mở rộng thành phố Rạch Giá, quy mô 1.458.597m², tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 08/10/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu I, III thuộc Khu Đô thị mới Phú Cường tại Khu đô thị mới lần biển Rạch Giá, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 1.327.095,9 m²;

Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 23/10/2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất và giao thông thuộc Khu I, Khu đô thị mới Phú Cường tại Khu đô thị mới lần biển Rạch Giá, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (lần 3);



Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 25/4/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ về Quy hoạch sử dụng đất và giao thông tại khoản 3, 4 và điểm 5. 1, khoản 5 của Điều 1 Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 08/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ về Quy hoạch sử dụng đất và giao thông Khu 2 thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2338/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ về Quy hoạch sử dụng đất và giao thông Khu 2 thuộc Khu Đô thị mới Phú Cường, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2);

Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 08/8/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu 3, Khu đô thị mới Phú Cường, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 18/3/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ các khu đất thương mại dịch vụ tại trung tâm vòng xoay Phan Thị Ràng thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá;

Căn cứ Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại các ô đất ký hiệu TM5 thuộc Khu 1; CVCD, TM6, TM7 thuộc Khu 2 - Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang tại Tờ trình số 441/TTr-SXD ngày 11/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Cường.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường Kiên Giang, UBND thành phố Rạch Giá và các sở, ngành có liên quan:

1. Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai “Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Cường” để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết và giám sát thực hiện.

2. Tổ chức quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, đấu nối hạ tầng kỹ thuật theo quy định quản lý được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế

hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Rạch Giá; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường Kiên Giang; Giám đốc (Thủ trưởng) các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. *P. L.*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT. UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (03b);
- Website Kiên Giang;
- LĐVP, P.KT, P. TH;
- Lưu: VT, cvquoc.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Quốc Anh

KIÊN GI.

QUY ĐỊNH

Quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Cường
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1304/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang)*

Phần I

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CHUNG

Điều 1. Mục tiêu, đối tượng áp dụng, phạm vi thực hiện

1. Mục tiêu

Quy định này là cơ sở để Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường Kiên Giang, các cơ quan Nhà nước kiểm soát và quản lý kiến trúc, thiết kế cảnh quan, công trình xây dựng,... trong Khu đô thị mới Phú Cường thực hiện theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Nội dung quy định này hướng dẫn việc quản lý không gian kiến trúc, công trình xây dựng, theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Cường đã được phê duyệt.

2. Đối tượng áp dụng

Tất cả các tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài có hoạt động liên quan đến công trình xây dựng, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và các hoạt động khác trong Khu đô thị mới Phú Cường có trách nhiệm thực hiện theo quy định quản lý này.

3. Phạm vi áp dụng

Quy định này được ban hành và thực hiện áp dụng trong phạm vi Quy hoạch của Khu đô thị mới Phú Cường;

- Các công trình xây dựng phải tuân thủ theo:

+ Nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc những Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt (nếu có);

+ Nội dung quản lý thiết kế xây dựng các công trình trong quy định quản lý này;

+ Ngoài những quy định trong nội dung quản lý này, việc quản lý xây dựng trong Quy hoạch Khu đô thị mới Phú Cường phải tuân thủ theo quy định quản lý hiện hành của Nhà nước;

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những nội dung quản lý tại Quy định này phải được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

Những công trình xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi quy định quản lý này được ban hành sẽ thực hiện xây dựng theo nội dung đã được duyệt. Nếu có điều chỉnh thì phải thực hiện theo nội dung quy định quản lý này.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất chung của Khu đô thị mới Phú Cường

1. Ranh giới, phạm vi khu vực lập quy hoạch

- Khu đô thị mới Phú Cường thuộc khu vực 4, 5 - Khu đô thị lấn biển mở rộng thành phố Rạch Giá, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang;

- Phạm vi khu vực quy hoạch được giới hạn bởi đường Lê Hồng Phong, Khu dân cư Nam An Hòa đường Lâm Quang Ky, cống Kênh Cụt và biển Rạch Giá, có các mặt tiếp giáp như sau:

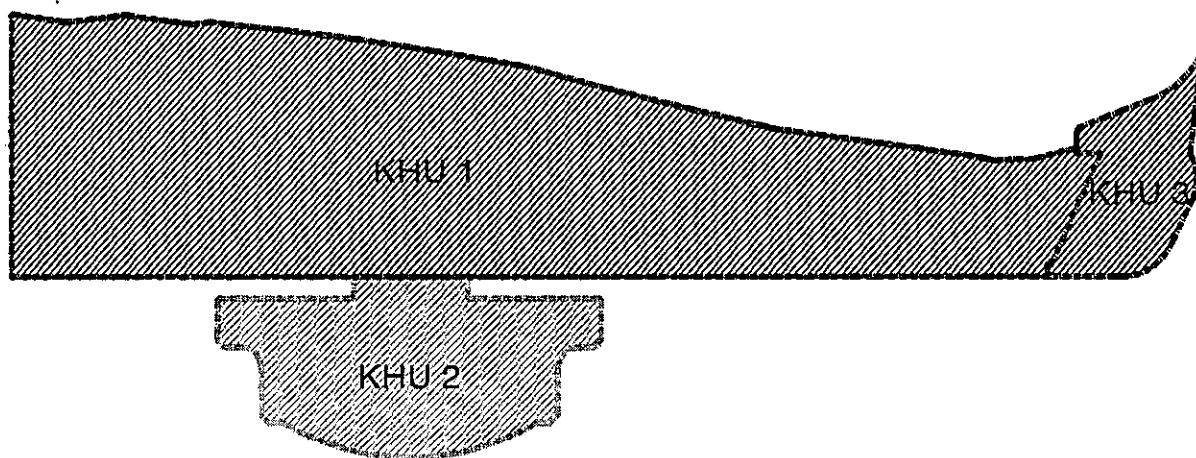
+ Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai (nối dài đến đường Phan Thị Ràng), ranh giới giải phóng mặt bằng (từ đường Phan Thị Ràng đến cửa sông Rạch Sỏi), khu dân cư hiện hữu dọc đường Lâm Quang Ky;

+ Phía Nam: Giáp kênh Cụt và cửa sông Rạch Sỏi;

+ Phía Tây: Giáp biển (Vịnh Rạch Giá);

+ Phía Bắc: Giáp đường Lê Hồng Phong (khu vực III - Khu lấn biển mở rộng thành phố Rạch Giá).

- Tổng thể Khu đô thị mới Phú Cường được chia thành 3 khu:



2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch: 166,01 ha

- Tính chất: Là Khu đô thị mới, bao gồm các khu công trình công cộng như trường học, bệnh viện, khu hành chính giáo dục của tỉnh; các khu thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh như trung tâm thương mại, khu đa hợp, siêu thị, chợ bách hóa - thực phẩm, dịch vụ thể thao, nhà hàng khách sạn, khu

vui chơi giải trí, dịch vụ thể thao, ... và bố trí các khu nhà ở với nhiều hình thức đa dạng, nhằm phục vụ cho các dự án phát triển đô thị của thành phố Rạch Giá.

Phần II:

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CỤ THỂ

Mục 1:

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHU 1

Điều 3. Các căn cứ pháp lý

- Căn cứ Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 16/6/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Cường thuộc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực IV, V Khu đô thị mới lần biên mở rộng thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500;

- Căn cứ Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 19/01/2011 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ, bổ sung Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 16/6/2010; Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 24/01/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh điểm a, khoản 3, Điều 1 của Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 19/01/2011;

- Căn cứ Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 08/10/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu I, III thuộc Khu đô thị mới Phú Cường tại Khu đô thị mới lần biên Rạch Giá, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 1.327.095,9 m²;

- Căn cứ Quyết định số 1005/QĐ-UBND ngày 08/5/2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ các khoản 3; tiết a, c, e, điểm 4.1, khoản 4 và Điều 5.1, khoản 5 thuộc Điều 1 tại Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 08/10/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang;

- Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 23/10/2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất và giao thông thuộc Khu I, Khu đô thị mới Phú Cường tại Khu đô thị mới lần biên Rạch Giá, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (lần 3);

- Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 25/4/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ về Quy hoạch sử dụng đất và giao thông tại khoản 3, 4 và điểm 5.1, khoản 5 của Điều 1 Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 08/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang;

- Căn cứ Quyết định số 1851/QĐ-UBND ngày 18/8/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ ô đất ký hiệu BT8 thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang;

- Căn cứ Quyết định số 2499/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ các ô đất ký hiệu DV3, PL1, PL2, Cxb thuộc Khu 1, Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 04/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cấp;

- Căn cứ Quyết định số 2987/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ các ô đất ký hiệu DV4, BT12 và BT13, thuộc Khu 1- Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 29/12/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cấp;

- Căn cứ Quyết định số 1432/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất các lô đất hợp thửa thuộc Khu 1 – Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 06/7/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang;

- Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ ô đất ký hiệu DV4, P29, và CXc4 thuộc Khu 1 – Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 04/10/2017 do Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cấp;

- Căn cứ Quyết định số 31/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại các lô đất thuộc Khu 1 – Khu đô thị mới Phú Cường cấp ngày 09/01/2019 do Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cấp;

- Căn cứ Quyết định số 609/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ các khu đất thương mại dịch vụ tại trung tâm vòng xoay Phan Thị Ràng thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá cấp ngày 18/3/2019 do Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cấp;

- Căn cứ Quyết định số 1144/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại khu đất ký hiệu BT31 thuộc Khu I, Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang;

- Căn cứ Quyết định số 1399/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại các ô đất ký hiệu TM5 thuộc Khu 1; CVCĐ, TM6, TM7 thuộc Khu 2 – Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/6/2021 do Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cấp;

- Căn cứ Quyết định số 2237/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất các Lô BT1 (Căn 24+25), BT4 (Căn 13+14), BT5 (Căn 14+15), BT6 (Căn 01+02), P21 (Căn 19+20+21+22) thuộc Khu 1; Lô BT21 (Căn 7+8) thuộc Khu 2, Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 20/9/2021 do Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cấp.

Điều 4. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô quy hoạch Khu 1

1. Ranh giới, phạm vi quy hoạch Khu 1

- Khu 1: Từ đường Lê Hồng Phong đến đường số 31, đoạn từ đường Tôn Đức Thắng đến đường Nguyễn Thị Minh Khai.

+ Phía Bắc: Giáp đường Lê Hồng Phong;

+ Phía Nam: Giáp Khu 3 – Khu đô thị mới Phú Cường (Đường số 31);

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu dọc đường Lâm Quang Ky;

+ Phía Tây: Giáp biển (vịnh Rạch Giá) và Khu 2 – Khu đô thị mới Phú Cường và biển (Vịnh Rạch Giá).

2. Chức năng, quy mô khu đất quy hoạch trong Khu 1: Tổng diện tích 1,245,012.27m² được giới hạn từ đường Lê Hồng Phong đến đường số 31.

Bảng cân bằng đất đai Khu 1:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI KHU 1				
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)	BÌNH QUÂN (m²/Người)
I	ĐẤT Ở	424,350.95	34.08	28.6
	- Nhà phố thương mại	234,371.21	18.82	
	- Nhà phố liên kế	35,957.58	2.89	
	- Nhà Ecohome	37,400.73	3.00	
	- Biệt thự	103,976.57	8.35	
	- Đất ở thương mại dịch vụ	12,644.86	1.02	
II	ĐẤT SẢN XUẤT - KINH DOANH	60,089.65	4.83	4.1
	- Văn phòng	2,994.50	0.24	
	- Dịch vụ thể thao	7,094.00	0.57	
	- Dịch vụ nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi giải trí	5,381.48	0.43	
	- Trung tâm thương mại	17,492.90	1.41	
	- Siêu thị	6,827.02	0.55	
	- Trung tâm đa hợp	15,068.91	1.21	
	- Trạm xăng dầu	5,230.84	0.42	
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	204,167.64	16.40	13.8
	- Trường học	20,008.04	1.61	
	- Khu hành chính giáo dục	52,084.90	4.18	
	- Bệnh viện	132,074.70	10.61	

IV	ĐẤT CÂY XANH	107,281.90	8.62	7.2
	- Cây xanh ven biển	61,065.35	4.90	
	- Cây xanh công viên	21,815.91	1.75	
	- Cây xanh vỉa hè - dây phân cách	24,400.64	1.96	
V	ĐẤT GIAO THÔNG	432,404.99	34.73	29.2
	- Giao thông chính	432,404.99	34.73	
VI	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	16,717.14	1.34	1.1
	- Trạm điện	256.00	0.02	
	- Trạm bơm nước thải	597.50	0.05	
	- Cây xanh cách ly	15,863.64	1.27	
	TỔNG CỘNG	1,245,012.27	100.00	84.0

Điều 5. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất ở trong Khu 1

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích đất ở trong khu 1: 424,350.95 m², bao gồm:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)
- Nhà phố thương mại	234,371.21
- Nhà phố liên kế	35,957.58
- Nhà Ecohome	37,400.73
- Biệt thự	103,976.57
- Đất ở thương mại dịch vụ	12,644.86

- Vị trí, chức năng, quy mô và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các lô đất ở được thể hiện chi tiết như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	SỐ LÔ	SỐ THỨ TỰ CĂN	DIỆN TÍCH LÔ (m²)	MỖXD THEO QC	TẦNG CAO
I	ĐẤT Ở	424,350.95	2,973				
1	PHỐ THƯƠNG MẠI	234,371.21	1,841				

	P1	8,499.40	59			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 10; 12 đến 25	150.00	75.0	
				Từ căn 29 đến 43; 46 đến 59	100.00	80.0	
				Căn 1	361.00	55.0	
				Căn 11	355.50		
				Căn 26+27	497.50	66.0	4
				Căn 28	227.50	70.0	
				Căn 44,45	235.50		
				Căn 60	236.50		
	P2	8,038.00	66			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 15; 18 đến 32	100.00	80.0	
				Từ căn 35 đến 49; 52 đến 65	110.00	80.0	
				Căn 1	227.50	70.0	
				Căn 16, 17	235.50		
				Căn 33	227.50		
				Căn 34, 66	251.50	65.0	
				Căn 50,51	259.50		
	P3	8,957.40	62			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 15; 18 đến 30	150.00	75.0	
				Từ căn 33 đến 45; 48 đến 61	100.00	80.0	

				Căn 1, 31	332.50	60.0	
				Căn 16	340.50		
				Căn 17	325.50		
				Căn 32, 62	217.50	70.0	
				Căn 46	215.50		
				Căn 47	225.50		
	P4	7,513.00	62			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 15; 18 đến 30;	100.00	80.0	
				Từ căn 33 đến 45; 48 đến 61	110.00	80.0	
				Căn 1,31	217.50	70.0	
				Căn 16	225.50	70.0	
				Căn 17	215.50	70.0	
				Căn 32,62	240.50	70.0	
				Căn 46	237.50	70.0	
				Căn 47	248.50	70.0	
	P5	6,675.30	50			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 24	150.00	75.0	
				Từ căn 27 đến 49	100.00	80.0	
				Căn 1	287.50	65.0	
				Căn 25	272.50	65.0	
				Căn 26	177.50	75.0	
				Căn 50	187.50	75.0	
	P6	5,599.00	50			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 24	100.00	80.0	

				Từ căn 27 đến 49	110.00	80.0	
				Căn 1	187.50	75.0	
				Căn 25	177.50	75.0	
				Căn 26	196.50	75.0	
				Căn 50	207.50	70.0	
	P7	8,507.00	60			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 14; 17 đến 29;	140.00	80.0	
				Từ căn 32 đến 44; 47 đến 59	110.00	80.0	
				Căn 1,30	281.50	65.0	
				Căn 15,16	282.50	65.0	
				Căn 31,60	218.50	70.0	
				Căn 45,46	221.00	70.0	
	P8	5,452.00	48			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 23	100.00	80.0	
				Từ căn 26 đến 47	110.00	80.0	
				Căn 24	187.50	75.0	
				Căn 1,25	207.50	70.0	
				Căn 48	229.50	70.0	
	P9	7,135.00	59			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 14;17 đến 29;	100.00	80.0	
				Từ căn 32 đến 44; 47 đến 58	110.00	80.0	
				Căn 59+60	328.50	61.5	4

				Căn 1,30	197.50	75.0	
				Căn 31	218.50	70.0	
				Căn 15,16,	200.50	70.0	
				Căn 45, 46	221.00	70.0	
	P10	4,815.71	38			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 18; 21 đến 37;	100.00	80.0	
				Căn 1,19,20,38	353.93	60.0	
	P11	5,302.28	38			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 18;	120.00	80.0	
				Từ căn 21 đến 37;	100.00	80.0	
				Căn 1,19	427.21	60.0	
				Căn 20,38	353.93	60.0	
	P12	4,064.75	34			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 6; 9 đến 16;	100.00	80.0	
				Căn 1	207.50	70.0	
				Căn 7	195.82	70.0	
				Căn 8	175.48	70.0	
				Căn 17	178.14	70.0	
				Căn 34	230.31	70.0	
				Căn 18	161.80	75.0	
				Căn 19	85.46	80.0	
				Căn 20	86.83	80.0	
				Căn 21	88.20	80.0	
				Căn 22	89.56	80.0	

				Căn 23	90.93	80.0	
				Căn 24	92.30	80.0	
				Căn 25	93.67	80.0	
				Căn 26	95.04	80.0	
				Căn 27	170.00	80.0	
				Căn 28	196.82	80.0	
				Căn 29	102.70	80.0	
				Căn 30	104.07	80.0	
				Căn 31	105.43	80.0	
				Căn 32	106.80	80.0	
				Căn 33	108.17	80.0	
				Căn 34	230.31	70.0	
	P13	5,390.30	43			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 21,	120.00	80.0	
				Từ căn 25 đến 43	100.00	80.0	
				Căn 1	280.30	65.0	
				Căn 22	262.13	65.0	
				Căn 23+24	316.36	59.0	4
				Căn 44	231.50	70.0	
	P14	4,895.71	41			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 20, 24 đến 41;	100.00	80.0	
				Căn 1,42,21	273.93	60.0	
				Căn 22+23	373.93	55.6	4
	P15	7,134.00	48			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 13,	135.00	80.0	
				Từ căn 16	120.00	80.0	



				đến 23			
				Từ căn 36 đến 47	118.70	80.0	
				Căn 1	338.50	60.0	
				Căn 14	292.50	65.0	
				Căn 15	235.50	70.0	
				Căn 24	323.50	60.0	
				Căn 25	244.11	70.0	
				Căn 26	98.50	80.0	
				Căn 27	102.20	80.0	
				Căn 28	105.85	80.0	
				Căn 29	109.50	80.0	
				Căn 30	113.20	80.0	
				Căn 31	116.80	80.0	
				Căn 32	120.50	80.0	
				Căn 33	124.50	80.0	
				Căn 34	251.30	65.0	
				Căn 35	256.73	65.0	
				Căn 48	296.23	65.0	
	P16	6,132.00	50			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 13; 16 đến 24;	110.00	80.0	
				Từ căn 27 đến 35; 38 đến 49	100.00	80.0	
				Căn 1	229.50	70.0	
				Căn 25	251.50	70.0	
				Căn 26	227.50	70.0	
				Căn 14, 15, 50	207.50	70.0	
				Căn 36, 37	195.50	75.0	

	P17	6,492.00	55			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 15, 18 đến 27; 30 đến 39; 42 đến 54	100.00	80.0	
				Căn 16, 17, 40, 41	195.50	70.0	
				Căn 1	247.50	75.0	
				Căn 28, 29	207.50	75.0	
				Căn 55+56	347.50	30.0	4
	P18	6,820.00	56			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 14, 17 đến 27;	110.00	80.0	
				Từ căn 30 đến 40; 43 đến 55	100.00	80.0	
				Căn 1, 28	251.50	65.0	
				Căn 15, 16	215.50	70.0	
				Căn 29, 56	227.50	70.0	
				Căn 41, 42	195.50	75.0	
	P19	3,971.50	33			80.0	2 - 4
				Từ căn 3 đến 16,	110.00	80.0	
				Từ căn 19 đến 33;	100.00	80.0	
				Căn 1+2	317.50	60.0	4
				Căn 17	224.00	70.0	
				Căn 18	202.50	70.0	
				Căn 34	187.50	70.0	
	P20	12,137.49	82			80.0	2 - 4
				Từ căn 2	137.50	80.0	

				đến 18,21 đến 40; 43 đến 62, 65 đến 81			
				Căn 1,82	235.00	70.0	
				Căn 19,64	228.13	70.0	
				Căn 20,63	255.62	65.0	
				Căn 41,42	262.49	65.0	
	P21	4,685.50	40			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 19,	110.00	80.0	
				Từ căn 22 đến 39;	100.00	80.0	
				Căn 1	240.50	65.0	
				Căn 19+20+21+ 22	657.50	46.8	3
				Căn 40	217.50	70.0	
	P22	6,546.50	58			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 28,	90.00	80.0	
				Từ căn 31 đến 57;	118.75	80.0	
				Căn 1,29	194.50	75.0	
				Căn 30,58	260.33	70.0	
	P23	2,167.68	20			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 10	100.00	80.0	
				Từ căn 11 đến 19	90.00	80.0	
				Căn 1	278.33	65.0	
				Căn 20	179.35	75.0	

	P24	5,966.50	45			80.0	2 - 4
				Từ căn 1 đến 21,	105.00	80.0	
				Từ căn 24 đến 44	85.00	80.0	
				Căn 22	302.50	60.0	
				Căn 23	242.50	70.0	
				Căn 45	1,431.50		
	P25	6,163.96	38			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 37	150.00	75.0	
				Căn 1	399.50	55.0	
				Căn 38	364.46	55.0	
	P26	8,400.24	68			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 16, 19 đến 33	90.00	80.0	
				Từ căn 36 đến 50;53 đến 67	118.75	80.0	
				Căn 1,34	230.50	70.0	
				Căn 17,18	227.99	70.0	
				Căn 35,68	308.13	60.0	
				Căn 51,52	302.25	60.0	
	P27	7,228.94	68			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 16, 19 đến 33 36 đến 50; 53 đến 67	90.00	80.0	
				Căn 1	230.50	70.0	
				Căn 35, 68	235.00	70.0	
				Căn 17, 18, 51, 52	224.49	70.0	

				Căn 34	230.50	70.0	
	P28	9,653.94	68			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 16, 19 đến 33	150.00	75.0	
				Từ căn 36 đến 50; 53 đến 67	90.00	80.0	
				Căn 1, 34	392.50	55.0	
				Căn 17, 18	379.48	55.0	
				Căn 35, 68	230.50	70.0	
				Căn 51, 52	224.49	70.0	
	P29	4,088.24	28			QCVN 01	4.0
				Căn 1	428.46	53.6	
				Căn 2	159.87	74.0	
				Căn 3	156.86	74.3	
				Căn 4	153.86	74.6	
				Căn 5	150.85	74.9	
				Căn 6	147.85	75.2	
				Căn 7	144.82	75.5	
				Căn 8	141.84	75.8	
				Căn 9	138.83	76.1	
				Căn 10	135.83	76.4	
				Căn 11	132.82	76.7	
				Căn 12	129.81	77.0	
				Căn 13	126.80	77.3	
				Căn 14	123.79	77.6	
				Căn 15	120.78	77.9	
				Căn 16	117.77	78.2	
				Căn 17	114.76	78.5	
				Căn 18	111.75	78.8	

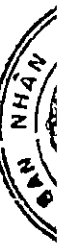
				Căn 19	108.77	79.1	
				Căn 20	105.77	79.4	
				Căn 21	102.76	79.7	
				Căn 22	99.76	80.5	
				Căn 23	96.75	86.5	
				Căn 24	93.75	92.5	
				Căn 25	177.14	72.3	
				Căn 26	165.12	73.5	
				Căn 27	153.10	74.7	
				Căn 28	247.97	65.2	
	P30	7,123.98	62			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 30	90.00	80.0	
				Từ căn 33 đến 61	118.75	80.0	
				Căn 1	227.47	70.0	
				Căn 31	230.50	70.0	
				Căn 32	308.13	60.0	
				Căn 62	304.12	60.0	
	P31	5,365.93	38			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 18;	150.00	75.0	
				Từ căn 21 đến 37	90.00	80.0	
				Căn 1	407.50	50.0	
				Căn 19	402.46	50.0	
				Căn 20	236.47	70.0	
				Căn 38	239.50	70.0	
	P32	349.70	1			QCVN 01	4
	P33	6,463.00	56			80.0	2 - 4
				Từ căn 2	90.00	80.0	

				đến 27			
				Từ căn 30 đến 55	118.75	80.0	
				Căn 1,28	221.50	70.0	
				Căn 29,56	296.25	65.0	
	P34a	47.40	5			QCVN 01	4
				Căn 1	23.80		
				Căn 2	10.40		
				Căn 3	7.40		
				Căn 4	4.40		
				Căn 5	1.40		
	P35	8,918.54	74			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 19; 21 đến 35	90.00	80.0	
				Từ căn 38 đến 54; 56 đến 73	118.75	80.0	
				Căn 1	221.50	70.0	
				Căn 20	260.80	65.0	
				Căn 36	274.40	65.0	
				Căn 74	296.25	65.0	
				Căn 37	393.80	55.0	
				Căn 55	345.56	60.0	
	P36	9,241.42	70			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 19; 22 đến 33, 36 đến 49; 52 đến 69	110.00	80.0	
				Căn 1, 70	295.50	65.0	

				Căn 20, 51	297.76	65.0	
				Căn 21, 50	259.50	65.0	
				Căn 34	342.74	60.0	
				Căn 35	373.15	55.0	
	P37	8,293.70	62				
				Căn 1	327.75	60.0	4
				Căn 30	453.14	60.0	
				Căn 31	365.84	60.0	
				Căn 62	227.50	60.0	
				Từ căn 2 đến 29	139.98	80.0	
				Từ căn 32 đến 61	100.00	80.0	4
	P42a	134.20	6			QCVN 01	
2	NHÀ LIÊN KẾ	35,957.58	296.0				
	L1	5,027.98	40			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 19; 22 đến 39	100.00	80.0	
				Căn 1, 20, 21, 40	357.00	60.0	
	L2	5,027.98	40			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 19; 22 đến 39	100.00	80.0	
				Căn 1, 20, 21, 40	357.00	60.0	
	L3	5,027.98	40			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 19; 22 đến 39	100.00	80.0	
				Căn 1, 20,	357.00	60.0	

				21, 40			
	L4	5,408.83	44			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 21; 24 đến 43	107.50	80.0	
				Căn 1, 44	277.75	60.0	
				Căn 22, 23	276.67	60.0	
	L5	5,408.83	44			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 21; 24 đến 43	107.50	80.0	
				Căn 1, 44	277.75	60.0	
				Căn 22, 23	276.67	60.0	
	L6	5,027.99	44			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 21; 24 đến 43	100.00	80.0	
				Căn 1, 44	257.50	60.0	
				Căn 22, 23	256.49	60.0	
	L7	5,027.99	44			80.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 21; 24 đến 43	100.00	80.0	
				Căn 1, 44	257.50	60.0	
				Căn 22, 23	256.49	60.0	
3	NHÀ ECOHOME	37,400.73	459				
	E1	4,017.61	54			70.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 26; 29 đến 53	69.70	80.0	
				Căn 1	119.88	80.0	
				Căn 27	123.89	80.0	
				Căn 28	168.97	80.0	

				Căn 54	119.88	80.0	
	E2	3,459.68	46			65.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 22; 25 đến 45	69.75	80.0	
				Căn 1, 46	154.75	75.0	
				Căn 23	129.18	80.0	
				Căn 24	91.50	80.0	
	E3	3,351.10	45			65.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 21; 24 đến 44	69.75	80.0	
				Căn 1	154.41	75.0	
				Căn 22	125.94	80.0	
				Căn 23	93.88	80.0	
				Căn 45	117.02	80.0	
	E4	3,294.00	44			65.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 21; 24 đến 43	69.75	80.0	
				Căn 44	151.51	75.0	
				Căn 1	110.48	80.0	
				Căn 22	126.52	80.0	
				Căn 23	115.54	80.0	
	E5	2,998.30	40			65.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 18; 21 đến 39	69.75	80.0	
				Căn 19	171.93	75.0	
				Căn 1, 40	112.10	80.0	
				Căn 20	91.20	80.0	
	E6	2,499.60	33			65.0	2 - 4



				Từ căn 2 đến 15; 18 đến 32	69.75	80.0	
				Căn 1, 33	112.10	80.0	
				Căn 16	131.85	80.0	
				Căn 17	120.87	80.0	
	E7	2,360.10	29			70.0	2 - 4
				Từ căn 2 đến 13; 16 đến 28	69.70	80.0	
				Căn 1, 29	153.47	75.0	
				Căn 14	152.84	75.0	
				Căn 15	157.84	75.0	
	E8	3,591.17	43			70.0	2 - 4
				Từ căn 3 đến 21; 24 đến 43	69.75	90.0	
				Căn 1, 2	291.52	60.0	
				Căn 22	153.89	75.0	
				Căn 23	133.99	75.0	
	E9	3,125.75	37			70.0	2 - 4
				Từ căn 3 đến 18; 21 đến 37	69.75	90.0	
				Căn 1,2	267.55	65.0	
				Căn 19	154.40	75.0	
				Căn 20	134.50	75.0	
	E10	2,847.77	33			70.0	2 - 4
				Từ căn 3 đến 16; 19 đến 33	69.75	90.0	

				Căn 1, 2	267.50	65.0	
				Căn 17	154.91	75.0	
				Căn 18	135.02	75.0	
	E11	2,569.8	29			70.0	2 - 4
				Từ căn 3 đến 14; 17 đến 29	69.75	90.0	
				Căn 1, 2	267.55	65.0	
				Căn 15	155.42	75.0	
				Căn 16	135.53	75.0	
	E12	3,285.9	26			70.0	2 - 4
				Từ căn 3 đến 12	130.00	80.0	
				Từ căn 15 đến 26	69.75	90.0	
				Căn 1,2	391.27	55.0	
				Căn 13	230.27	70.0	
				Căn 14	136.04	80.0	
4	NHÀ BIỆT THỰ	103,976.6	297.0				
	BT1	10,799.0	33			55.0	1 - 3
				Căn 1+38	703.50	35.0	3
				Căn 2 đến 11; 14 đến 18;	280.00	65.0	
				Căn 12+13	560.00	29.0	3
				Căn 19	379.50	65.0	
				Căn 20+21	635.50	39.0	3
				Căn 24+25	540.00	49.2	3
				Căn 22 đến 23; 26 đến	270.00	65.0	

				33;			
				Căn 34+35	540.00	24.0	3
				Căn 36+37	540.00	46.6	3
	BT2	10,601.5	21			55.0	1 - 3
				Căn 1	574.80	50.0	
				Căn 2 đến 7	493.00	50.0	
				Căn 8+9	986.00	22.0	3
				Căn 10	493.00	50.0	
				Căn 11	683.50	50.0	
				Căn 12	587.50	50.0	
				Căn 13 đến 21	425.00	50.0	
				Căn 22	493.80	50.0	
	BT3	7,347.5	25			55.0	1 - 3
				Căn 1+2	631.50	41.0	3
				Căn 3 đến 12	280.00	65.0	
				Căn 13	309.50	60.0	
				Căn 14	298.00	65.0	
				Căn 15 đến 25	270.00	65.0	
				Căn 26	338.50	60.0	
	BT4	9,913.0	19			55.0	1 - 3
				Căn 1	567.50	50.0	
				Căn 2 đến 9	522.00	50.0	
				Căn 10	582.00	50.0	
				Căn 11	500.00	50.0	
				Căn 12; 15 đến 18	450.00	50.0	
				Căn 13+14	900.00	29.2	2

				Căn 19+20	937.50	35.0	3
	BT5	7,155.0	24			55.0	1 - 3
				Căn 1	435.50	50.0	
				Căn 2 đến 11	280.00	65.0	
				Căn 12	407.50	50.0	
				Căn 13	392.50	65.0	
				Căn 14+15	540.00	39.6	2
				Căn 16 đến 23	270.00	65.0	
				Căn 24	419.50	50.0	
	BT6	7,213.0	14			55.0	1 - 3
				Căn 1+2	1,147.50	40.0	3
				Căn 3 đến 6	522.00	50.0	
				Căn 7	640.00	50.0	
				Căn 8	550.00	50.0	
				Căn 9 đến 13	450.00	50.0	
				Căn 14	537.50	50.0	
	BT7	9,547.5	39			55.0	1 - 3
				Căn 1	400.00	50.0	
				Căn 2 đến 9	220.00	70.0	
				Căn 10+11	440.00	47.0	3.00
				Căn 12 đến 19	220.00	70.0	
				Căn 20; 21	414.00	50.0	
				Căn 22 đến 39	220.00	70.0	
				Căn 40	400.00	50.0	
	BT8	7,024.0	1			40.0	4
	BT9	9,373.0	29			55.0	1 - 3
				Căn 1	446.50	50.0	

				Căn 2 đến 12	270.00	65.0	
				Căn 13+14	540.00	42.4	3
				Căn 15	270.00	65.0	
				Căn 16; 17	460.00	50.0	
				Căn 18+19	540.00	30.0	3
				Căn 20 đến 25; 28 đến 31	270.00	65.0	
				Căn 26+27	540.00	36.0	3
				Căn 32	446.50	50.0	
	BT10	9,022.0	32			55.0	1 - 3
				Căn 1	364.28	55.0	
				Căn 2 đến 15	270.00	65.0	
				Căn 16, 17	366.72	55.0	
				Căn 18 đến 31	270.00	65.0	
				Căn 32	364.28	55.0	
	BT11	12,181.1	42			55.0	1 - 3
				Căn 1	480.28	50.0	
				Căn 2 đến 20	270.00	60.0	
				Căn 21, 22	480.22	50.0	
				Căn 23 đến 41	270.00	60.0	
				Căn 42	480.28	50.0	
	BT31	3,800.0	18				
				Căn 1 đến 8; 11 đến 18	197.82	70.22	3
				Căn 9; 10	317.44	59.13	3

5	ĐẤT Ở THƯƠNG MẠI	12,644.9	80.0				
	PL1	6,322.4	40			80.0	6
	PL2	6,322.4	40			80.0	6

2. Chiều cao tầng, cốt sàn, cao độ công trình nhà ở

a) Chiều cao tầng tối đa của các công trình khu ở

- Chủ đầu tư được xây dựng công trình trong giới hạn tầng cao tối đa trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt và đảm bảo cốt sàn, cao độ xây dựng từng tầng tại điểm b và điểm c – khoản 2 Điều này.

b) Cao độ nền tầng một (tầng trệt):

- Cao độ hoàn thiện nền nhà tại tầng một (tầng trệt) các căn nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè là +0,3 m, riêng đối với nhà biệt thự từ +(0.45 đến 0.75)m.

c) Cao độ từng tầng đối với từng khu ở:

Khu ở nhà phố thương mại: Kí hiệu (P)

Chiều cao xây dựng tối đa 04 tầng, chiều cao xây dựng từng tầng cụ thể như sau:

Chức năng khu đất	Vị trí lô	Đường	Trệt	Lầu 1	Lầu 2	Lầu 3	Mái
Phố thương mại							
P1	1-60	Đường 3 tháng 2, Đường số 6	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P2	1-66	Đường số 4, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P3	1-31	Đường 3 tháng 2	4.65	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P3	32-62	Đường số 6	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P4	1-62	Đường số 4, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P5	1-50	Đường số 6, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P6	1-50	Đường số 4, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3

(P=1/1000)

P7	1-60	Đường số 6, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P8	1-48	Đường số 4, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P9	1-60	Đường số 4, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P10	1-38	đường số 9A, số 9	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P11	1-36	Phan Thị Ràng, đường số 9A	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P12	1-34	đường số 8, Nguyễn Thị Minh Khai	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P13	1-44	Phan Thị Ràng, đường số 9B	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P14	1-42	Đường số 11, đường số 9B	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P15	1-48	Đường số 6, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P16	1-50	Đường số 4, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P17	1-28	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P17	29-56	Đường số 6	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P18	1-56	Đường số 4, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P19	1-34	Đường số 4, Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P20	1-82	Đường số 11, đường số 10	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P21	1-20	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P21	21-40	Đường số 4	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P20	1-29	Đường số 4	3.6	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P20	30-58	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P23	1-10	Ngô Văn Sở	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P23	11-20	Nội bộ	3.6	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P24	1-22,	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3

	45						
P24	23-44	Nội bộ	3.6	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P25	1-38	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P26	1-34	Đường số 4	3.6	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P26	35-68	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P27	1-68	Đường số 4, đường số 16	3.6	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P28	1-34	Tôn Đức Thắng	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P28	35-68	Đường số 16	3.6	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P29	1- 29	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P30	1-31	Đường số 4	3.6	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P30	32-62	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P31	1-19	Tôn Đức Thắng	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P31	20-38	Đường số 16	3.6	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P32	1	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P33	1-28	Đường số 4	3.6	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P33	29-56	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P34	1-17	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P35	1-36	Đường số 4	3.6	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P35	37-74	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P36	1-70	Đường số 20, đường số 4	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P37	1-62	Tôn Đức Thắng, đường số 20	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3
P42	1-36	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	0.8-3.3

Khu ở nhà liên kế: Kí hiệu (L)

Chiều cao xây dựng tối đa 04 tầng, chiều cao xây dựng từng tầng cụ thể như sau:

Chức năng khu đất	Vị trí lô	Đường	Trệt	Lầu 1	Lầu 2	Lầu 3	Mái
Nhà liên kế							
L1	1-20	Đường số 11A	3.6	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
L1	21-40	Đường số 11	4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
L2	1-40	Đường số 11A, đường số 11B	3.6	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
L3	1-20	Đường số 15	4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
L3	21-40	Đường số 11B	3.6	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
L4	1-22	Đường số 25	3.6	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
L4	23-44	Trương Định	4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
L5	1-22	Trương Định	4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
L5	23-44	Đường số 27	3.6	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
L6	1-44	Đường số 27, đường số 28	3.6	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
L7	1-44	Đường số 28, đường số 29	3.6	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3

Khu ở nhà Ecohome: Kí hiệu (E)

Chiều cao xây dựng tối đa 04 tầng, trong đó:

Các lô thuộc tuyến đường 3 tháng 2 và các căn góc thuộc các tuyến đường còn lại có cao độ tầng trệt là +4,1m (so với cao độ hoàn thiện nền là $\pm 0.000\text{m}$)

Các căn điển hình các tuyến đường còn lại: có cao độ tầng trệt là +3,3m (so với cao độ hoàn thiện nền là $\pm 0.000\text{m}$)

Chiều cao xây dựng từng tầng cụ thể như sau:

Chức năng khu đất	Vị trí lô	Đường	Trệt	Lầu 1	Lầu 2	Lầu 3	Mái
Nhà Echohome							
E1	1-54	Đường số 11C, đường số 11	3.3; 4.1	3	3.3	3.3	1.0-3.3
E2	1-46	Đường số 11C,	3.3; 4.1	3	3.3	3.3	1.0-3.3

		đường số 11D					
E3	1-45	Đường số 15A, đường số 11D	3.3; 4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E4	1-44	Đường số 15B, đường số 15A	3.3; 4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E5	1-40	Đường số 17B, đường số 15B	3.3; 4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E6	1-33	Đường số 17A, đường số 17B	3.3; 4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E7	1-29	Đường số 17, Đường số 17A	3.3; 4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E8	1-2	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E8	3-43	Đường số 19C, đường số 17	3.3; 4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E9	1-2	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E9	3-37	Đường số 19D, đường số 19C	3.3; 4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E10	1-2	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E10	3-17	Đường số 19E, đường số 19D	3.3; 4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E11	1-2	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E11	3-29	Đường số 19F, đường số 19F	3.3; 4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E12	1-2	Đường 3 tháng 2	4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E12	3-13	Ngô Văn Sở	4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
E12	14-26	Đường số 19F	3.3; 4.1	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3

Khu ở nhà biệt thự: Kí hiệu (BT)

- Trong đó, các lô BT2, BT3, BT6, BT7, BT9, BT12 là biệt thự song lập; BT1, BT4, BT5, BT8, BT10, BT11, BT13, BT14 là biệt thự đơn lập.

- Chiều cao xây dựng tối đa của BT8 là 04 tầng; Chiều cao xây dựng tối đa của các lô biệt thự còn lại là 03 tầng, chiều cao xây dựng từng tầng cụ thể như sau:

Chức năng khu đất	Vị trí lô	Đường	Trệt	Lầu 1	Lầu 2	Lầu 3	Lầu 4	Lầu 5	Mái
Nhà biệt thự									
BT1	1-19	Đường số 2, đường số 4	4.1	3.3	3.3				1.75-3.3
BT2	1-11	Tôn Đức Thắng	4.1	3.3	3.3				2.2-3.3
BT2	12-22	Đường số 2	4.1	3.3	3.3				2.0-3.3
BT3	1-13	Đường số 2	4.1	3.3	3.3				1.5-3.3
BT3	14-26	Đường số 4	4.1	3.3	3.3				2.0-3.3
BT4	1-10	Tôn Đức Thắng	4.1	3.3	3.3				2.2-3.3
BT4	11-20	Đường số 2	4.1	3.3	3.3				2.0-3.3
BT5	1-24	Đường số 2, đường số 4	4.1	3.3	3.3				2.9-3.3
BT6	1-14	Tôn Đức Thắng, đường số 2	4.1	3.3	3.3				2.2-3.3
BT7	1-20	Đường số 2	4.1	3.3	3.3				1.1-3.3
BT7	21-40	Đường số 4	4.1	3.3	3.3				1.3-3.3
BT8	1	Đường số 2, đường số 5, đường số 7, Tôn Đức Thắng	5	5.5	3.3	3.3			3.3
BT9	1-16	Tôn Đức Thắng	4.1	3.6	4.2				2.4-3.3
BT9	17-32	Đường số 2	4.1	3.3	3.3				2.2-3.3
BT10	1-32	Tôn Đức Thắng, đường số 10	4.1	3.3	3.3				1.8-3.3
BT11	1-42	Tôn Đức Thắng, đường số 10	4.1	3.3	3.3				1.3-3.3
BT31	1→18		3.9	3.6	3.3				2.8-3.3

Khu ở thương mại, Shophouse: kí hiệu (PL)

Chiều cao xây dựng tối đa 6 tầng, chiều cao xây dựng từng tầng cụ thể như sau:

Chức năng khu đất	Vị trí lô	Đường	Trệt	Lầu 1	Lầu 2	Lầu 3	Lầu 4	Lầu 5	Mái
Khu ở thương mại, shophouse									
PL1	1-40	Phan Thị Ràng, đường số 9	3.1	3.1	3.3	3.3	3.3	3.3	1.05-3.3
PL2	1-40	Phan Thị Ràng, đường số 11	3.1	3.1	3.3	3.3	3.3	3.3	1.05-3.3

3. Hình thức kiến trúc, hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

3.1. Hình thức kiến trúc nhà ở:

Tất cả các hình thức kiến trúc nhà ở trong Khu đô thị mới Phú Cường đều phải đảm bảo các quy định sau:

- Các mẫu thiết kế phải đảm bảo không gian kiến trúc, cảnh quan, mật độ xây dựng, tầng cao, khoản lùi,... trên từng tuyến phố của khu đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt; chỉ tiêu về chiều cao các tầng đảm bảo theo khoản 2 Điều này và được kiểm soát thiết kế xây dựng theo trình tự 02 bước (thiết kế cơ sở, thiết kế thi công);

- Màu sắc công trình nhà ở phải được phối hợp hài hòa trên từng dãy nhà của tuyến phố, có tính thẩm mỹ; không sử dụng màu sơn tối, màu sơn lòe loẹt cho các mảng tường lớn, không sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70% bên ngoài nhà;

- Kiến trúc nhà ở tại các lô đất góc phải được thiết kế cả 02 mặt tiền đảm bảo về kích thước vạt góc, chiều cao các tầng, phân vị theo (chiều ngang, chiều đứng) đồng nhất với các căn liền kề, hài hòa không gian, cảnh quan tại nút giao lộ.

3.2. Hàng rào, cổng rào công trình, vật liệu xây dựng:

- Hàng rào, cổng rào phải có kiến trúc thoáng đẹp, không được vi phạm chỉ giới đường đỏ (dưới bất kỳ hình thức nào).

- Hàng rào, cổng rào không được phép xây dựng vượt ranh giới lô đất, kể cả móng.

- Ranh giới tường rào có bề dày tối thiểu là 100mm (chủ sở hữu giữa 02 nhà có thể thỏa thuận để xây dựng chung một tường rào hoặc không xây tường rào ngăn cách).

- Vật liệu dùng cho tường rào gồm: Thép, sắt, bê tông, gạch, gỗ.

- Hàng rào, kết hợp cổng rào, mái che, không được xây lắp cao quá cao độ mặt dưới của dầm sàn lầu 1.

- Cánh cổng của hàng rào, cổng rào không được phép mở qua ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Tường rào bao quanh công trình không che chắn tầm nhìn;

- Tường rào phía mặt bên các góc giao lộ và giáp tuyến đường đối với nhà có sân vườn phải đảm bảo độ rỗng tối thiểu 70% (trong đó, phần tường đặc cao không quá 0,6m so với cốt vỉa hè). Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc. Độ cao đỉnh tường rào không được quá 2,2m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

4. Quy định về các bộ phận được phép nhô ra của kiến trúc nhà

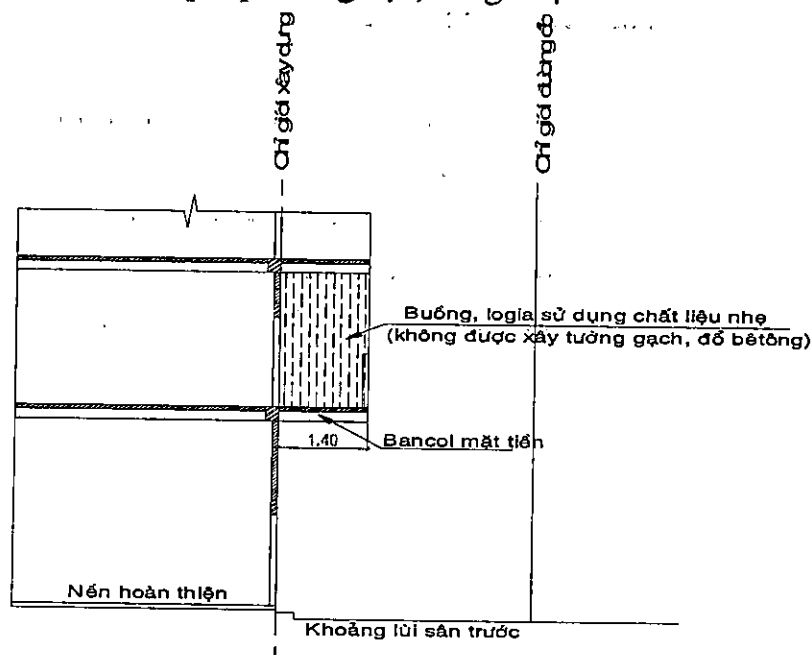
a) Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.

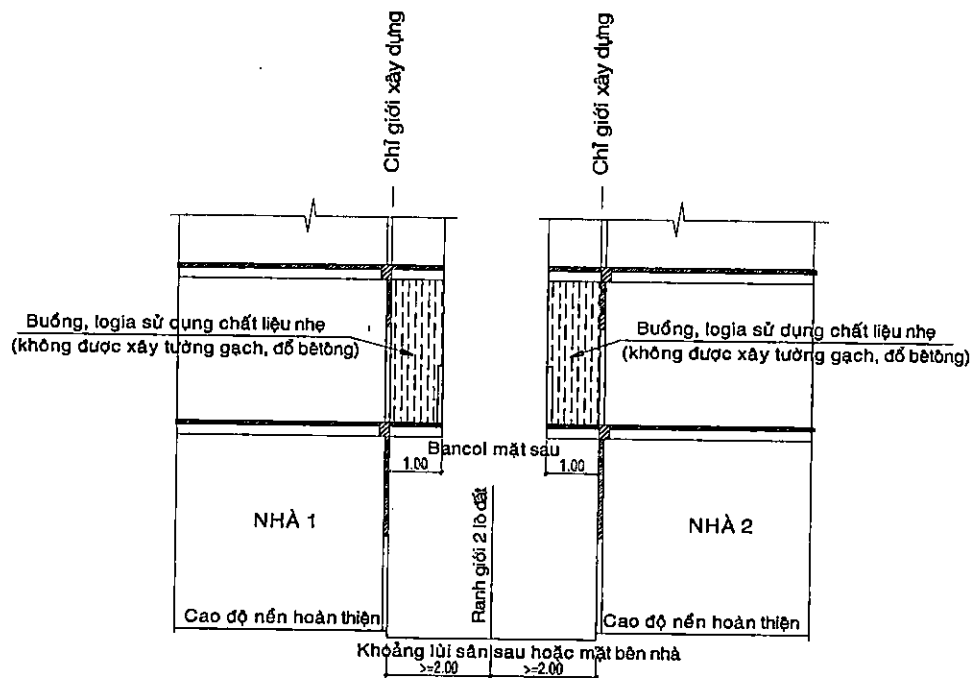
- Các bộ phận của công trình được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thềm, tam cấp, vệt dắt xe (ram dốc), bậu cửa, gờ chỉ, ô-văng, mái đua, móng nhà;

+ Phần ban công phía trước mặt tiền được vươn ra ngoài chỉ giới xây dựng không quá 1,4m (xem hình 1), ban công phía sau nhà hoặc bên hông nhà không quá 1m (nếu có khoảng hở giữa 2 dãy nhà $>4\text{m}$) (xem hình 2); khuyến khích sử dụng không gian này nhưng phải sử dụng vách ngăn khung lam nhôm mảng kính lớn hoặc giải pháp tường đặc, rỗng nhẹ.



Hình 1
BANCOL MẶT TRƯỚC NHÀ



Hình 2
BANCOL MẶT SAU VÀ MẶT BÊN NHÀ

b) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ, phải tuân thủ các quy định sau:

b.1. Các bộ phận cố định của nhà:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên đến độ cao +3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao +1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao +3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua, ... nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo bảng sau:

Bảng 01: Quy định độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ...

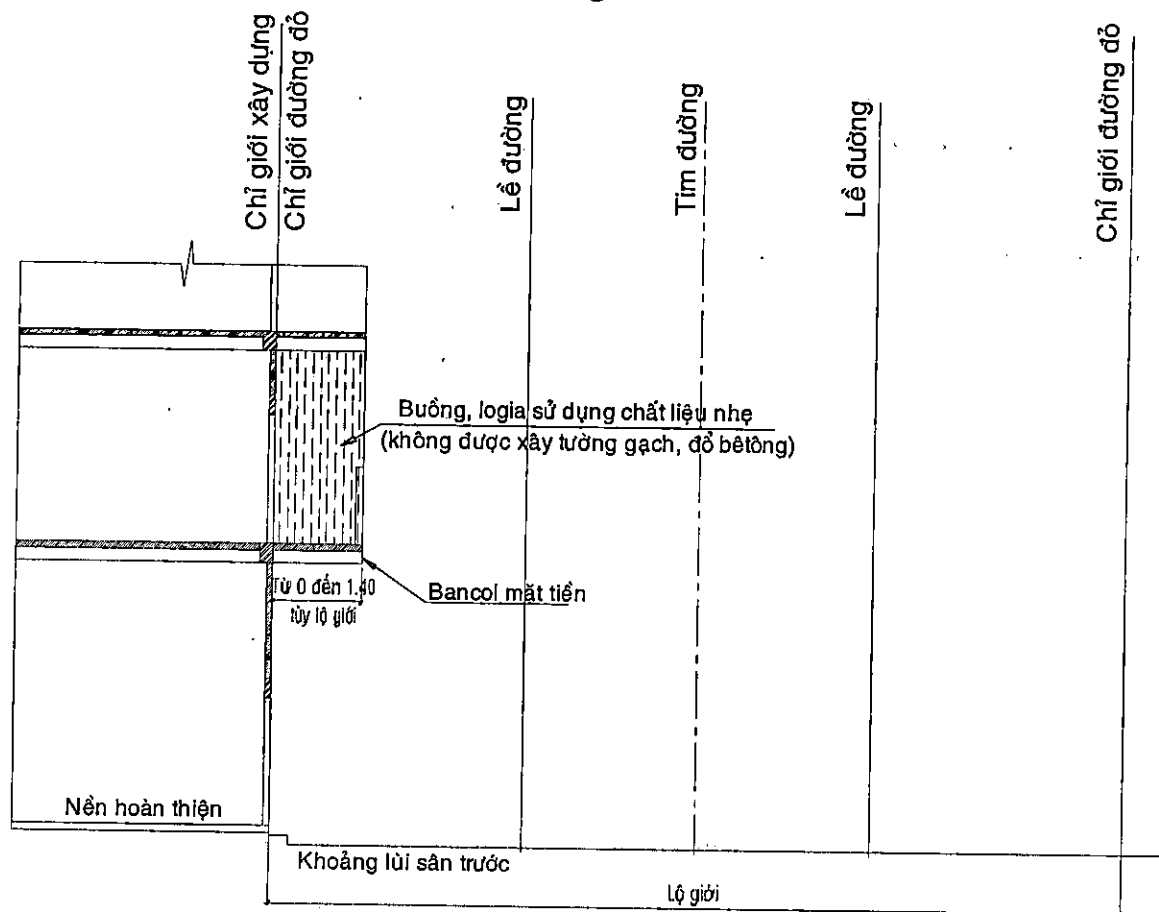
Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô-văng,... (m)
< 7	0
7 - 12	0,9
12 - 16	1,2
>16	1,4

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;

- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

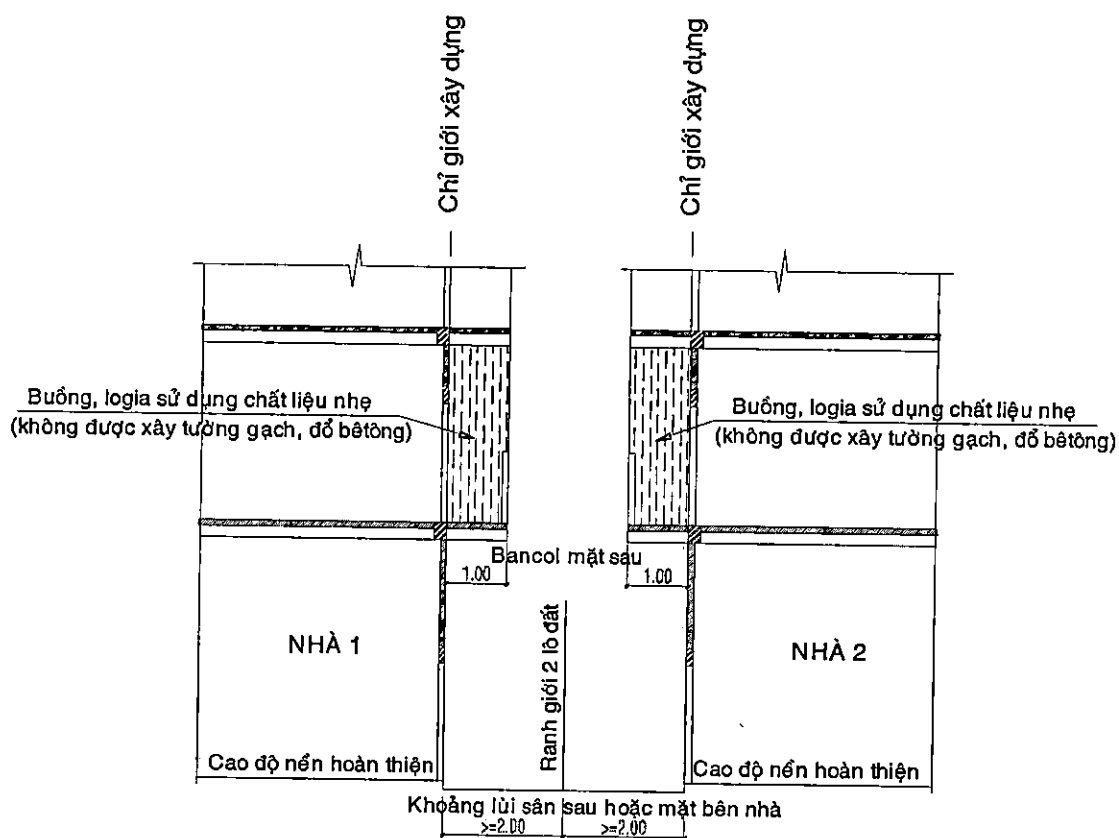
- Phần ban công phía trước mặt tiền được vươn tối đa theo quy định tại Bảng 01 (xem hình 3), ban công phía sau nhà hoặc mặt bên nhà không quá 1m (nếu có khoảng hở giữa 2 dãy nhà $>4m$) (xem hình 4); khuyến khích sử dụng không gian này nhưng phải sử dụng vách ngăn khung lam nhôm mảng kính lớn hoặc giải pháp tường đặc, rỗng nhẹ nhàng.

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



Hình 3
BANCOL MẶT TRƯỚC NHÀ





Hình 3
BANCOL MẶT SAU VÀ MẶT BÊN NHÀ

b.2. Phân nhô ra không cố định:

- Cánh cửa: Ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong Bảng 02 sau:

Bảng 02: Quy định các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn ra tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Kết cấu di động; Mái dù, cánh cửa		1,0
$\geq 3,5$	Kết cấu cố định: Ban công mái đua Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

Điều 6. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất sản xuất kinh doanh, công trình công cộng:

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

a) Đất sản xuất kinh doanh:

- Tổng diện tích đất xây dựng công trình sản xuất kinh doanh trong quy hoạch Khu 1 chiếm 60,089.65m², được bố trí các công trình như sau:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)
- Dịch vụ văn phòng	2,994.50
- Dịch vụ thể thao	7,094.00
- Dịch vụ kinh doanh: nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi giải trí	5,381.48
- Trung tâm thương mại	17,492.90
- Siêu thị	6,827.02
- Trung tâm đa hợp	15,068.91
- Trạm xăng dầu	5,230.84

- Vị trí, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất công trình sản xuất kinh doanh được thể hiện cụ thể trong bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MĐXD THEO QC	TẦNG CAO
1	DỊCH VỤ VĂN PHÒNG	2,994.5	1		
	DV1	2,994.5		60.0	2 - 6
2	DỊCH VỤ THỂ THAO	7,094.0	1		
	DV2 (KHU THỂ THAO ĐA HỢP)	7,094.0		60.0	2 - 5
3	DỊCH VỤ KINH DOANH	5,381.5	1		
	DV4 (DỊCH VỤ KHÁC ...)	3,500.0		70.0	5
	DV4a (DỊCH VỤ KHÁC)	1,881.5		70.0	5
4	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI	17,492.9	1		
	TM1	2,157.2		60.0	20
	TM1	2,656.0		60.0	2 - 8
	TM2	4,813.2		60.0	20

	TM3	3,933.2		60.0	20
	TM4	3,933.3		60.0	20
5	TRUNG TÂM ĐA HỢP	15,068.9	1		
	ĐH	15,068.9		70% (đối với phần đế cao 16m) 45% (đối với phần tháp cao 44m)	18
6	SIÊU THỊ	6,827.0	1		
	ST1	6,827.0		40.0	2 - 5
7	TRẠM XĂNG DẦU	5,230.8	1		
	TX1	1,105.5		40.0	1
	TX2	1,170.0		40.0	1
	TX3	2,955.3		60.0	2

b) Đất công trình công cộng:

- Tổng diện tích đất xây dựng công trình công cộng trong quy hoạch Khu 1 chiếm 204,167.6 m², được bố trí các công trình như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)
1	TRƯỜNG HỌC	20,008.0
	TH	20,008.0
2	KHU HÀNH CHÍNH-GIÁO DỤC	52,084.9
	HC1	32,983.1
	HC2	9,920.6
	HC3	9,181.2
3	BỆNH VIỆN	132,074.7
	BV	132,074.7

- Vị trí, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất công trình công cộng được thể hiện cụ thể trong bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MĐXD THEO QC	TÀNG CAO
1	TRƯỜNG HỌC	20,008.0			
	TH	20,008.0		40.0	2-5
2	KHU HÀNH CHÍNH - GIÁO DỤC	52,084.9		-	-
	HC1	32,983.1			
	HC2	9,920.6			
	HC3	9,181.2			
3	BỆNH VIỆN	132,074.7		-	-
	BV	132,074.7			

- Ngoài ra, mật độ xây dựng đối với các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích <3.000m², sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

- Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích ≥3.000m² cần được xem xét tùy theo vị trí trong đô thị và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi công trình và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định trong Bảng 03 như sau.

Bảng 03: Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

2. Chiều cao tầng, cốt sàn và nền tầng trệt

- Công trình xây dựng trong giới hạn tầng cao tối đa theo đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt và phải đảm bảo cốt sàn, cao độ xây dựng từng tầng trong quy định quản lý này.

- Chiều cao thông thủy các tầng $\geq 3.0\text{m}$;

- Chiều cao thông thủy của tầng hầm, tầng kỹ thuật và tầng áp mái $\geq 2.4\text{m}$.

3. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

a) Hình thức kiến trúc:

- Khuyến khích các công trình công cộng có hình thức thiết kế hiện đại, kiến trúc xanh, đồng thời phát huy được giá trị truyền thống, tạo được sự hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan xung quanh.

- Cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của công trình phải cao hơn cao độ vỉa hè và trình Sở Xây dựng xem xét khi thông qua phương án thiết kế công trình.

- Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh $>20\%$ tổng diện tích lô đất để bố trí sân, vườn dạo tạo bóng mát. Khuyến khích tạo mảng trồng cây xanh theo chiều đứng của công trình xây dựng.

- Hình khối kiến trúc công trình chính cần được thiết kế định hướng vuông góc với các trục đường chính.

- Tổ chức không gian công cộng, đi bộ, phải thuận tiện dễ tiếp cận tại những không gian tập trung đông người.

- Màu sắc: Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

- Thiết kế công trình cần nghiên cứu tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực; đảm bảo tuân thủ các quy định về mỹ quan thoát nước, phòng cháy chữa cháy và các quy định quản lý có liên quan.

- Công năng sử dụng các công trình công cộng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng tương ứng từng thể loại công trình và các quy định hiện hành để áp dụng cho thiết kế.

- Tất cả những phần ngầm của công trình không được vượt quá chỉ giới đường đỏ và đảm bảo khoảng cách an toàn ($>1,0\text{m}$) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật lân cận.

- Bảo đảm việc thiết kế, thi công các hạ tầng kỹ thuật, hệ thống vỉa hè cho các công trình công cộng phải đồng bộ trong khu vực đô thị, đáp ứng tốt cho tất cả các đối tượng người sử dụng.

b) Hàng rào, cổng rào công trình:

- Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

- Khuyến khích không xây dựng tường rào, hàng rào phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ, kết hợp bồn hoa, cây cảnh, tạo cảnh quan môi trường xanh, sạch, đẹp.

- Khuyến khích các công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cảnh quan cây xanh, bồn cỏ.

- Đảm bảo giao thông thông thoáng tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt (kể cả cổng chính và phụ);

- Không được xây dựng, lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lần ra vỉa hè công cộng.

c) Vật liệu xây dựng công trình:

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc sặc sỡ, phải phù hợp với kiến trúc và hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng tốt, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều (như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám), kính, nhôm cao cấp, đặc biệt sử dụng cho khu vực tầng trệt và các hành lang, khu vực đông người sử dụng.

- Vật liệu để hoàn thiện công trình phải đảm bảo an toàn, bền vững, không gây nguy hiểm, độc hại, không bị biến dạng; đảm bảo yêu cầu mỹ thuật và phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương; sử dụng màu sắc phù hợp với thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết của khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc sặc sỡ, ảnh hưởng đến tầm nhìn người đi đường.

Điều 7. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất cây xanh

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô từng loại công trình:

- Tổng diện tích đất cây xanh trong quy hoạch chiếm 107,281.95m², được bố trí trong các khu chức năng sau:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)
- Cây xanh ven biển	61,065.35
- Cây xanh công viên	21,815.91
- Cây xanh vỉa hè - dãy phân cách	24,400.64

- Vị trí, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất công trình cây xanh được thể hiện cụ thể trong bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MỖXD THEO QC	TẦNG CAO
IV	CÂY XANH	107,281.95		
1	CÂY XANH CÔNG VIÊN	21,815.91		1
	CX1	5,700.00	5	1
	CX2	187.00	5	1
	CX3	1,782.00	5	1
	CX4	338.80	5	1
	CX5	1,809.60	5	1
	CX6	270.80	5	1
	CX7	1,166.20	5	1
	CX8	3,835.86	5	1
	CX9	2,289.06	5	1
	CX11-a	500.88	5	1
	CX13	856.58	5	1
	CX14	856.58	5	1
	CX15	2,222.6	Không xây dựng công trình	
2	CÂY XANH BIỂN	61,065.40		
	CXb	57,715.36		

	CXb	3,350.04	5.0	1
3	CÂY XANH VỈA HÈ - DÂY PHÂN CÁCH	24,400.64		
	CXd	24,400.64	-	-

2. Chiều cao tầng, cốt sàn và cao độ công trình:

- Tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng;
- Chiều cao công trình trong khuôn viên công viên cây xanh từ (3.0 - 4.5)m;
- Cốt nền tầng trệt: Tối thiểu +0,45m (so với cao độ vỉa hè).
- Cao độ mái: (0.5 đến 3.0)m

3. Hình thức kiến trúc:

- Cây xanh sử dụng công cộng (quảng trường, công viên, vườn hoa, vườn dạo,...), phải được thiết kế thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng cho các mục đích luyện tập thể thao, nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn hàng ngày.

- Tổ chức không gian xanh sử dụng công cộng phải tận dụng, khai thác, kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống tuyến, diện, điểm với nhiều dạng phong phú.

- Bố trí lối đi dành cho người đi bộ, người tàn tật tiếp cận dễ dàng, thuận lợi, lối đi kết hợp bồn hoa, cây cảnh, tạo cảnh quan môi trường xanh, sạch, đẹp.

- Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương và phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Việc thực hiện quản lý xây dựng các công trình phải phù hợp quy hoạch và được cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

4. Vật liệu:

- Sử dụng vật liệu phù hợp với kiến trúc và hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng tốt, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng.

- Không sử dụng vật liệu phản quang, ảnh hưởng đến không gian công cộng.

Điều 8. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất hạ tầng kỹ thuật (công trình ngoài dân dụng)

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô từng loại công trình

- Tổng diện tích đất xây dựng công trình ngoài dân dụng trong quy hoạch chiếm 16,717.14m², được bố trí trong các công trình như sau:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)
- Trạm điện	256.00
- Trạm bơm nước thải	597.50
- Cây xanh cách ly	15,863.64

- Vị trí, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được thể hiện cụ thể trong bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD THEO QC	TÀNG CAO
1	TRẠM ĐIỆN	256.00		
	TR	256.00		
2	TRẠM BƠM NƯỚC THẢI	597.50		
	B1	297.50		
	B2	300.00		
3	CÂY XANH CÁCH LY	15,863.64		
	CXc1	9,609.95	-	-
	CXc2	3,206.88	-	-
	CXc3	3,046.81	-	-

2. Chiều cao tầng, cốt sàn và cao độ nền

- Chiều cao xây dựng tối đa được thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn tương ứng từng lĩnh vực cấp, thoát nước, cấp điện, viễn thông.

- Các công trình nhà làm việc, điều hành xây dựng trong các ô đất hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo chiều cao thông thủy các tầng tối thiểu 2,7m.

- Cao độ nền tầng trệt $\geq 0,45\text{m}$ (so với cao độ vỉa hè).

3. Hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng, hàng rào

- Hình thức kiến trúc các công trình xây dựng phải thiết kế phù hợp các chỉ tiêu sử dụng đất theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đồng thời thực hiện theo tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành về cấp nước, thoát nước, cấp điện, cấp năng lượng (trạm xăng dầu), viễn thông... và hài hòa với không gian cảnh quan chung.

- Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh, khoảng cách an toàn giữa các công trình xây dựng và các yêu cầu thiết kế theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành quy định.

- Hàng rào xây dựng phải được tính toán kết cấu và giải pháp vật liệu xây dựng phải đảm bảo yêu cầu bền vững, ổn định an toàn trong suốt thời hạn sử dụng công trình dưới tác động của điều kiện tự nhiên, tác động của môi trường xung quanh và các tác động trong quá trình vận hành.

Điều 9. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

- Tất cả công trình xây dựng mới trong khu vực đô thị phải thực hiện theo chỉ giới xây dựng đã được phê duyệt trong quy hoạch.

- Những công trình khu ở xây dựng sau phải được xây dựng đồng bộ với khoảng lùi của toàn bộ dãy phố đã được xây dựng trước đó.

- Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ của từng tuyến đường thể hiện trong bảng sau:

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU MẶT CẮT	KÍCH THƯỚC ĐƯỜNG					LỘ GIỚI (m)
			KHOẢNG LÙI (m)	LỀ ĐƯỜNG (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	LỀ ĐƯỜNG (m)	KHOẢNG LÙI (m)	
1	ĐƯỜNG 3-2							
		1-1	4	7.75	22	8	4	37.75
		1a-1a	4	7.75	9.5 - 3 - 9.5	8	4	48.75
		1b-1b	4	7.75	9.5 - 3 - 9.5	8	0	48.75
		1c-1c	8	7.75	9.5 - 3 - 9.5	8	8	48.75
		1d-1d	4	7.75	9.5 - 3 - 9.5 - 3 - 7	4	4	44.75
		1e-1e	4	8	9.5 - 3 - 9.5	8	4	49
2	PHAN THỊ RÀNG							
		17-17	0	5	8	6	8	19
		17a-17a	8	6	14 - 21 - 14	6	8	61
		17b-	8	8	13	6	0	27

		17b						
		17c- 17c	2	6	14 - 21 - 14	6	2	61
		17d- 17d	2	6	14 - 5 - 14	6	5	45
3	NGÔ VĂN SỞ							
		24-24	3	5	15	5	10	25
		24a- 24a	2	5	15	5	10	25
		24b- 24b	2	5	15	5	2	25
		24c- 24c	4	5	15	5	0	25
		24d- 24d	4	5	15	5	4	25
4	LÊ HỒNG PHONG							
		10-10	0	5	10.5	6	3	21.5
		10a- 10a	0	5	10.5	6	2	21.5
5	TRƯƠNG ĐỊNH							
		28a-28a	2	4	10	4	2	18
		28-28	4	4	10	4	4	18
6	ĐƯỜNG TÔN ĐỨC THẮNG							
		2-2	0	4	17	10	6	31
		2a-2a	0	4	7 - 3 - 7	10	6	31
		2b-2b	0	2	12 - 3 - 7	10	6	34
		2d-2d	0	10	17	10	0	37
		2e-2e	0	10	17	10	8	37
		2f-2f	0	4	7 - 3 - 7	10	4	31
		2g-2g	0	2	12 - 3 - 7	10	4	34
		2h-2h	0	4	7 - 3 - 7	10	10	31
		2i-2i	0	4	7 - 3 - 7	10	2	31
7	ĐƯỜNG SỐ 1							

		11-11	3	4	8	4	3	16
		11a-11a	3	4	8	4	6	16
		13-13	2	4	8	4	2	16
		11c-11c	0	6	7.5	6	0	19.5
8	ĐƯỜNG SỐ 2							
		3-3	6	4	10	3.95	6	17.95
		3a-3a	6	4	10	4	5	18
9	ĐƯỜNG SỐ 3							
		12-12	3	4	8	4	3	16
		12a-12a	6	4	8	4	3	16
		13-13	2	4	8	4	2	16
10	ĐƯỜNG SỐ 4							
		4-4	6	4	10	4	4	18
		4a-4a	5	4	10	4	4	18
		4b-4b	0	6	10	4	8	20
		4c-4c	8	6	10	4	8	20
		4d-4d	4	4	10	4	4	18
		4e-4e	10	4	10	4	4	18
		4f-4f	2	4	10	4	4	18
		4g-4g	4	3.95	10	4	4	17.95
		4h-4h	4	3.95	10	4	7.8	17.95
11	ĐƯỜNG SỐ 5							
		12-12	3	4	8	4	3	16
		13-13	2	4	8	4	2	16
		13a-13a	2	4	16	4	0	24
12	ĐƯỜNG SỐ 6							
		5-5	4	6	7.5	6	0	19.5
		5a-5a	0	6	7.5	6	0	19.5

		5b-5b	8	4	10	4	2	18
		5c-5c	4	4	10	4	1	18
13	ĐƯỜNG SỐ 7							
		14-14	3	4	8	4	3	16
		13-13	2	4	8	4	2	16
		14b-14b	0	4	16	4	2	24
14	ĐƯỜNG SỐ 8							
		6-6	2	5	10	5	2	20
		6a-6a	2	4	7	4	5	15
		6b-6b	1	4	7	4	0	15
15	ĐƯỜNG SỐ 9							
		15-15	3	5	10	5	0	20
		15a-15a	2	4	10	5	8	19
		15b-15b	0	5	10	5	2	20
16	ĐƯỜNG SỐ 9A							
		16-16	2	4	8	4	2	16
17	ĐƯỜNG SỐ 9B							
		19-19	4	4	8	4	4	16
18	ĐƯỜNG SỐ 10							
		7-7	6	4	10	4	6	18
		7a-7a	6	4	10	3.95	4	17.95
19	ĐƯỜNG SỐ 11							
		18-18	0	4	10	4	4	18
		18a-18a	8	4	10	4	2	18
		18b-18b	4	4	10	4	4	18

20	ĐƯỜNG SỐ 11A							
		19-19	4	4	8	4	4	16
21	ĐƯỜNG SỐ 11B							
		19-19	4	4	8	4	4	16
22	ĐƯỜNG SỐ 11C							
		19c- 19c	4	4	6	4	4	14
23	ĐƯỜNG SỐ 11D							
		19c- 19c	4	4	6	4	4	14
24	ĐƯỜNG SỐ 15							
		20-20	4	4	10	4	3	18
		20a- 20a	2	4	10	4	2	18
25	ĐƯỜNG SỐ 15A							
		19a- 19a	6	4	6	4	4	14
26	ĐƯỜNG SỐ 15B							
		19a- 19a	6	4	6	4	4	14
27	ĐƯỜNG SỐ 16							
		8-8	4	4	6 - 22.9 - 6	4	4	42.9
		8a-8a	4	4	10	4	10	18
28	ĐƯỜNG SỐ 17							
		21-21	3	4	10	4	3	18
		21a- 21a	6	4	10	4	2	18
		20a- 20a	2	4	10	4	2	18
		21c- 21c	2	4	10	4	2.5	18

		20-20	4	4	10	4	3	18
29	ĐƯỜNG SỐ 17A							
		19a- 19a	6	4	6	4	4	14
30	ĐƯỜNG SỐ 17B							
		19b- 19b	4	4	6 - 18 - 6	4	4	38
31	ĐƯỜNG SỐ 19							
		20a- 20a	2	4	10	4	2	18
32	ĐƯỜNG SỐ 19C							
		23a- 23a	3	4	6	4	3	14
33	ĐƯỜNG SỐ 19D							
		23a- 23a	3	4	6	4	3	14
34	ĐƯỜNG SỐ 19E							
		23a- 23a	3	4	6	4	3	14
35	ĐƯỜNG SỐ 19F							
		23a- 23a	3	4	6	4	3	14
36	ĐƯỜNG SỐ 20							
		9-9	4	4	6-1.5-12 - 1.5 - 6	4	4	35
37	ĐƯỜNG SỐ 21							
		25-25	10	4	8	4	2	16
		25b- 25b	0	4	8	4	0	16
		13-13	2	4	8	4	2	16
38	ĐƯỜNG SỐ 23							
		20a-	2	4	10	4	2	18

		20a						
		26a- 26a	2	4	10	4	10	18
39	ĐƯỜNG SỐ 25							
		27-27	2	4	8	4	4	16
		27a- 27a	10	4	8	4	4	16
40	ĐƯỜNG SỐ 27							
		19-19	4	4	8	4	4	16
	ĐƯỜNG SỐ 28							
		30-30	4	4	7	4	4	15
41	ĐƯỜNG SỐ 29							
		31-31	4	6	10	6	2	22
		31a- 31a	4	6	16	1.5	0	23.5
		31b- 31b	2	4	10	6	2	20
42	ĐƯỜNG SỐ 31							
		32-32	2	6	10	4	2	20

Điều 10. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định quản lý công trình cấp, thoát nước, vệ sinh môi trường đô thị

- Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt sử dụng vật liệu đúng quy cách, bền vững, an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị và theo quy hoạch được duyệt.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

- Nước thải sản xuất và các hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu theo quy định của nhà nước trước khi chảy vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Nước thải sinh hoạt của khu ở phải được xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại riêng của mỗi hộ. Sau đó nước thải theo các hệ thống ống thoát nước thải chảy về trạm bơm trung chuyển và được đưa đến khu xử lý nước thải tập trung của dự án. Tại đây, nước thải sẽ được xử lý bằng công nghệ lọc kỵ khí trước khi thải ra môi trường. Nước thải đạt yêu cầu xả thải ra môi trường.

2. Quy định quản lý công trình cấp điện

- Hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Hệ thống lưới điện ngầm hạ thế 0.4kV cách chỉ giới xây dựng >1m;

- Hệ thống lưới trung thế cách chỉ giới xây dựng từ 1.5 đến 2.0m;

- Hệ thống lưới điện trung hạ thế được đặt trong ống bảo vệ và thực hiện cảnh báo lưới điện.

- Các công tác an toàn điện được thực hiện theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP của Chính phủ và QCVN07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

3. Quy định quản lý hạng mục thông tin, viễn thông trong khu đô thị

- Thực hiện theo các quy định chất lượng và quản lý các thiết bị, hệ thống viễn thông phải được lắp đặt đúng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và đảm bảo theo tiêu chuẩn chuyên ngành.

- Khi tiến hành thi công phải đảm bảo được chất lượng công trình và an toàn trong quá trình sử dụng.

Mục 2:

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHU 2

Điều 11. Các căn cứ pháp lý Khu 2

- Căn cứ Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 16/6/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Cường thuộc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực IV, V Khu đô thị mới lấn biển mở rộng thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500;

- Căn cứ Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 9/10/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ về Quy hoạch sử dụng đất và giao thông Khu 2 thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ Quyết định số 2338/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ về Quy hoạch sử dụng đất

và giao thông Khu 2 thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2).

- Căn cứ Quyết định số 1399/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại các ô đất ký hiệu TM5 thuộc Khu 1; CVCĐ, TM6, TM7 thuộc Khu 2 – Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/6/2021 do Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cấp.

- Căn cứ Quyết định số 2237/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất các Lô BT1 (Căn 24+25), BT4 (Căn 13+14), BT5 (Căn 14+15), BT6 (Căn 01+02), P21 (Căn 19+20+21+22) thuộc Khu 1; Lô BT21 (Căn 7+8) thuộc Khu 2, Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 20/9/2021 do Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cấp.

Điều 12. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô quy hoạch Khu 2

1. Ranh giới, phạm vi quy hoạch Khu 2

Khu vực 2: Từ đường Tôn Đức Thắng hướng ra biển, đoạn từ đường số 9 đến đường số 11.

- Phía Bắc: Giáp biển (vịnh Rạch Giá);
- Phía Nam: Giáp biển (vịnh Rạch Giá);
- Phía Đông: Giáp Khu 1 – Khu đô thị mới Phú Cường - đường Tôn Đức Thắng;
- Phía Tây: Giáp biển (vịnh Rạch Giá);

2. Chức năng, quy mô khu đất quy hoạch trong Khu 2

Tổng diện tích 299,670.75m² được giới hạn từ đường Tôn Đức Thắng hướng ra biển (đoạn từ đường số 9 đến đường số 11).

Bảng cân bằng đất đai Khu 2:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	BÌNH QUÂN (m ² /Người)
I	ĐẤT Ở	118,479.90	39.54	64.25
	Biệt thự	73,219.90	24.43	
	Nhà phố thương mại	31,444.00	10.49	
	Shophouse	13,816.00	4.61	
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	30,632.31	10.22	16.61
	Siêu thị - trung tâm thương mại	25,360.95	8.46	

	Đất dịch vụ kinh doanh	5,271.36	1.76	
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	10,994.46	3.67	5.96
IV	ĐẤT CÂY XANH	54,733.58	18.26	29.68
	Công viên chuyên đề	20,169.70	6.73	
	Cây xanh biển	34,169.82	11.40	
	Cây xanh dây phân cách, vỉa hè	394.06	0.13	
V	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	64.00	0.02	0.03
	Trạm điện	64.00	0.02	
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	84,766.50	28.29	45.97
	Đất giao thông chính	82,540.57	27.54	
	Bãi xe	2,225.93	0.74	
	TỔNG CỘNG	299,670.75	100.00	162.51

Điều 13. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất ở trong Khu 2

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích đất ở trong khu đô thị: 118,479.90 m², bao gồm:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)
Biệt thự	73,219.90
Nhà phố thương mại	31,444.00
Shophouse	13,816.00

- Vị trí, chức năng, quy mô và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các lô đất ở được thể hiện chi tiết như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	SỐ LÔ	SỐ THỨ TỰ CĂN	DT TB (m²)	MỖXD THEO QC	TÀNG CAO
I	ĐẤT Ở	118,479.90	461				
1	BIỆT THỰ	73,219.90	173				
	BT15	4,874.50	11	Từ căn : 1 đến 11	443.00	65.72	1 - 3
	BT16	837.00	1	Căn 1	837.00	43.26	1 - 5

	BT17	7,560.00	1	Căn 1	7,560.00	40.00	1 - 5
	BT18	729.00	1	Căn 1	729.00	45.42	1 - 5
	BT19	4,873.50	10				
		756.00		Căn 1	756.00	44.88	
		4,117.50		Căn 2 đến 10	457.50	52.13	1 - 3
	BT20	5,279.00	20				
		743.00		Căn 10,11	371.50	56.43	1 - 3
		4,536.00		Căn 1 đến 9; 12 đến 20	252.00	64.80	1 - 3
	BT21	5,910.65	8				
		0.00		Căn 2	923.16	41.90	1 - 3
		0.00		Căn 7+8	1,791.86	23.06	3
		3,195.65		Căn 1,3,4,5,6	639.10	47.22	1 - 3
	BT22	7,295.00	28				
		743.00		Căn 14,15	371.50	56.43	1 - 3
		6,552.00		Căn 1 đến 13; 16 đến 28	252.00	64.80	1 - 3
	BT23	7,295.00	28				
		743.00		Căn 14,15	371.50	56.43	1 - 3
		6,552.00		Căn 1 đến 13; 16 đến 28	252.00	64.80	1 - 3
	BT24	5,910.75	8				
		2,715.00		Căn 1,2,7	905.00	41.90	1 - 3
		3,195.75		Căn 3,4,5,6,8	637.80	47.24	1 - 3
	BT25	5,279.00	20				
		743.00		Căn 10,11	371.50	56.43	1 - 3
		4,536.00		Căn 1 đến 9; 12 đến 20	252.00	64.80	1 - 3
	BT26	5,590.00	12				
		742.50		Căn 1	742.50	45.15	1 - 3

		4,847.50		Căn 2 đến 12	440.00	53.00	1 - 3
	BT27	2,997.00	6	- Từ căn: 1 đến 6	499.50	50.30	1 - 3
	BT28	2,997.00	6	- Từ căn: 1 đến 6	499.50	50.30	1 - 3
	BT29	918.00	2	- Căn 1, 2	459.00	52.05	1 - 3
	BT30	4,874.50	11	- Từ căn: 1 đến 11	443.00	52.85	1 - 3
2	NHÀ PHÓ THƯƠNG MẠI	31,444.00	224.0				
	P38	8,188.00	56				
		1,294.00		Căn 1,28,29,56	323.50	58.83	2 - 6
		1,134.00		Căn 14,15,42,43	283.50	61.65	2 - 6
		5,760.00		Căn 2 đến 13 16 đến 27 30 đến 41 44 đến 55	120	78.00	2 - 6
	P39	7,534.00	56				
		1,294.00		Căn 1,28,29,56	323.50	58.83	2 - 6
		6,240.00		Căn 2 đến 27 30 đến 55	120.00	78.00	2 - 6
	P40	7,534.00	56				
		1,294.00		Căn 1,28,29,56	323.50	58.83	2 - 6
		6,240.00		Căn 2 đến 27 30 đến 55	120.00	78.00	2 - 6
	P41	8,188.00	56				
		1,294.00		Căn 1,28,29,56	323.50	58.83	2 - 6
		1,134.00		Căn	283.50	61.65	2 - 6

				14,15,42,43			
		5,760.00		Căn 2 đến 13 16 đến 27 30 đến 41 44 đến 55	120	78.00	2 - 6
3	SHOPHOUSE	13,816.00	64				
	SH3	6,908.00	32				
		2,876.00		Căn 1,8,9,16,17, 24,25,32	359.50	54.05	2 - 6
		4,032.00		Từ 2 đến 7 10 đến 15 18 đến 23 26 đến 31	168.00	73.20	2 - 6
	SH4	6,908.00	32				
		2,876.00		Căn 1,8,9,16,17, 24,25,32	359.50	54.05	2 - 6
		4,032.00		Từ 2 đến 7 10 đến 15 18 đến 23 26 đến 31	168.00	73.20	2 - 6

2. Chiều cao tầng, cốt sàn, cao độ công trình nhà ở Khu 2

a) Chiều cao tầng tối đa của các công trình khu ở

- Chủ đầu tư được xây dựng công trình trong giới hạn tầng cao tối đa trong quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt và đảm bảo cốt sàn, cao độ xây dựng từng tầng tại điểm b và điểm c – khoản 2 Điều này.

b) Cao độ nền tầng một (tầng trệt)

- Cao độ hoàn thiện nền nhà tại tầng một (tầng trệt) các căn nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè là +0,3 m, riêng đối với nhà biệt thự từ +(0.45 đến 0.75)m.

c) Cao độ từng tầng đối với từng khu ở

Khu ở nhà phố thương mại: Kí hiệu (P), từ P38, P39, P40, P41

Chiều cao xây dựng tối đa 06 tầng, chiều cao xây dựng từng tầng cụ thể như sau:

Chức năng khu đất	Vị trí lô	Đường	Trệt	Lầu 1	Lầu 2	Lầu 3	Lầu 4	Lầu 5	Mái
Nhà phố thương mại									
P38	1-56	Đường số 22, Đường số 22A	4.1	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3
P39	1-56	Phan Thị Ràng-Nhánh 1, Đường số 9	4.1	3.6	3.6	3.4	3.3	3.3	0.8-3.3
P40	1-56	Đường số 11, Phan Thị Ràng-Nhánh 2	4.1	3.6	3.6	3.4	3.3	3.3	0.8-3.3
P41	1-56	Đường số 22, Đường số 22B	4.1	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	1.0-3.3

Khu ở nhà biệt thự: Kí hiệu (BT),

Trong đó bao gồm:

- BT20, BT22, BT23, BT25 là biệt thự song lập; Chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng;
- BT16, BT17, BT18 là biệt thự đơn lập; Chiều cao tối đa là 05 tầng đối với các lô đất;
- BT15, BT19, BT21, BT24, BT26, BT27, BT28, BT29, BT30 là biệt thự đơn lập, Chiều cao tối đa là 03 tầng đối với các lô đất; chiều cao xây dựng từng tầng cụ thể như sau:

Chức năng khu đất	Vị trí lô	Đường	Trệt	Lầu 1	Lầu 2	Lầu 3	Lầu 4	Mái
Nhà biệt thự								
BT15	1-11	Đường số 22A	4.1	3.6	3.3			0.9-3.3
BT16	1-2	Đường số 22A	4.1	3.6	3.3	3.3	3.3	1.5-3.3
BT17	1	Đường số 22A	4.1	3.6	3.3	3.3	3.3	1.5-3.3

BT18	1	Đường số 9C	4.1	3.6	3.3	3.3	3.3	1.5-3.3
BT19	1-10	Đường số 9C	4.1	3.6	3.3			0.9-3.3
BT20	1-20	Đường số 9C, đường nội bộ	4.1	3.6	3.6			0.4-3.3
BT21	1-8	Đường số 9C	4.1	3.6	3.3			2.2-3.3
BT22	1-28	Đường số 9, đường nội bộ	4.1	3.6	3.6			0.15
BT23	1-28	Đường số 11, đường nội bộ	4.1	3.6	3.6			0.15
BT24	1-8	Đường số 9C	4.1	3.6	3.3			2.2-3.3
BT25	1-20	Đường số 9C, đường nội bộ	4.1	3.6	3.6			0.15
BT26	1-12	Đường số 9C	4.1	3.6	3.3			1.8-3.3
BT27	1-6	Đường số 22B	4.1	3.6	3.3			2.2-3.3
BT28	1-6	Đường số 22B	4.1	3.6	3.3			2.2-3.3
BT29	1; 2	Đường số 22B	4.1	3.6	3.3			1.8-3.3
BT30	1-11	Đường số 22B	4.1	3.6	3.3			1.8-3.3

Khu Shophouse: kí hiệu (SH), gồm lô đất SH3, SH4.

Chiều cao xây dựng tối đa 6 tầng, chiều cao xây dựng từng tầng cụ thể như sau:

Chức năng khu đất	Vị trí lô	Đường	Trệt	Lầu 1	Lầu 2	Lầu 3	Lầu 4	Lầu 5	Mái
Shophouse									
SH3	1-32	Phan Thị Ràng-Nhánh 1, đường số 9	4.5	3.6	3.6	3.3	3.3	3.3	2.3-3.3
SH4	1-32	Đường số 11, Phan Thị Ràng-Nhánh 2	4.5	3.6	3.6	3.3	3.3	3.3	2.3-3.3

3. Hình thức kiến trúc, hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

a) Hình thức kiến trúc nhà ở

Tất cả các hình thức kiến trúc nhà ở trong Khu đô thị mới Phú Cường đều phải đảm bảo các quy định sau:

- Các mẫu thiết kế phải đảm bảo không gian kiến trúc, cảnh quan, mật độ xây dựng, tầng cao, khoản lùi,... trên từng tuyến phố của khu đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt; chỉ tiêu về chiều cao các tầng đảm bảo theo khoản 2 Điều này và được kiểm soát thiết kế xây dựng theo trình tự 02 bước (thiết kế cơ sở, thiết kế thi công);

- Màu sắc công trình nhà ở phải được phối hợp hài hòa trên từng dãy nhà của tuyến phố, có tính thẩm mỹ; không sử dụng màu sơn tối, màu sơn lòe loẹt cho các mảng tường lớn, không sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70% bên ngoài nhà;

- Kiến trúc nhà ở tại các lô đất góc phải được thiết kế cả 02 mặt tiền đảm bảo về kích thước vạt góc, chiều cao các tầng, phân vị theo (chiều ngang, chiều đứng) đồng nhất với các căn liền kề, hài hòa không gian, cảnh quan tại nút giao lộ.

b) Hàng rào, cổng rào công trình, vật liệu xây dựng:

- Hàng rào, cổng rào phải có kiến trúc thoáng đẹp, không được vi phạm chỉ giới đường đỏ (dưới bất kỳ hình thức nào).

- Hàng rào, cổng rào không được phép xây dựng vượt ranh giới lô đất, kê cả móng.

- Ranh giới tường rào có bề dày tối thiểu là 100mm (chủ sở hữu giữa 02 nhà có thể thỏa thuận để xây dựng chung một tường rào hoặc không xây tường rào ngăn cách).

- Vật liệu dùng cho tường rào gồm: thép, sắt, bê tông, gạch, gỗ.

- Hàng rào, kết hợp cổng rào, mái che, không được xây lắp cao quá cao độ mặt dưới của dầm sàn lầu 1.

- Cánh cổng của hàng rào, cổng rào không được phép mở qua ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Tường rào bao quanh công trình không che chắn tầm nhìn;

- Tường rào phía mặt bên các góc giao lộ và giáp tuyến đường đối với nhà có sân vườn phải đảm bảo độ rỗng tối thiểu 70% (Trong đó, phần tường đặc cao không quá 0,6m so với cốt vỉa hè). Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc. Độ cao đỉnh tường rào không được quá 2,2m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

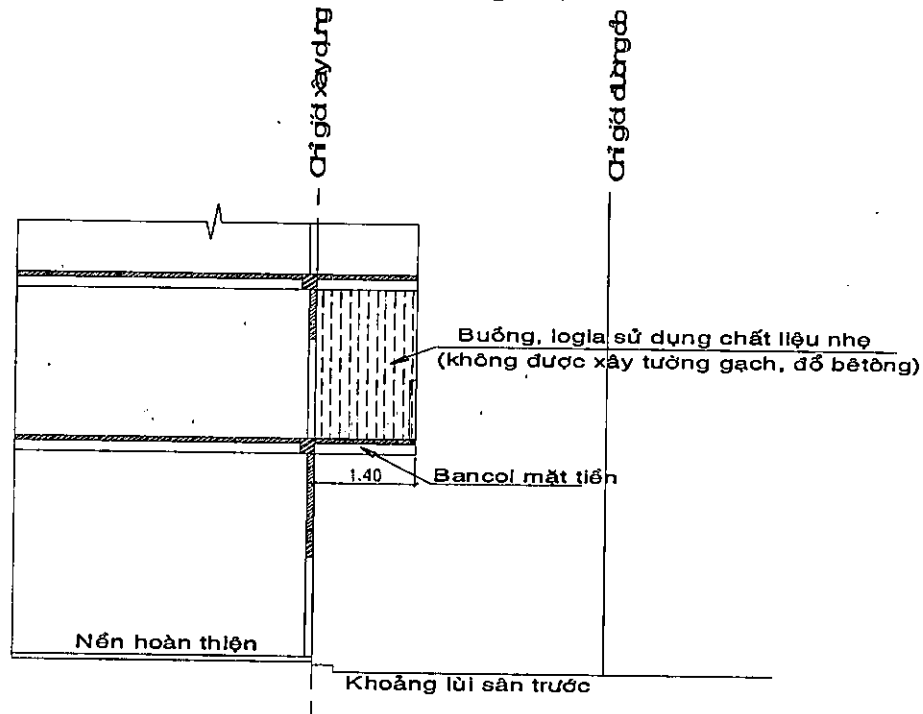
4. Quy định về các bộ phận được phép nhô ra của kiến trúc nhà

a) Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

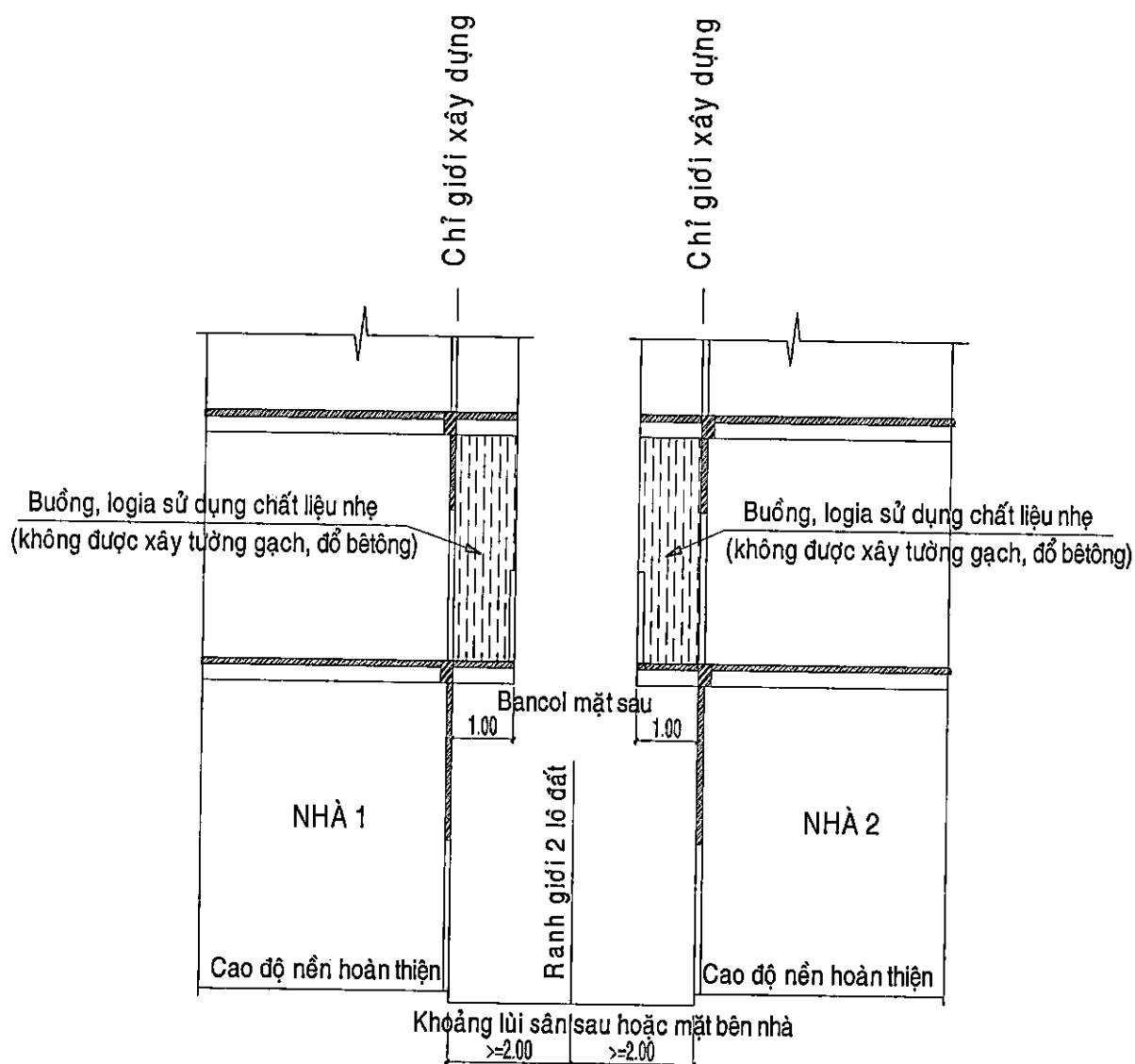
- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các bộ phận của công trình được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thềm, tam cấp, vệt dắt xe (ram dốc), bậc cửa, gờ chỉ, ô-văng, mái đua, móng nhà;

+ Phần ban công phía trước mặt tiền được vươn ra ngoài chỉ giới xây dựng không quá 1,4m (xem hình 1), ban công phía sau nhà hoặc bên hông nhà không quá 1m (nếu có khoảng hở giữa 2 dãy nhà $>4\text{m}$) (xem hình 2); khuyến khích sử dụng không gian này nhưng phải sử dụng vách ngăn khung lam nhôm mỏng kính lớn hoặc giải pháp tường đặc, rỗng nhẹ.



Hình 1
BANCOL MẶT TRƯỚC NHÀ



Hình 2
BANCOL MẶT SAU VÀ MẶT BÊN NHÀ

b) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ, phải tuân thủ các quy định sau:

b.1. Các bộ phận cố định của nhà:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên đến độ cao +3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao +1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao +3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua, ... nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo bảng sau:

Bảng 01: Quy định độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ...

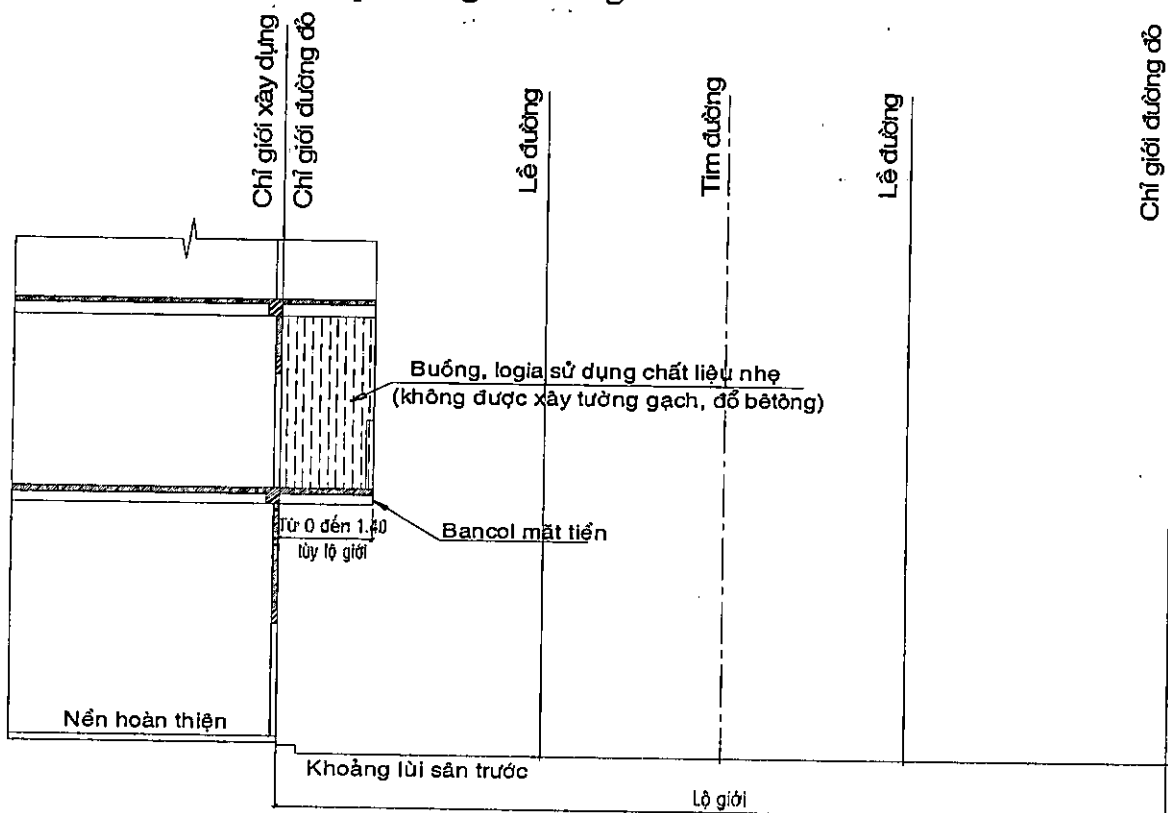
Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, ... (m)
< 7	0
7 - 12	0,9
12 - 16	1,2
>16	1,4

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;

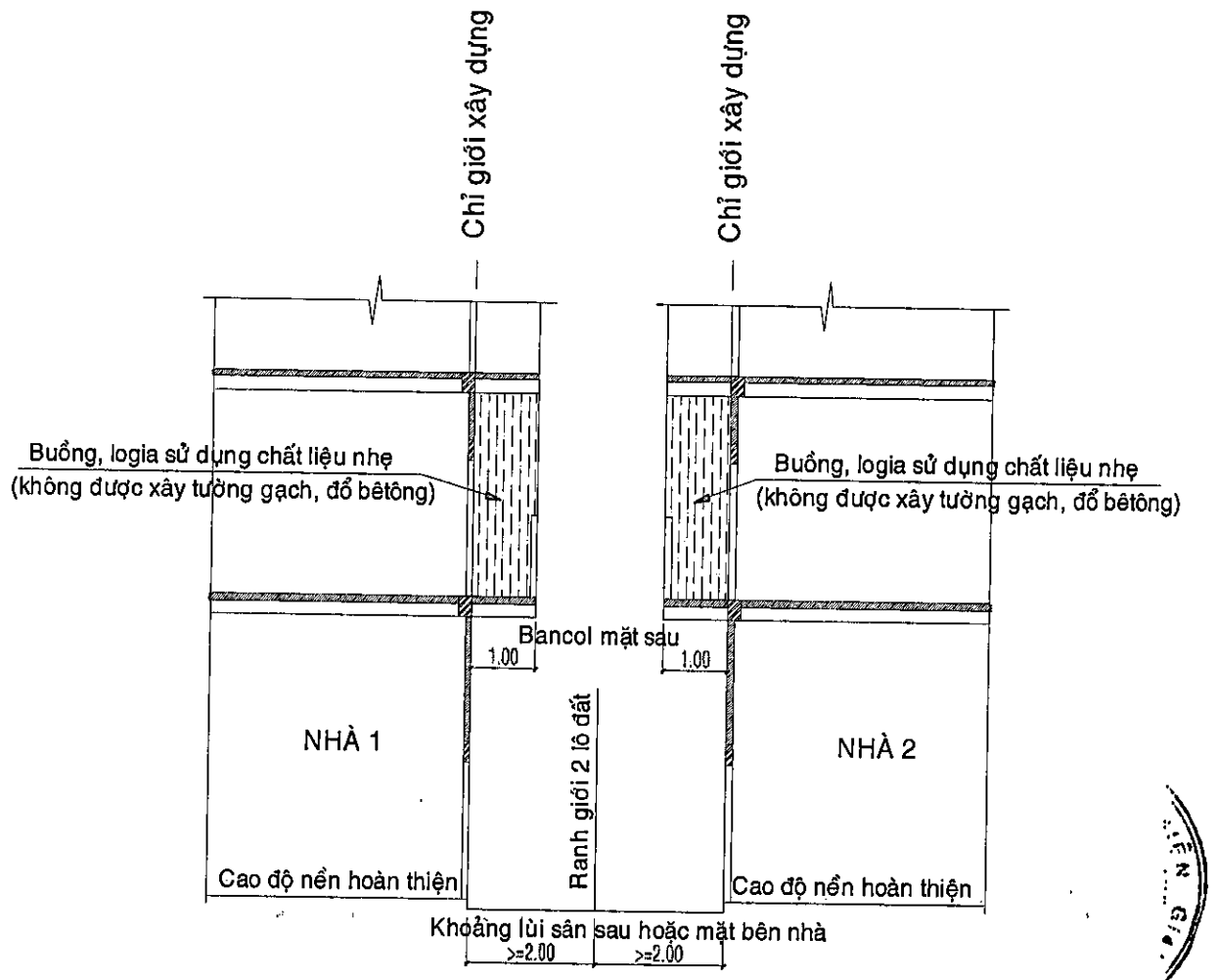
- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Phần ban công phía trước mặt tiền được vươn tối đa theo quy định tại Bảng 01 (xem hình 3), ban công phía sau nhà hoặc mặt bên nhà không quá 1m (nếu có khoảng hở giữa 2 dãy nhà >4m) (xem hình 4); khuyến khích sử dụng không gian này nhưng phải sử dụng vách ngăn khung lam nhôm mảng kính lớn hoặc giải pháp tường đặc, rỗng nhẹ nhàng.

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



Hình 3
BANCOL MẶT TRƯỚC NHÀ



Hình 3
BANCOL MẶT SAU VÀ MẶT BÊN NHÀ

b.2. Phần nhô ra không cố định:

- Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng sau:

Bảng 02: Quy định các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn ra tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Kết cấu di động; Mái dù, cánh cửa		1,0 m
$\geq 3,5$	Kết cấu cố định: Ban công mái đua Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

Điều 14. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất thương mại dịch vụ, công trình công cộng Khu 2

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

- Tổng diện tích đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ trong quy hoạch Khu 2 chiếm 30,632.31m², đất công trình công cộng chiếm 10,994.46 m², được bố trí các công trình như sau:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)
ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	30,632.31
Siêu thị - trung tâm thương mại	25,360.95
Đất dịch vụ kinh doanh	5,271.36
ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	10,994.46

- Vị trí, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất công trình sản xuất kinh doanh và công trình dịch vụ được thể hiện cụ thể trong bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MỖXD THEO QC	TẦNG CAO
I	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	30,632.31			
1	SIÊU THỊ - TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI	25,360.95			
	TM5	19,134.00	1	42.8 - 67.8	2 - 12
	TM8	6,226.95	1	65.00	12
2	DỊCH VỤ KINH DOANH	5,271.36			
	DV5	254.28	1	80.00	1 - 4
	DV6	254.28	1	80.00	1 - 4
	DV7	2,381.40	1	80.00	1 - 8
	DV8	2,381.40	1	80.00	1 - 8
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	10,994.46			
	CC1	4,387.80	1	75.64 - 78.02	1 - 5
	CC2	1,102.53	1	80.00	1 - 5
	CC3	1,116.33	1	80.00	1 - 5
	CC4	4,387.80	1	75.64 - 78.02	1 - 5

- Ngoài ra, mật độ xây dựng đối với các công trình dịch vụ đô thị khác xây dựng trên lô đất có diện tích $<3.000\text{m}^2$, sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

- Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác xây dựng trên lô đất có diện tích $\geq 3.000\text{m}^2$ cần được xem xét tùy theo vị trí trong đô thị và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi công trình và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định trong Bảng 03 như sau.

Bảng 03: Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	$\geq 35.000\text{m}^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

2. Chiều cao tầng, cốt sàn và nền tầng trệt

- Chủ đầu tư được xây dựng công trình trong giới hạn tầng cao tối đa theo đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt và đảm bảo cốt sàn, cao độ xây dựng từng tầng trong quy định quản lý này.

- Chiều cao thông thủy các tầng $\geq 3.0\text{m}$;

- Chiều cao thông thủy của tầng hầm, tầng kỹ thuật và tầng áp mái $\geq 2.4\text{m}$.

3. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

a) Hình thức kiến trúc:

- Khuyến khích các công trình công cộng có hình thức thiết kế hiện đại, kiến trúc xanh, đồng thời phát huy được giá trị truyền thống, tạo được sự hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan xung quanh.

- Cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của công trình phải cao hơn cao độ vỉa hè và trình Sở Xây dựng xem xét khi thông qua phương án thiết kế công trình.

- Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh >20% tổng diện tích lô đất để bố trí sân, vườn dạo tạo bóng mát. Khuyến khích tạo mảng trồng cây xanh theo chiều đứng của công trình xây dựng.

- Hình khối kiến trúc công trình chính cần được thiết kế định hướng vuông góc với các trục đường chính.

- Tổ chức không gian công cộng, đi bộ, phải thuận tiện để tiếp cận tại những không gian tập trung đông người.

- Màu sắc: màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

- Thiết kế công trình cần nghiên cứu tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực; Đảm bảo tuân thủ các quy định về mỹ quan thoát nước, phòng cháy chữa cháy và các quy định quản lý có liên quan.

- Công năng sử dụng các công trình công cộng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng tương ứng từng thể loại công trình và các quy định hiện hành để áp dụng cho thiết kế.

- Tất cả những phần ngầm của công trình không được vượt quá chỉ giới đường đỏ và đảm bảo khoảng cách an toàn (>1,0m) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật lân cận.

- Bảo đảm việc thiết kế, thi công các hạ tầng kỹ thuật, hệ thống vỉa hè cho các công trình công cộng phải đồng bộ trong khu vực đô thị, đáp ứng tốt cho tất cả các đối tượng người sử dụng.

b) Hàng rào, cổng rào công trình:

- Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

- Khuyến khích không xây dựng tường rào, hàng rào phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ, kết hợp bồn hoa, cây cảnh, tạo cảnh quan môi trường xanh, sạch, đẹp.

- Khuyến khích các công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cảnh quan cây xanh, bồn cỏ.

- Đảm bảo giao thông thông thoáng tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt (kể cả cổng chính và phụ);

- Không được xây dựng, lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

c) Vật liệu xây dựng công trình:

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc sặc sỡ, phải phù hợp với kiến trúc và hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng tốt, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều (như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám), kính, nhôm cao cấp, đặc biệt sử dụng cho khu vực tầng trệt và các hành lang, khu vực đông người sử dụng.

- Vật liệu để hoàn thiện công trình phải đảm bảo an toàn, bền vững, không gây nguy hiểm, độc hại, không bị biến dạng; đảm bảo yêu cầu mỹ thuật và phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương; sử dụng màu sắc phù hợp với thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết của khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc sặc sỡ, ảnh hưởng đến an toàn của tầm nhìn người đi đường.

Điều 15. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất cây xanh Khu 2

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô từng loại công trình

- Tổng diện tích đất cây xanh trong quy hoạch Khu 2 chiếm 54,733.58 m², được bố trí trong các khu chức năng sau:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)
Công viên chuyên đề	20,169.70
Cây xanh biển	34,169.82
Cây xanh dây phân cách, vỉa hè	394.06

- Vị trí, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất công trình cây xanh được thể hiện cụ thể trong bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD THEO QC	TÀNG CAO
1	CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ	20,169.70		
	CVCĐ	16,165.30	25.00	1.00
	CVCĐ2	2,002.20	25.00	1.00
	CVCĐ3	2,002.20	25.00	1.00
2	CÂY XANH BIÊN	34,169.82		
	CXb1	3,620.00	5.00	
	CXb2	13,635.41	5.00	
	CXb3	13,294.41	5.00	
	CXb4	3,620.00	5.00	
	CÂY XANH DẪY PHÂN CÁCH, VỈA HÈ	394.06		

2. Chiều cao tầng, cốt sàn và cao độ công trình

- Tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng;
- Chiều cao công trình trong khuôn viên công viên cây xanh từ (3.0 - 4.5)m;
- Cốt nền tầng trệt: Tối thiểu +0,45m (so với cao độ vỉa hè).
- Cao độ mái: (0.5 đến 3.0)m

3. Hình thức kiến trúc

- Cây xanh sử dụng công cộng (quảng trường, công viên, vườn hoa, vườn dạo,...), phải được thiết kế thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng cho các mục đích luyện tập thể thao, nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn hàng ngày.

- Tổ chức không gian xanh sử dụng công cộng phải tận dụng, khai thác, kết hợp hài hòa với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú.

- Bố trí lối đi dành cho người đi bộ, người tàn tật tiếp cận sử dụng, lối đi kết hợp bồn hoa, cây cảnh, tạo cảnh quan môi trường xanh, sạch, đẹp.

- Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương và phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Việc thực hiện quản lý xây dựng các công trình phải phù hợp quy hoạch và được cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

4. Vật liệu:

- Sử dụng vật liệu phù hợp với kiến trúc và hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng tốt, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng.

- Không sử dụng vật liệu phản quang, ảnh hưởng đến không gian công cộng.

Điều 16. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất công trình ngoài dân dụng

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô từng loại công trình

- Tổng diện tích đất xây dựng công trình ngoài dân dụng trong quy hoạch Khu 2 chiếm 64.00m², được bố trí các công trình trạm điện.

- Vị trí, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được thể hiện cụ thể trong bảng sau:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD THEO QC	TÀNG CAO
TRẠM ĐIỆN	64.00		
TBA01	32.00		1
TBA02	32.00		1

2. Chiều cao tầng, cốt sàn và cao độ nền

- Chiều cao xây dựng tối đa được thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn tương ứng từng lĩnh vực cấp, thoát nước, cấp điện, viễn thông.

- Các công trình nhà làm việc, điều hành xây dựng trong các ô đất hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo chiều cao thông thủy các tầng tối thiểu 2,7m

- Cao độ nền tầng trệt $\geq 0,45\text{m}$ (so với cao độ vỉa hè).

3. Hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng, hàng rào

- Hình thức kiến trúc các công trình xây dựng phải thiết kế phù hợp quy hoạch được phê duyệt và thực hiện theo tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành về quản lý cấp điện phù hợp hài hòa với không gian cảnh quan của khu đô thị.

- Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh, khoảng cách an toàn giữa các công trình xây dựng và các yêu cầu thiết kế theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành quy định.

- Hình thức kiến trúc và xây dựng hàng rào phải được tính toán kết cấu và giải pháp vật liệu xây dựng phải đảm bảo yêu cầu bền vững, ổn định trong suốt thời hạn sử dụng công trình dưới tác động của điều kiện tự nhiên, tác động của môi trường xung quanh và các tác động trong quá trình vận hành và phải được quản lý xây dựng theo quy định của cơ quan nhà nước.



Điều 17. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

- Tất cả công trình xây dựng mới trong khu vực đô thị phải thực hiện theo chỉ giới xây dựng đã được phê duyệt trong quy hoạch.

- Những công trình khu ở xây dựng sau phải được xây dựng đồng bộ với khoảng lùi của toàn bộ dãy phố đã được xây dựng trước đó.

- Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ của từng tuyến đường thể hiện trong bảng sau:

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU MẶT CẮT	KÍCH THƯỚC ĐƯỜNG					LỘ GIỚI (m)
			KHOẢNG LÙI (m)	LỀ ĐƯỜNG (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	LỀ ĐƯỜNG (m)	KHOẢNG G LÙI (m)	
1	ĐƯỜNG SỐ 9							
		4 - 4	0	5	10	6	0	21
		4a - 4a	3	5	10	6	3	21
		4b - 4b	3	5	10	6	6	21
		4c - 4c	6	5	10	6	0	21
		4d - 4d	2	5	10	6	0	21
		4e - 4e	4	5	10	6	0	21
2	ĐƯỜNG SỐ 11							
		4 - 4	0	5	10	6	0	21
		4a - 4a	3	5	10	6	3	21
		4b - 4b	3	5	10	6	6	21
		4c - 4c	6	5	10	6	0	21
		4d - 4d	2	5	10	6	0	21
		4e - 4e	4	5	10	6	0	21
3	ĐƯỜNG PHAN THỊ RÀNG - NHÁNH 1							
		5 - 5	0	6	10	6	6	22
		5a - 5a	0	6	10	6	0	22
		5b - 5b	3	6	10	6	6	22
		5c - 5c	6	6	10	6	6	22

4	ĐƯỜNG PHAN THỊ RÀNG - NHÁNH 2							
		5 - 5	0	6	10	6	6	22
		5a - 5a	0	6	10	6	0	22
		5b - 5b	3	6	10	6	6	22
		5c - 5c	6	6	10	6	6	22
5	ĐƯỜNG SỐ 9C							
		2 - 2	6	4	8	4	2	16
		2a - 2a	6	4	8	4	6	16
		2b - 2b	6	4	8	4	3	16
		1 - 1	0 (CXb)	2	8	4	5	14
		1a - 1a	0 (CXb)	2	8	4	3	14
		1b - 1b	0 (CXb)	2	8	4	6	14
		5d - 5d	0 (CXb)	2	10+6	4	0	22
6	ĐƯỜNG SỐ 22A							
		3 - 3	4	4	10	4	6	18
7	ĐƯỜNG SỐ 22B							
		3 - 3	4	4	10	4	6	18
		3a - 3a	6	4	10	4	6	18
		3b - 3b	6	2	5.5+3+5. 5	2	6	18
8	ĐƯỜNG SỐ 22							
		3c - 3c	2	4	10	4	4	18
		3d - 3d	0	4	10	4	4	18
		5a - 5a	0	6	10	6	0	22
		6 - 6	0	4	18+10	6	6	38
9	ĐƯỜNG NỘI BỘ (KHU CÔNG CỘNG)							
		7 - 7	6	3	6	3	3	12
		7a - 7a	6	3	6	3	0	12
		7b - 7b	3	0	6	3	3	9

Điều 18. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định quản lý công trình cấp, thoát nước, vệ sinh môi trường đô thị

- Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt sử dụng vật liệu đúng quy cách, bền vững, an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị và theo quy hoạch được duyệt.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

Nước thải sản xuất và các hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu theo quy định của nhà nước trước khi chảy vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Nước thải sinh hoạt của khu ở sẽ được xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại riêng của mỗi hộ. Sau đó nước thải theo các hệ thống ống thoát nước thải chảy về trạm bơm trung chuyển và được đưa đến khu xử lý nước thải tập trung của dự án (tại Khu 3). Tại đây, nước thải sẽ được xử lý bằng công nghệ lọc kỵ khí trước khi thải ra môi trường. Nước thải đạt yêu cầu xả thải ra môi trường.

2. Quy định quản lý công trình cấp điện

- Hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Hệ thống lưới điện ngầm hạ thế 0.4kV cách chỉ giới xây dựng >1m;

- Hệ thống lưới trung thế cách chỉ giới xây dựng từ 1.5 đến 2.0m;

- Hệ thống lưới điện trung hạ thế được đặt trong ống bảo vệ và thực hiện cảnh báo lưới điện.

- Các công tác an toàn điện được thực hiện theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP của Chính phủ và QCVN07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

3. Quy định quản lý hạng mục thông tin, viễn thông trong khu đô thị

- Thực hiện theo các quy định chất lượng và quản lý các thiết bị, hệ thống viễn thông phải được lắp đặt đúng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và đảm bảo theo tiêu chuẩn chuyên ngành.

- Khi tiến hành thi công phải đảm bảo được chất lượng công trình và an toàn trong quá trình sử dụng.

Mục 3:**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHU 3****Điều 19. Các căn cứ pháp lý Khu 3**

- Căn cứ Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 16/6/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Cường thuộc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực IV, V Khu đô thị mới lần biển mở rộng thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 25/04/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ về Quy hoạch sử dụng đất và giao thông tại khoản 3, 4 và điểm 5. 1, khoản 5 của Điều 1 Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 08/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang.

- Căn cứ Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 08/10/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu I, III thuộc Khu đô thị mới Phú Cường tại Khu đô thị mới lần biển Rạch Giá, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 1.327.095,9 m².

- Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu 3, Khu đô thị mới Phú Cường, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500 cấp ngày 08/8/2018 do Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cấp.

Điều 20. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô quy hoạch Khu 3

1. Ranh giới, phạm vi quy hoạch Khu 3

Khu vực 3: Nối tiếp Khu vực 1 đến cửa sông Rạch Sỏi.

+ Phía Bắc: Giáp Khu 1 – Khu đô thị mới Phú Cường (đường số 31);

+ Phía Nam: Giáp Kênh Cụt, sông Rạch Sỏi;

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây: Giáp biển (Vịnh Rạch Giá).

Chức năng, quy mô khu đất quy hoạch trong Khu 3:

Tổng diện tích 115,499.23m², được giới hạn từ nối tiếp khu vực 1 (đường số 31) đến cửa sông Rạch Sỏi (cổng Kênh Cụt).

Bảng cân bằng đất đai Khu 3:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	BÌNH QUÂN (m ² /Người)
I	ĐẤT Ở	24,964.15	21.61	20.50

	- Nhà phố thương mại	24,964.15	21.61	
II	ĐẤT SẢN XUẤT - KINH DOANH	14,667.62	12.70	12.07
	- Đất dịch vụ	7,079.79	6.13	
	- Chợ bách hóa	4,261.34	3.69	
	- Khu thực phẩm	3,326.49	2.88	
III	ĐẤT CÂY XANH	15,997.48	13.85	13.20
	- Cây xanh công viên	5,714.60	4.95	
	- Cây xanh biển	10,282.88	8.90	
IV	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	11,223.58	9.72	9.20
	- Khu xử lý nước thải	4,869.85	4.22	
	- Cây xanh cách ly	6,353.73	5.50	
V	ĐẤT GIAO THÔNG	48,646.40	39.09	40.00
	- Giao thông chính	45,142.96	39.09	
	- Bãi xe	3,503.44		
	TỔNG CỘNG	115,499.23	96.97	95.10

Điều 21. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất ở trong Khu 3

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích đất ở trong Khu 3: 24,964.15m², bao gồm các lô nhà phố thương mại.

- Vị trí, chức năng, quy mô và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các lô đất ở được thể hiện chi tiết như sau:

TT	LOẠI ĐẤT	SỐ THỨ TỰ CĂN	DT TB (m ²)	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD THEO QC	TÀNG CAO	SỐ LÔ
	NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI			24,964.15			243
	P45			5,495.06	80.00	2 - 4	49
		Căn 1	307.08		59.65		
		Căn 2 - 24	100		80.00		
		Căn 25	313.78		59.31		
		Căn 26	306.29		59.67		
		Căn 27 - 48	90		100.00		

		Căn 49	287.91				
	P46			4,953.49	80.00	2 - 4	45
		Căn 1	283.52		61.65		
		Căn 2-22	90		100.00		
		Căn 23	327.76		58.61		
		Căn 24	345.67		57.72		
		Căn 25-44	90		100.00		
		Căn 45	306.54				
	P47			4,709.50	80.00	2 - 4	43
		Căn 1	283.51		61.65		
		Căn 2-21	90		100.00		
		Căn 22	295.77		60.42		
		Căn 23	313.68		59.32		
		Căn 24- 42	90		100.00		
		Căn 43	306.54		59.67		
	P48			4,465.50	80.00	2 - 4	41
		Căn 1	283.52		61.65		
		Căn 2-20	90		100.00		
		Căn 21	263.77		63.62		
		Căn 22	281.68		61.83		
		Căn 23-40	90		100.00		
		Căn 41	306.54		59.67		
	N1			1,099.17	100.00	2 - 4	13
		Căn 1	229.34		67.07		
		Căn 2-5	80.00		100.00		
		Căn 6	114.96		78.50		
		Căn 7-11	72.00		100.00		

		Căn 12	74.87		100.00		
	N2			537.87	100.00	2 - 4	7
		Căn 1	74.87		100.00		
		Căn 2-6	72.00		100.00		
		Căn 7	103.00		79.70		
	N3			915.46	100.00	2 - 4	12
		Căn 1	103.00		79.70		
		Căn 2-11	72.00		100.00		
		Căn 12	92.46		95.08		
	N4			1,787.50	100.00	2 - 4	22
		Căn 1	161.96		73.80		
		Căn 2-5	73.25		100.00		
		Căn 6-9	73.26		100.00		
		Căn 10-11	73.22		100.00		
		Căn 12-13	73.28		100.00		
		Căn 14-15	73.29		100.00		
		Căn 16-18	73.30		100.00		
		Căn 19-20	73.31		100.00		
		Căn 21	73.32		100.00		
		Căn 22	159.98		74.00		
	N5			1,000.60	100.00	2 - 4	11
		Căn 1	180.96		71.90		
		Căn 2-10	75.33		100.00		
		Căn 11	141.64		75.84		

2. Chiều cao tầng, cốt sàn, cao độ công trình nhà ở Khu 3

a) Chiều cao tầng tối đa của các công trình khu ở:

- Chủ đầu tư được xây dựng công trình trong giới hạn tầng cao tối đa trong quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt và đảm bảo cốt sàn, cao độ xây dựng từng tầng tại điểm b và điểm c – khoản 2 Điều này.

b) Cao độ nền tầng một (tầng trệt):

- Cao độ hoàn thiện nền nhà tại tầng một (tầng trệt) các căn nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè là +0,3 m.

c) Cao độ từng tầng đối với từng khu ở:

Khu ở nhà phố thương mại:

Chiều cao xây dựng tối đa 04 tầng, kí hiệu P (gồm các lô P45, P46, P47, P48) và N (gồm các lô N1, N2, N3, N4, N5), chiều cao xây dựng từng tầng cụ thể như sau:

Chức năng khu đất	Vị trí lô	Đường	Trệt	Lầu 1	Lầu 2	Lầu 3	Mái
Nhà phố thương mại							
P45	1-49	Đường số 31, Đường số 34	4.1	3.6	3.3	3.3	1-3.3
P46	1-45	Đường số 34, Đường số 35	4.1	3.6	3.3	3.3	1-3.3
P47	1-43	Đường số 35, Đường số 36	4.1	3.6	3.3	3.3	1-3.3
P48	1-41	Đường số 36, Đường số 37	4.1	3.6	3.3	3.3	1-3.3
N1	1-12	Đường số 33, Đường nội bộ B1	4.1	3.6	3.3	3.3	1-3.3
N2	1-7	Đường số 33, Đường nội bộ B1	4.1	3.6	3.3	3.3	1-3.3
N3	1-12	Đường số 33, Đường nội bộ B1	4.1	3.6	3.3	3.3	1-3.3
N4	1-22	Đường số 38	4.1	3.6	3.3	3.3	1-3.3
N5	1-11	Đường số 38	4.1	3.6	3.3	3.3	1-3.3

3. Hình thức kiến trúc, hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

3.1. Hình thức kiến trúc nhà ở:

Tất cả các hình thức kiến trúc nhà ở trong Khu đô thị mới Phú Cường đều phải đảm bảo các quy định sau:

- Các mẫu thiết kế phải đảm bảo không gian kiến trúc, cảnh quan, mật độ xây dựng, tầng cao, khoản lùi,... trên từng tuyến phố của khu đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt; chỉ tiêu về chiều cao các tầng đảm bảo theo khoản 2 Điều này và được kiểm soát thiết kế xây dựng theo trình tự 02 bước (thiết kế cơ sở, thiết kế thi công);

- Màu sắc công trình nhà ở phải được phối hợp hài hòa trên từng dãy nhà của tuyến phố, có tính thẩm mỹ; Không sử dụng màu sơn tối, màu sơn lòe loẹt

cho các mảng tường lớn, không sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70% bên ngoài nhà;

- Kiến trúc nhà ở tại các lô đất góc phải được thiết kế cả 02 mặt tiền đảm bảo về kích thước vạt góc, chiều cao các tầng, phân vị theo (chiều ngang, chiều đứng) đồng nhất với các căn liền kề, hài hòa không gian, cảnh quan tại nút giao lộ.

3.2. Hàng rào, cổng rào công trình, vật liệu xây dựng:

- Hàng rào, cổng rào phải có kiến trúc thoáng đẹp, không được vi phạm chỉ giới đường đỏ (dưới bất kỳ hình thức nào).

- Hàng rào, cổng rào không được phép xây dựng vượt ranh giới lô đất, kê cả móng.

- Ranh giới tường rào có bề dày tối thiểu là 100mm (chủ sở hữu giữa 02 nhà có thể thỏa thuận để xây dựng chung một tường rào hoặc không xây tường rào ngăn cách).

- Vật liệu dùng cho tường rào gồm: Thép, sắt, bê tông, gạch, gỗ.

- Hàng rào, kết hợp cổng rào, mái che, không được xây lắp cao quá cao độ mặt dưới của dầm sàn lầu 1.

- Cánh cổng của hàng rào, cổng rào không được phép mở qua ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Tường rào bao quanh công trình không che chắn tầm nhìn;

- Tường rào phía mặt bên các góc giao lộ và giáp tuyến đường đối với nhà có sân vườn phải đảm bảo độ rỗng tối thiểu 70% (trong đó, phần tường đặc cao không quá 0,6m so với cốt vỉa hè). Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc. Độ cao đỉnh tường rào không được quá 2,2m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

4. Quy định về các bộ phận được phép nhô ra của kiến trúc nhà

a) Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.

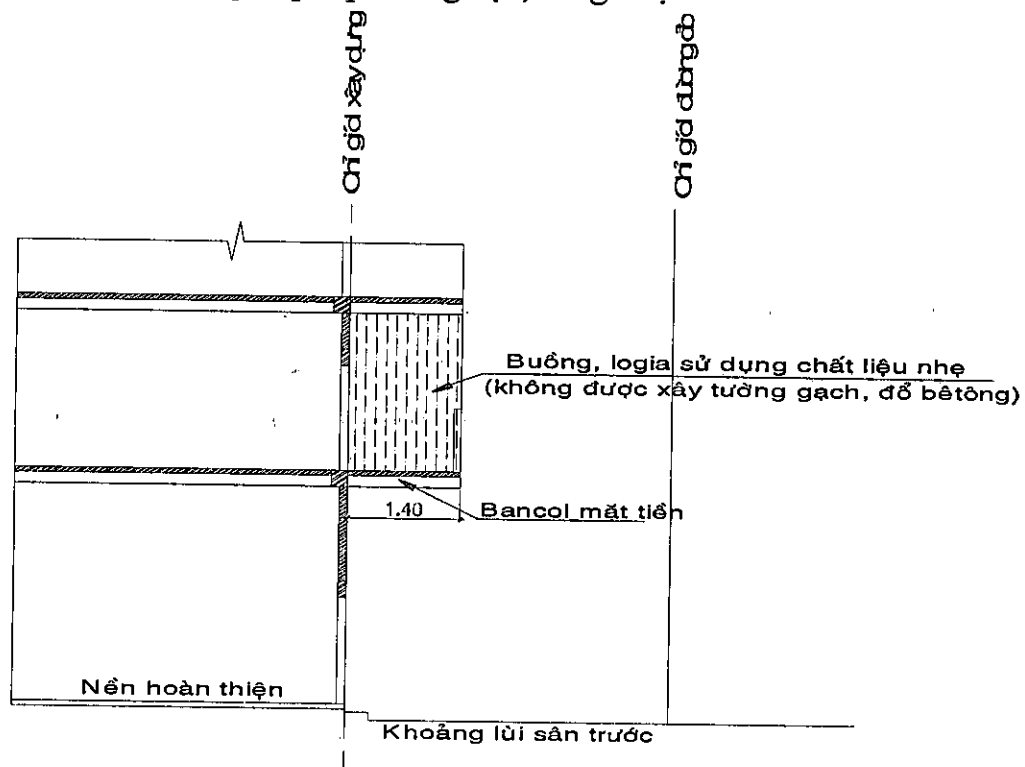
- Các bộ phận của công trình được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

- + Bậc thềm, tam cấp, vệt dất xe (ram dốc), bậc cửa, gờ chỉ, ô-văng, mái đua, móng nhà;

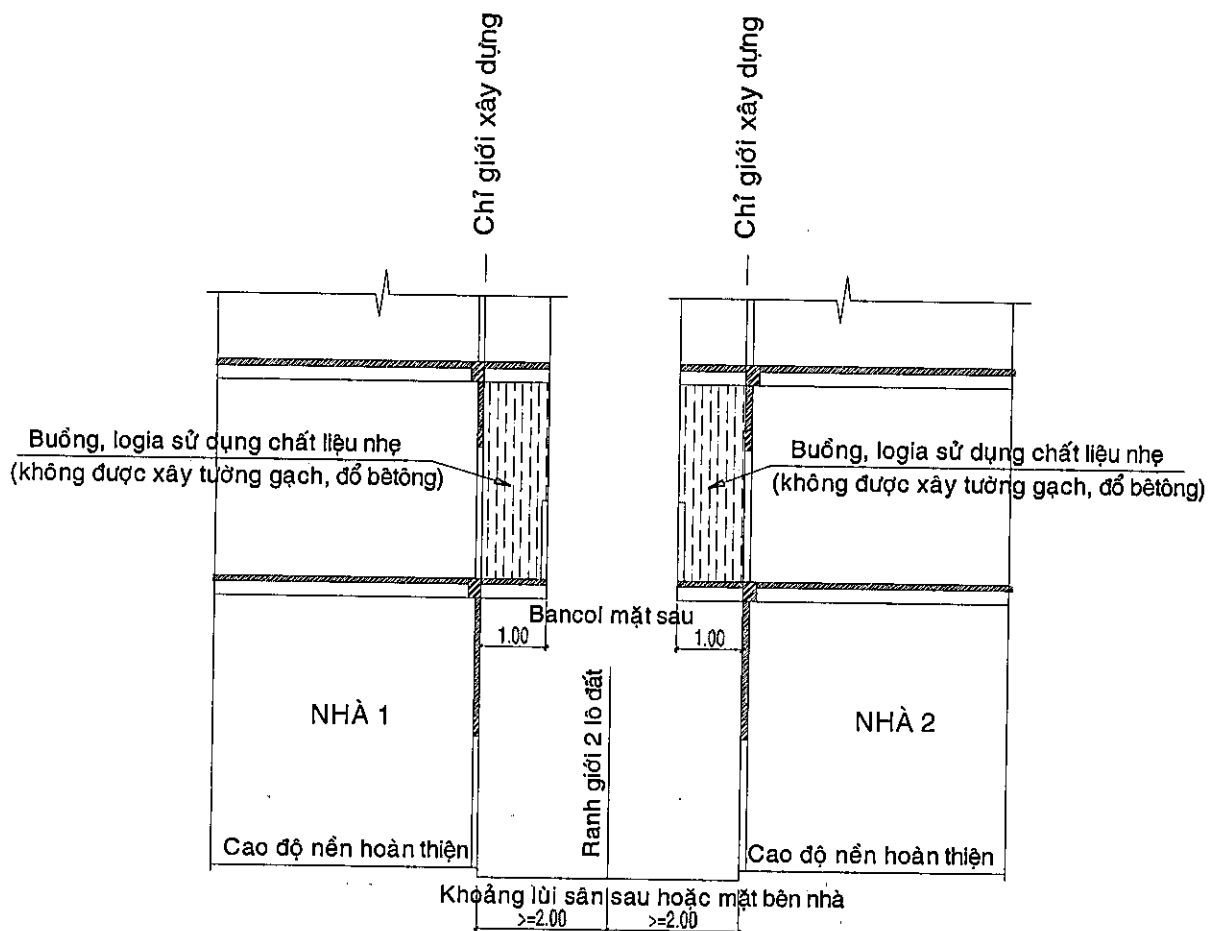
- + Phần ban công phía trước mặt tiền được vươn ra ngoài chỉ giới xây dựng không quá 1,4m (xem hình 1), ban công phía sau nhà (hoặc bên hông nhà)



không quá 1m (nếu có khoảng hở giữa 2 dãy nhà $>4\text{m}$) (xem hình 2); khuyến khích sử dụng không gian này nhưng phải sử dụng vách ngăn khung lam nhôm mỏng kính lớn hoặc giải pháp tường đặc, rỗng nhẹ.



Hình 1
BANCOL MẶT TRƯỚC NHÀ



Hình 2
BANCOL MẶT SAU VÀ MẶT BÊN NHÀ

b) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ, phải tuân thủ các quy định sau:

b.1. Các bộ phận cố định của nhà:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên đến độ cao +3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao +1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao +3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua, ... nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo bảng sau:

Bảng 01: Quy định độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ...

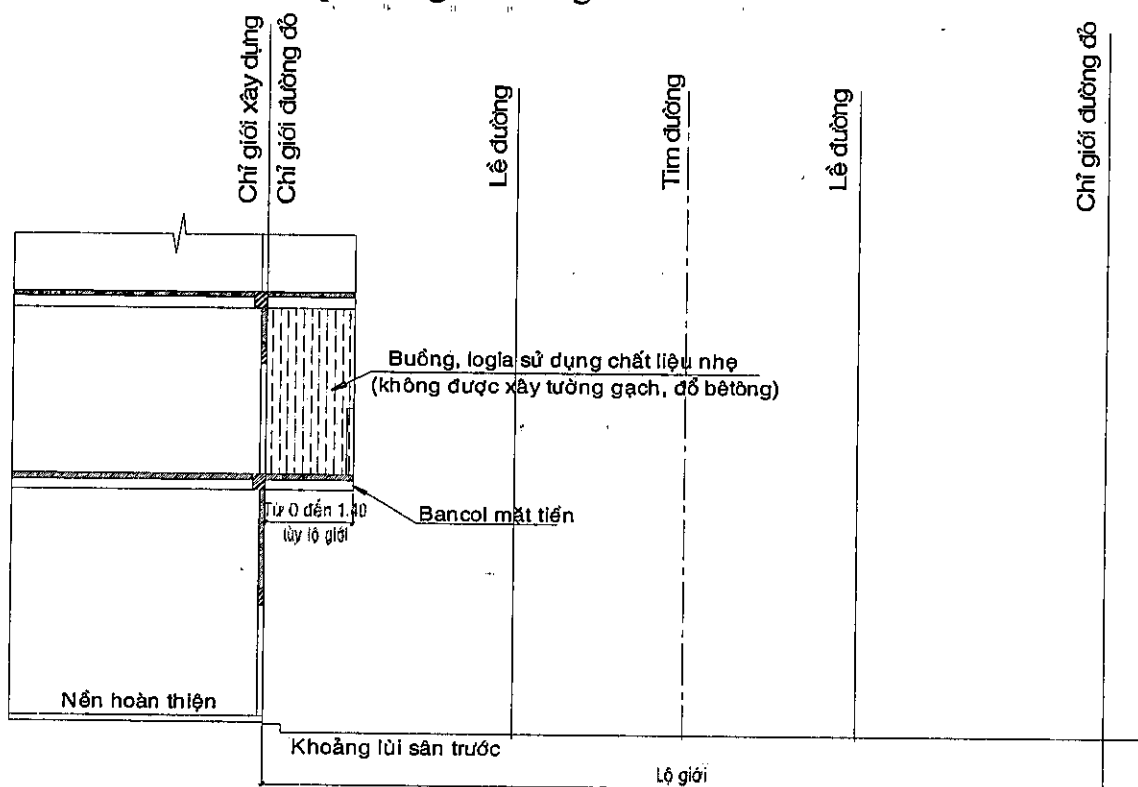
Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, ... (m)
< 7	0
7 - 12	0,9
12 - 16	1,2
>16	1,4

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;

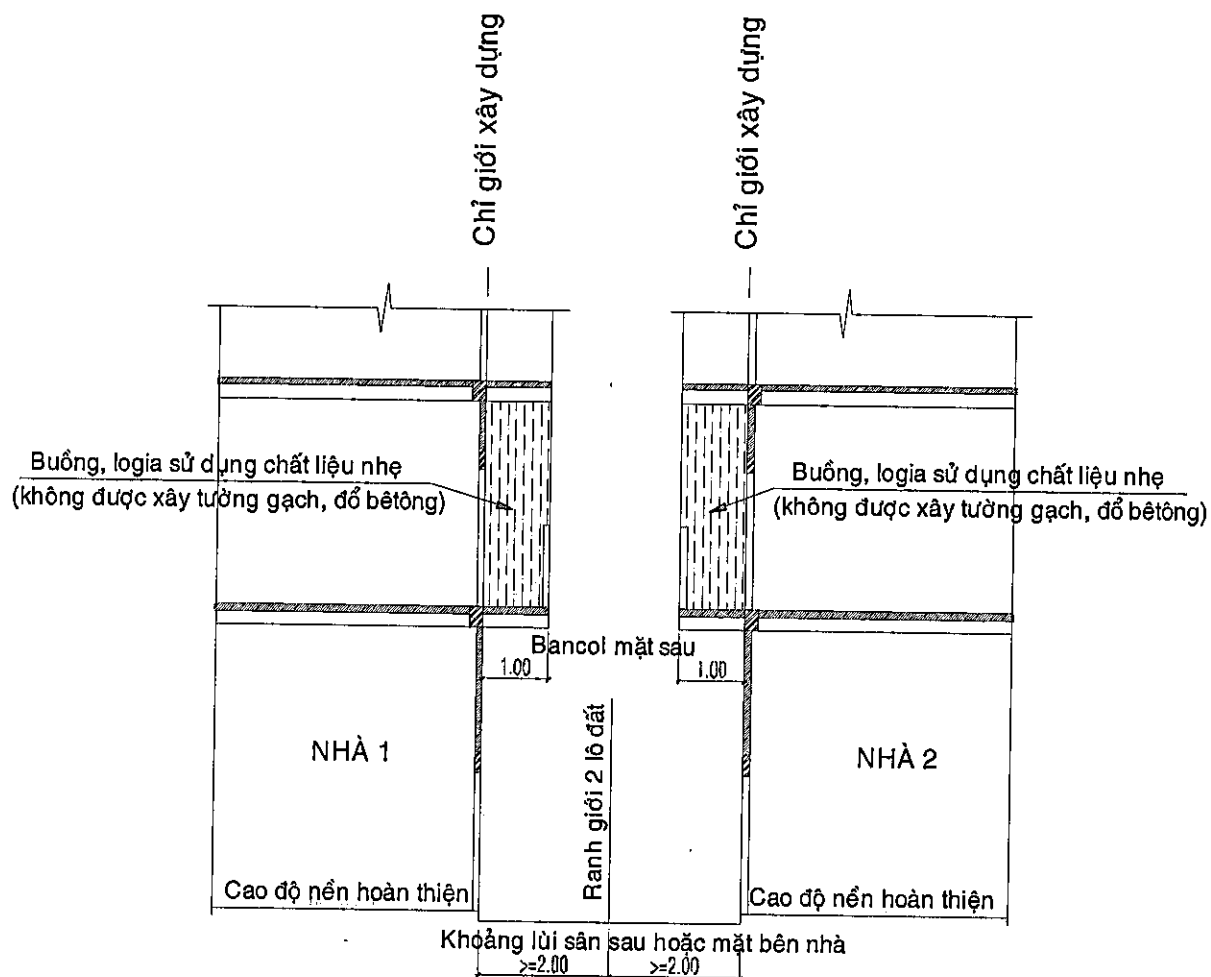
- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Phần ban công phía trước mặt tiền được vươn tối đa theo quy định tại Bảng 01 (xem hình 3), ban công phía sau nhà (hoặc mặt bên nhà) không quá 1m (nếu có khoảng hở giữa 2 dãy nhà >4m) (xem hình 4); khuyến khích sử dụng không gian này nhưng phải sử dụng vách ngăn khung lam nhôm mảng kính lớn hoặc giải pháp tường đặc, rỗng nhẹ nhàng.

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



Hình 3
BANCOL MẶT TRƯỚC NHÀ



Hình 3
BANCOL MẶT SAU VÀ MẶT BÊN NHÀ

b.2) Phần nhô ra không cố định:

- Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng sau:

Bảng 02: Quy định các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn ra tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Kết cấu di động; Mái dù, cánh cửa		1,0
$\geq 3,5$	Kết cấu cố định: Ban công mái đua Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

Điều 22. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất sản xuất kinh doanh Khu 3

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

- Tổng diện tích đất xây dựng công trình sản xuất kinh doanh trong quy hoạch Khu 3 chiếm 14,667.62m², được bố trí các công trình như sau:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)
- Đất dịch vụ	7,079.79
- Chợ bách hóa	4,261.34
- Khu thực phẩm	3,326.49

- Vị trí, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất công trình sản xuất kinh doanh được thể hiện cụ thể trong bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD THEO QC	TẦNG CAO
1	ĐẤT DỊCH VỤ	7,079.79		
	DV9	879.80	60.00	2 – 8
	DV10	1,776.57	60.00	2 – 8
	DV11	3,227.07	60.00	2 – 8
	DV12	1,196.35	60.00	2 – 8
2	CHỢ BÁCH HÓA	4,261.34		
	BH	4,261.34	80.00	1 – 2
3	KHU THỰC PHẨM	3,326.49		
	TP	3,326.49	80.00	1.00

- Ngoài ra, mật độ xây dựng đối với các công trình dịch vụ đô thị khác xây dựng trên lô đất có diện tích <3.000m², sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

- Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác xây dựng trên lô đất có diện tích ≥3.000m² cần được xem xét tùy theo vị trí trong đô thị và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi công trình và đảm bảo diện tích chỗ

đỗ xe theo quy định, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định trong Bảng 03 như sau.

Bảng 03: Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

2. Chiều cao tầng, cốt sàn và nền tầng trệt

- Công trình xây dựng trong giới hạn tầng cao tối đa theo đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt và phải đảm bảo cốt sàn, cao độ xây dựng từng tầng trong quy định quản lý này.

- Chiều cao thông thủy các tầng $\geq 3.0\text{m}$;

- Chiều cao thông thủy của tầng hầm, tầng kỹ thuật và tầng áp mái $\geq 2.4\text{m}$.

3. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

a) Hình thức kiến trúc:

- Khuyến khích các công trình công cộng có hình thức thiết kế hiện đại, kiến trúc xanh, đồng thời phát huy được giá trị truyền thống, tạo được sự hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan xung quanh.

- Cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của công trình phải cao hơn cao độ vỉa hè và trình Sở Xây dựng xem xét khi thông qua phương án thiết kế công trình.
 - Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh >20% tổng diện tích lô đất để bố trí sân, vườn tạo bóng mát. Khuyến khích tạo mảng trồng cây xanh theo chiều đứng của công trình xây dựng.
 - Hình khối kiến trúc công trình chính cần được thiết kế định hướng vuông góc với các trục đường chính.
 - Tổ chức không gian công cộng, đi bộ, phải thuận tiện dễ tiếp cận tại những không gian tập trung đông người.
 - Màu sắc: màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.
 - Thiết kế công trình cần nghiên cứu tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực; đảm bảo tuân thủ các quy định về mỹ quan thoát nước, phòng cháy chữa cháy và các quy định quản lý có liên quan.
 - Công năng sử dụng các công trình công cộng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng tương ứng từng thể loại công trình và các quy định hiện hành để áp dụng cho thiết kế.
 - Tất cả những phần ngầm của công trình không được vượt quá chỉ giới đường đỏ và đảm bảo khoảng cách an toàn (>1,0m) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật lân cận.
 - Bảo đảm việc thiết kế, thi công các hạ tầng kỹ thuật, hệ thống vỉa hè cho các công trình công cộng phải đồng bộ trong khu vực đô thị, đáp ứng tốt cho tất cả các đối tượng người sử dụng.
- b) Hàng rào, cổng rào công trình
- Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.
 - Khuyến khích không xây dựng tường rào, hàng rào phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ, kết hợp bồn hoa, cây cảnh, tạo cảnh quan môi trường xanh, sạch, đẹp.
 - Khuyến khích các công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cảnh quan cây xanh, bồn cỏ.
 - Đảm bảo giao thông thông thoáng tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt (kể cả cổng chính và phụ);

- Không được xây dựng, lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

c) Vật liệu xây dựng công trình

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc sặc sỡ, phải phù hợp với kiến trúc và hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng tốt, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều (như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám), kính, nhôm cao cấp, đặc biệt sử dụng cho khu vực tầng trệt và các hành lang, khu vực đông người sử dụng.

- Vật liệu để hoàn thiện công trình phải đảm bảo an toàn, bền vững, không gây nguy hiểm, độc hại, không bị biến dạng; đảm bảo yêu cầu mỹ thuật và phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương; sử dụng màu sắc phù hợp với thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết của khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc sặc sỡ, ảnh hưởng đến an toàn của tầm nhìn người đi đường.

Điều 23. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất cây xanh Khu 3

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô từng loại công trình

- Tổng diện tích đất cây xanh trong quy hoạch Khu 3 chiếm 15,997.48 m², được bố trí trong các khu chức năng sau:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)
- Cây xanh công viên	5,714.60
- Cây xanh biển	10,282.88

- Vị trí, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất công trình cây xanh được thể hiện cụ thể trong bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD THEO QC	TẦNG CAO
1	CÂY XANH CÔNG VIÊN	5,714.60		
	CX10	5,287.50	5.00	1
	CX11-b	205.98	5.00	1
	CX12	221.12	5.00	1
2	CÂY XANH BIỂN	10,282.88		
	CXb	10,282.88	5.00	

2. Chiều cao tầng, cốt sàn và cao độ công trình

- Tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng;
- Chiều cao công trình trong khuôn viên công viên cây xanh từ (3.0-4.5)m;
- Cốt nền tầng trệt: Tối thiểu +0,45m (so với cao độ vỉa hè).
- Cao độ mái: (0.5 đến 3.0)m

3. Hình thức kiến trúc

- Cây xanh sử dụng công cộng (quảng trường, công viên, vườn hoa, vườn dạo, ...), phải được thiết kế thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng cho các mục đích luyện tập thể thao, nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn hàng ngày.

- Tổ chức không gian xanh sử dụng công cộng phải tận dụng, khai thác, kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống tuyến, diện, điểm với nhiều dạng phong phú.

- Bố trí lối đi dành cho người đi bộ, người tàn tật tiếp cận dễ dàng, thuận lợi, lối đi kết hợp bồn hoa, cây cảnh, tạo cảnh quan môi trường xanh, sạch, đẹp.

- Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương và phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Việc thực hiện quản lý xây dựng các công trình phải phù hợp quy hoạch và được cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

4. Vật liệu

- Sử dụng vật liệu phù hợp với kiến trúc và hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng tốt, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng.

- Không sử dụng vật liệu phản quang, ảnh hưởng đến không gian công cộng.

Điều 24. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các lô đất hạ tầng kỹ thuật (công trình ngoài dân dụng)

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô từng loại công trình

- Tổng diện tích đất xây dựng công trình ngoài dân dụng trong quy hoạch Khu 3 chiếm 11,223.58m², được bố trí các công trình sau:

LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)
- Khu xử lý nước thải	4,869.85
- Cây xanh cách ly	6,353.73

- Vị trí, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được thể hiện cụ thể trong bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD THEO QC	TẦNG CAO
1	KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI	4,869.85		
	X	4,869.85	80.00	1.00
2	CÂY XANH CÁCH LY CHÂN CÔNG HIỆN HỮU	6,353.73		
	CxC	6,353.73	5.00	

2. Chiều cao tầng, cốt sàn và cao độ nền

- Chiều cao xây dựng tối đa được thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn tương ứng tương lĩnh vực cấp, thoát nước, cấp điện, viễn thông.

- Các công trình nhà làm việc, điều hành xây dựng trong các ô đất hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo chiều cao thông thủy các tầng tối thiểu 2,7m

- Cao độ nền tầng trệt $\geq 0,45\text{m}$ (so với cao độ vỉa hè).

3. Hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng, hàng rào

- Hình thức kiến trúc các công trình xây dựng phải thiết kế phù hợp các chỉ tiêu sử dụng đất theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đồng thời thực hiện theo tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành về cấp nước, thoát nước, cấp điện, cấp năng lượng (trạm xăng dầu), viễn thông... và hài hòa với không gian cảnh quan chung.

- Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh, khoảng cách an toàn giữa các công trình xây dựng và các yêu cầu thiết kế theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành quy định.

- Hàng rào xây dựng phải được tính toán kết cấu và giải pháp vật liệu xây dựng phải đảm bảo yêu cầu bền vững, ổn định an toàn trong suốt thời hạn sử dụng công trình dưới tác động của điều kiện tự nhiên, tác động của môi trường xung quanh và các tác động trong quá trình vận hành.

Điều 25. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

- Tất cả công trình xây dựng mới trong khu vực đô thị phải thực hiện theo chỉ giới xây dựng đã được phê duyệt trong quy hoạch.

- Những công trình khu ở xây dựng sau phải được xây dựng đồng bộ với khoảng lùi của toàn bộ dãy phố đã được xây dựng trước đó.

- Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ của từng tuyến đường thể hiện trong bảng sau:

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ KHU 3								
STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU MẶT CẮT	KÍCH THƯỚC ĐƯỜNG					LỘ GIỚI (m)
			KHOẢNG LÙI (m)	LỀ ĐƯỜNG (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	LỀ ĐƯỜNG (m)	KHOẢNG LÙI (m)	
1	ĐƯỜNG TÔN ĐỨC THẮNG NỐI DÀI							
		34-34	2	4	10	4	0	18
		35-35	4	4	8	4	0	16
		36'-36'	0	3	7.5	4	0	14.5
		37-37	2	3	8	4	0	15
2	ĐƯỜNG 3 THÁNG 2							
		47-47	0	4	18.62	6.12	0	28.740
		49-49	4	4	45.446	4	0	53.446
		49'-49'	0	4	42.837	4	0	50.837
3	ĐƯỜNG SỐ 4							
		34A-34A	4	4	10	4	2	18
		34B-34B	0	4	10	4	2	18
		38-38	0	3	12.83	4	4	19.830
4	ĐƯỜNG SỐ 33							
		36-36	2	3	7.5	4	0	14.5
		36A-36A	0	3	7.5	4	0	14.5
5	ĐƯỜNG SỐ 34							
		44-44	2	3.5	7.5	3.5	2	14.5
6	ĐƯỜNG SỐ 35							
		44-44	2	3.5	7.5	3.5	2	14.5
7	ĐƯỜNG SỐ 36							
		44-44	2	3.5	7.5	3.5	2	14.5
8	ĐƯỜNG SỐ 37							

		41-41	2	3.5	7.5	4	4	15
9	ĐƯỜNG SỐ 38							
		39-39	0	4	7.5	4	0	15.5
10	ĐƯỜNG NỘI BỘ 1							
		45-45	0	0	6	2	0	8
		40-40	0	0	7	2	0	9
		50-50	0	3	9	3	0	15
11	ĐƯỜNG NỘI BỘ B2							
		46-46	0	5	7.5	5	0	17.5
13	ĐƯỜNG SỐ 31							
		34-34	0	4.00	10.00	4.00	0	18

Điều 26. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định quản lý công trình cấp, thoát nước, vệ sinh môi trường đô thị
 - Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt sử dụng vật liệu đúng quy cách, bền vững, an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị và theo quy hoạch được duyệt.
 - Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.
 - Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.
 - Nước thải sản xuất và các hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu theo quy định của Nhà nước trước khi chảy vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.
 - Nước thải sinh hoạt của khu ở sẽ được xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại riêng của mỗi hộ. Sau đó nước thải theo các hệ thống ống thoát nước thải chảy về trạm bơm trung chuyển và được đưa đến khu xử lý nước thải tập trung tại Khu 3 của dự án. Tại đây, nước thải sẽ được xử lý bằng công nghệ lọc kỵ khí trước khi thải ra môi trường. Nước thải đạt yêu cầu xả thải ra môi trường.

2. Quy định quản lý công trình cấp điện

- Hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Hệ thống lưới điện ngầm hạ thế 0.4kV cách chỉ giới xây dựng >1m;

- Hệ thống lưới trung thế cách chỉ giới xây dựng từ 1.5m đến 2.0m;

- Hệ thống lưới điện trung hạ thế được đặt trong ống bảo vệ và thực hiện cảnh báo lưới điện.

- Các công tác an toàn điện được thực hiện theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP của Chính phủ và QCVN07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

3. Quy định quản lý hạng mục thông tin, viễn thông trong khu đô thị

- Thực hiện theo các quy định chất lượng và quản lý các thiết bị, hệ thống viễn thông phải được lắp đặt đúng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và đảm bảo theo tiêu chuẩn chuyên ngành.

- Khi tiến hành thi công phải đảm bảo được chất lượng công trình và an toàn trong quá trình sử dụng.

Phần III

QUY ĐỊNH KHÁC

Điều 27. Quy định quản lý thực hiện hợp thửa các lô đất ở

1. Điều kiện áp dụng

- Các lô đất phải có cùng chủ sở hữu từ 02 lô đất liền kề trở lên và có cùng tính chất chức năng khu đất, kiến trúc công trình.

- Việc phê duyệt hợp thửa phải trình cơ quan quản lý có thẩm quyền xem xét;

- Mẫu nhà thiết kế trên lô đất đã có quyết định hợp thửa sẽ trình Sở Xây dựng phê duyệt điều chỉnh thiết kế cơ sở trước khi cho tiến hành xây dựng.

- Khi triển khai thực hiện phải đảm bảo phù hợp với nội dung quy định quản lý này và các quy định quản lý khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

2. Quy trình thực hiện

- Lên phương án thiết kế: Công ty CPĐT Phú Cường sẽ cung cấp thông tin theo vị trí lô cần hợp thửa để khách hàng thực hiện thiết kế;

- Trình duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty CPĐT Phú Cường lập hồ sơ trình Sở Xây dựng xem xét và trình UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt;

- Lập hồ sơ Điều chỉnh mẫu trình Sở Xây dựng phê duyệt theo các chỉ tiêu quy hoạch đã được duyệt trong quyết định hợp thửa;

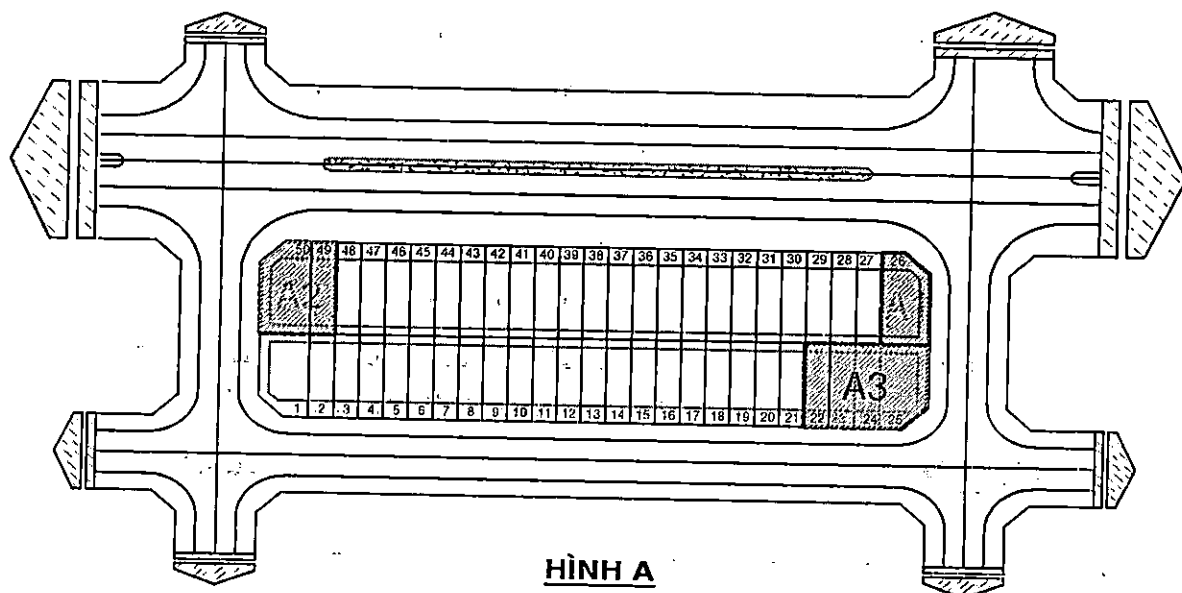
- Lập hồ sơ Thiết kế thi công xây dựng: Công ty thực hiện theo mẫu thiết kế đã được Sở Xây dựng phê duyệt điều chỉnh;

- Lập hồ sơ hoàn công và cấp sở hữu: Theo thiết kế được Sở Xây dựng phê duyệt.

3. Các trường hợp thực hiện hợp thửa

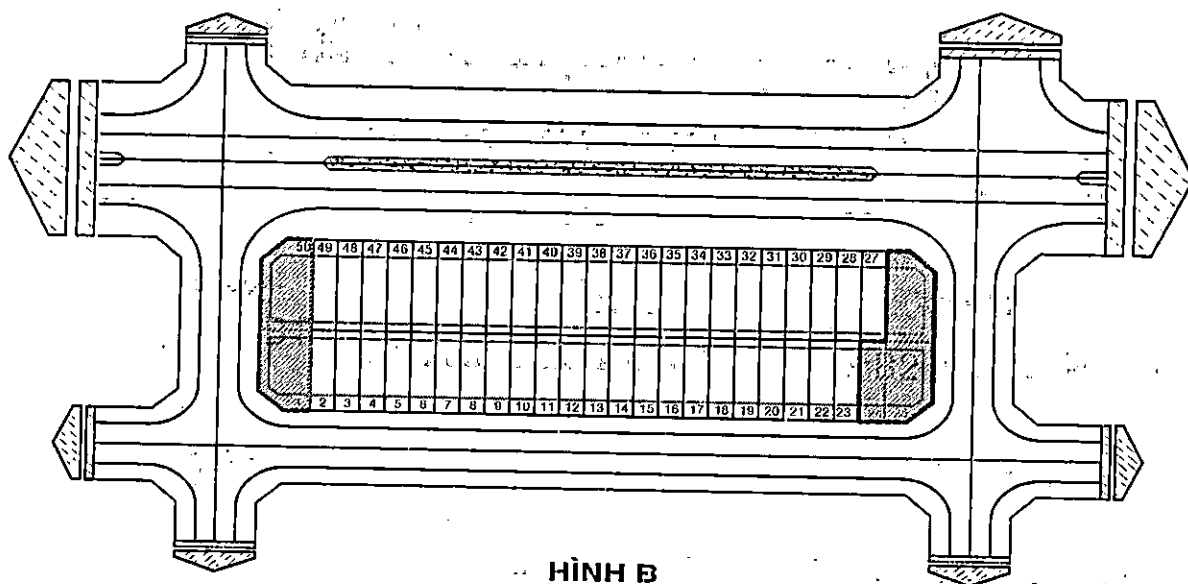
a) Đối với khu nhà phố thương mại, nhà liên kế, ... :

- Trường hợp 1: Hợp thửa 01 căn góc với 01 (hoặc nhiều) căn kế góc cùng tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình A)



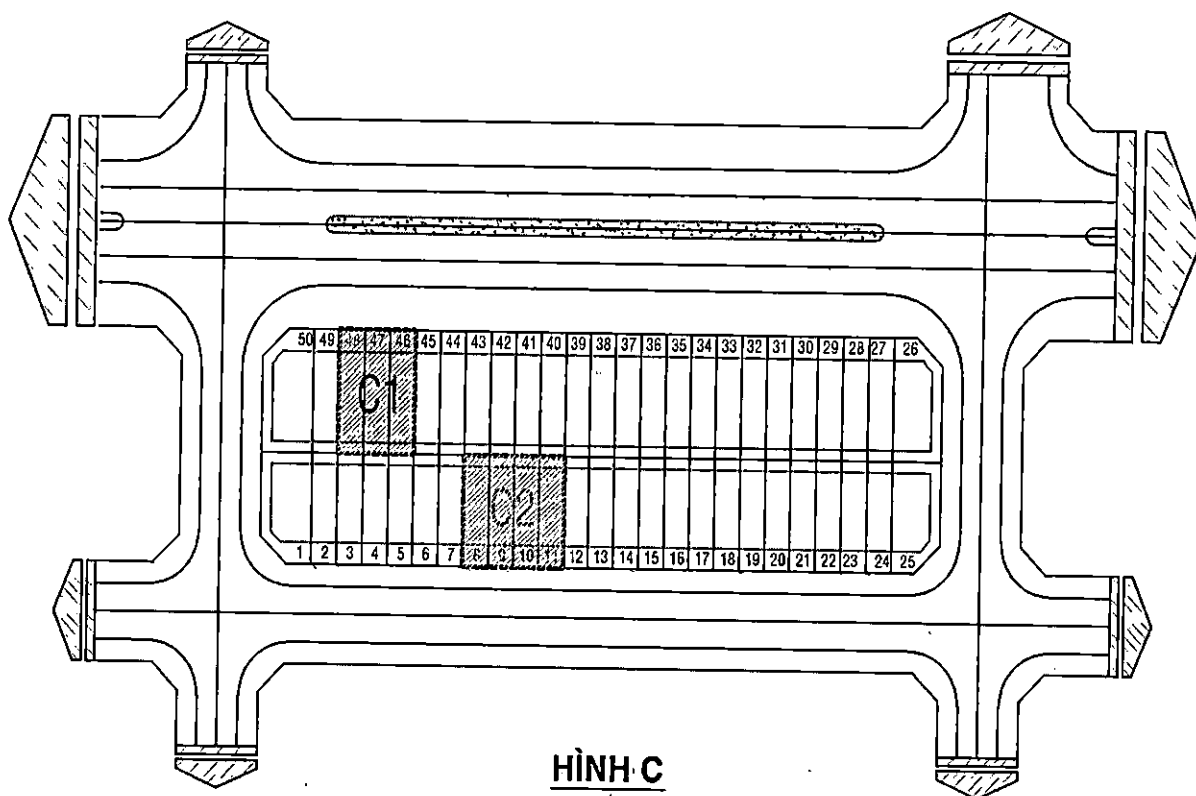
HÌNH A

- Trường hợp 2: Hợp thửa 02 căn góc hoặc 02 căn góc với 01 (hoặc nhiều) căn kế góc khác tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình B)

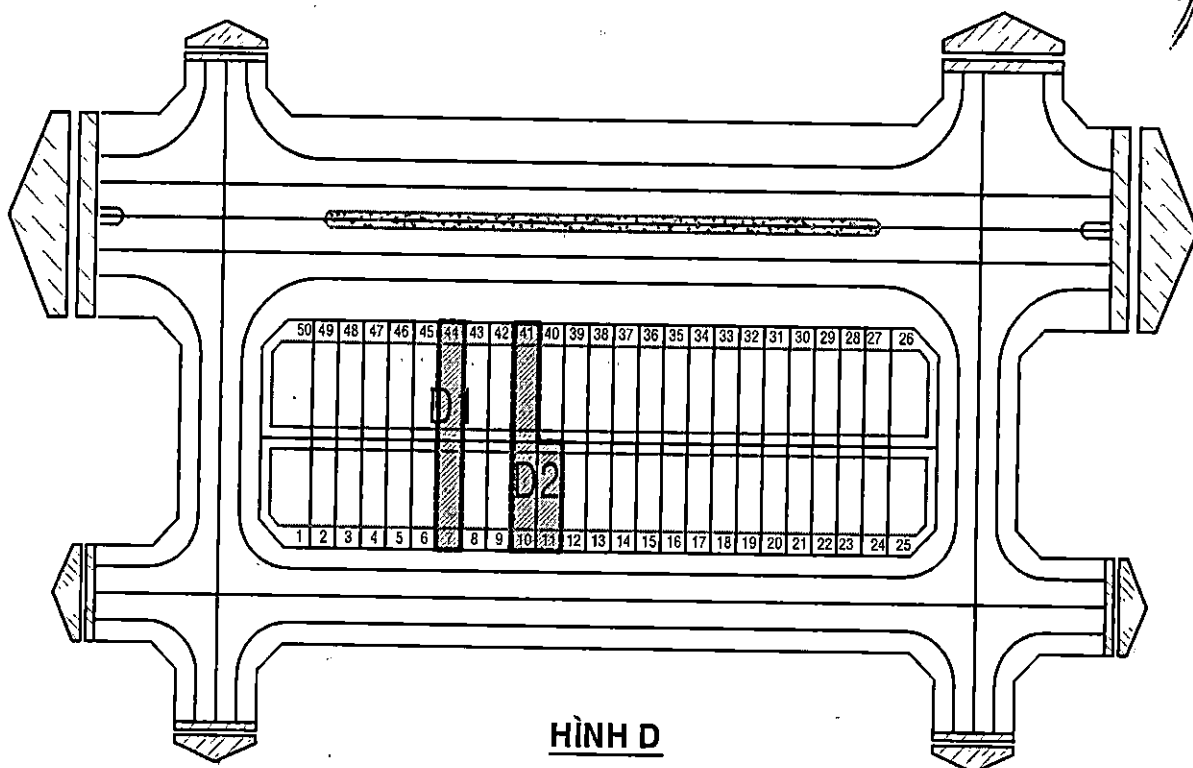


HÌNH B

- Trường hợp 3: Hợp thửa 02 (hoặc nhiều) căn điển hình cùng tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình C)

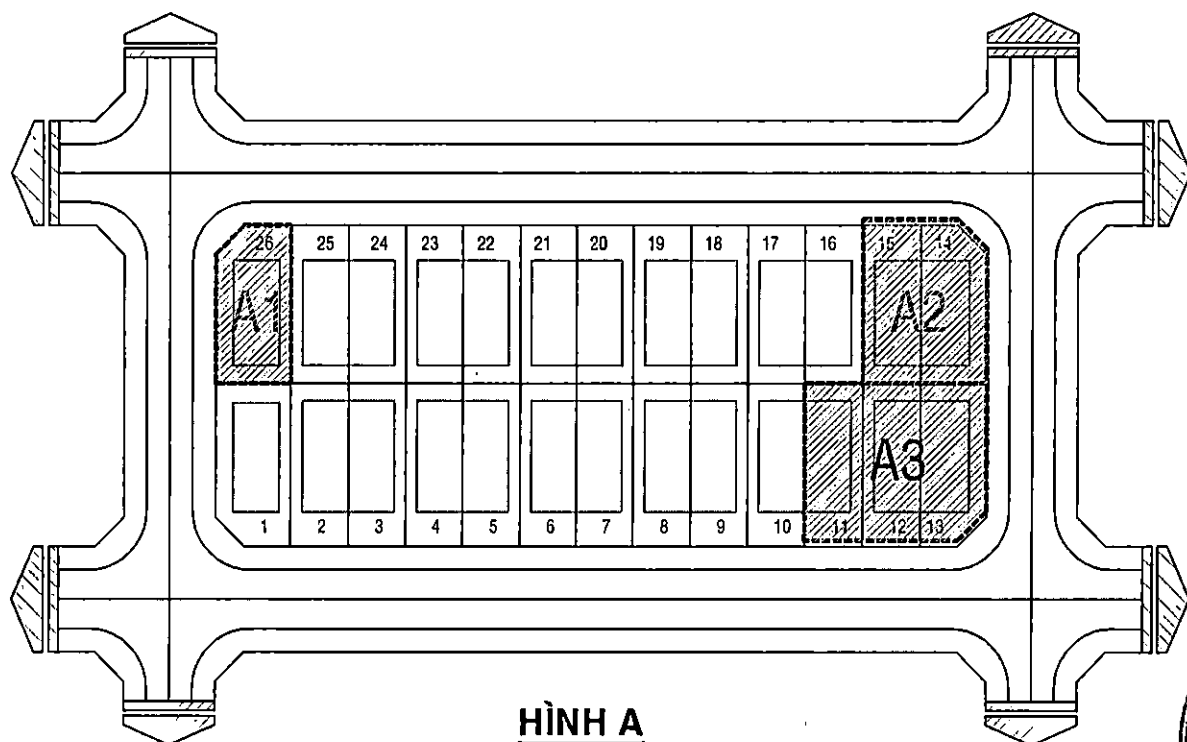


- Trường hợp 4: Hợp thửa 02 (hoặc nhiều) căn điển hình khác tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình D)

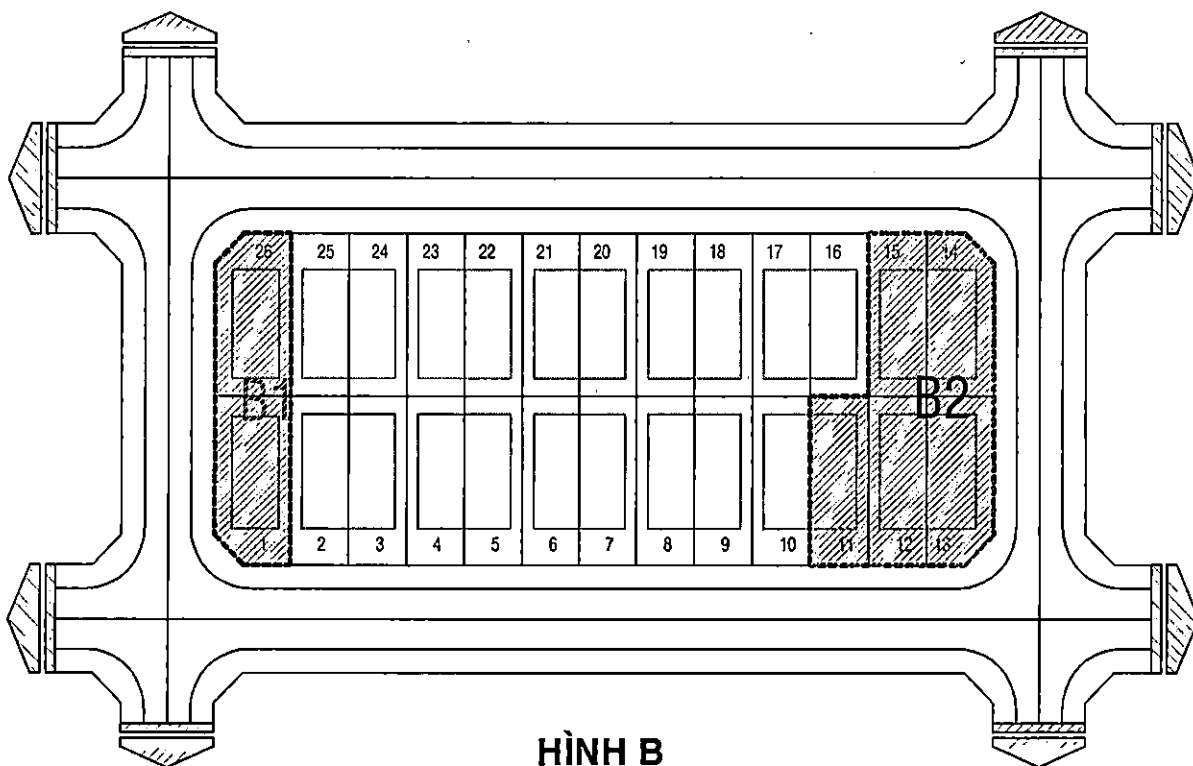


b) Đối với khu nhà biệt thự song lập:

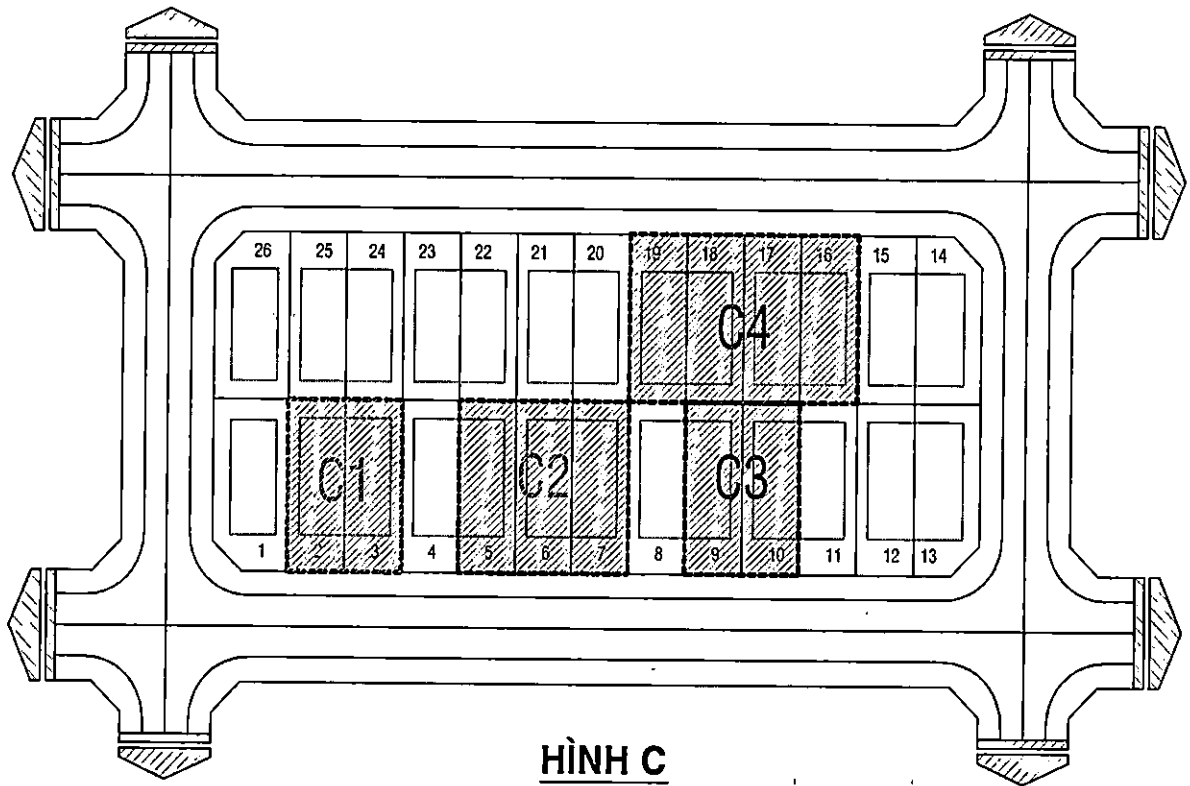
- Trường hợp 1: Hợp thửa 01 căn góc với 01 (hoặc nhiều) căn kế góc cùng tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình A)



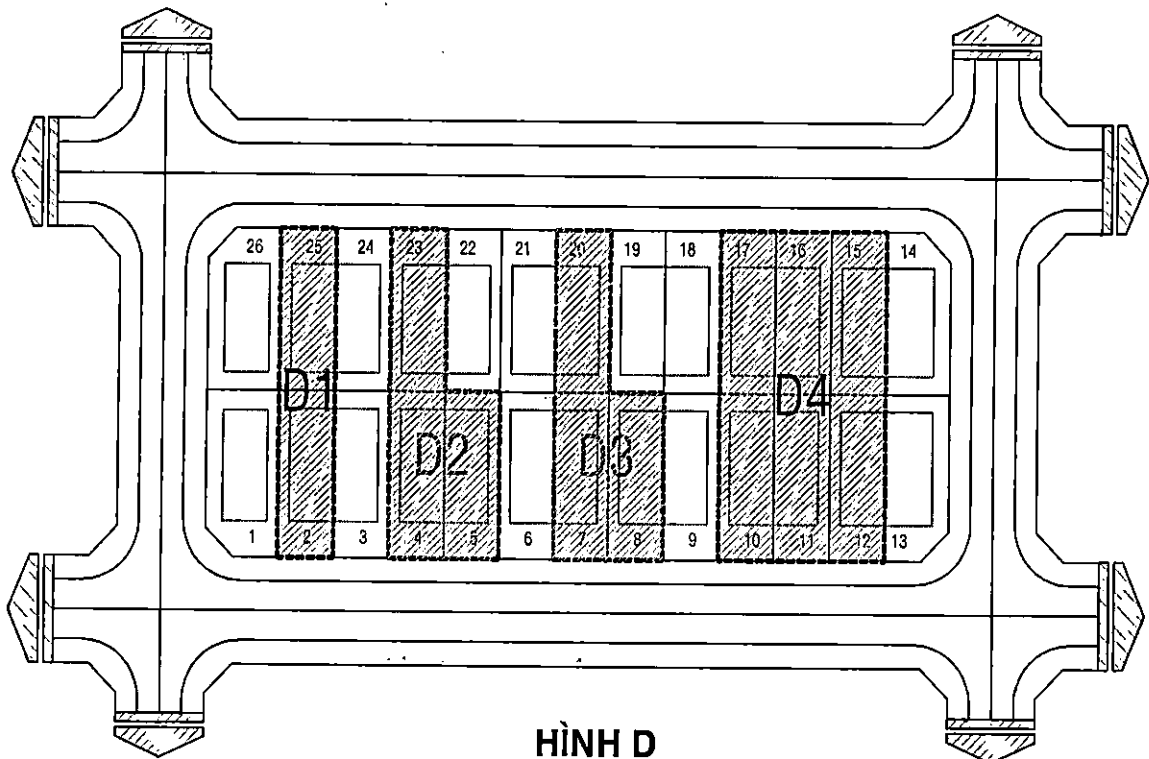
- Trường hợp 2: Hợp thửa 02 căn góc hoặc 02 căn góc hợp với 01 (hoặc nhiều) căn kế góc khác tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình B)



- Trường hợp 3: Hợp thửa 02 (hoặc nhiều) căn điển hình cùng tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình C)

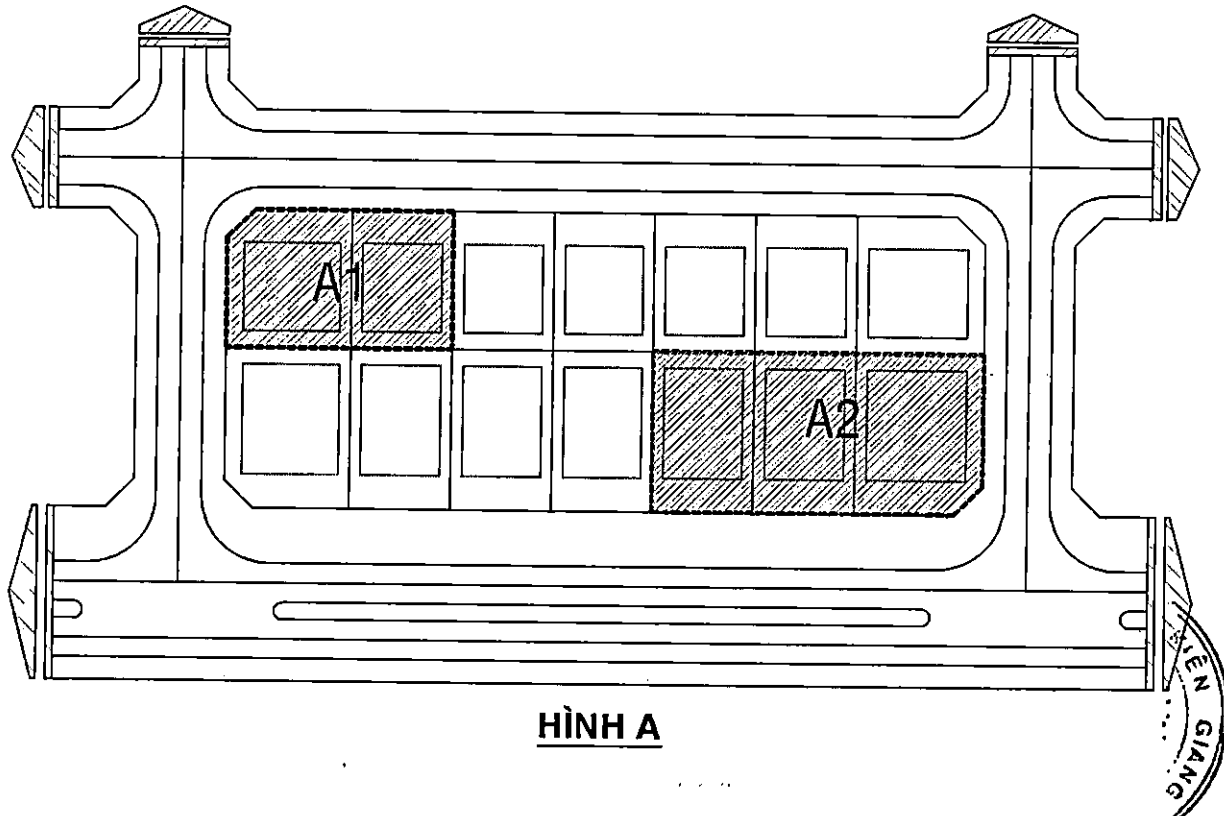


- Trường hợp 4: Hợp thửa 02 (hoặc nhiều) căn điển hình khác tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình D)



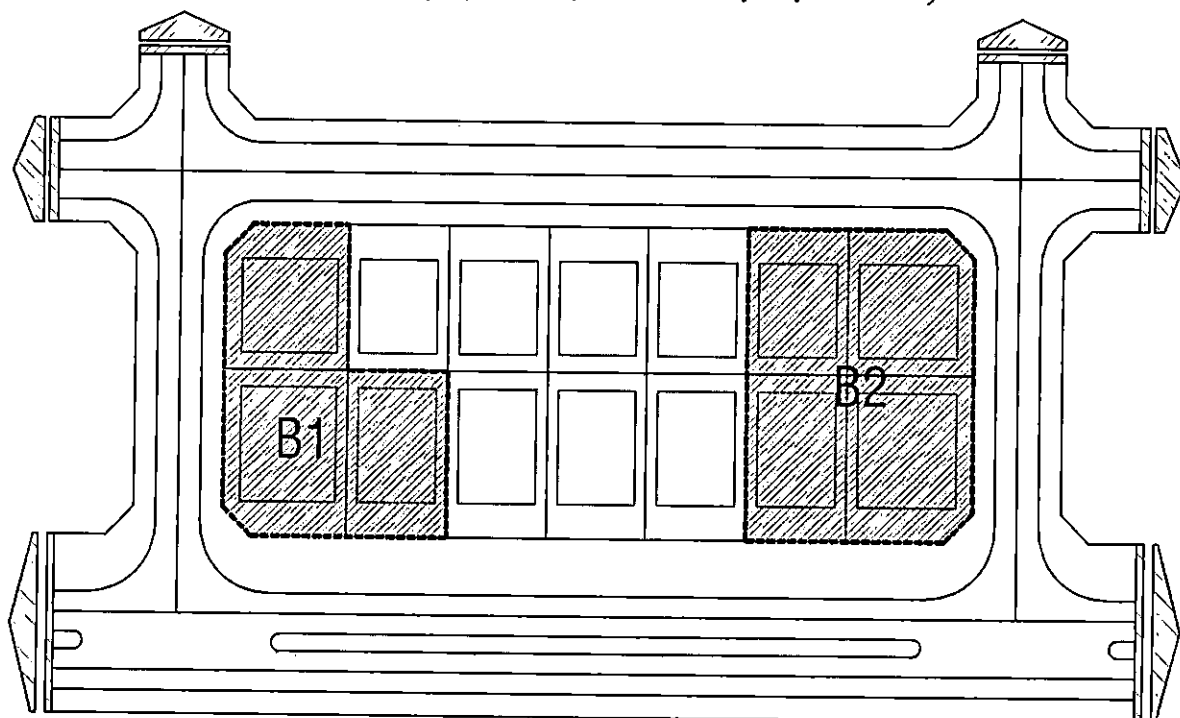
c. Đối với khu nhà biệt thự đơn lập:

- Trường hợp 1: Hợp thửa 01 căn góc với 01 (hoặc nhiều) căn kề góc cùng tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình A)



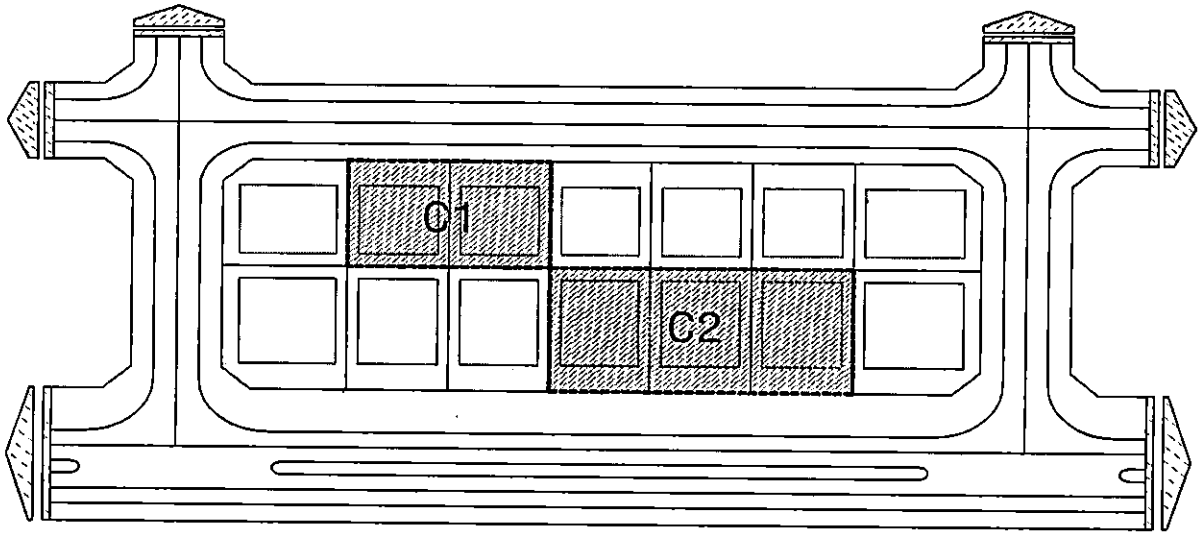
HÌNH A

- Trường hợp 2: Hợp thửa 02 căn góc hoặc 02 căn góc với 01 (hoặc nhiều) căn kề góc khác tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình B)



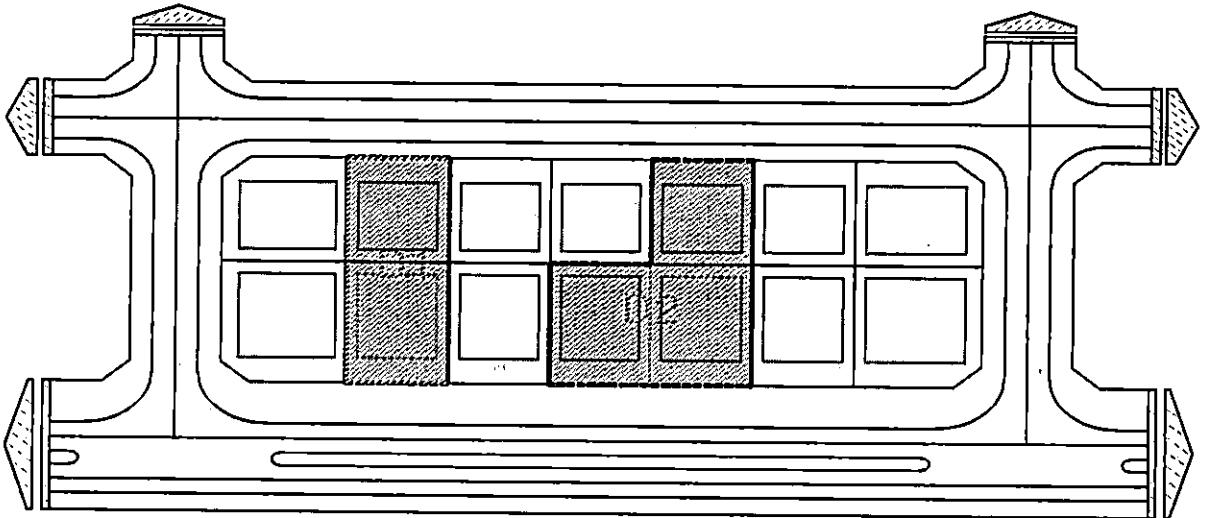
HÌNH B

- Trường hợp 3: Hợp thửa 02 (hoặc nhiều) căn điển hình cùng tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình C)



HÌNH C

- Trường hợp 4: Hợp thửa 02 (hoặc nhiều) căn điển hình khác tuyến đường: (Xem vị trí minh họa tại hình D)



HÌNH D

Điều 28. Quy định quản lý các hạng mục cây xanh và xây dựng công trình

1. Quy định quản lý xây dựng công trình

- Chủ đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa lớn, cải tạo, nâng cấp các khu thương mại dịch vụ như: siêu thị, trung tâm thương mại, ... phải lập hồ sơ xin phép xây dựng theo quy định hiện hành về quản lý xây dựng. Địa điểm xây dựng khu thương mại dịch vụ phải phù hợp với Quy hoạch của khu đô thị.

- Khi lập hồ sơ xin phép xây dựng khu thương mại dịch vụ, chủ đầu tư phải căn cứ vào các tiêu chuẩn cơ bản về phân hạng khu thương mại dịch vụ của quy chế quản lý các khu thương mại dịch vụ chung của Nhà nước để xác định quy mô đầu tư phù hợp với từng phân hạng của công trình.

- Công trình kiến trúc của các khu thương mại dịch vụ phải được xây dựng vững chắc, có thiết kế và trang thiết bị kỹ thuật đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, an toàn, thuận tiện cho khách hàng; có bố trí nơi trông giữ xe và khu vệ sinh cho khách hàng phù hợp với quy mô kinh doanh của khu thương mại đó;

- Hồ sơ thiết kế của các khu thương mại dịch vụ, công cộng, công trình tạo điểm nhấn trong khu đô thị và các tuyến công viên dọc đường Tôn Đức Thắng thì Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường Kiên Giang sẽ lập các ý tưởng thiết kế trình cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết phê duyệt từng trường hợp cụ thể.

- Các công trình công cộng phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực công ra vào công trình được thông suốt, không bị tắc nghẽn.

- Đối với công trình

Quy định quản lý cây xanh:

- Cây trồng trong khu đô thị sẽ được Ban Quản lý khu đô thị bố trí, chăm sóc, quản lý cho đến khi bàn giao lại cho UBND thành phố.

- Việc chăm sóc, cắt tỉa cây phải tuân thủ quy trình kỹ thuật đồng thời phải có biện pháp an toàn cho người, phương tiện và công trình.

- Cây trồng không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông.

- Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên nhà, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

- Cây mới trồng phải được bảo vệ, chống đỡ thân cây chắc chắn, ngay thẳng, đảm bảo sinh trưởng và an toàn.

- Cư dân không được tự ý thay đổi chủng loại, kích cỡ cây xanh, làm chết cây xanh trên đường phố dưới mọi hình thức.

- Cấm mọi hình thức quảng cáo trên cây xanh đường phố trong khu đô thị.

- Cây trên hè phố trồng cách mép vỉa hè từ (1.8 đến 2.5)m; khoảng cách trồng giữa 2 cây là từ 10m đến 17m; hoặc giữa hai lô đất một cây - tùy theo khoảng cách của từng căn nhà;

- Khoảng cách từ gốc cây trồng cách các giao lộ, đầu các dãy phân cách phải $\geq 5m$.

- Nghiêm cấm đổ xà bần, đồ rác, chất độc hại vào gốc cây và các hành vi khác gây chết hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của môi trường, cây xanh khu vực công viên, cây xanh đường phố.

- Các ô đất trồng cây xanh trên hè phố: kích thước hình vuông, kích thước (1.3x1.3)m, có lớp lát xung quanh gốc cây với cao độ bằng cao độ vỉa hè và thoáng để tiện cho việc chăm sóc cây.

Phần IV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 29. UBND thành phố Rạch Giá, Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường Kiên Giang, các đơn vị liên quan có trách nhiệm tổ chức, thực hiện việc quản lý xây dựng trong Khu đô thị mới Phú Cường theo quy định quản lý này.

Mọi vi phạm các điều, khoản trong quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật hiện hành.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì gửi văn bản về Sở Xây dựng để được hướng dẫn xử lý hoặc tham mưu UBND tỉnh Kiên Giang điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

