

Số 3055/QB-UBND

Phổ Yên, ngày 23 tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Căn cứ Thông tư 01/2010/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng”; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”;

Căn cứ Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 582/BCH-PTM ngày 17/02/2021 của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến điều chỉnh cục bộ 07 vị trí Quy hoạch thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 05/4/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 14/02/2020 của UBND thị xã Phổ Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên;

Căn cứ Văn bản số 2863/SNN-QLXDCT ngày 27/11/2020 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên;

Căn cứ Văn bản số 195/SXD-QHKT ngày 19/01/2021 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên;

Trên cơ sở các Văn bản tham gia ý kiến thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên: Văn bản số 270/UBND-ĐC ngày 30/12/2020 của UBND xã Tân Hương; Văn bản số 172/CV-UBND ngày 31/12/2020 của UBND xã Đông Cao; Văn bản số 204/CV-TNMT ngày 31/12/2020 của phòng Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 11/CV-KT ngày 08/01/2021 của phòng Kinh tế; Văn bản số 606/TCKH ngày 31/12/2021 của phòng Tài chính kế hoạch; Văn bản số 57/BC-BQLDA ngày

22/4/2021 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng về việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp cho đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại tờ trình số 79/TTr-BQL ngày 09/3/2021 và đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thị xã,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên, với các nội dung sau:

I. Tên đề án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên.

II. Địa điểm quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Tân Hương và xã Đông Cao, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung Đề án:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Tân Hương và xã Đông Cao, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Ranh giới các phía cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng xã Tân Hương;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng xã Tân Hương;
- Phía Nam giáp các khu dân cư hiện trạng xã Tân Hương và xã Đông Cao;
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng xã Tân Hương.

1.2. Quy mô:

- Diện tích quy hoạch: 497.626,0 m² (49,7626ha).
- Quy mô dân số khoảng: 6.500 người.

2. Tính chất:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên là định hướng cho một quá trình để phục vụ cho công tác quản lý và thu hút các nguồn vốn. Là cơ sở để triển khai các dự án thành phần, xây dựng các công trình công cộng, các công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật nhằm ổn định cuộc sống sản xuất và phát triển kinh tế, nâng cao mức sống và dân trí cho nhân dân thuộc khu vực thị xã Phổ Yên nói chung và của 02 xã Đông Cao, xã Tân Hương nói riêng.

- Là khu quy hoạch với các chức năng mới sẽ được đầu tư xây dựng đồng bộ về cơ sở hạ tầng, giúp cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan.

- Là khu dân cư đáp ứng nhu cầu của nhân dân trong vùng cũng như công nhân sống và làm việc trong các khu, cụm công nghiệp của địa phương góp phần thúc đẩy sự phát triển của các doanh nghiệp có nhiều lao động, nâng cao tính cạnh tranh và thu hút dự án đầu tư vào các khu công nghiệp của thị xã Phổ Yên.

3. Quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất

3.1.1. Phân khu chức năng sử dụng đất:

Khu quy hoạch bao gồm các khu chức năng chính như sau:

- Khu đất ở gồm: Đất ở hiện trạng, đất ở phát triển mới (nhà liền kề, biệt thự ...), đất nhà ở xã hội;

- Khu xây dựng công trình công cộng: Trung tâm thương mại, đất trung tâm văn hóa thể thao; đất giáo dục, đất y tế;

- Khu xây dựng các công trình HTKT: trạm điện, trạm xử lý nước thải, đất ta luy, bãi đỗ xe;

- Khu cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao, cây xanh cách ly;

- Hệ thống đường giao thông.

3.1.2. Phương án tổ chức cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dịch vụ thương mại	3.695,6	0,74
II	Đất ở	199.352,4	40,05
	<i>Đất ở chia lô mới</i>	<i>143.486,3</i>	<i>28,83</i>
	<i>Đất hiện trạng</i>	<i>16.189,1</i>	<i>3,25</i>
	<i>Đất nhà ở xã hội (21,66%)</i>	<i>39.677,0</i>	<i>7,97</i>
III	Đất giáo dục	14.326,3	2,88
IV	Đất trung tâm y tế	1.687,0	0,34
V	Đất công cộng	14.982,4	3,01
VI	Đất cây xanh	71.015,2	14,27
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>61.814,7</i>	<i>12,42</i>
	<i>Đất mặt nước</i>	<i>7.782,7</i>	<i>1,56</i>
	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	<i>1.417,8</i>	<i>0,29</i>
VII	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.392,6	2,29
VIII	Đất giao thông	181.174,5	36,42
TỔNG CỘNG		497.626	100

BẢNG QUY HOẠCH CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Tổng diện tích sàn (m ²)		Hệ số SDD (lần)	
						Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
		Tổng diện đất lập quy hoạch	497.626,0								
I	DV - TM	Đất dịch vụ thương mại	3.695,6	0,74	50	7	2	12.934,6	3.695,6		3,15
II		Đất ở mới	146.456,9	29,43							
	DO - 1	Đất ở chia lô số 1	1139,1		80	5	2	4.556,4	1.822,6	4,0	1,6
	DO - 2	Đất ở chia lô số 2	3661,8		80	5	2	14.647,2	5.858,9	4,0	1,6
	DO - 3	Đất ở chia lô số 3	1347,2		80	5	2	5.388,8	2.155,5	4,0	1,6
	DO - 4	Đất ở chia lô số 4	3258,7		80	5	2	13.034,8	5.213,9	4,0	1,6
	DO - 5	Đất ở chia lô số 5	4590,9		80	5	2	18.363,6	7.345,4	4,0	1,6
	DO - 6	Đất ở chia lô số 6	2544,6		80	5	2	10.178,4	4.071,4	4,0	1,6
	DO - 7	Đất ở chia lô số 7	4249		80	5	2	16.996,0	6.798,4	4,0	1,6
	DO - 8	Đất ở chia lô số 8	4249		80	5	2	16.996,0	6.798,4	4,0	1,6
	DO - 9	Đất ở chia lô số 9	3717,2		80	5	2	14.868,8	5.947,5	4,0	1,6
	DO - 10	Đất ở chia lô số 10	4357,6		80	5	2	17.430,4	6.972,2	4,0	1,6
	DO - 11A	Đất ở chia lô số 11A	1479,5		80	5	2	5.918,0	2.367,2	4,0	1,6
	DO - 11B	Đất ở chia lô số 11B	4279,5		80	5	2	17.118,0	6.847,2	4,0	1,6
	DO - 12	Đất ở chia lô số 12	4670		80	5	2	18.680,0	7.472,0	4,0	1,6
	DO - 13	Đất ở chia lô số 13	6244,6		80	5	2	24.978,4	9.991,4	4,0	1,6
	DO - 14	Đất ở chia lô số 14	3625,4		80	5	2	14.501,6	5.800,6	4,0	1,6

DO - 15	Đất ở chia lô số 15	2024,7			80	5	2	8.098,8	3.239,5	4,0	1,6
DO - 16	Đất ở chia lô số 16	5750,4			80	5	2	23.001,6	9.200,6	4,0	1,6
DO - 17	Đất ở chia lô số 17	5759			80	5	2	23.036,0	9.214,4	4,0	1,6
DO - 18	Đất ở chia lô số 18	2880			80	5	2	11.520,0	4.608,0	4,0	1,6
DO - 19	Đất ở chia lô số 19	5395,8			80	5	2	21.583,2	8.633,3	4,0	1,6
DO - 20	Đất ở chia lô số 20	3925,5			80	5	2	15.702,0	6.280,8	4,0	1,6
DO - 21	Đất ở chia lô số 21	3078,5			80	5	2	12.314,0	4.925,6	4,0	1,6
DO - 22	Đất ở chia lô số 22	3339,6			80	5	2	13.358,4	5.343,4	4,0	1,6
DO - 23	Đất ở chia lô số 23	4203,5			80	5	2	16.814,0	6.725,6	4,0	1,6
DO - 24	Đất ở chia lô số 24	3749			80	5	2	14.996,0	5.998,4	4,0	1,6
DO - 25	Đất ở chia lô số 25	4371,4			80	5	2	17.485,6	6.994,2	4,0	1,6
DO - 26	Đất ở chia lô số 26	4362,4			80	5	2	17.449,6	6.979,8	4,0	1,6
DO - 27	Đất ở chia lô số 27	4362,4			80	5	2	17.449,6	6.979,8	4,0	1,6
DO - 28	Đất ở chia lô số 28	4246			80	5	2	16.984,0	6.793,6	4,0	1,6
DO - 29	Đất ở chia lô số 29	3480			80	5	2	13.920,0	5.568,0	4,0	1,6
DO - 30	Đất ở chia lô số 30	3280			80	5	2	13.120,0	5.248,0	4,0	1,6
DO - 31	Đất ở chia lô số 31	3749			80	5	2	14.996,0	5.998,4	4,0	1,6
DO - 32	Đất ở chia lô số 32	5465,5			80	5	2	21.862,0	8.744,8	4,0	1,6
DO - 33	Đất ở chia lô số 33	3363,2			80	5	2	13.452,8	5.381,1	4,0	1,6
DO - 34	Đất ở chia lô số 34	763,3			80	5	2	3.053,2	1.221,3	4,0	1,6
DO - 35	Đất ở chia lô số 35	1987,5			80	5	2	7.950,0	3.180,0	4,0	1,6
DO - 36	Đất ở chia lô số 36	3475,5			80	5	2	13.902,0	5.560,8	4,0	1,6
DO - 37	Đất ở chia lô số 37	3525,9			80	5	2	14.103,6	5.641,4	4,0	1,6
DO - 38	Đất ở chia lô số 38	556,7			80	5	2	2.226,8	890,7	4,0	1,6

	DO - 39	Đất ở chia lô số 39	2592		80	3	1	6.220,8	2.073,6	2,4	0,8
	DO - 40	Đất ở chia lô số 40	1000		80	3	1	2.400,0	800,0	2,4	0,8
	DO - 41	Đất ở chia lô số 41	2356		80	3	1	5.654,4	1.884,8	2,4	0,8
		Đất ở hiện trạng	16.189,1	3,25							
	HT - 1	Đất ở hiện trạng số 1	930,2		80	5	2	3.720,8	1.488,3	4,0	1,6
	HT - 2	Đất ở hiện trạng số 2	5.851,5		80	5	2	23.406,0	9.362,4	4,0	1,6
	HT - 3	Đất ở hiện trạng số 3	1.055,6		80	5	2	4.222,4	1.689,0	4,0	1,6
	HT - 4	Đất ở hiện trạng số 4	1.598,9		80	5	2	6.395,6	2.558,2	4,0	1,6
	HT - 5	Đất ở hiện trạng số 5	1.619,7		80	5	2	6.478,8	2.591,5	4,0	1,6
	HT - 6	Đất ở hiện trạng số 6	5.133,2		80	5	2	20.532,8	8.213,1	4,0	1,6
		Đất nhà ở xã hội	39.677,0	7,97							
	NOXH - 1	Đất nhà ở xã hội số 1	15.583,2		40	5	2	31.166,4	12.466,6	2,0	0,8
	NOXH - 2	Đất nhà ở xã hội số 2	13.675,0		40	5	2	27.350,0	10.940,0	2,0	0,8
	NOXH - 3	Đất nhà ở xã hội số 3	10.418,8		40	5	2	20.837,6	8.335,0	2,0	0,8
III		Đất giáo dục	14.326,3	2,88							
	GD - MN	Đất trường mầm non	5.067,0		40	3	1	6.080,4	2.026,8	1,2	0,4
	GD - C1	Đất trường tiểu học	5.067,0		40	3	1	6.080,4	2.026,8	1,2	0,4
	GD - C2	Đất trường trung học cơ sở	4.192,3		40	3	1	5.030,8	1.676,9	1,2	0,4
IV	CC-YT	Đất trung tâm y tế	1.687,0	0,34	40	2	1	1349,6	674,8	0,8	0,4
V		Đất công cộng	14.982,4	3,01							
	TTVH - 1	Đất trung tâm văn hóa số 1	4.866,2		40	2	1	3892,96	1946,48	0,8	0,4
	TTVH - 2	Đất trung tâm văn hóa số 2	5015,2		40	2	1	4012,16	2006,08	0,8	0,4
	CC - CHO	Đất chợ trung tâm	5.101,0		40	2	1	4080,8	2040,4	0,8	0,4
VI		Đất cây xanh	71.015,2	14,27							

		Cây xanh cảnh quan	61.814,7										
	CX - 01	Đất cây xanh cảnh quan	4.583,0			5	1		229,15				0,05
	CX - 02	Đất cây xanh cảnh quan	5.855,3										
	CX - 03	Đất cây xanh cảnh quan	1.102,5										
	CX - 04	Đất cây xanh cảnh quan	357,5										
	CX - 05	Đất cây xanh cảnh quan	1.941,5										
	CX - 06	Đất cây xanh cảnh quan	1.582,9										
	CX - 07	Đất cây xanh cảnh quan	325,0										
	CX - 08	Đất cây xanh cảnh quan	4.572,3			5	1		228,615				0,05
	CX - 09	Đất cây xanh cảnh quan	1.917,4										
	CX - 10	Đất cây xanh cảnh quan	33.940,0										
	CX - 11	Đất cây xanh cảnh quan	5.637,3										
		Mặt nước	7.782,7										
	MN - 01	Đất mặt nước	4.541,5										
	MN - 02	Đất mặt nước	1.174,7										
	MN - 03	Đất mặt nước	1.964,5										
	MN - 04	Đất mặt nước	102,0										
		Cây xanh cách ly	2.699,2										
	CXCL - 1	Đất cây xanh cách ly số 1	329,5										
	CXCL - 2	Đất cây xanh cách ly số 2	609,3										
	CXCL - 3	Đất cây xanh cách ly số 3	479,0										
VII		Đất hạ tầng kỹ thuật	11.392,6	2,29									
1	XLNT	Đất trạm xử lý nước thải	1.105,5			40	1		442,2			0	0,4
	HT - TĐ	Trạm điện	151,0										

HTKT - 1	Đất rãnh thoát nước	213,4							
HTKT - 2	Đất kênh mương thủy lợi	226,0							
HTKT - 3	Đất kênh mương thủy lợi	207,7							
HTKT - 4	Đất taluy	1.963,5							
HTKT - 5	Đất kênh mương thủy lợi	168,8							
HTKT - 6	Đất taluy	344,3							
HTKT - 7	Đất taluy	370,2							
HTKT - 8	Đất kênh mương thủy lợi	553,9							
HTKT - 9	Đất kênh mương thủy lợi	311,5							
HTKT - 10	Đất rãnh thoát nước	255,0							
HTKT - 11	Đất taluy	50,0							
HTKT - P1	Đất bãi đỗ xe số 1	173,2							
HTKT - P2	Đất bãi đỗ xe số 2	940,5							
HTKT - P3	Đất bãi đỗ xe số 3	800,7							
HTKT - P4	Đất bãi đỗ xe số 4	845,5							
HTKT - P5	Đất bãi đỗ xe số 5	2.675,4							
VIII	Đất giao thông	178.203,9	35,82						

3.2. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị

- Xác định chiều cao, cốt sàn tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Bố trí khu đất xây dựng trung tâm thương mại, công trình công cộng cấp đơn vị ở gần trung tâm khu quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- Tận dụng địa hình tự nhiên bố trí khu cây xanh ở khu đất phía Đông khu quy hoạch hai bên bờ sông để tạo không gian xanh, cảnh quan chung kết nối giữa khu dân cư hiện trạng và khu quy hoạch mới.

- Công trình nhà ở được bố trí trên các trục đường quy hoạch, đồng thời trồng cây dọc vỉa hè các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Hình thức kiến trúc công trình thống nhất hài hoà trên từng tuyến phố.

3.2.1 Chiều cao xây dựng công trình:

Quy hoạch các nhóm nhà ở chia lô với diện tích trung bình lô đất 100-200m²/lô và các lô đất để xây dựng công trình văn hóa, trung tâm thương mại.

Chiều cao tầng và cốt 0,00 của các công trình được quy định cụ thể đồng nhất cho toàn khu quy hoạch. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,45m.

- Đối với nhà ở chia lô: Chiều cao tầng 1 là 3,9m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,0 đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 80%.

- Đối với nhà ở xã hội: Chiều cao tầng 1 là từ 4,5 đến 5,0m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng là 40%.

- Đối với công trình công cộng, y tế: Chiều cao tầng 1 là từ 3,6 đến 4,5m, tầng 2 là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng là 40%.

- Đối với công trình dịch vụ thương mại: Chiều cao tầng 1 là 4,5m, tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng là 50%.

STT	Khu chức năng	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)
1	Khu đất xây dựng công trình công cộng	3
2	Khu đất xây dựng công trình dịch vụ	7
3	Khu đất ở chia lô liên kế, biệt thự	5
4	Khu đất nhà ở xã hội	5

3.2.2. Khoảng lùi công trình:

Để đảm bảo không gian cảnh quan mở, góc nhìn thông thoáng trên các trục đường và các nút giao, bố trí các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại 2m-5m so với chỉ giới đường đỏ. Vị trí khu đất thương mại chỉ giới xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ theo quy định tại quy chuẩn 01/2019.

3.2.3. Hệ thống cây xanh, mặt nước:

- Tận dụng địa hình tự nhiên bố trí khu cây xanh ở khu đất phía Đông khu quy hoạch hai bên bờ sông để tạo không gian xanh, cảnh quan chung kết nối giữa khu dân cư hiện trạng và khu quy hoạch mới.
- Trên các tuyến đường giao thông được trồng cây hai bên vỉa hè với khoảng cách trung bình 10m/cây và được bố trí vào ranh giới giữa 2 lô.
- Các cây xanh dạng lùm thấp tạo cảnh quan thường xuyên phải được cắt tỉa để giữ mỹ quan chung cho khu vực.

3.2.4 Mật độ xây dựng

- Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa 80%.
- Đất thương mại, dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 50%.
- Đất xây dựng nhà ở xã hội: Mật độ xây dựng tối đa 50%.
- Công trình công cộng: Đối với các công trình phục vụ nhu cầu công cộng, mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Khu cây xanh: Không được xây dựng công trình vượt quá 5% để dành quỹ đất trồng cây xanh và làm sân thể thao phục vụ người dân.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Giao thông:

- Cấp đường: Đường khu vực và đường nội bộ.
- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường trong khu vực đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch chung của thị xã.
- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường trong khu vực đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch chung của thị xã.
- Kích thước hình học các mặt cắt ngang điển hình:

Giao thông đối ngoại

- Mặt cắt 1-1:

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 30,0m.
- + Lòng đường: 17,0m.
- + Vỉa hè: 6,5m x 2 = 13,0m.

- + Bán kính bó vỉa: $R1 = 10,0m$; $R2 = 12,0m$; $R3 = 15,0m$.
- + Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.
- + Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.
- + Khoảng lùi: $2,0 - 5,0m$.

- Mặt cắt 2-2:

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: $22m$.
- + Lòng đường: $12,5m$.
- + Vỉa hè: $4,75m \times 2 = 9,5m$.
- + Bán kính bó vỉa: $R1 = 10,0m$; $R2 = 12,0m$; $R3 = 15,0m$
- + Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.
- + Khoảng lùi: $2,0 - 5,0m$.

- Mặt cắt 3-3: Đường theo QHC TX. Phố Yên

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: $22,0m$.
- + Lòng đường: $12,0m$.
- + Vỉa hè: $5,0m \times 2 = 10,0m$.
- + Bán kính bó vỉa: $R1 = 8,0m$; $R2 = 12,0m$.
- + Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.
- + Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.
- + Khoảng lùi: $2,0 - 5,0m$.

Giao thông đối nội

- Mặt cắt 4-4:

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: $24,0m$.
- + Lòng đường: $14m$.
- + Vỉa hè: $5,0m \times 2 = 10,0m$.
- + Bán kính bó vỉa: $R1 = 10,0m$; $R2 = 12,0m$.
- + Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.
- + Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.
- + Khoảng lùi: $2,0 - 5,0m$.

- Mặt cắt 5- 5:

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: $15,0m$.

- + Lòng đường: 7,0m.
- + Vĩa hè: 4,0m x 2 = 8,0m.
- + Bán kính bó vỉa: R1 = 8,0m; R2 = 8,0m.
- + Độ dốc ngang mặt đường: in = 2%.
- + Độ dốc ngang vỉa hè: ih = 1,5%.
- + Khoảng lùi: 2,0 - 5,0m.

- Mặt cắt 6-6:

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 7,0m.
- + Lòng đường: 7,0m.
- + Bán kính bó vỉa: R1 = 8,0m; R2 = 8,0m.
- + Độ dốc ngang mặt đường: in = 2%.
- + Khoảng lùi: 0 m.
- Chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ chi tiết trong bản vẽ QH-05.

Bảng tổng hợp mạng lưới đường					
STT	Tên mặt cắt	Kích thước hình học mặt cắt ngang đường (m)			
		Mặt đường	Vĩa hè	Khoảng lùi	Đường đỏ
1	Mặt cắt 1-1	17,0	6,5x2	2,0-5,0	30,0
2	Mặt cắt 2-2	12,5	4,75x2	2,0-5,0	22,0
3	Mặt cắt 3-3	12,0	5,0x2	2,0-5,0	22,0
4	Mặt cắt 4-4	14,0	5,0x2	2,0-5,0	24,0
5	Mặt cắt 5-5	7,0	4,0x2	2,0-5,0	15,0
6	Mặt cắt 5-5	7,0	0	0	15,0

- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo hài hoà với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tim đường tối thiểu 0,30%, tối đa 2,52%, để đảm bảo êm thuận đồng thời thoát nước của khu dân cư được tốt.

4.2. San nền:

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0.1m.

- Chọn cốt khống chế san nền khu vực là cốt mực nước tính toán và cốt tim đường vành đai 2 theo quy hoạch.

- Cao độ khống chế san nền của khu vực bám theo cốt của quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, kết hợp với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch xây dựng mới và khu dân cư hiện có.

- Do địa hình của khu vực quy hoạch có địa hình chủ yếu là ruộng, cao độ tương đối thấp nên muốn thiết kế san nền tạo ra một bề mặt địa hình thuận lợi cho xây dựng công trình, đảm bảo thoát nước và giao thông được an toàn, thuận tiện thì giải pháp san nền là lấy đất từ phần đào chuyển sang đắp và đào đất ngoài để đắp cho khu vực quy hoạch.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Để đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền phải theo hướng dốc từ trung tâm về phía Nam của khu vực quy hoạch. Cao độ thiết kế cao nhất: **17.40m**; cao độ thiết kế thấp nhất: **12.80m**. Độ dốc nền thiết kế từ 0,3%-2,0%. Cao độ nền các lô đất xây dựng cao hơn cao độ các tuyến đường giao thông xung quanh từ 0,1-0,3m.

Độ dốc dọc các đường giao thông là $i_{dọc} = 0,00\% - 2,80\%$, đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng. Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là $i_n = 2\%$, độ dốc ngang vỉa hè là $i_h = 1,5\%$.

4.3. Thoát nước mặt:

- Dọc theo các tuyến công xây dựng các hố ga kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30 – 40m tùy theo độ dốc đáy công.

Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường trục chạy dọc khu quy hoạch rồi chảy vào hệ thống công, rãnh thông qua hệ thống hố ga thu nước, sau đó được thoát ra công thoát nước chung của khu vực chạy dọc tuyến chính từ phía Tây sang phía Đông, từ phía Bắc xuống phía Nam.

- Hệ thống thoát nước mưa được tính toán và bố trí tiêu thoát cho các lưu vực liên quan và khu dân cư lân cận, do các khu vực lân cận diện tích nhỏ nên lượng nước mưa chảy tràn là không đáng kể, vì vậy chỉ bố trí hệ thống rãnh và cửa thu để tránh gây ngập úng.

- Công thoát nước dùng công bê tông cốt thép kết hợp rãnh xây thoát thước cho lưu vực xung quanh và các hố ga thu, ga thăm để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc công khi cần thiết. Các đoạn công qua đường đảm bảo chịu được tải trọng theo quy định;

- Kết cấu công thoát nước sử dụng công tròn BTCT khẩu độ công là: D600, D800, D1000, D1500, D2000. Tất cả các công thoát nước dùng công bê tông cốt thép, kết hợp các hố ga thu, ga thăm. Các đoạn công qua đường đảm bảo chịu được tải trọng.

- Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30-50m/cái.

- Hệ thống thoát nước được thiết kế tự chảy, thoát nước thái độ lập hoàn toàn với thoát nước mưa.

- Độ dốc thoát nước của công tối thiểu $i \geq 1/D$ (D là đường kính công).

4.4. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước là : $Q=16.003 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$
- Nguồn cấp nước lấy từ tuyến ống $\varnothing 160$ cấp nước từ Nhà máy nước Sông Công cấp cho thị xã Phổ Yên, dọc theo đường Phạm Tu tại vị trí cống UBND xã Tân Hương.
- Mạng lưới đường ống thiết kế vòng khép kín và mạng cảnh cây đảm bảo cấp nước đến chân công trình.
- Đường ống cấp nước chính $\varnothing 160$ chia ra các tuyến ống $\varnothing 110$ bố trí trên tuyến các hẻm cứu hỏa.
- Đường ống có đường kính $\varnothing 63\text{mm}$ phân phối dùng ống nhựa HDPE.
- Ống cấp nước được đi trong hào kỹ thuật. Luồn trong ống thép với các đoạn qua đường
- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính $\geq \varnothing 100$ các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối đường kính $\leq \varnothing 100$ bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.
- Dọc theo các tuyến ống chính đặt các hẻm lấy nước chữa cháy trên các đường ống có $\varnothing \geq 100 \text{ mm}$ (trụ nổi). Các trụ cứu hỏa được bố trí tại các ngã 3, 4 để thuận tiện cho xe khi vào lấy nước chữa cháy.

4.5. Cấp điện:

- Sử dụng lưới điện 22KV xuất tuyến từ phía Tây Bắc của khu quy hoạch (đầu tuyến).

Với tổng công suất yêu cầu từ lưới $S = 8.450,36 \text{ KVA}$ dự kiến xây mới 6 trạm biến áp công suất là 1.750KVA, 1.750KVA, 2.500KVA, 2.000KVA, 1.250KVA, 1.000KVA, 750KVA đảm bảo tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm kios kiểu kín. Để đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị, hạ ngầm tuyến đường dây trung thế 22KV đi trong hệ thống hào kỹ thuật cấp đến các trạm biến áp.

- *Lưới 0,4KV*: Định hướng xây dựng lưới 0,4 KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cấp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt gần các công trình xây dựng tại vị trí thuận tiện cấp cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- *Lưới chiếu sáng đường*:

Lưới điện chiếu sáng đi ngầm trong các rãnh cáp cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 150W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 8.5\text{m}$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường rộng 7.5m. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 14\text{m}$. Khoảng cách đèn trung bình là 30-35m.

Hệ thống đường dây điện sử dụng cáp điện lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp đảm bảo an toàn.

4.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch do các đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện đi ngầm trong hào kỹ thuật sẽ được đấu nối với hệ thống chung của khu vực do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định và được cấp phép theo quy định.

4.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng nước thải tính toán bằng 100% nước cấp sinh hoạt, lưu lượng nước thải toàn khu là khoảng 1.021,32 (m³/ngày).

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng đường cống BTCT D300 chạy dọc phía sau lô đất và dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải được bố trí nằm ở phía Đông Nam khu vực quy hoạch, nước sau khi được xử lý được thoát ra mương thoát nước chung.

- Nước thoát xí, tiểu của các hộ dân phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải.

- Nước thoát tắm, rửa thoát trực tiếp ra cống thoát nước chung.

- Công suất trạm xử lý nước thải là $Q=1.200\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch có tính đến công suất dự phòng phát triển và khu vực hiện trạng lân cận chưa có khu xử lý nước thải.

- Công nghệ xử lý nước thải được chọn là công nghệ tổ hợp bao gồm các kỹ thuật: xử lý thiếu khí, hiếu khí dựa trên kỹ thuật màng vi kết hợp với bể lắng và khử trùng. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt chuẩn B theo QCVN 14:2008 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Có bố trí ga và đường ống chờ để thu gom khu vực phía Bắc khu quy hoạch dự phòng khi phát triển cần đấu nối.

- Hệ thống dẫn nước thải dùng cống bê tông cốt thép với đường kính ống là 300mm kết hợp hố ga được xây bằng gạch đặc hoặc BTCT, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 20-40m.

- Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính từ mặt nền đến đỉnh cống, chiều sâu chôn cống không quá 4,5m tính đến đáy cống.

- Nước thải sau khi thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung và được xử lý đến giới hạn ô nhiễm cho phép trong tiêu chuẩn thải nước thải sinh hoạt TCVN 6772:2000 trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

4.8. Rác thải và chất thải rắn:

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực quy hoạch được thu gom bằng xe gom rác chuyên dụng, rồi chuyển về bãi rác xử lý chung của thị xã Phổ Yên. Tổng khối lượng rác thải dự kiến 5,85 tấn/ngày.đêm.

IV. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được ban hành kèm theo quyết định này.

Điều 2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng căn cứ Quy hoạch đã được phê duyệt phối hợp với UBND xã Đông Cao, UBND xã Tân Hương và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân; quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND thị xã, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính kế hoạch, Kinh tế, Quản lý đô thị; Chủ tịch UBND xã Đông Cao, Chủ tịch UBND xã Tân Hương, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Xây dựng Thái Nguyên;
- Sở Tài nguyên & MT TN;
- Sở Nông nghiệp & PTNT TN;
- Sở Kế hoạch & đầu tư TN;
- Sở Tài chính, Sở GTVT TN;
- Bộ Chỉ huy quân sự Thái Nguyên;
- Thường trực Thị ủy;
- Thường trực HĐND thị xã;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND thị xã;
- Như điều 3 (Thực hiện);
- Lưu: VT, VP, QLĐT.

(B/cáo)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



CHỦ TỊCH
Bùi Văn Lương

(Handwritten mark)





**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHỔ YÊN**

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phở Yên

*(Ban hành kèm theo Quyết định số **3055/QĐ-UBND** ngày **23** tháng **4** năm 2021 của
UBND Thị xã Phở Yên)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

1. Bản quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phở Yên.

2. Ngoài những quy định trong bản quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home xã Tân Hương, thị xã Phở Yên được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Quản lý đô thị xã Phở Yên là cơ quan đầu mối giúp UBND thị xã Phở Yên thực hiện việc quản lý quy hoạch, thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án cho phép.

Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số

1. Địa điểm quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Tân Hương và xã Đông Cao, thị xã Phở Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng xã Tân Hương;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng xã Tân Hương;

- Phía Nam giáp các khu dân cư hiện trạng xã Tân Hương và xã Đông Cao;
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng xã Tân Hương.

3. Quy mô :

- Diện tích quy hoạch: 497.626,0 m² (49,7626ha).
- Quy mô dân số khoảng: 6.500 người.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất:

1. Quy định về sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch có chức năng sử dụng đất như sau:

- Khu đất ở gồm: Đất ở hiện trạng, đất ở phát triển mới (nhà liền kề, biệt thự ...), đất nhà ở xã hội;
- Khu xây dựng công trình công cộng: Trung tâm thương mại, đất trung tâm văn hóa thể thao; đất giáo dục, đất y tế;
- Khu xây dựng các công trình HTKT: trạm điện, trạm xử lý nước thải, đất ta luy, bãi đỗ xe;
- Khu cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao, cây xanh cách ly;
- Hệ thống đường giao thông.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dịch vụ thương mại	3.695,6	0,74
II	Đất ở	199.352,4	40,05
	<i>Đất ở chia lô mới</i>	143.486,3	28,83
	<i>Đất hiện trạng</i>	16.189,1	3,25
	<i>Đất nhà ở xã hội (21,66%)</i>	39.677,0	7,97
III	Đất giáo dục	14.326,3	2,88
IV	Đất trung tâm y tế	1.687,0	0,34
V	Đất công cộng	14.982,4	3,01
VI	Đất cây xanh	71.015,2	14,27
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	61.814,7	12,42
	<i>Đất mặt nước</i>	7.782,7	1,56
	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	1.417,8	0,29
VII	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.392,6	2,29
VIII	Đất giao thông	181.174,5	36,42
TỔNG CỘNG		497.626	100

2. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

- Không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng bản vẽ quy hoạch sơ đồ tổ chức kiến trúc cảnh quan; bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được UBND thị xã Phổ Yên phê duyệt.

- Việc xây mới các công trình có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình có quy mô lớn, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong khu quy hoạch phải thi tuyển thiết kế kiến trúc.

- Việc xây dựng khu cây xanh công viên, vườn hoa, theo quy hoạch phải đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường. Không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, trên không, dưới mặt đất.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuy nen, hào kỹ thuật. Việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất, an toàn trong khai thác.

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

a) San nền: Phải đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có. Việc san nền không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh. Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về nguyên tắc san nền, hướng dốc chung, các mốc khống chế san nền và cao độ nền, hướng dốc san nền của từng lô đất.

b) Giao thông:

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường của khu dân cư hiện có và đồng bộ với quy hoạch các khu vực tiếp giáp.

- Đường giao thông đối ngoại: Tuân thủ các quy định về lộ giới, hướng tuyến và điểm đầu nối của đường giao thông trực chính là tuyến đường có ký hiệu Mặt cắt 1-1; 2-2; 3-3.

- Đường giao thông cấp khu vực: Tuân thủ các quy định về lộ giới, lòng đường, vỉa hè, độ dốc dọc, ngang của đường và vỉa hè, góc vát quy định đảm bảo tầm nhìn, hướng tuyến và điểm đầu nối (toạ độ và cao độ) của đường giao thông cấp khu vực với các đường trực chính bao gồm các tuyến đường có ký hiệu Mặt cắt 4-4, 5-5, 6-6.

c) Cấp điện và thông tin liên lạc:

- Mạng lưới cấp điện cho khu vực phải đảm bảo nhu cầu sử dụng, an toàn, mỹ quan.

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện 22KV xuất tuyến từ phía Tây Bắc của khu quy hoạch (đầu tuyến). Với tổng công suất yêu cầu từ lưới $S = 8450,36$ KVA dự kiến xây mới 6 trạm biến áp công suất là 1750KVA, 1750KVA, 2500KVA, 2000KVA, 1250KVA, 1000KVA, 750KVA, đảm bảo tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm kios kiểu kín.

- Lưới 0,4 KV cấp điện đến các khu dân cư được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè đường. Mỗi tủ điện phân phối cấp điện cho 6 – 10 hộ dân.

- Lưới điện chiếu sáng đi ngầm trong các rãnh cáp cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 150W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≥ 8.5 m và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≥ 7.5 m. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≥ 14 m. Khoảng cách đèn trung bình là 30-35m.

- Thông tin liên lạc: Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện khu vực. Từ tổng đài này tổng bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp đến các ô đất xây dựng. Trước mắt các tuyến cáp được hạ ngầm đi trong hào kỹ thuật chung với hệ thống điện. Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

d) Cấp nước:

- Việc đấu nối đường ống cấp nước vào hệ thống cấp nước chung của yêu cầu phải thực hiện đúng các thủ tục theo quy định, đảm bảo an toàn thuận tiện trong quá trình sửa chữa.

- Mạng lưới đường ống thiết kế vòng khép kín và mạng cảnh cây đảm bảo cấp nước đến chân công trình.

- Đường ống cấp nước chính $\varnothing 160$ chia ra các tuyến ống $\varnothing 110$ bố trí trên tuyến các hẻm cứu hỏa.

- Đường ống có đường kính $\varnothing 63$ mm phân phối dùng ống nhựa HDPE.

- Ống cấp nước được đi trong hào kỹ thuật. Luồn trong ống thép với các đoạn qua đường.

- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính $\geq \varnothing 100$ các hố van đấu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối đường kính $\leq \varnothing 100$ bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

- Dọc theo các tuyến ống chính đặt các họng lấy nước chữa cháy trên các đường ống có $\varnothing \geq 100$ mm (trụ nổi). Các trụ cứu hỏa được bố trí tại các ngã 3, 4 để thuận tiện cho xe khi vào lấy nước chữa cháy.

đ) Thoát nước mưa:

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực xung quanh, không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước hiện có của khu vực lân cận.

- Bố trí hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn.

- Đối với đường có 2 mái dốc thì thiết kế ống thoát nước ở 2 bên. Còn một số đoạn tuyến ngắn, lưu lượng thoát nước nhỏ thì thiết kế một đường ống thoát nước một bên đường.

- Dọc theo các tuyến công xây dựng các hố ga (có nắp gang) kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng các các hố ga trung bình khoảng 20-40m.

e) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt thu gom đạt tỷ lệ 100%. Nước thải phải được xử lý qua hệ thống bể tự hoại xả ra cống thu nước thải chung của khu vực đưa về trạm xử lý nước thải đặt ở phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Trên trục đường chính, bố trí các tuyến cống gom nước thải, thu gom nước thải về các trạm xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn nước loại B (tiêu chuẩn thải) được thoát về suối tự nhiên hiện có.

- Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè đường, dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga.

g) Xử lý chất thải rắn:

- Rác thải được thu gom 100% rồi tập kết ở các điểm thu gom rồi được vận chuyển để xử lý tại Khu xử lý rác tập trung của thị xã Phổ Yên; Tỷ lệ thu gom 100%.

- Nghiêm cấm việc xả rác bừa bãi không đúng nơi quy định gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và môi trường.

- Trong khu vực bố trí trạm trung chuyển CTR đặt tại vị trí gần trạm xử lý nước thải để không làm ảnh hưởng đến mỹ quan và thuận tiện cho quá trình vận chuyển CTR.

- Mỗi hộ dân, công trình công cộng tự phân loại CTR và lưu chứa trong các thùng rác, cuối mỗi ngày đổ trực tiếp lên xe thu gom CTR của Công ty môi trường đô thị (vào các giờ quy định) và vận chuyển đến các bãi tập kết từ đó đưa đi khu xử lý CTR.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về quy mô diện tích, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình) đối với từng lô đất cụ thể như sau:

1. Khu vực Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên bao gồm các khu chức năng được quy định và ký hiệu như sau:

- Đất ở hiện trạng: HT-1 ÷ HT-6.
- Đất ở nhà chia lô liền kề: DO-01 ÷ DO-41.
- Đất nhà ở xã hội : OXH-01, OXH-02, OXH-03.
- Đất cơ quan : CQ-01.
- Đất công cộng: CC-YT, CC-CHO, TTVH-1, TTVH-2, DV-TM.
- Đất trường học: GD-MN, GD-C1, GD-C2.
- Đất cây xanh, công viên - TDTT: CX-1 ÷ CX-11 và MN-1 ÷ MN-3.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: XLNT, HTKT-01 ÷ HTKT-11; HKKT-P1 ÷ HKKT-P5
- Đất giao thông.

2. Các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ các quy định về chiều cao, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi theo đồ án được phê duyệt. Đảm bảo hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về xả nước thải vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

3. Các lô đất trong khu vực quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng quy định về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất theo bảng tổng hợp sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất cho các ô đất trong khu quy hoạch

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao (tầng)		Hệ số SDD (lần)	
					Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
I	DV - TM	Đất dịch vụ thương mại	3.695,6	50				
II		Đất ở	199.352,4					
	1	Đất ở chia lô mới	143.486,3					
	DO - 01	Đất ở chia lô số 2	1178,3	80	5	2	4,0	1,6

	DO - 02		2275,5		5	2	4,0	1,6
	DO - 3	Đất ở chia lô số 3	1347,2	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 4	Đất ở chia lô số 4	929,7	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 5	Đất ở chia lô số 5	2225	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 6	Đất ở chia lô số 6	2307,4	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 7	Đất ở chia lô số 7	2075,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 8	Đất ở chia lô số 8	1405,2	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 9	Đất ở chia lô số 9	1035,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 10	Đất ở chia lô số 10	2275,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 11	Đất ở chia lô số 11	1874,2	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 12	Đất ở chia lô số 12	3717,2	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 13	Đất ở chia lô số 13	2275,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 14	Đất ở chia lô số 14	1765,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 15	Đất ở chia lô số 15	2275,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 16	Đất ở chia lô số 16	1765,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 17	Đất ở chia lô số 17	1479,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 18	Đất ở chia lô số 18	1996	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 19	Đất ở chia lô số 19	2075,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 20	Đất ở chia lô số 20	2270	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 21	Đất ở chia lô số 21	2232	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 22	Đất ở chia lô số 22	2920	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 23	Đất ở chia lô số 23	2821	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 24	Đất ở chia lô số 24	3215,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 25	Đất ở chia lô số 25	3625,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 26	Đất ở chia lô số 26	2775,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 27	Đất ở chia lô số 27	2775,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 28	Đất ở chia lô số 28	2775,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 29	Đất ở chia lô số 29	2767	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 30	Đất ở chia lô số 30	2635,8	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 31	Đất ở chia lô số 31	2592	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 32	Đất ở chia lô số 32	3965,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 33	Đất ở chia lô số 33	3079,5	80	5	2	4,0	1,6

	DO - 34	Đất ở chia lô số 34	2024,7	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 35	Đất ở chia lô số 35	3749	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 36	Đất ở chia lô số 36	3948	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 37	Đất ở chia lô số 37	3590,8	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 38	Đất ở chia lô số 38	2380	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 39	Đất ở chia lô số 39	1783,4	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 40	Đất ở chia lô số 40	2375,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 41	Đất ở chia lô số 41	1779	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 42	Đất ở chia lô số 42	2375,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 43	Đất ở chia lô số 43	1779	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 44	Đất ở chia lô số 44	3380	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 45	Đất ở chia lô số 45	3480	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 46	Đất ở chia lô số 46	4246	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 47	Đất ở chia lô số 47	3749	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 48	Đất ở chia lô số 48	1765,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 49	Đất ở chia lô số 49	3592	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 50	Đất ở chia lô số 50	3363,3	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 51	Đất ở chia lô số 51	763,3	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 52	Đất ở chia lô số 52	3525,9	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 53	Đất ở chia lô số 53	3475,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 54	Đất ở chia lô số 54	1987,5	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 55	Đất ở chia lô số 55	2356	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 56	Đất ở chia lô số 56	1000	80	3	2	2,4	1,6
	DO - 57	Đất ở chia lô số 57	2592	80	3	2	2,4	1,6
	DO - 58	Đất ở chia lô số 58	556,7	80	5	2	4,0	1,6
	DO - 59	Đất ở chia lô số 59	1139,2	80	5	2	4,0	1,6
	2	Đất ở hiện trạng	16.189,1					
	HT - 1	Đất ở hiện trạng số 1	930,2	80	5	2	4,0	1,6
	HT - 2	Đất ở hiện trạng số 2	5.851,5	80	5	2	4,0	1,6
	HT - 3	Đất ở hiện trạng số 3	1.055,6	80	5	2	4,0	1,6
	HT - 4	Đất ở hiện trạng số 4	1.598,9	80	5	2	4,0	1,6

	HT - 5	Đất ở hiện trạng số 5	1.619,7	80	5	2	4,0	1,6
	HT - 6	Đất ở hiện trạng số 6	5.133,2	80	5	2	4,0	1,6
	3	Đất nhà ở xã hội	39.677,0					
	NOXH - 1	Đất nhà ở xã hội số 1	15.583,2	40	5	2	2,0	0,8
	NOXH - 2	Đất nhà ở xã hội số 2	13.675,0	40	5	2	2,0	0,8
	NOXH - 3	Đất nhà ở xã hội số 3	10.418,8	40	5	2	2,0	0,8
III		Đất giáo dục	14.326,3					
	GD - MN	Đất trường mầm non	5.067,0	40	3	1	1,2	0,4
	GD - C1	Đất trường tiểu học	5.067,0	40	3	1	1,2	0,4
	GD - C2	Đất trường trung học cơ sở	4.192,3	40	3	1	1,2	0,4
IV	CC-YT	Đất trung tâm y tế	1.687,0	40	2	1	0,8	0,4
V		Đất công cộng	14.982,4					
	TTVH - 1	Đất trung tâm văn hóa số 1	4.866,2	40	2	1	0,8	0,4
	TTVH - 2	Đất trung tâm văn hóa số 2	5.015,2	40	2	1	0,8	0,4
	CC - CHO	Đất chợ trung tâm	5.101,0	40	2	1	0,8	0,4
VI		Đất cây xanh	71.015,2					
		Cây xanh cảnh quan	61.814,7					
	CX - 01	Đất cây xanh cảnh quan	4.583,0	5	1		0,05	
	CX - 02	Đất cây xanh cảnh quan	5.855,3					
	CX - 03	Đất cây xanh cảnh quan	1.102,5					
	CX - 04	Đất cây xanh cảnh quan	357,5					
	CX - 05	Đất cây xanh cảnh quan	1.941,5					
	CX - 06	Đất cây xanh cảnh quan	1.582,9					
	CX - 07	Đất cây xanh cảnh quan	325,0					

	CX - 08	Đất cây xanh cảnh quan	4.572,3	5	1	0,05	
	CX - 09	Đất cây xanh cảnh quan	1.917,4				
	CX - 10	Đất cây xanh cảnh quan	33.940,0				
	CX - 11	Đất cây xanh cảnh quan	5.637,3				
		Mặt nước	7.782,7				
	MN - 01	Đất mặt nước	4.541,5				
	MN - 02	Đất mặt nước	1.174,7				
	MN - 03	Đất mặt nước	1.964,5				
	MN - 04	Đất mặt nước	102,0				
		Cây xanh cách ly	1.417,8				
	CXCL - 1	Đất cây xanh cách ly số 1	329,5				
	CXCL - 2	Đất cây xanh cách ly số 2	609,3				
	CXCL - 3	Đất cây xanh cách ly số 3	479,0				
VII		Đất hạ tầng kỹ thuật	11.392,6				
1	XLNT	Đất trạm xử lý nước thải	1.105,5	40	1	0,4	
	HT - TD	Trạm điện	151,0				
	HTKT - 1	Đất rãnh thoát nước	213,4				
	HTKT - 2	Đất kênh mương thủy lợi	226,0				
	HTKT - 3	Đất kênh mương thủy lợi	207,7				
	HTKT - 4	Đất taluy	1.963,5				
	HTKT - 5	Đất kênh mương thủy lợi	168,8				
	HTKT - 6	Đất taluy	362,5				
	HTKT - 7	Đất taluy	388,5				
	HTKT - 8	Đất kênh mương thủy lợi	553,9				

	HTKT - 9	Đất kênh mương thủy lợi	311,5					
	HTKT - 10	Đất rãnh thoát nước	255,0					
	HTKT - 11	Đất taluy	50,0					
	HTKT - P1	Đất bãi đỗ xe số 1	173,2					
	HTKT - P2	Đất bãi đỗ xe số 2	940,5					
	HTKT - P3	Đất bãi đỗ xe số 3	800,7					
	HTKT - P4	Đất bãi đỗ xe số 4	845,5					
	HTKT - P5	Đất bãi đỗ xe số 5	2.675,4					
VIII		Đất giao thông	181.174,5					

- Cao độ hoàn thiện của từng lô đất được quy định cụ thể trong bản vẽ quy hoạch san nền.

- Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,45m.

*** Nhà ở liên kế:**

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80% (mật độ xây dựng của từng thửa đất phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

+ Cốt sàn tầng 1 và độ cao các tầng: Cốt sàn tầng 1 cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè là 0,25m. Độ cao các tầng: Tầng 1 = 3,9m (bắt buộc); tầng 2 ÷ 4 = 3,6m; tầng 5 = 3,3m.

+ Khoảng lùi tối thiểu: 2m.

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường

1. Chỉ giới đường đỏ là chỉ giới tính đến ranh giới lô đất quy hoạch.

2. Chỉ giới xây dựng là chỉ giới được quy định theo khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ. Trường hợp các lô đất không quy định chỉ giới xây dựng thì chỉ giới xây dựng phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (khoảng lùi xây dựng công trình xác định theo bề rộng của lộ giới đường).

3. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng quy định trong đồ án, cụ thể như sau:

- Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là: 2m với công trình nhà ở các công trình dân dụng và chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là: 5m với công trình công cộng, thương mại, nhà ở xã hội .

4. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo tiêu chuẩn đường trong khu đô thị, đảm bảo mỹ quan chung của khu vực quy hoạch.

- Tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt về hệ thống công trình ngầm dưới đường, bố trí hợp lý vị trí các hố ga, hố kỹ thuật, cây xanh.

- Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường nội bộ và đường chính khu vực với nhau thì bán kính rẽ tối thiểu $R=8m$, $R=12m$ góc vát quy định tối thiểu $4m \times 4m$ đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

- Đường trong khu vực quy hoạch phải đảm bảo: Độ dốc ngang đường 2 mái và 1 mái: $i_n = 2\%$; độ dốc ngang trên hè: $i_n=1.5\%$; độ dốc dọc của từng tuyến đường, kết cấu đường của từng tuyến đường theo bản vẽ quy hoạch được duyệt.

Điều 7. Quy định về các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Về giao thông: Các tuyến đường trong khu nhà ở được thiết kế đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn liên quan, có tính toán đến việc kết nối với hệ thống giao hiện có trong khu vực

- Kết cấu áo đường: Mạng lưới đường trong khu vực được xây dựng với kết cấu áo đường đạt tiêu chuẩn bền, đẹp. Dự kiến chọn áo đường loại phù hợp yêu cầu kỹ thuật. Với các đoạn đường cải tạo tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng dự kiến sẽ dùng kết cấu áo đường phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Các công việc liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng mới và cải tạo các công trình giao thông đô thị phải đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông QCVN 07-4:2016/BXD.

2. Về san nền:

- Phù hợp cao độ nền hiện trạng của các tuyến đường và khu dân cư hiện có, đảm bảo thoát nước mặt.

- Thiết kế san nền theo bản vẽ này là thiết kế san nền sơ bộ để phục vụ công tác xây dựng công trình, khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giải pháp san nền hoàn thiện đảm bảo phù hợp tính chất của từng loại công trình, thoát nước chi tiết của công trình và đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Tại các vị trí chênh cốt giữa cốt san nền và cốt hiện trạng, nhất là các vị trí khu vực dân cư hiện trạng sẽ được xây dựng tường chắn kết hợp rãnh thu nước nhằm đảm bảo tránh ngập úng cục bộ khi đắp san nền.

3. Về hệ thống thoát nước mưa:

- Cống thoát nước mưa được bố trí dưới lòng đường tại tim đường hoặc lề đường, thu nước mưa từ các ga thu trực tiếp hoặc ga thu thăm kết hợp. cao độ đặt cống phụ thuộc vào cao độ nền thiết kế và cao độ mực nước thiết kế tại cửa xả của mỗi lưu vực.

- Kết cấu: Dùng cống tròn bê tông cốt thép đối với các khu quy hoạch mới kết hợp với cống bản có nắp đan bê tông cốt thép đối với các khu dân cư hiện hữu;

- Dọc theo các tuyến cống bố trí các hố ga kiểm tra với khoảng cách trung bình 25 - 35m/hố ga tùy thuộc vào tiết diện cống và thực tế đầu nổi hiện trạng.

4. Về cấp nước:

- Mạng lưới đường ống chính $\varnothing 160$ chia ra các tuyến ống $\varnothing 110$ bố trí trên tuyến các hẻm cứu hỏa đặt trên hè, có chiều sâu chôn cống tối thiểu 0,5m tính từ mặt hè đến đỉnh ống; mạng lưới đường ống phân phối có đường kính $\varnothing 63$

- Trụ cứu hỏa bố trí tại các ngã 3, 4 các nơi thuận lợi cho việc lấy nước chữa cháy.

5. Về hệ thống thoát nước thải:

- Nước thải được thu gom bằng các cống tròn bê tông cốt thép D300 – D400

- Khoảng cách giữa các hố ga phụ thuộc vào đường kính cống thoát nước thải.

6. Về chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

+ Giải pháp chung: Rác thải sinh hoạt được phân loại ngay tại nguồn theo quy định của thành phố, sau đó được thu gom, vận chuyển về khu tập kết (khu hạ tầng kỹ thuật) trước khi vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố;

+ Rác thải được tập trung tại các điểm xác định của các khu đất, sau đó được thu gom, phân loại và vận chuyển đến bãi rác tập trung của thị trấn. Sơ đồ thu gom rác thải:

Rác từ các hộ gia đình → Phân loại → Xe tay → thu gom → Xe chuyên chở → Khu xử lý chất thải rắn tập trung.

- Các thông số kỹ thuật chính của các tuyến cống và rãnh thu nước bản như đường kính, độ dốc dọc, chiều dài, cao độ nền và cao độ đáy cống được trình bày trong bản vẽ QH thoát nước thải và VSMT.

7. Về cấp điện:

- Các trạm biến áp được thiết kế theo kiểu trạm xây, trạm kios hoặc trạm trên cột thép hợp bộ đặt trong các khu cây xanh;

- Lưới 0,4KV và lưới chiếu sáng thiết kế đi ngầm chôn trong hào cáp;

- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, khoảng cách đèn trung bình là 25m - 35m và được vận hành như sau:

+ Chế độ buổi tối: vận hành 100% công suất bóng đèn, bật tất cả các pha: Mùa hè từ 18h30 đến 24h; Mùa đông từ 18h đến 24h.

+ Chế độ đêm khuya: Vận hành ở chế độ tiết kiệm điện, tắt 1/3 số bóng đèn chiếu sáng từ sau 24h đến sáng hôm sau theo quy định của thành phố.

8. Về hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án và được cơ quan quản lý chuyên ngành thẩm định theo quy định.

Điều 8. Quy định về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm

1. Các công trình, dự án đầu tư trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đồ án, bao gồm: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

2. Quy định cụ thể:

- Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (*trạm cấp, đường ống*), thoát nước mưa (*đường ống, cửa xả*), nước thải (*trạm xử lý, đường ống, cửa xả*), công trình cấp điện (*trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm*) phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt (*xem bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tổng hợp đường dây đường ống*).

Điều 9. Quy định về hình thức kiến trúc công trình xây dựng

1. Đối với các công trình nhà ở:

- Kiến trúc công trình: Phải đảm bảo tính hiện đại, thiết kế đồng bộ và phải hoà nhập với khung cảnh chung, làm nổi bật được đặc điểm của một khu đô thị mới; phải được xây dựng có mật độ, khoảng lùi theo đúng chỉ giới xây dựng đã được quy định, đảm bảo mỹ quan cho tuyến phố. Đối với nhà ở biệt thự nên chọn giải pháp đơn giản, mái có độ dốc, không được sử dụng các mảng tường che giả dốc mái, độ dốc mái thiết kế hợp lý dùng cho việc lợp các loại ngói đất nung hoặc ngói bê tông có màu ấm hoặc mát, có thể có cửa sổ trên mái.

- Khuyến khích sử dụng các vật liệu mới, màu sắc công trình phải thống nhất theo từng tuyến phố và tuân thủ theo thiết kế đô thị được duyệt theo đồ án. Mặt tiền các ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo gây mất mỹ quan cho khu đô thị.

- Tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu phố, đảm bảo tính an toàn

tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình. Đối với nhà ở biệt thự hạn chế đến mức tối đa hàng rào bằng tường gạch đặc, khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ bằng các loại cây cắt xén, thảm cỏ, cây cảnh và các kiến trúc nhỏ.

2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Các công trình hạ tầng kỹ thuật khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép.

Điều 10. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức các khu cây xanh, vườn hoa, cây xanh thể dục thể thao

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp từ các khu dân và cư tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường đặc biệt là các tuyến đường chính trong khu đô thị. Dọc các tuyến đường trồng cây có tán rộng, nhiều bóng mát, kết hợp trồng cây thảm cỏ, cây cảnh, cây bụi tạo ra cảnh quan đẹp cũng như tạo vi khí hậu cho khu vực. Đối với hè 3m trồng cây 1 bên, với hè >6m bố trí trồng cây cả hai bên. Cây trồng cách mép bó vỉa khoảng 0,6m. Khoảng cách trung bình giữa các cây phải phù hợp tránh để dày quá gây mất mỹ quan.

2. Tại khu khuôn viên cây xanh bố trí các tiểu cảnh nhỏ có tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho con người. Đường dạo và các vật liệu lát phải tạo được nét mềm mại, tự nhiên. Sử dụng các loại vật liệu đơn giản như gạch nung, gạch xi măng, sỏi cuội, lá gồi, ngói âm dương, gỗ cảnh... để tổ chức các công trình kiến trúc nhỏ.

3. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân gỗ, cao; tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông.

4. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm cấp nước khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép. Khu xử lý nước thải, bãi tập kết rác thải rắn, trạm cấp nước yêu cầu phải xây tường rào kín, cao trên 2,5m che khuất tầm nhìn và kết hợp trồng cây xanh cách ly.

Điều 11. Quy định về biển báo, quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình

1. Biển báo, chỉ dẫn, ký hiệu phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm ảnh hưởng các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị.

2. Công trình quảng cáo phải phù hợp Luật quảng cáo. Các công trình quảng cáo trước khi xây dựng phải được cấp phép theo quy định.

- Kích thước biển quảng cáo đảm bảo quy định, đồng bộ, mỹ quan.

- Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu: áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc nhô ra hè phố; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà.

- Cấm các hình thức quảng cáo: di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, bảng điện tử nhô ra không gian hè phố; quảng cáo bằng tờ rơi hoặc bằng âm thanh trái phép.

- Việc lắp đặt biển chỉ dẫn thực hiện theo nguyên tắc: Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường.

3. Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình. Hệ thống điện chiếu sáng công cộng phải có ánh sáng đạt các tiêu chuẩn, đảm bảo việc tham gia giao thông trên các tuyến phố vào ban đêm, kể cả khi thời tiết đẹp và khi thời tiết mưa bão hay có sương mù.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ Quy hoạch được duyệt và Quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên.

Điều 13. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị City Home, xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên;
- Phòng Quản lý đô thị thị xã;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Phòng Tài chính và kế hoạch;
- Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng & QLDA;
- Ủy ban nhân dân xã Đông Cao;
- Ủy ban nhân dân xã Tân Hương;
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Phổ Yên./.