

**QUYẾT ĐỊNH**  
**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**  
**Điểm dân cư nông thôn Ám Điện, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 29/6/2016 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định áp dụng một số tiêu chuẩn quy hoạch giao thông, đất cây xanh, đất công cộng tối thiểu trong công tác quy hoạch, xây dựng, phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;



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

Căn cứ Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về ban hành Danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư; các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); các dự án có sử dụng đất thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, đợt 1 năm 2018 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số: 3384/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành Danh mục các dự án khu đô thị, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2018, đợt 3; điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 và Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3162/QĐ-UBND ngày 14/6/2019 của UBND Thị xã Phổ Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn Âm Diện, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên;

Căn cứ văn bản số 2357/SXD-QLKTOH ngày 20/9/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đối với điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch và nội dung nội dung đề án vụ Quy hoạch chi tiết Điểm dân cư nông thôn Âm Diện, xã Hồng Tiến, Thị xã Phổ Yên.

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị và của Ban Quản lý các dự án đầu tư và xây dựng thị xã Phổ Yên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Âm Diện, xã Hồng Tiến với nội dung chính như sau:

**I. Tên Đề án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Âm Diện, xã Hồng Tiến.

### **II. Địa điểm và ranh giới khu đất quy hoạch:**

**1. Địa điểm quy hoạch:** Xã hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

#### **2. Ranh giới lập quy hoạch:**

- + Phía Đông giáp Trường trung cấp nghề Nam Thái Nguyên và đường Tôn Đức Thắng.
- + Phía Tây giáp dân cư ven đường Phạm Văn Đồng (Quốc lộ 3 cũ).
- + Phía Nam giáp khu dân cư và đất canh tác xóm Thành Lập, xã Hồng Tiến.
- + Phía Bắc giáp dự án Vinaconex 3 Phổ Yên.

### III. Quy mô:

- Quy mô diện tích quy hoạch: 134.341 m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số quy hoạch: 2.300 người

### IV. Tính chất:

Là khu đô thị mới có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn với chủ trương phát triển không gian đô thị thị xã Phổ Yên, đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân trong vùng cũng như công nhân sống và làm việc trong các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã Phổ Yên và các vùng lân cận.

### V. Quy hoạch sử dụng đất:

#### 1. Phân khu chức năng:

Khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Khu đất dân cư chia lô liên kề;
- Khu đất tái định cư;
- Khu đất xây dựng nhà ở xã hội.
- Khu xây dựng công trình công cộng;
- Khu xây dựng các công trình HTKT: trạm điện, trạm xử lý nước thải;
- Khu cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao;
- Hệ thống đường giao thông.

#### 2. Quy hoạch sử dụng đất:

**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng - nhà văn hóa	1.028,7	0,77
2	Đất ở , trong đó:	45.653,4	33,98
2.1	Đất nhà ở xã hội	8.382,8	
2.2	Đất ở tái định cư	1.126,0	
2.3	Đất ở quy hoạch mới	36.144,6	
3	Đất cây xanh, công viên, TDTT	39.712,8	29,56
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý, taluy...)	3.065,6	2,28
5	Đất giao thông, bãi xe	44.880,6	33,41
<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>		<b>134.341</b>	<b>100,00</b>

### VI. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan:

#### 1. Không gian quy hoạch:

- Điểm nhấn về không gian cảnh quan là khu cây xanh tập trung nằm ở phía Nam, khu vực này được kết hợp giữa các khu thảm cỏ, cây xanh tán thấp xen kẽ với các cây xanh tán cao thành từng hàng từng lớp, các con đường dạo trong khu cây xanh công cộng tạo nên sự hài hòa trong không gian, là lá phổi xanh điều hòa không khí và tạo cảnh quan chủ đạo trong khu quy hoạch, đồng thời đây cũng là khu có chức năng tổng hợp về vui chơi giải trí hoạt động ngoài trời, và thể dục thể thao phục vụ người dân trong khu vực

- Quy hoạch các nhóm nhà ở chia lô, bám theo các trục giao thông với diện tích lô đất trung bình 100-200m<sup>2</sup>/lô. Kích thước chi tiết từng lô đất thể hiện trên bản vẽ quy hoạch chi tiết chia lô.

- Chiều cao tầng và cốt 0,00 của các công trình được quy định cụ thể đồng nhất cho toàn khu quy hoạch tạo sự thống nhất đồng bộ về kiến trúc của các công trình trên các tuyến đường giao thông.

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

## **2. Thiết kế đô thị:**

- Các công trình xây dựng cần tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và chiều cao công trình để đảm bảo ý đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tạo mỹ quan cho khu dân cư.

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

## **3. Mật độ xây dựng:**

- Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa 80%.

- 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 để dành quỹ đất trồng cây xanh và làm sân thể thao phục vụ người dân.

## **4. Tầng cao xây dựng:**

STT	Khu chức năng	Tầng cao (tầng)
1	Khu đất xây dựng công trình công cộng	1-2
2	Khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	1
3	Khu đất ở chia lô liên kế, tái định cư, nhà ở xã hội	2-5

## **VII. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **1. Hệ thống giao thông:**

- 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:

<b>Bảng tổng hợp mạng lưới đường và công trình giao thông</b>					
STT	Tên mặt cắt	Kích thước hình học mặt cắt ngang đường (m)			
		Mặt đường	Via hè	Giải phân cách giữa	Đường đỏ
1	Mặt cắt 1-1	7,5x2	6,5x2	2	30
2	Mặt cắt 2-2	7x2	4x2	3	25
3	Mặt cắt 3-3	7,5	4,5x2		16,5
4	Mặt cắt 4-4	7	4x2		15
5	Mặt cắt 5-5	7	4+2		13
6	Đường hiện trạng	7			7

## **2. Quy hoạch san nền:**

Chọn cốt không chế san nền khu vực là cốt mực nước tính toán và cốt tim đường của khu quy hoạch đã xây dựng. Do khu vực chủ yếu là ruộng dốc trùng về giữa khu đất, nên chọn giải pháp thiết kế san nền là đắp đất toàn khu vực quy hoạch.

- Hướng dốc san nền từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây.
- Cao độ san nền thấp nhất: +13,80m.
- Cao độ san nền cao nhất: +16,50m
- Độ dốc thiết kế của các lô đất theo độ dốc đường.
- Cao độ thiết kế đường đồng mức và tại các ngã giao được thể hiện trong bản vẽ Quy hoạch san nền.

## **3. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước: Dẫn đường ống D110 đầu nối với đường ống cấp nước D300 dọc đường Phạm Văn Đồng.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước là mạng lưới cụt: Đường ống dẫn nước chính dùng ống HDPE D110; Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE D75 và D50.

- Đường ống dẫn chính dùng ống HDPE D110.
- Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE D75 và D50.
- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt.

- Bố trí trụ cứu hỏa trên tuyến ống D110 tại các vị trí thuận tiện để khi có hỏa hoạn xe cứu hỏa sẽ ra vào một cách nhanh chóng và dễ dàng nhất, khoảng cách giữa 2 họng liền kề là 150m.

- Tổng công suất nhu cầu cấp nước toàn khu là 750 m<sup>3</sup>/ng-đ

#### **4. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc:**

##### **4.1 Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:**

- Tổng công suất phụ tải: 3.181KVA

- Nguồn điện: lấy đường điện từ đường dây trung thế 35KV đã có trên đường Quốc lộ 3 cũ (đường Phạm Văn Đồng). Từ điểm đấu nối điện, xây dựng đường cáp ngầm trung thế 35kv trục chính chạy dọc theo trục đường cấp đến các trạm biến áp 35/0,4KV trong khu vực.

- Với công suất yêu cầu từ lưới dự kiến xây dựng mới 02 trạm biến áp TBA 35/0,4KV- 1000KVA, 02 trạm biến áp TBA 35/0,4KV- 560KVA và 01 biến áp TBA 35/0,4KV- 630KVA cấp điện cho khu quy hoạch.

- *Lưới phân phối 0,4KV*: Lưới điện 0,4 KV đi ngầm trong hào kỹ thuật từ tủ điện tổng cấp đến các tủ điện phân phối và cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- *Lưới chiếu sáng đường*: Cáp đi ngầm trong hào kỹ thuật cấp cho hệ thống chiếu sáng đường phố, chiếu sáng cho khu công cộng.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp hoặc đèn LED công suất 100-250W lắp trên cột thép H=8-10 mét.

+ Khoảng cách các cột trung bình là 30m-35m.

**4.2. Thông tin liên lạc:** Hệ thống thông tin liên lạc được đi ngầm trong hào kỹ thuật, từ đầu nối thiết kế với khoảng cách phù hợp đặt giữa các lô do đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện và có sơ đồ thỏa thuận với cơ quan quản lý quy hoạch cụ thể trước khi thực hiện.

#### **5. Quy hoạch thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn:**

##### **5.1. Thoát nước mưa:**

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống thông qua hệ thống hố ga thu nước, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước chung khu đấu nối với hệ thống cống ngầm sát với siêu thị Lan Chi và thoát qua đường Phạm Văn Đồng về lưu vực của Sông Công.

- 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;

- Các công thoát nước dùng công BTCT D600-D2000 kết hợp các hố ga thu có nắp đan để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc công khi cần thiết;

- Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30-40m/cái.

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

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

### 5.2. Xử lý nước thải

- Tổng lượng nước thải tính toán bằng 100% nước cấp sinh hoạt, lưu lượng nước thải toàn khu là khoảng 394 (m<sup>3</sup>/ngđ).

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng đường công chạy dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải, nước sau khi được xử lý được thoát ra mạng thoát nước chung.

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

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

- Từ kết quả tính toán chọn công suất trạm xử lý nước thải là 400m<sup>3</sup>/ng-đ đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch và có tính đến công suất dự phòng phát triển.

- Hệ thống dẫn nước thải dùng công bê tông cốt thép với đường kính ống là D300 kết hợp hố ga được xây bằng gạch đặc hoặc BTCT, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 30-40m.

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

### 5.3 Chất thải rắn.

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được tập trung tại một vị trí xác định của từng lô đất, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường đến các khu chức năng. Từ đây, rác thải sẽ được thu gom bằng các xe chuyên dụng chuyển về bãi rác tập trung của thị xã.

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

**Điều 2.** Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng Phố Yên căn cứ Quy hoạch đã được phê duyệt phối hợp với UBND xã Hồng Tiến, UBND phường Ba Hàng và các cơ quan 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 trong khu vực theo quy hoạch được duyệt và theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh văn phòng HĐND - UBND thị xã, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài Nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế, Chủ tịch UBND xã Hồng Tiến, UBND phường Ba Hàng, Ban quản lý các dự án đầu tư và xây dựng Phố Yên và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *Handwritten signature*

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Xây dựng Thái Nguyên;
- Sở Giao thông vận tải Thái Nguyên; (B/cáo)
- Thường trực Thị ủy;
- Thường trực HĐND thị xã;
- Chủ tịch, các phó Chủ tịch UBND thị xã;
- Như điều 3 thực hiện;
- Lưu: VT, QLĐT.

*Handwritten signature*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**



**CHỦ TỊCH**  
**Bùi Văn Lương**



## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án quy hoạch chi tiết Điểm dân cư Âm Diệm, xã Hồng Tiến, thị xã  
Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

(Ban hành kèm theo Quyết định số 5411/QĐ-UBND ngày 08/10/2019  
của UBND thị xã Phổ 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Âm Diệm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ 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 khác của Nhà nước 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. UBND thị xã Phổ Yên thống nhất việc quản lý xây dựng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Âm Diệm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, Phòng Quản lý đô thị thị xã Phổ Yên là cơ quan đầu mối giúp UBND thị xã thực hiện việc quản lý quy hoạch, UBND xã Hồng Tiến là cơ quan phối hợp thực hiện, chủ đầu tư dự án trong khu quy thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng đúng với quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi bản Quy định quản lý này phải được UBND thị xã quyết định trên cơ sở cho phép điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

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

1. Địa điểm quy hoạch:

Xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên.

2. Phạm vi ranh quy hoạch:

+ Phía Đông giáp dự án Trường trung cấp nghề nam Thái Nguyên và đường Tôn Đức Thắng.

+ Phía Tây giáp dân cư ven đường Phạm Văn Đồng (Quốc lộ 3 cũ).

+ Phía Nam giáp khu dân cư và đất canh tác xóm Thành Lập, xã Hồng Tiến.

+ Phía Bắc giáp Dự án Vinaconex 3.

3. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích quy hoạch: 134.341 m<sup>2</sup>.



- Quy mô dân số quy hoạch: 2.300 người.

**Điều 3.** Quy định về sử dụng đất:

1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng - nhà văn hóa	1.028,7	0,77
2	Đất ở , trong đó:	45.653,4	33,98
2.1	Đất nhà ở xã hội (chiếm tỷ lệ 22,42% so với đất ở quy hoạch mới)	8.382,8	
2.2	Đất ở tái định cư	1.126,0	
2.3	Đất ở quy hoạch mới	36.144,6	
3	Đất cây xanh, công viên, TĐTT	39.712,8	29,56
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý, taluy...)	3.065,6	2,28
5	Đất giao thông, bãi xe	44.880,6	33,41
<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>		<b>134.341</b>	<b>100,00</b>

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 định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan được UBND thị xã Phổ Yên phê duyệt.

- Bất kỳ sự thay đổi nào về mặt kiến trúc cảnh quan phải được thỏa thuận và đồng ý bằng văn bản của Phòng Quản lý đô thị thị xã làm cơ sở để Chủ đầu tư hoàn thiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

2.1. Đối với nhà ở trong các khu vực làng xóm hiện trạng và các khu nhà ở mới quy hoạch: Mật độ xây dựng được quy định tùy theo diện tích từng ô đất cụ thể và tuân thủ theo bảng sau:

Diện tích lô đất	≤50	75	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

Với các lô đất có diện tích nằm giữa các giá trị nêu trong bảng này, mật độ xây dựng thuận tối đa được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$M_i = M_a - (S_i - S_a) \times (M_a - M_b) : (S_b - S_a)$$

Trong đó:

S<sub>i</sub>: diện tích của lô đất i (m<sup>2</sup>);

S<sub>a</sub>: diện tích của lô đất a (m<sup>2</sup>), bằng diện tích giới hạn dưới so với i trong bảng trên;

S<sub>b</sub>: diện tích của lô đất b (m<sup>2</sup>), bằng diện tích giới hạn trên so với i trong bảng trên;

Mi: mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất có diện tích i (m<sup>2</sup>);  
Ma: mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất có diện tích a (m<sup>2</sup>);  
Mb: mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất có diện tích b (m<sup>2</sup>).

b. Công trình công cộng:

Mật độ xây dựng tối đa cho phép là 40% và phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu theo quy định.

c. Khu cây xanh tập trung:

Đối với các khu cây xanh tập trung có diện tích  $\geq 2000\text{m}^2$ , mật độ xây dựng tối đa cho phép là 3%; các khu cây xanh còn lại không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân.

3. Tầng cao tối đa:

- Nhà ở: 5 tầng.
- Công trình công cộng (*nhà văn hóa tổ dân phố*): 5 tầng.
- Các lô đất trong khu quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng chức năng sử dụng đất quy định trong bảng cân bằng sử dụng đất nêu trên và theo bản vẽ: Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (ký hiệu QH-03).

4. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan theo bản vẽ: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (ký hiệu QH-04).

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Việc xây dựng vườn hoa, trồng cây xanh theo quy hoạch đô thị phải đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường đô thị; 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.

1. Quy định chung:

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí hạ ngầm dưới vỉa hè. Việc xây dựng ngầm các hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất; an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

- 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.

## 2. Quy định cụ thể:

### 2.1. *Giao thông:*

- Các tuyến đường nội bộ được thiết kế đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn liên quan, có tính toán đến việc kết nối đồng bộ với quy hoạch các khu vực tiếp giáp với hệ thống giao thông hiện có trong khu vực.

### 2.2. *Quy hoạch san nền:*

Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để san đắp nền với mức ít nhất, tận dụng đất đào hồ cảnh quan để lấy đất đắp nền tại chỗ, đắp lô cây xanh...

Tuân thủ nguyên tắc san nền không quá cao so với dân cư hiện trạng, giảm thiểu khối lượng đào đắp.

Cao độ thiết kế san nền trong khu vực quy hoạch được khống chế bởi cao độ tim tuyến các trục đường quy hoạch phân khu vực.

Nền sau khi san đắp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa.

Đảm bảo thoát nước mặt tốt nhất cũng như tạo độ dốc nền thích hợp nhằm hạn chế tối đa hệ thống công thoát nước phải đào.

Tuân thủ theo cao độ san nền khống chế của quy hoạch cũ, các dự án lân cận đã thực hiện có liên quan.

Các khu vực xây mới phải đảm bảo khớp nối đồng bộ với các khu vực xây dựng hiện trạng.

### 2.3. *Quy hoạch thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Toàn bộ nước mưa các lưu vực của khu quy hoạch được thu gom vào các ga thu, công tròn chạy dọc đường.

- 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 bằng việc bố trí các cửa thu tại các vị trí thu nước lưu vực và vị trí tụ thủy xung quanh khu quy hoạch.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến lưu thoát hiện có của khu vực lân cận.

### 2.4. *Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy:*

- Nguồn nước: Hiện nay trên đường Phạm Văn Đồng có 1 đường ống nước phân phối D300 của nhà máy nước Sông Công cấp cho các khu vực trong thị xã. Dự kiến đường ống cấp nước cho dự án sẽ được lấy từ đường ống phân phối này chạy dọc theo đường trục chính vào khu và cấp cho khu quy hoạch.

- Tuyến ống dịch vụ được thiết kế theo mạng cụt, nối trực tiếp với ống D110 và D50 cấp tới từng đơn vị sử dụng nước.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

#### 2.5. Quy hoạch cấp điện điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện: lấy đường điện từ đường dây trung thế 35KV đã có trên đường Quốc lộ 3 cũ (đường Phạm Văn Đồng).

- Từ điểm đầu nối điện, xây dựng đường cáp ngầm trung thế 35kv trục chính chạy dọc theo trục đường cấp đến các trạm biến áp 35/0,4KV trong khu vực dự án. Từ các trạm biến áp xây dựng đường cáp ngầm hạ thế 0,4KV cấp đến các tủ điện của từng lô đất trong khu vực quy hoạch.

- Đèn chiếu sáng đường là loại đèn bóng natri cao áp 220V/150W lắp trên cột thép cao 8m, khoảng cách cột trung bình 30m. Đối với các tuyến đường có chiều rộng lòng đường 7,5m: bố trí đèn chiếu sáng đường một bên vỉa hè; Đối với tuyến đường trục chính có chiều rộng lòng đường 7,5mx2. Đèn đường được bố trí 2 bên trên vỉa hè.

- Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch sẽ được đấu nối với hệ thống chung của khu vực.

Toàn bộ hệ thống dây cáp điện và thông tin liên lạc được đặt trong hào kỹ thuật đi trên vỉa hè của đường giao thông.

#### 2.6. Thoát nước thải vệ sinh môi trường:

a. Nước thải:

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

- Toàn bộ nước thải của khu dân cư được dẫn về trạm xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý đạt mức B theo TCVN-14/2008 được xả ra cống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch.

- Nước thải của các lô nhà liền kề, nhà biệt thự, các công trình công cộng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại rồi thoát vào các ga thu thuộc tuyến cống nhánh chạy dọc theo các nhà rồi được tập chung dẫn vào các tuyến cống chính dẫn về trạm xử lý.

- Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí trên hè, dọc theo các tuyến đường. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 25-30m để đảm bảo thuận tiện cho quản lý và đấu nối.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Đặt thùng rác lưu động dọc trục đường khoảng cách  $L = 30-50m/1$  thùng.

- Các trục đường dân ở thu gom rác theo giờ quy định, các hộ bỏ rác ra đường có nhân viên môi trường thu gom.

- Hàng ngày công nhân môi trường thu gom rác về trạm thu gom và có xe chuyên chở về bãi chôn lấp, xử lý rác của khu vực (*Bãi Đồng Hầm tại xã Minh Đức*).

## CHƯƠNG II

### NHỮNG 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 theo bảng tổng hợp sau:

1. Các công trình xây dựng trong khu 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.

2. Các lô đất trong khu 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:

Số TT	Chức năng SDD	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG</b>		<b>1.028,70</b>					
1	Đất công cộng: Nhà văn hóa 1	CC-01	519,15	207,7	1.038,3	40	5	2,00
2	Đất công cộng: Nhà văn hóa 2	CC-02	509,55	203,8	1.019,1	40	5	2,00
<b>II</b>	<b>ĐẤT Ở</b>		<b>45.653,39</b>					
3	Đất nhà ở xã hội	NXH01	3.889,31	2.722,5	13.612,6	70	5	3,50
4	Đất nhà ở xã hội	NXH02	2.385,95	1.789,5	8.947,3	75	5	3,75
5	Đất nhà ở xã hội	NXH03	2.107,58	1.580,7	7.903,4	75	5	3,75
6	Đất nhà ở tái định cư	TDC-01	455,20	364,2	1.820,8	80	5	4,00
7	Đất nhà ở tái định cư	TDC-02	670,77	536,6	2.683,1	80	5	4,00
8	Đất ở mới kết hợp thương mại	SH-01	2.510,00	2.008,0	10.040,0	80	5	4,00
9	Đất ở mới kết hợp thương mại	SH-02	3.950,00	3.160,0	15.800,0	80	5	4,00
10	Đất ở mới kết hợp thương mại	SH-03	4.117,36	3.293,9	16.469,4	80	5	4,00
11	Đất ở mới kết hợp thương mại	SH-04	628,42	502,7	2.513,7	80	5	4,00
12	Đất ở mới kết hợp thương mại	SH-05	1.728,00	1.382,4	6.912,0	80	5	4,00
13	Đất ở mới kết hợp thương mại	SH-06	2.376,00	1.900,8	9.504,0	80	5	4,00
14	Đất ở mới (nhà biệt thự)	BT-01	3.950,00	2.765,0	11.060,0	70	4	2,80
15	Đất ở mới (nhà biệt thự)	BT-02	3.950,00	2.765,0	11.060,0	70	4	2,80
16	Đất ở mới (nhà biệt thự)	BT-03	196,69	137,7	550,7	70	4	2,80
17	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-01	632,49	506,0	2.530,0	80	5	4,00
18	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-02	1.286,32	1.029,1	5.145,3	80	5	4,00
19	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-03	1.025,73	820,6	4.102,9	80	5	4,00
20	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-04	2.061,39	1.649,1	8.245,6	80	5	4,00
21	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-05	1.326,53	1.061,2	5.306,1	80	5	4,00

22	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-06	1.296,00	1.036,8	5.184,0	80	5	4,00
23	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-07	979,84	783,9	3.919,4	80	5	4,00
24	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-08	610,93	488,7	2.443,7	80	5	4,00
25	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-09	2.022,71	1.618,2	8.090,8	80	5	4,00
26	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-10	1.496,17	1.196,9	5.984,7	80	5	4,00
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>		<b>39.712,83</b>					
27	Đất cây xanh, TĐTT... (công viên)	CX-01	29.744,59	-	-	-	-	-
28	Đất cây xanh, TĐTT	CX-02	2.237,16	-	-	-	-	-
29	Đất cây xanh, TĐTT... (công viên)	CX-03	6.150,76	-	-	-	-	-
30	Đất cây xanh, vườn hoa	CX-04	277,26	-	-	-	-	-
31	Đất cây xanh, vườn hoa	CX-05	502,75	-	-	-	-	-
32	Đất cây xanh, vườn hoa	CX-06	372,49	-	-	-	-	-
33	Đất cây xanh, vườn hoa	CX-07	301,64	-	-	-	-	-
34	Đất cây xanh, vườn hoa	CX-08	126,18	-	-	-	-	-
<b>IV</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>		<b>3.065,56</b>					
35	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý)	HT-01	598,55	-	-	-	-	-
36	Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, rãnh thoát.)	HT-02	120,59	-	-	-	-	-
37	Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, rãnh thoát.)	HT-03	290,90	-	-	-	-	-
38	Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, rãnh thoát.)	HT-04	155,78	-	-	-	-	-
39	Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, rãnh thoát.)	HT-05	144,00	-	-	-	-	-
40	Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, rãnh thoát.)	HT-06	268,02	-	-	-	-	-
41	Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, rãnh thoát.)	HT-07	264,00	-	-	-	-	-
42	Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, rãnh thoát.)	HT-08	144,46	-	-	-	-	-
43	Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, rãnh thoát.)	HT-09	246,51	-	-	-	-	-
44	Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, rãnh thoát.)	HT-10	234,24	-	-	-	-	-
45	Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, rãnh thoát.)	HT-11	598,51	-	-	-	-	-
<b>V</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐỖ XE</b>		<b>44.880,59</b>					
46	Bãi đỗ xe 1	P-01	904,36	-	-	-	-	-
47	Bãi đỗ xe 2	P-02	210,89	-	-	-	-	-
48	Đất đường giao thông		43.765,34	-	-	-	-	-
<b>Tổng diện tích trong ranh giới quy hoạch</b>			<b>134.341</b>					

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

- Cốt nền xây dựng công trình cao hơn cốt tim đường 0,45m.

- Chiều cao tầng 01 là 3,9m; tầng 02 trở lên là 3,3m.

- Chỉ giới xây dựng tuân theo bản vẽ Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

**Điều 6.** Quy định về các công trình hạ tầng kỹ thuật:

### 1. Giao thông:

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch các khu vực tiếp giáp.

- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo hài hoà với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tim đường tối thiểu 0,00% tối đa 0,6%, để đảm bảo êm thuận đồng thời thoát nước của khu dân cư được tốt.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong đồ án quy hoạch, được cụ thể hoá và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới XD và chỉ giới đường đỏ các trục đường tỉ lệ 1/500.

### 2. San nền:

Chọn cốt không chế san nền khu vực là cốt mực nước tính toán và cốt tim đường của khu quy hoạch đã xây dựng. Do khu vực chủ yếu là ruộng dốc trũng về phía Nam khu đất, nên chọn giải pháp thiết kế san nền là đắp đất toàn khu vực quy hoạch để tôn nền khu vực quy hoạch sau khi đã bóc đi lớp đất hữu cơ (khoảng 0,3-0,5m).

Kết quả thiết kế san nền trong khu vực cụ thể như sau:

- Cao độ san nền thấp nhất: +13,80m.

- Cao độ san nền cao nhất: +16,50m

- Độ dốc thiết kế của các lô đất theo độ dốc đường.

- Cao độ thiết kế đường đồng mức và tại các ngã giao được thể hiện trong bản vẽ san nền.

### 3. Thoát nước mưa:

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống thông qua hệ thống hố ga thu nước, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước chung khu đấu nối với hệ thống cống ngầm sát với siêu thị Lan Chi và thoát qua đường Phạm Văn Đồng về lưu vực của Sông Công.

- 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.

- Các cống thoát nước dùng cống BTCT D600-D2000 kết hợp các hố ga thu có lắp đan để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc cống khi cần thiết;

- Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30-40m/cái.

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

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

### 4. Cấp nước:

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc các trục giao thông trong khu quy hoạch.



- Đường ống dẫn chính dùng ống HDPE D110
- Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE D75 và D50
- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt.
- Bố trí trụ cứu hỏa trên tuyến ống D110, tại các vị trí thuận tiện để khi có hỏa hoạn xe cứu hỏa sẽ ra vào một cách nhanh chóng và dễ dàng nhất, khoảng cách giữa 2 họng liền kề tối đa 150m.

## 5 Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc

### 5.1. Cấp điện chiếu sáng

- Nguồn điện: lấy đường điện từ đường dây trung thế 35KV đã có trên đường Quốc lộ 3 cũ (đường Phạm Văn Đồng). Từ điểm đấu nối điện, xây dựng đường cáp ngầm trung thế 35kv trục chính chạy dọc theo trục đường cấp đến các trạm biến áp 35/0,4KV trong khu vực.

- Với công suất yêu cầu từ lưới dự kiến xây dựng mới 02 trạm biến áp TBA 35/0,4KV- 1000KVA, 02 trạm biến áp TBA 35/0,4KV- 560KVA và 01 biến áp TBA 35/0,4KV- 630KVA cấp điện cho khu quy hoạch.

- *Lưới phân phối 0,4KV*: Lưới điện 0,4 KV đi ngầm trong hào kỹ thuật từ tủ điện tổng cấp đến các tủ điện phân phối và cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- *Lưới chiếu sáng đường*: Cáp đi ngầm trong hào kỹ thuật cấp cho hệ thống chiếu sáng đường phố, chiếu sáng cho khu công cộng.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp hoặc đèn LED công suất 100-250W lắp trên cột thép H=8-10 mét.

- Lưới phân phối 0,4KV: Lưới điện 0,4 KV đi ngầm trong hào kỹ thuật từ tủ điện tổng cấp đến các tủ điện phân phối và cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- Lưới chiếu sáng đường:

+ Cáp đi ngầm trong hào kỹ thuật cấp cho hệ thống chiếu sáng đường phố

+ Hệ thống đèn chiếu sáng dựng đèn cao áp hoặc đèn LED công suất 100-250W lắp trên cột thép H=8-10 mét.

+ Khoảng cách các cột trung bình là 30m-35m.

5.2. *Thông tin liên lạc*: Hệ thống thông tin liên lạc được đi ngầm trong hào kỹ thuật, tủ đấu nối thiết kế với khoảng cách phù hợp đặt giữa các lô do đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện và có sơ đồ thỏa thuận với cơ quan quản lý quy hoạch cụ thể trước khi thực hiện.

## 6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

### 6.1. Thoát nước thải:

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng đường cống chạy dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải, 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.

- Từ kết quả tính toán chọn công suất trạm xử lý nước thải là 394m<sup>3</sup>/ng-đ đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch.

- 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.

- Từ kết quả tính toán chọn công suất trạm xử lý nước thải là 400m<sup>3</sup>/ng-đ đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch và có tính đến công suất dự phòng phát triển.

- 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.

## 6. 2. Vệ sinh môi trường:

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được tập trung tại một vị trí xác định của từng lô đất, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường đến các khu chức năng. Từ đây, rác thải sẽ được thu gom bằng các xe chuyên dụng chuyển về bãi rác tập trung của thị xã.

**Điều 7.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường (xem bản vẽ QH-06; QH-07).

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định phù hợp với quy hoạch và tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ trong khu vực, chủ yếu là chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông được xác định trên cơ sở các tọa độ tim đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.

- Chỉ giới xây dựng – khoảng lùi:

+ Lùi vào 0-3m: đối với các công trình xây dựng nhà ở tùy theo diện tích lô đất theo quy định.

+ Lùi vào 3m: đối với các công trình công cộng.

### 1. Quy định đất xây dựng nhà ở:

- Đất xây dựng nhà ở:

+ Tầng cao xây dựng từ 1 đến 5 tầng đối với công trình nhà ở.

+ Tại các vị trí ngã ba, ngã tư đường, lô nhà ở liền kề được chia với kích thước hình học tùy thuộc vào yếu tố cảnh quan tuyến đường. Với giải pháp chia như vậy khi thiết kế công trình sẽ có được góc nhìn công trình với 2 mặt tiền tiếp cận với không gian giao thông và thống nhất được khoảng lùi đối với tất cả các công trình nhà ở liền kề.

### 2. Công trình công cộng:

- Đất xây dựng công trình công cộng:

+ Mật độ xây dựng 40%

+ Tầng cao từ 1 đến 5 tầng đối với các công trình văn hóa, giáo dục, y tế.

### 3. Đất xây dựng khu cây xanh thể dục, thể thao:

- Khu vực này được thiết kế riêng sẽ có phụ lục quy định riêng ở bước thiết kế bản vẽ thi công.

- Mật độ cây xanh, sân chơi thể dục thể thao theo đầu người trong khu quy hoạch đảm bảo đạt 2-3m<sup>2</sup>/người không kể cây xanh theo quy hoạch chung.

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

- 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.

a. Quy hoạch hệ thống đường giao thông trong Điểm dân cư Âm Diện gồm các loại đường có quy mô như sau:

<b>Bảng tổng hợp mạng lưới đường và công trình giao thông</b>					
STT	Tên mặt cắt	Kích thước hình học mặt cắt ngang đường (m)			
		Mặt đường	Via hè	Giải phân cách giữa	Đường đỏ
1	Mặt cắt 1-1	7,5x2	6,5x2	2	30
2	Mặt cắt 2-2	7x2	4x2	3	25
3	Mặt cắt 3-3	7,5	4,5x2		16,5
4	Mặt cắt 4-4	7	4x2		15
5	Mặt cắt 5-5	7	4+2		13
6	Đường hiện trạng	7			7

- Các đường bê tông kết nối khu dân cư hiện trạng lân cận: lộ giới 7m.

- Các tuyến đường đã được quy hoạch của các dự án liên quan đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết được đề xuất giữ nguyên lộ giới, cập nhật cho phù hợp với khu quy hoạch này.

- Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường nội bộ với nhau thiết kế các bán kính rẽ tối thiểu R = 8m, góc vát quy định tối thiểu 4mx4m đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

b) Hè đường được lát gạch đồng bộ, một số khu vực tạo điểm nhất lát đá tự nhiên. Độ dốc ngang vỉa hè : 1,5%.

**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, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị 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. Công trình công cộng:

Công trình phải đảm bảo yếu tố sau:

+ Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính vui tươi, trong sáng.

+ Sử dụng màu trung tính, tô điểm bằng các hình tượng sinh thái.

+ Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình tổ chức hoàn thiện, có sân chơi, cây xanh, vườn hoa để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình:

+ Tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

#### 2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm biến áp 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.

#### 3. Công trình nhà ở:

- Tất cả các công trình nhà ở là các biệt thự, nhà chia lô, nhà phố shop-house nhỏ, vì vậy khi thiết kế công trình và hàng rào công trình phải có sự thống nhất và đảm bảo các yếu tố sau:

+ Các công trình phải xây dựng đảm bảo chỉ giới xây dựng.

+ Duy trì nét kiến trúc truyền thống, khuyến khích sử dụng mái dốc, có các khoảng sân trước và sân sau. Tạo những khoảng trống lớn để bố trí các khu cây xanh, sân chơi phục vụ cho từng cụm nhà phù hợp với bản vẽ thiết kế đô thị.

+ Màu sắc công trình: Sử dụng các màu sắc hài hoà với thiên nhiên như: Màu trắng, màu ghi sáng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương mái ngói, cửa gỗ, quét vôi hoặc lăn sơn.

+ Với các khu nhà theo phong cách hiện đại sử dụng cửa khung nhôm kính, mặt tường ốp gạch, đá. Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa sân vườn bên trong công trình và cảnh quan chung khu vực.

+ Tường rào: Hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp lớp cây bóng mát phía trong. Khuyến khích các loại cây trồng hàng rào như chè tàu, ô rô. Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

- Cốt nền hoàn thiện theo nội dung thiết kế đô thị.

**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.

2. Tại khu công 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.

3. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân gỗ cao, tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông. Do đặc thù là khu dân cư miền trung du với các công trình nhà ở dạng biệt thự có vườn và các khoảng sân trồng thảm cỏ bao quanh, vì vậy cây xanh bóng mát trồng trên vỉa hè sẽ không bắt buộc tổ chức theo tuyến, chủ các hộ gia đình sẽ được phép lựa chọn các loại cây trồng phù hợp với không gian kiến trúc của công trình xây dựng. Khoảng cách trồng cây trung bình là 15m, nằm tại phần trước của các công trình và lệch đều về một hướng so với công chính vào công trình sao cho không ảnh hưởng đến giao thông từ đường vào trong lô đất.

4. Đối với các công 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.

- Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu và cây trồng trên hè phố 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.

- Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình: Hệ thống cột điện cao thế, cột điện hạ thế sử dụng các hệ thống điện chiếu sáng công cộng thông minh, tiết kiệm năng lượng, ánh sáng phải đạt các tiêu chuẩn chuyên ngành phù hợp với việc 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.

THÀNH NGUYỄN

### CHƯƠNG III

#### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**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 Điểm dân cư Âm Diện, xã Hồng Tiến, 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 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Âm Diện, xã Hồng Tiến, 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:

- Sở Xây dựng;
- 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 QL các DAĐT và xây dựng;
- UBND xã Hồng Tiến.