

Số: **2826** /QĐ-UBND

Phổ Yên, ngày **21** tháng 5 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**  
**Khu đô thị Sơn Duyên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN**

- Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;  
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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ về 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;  
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 39/NĐ-CP của Chính phủ ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về việc 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 Thông tư số 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 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 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;  
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và khu chức năng đặc thù;  
Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 05/4/2017 về việc hướng dẫn lập chi phí của hồ sơ Quy hoạch xây dựng đô thị;





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 2303/QĐ-UBND ngày 16/10/201 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu chức năng phường Bai Bông, thị xã Phổ Yên đã được;

Căn cứ Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc 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 theo hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, đợt 1 năm 2018 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ văn bản số 517/UBND-TCKH ngày 09/05/2018 của UBND thị xã Phổ Yên về việc lập hồ sơ các dự án khu dân cư, khu đô thị thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3381/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên ngày 06/11/2018 về việc Quyết định 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 1000/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 và Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3864/QĐ-UBND của UBND thị xã Phổ Yên ngày 17/07/2019 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sơn Duyệt;

Căn cứ văn bản số 662/SXD-QHKT ngày 30/3/2020 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến nội dung đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sơn Duyệt;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại tờ trình số 90/TTr - BQL ngày 18/5/2020 và đề nghị của phòng Quản lý đô thị,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sơn Duyệt, với nội dung chính như sau:

**I. Tên Đề án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sơn Duyệt.

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

**1. Địa điểm quy hoạch:** Phường Bãi Bông, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

**2. Ranh giới lập quy hoạch:**

- Phía Đông giáp: Khu dân cư (lô 1) đường ĐT.261.



- Phía Tây giáp: Khu dân cư.
- Phía Nam giáp: Khu dân cư.
- Phía Nam giáp: Khu dân cư và đất nông nghiệp.

### III. Quy mô:

- Tổng diện tích quy hoạch là: 49.966m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số khoảng: Khoảng 860 người

### IV. Tính chất:

- Là khu dân cư kết hợp tái định cư xây dựng mới đồng bộ về cơ sở hạ tầng, tạo không gian sống mới hiện đại, góp phần cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan khu vực gắn với chủ trương phát triển không gian đô thị thị xã Phổ Yên.

- Là khu dân cư đáp ứng cho 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 trên địa bàn thị xã Phổ Yên.

### V. Quy hoạch sử dụng đất:

#### 1. Phân khu chức năng:

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

- Khu đất dân cư chia lô liên kế, đất tái định cư, đất nhà ở xã hội;
- Khu xây dựng công trình công cộng;
- Khu đất xây dựng công trình dịch vụ thương mại;
- 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:

<b>BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT</b>			
<b>STT</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất công cộng - thương mại	1.059,0	2,1
2	Đất ở	23.589,5	47,2
3	Đất cây xanh	5.387,0	10,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.301,0	8,6
5	Đất giao thông	15.629,5	31,3
<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>		<b>49.966,0</b>	<b>100</b>

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

#### 1. Không gian quy hoạch:

Quy hoạch nhóm nhà ở chia lô với diện tích trung bình lô đất 100m<sup>2</sup>/lô và các lô đất để xây dựng nhà văn hóa. Kích thước chi tiết từng lô đất xem bản vẽ 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.

- Đối với nhà ở chia lô: Chiều cao tầng 1 là 3,9m từ tầng 3 trở lên là 3,6, tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 80%.

- Đối với công trình công cộng: Chiều cao tầng 1 là 4,5m, tầng 2 là 3,9m, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

Các điểm trồng cây xanh bóng mát được trồng dọc vỉa hè, với khoảng cách giữa hai gốc cây là 10,0m.

## **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.

- Ngoài ra các công trình khi xây dựng phải tuân thủ các yêu cầu thiết kế đô thị về mặt bằng bố trí công trình, cốt cao độ các tầng, các quy định về mái công trình, ban công, bậc thềm, bậc cửa, màu sắc, vật liệu trang trí ...được quy định tại bản vẽ thiết kế đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

## **3. 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 60%.

- Đất xây dựng nhà ở xã hội: Mật độ xây dựng tối đa 70%.

- 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:**

<b>STT</b>	<b>Khu chức năng</b>	<b>Tầng cao tối đa (tầng)</b>
1	Khu đất xây dựng công trình công cộng	2
2	Khu đất xây dựng công trình dịch vụ	3
3	Khu đất nhà ở xã hội	4
3	Khu đất ở chia lô liên kế	4

## **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 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 0,09% tối đa 3,11%, độ dốc ngang mặt đường 2%; độ dốc ngang vỉa hè 2%.

- 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.

- Mặt cắt đường giao thông:

Stt	Tên mặt cắt	Kích thước hình học mặt cắt ngang đường (m)			
		Mặt đường	Via hè	Khoảng lùi	Đường đỏ
1	Mặt cắt 1-1	16,5	2x4,0	2,0	16,5
3	Mặt cắt 2-2	7,0			7,0
3	Mặt cắt 3-3	17,0	2x6,5	3,0	30,0

### 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 trũng về giữa khu đất, nên chọn giải pháp thiết kế san nền là đắp đất toàn khu vực quy hoạch để tôn nền sau khi đã bóc đi lớp đất hữu cơ (khoảng 0,3-0,5m).

- Hướng dốc san nền từ Bắc xuống Nam
- Cao độ san nền thấp nhất:  $H=13,60m$ ; cao nhất  $H=16,40m$ .
- 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 đấu nối với đường ống nước D300 dọc đường DT.261.

- 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 D40.

- Đường ống dẫn chính dùng ống HDPE D110
- Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE D63



- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt.

- Bố trí 4 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, tại các vị trí ngã giao để khi có hỏa hoạn xe cứu hỏa sẽ ra vào một cách nhanh chóng và dễ dàng nhất.

- Tổng công suất nhu cầu cấp nước toàn khu là 370 m<sup>3</sup>/ng-đ

#### **4. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:**

Với công suất yêu cầu từ lưới là 596 KVA dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp TBA 22/0,4KV- 630KVA cấp điện cho khu quy hoạch.

- Nguồn điện: Từ đường dây 35KV nằm phía Đông Nam 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:

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

+ 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.

#### **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 được thoát ra phía Đông Nam khu quy hoạch.

- 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 cống thoát nước dùng cống BTCT D600 và D800, kết hợp hố ga thu xây gạch VXM#75 để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc cống khi cần thiết. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng theo quy định.

- 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 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).

##### **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 150 m<sup>3</sup>/ng-đ

- 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 200m<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 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 25-35m.

- 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.

### 5.3. Rác 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.

## VIII. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Được ban hành kèm theo quyết định phê duyệt.

**Điều 2.** Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng căn cứ Quy hoạch đã được phê duyệt phối hợp với UBND phường Bãi Bông và các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân; thực hiện việc 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, Thủ trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài Nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế, Chủ tịch UBND phường Bãi Bông, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Phổ Yên và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

#### Nơi nhận:

- UBND tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Xây dựng tỉnh TN;
- 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, VP, QLĐT.

(B/cáo)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



CHỦ TỊCH  
Bùi Văn Lương

THÁI NGUYÊN





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

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị Sơn Duyệt  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2826/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2020  
của UBND Thị xã Phò Yên)

### Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. 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 TL 1/500 Khu đô thị Sơn Duyệt.

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. UBND thị xã Phò Yên thống nhất việc quản lý xây dựng Khu đô thị Sơn Duyệt. Phòng Quản lý đô thị thị xã là cơ quan đầu mối phối hợp với các cơ quan hữu quan và UBND phường Bãi Bông, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Phò Yên 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 những Quy định quản lý này phải được UBND thị xã quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

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

1. Địa điểm quy hoạch: phường Bãi Bông, thị xã Phò Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư (lô 1) đường ĐT.261.
- Phía Tây giáp: Khu dân cư.
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư.
- Phía Nam giáp: Khu dân cư và đất nông nghiệp.

3. Quy mô :

- Diện tích đất quy hoạch là: 49.966m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số: Khoảng 860 người

### **Điều 3.** Quy định về sử dụng đất:

#### 1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

<b>BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT</b>			
<b>STT</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>	<b>Diện tích (M2)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng - thương mại</b>	<b>1.059,0</b>	<b>2,1</b>
<b>2</b>	<b>Đất ở</b>	<b>23.589,5</b>	<b>47,2</b>
2.1	Đất ở liên kế	18.501,5	
2.2	Đất nhà ở xã hội	5.088,0	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>5.387,0</b>	<b>10,8</b>
3.1	Đất cây xanh cảnh quan	4.257,0	8,5
3.2	Đất cây xanh cách ly	1.130,0	2,3
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>4.301,0</b>	<b>8,6</b>
HTKT-P	Bãi đỗ xe	728	
HTKT-NT	Trạm xử lý nước thải	773	
HTKT-TĐ	Đất trạm điện	144	
	Đất taluy - mương nước thải	2.656,0	
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>15.629,5</b>	<b>31,3</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>49.966,0</b>	<b>100,0</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 UBND thị xã làm cơ sở để Chủ đầu tư hoàn thiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

**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:

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.

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



c) Cấp điện:

- Nguồn lấy từ đường dây 35KV giáp khu quy hoạch.
- Mạng lưới cấp điện cho khu vực phải đảm bảo nhu cầu sử dụng, an toàn, mỹ quan.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Dẫn đường ống D110 đấu nối với đường ống nước D200 dọc theo đường ĐT.261.
- 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.

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.

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 khu quy hoạch.

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, không đảm bảo vệ sinh môi trường và gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và môi trường.

## 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 theo bảng tổng hợp sau:

BẢNG QUY HOẠCH CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (M2)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng - thương mại	1.059,0			2,1

CC - VH	Đất nhà văn hóa	751,0	40	2	
TM-DV	Đất thương mại	308,0	60	3	
<b>2</b>	<b>Đất ở</b>	<b>23.589,5</b>			<b>47,2</b>
2.1	Đất ở liên kế	18.501,5			
DO-1	Đất ở chia lô số 1	1.512,0	80	4	
DO-2	Đất ở chia lô số 2	822,0	80	4	
DO-3	Đất ở chia lô số 3	990,0	80	4	
DO-4	Đất ở chia lô số 4	1.831,5	80	4	
DO-5	Đất ở chia lô số 5	1.468,5	80	4	
DO-6	Đất ở chia lô số 6	1.699,0	80	4	
DO-7	Đất ở chia lô số 7	440,0	80	4	
DO-8	Đất ở chia lô số 8	487,0	80	4	
DO-9	Đất ở chia lô số 9	1.147,0	80	4	
DO-10	Đất ở chia lô số 10	1.147,0	80	4	
DO-11	Đất ở chia lô số 11	1.943,0	80	4	
DO-12	Đất ở chia lô số 12	720,0	80	4	
DO-13	Đất ở chia lô số 13	1.703,0	80	4	
DO-14	Đất ở chia lô số 14	487,0	80	4	
DO-15	Đất ở chia lô số 15	1.334,5	80	4	
TDC	Đất ở tái định cư	770,0	80	4	
2.2	Đất nhà ở xã hội	5.088,0	70	4	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>5.387,0</b>			<b>10,8</b>
3.1	Đất cây xanh cảnh quan	4.257,0			8,5
CXCQ-1	Đất cây xanh cảnh quan số 1	110,0			
CXCQ-2	Đất cây xanh cảnh quan số 2	110,0			
CXCQ-3	Đất cây xanh cảnh quan số 3	110,0			
CXCQ-4	Đất cây xanh cảnh quan số 4	110,0			
CXCQ-5	Đất cây xanh cảnh quan số 5	3.817,0			
3.2	Đất cây xanh cách ly	1.130,0			2,3
CXCL-1	Đất cây xanh cách ly số 1	182,0			
CXCL-2	Đất cây xanh cách ly số 2	948,0			
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>4.301,0</b>			<b>8,6</b>
HTKT-P	Đất bãi đỗ xe	728,0			
HTKT-P1	Đất bãi đỗ xe số 1	457,0			
HTKT-P2	Đất bãi đỗ xe số 2	271,0			
HTKT-NT	Đất trạm xử lý nước thải	773,0			
HTKT-TĐ	Đất trạm điện	144,0			
	Đất taluy - mương nước thải	2.656,0			
HTKT - 1	Đất taluy - mương nước thải số 1	364,0			
HTKT - 2	Đất taluy - mương nước thải số 2	1.189,0			
HTKT - 3	Đất taluy - mương nước thải số 3	270,0			

HTKT - 4	Đất taluy - nương nước thải số 4	492,0			
HTKT - 5	Đất taluy - nương nước thải số 5	341,0			
5	<b>Đất giao thông</b>	<b>5.629,5</b>			<b>31,3</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>49.966,0</b>			<b>100,0</b>

- 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.

- Đối với nhà ở chia lô: Chiều cao tầng 1 là 3,9m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng, mật độ xây dựng là 60÷80%.

- Đối với nhà ở xã hội: Chiều cao tầng 1 là 4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng, mật độ xây dựng là 60÷80%.

- Đối với công trình công cộng: Chiều cao tầng 1 là 4,5m, tầng 2 là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 2 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 60%.

Việc Khống chế chiều cao thực hiện nghiêm theo Văn bản 364/BCH-TM ngày 24/4/2020 của Ban Chỉ huy quân sự thị xã về việc tham gia ý kiến phương án Quy hoạch, đầu tư xây dựng Khu đô thị Sơn Duyên, phường Bãi Bông, thị xã Phổ Yên.

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

### **4.1. 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 tìm đường đảm bảo hài hoà với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tìm đường tối thiểu 0,13% tối đa 1,8%, 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.

### **4.2. San nền:**

Chọn cốt khống chế san nền khu vực là cốt mực nước tính toán và cốt tìm đường của khu quy hoạch đã xây dựng. Do khu vực chủ yếu là ruộng dốc trũng về giữa khu đất, nên chọn giải pháp thiết kế san nền là đắp đất toàn khu vực quy hoạch, ra 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: H=13,60m; cao nhất H=16,40m.

- 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.

#### **4.3. Thoát nước mưa:**

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống D600, D800, D1000 và rãnh B600 thông qua hệ thống hố ga thu nước, sau đó thoát theo Đông Nam khu quy hoạch đầu nối vệ thống thoát nước chung của đường ĐT261 rồi chảy ra xuôi Rẽo.

- 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 các cửa thu để tránh gây ngập úng.

- Tất cả các công thoát nước dùng cống bê tông cốt thép, kết hợp các hố ga thu, ga thăm để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc cống khi cần thiết. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng;

#### **4.4. Cấp nước:**

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng kết hợp mạng cụt.
- Đường ống dẫn chính dùng ống HPDE D110.
- Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HPDE D63.
- Đường ống được bố trí đi trong hào kỹ thuật đảm bảo an toàn.
- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt.
- Bố trí 4 trụ cứu hỏa trên tuyến ống D110, tại các vị trí ngã giao để khi có hỏa hoạn xe cứu hỏa sẽ ra vào một cách nhanh chóng và dễ dàng nhất.

#### **4.5. Cấp điện:**

- Với công suất yêu cầu từ lưới là 596 KVA dự kiến xây dựng mới 1 trạm biến áp 35/0,4KV- 630KVA đủ cấp điện cho các phụ tải. Trạm biến áp được bố trí phía Đông Nam khu quy hoạch trung tâm phụ tải.

- Nguồn lấy từ đường dây 35KV giáp khu quy hoạch.  
- Lưới 0,4KV: Lưới điện 0,4 KV từ tủ điện tổng cấp cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- Lưới chiếu sáng đường:

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

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

- Hệ thống đường dây điện và thông tin liên lạc được bố trí đi trong hào kỹ thuật đảm bảo an toàn.

#### 4.6. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng đường cống chạy dọc phía sau lô đất và 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 200m<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.

- Với yêu cầu về công suất như trên theo tính toán phải xây dựng 1 trạm xử lý nước thải bố trí trên lô đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-NT) có diện tích 773m<sup>2</sup>.

- Dùng cống bê tông cốt thép với đường kính ống là 300mm.

- Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m khi ở trên vỉa hè và 0,7m khi cống đi ngang đường tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

- Chiều sâu chôn cống không quá 4,5m tính đến đáy cống.

**Điều 7: Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường:**

a) Quy định chỉ giới đường đỏ:

- Đường nội bộ

- Kích thước hình học các mặt cắt ngang điển hình:

Bảng tổng hợp mạng lưới đường					
Stt	Tên mặt cắt	Kích thước hình học mặt cắt ngang đường (m)			
		Mặt đường	Vỉa hè	Khoảng lùi	Đường đỏ
1	Mặt cắt 1-1	8,5	2x4,0	2,0	16,5
3	Mặt cắt 2-2	3,5	2x1,75	0	7
3	Mặt cắt 3-3	15,0	2x7,5	3,0	30,0

b) Chỉ giới xây dựng:

- Tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

c) Yêu cầu kỹ thuật đối với tuyến đường giao thông

- Các đường quy hoạch mới được thiết kế hệ thống vỉa hè, cây xanh, hệ thống thoát nước và chiếu sáng, đảm bảo theo tiêu chuẩn đường đô thị.

- Bán kính cong bó vỉa nhỏ nhất  $R_{min} = 8,0m$ .

- Hè đường và bó vỉa:

+ Hè đường: lát bằng gạch Block tự chèn.

+ Bó vỉa: Sử dụng loại bó vỉa vát bê tông xi măng.

d) Cao độ và độ dốc của các tuyến đường hoàn toàn phụ thuộc vào cao độ khống chế các điểm giao của các tuyến.

**Điều 8:** Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m.

- Khoảng cách tối thiểu của đường cáp điện ngầm với công trình xây dựng tối thiểu là 1m.

**Điều 9:** Quy định về hình thức kiến trúc, màu sắc mặt tiền công trình, yêu cầu về hoàn thiện cây xanh, bố cục sân vườn, hàng rào của công trình và trên hè đường.

- Các dãy nhà 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: Dùng gam màu sáng tỷ lệ phối kết sắc độ hợp lý tạo vẻ đẹp công trình.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương.

- 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, ôzô. Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

**Điều 10.** 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.

**Điều 11.** Quy định tổ chức cây xanh công cộng, cây xanh đường phố.

1. Mỗi tuyến đường chỉ trồng từ 1 đến 2 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh.

2. Loại cây trồng phải có đặc tính: thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liền kề, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, hoa có màu sắc đẹp.

3. Vỉa hè trồng cây thân thẳng, không phát triển cành ngang.

4. Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn: chiều cao  $\geq 2\text{m}$ , đường kính thân cây  $\geq 4\text{cm}$  (đối với cây tiểu mộc); chiều cao  $\geq 3\text{m}$ , đường kính thân cây  $\geq 5\text{cm}$  (đối với cây trung mộc và đại mộc).

5. Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5m - 8m, cách các hẻm cứu hỏa 2 - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga 1 - 2m, vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

5. Ô đất trồng cây xanh trên hè phố: kích thước hình vuông hoặc hình tròn; có lớp lát xung quanh gốc với cao độ bằng cao độ vỉa hè và thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc cây.

6. Trồng cây xanh tại phần giáp giữa hai lô đất liền kề sao cho không ảnh hưởng đến giao thông từ đường vào trong lô đất.

THÀNH

### 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 Sơn Duyệt.

**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 Sơn Duyệt 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 Phổ Yên;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Phòng Tài chính kế hoạch;
- Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng & QLDA;
- Ủy ban nhân dân phường Bãi Bông;
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Phổ Yên;