|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN****TỈNH CAO BẰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**Theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị số 2A, tại phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.**

 *(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2020*

 của UBND tỉnh Cao Bằng)

**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 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị số 2A, tại phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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. Căn cứ vào hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị số 2A, tại phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, được phê duyệt và các quy định tại bản Quy định quản lý này, Phòng quản lý đô thị thành phố Cao Bằng là cơ quan đầu mối giúp UBND thành phố thực hiện việc quản lý quy hoạch, UBND phường Đề Thám là cơ quan phối hợp thực hiện, chủ đầu tư dự án, trung tâm phát triển quỹ đất và Giải phóng mặt bằng thành phố Cao Bằng, là đơn vị 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 bản Quy định quản lý này phải được UBND thành phố quyết định trên cơ sở cho phép 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 Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch: Thuộc tổ dân phố 12 phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng.

- Ranh giới cụ thể:

+ Phía Bắc: giáp tuyến đường Quốc lộ 3 cũ và khu dân cư tổ 12;

+ Phía Nam: giáp tuyến đường phía Nam Khu đô thị mới Thành phố Cao Bằng;

+ Phía Đông: giáp Dự án phát triển đô thị số 3A;

+ Phía Tây: giáp Dự án phát triển đô thị số 1A.

3. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích quy hoạch: **106.700**m2

- Quy mô dân số quy hoạch (dự kiến): **1.500** người.

**Điều 3.** Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan.

1. Quy định về sử dụng đất:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Chức năng sử dụng đất** | **Đã phê duyệt QHCT** | **Sau điều chỉnh** |
|  **Diện tích đất (m2)**  |  **Tỷ lệ (%)**  |  **Diện tích đất (m2)**  |  **Tỷ lệ (%)**  |
| 1 | Đất công cộng - dịch vụ |  3.214,82  | 3,01 |  634,47  | 0,60 |
| 2 | Đất ở , trong đó: |  63.317,72  | 59,34 |  51.190,09  | 47,98 |
| *2.1* | *Đất ở hiện trạng cải tạo* |  *9.820,00* |   |  *11.418,48*  |   |
| *2.2* | *Đất ở quy hoạch mới* |  *53.497,72*  |  |  *39.771,61*  |  |
| 3 | Đất cây xanh, TDTT |  8.109,17  | 7,60 |  9.105,51  | 8,53 |
| 4 | Đất hạ tầng kỹ thuật *(trạm xử lý)* | 0 | 0,00 |  4.630,08  | 4,33 |
| 5 | Đất giao thông |  32.058,29  | 30,05 |  41.139,85  | 38,56 |
|  | **Tổng diện tích đất quy hoạch** |  **106.700**  | **100,00** |  **106.700**  | **100,00** |

2. Quy định về mật độ xây dựng:

a. Nhà ở:

- Đối với nhà ở hiện trạng trong khu vực, 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 (m2/lô đất)** | **≤50** | **75** | **100** | **200** | **300** | **500** | **≥1.000** |
| Mật độ xây dựng tối đa (%) | 100 | 90 | 80 | 70 | 60 | 50 | 40 |

- Đối với các khu nhà ở mới quy hoạch:

+ Với các lô nhà có diện tích 50m2-75m2: Mật độ xây dựng tối đa: 90%;

+ Với các lô nhà có diện tích 100m2-200m2:Mật độ xây dựng tối đa: 80%;

+ Với các lô nhà có diện tích ≥200m2:Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

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:

- Các khu cây xanh tập trung có diện tích ≥ 1000 m2, Mật độ xây dựng tối đa cho phép là: 3%;

- Các khu cây xanh có diện tích < 1000 m2 không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân.

3. Quy định về tầng cao tối đa:

- Nhà ở: tầng cao tối đa 5 tầng.

- Công trình công cộng: tầng cao tối đa5 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 –Sau điều chỉnh *(ký hiệu QH-04)* được UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt.

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-05)*.

- 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:*

- Mạng lưới đường giao thông được thiết kế đảm bảo lưu thông nhanh chóng thuận lợi và an toàn giữa các khu chức năng của đô thị với các khu vực lân cận.

- Mạng lưới giao thông được thiết kế đảm bảo các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật, mạng lưới công trình ngầm được bố trí hợp lý, đảm bảo về mặt kiến trúc mỹ quan đô thị. Đảm bảo thoát nước mặt dễ dàng và nhanh chóng, tránh tình trạng úng ngập gây cản trở giao thông và ô nhiễm môi trường.

*2.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - san nền:*

- Cao độ san nền được quy hoạch trên cơ sở đồ án QH chi tiết đã được duyệt: Cao độ khống chế của các tuyến đường bao đã hình thành, cao độ các khu dân cư lân cận hiện có;

- Phù hợp địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa san gạt địa hình tự nhiên;

- Phù hợp với hệ thống thoát nước mưa, Hệ thống tiêu thuỷ lợi;

- Phù hợp với các dự án lân cận đã được đầu tư xây dựng;

- Khối lượng thi công ít nhất, tiết kiện kinh phí đầu tư;

- Không làm xấu hơn điều kiện địa hình, địa chất thuỷ văn công trình;

- Cao độ phù hợp với mạng giao thông lân cận bên ngoài.

*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, cống 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.

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

- Nguồn cấp nước: Lấy từ đường ống hiện trạng D110 trên đường QL3. Dự kiến đường ống cấp nước cho dự án sẽ được lấy từ đường ống phân phối này chạy dọc theo đường Quốc lộ 3 cấp cho khu quy hoạch.

- Tuyến ống dịch vụ được thiết kế theo mạng cụt, nối trực tiếp với ống D20 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. Lưu lượng nước cứu hoả tính toán là 10l/s, tính cho số đám cháy đồng thời xảy ra trong khu đô thị này bằng 1, áp lực tự do nhỏ nhất trên mạng khi cứu hoả không dưới 10m.

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

- Nguồn điện: Lấy từ tủ điện trung thế 22KV hiện có trên tuyến đường 58m phía nam khu vực quy hoạch.

- Từ điểm đấu nối điện, xây dựng đường cáp ngầm trung thế 22kv trục chính chạy dọc theo trục đường cấp đến các trạm biến áp 22/0,4KV 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 và 250W, đèn lắp trên cột thép cao 8m và cột thép cao 12m, khoảng cách cột trung bình 30m. Bố trí đèn bóng cao áp 150W 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. Bố trí đèn bóng cao áp 250W đối với các tuyến đường có chiều rộng lòng đường 10,5m, chiều rộng lòng đường 12m bố trí đèn một bên 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 đi ngầm 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. Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống chạy dưới vỉa hè rồi dẫn về trạm xử lý nước thải.

- 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.

- Cống thoát nước thải là đường cống BTCT D300, rãnh thoát nước thải xây gạch đặc B300 và các hố ga thu được xây gạch có nắp đậy để tránh gây mất mỹ quan và ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

Rác thải được tập trung tại các điểm tập kết theo quy định, sau đó được thu gom, vận chuyển đến trạm trung chuyển, từ đó vận chuyển đến và xử lý tại bãi rác thành phố.

**CHƯƠNG II**

 **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 5.** Quy định về quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất.

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:

**BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Chức năng SDĐ** | **Ký hiệu lô** | **Diện tích đất** *(m2)* | **Diện tích XD***(m2)* | **Diện tích sàn***(m2)* | **Mật độ XD** | **Tầng cao tối đa** | **Hệ số SDD** |
| **I** | **ĐẤT CÔNG CỘNG** |  |  **634,47**  |   |   |  |  |  |
| 1 | Đất công cộng - nhà văn hóa | CC-01 |  634,47  | 253,79  | 1.268,94  | 40 | 5 | 2,00 |
| **II** | **ĐẤT Ở** |  |  **51.190,09**  |   |   |  |  |  |
| 2 | Đất ở hiện trạng | OHT-01 |  875,03  | 700,02  | 3.500,12  | 80 | 5 | 4,00 |
| 3 | Đất ở hiện trạng | OHT-02 |  5.638,39  | 4.510,71  | 22.553,56  | 80 | 5 | 4,00 |
| 4 | Đất ở hiện trạng | OHT-03 |  367,85  | 294,28  | 1.471,40  | 80 | 5 | 4,00 |
| 5 | Đất ở hiện trạng | OHT-04 |  4.537,21  | 3.629,77  | 18.148,84  | 80 | 5 | 4,00 |
| 6 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-01 |  1.194,63  | 955,70  | 4.778,52  | 80 | 5 | 4,00 |
| 7 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-02 |  1.196,57  | 957,26  | 4.786,28  | 80 | 5 | 4,00 |
| 8 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-03 |  700,00  | 560,00  | 2.800,00  | 80 | 5 | 4,00 |
| 9 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-04 |  700,00  | 560,00  | 2.800,00  | 80 | 5 | 4,00 |
| 10 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-05 |  700,00  | 560,00  | 2.800,00  | 80 | 5 | 4,00 |
| 11 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-06 |  700,00  | 560,00  | 2.800,00  | 80 | 5 | 4,00 |
| 12 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-07 |  1.194,63  | 955,70  | 4.778,52  | 80 | 5 | 4,00 |
| 13 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-08 |  1.196,56  | 957,25  | 4.786,24  | 80 | 5 | 4,00 |
| 14 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-09 |  994,64  | 795,71  | 3.978,56  | 80 | 5 | 4,00 |
| 15 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-10 |  996,57  | 797,26  | 3.986,28  | 80 | 5 | 4,00 |
| 16 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-11 |  996,57  | 797,26  | 3.986,28  | 80 | 5 | 4,00 |
| 17 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-12 |  996,57  | 797,26  | 3.986,28  | 80 | 5 | 4,00 |
| 18 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-13 |  1.196,57  | 957,26  | 4.786,28  | 80 | 5 | 4,00 |
| 19 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-14 |  1.196,57  | 957,26  | 4.786,28  | 80 | 5 | 4,00 |
| 20 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-15 |  1.194,63  | 955,70  | 4.778,52  | 80 | 5 | 4,00 |
| 21 | Đất ở mới nhà liền kề | LK-16 |  1.196,57  | 957,26  | 4.786,28  | 80 | 5 | 4,00 |
| 22 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-01 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 23 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-02 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 24 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-03 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 25 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-04 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 26 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-05 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 27 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-06 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 28 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-07 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 29 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-08 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 30 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-09 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 31 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-10 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 32 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-11 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 33 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-12 |  956,57  | 860,91  | 4.304,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 34 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-13 |  720,00  | 648,00  | 3.240,00  | 90 | 5 | 4,50 |
| 35 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-14 |  636,57  | 572,91  | 2.864,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 36 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-15 |  796,57  | 716,91  | 3.584,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 37 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-16 |  796,57  | 716,91  | 3.584,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 38 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-17 |  796,57  | 716,91  | 3.584,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 39 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-18 |  796,57  | 716,91  | 3.584,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 40 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-19 |  796,57  | 716,91  | 3.584,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 41 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-20 |  796,57  | 716,91  | 3.584,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 42 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-21 |  796,57  | 716,91  | 3.584,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 43 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-22 |  796,57  | 716,91  | 3.584,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 44 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-23 |  796,57  | 716,91  | 3.584,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 45 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-24 |  796,57  | 716,91  | 3.584,57  | 90 | 5 | 4,50 |
| 46 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-25 |  873,14  | 785,83  | 3.929,13  | 90 | 5 | 4,50 |
| 47 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-26 |  873,14  | 785,83  | 3.929,13  | 90 | 5 | 4,50 |
| 48 | Đất ở mới nhà tái định cư | OM-27 |  873,14  | 785,83  | 3.929,13  | 90 | 5 | 4,50 |
| **III** | **ĐẤT CÂY XANH** |   |  **9.105,51**  |   |   |   |   |   |
| 49 | Đất cây xanh *(vườn hoa..)* | CX-01 |  215,00  | - | - | - | - | - |
| 50 | Đất cây xanh *(vườn hoa..)* | CX-02 |  403,88  | - | - | - | - | - |
| 51 | Đất cây xanh *(vườn hoa..)* | CX-03 |  215,00  | - | - | - | - | - |
| 52 | Đất cây xanh *(vườn hoa..)* | CX-04 |  215,00  | - | - | - | - | - |
| 53 | Đất cây xanh *(vườn hoa, bãi đỗ xe..)* | CX-05 |  645,00  | - | - | - | - | - |
| 54 | Đất cây xanh *(vườn hoa, bãi đỗ xe..)* | CX-06 |  525,00  | - | - | - | - | - |
| 55 | Đất cây xanh *(vườn hoa, bãi đỗ xe..)* | CX-07 |  525,00  | - | - | - | - | - |
| 56 | Đất cây xanh *(vườn hoa, bãi đỗ xe..)* | CX-08 |  525,00  | - | - | - | - | - |
| 57 | Đất cây xanh *(vườn hoa..)* | CX-09 |  80,00  | - | - | - | - | - |
| 58 | Đất cây xanh *(vườn hoa..)* | CX-10 |  80,00  | - | - | - | - | - |
| 59 | Đất cây xanh *(vườn hoa..)* | CX-11 |  175,00  | - | - | - | - | - |
| 60 | Đất cây xanh *(vườn hoa..)* | CX-12 |  175,00  | - | - | - | - | - |
| 61 | Đất cây xanh *(vườn hoa, TDTT, bãi đỗ xe..)* | CX-13 |  1.764,00  | - | - | - | - | - |
| 62 | Đất cây xanh *(vườn hoa, TDTT, bãi đỗ xe..)* | CX-14 |  753,10  | - | - | - | - | - |
| 63 | Đất cây xanh *(vườn hoa, TDTT, bãi đỗ xe..)* | CX-15 |  1.401,10  | - | - | - | - | - |
| 64 | Đất cây xanh *(vườn hoa, TDTT, bãi đỗ xe..)* | CX-16 |  1.408,43  | - | - | - | - | - |
| **IV** | **ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT** |  |  **4.630,08**  |   |   |  |  |  |
| 65 | Đất HTKT *(trạm xử lý)* | HT-01 |  475,08  | 190,03  | 190,03  | 40 | 1 | 0,40 |
| 66 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-02 |  180,00  | - | - | - | - | - |
| 67 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-03 |  105,00  | - | - | - | - | - |
| 68 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-04 |  105,00  | - | - | - | - | - |
| 69 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-05 |  180,00  | - | - | - | - | - |
| 70 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-06 |  150,00  | - | - | - | - | - |
| 71 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-07 |  150,00  | - | - | - | - | - |
| 72 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-08 |  180,00  | - | - | - | - | - |
| 73 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-09 |  180,00  | - | - | - | - | - |
| 74 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-10 |  180,00  | - | - | - | - | - |
| 75 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-11 |  180,00  | - | - | - | - | - |
| 76 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-12 |  150,00  | - | - | - | - | - |
| 77 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-13 |  150,00  | - | - | - | - | - |
| 78 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-14 |  165,00  | - | - | - | - | - |
| 79 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-15 |  150,00  | - | - | - | - | - |
| 80 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-16 |  150,00  | - | - | - | - | - |
| 81 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-17 |  180,00  | - | - | - | - | - |
| 82 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-18 |  180,00  | - | - | - | - | - |
| 83 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-19 |  180,00  | - | - | - | - | - |
| 84 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-20 |  180,00  | - | - | - | - | - |
| 85 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-21 |  525,00  | - | - | - | - | - |
| 86 | Đất HTKT *(taluy, rãnh thoát, đường bt..)* | HT-22 |  555,00  | - | - | - | - | - |
| **V** | **ĐẤT GIAO THÔNG** |   | **41.139,85**  |   |   |   |   |   |
| **Tổng diện tích trong ranh giới quy hoạch** |  **106.700**  |   |   |   |   |   |

**Điều 6.** 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-07; QH-08).*

- 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 0m: đối với các công trình xây dựng nhà ở.

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

1. Quy định đất xây dựng nhà ở:

+ Mật độ xây dựng tối đa 90%;

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

2. Công trình công cộng:

+ Mật độ xây dựng tối đa 40%;

+ Tầng cao từ 1 đến 5 tầng đối với các công trình công cộng.

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 3,0m²/người.

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 Khu quy hoạch dự án đô thị số 2A, gồm các loại đường có quy mô như sau:

*a.1. Giao thông đối ngoại (ngoài ranh giới quy hoạch):*

- Trục đường phía Nam Khu đô thị mới TP (mặt cắt A-A): Lộ giới 58(m), trong đó:

+ Vỉa hè: 6(m) x 2 (bên),

+ Lòng đường gom 7(m) + dải cây xanh 2(m) + Lòng đường 11,5(m) + dải phân cách giữa 5(m) + Lòng đường 11,5(m) + dải cây xanh 2(m) + Lòng đường gom 7(m);

- Tuyến đường Quốc lộ 3 cũ (mặt cắt B-B): Lộ giới 18(m), trong đó:

+ Vỉa hè: 3(m) x 2 (bên),

+ Lòng đường: 12(m).

*a.2.Giao thông khu vực:*

- Tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 2-2): Lộ giới 22(m), trong đó:

+ Vỉa hè: 5(m) x 2 (bên),

+ Lòng đường: 12(m).

- Tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 3-3): Lộ giới 20,5(m), trong đó:

+ Vỉa hè: 5(m) x 2 (bên),

+ Lòng đường: 10,5(m).

*a.3. Giao thông nội bộ:*

- Trục đường tạo cảnh quan (mặt cắt 1-1): Lộ giới 13(m), trong đó:

+ Vỉa hè: 4(m) + 2m *(tiếp giáp lô cây xanh)*,

+ Lòng đường: 7(m).

 Bố trí trục đường đôi gồm 2 tuyến có mặt cắt 1-1 đối xứng nhau, ở giữa có dải cây xanh 20(m) tạo thành trục cảnh quan làm điểm nhấn cho toàn khu, kết nối từ đường 58m ở phía Nam về phía Bắc - QL3 cũ.

- Đường nội khu (mặt cắt 4-4): Lộ giới 20(m), trong đó:

+ Vỉa hè: 4(m) x 2 (bên),

+ Lòng đường: 12(m).

- Đường nội khu (mặt cắt 5-5): Lộ giới 15,5(m), trong đó:

+ Vỉa hè: 4(m) x 2 (bên),

+ Lòng đường: 7,5(m).

- Các đường bê tông kết nối khu dân cư hiện trạng lân cận: lộ giới 5-7(m).

- 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, mặt cắt, cập nhật cho phù hợp với khu quy hoạch này.

- Tại các nút giao bố trí vạch khác bán kính R ≥ 8,0m tạo điều kiện thuận lợi cho phương tiện tham gia giao thông. Tại các nút giao bố trí vạch sơn kẻ đường, biển báo, để điều khiển phương tiện giao thông.

b) Hè đường dành cho người đi bộ, trồng cây xanh khoảng cách trung bình 10m/cây và bố trí các tuyến công trình hạ tầng ngầm như: cống thoát nước mưa, hào kỹ thuật…Bề mặt lát chung loại gạch Block tự chèn dày 6cm, đặt trên lớp cát đệm dày 5cm, nền đất đầm chặt k=0,90. Phía ngoài bảo vệ bằng các bó vỉa BTCT đúc sẵn theo quy phạm.

**Điều 7.** 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 – ký hiệu QH -07và bản vẽ tổng hợp đường dây đường ống - ký hiệu QH-17)*.

**Điều 8.** Quy định về hình thức kiến trúc công trình xây dựng.

1. Thể loại công trình công cộng:

Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu ốp đá tự nhiên, kết hợp hệ kết cấu kim loại và mảng kính lớn tại khối đế công trình. Phần khối trên tường bao che và các hệ lan can phải dùng các vật liệu chắc chắn, bền vững với khí hậu và thời gian. 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 sử dụng hệ thống hàng rào mềm, phân cách bằng dải cây xanh để đảm bảo tầm nhìn và mỹ quan chung của khu quy hoạch.

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. Thể loại công trình nhà ở:

Khuyến khích sử dụng các vật liệu địa phương, gần gũi với thiên nhiên và môi trường. Các công trình nhà ở trong khu vực quy hoạch là các công trình nhỏ đơn lập hoặc dãy phố, 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, khuyến khích 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 vàng nhạt, màu xanh nhạt.

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

+ 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: Sử dụng hàng rào thoáng phần xây đặc không quá 1,1m so với cốt sân nền. Khuyến khích sử dụng các hệ thống hàng rào bằng cây xanh tỉa tán vuông, có cổng vào nhẹ nhàng duyên dáng.

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

**Điều 9.** 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 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.

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 cửa các công trình và lệch đều về một hướng so với cổng 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 10.** 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.

**CHƯƠNG III**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 11.** 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 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị số 2A, tại phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng.

**Điều 12.** 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 13.** Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị số 2A, tại phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, 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 thành phố Cao Bằng;

- Trung tâm phát triển quỹ đất và giải phóng mặt bằng thành phố;

- Phòng Quản lý đô thị thành phố;

- Phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Phòng Tài chính kế hoạch;

- UBND phường Đề Thám.