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 XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẦM XANH, XÃ GIỚI PHIÊN, THÀNH PHỐ YÊN BÁI

(Ban hành theo Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2022 của UBND tỉnh Yên Bái)

YÊN BÁI, NĂM 2022

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 XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẦM XANH, XÃ GIỚI PHIÊN, THÀNH PHỐ YÊN BÁI

(Ban hành theo Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2022 của UBND tỉnh Yên Bái)

YÊN BÁI, NĂM 2022

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG 3
Điều 1: Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện 3
Điều 2: Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch 3
Điều 3: Quy định về sử dụng đất và các nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan 3
CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ 5
Điều 4: Quy định về chỉ tiêu xây dựng 5
Điều 5: Thiết kế đô thị 13
Điều 6: Những quy định cụ thể đối với các hạng mục xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 18
CHƯƠNG III: QUY ĐỊNH RIÊNG 21
Điều 7: Các quy định về dãy phố 21
Điều 8: Quy định về quản lý 22
Điều 9: Cấp phép xây dựng 22
Điều 10: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất 22
Điều 11: Phân công trách nhiệm 22
CHƯƠNG V: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH 24
Điều 12: Hiệu lực thi hành 24
Điều 13: Phân công trách nhiệm quản lý 24
Điều 14: Xử lý vi phạm, điều chỉnh bổ sung 24
Điều 15: Quản lý thực hiện 24

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

- Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo đúng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đầm Xanh, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái.

- Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đầm Xanh, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật nhà nước có liên quan.

Điều 1: Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đầm Xanh, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

- Cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng là Sở Xây dựng tỉnh Yên Bái giúp UBND tỉnh Yên Bái, hướng dẫn việc quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quy định này cho phép.

Điều 2: Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch

- Vị trí: Khu đất lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đầm Xanh, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: giáp Quốc lộ 32C mở rộng;

+ Phía Đông Nam: giáp đường nối cầu Giới Phiên;

+ Phía Tây Bắc và Tây Nam: giáp đường nối Quốc lộ 32C với đường Âu Cơ.

2.2. Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

Khu đất nghiên cứu quy hoạch có diện tích: 964.852,89m2 (khoảng 96,49 ha)

2.3. Tính chất và chức năng của dự án

- Là điểm nhấn quan trọng về kiến trúc cảnh quan của thành phố Yên Bái nói riêng và tỉnh Yên Bái nói chung;

- Là khu đô thị mới của thành phố Yên Bái có không gian văn minh, hiện đại, có cảnh quan sinh thái gắn kết với tổng thể không gian phân khu đô thị hữu ngạn sông Hồng; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tiện ích công cộng đồng bộ và hiện đại.

Điều 3: Quy định về sử dụng đất và các nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

3.1. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất công cộng đô thị**	**47.726,46**	**4,95**
2	**Đất cây xanh đô thị**	**208.179,51**	**21,58**

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
2.1	Đất cây xanh cảnh quan	113.178,22	11,73
2.2	Đất mặt nước đầm Xanh	95.001,29	9,85
3	**Đất cơ quan hành chính**	**9.834,42**	**1,02**
4	**Đất hỗn hợp**	**1.979,21**	**0,21**
5	**Đất đơn vị ở**	**591.311,29**	**61,29**
5.1	Đất công cộng đơn vị ở	11.539,50	1,20
5.2	Đất giáo dục	21.718,97	2,25
5.3	Đất công viên, cây xanh đơn vị ở	31.246,07	3,24
5.4	Đất ở	296.590,82	30,74
5.5	Đất đường giao thông	210.656,22	21,83
5.6	Đất bãi đỗ xe	19.559,71	2,03
6	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**2.304,62**	**0,24**
7	**Giao thông chính đô thị** *(Đường lên cầu Tuần Quán và cầu Giới Phiên)*	**35.575,82**	**3,69**
8	**Đất giao thông đối ngoại (QL32C)**	**67.941,56**	**7,04**
	Tổng cộng	**964.852,89**	**100,00**

3.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

- Tận dụng và khai thác tối đa quỹ đất trên nguyên tắc quy hoạch hài hòa các công trình nhà ở, thương mại – dịch vụ, công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật nhằm tạo dựng một khu đô thị hiện đại có điểm nhấn khác biệt về kiến trúc cảnh quan nhưng vẫn giữ được nét truyền thống của địa phương;

- Thống nhất về quy hoạch kiến trúc cảnh quan, khớp nối đồng bộ với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của dự án với mạng lưới hạ tầng các dự án lân cận;

- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án.

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4: Quy định về chỉ tiêu xây dựng

4.1. Giải thích từ ngữ và các nguyên tắc chung

- Mật độ xây dựng thuần: Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, công trình hạ tầng kỹ thuật).

- Tầng cao tối đa: Là số tầng cao nhiều nhất mà một công trình có thể xây dựng trong phạm vi lô đất.

- Hệ số sử dụng đất: Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

- Chỉ giới đường đỏ: Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới xây dựng: Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất cho phép xây dựng công trình (phần nổi và phần ngầm) và phần đất lưu không.

- Khoảng lùi: là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (Mật độ xây dựng thuần, diện tích xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất, ...) trong đồ án quy hoạch là chỉ tiêu khống chế tối đa. Trong quá trình lập dự án đầu tư và thiết kế công trình, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất có thể thấp hơn nhưng không được vượt quá (lớn hơn) chỉ tiêu khống chế.

4.2. Phân khu chức năng

4.2.1. Đất công cộng đô thị

- Gồm các ô đất có ký hiệu CDT-01, CDT-02, CDT-03. Chức năng: là các công trình công cộng, văn hóa, y tế … đáp ứng nhu cầu phục vụ hoạt động của toàn đô thị.

+ Tổng diện tích đất : 47.726,46 m2.
+ Mật độ xây dựng : 40 %.
+ Tầng cao tối đa : 10-15 tầng.
+ Khoảng lùi : 4 m.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
1	**Đất công cộng đô thị**		**47.726,46**	**4,95**				**19.091**	**267.793**
		CDT-01	30.282,80		40%	15	6,00	12.113	181.697
		CDT-02	9.282,75		40%	10	4,00	3.713	37.131
		CDT-03	8.160,91		40%	15	6,00	3.264	48.965

4.2.2. Đất cây xanh đô thị:

- Gồm các ô đất được ký hiệu CXDT-01 đến CXDT-10 và MN-01 đến MN-04. Chức năng: là các khu cây xanh cảnh quan đô thị, quảng trường, cảnh quan mặt nước.

+ Tổng diện tích khoảng : 208.179,51 m2
+ Mật độ xây dựng : 5%.
+ Tầng cao tối đa : 01 tầng.
+ Khoảng lùi : 0 ÷ 4 m.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
2	**Đất cây xanh đô thị**		**208.179,51**	**21,58**				**5.659**	**5.659**
2.1	Đất cây xanh cảnh quan		113.178,22	11,73				5.659	5.659
		CXDT-01	3.990,80		5%	1	0,05	200	200
		CXDT-02	5.267,98		5%	1	0,05	263	263
		CXDT-03	2.738,95		5%	1	0,05	137	137
		CXDT-04	1.687,50		5%	1	0,05	84	84
		CXDT-05	1.965,00		5%	1	0,05	98	98
		CXDT-06	5.428,24		5%	1	0,05	271	271
		CXDT-07	74.987,47		5%	1	0,05	3.749	3.749
		CXDT-08	1.989,83		5%	1	0,05	99	99
		CXDT-09	11.717,36		5%	1	0,05	586	586
		CXDT-10	3.405,09		5%	1	0,05	170	170
2.2	Mặt nước đầm Xanh		95.001,29	9,85					
		MN-01	92.260,44		-	-	-	-	-
		MN-02	379,37		-	-	-	-	-
		MN-03	1.278,89		-	-	-	-	-
		MN-04	1.082,59		-	-	-	-	-

4.2.3. Đất cơ quan hành chính:

- Là ô đất được ký hiệu CQ-01. Chức năng : là công trình hành chính, chính trị cấp phường … đáp ứng nhu cầu sinh thoạt cộng đồng của người dân trong khu vực.

+ Tổng diện tích đất : 9.834,42 m2.
+ Mật độ xây dựng : 40%.
+ Tầng cao tối đa : 04 tầng.
+ Khoảng lùi : 4m.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
3	**Đất cơ quan hành chính**		**9.834,42**	**1,02**				**3.934**	**15.735**

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
		CQ-01	9.834,42		40%	4	1,60	3.934	15.735

4.2.4. Đất hỗn hợp:

- Là ô đất được ký hiệu HH-01. Chức năng: là công trình đa chức năng thương mại, cửa hàng dịch vụ, nhà hàng, văn phòng, ở,…

+ Tổng diện tích đất : 1.979,21 m2.
+ Mật độ xây dựng : 40%
+ Tầng cao tối đa : 05 tầng.
+ Khoảng lùi : 2 ÷ 4m.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
4	**Đất hỗn hợp**		**1.979,21**	**0,21**				**792**	**3.958**
		HH-01	1.979,21		40%	5	2,00	792	3.958

4.2.5. Đất công cộng đơn vị ở

- Gồm các ô đất được ký hiệu CDVO-01 đến CDVO-02. Chức năng: là các công trình công cộng, nhà văn hóa thể thao bao gồm các chức năng như hội trường lớn, các câu lạc bộ thể thao, thư viện … đáp ứng nhu cầu sinh thoạt cộng đồng của người dân trong khu vực.

+ Tổng diện tích đất : 11.539,50 m2.
+ Mật độ xây dựng : 40 %.
+ Tầng cao tối đa : 03 tầng.
+ Khoảng lùi : 4 m.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
5	**Đất đơn vị ở**		**591.311,29**	**61,29**				**233.544**	**1.124.383**
5.1	Đất công cộng đơn vị ở		11.539,50	1,20				4.616	13.847
		CDVO-01	1.515,60		40%	3	1,20	606	1.819
		CDVO-02	3.073,20		40%	3	1,20	1.229	3.688
		CDVO-03	1.050,81		40%	3	1,20	420	1.261
		CDVO-04	4.030,82		40%	3	1,20	1.612	4.837
		CDVO-05	1.869,07		40%	3	1,20	748	2.243

4.2.6. Đất giáo dục:

- Gồm các ô đất được ký hiệu: TMN-01, TMN-02, TH-01, THCS-01. Chức năng: là trường mầm non, trường tiểu học và trường trung học cơ sở phục vụ nhu cầu giáo dục của khu vực quy hoạch.

+ Tổng diện tích đất : 21.718,97 m2.

+ Mật độ xây dựng : 40%.

+ Tầng cao tối đa : 03 tầng.

+ Khoảng lùi : 04 m.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
5	**Đất đơn vị ở**		**591.311,29**	**61,29**				**233.544**	**1.124.383**
5.2	Đất giáo dục		21.718,97	2,25				8.688	26.063
a	Đất trường mầm non		5.846,03					2.338	7.015
		TMN-01	2.263,03		*40%*	*3*	*1,20*	*905*	*2.716*
		TMN-02	3.583,00		*40%*	*3*	*1,20*	*1.433*	*4.300*
b	Đất trường tiểu học	TH-01	8.853,42		40%	3	1,20	3.541	10.624
c	Đất trường trung học cơ sở	THCS-01	7.019,52		40%	3	1,20	2.808	8.423

4.2.7. Đất công viên, cây xanh đơn vụ ở:

- Gồm các ô đất được ký hiệu: CXDVO-01 đến CXDVO-38. Chức năng: là vườn hoa cây xanh, quảng trường, đường dạo, sân tập luyện.

+ Tổng diện tích khoảng : 31.246,07 m2

+ Mật độ xây dựng : 5%.

+ Tầng cao tối đa : 01 tầng.

+ Khoảng lùi : 0 ÷ 3 m.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
5	**Đất đơn vị ở**		**591.311,29**	**61,29**				**233.544**	**1.124.383**
5.3	Đất công viên, cây xanh đơn vị ở		31.246,07	3,24				1.562	1.562
		CXDVO-01	281,24		5%	1	0,05	14	14
		CXDVO-02	286,73		5%	1	0,05	14	14
		CXDVO-03	2.967,81		5%	1	0,05	148	148
		CXDVO-04	1.856,46		5%	1	0,05	93	93
		CXDVO-05	540,00		5%	1	0,05	27	27
		CXDVO-06	540,00		5%	1	0,05	27	27
		CXDVO-07	232,40		5%	1	0,05	12	12
		CXDVO-08	211,30		5%	1	0,05	11	11

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
		CXDVO-09	1.506,41		5%	1	0,05	75	75
		CXDVO-10	547,91		5%	1	0,05	27	27
		CXDVO-11	539,69		5%	1	0,05	27	27
		CXDVO-12	172,59		5%	1	0,05	9	9
		CXDVO-13	184,96		5%	1	0,05	9	9
		CXDVO-14	325,99		5%	1	0,05	16	16
		CXDVO-15	289,50		5%	1	0,05	14	14
		CXDVO-16	216,00		5%	1	0,05	11	11
		CXDVO-17	216,00		5%	1	0,05	11	11
		CXDVO-18	260,14		5%	1	0,05	13	13
		CXDVO-19	260,14		5%	1	0,05	13	13
		CXDVO-20	432,00		5%	1	0,05	22	22
		CXDVO-21	1.713,32		5%	1	0,05	86	86
		CXDVO-22	957,63		5%	1	0,05	48	48
		CXDVO-23	1.499,54		5%	1	0,05	75	75
		CXDVO-24	184,69		5%	1	0,05	9	9
		CXDVO-25	204,81		5%	1	0,05	10	10
		CXDVO-26	216,00		5%	1	0,05	11	11
		CXDVO-27	181,30		5%	1	0,05	9	9
		CXDVO-28	240,66		5%	1	0,05	12	12
		CXDVO-29	432,00		5%	1	0,05	22	22
		CXDVO-30	480,00		5%	1	0,05	24	24
		CXDVO-31	1.208,00		5%	1	0,05	60	60
		CXDVO-32	1.368,00		5%	1	0,05	68	68
		CXDVO-33	805,11		5%	1	0,05	40	40
		CXDVO-34	4.524,97		5%	1	0,05	226	226
		CXDVO-35	216,00		5%	1	0,05	11	11
		CXDVO-36	207,04		5%	1	0,05	10	10
		CXDVO-37	4.183,73		5%	1	0,05	209	209
		CXDVO-38	756,00		5%	1	0,05	38	38

4.2.8. Đất ở

- Chức năng: là công trình nhà ở liền kề, nhà phố thương mại, nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội và nhà tái ở định cư. Bao gồm các ô đất:

Đất nhà ở liền kề: gồm các lô đất có ký hiệu từ LK-01 đến LK-55.

+ Tổng diện tích đất : 176.802,35 m2.
+ Mật độ xây dựng : 90%.
+ Tầng cao tối đa : 05 tầng.
+ Khoảng lùi : 0 ÷ 2m.

Đất nhà ở biệt thự: gồm các lô đất có ký hiệu từ BT-01 đến BT-18.

+ Tổng diện tích đất : 52.076,64 m2.

+ Mật độ xây dựng : 60%.

+ Tầng cao tối đa : 04 tầng.

+ Khoảng lùi : 2m.

Đất nhà ở tái định cư: gồm các lô đất có ký hiệu từ TDC-01 đến TDC-03.

+ Tổng diện tích đất : 8.384,00 m2.

+ Mật độ xây dựng : 90%.

+ Tầng cao tối đa : 05 tầng.

+ Khoảng lùi : 0 ÷ 2m.

Đất nhà ở xã hội: gồm lô đất có ký hiệu từ OXH-01 đến OXH-02.

+ Tổng diện tích đất : 59.327,83 m2.

+ Mật độ xây dựng : 35%.

+ Tầng cao tối đa : 06 tầng.

+ Khoảng lùi : 6m.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
5	**Đất đơn vị ở**		**591.311,29**	**61,29**				**233.544**	**1.124.383**
5.4	Đất ở		296.590,82	30,74				218.678	1.082.911
a	*Đất biệt thự, nhà vườn*		*52.076,64*	*5,40*				*30.276*	*121.103*
		BT-01	5.400,61		60%	4	2,40	3.240	12.961
		BT-02	5.091,20		60%	4	2,40	3.055	12.219
		BT-03	2.199,67		60%	4	2,40	1.320	5.279
		BT-04	1.728,63		60%	4	2,40	1.037	4.149
		BT-05	5.890,84		60%	4	2,40	3.535	14.138
		BT-06	7.969,58		60%	4	2,40	4.782	19.127
		BT-07	3.400,07		60%	4	2,40	2.040	8.160
		BT-08	2.164,50		60%	4	2,40	1.299	5.195
		BT-09	2.197,96		60%	4	2,40	1.319	5.275
		BT-10	3.679,81		60%	4	2,40	2.208	8.832
		BT-11	2.711,82		60%	4	2,40	1.627	6.508
		BT-12	1.247,64		60%	4	2,40	749	2.994
		BT-13	1.797,60		60%	4	2,40	1.079	4.314
		BT-14	1.513,07		60%	4	2,40	908	3.631
		BT-15	1.441,64		60%	*4*	2,40	865	3.460
		BT-16	975,00		60%	4	2,40	585	2.340
		BT-17	1.050,00		60%	4	2,40	630	2.520
		BT-18	1.617,00		60%	4	2,40	970	3.881
b	*Đất nhà liền kề, nhà phố thương mại*		*176.802,35*	*18,32*				*159.122*	*795.611*
		LK-01	2.226,96		90%	5	4,50	2.004	10.021

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
		LK-02	4.380,25		90%	5	4,50	3.942	19.711
		LK-03	1.605,93		90%	5	4,50	1.445	7.227
		LK-04	3.311,99		90%	5	4,50	2.981	14.904
		LK-05	1.810,77		90%	5	4,50	1.630	8.148
		LK-06	4.306,00		90%	5	4,50	3.875	19.377
		LK-07	4.306,00		90%	5	4,50	3.875	19.377
		LK-08	3.118,00		90%	5	4,50	2.806	14.031
		LK-09	4.955,50		90%	5	4,50	4.460	22.300
		LK-10	3.424,95		90%	5	4,50	3.082	15.412
		LK-11	4.955,50		90%	5	4,50	4.460	22.300
		LK-12	4.306,00		90%	5	4,50	3.875	19.377
		LK-13	1.592,96		90%	5	4,50	1.434	7.168
		LK-14	4.419,33		90%	5	4,50	3.977	19.887
		LK-15	3.739,09		90%	5	4,50	3.365	16.826
		LK-16	3.118,00		90%	5	4,50	2.806	14.031
		LK-17	2.991,50		90%	5	4,50	2.692	13.462
		LK-18	1.512,00		90%	5	4,50	1.361	6.804
		LK-19	2.955,50		90%	5	4,50	2.660	13.300
		LK-20	7.573,06		90%	5	4,50	6.816	34.079
		LK-21	5.269,64		90%	5	4,50	4.743	23.713
		LK-22	5.055,91		90%	5	4,50	4.550	22.752
		LK-23	3.404,00		90%	5	4,50	3.064	15.318
		LK-24	3.108,00		90%	5	4,50	2.797	13.986
		LK-25	3.181,95		90%	5	4,50	2.864	14.319
		LK-26	3.108,00		90%	5	4,50	2.797	13.986
		LK-27	2.331,40		90%	5	4,50	2.098	10.491
		LK-28	2.384,83		90%	5	4,50	2.146	10.732
		LK-29	2.277,83		90%	5	4,50	2.050	10.250
		LK-30	2.344,63		90%	5	4,50	2.110	10.551
		LK-31	3.741,66		90%	5	4,50	3.367	16.837
		LK-32	3.416,29		90%	5	4,50	3.075	15.373
		LK-33	2.564,66		90%	5	4,50	2.308	11.541
		LK-34	1.752,86		90%	5	4,50	1.578	7.888
		LK-35	2.463,87		90%	5	4,50	2.217	11.087
		LK-36	2.847,74		90%	5	4,50	2.563	12.815
		LK-37	2.209,11		90%	5	4,50	1.988	9.941
		LK-38	2.006,37		90%	5	4,50	1.806	9.029
		LK-39	1.472,93		90%	5	4,50	1.326	6.628
		LK-40	4.894,53		90%	5	4,50	4.405	22.025
		LK-41	4.536,00		90%	5	4,50	4.082	20.412
		LK-42	1.171,00		90%	5	4,50	1.054	5.270
		LK-43	5.461,78		90%	5	4,50	4.916	24.578
		LK-44	1.467,00		90%	5	4,50	1.320	6.602

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
		LK-45	7.035,36		90%	5	4,50	6.332	31.659
		LK-46	1.300,89		90%	5	4,50	1.171	5.854
		LK-47	2.743,62		90%	5	4,50	2.469	12.346
		LK-48	3.286,47		90%	5	4,50	2.958	14.789
		LK-49	1.576,00		90%	5	4,50	1.418	7.092
		LK-50	5.256,02		90%	5	4,50	4.730	23.652
		LK-51	1.874,15		90%	5	4,50	1.687	8.434
		LK-52	3.528,02		90%	5	4,50	3.175	15.876
		LK-53	1.822,04		90%	5	4,50	1.640	8.199
		LK-54	3.529,00		90%	5	4,50	3.176	15.881
		LK-55	1.769,50		90%	5	4,50	1.593	7.963
c	*Đất nhà ở xã hội*		*59.327,83*	*6,15*				*20.765*	*124.588*
		OXH-01	27.758,99		35%	6	2,10	9.716	58.294
		OXH-02	31.568,84		35%	6	2,10	11.049	66.295
d	*Đất tái định cư*		*8.384,00*	*0,87*				*7.546*	*37.728*
		TDC-01	4.306,00		90%	5	4,50	3.875	19.377
		TDC-02	2.304,00		90%	5	4,50	2.074	10.368
		TDC-03	1.774,00		90%	5	4,50	1.597	7.983

4.2.9. Đất giao thông:

- Đất giao thông và bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng 230.215,93 m2, trong đó bao gồm đường giao thông đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 210.656,22 m2; đất bãi đỗ xe có ký hiệu từ BDX-01 đến BDX-09 có tổng diện tích 19.559,71 m1, bao gồm:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
5	**Đất đơn vị ở**		**591.311,29**	**61,29**				**233.544**	**1.124.383**
5.5	Đất giao thông, bãi đỗ xe		230.215,93	23,86					
a	*Đất giao thông đơn vị ở*		*210.656,22*	*21,83*					
b	*Đất bãi đỗ xe*		*19.559,71*	*2,03*	-	-	-	-	-
		BDX-01	4.733,23		-	-	-	-	-
		BDX-02	4.459,01		-	-	-	-	-
		BDX-03	1.428,12		-	-	-	-	-
		BDX-04	1.078,98		-	-	-	-	-
		BDX-05	1.001,62		-	-	-	-	-
		BDX-06	769,92		-	-	-	-	-
		BDX-07	812,86		-	-	-	-	-
		BDX-08	2.609,97		-	-	-	-	-
		BDX-09	2.666,00		-	-	-	-	-

4.2.10. Đất hạ tầng kỹ thuật

- Gồm các ô đất có ký hiệu từ HTKT-01 đến HTKT-03. Chức năng: là các khu đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, điểm tập trung chất thải rắn). Tổng diện tích khoảng 2.304,62 m2.

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho lô đất được xác định như sau:

STT	CHỨC NĂNG		Thông tin chung		Chỉ tiêu Kỹ thuật				
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
6	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**2.304,62**	**0,24**				**1.401**	**1.401**
		HTKT-01	542,84		40%	1	0,40	217	217
		HTKT-02	1.197,67		80%	1	0,80	958	958
		HTKT-03	564,11		40%	1	0,40	226	226

4.3. Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng

- Khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ: Tùy theo từng vị trí và công trình chức năng sẽ có quy định về khoảng lùi riêng và thể hiện chi tiết ở bản vẽ QH-07B.

- Hàng rào công trình công cộng sử dụng ngăn cách có tính ước lệ.

- Hình khối các biệt thự nên chọn giải pháp đơn giản, độ dốc mái *(nếu có)* thiết kế hợp lý dùng cho việc lợp các loại ngói đất nung hoặc ngói bê tông có màu nóng, có thể có cửa sổ trên mái.

- Dọc các tuyến đường trồng cây có tán rộng, nhiều bóng mát, kết hợp thảm cỏ, cây cảnh, cây bụi tạo ra cảnh quan đẹp cũng như tạo vi khí hậu cho khu vực. Cây xanh trồng dọc tuyến phố, khoảng cách trung bình giữa các cây là 5 - 10m.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án chỉ mang tính minh họa, gợi ý cho giải pháp không gian kiến trúc. Bố cục mặt bằng, hình dáng, định vị công trình sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư, đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã khống chế.

<u>Điều 5: Thiết kế đô thị</u>

5.1. Nguyên tắc chung

- Tạo một khu đô thị văn minh hiện đại.

- Gắn kết với tổng thể đô thị thành phố Yên Bái.

- Thống nhất hình thái kiến trúc toàn đô thị.

5.2. Cấu trúc đô thị

a. Khu trung tâm và các tiện tích Công cộng

- Công trình điểm nhấn, dịch vụ thương mại, khách sạn,…Được bố trí ở vị trí trung tâm và có bán kính phục vụ đều cho toàn khu vực, đây cũng là điểm nhấn trong toàn khu đô thị.

- Hồ nước trung tâm kết hợp với quảng trường kết nối của cả khu đô thị.

b. Khu nhà ở

- Các lô đất ở được bố trí phân khu mạch lạc. Các công trình liền kề tổ chức xung quanh khu đất dự án, tiếp giáp với các khu dân cư hiện hữu. Các lô đất được nghiên cứu theo hình dáng có diện tích, mật độ xây dựng phù hợp khi thiết kế kiến trúc công trình.

- Tổ chức các kiến trúc công trình có tính bản địa, kiểu nhà sàn tốc chức cho khu vực nhà ở thương mại tại lõi trung tâm.

- Các khu biệt thự cao cấp được tận dụng địa hình nhằm mang đến cho cư dân các điểm hướng nhìn ra xung quanh khung cảnh hùng vĩ của thiên nhiên.

- Khu ở biệt thự cao cấp có an ninh kiểm soát.

c. Khu nhà văn hóa

- Nhà văn hóa được tổ chức kết nối không gian nằm tại vị trí trung tâm phù hợp với bán kính phục vụ cho đồ án.

d. Khu Thể dục thể thao

- Tạo thêm không gian cảnh quan thoáng, rộng, và nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

e. Không gian mở, cây xanh, hồ nước

- Được xen cấy trong các khu nhà ở, tạo các không gian trống và xanh. Tạo cho cảnh quan thêm hài hoà và sinh động.

- Hệ thống lõi xanh nhỏ nằm xen kẽ, cùng với hồ nước tại vị trí trung tâm sẽ góp đáng kể vào việc gigảm nhiệt độ nóng bức cho các khu ở, kiến tạo thêm các không gian mở, mọi người ngồi nghỉ ngơi, đi bộ, tập thể dục...

- Có các điểm cây xanh, không gian mở của các nhóm nhà ở nơi người dân có không gian tổ chức các sinh hoạt cộng đồng, sự kiện nhỏ, đảm bảo đời sống tinh thần cho cụm dân cư.

- Thiết kế cảnh quan đóng một vai trò quan trọng trong tổng thể thiết kế. Thiết kế sẽ bao gồm một hệ thống phân cấp các loại cây trồng đa dạng để phân biệt các khu vực chức năng khác nhau cũng như làm nổi bật các khu cảnh quan quan trọng hoặc để che phủ các vị trí cần phải chắn tầm nhìn.

- Thiết kế cũng bao gồm hệ thống phân cấp kích cỡ các loại cây trồng, từ những cây đại mộc tán rộng đến những cây tầm trung, cây bụi và cây phủ. Tất cả các cây trồng được lựa chọn đều có thể được cung cấp tại địa phương và trồng theo thiết kế, thể hiện được chủ đề sinh thái bền vững mang đặc tính địa phương nơi đây.

- Cây xanh trong khu đô thị là một bộ phận không thể thiếu. Cây xanh trong khu đô thị bao gồm các chức năng cách ly, làm giảm tiếng ồn, tạo cảnh quan môi trường, tạo nên những không gian vui chơi thư giãn và nghỉ dưỡng. Khu cây xanh tập trung với mật độ cây xanh là chủ yếu, tạo thành các không gian trống. Nơi đây tổ chức các điểm vui chơi phục vụ cho các em thiếu nhi và các khu nghỉ tĩnh phục vụ cho việc nghỉ ngơi của người dân trong khu ở.

- Cây xanh, hồ nước kết hợp công trình trung tâm thương mại, khách sạn được kết hợp hệ thống giao thông tạo một quảng trường trung tâm; được lựa chọn các loại cây có tán trồng theo cụm kết hợp với hệ thống cây xanh vườn hoa tạo cảnh sắc vui tươi phù hợp với không khí sinh hoạt của không gian trung tâm sinh hoạt cộng đồng và trung tâm thương mại khu đô thị.

- Cây xanh công viên, vườn hoa đường đi dạo tập trung tại hồ nước hình thành những không gian tĩnh có chức năng nghỉ ngơi thư giãn và cũng là nơi diễn ra các sinh hoạt dân cư có tính cộng đồng như các buổi biểu diễn văn nghệ, sinh hoạt hội họp…

- Cây xanh trong các nhóm ở được thiết kế có dạng các vườn hoa, trong đó có kết hợp các chức năng làm bãi đỗ xe trong khu dân cư.

- Cây xanh dọc theo các tuyến giao thông, tuyến mương nước len lỏi trong khu đô thị được lựa chọn như các lại cây có tán, có màu sắc tạo nên cảnh quan cho khu đô thị, ngăn và giảm tiếng ồn, bụi cho các công trình nhà dân và các công trình chức năng khác trong khu.

5.3. Chiều cao, mật độ xây dựng công trình và cốt cao độ

- Nhà ở xã hội: cao 06 tầng (chiều cao tối đa 22m), mật độ xây dựng tối đa 35%.

- Nhà ở liền kề, nhà phố thương mại: cao 5 tầng (chiều cao tối đa 18m), mật độ xây dựng tối đa 90%.

- Nhà ở biệt thự: cao 04 tầng (chiều cao tối đa 15m); mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Công trình công cộng đơn vị ở: cao 03 tầng (có chiều cao tối đa 11m), mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Công trình trường học: cao 3 tầng (chiều cao tối đa 14m), mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Công trình công cộng đô thị: có tầng cao 10 -15 tầng (chiều cao tối đa từ 35m), mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Công trình trạm xử lý nước sạch, trạm xử lý nước thải và trạm tập kết rác thải có chiều cao xây dựng tối đa là 5m, tầng cao là 1 tầng.

- Khu cây xanh, thể dục thể thao có chiều cao xây dựng tối đa là 5m, tầng cao là 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, hệ số sử dụng đất 0,1 lần.

5.4. Khoảng cách của công trình trong khu đô thị

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình xây dựng riêng lẻ hoặc dãy nhà liên kế (gọi chung là các dãy nhà) trong khu vực quy hoạch xây dựng mới được quy định như sau:

- Khoảng cách giữa các cạnh dài của hai dãy nhà có chiều cao < 46m phải đảm bảo ≥1/2 chiều cao công trình (≥1/2h) và không được <7m. Đối với các công trình có chiều cao ≥ 46m, khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 dãy nhà phải đảm bảo ≥25m;

- Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà có chiều cao < 46m phải đảm bảo ≥ 1/3 chiều cao công trình (≥ 1/3h) và không được < 4m. Đối với các công trình có chiều cao ≥ 46m, khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà phải đảm bảo ≥ 15m;

- Đối với dãy nhà bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách tối thiểu đến dãy nhà đối diện được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè);

- Nếu dãy nhà có độ dài của cạnh dài và độ dài của đầu hồi bằng nhau, mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất trong số các đường tiếp giáp với lô đất đó được hiểu là cạnh dài của ngôi nhà.

5.5. Khoảng lùi của công trình

- Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phù hợp với đồ án và điều kiện thực tế. Chi tiết quy định cụ thể về khoảng lùi các lô đất xây dựng công trình được quy định cụ thể trong bản đồ "Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng".

- Các công trình nhà ở xã hội có chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 6m.

- Các công trình công cộng đô thị có chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 6m.

- Nhà tái định cư, nhà ở liền kề, nhà vườn, nhà ở biệt thự chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 0 ÷ 2m.

- Công trình công cộng, trường học có chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 4m.

- Khoảng lùi các công trình thấp tầng trong các khu cây xanh là 2 ÷ 4m.

5.6. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo

- Công trình công cộng đô thị cao 15 tầng:

+ Với tiêu chí là công trình điểm nhấn của khu đô thị, công trình không chỉ đáp ứng các quy định về tiêu chuẩn xây dựng mà vẫn mang những nét đặc trưng tiêu biểu của địa phương, hình thức hài hòa với không gian cảnh sắc sinh thái tự nhiên. Khối đế của công trình có thể sử dụng vật liệu ốp lát là đá hoặc gạch tối màu, vừa tránh được việc ẩm thấp do nền đất gây rêu mốc cho công trình theo thời gian vừa tạo cảm giác sang trọng hiện đại.

+ Phần mái sảnh, các khu nhà cầu nối có thể làm các dạng vòm cuốn cong cách điệu, sử dụng vật liệu tạo cảm giác nhẹ nhàng như sơn giả gỗ, hoặc kết cấu dàn.

+ Phần thân công trình sử dụng màu sơn nhẹ nhàng, hòa nhã, có thể sử dụng màu gần với màu cây xanh hoặc nền trời, những tạo hình trang trí điểm xuyết có thể dùng vật liệu khác biệt hoặc màu sơn bắt mắt hơn để công trình không bị khô cứng.

+ Khu vực trên mái có thể theo xu hướng xanh hiện đại, kết hợp không gian xanh, trồng cỏ kết hợp một số loài hoa địa phương, nhằm tăng không gian xanh cho cư dân có thể dạo bộ thư giãn, các điểm dịch vụ nhỏ (cà phê, nước uống, ăn nhẹ…).

- Công trình nhà ở thấp tầng: được thiết kế với lối kiến trúc đồng nhất về hình thức bên ngoài từ màu sắc đến các vật liệu sử dụng cho mái và thân nhà.

+ Phần mái được định hướng là theo xu hướng mái dốc, chiều cao nhà cùng cao độ 2 tầng và 1 tầng áp mái với khu biệt thự và 5 tầng với khu nhà ở liền kề. Ưu tiên các vật liệu đặc trưng của địa phương và thân thiện môi trường như ban công, cửa, dàn hoa trang trí sử dụng vật liệu gỗ hoặc giả gỗ.

+ Một số công trình có vị trí góc view đẹp diện tích lớn được ưu tiên phát triển lối kiến trúc đặc sắc hơn tạo điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu ở và có thể trở thành công trình kiến trúc đặc trưng của khu vực.

- Khu nhà vườn: tạo nên 1 khu phố đi bộ, với các nét kiến trúc truyền thống bản địa kết hợp với các vật liệu xây dựng tại địa phương tạo nên 1 khu phố mua sắm mang đậm nét văn hóa của khu vực.

- Các công trình khác công trình thương mại: khu vực sảnh đón tiếp, các mái che nơi đậu xe của tòa nhà, khu bốt bảo vệ hình dáng được cách điệu sáng tạo khác nhau, tuy nhiên

vẫn phải hài hòa ăn nhập hình thành nên phong cách kiến trúc đặc trưng của toàn khu, vật liệu sử dụng phải đồng nhất.

- Công trình công cộng: được thiết kế với lối kiến trúc đăng đối tạo cảm giác trang nghiêm, có sân tập trung rộng và thoáng, cây xanh được cắt tỉa gọn gàng, trồng trong bồn hoặc khuôn viên riêng, mặt sân hoặc khu vực tiểu cảnh có thể trang trí hoa văn phù hợp với tính chất công trình, các tượng đài, phù điêu sử dụng mang tính chất khích lệ, và tinh thần dân tộc cao.

- Công trình trường học xây dựng theo hướng Bắc – Nam, có sân rộng đáp ứng nhu cầu vui chơi, tập trung của học sinh, có sân bóng, sân thể thao trong nhà và vườn thực nghiệm nhỏ, các khu đa năng thí nghiệm,thực hành… được thiết kế với màu sắc bắt mắt, phù hợp với lứa tuổi học sinh, các công trình gắn kết với nhau bằng khối nhà cầu, đảm bảo che nắng mưa và tạo vần điệu cho các khối chức năng.

5.7. Biển báo, bảng hiệu, biển chỉ dẫn, sơ đồ khu ở

- Các biển hiệu chỉ dẫn hè phố phải đảm bảo:

- Có kích thước phù hợp, vị trí tuy dễ nhìn nhưng không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông;

- Đảm bảo mỹ quan đô thị, màu sắc hài hòa, nội dung rõ ràng nổi bật. ở mỗi khu vực có biển hiệu, biển chỉ dẫn..v.v. có thể trồng cây xanh, cây hoa, cỏ bụi làm sinh động thêm cho khu vực.

5.8. Công viên cây xanh thể dục thể thao

- Cây xanh được trồng phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, tính chất, chức năng, truyền thống, văn hóa và bản sắc của đô thị. Có thể nêu điển hình một số cây truyền thống của địa phương như cây Tớ Dầy, cây Ban, cây Quế…vv

- Các loại cây trồng tạo trong các khuôn viên phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; và các cây luôn có vụ mùa xen kẽ; các cây hạn chết gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc phong phú theo 4 mùa; Phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, tượng, phù điêu, công trình kiến trúc nhỏ.

- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình một cách hợp lý, tạo nên sự hài hoà, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng, đảm bảo tính tự nhiên.

- Không xây dựng tường rào bao quanh các khuôn viên cây xanh, khu vườn hoa.

- Cho phép xây dựng các tuyến đường dạo, các sân thể thao nhỏ, các công trình dịch vụ quy mô nhỏ, vườn ươn hoa và cây cảnh ... Cấm xây dựng các công trình cao tầng, mật độ cao.

a. Cây xanh đường phố:

- Thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng.

- Không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường).

- Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh với phần hè đường, sân vườn trong nhóm nhà ở, hạn chế sử dụng vật liệu bờ tụng, gạch lát gây bức xạ nhiệt, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố.

- Cây thân thẳng, gỗ dai đề phòng bị giòn, gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao.

- Lá cây có bản rộng để tăng quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

- Hoa, quả (hoặc không có hoa quả) không hấp dẫn côn trùng làm ảnh hưởng vệ sinh môi trường.

- Tuổi thọ cây dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng thời tiết khắc nghiệt, ít sâu bệnh, mối mọt.

- Khuyến khích cây có hoa đẹp, có biểu hiện đặc trưng theo mùa.

- Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phố từ 3m đến 5m nên trồng các loại cây có chiều cao

b. Cây cảnh quan sinh thái ven hồ:

- Với điều kiện tự nhiên là khu vực thường ngập nước thay đổi theo mùa (biến đổi theo mực nước mặt hồ) nên nơi đây chủ yếu là các loại cây trồng có khả năng sống cả khi ngập nước hoặc mùa cạn nước rút, vì vậy ưu tiên các loại cây mọc theo tự nhiên của địa phương, vừa giảm thiểu tối đa chi phí chăm sóc cũng như tránh được các tác động đến môi trường mặt nước.

- Một số khu cây xanh có địa hình cao, không bị ngập nước theo mùa có thể làm đồi hoa, đồi cảnh quan, giữ cảnh sắc đặc trưng của địa phương.

<u>Điều 6: Những quy định cụ thể đối với các hạng mục xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật</u>

6.1. Giao thông

a. Mạng lưới giao thông.

- Mạng lưới giao thông quy hoạch kết nối hài hoà với các tuyến đường hiện trạng và định hướng quy hoạch bao quanh khu quy hoạch, phân chia không gian khu vực thành các khu chức năng và các cụm nhà ở. Tất cả các khu chức năng và cụm nhà ở đều dễ dàng tiếp cận đến trục giao thông đối ngại (Quốc lộ 32C nâng cấp) và các tuyến đường giao thông trục chính đô thị bao quanh.

b. Bán kính bó vỉa:

- Tại các ngả giao nhau giữa các tuyến đường giao thông xây dựng mới trong dự án bán kính bó vỉa thiết kế R ≥8m.

c. Độ dốc ngang đường:

- Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ đốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 1,5%.

d. Bán kính cong bằng của các tuyến đường: R ≥ 15 m.

e. Độ dốc dọc đường:

- Đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt, độ dốc dọc đường 0,00% ≤ i ≤ 10,00%. Các đoạn đường độ dốc thiết kế i=0,00% sẽ có giải pháp kỹ thuật để đảm bảo thoát nước dọc đường bằng rãnh răng cưa.

f. Kết cấu áo đường:

- Mạng lưới đường trong khu vực thiết kế cần được xây dựng với kết cấu áo đường đạt tiêu chuẩn bền, đẹp.

- Đường được thiết kế với vỉa hè và đan rãnh nằm phía ngoài của đường xe chạy. Hè đường và các lối đi bộ dự kiến lát gạch block, hoặc gạch bê tông hoặc đá tùy thuộc vào quy định của địa phương và các yêu cầu về thẩm mỹ ở giai đoạn triển khai dự án đầu tư.

6.2. Các yêu cầu về kỹ thuật và quản lý xây dựng cho công trình chuẩn bị kỹ thuật

6.2.1. Quy hoạch san nền

- Khống chế cao độ san nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý, lập dự án trong từng lô đất và các giai đoạn thực hiện quy hoạch. San nền trên nguyên tắc tận dụng địa hình tự nhiên kết hợp với các giải pháp công trình nhằm hạn chế tối đa công tác san lấp mặt bằng.

- Các khu đất xây dựng mới trong khu đô thị giải pháp san nền xây dựng theo địa hình, không san gạt lớn mà chỉ tạo mặt bằng xây dựng công trình, giữa các thềm bậc phải gia cố taluy hoặc xây dựng tường chắn.

6.2.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc các tuyến đường giao thông đảm bảo thu gom và thoát nước triệt để dựa trên nguyên tắc tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thành 3 lưu vực chính, hướng thoát nước chủ đạo về phía hồ trung tâm dự án và các hệ thống thoát nước dọc tuyến đường QL 32C, các tuyến đường chính đô thị bao quanh.

6.3. Các yêu cầu về kỹ thuật và quản lý xây dựng cho công trình cấp nước

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình.

- Đướng ống cấp nước được đặt trên vỉa hè. Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

6.4. Các yêu cầu về kỹ thuật và quản lý xây dựng cho công trình thoát nước thải và vệ sinh môi trường

6.4.1. Giải pháp thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt của từng công trình trong các ô đất sau khi được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại, được thu gom vào các tuyến cống nhánh, cống chính dẫn về đấu nối vào trạm xử lý nước thải ở phía Đông Nam của dự án.

6.4.2. Thu gom chất thải rắn

- Toàn bộ lượng chất thải rắn được thu gom và chuyển về xử lý tại Nhà máy xử lý rác thải chung của thành phố tại xã Văn phú, thành phố Yên Bái.

6.5. Các yêu cầu về kỹ thuật và quản lý xây dựng cho công trình cấp điện

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ lưới điện của Thành phố Yên Bái thông qua các tuyến cáp trung thế trên đường Quốc lộ 32C.

- Lưới điện trung thế: Sử dụng cấp điện áp 22(35)kv. Thiết kế mạch vòng, hoàn chỉnh theo giai đoạn đầu tư. Mạng lưới trung thế 22(35)kv đặt ngầm dưới hè đường.

- Trạm biến áp: quy hoạch 15 trạm biến áp để cấp điện cho dự án, trong đó dự kiến có 2 trạm Kios dùng riêng cho khu nhà ở xã hội; còn lại dự kiến sử dụng loại trạm trụ để hạn chế diện tích xây dựng và ít ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan của dự án. Công suất trạm biến áp khoảng 630 – 2x2500KVA đặt tại trung tâm phân vùng phụ tải.

- Lưới điện hạ thế: Thiết kế theo sơ đồ hình tia, lưới điện hạ thế đặt ngầm dưới đường giao thông dẫn điện từ các trạm biến áp đến các tủ điện hạ áp và cấp cho công trình sử dụng điện.

- Lưới điện chiếu sáng: Dùng cáp ngầm, cáp chiếu sáng lấy điện từ tủ điện chiếu sáng liền kề với trạm biến áp đến các cột đèn chiếu sáng trên các trục đường giao thông.

6.6. Các yêu cầu về kỹ thuật và quản lý xây dựng cho công trình cấp thông tin liên lạc

- Xây dựng hệ thống tủ cáp chính, tủ cáp dịch vụ và ống chờ cáp theo từng khu vực dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch để đảm bảo cung cấp thông tin đến từng công trình chức năng.

6.7. Quy định về thi công, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Căn cứ theo hồ sơ thiết kế thi công được duyệt, Chủ đầu tư tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ và đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

- Việc giám sát thi công do chủ đầu tư dự án tổ chức thực hiện và theo dõi theo quy định hiện hành.

- Trong giai đoạn đầu tư các công trình công cộng trong phạm vi của dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và sửa chữa các hư hỏng (nếu có).

CHƯƠNG III: QUY ĐỊNH RIÊNG

Điều 7: Các quy định về dãy phố

7.1. Tổng quát

- Các quy định về kích thước lô đất, Mật độ xây dựng thuần, quy cách hàng rào, góc vạt tại các giao lộ, quy định chiều cao, khoảng cách giữa hai công trình,... được căn cứ theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

7.2. Quy định riêng đối với từng loại công trình

7.2.1. Quy định áp dụng cho từng loại nhà ở trong khu quy hoạch

- Sau khi được giao đất, các tổ chức và cá nhân sở hữu lô đất sẽ tiến hành xây dựng công trình theo đúng mẫu thiết kế được thỏa thuận với các cơ quan quản lý.

- Ngoài việc tuân thủ điều lệ quản lý này, các tổ chức và cá nhân còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

7.2.2. Quy định áp dụng cho công trình công cộng

- Độ cao công trình được căn cứ theo tiêu chuẩn xây dựng và quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

- Các công trình sẽ được thỏa thuận về kiến trúc quy hoạch theo quy định hiện hành.

- Vườn hoa – cây xanh của các công trình công cộng:

+ Việc trồng cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng cần có sự nghiên cứu kỹ về nhóm cây, loại cây phù hợp điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương.

+ Cần có bản vẽ thiết kế sân vườn cho từng công trình và việc trồng cây cần tuân thủ theo các thiết kế đó.

+ Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm.

+ Không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc có hoa quả hấp dẫn côn trùng).

- Giao thông nội bộ:

+ Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, chất lượng mặt đường và tuân thủ bản vẽ thiết kế giao thông, sân vườn nhằm tạo vẻ mỹ quan cho công trình.

+ Giao thông nội bộ trong khuôn viên các công trình công cộng phải thông suốt và tuân thủ các yêu cầu về chữa cháy, thoát hiểm,… không chồng chéo, phức tạp gây cản trở khi có sự cố xảy ra.

CHƯƠNG IV: CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Điều 8: Quy định về quản lý

- Các tổ chức và cá nhân chỉ được thi công trong phạm vi ranh giới đất được giao.

- Các tổ chức và cá nhân chỉ được tập kết vật liệu và tổ chức thi công bên trong phạm vi đất thuộc quyền sở hữu của mình.

- Trong quá trình thi công nếu xảy ra hư hỏng hạ tầng cũng như công trình lân cận, tổ chức hay cá nhân gây ra phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi hoàn, phục hồi nguyên hiện trạng ban đầu.

Điều 9: Cấp phép xây dựng

- Quy trình, thủ tục cấp phép xây dựng trong vực quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đầm Xanh phải thực hiện, tuân thủ theo các quy định hiện hành về xây dựng.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm kiểm tra việc xây dựng tuân thủ Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt.

Điều 10: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để hướng dẫn các đối tượng sử dụng thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong khu vực quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 11: Phân công trách nhiệm

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm:

+ Triển khai thực hiện dự án sau khi có Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết. Đảm bảo xây dựng công trình và kết cấu hạ tầng theo quy hoạch và đảm bảo chất lượng các công trình.

+ Quản lý trật tự xây dựng trong khu đô thị theo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, hộ gia đình có trách nhiệm:

+ Thực hiện theo đúng các nội dung trong quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết này.

+ Ý thức về mức độ thẩm mỹ, bền vững, tiện ích và cảnh quan chung của công trình đô thị.

- Đơn vị thi công có trách nhiệm:

+ Thực hiện theo đúng các nội dung trong quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết này.

+ Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.

+ Đảm bảo an toàn khi thi công.

+ Giữ vệ sinh, vận chuyển, dọn dẹp phế thải ra khỏi hiện trường sau khi thi công đảm bảo vệ sinh môi trường theo đúng quy định.

- Cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương có trách nhiệm:

+ Tạo điều kiện cho Chủ đầu tư triển khai dự án theo đúng quy định.

+ Tạo điều kiện cho chủ hộ được nhập hộ khẩu và tổ chức sinh hoạt theo khu phố, tiến tới xây dựng khu phố văn hóa.

CHƯƠNG V: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12: Hiệu lực thi hành

Quy định này có hiệu lực và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với các quy định trong quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 13: Phân công trách nhiệm quản lý

Căn cứ theo Luật xây dựng hiện hành, Sở Xây dựng Yên Bái, UBND thành phố Yên Bái và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đầm Xanh, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái.

Điều 14: Xử lý vi phạm, điều chỉnh bổ sung

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch trong khu vực quy hoạch. Các hộ gia đình trong khu đô thị chịu trách nhiệm thực hiện đúng quy định này. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy tố trước pháp luật hiện hành.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh những văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng sẽ được Chủ đầu tư bổ sung điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và trình thỏa thuận các cấp có thẩm quyền.

Điều 15: Quản lý thực hiện

Quy định quản lý Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đầm Xanh, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái gồm 5 Chương, 15 Điều được ban hành và lưu giữ tại các cơ quan dưới đây:

- UBND tỉnh Yên Bái;
- Sở Xây dựng Yên Bái;
- Sở Tài nguyên và Môi trường Yên Bái;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư Yên Bái;
- UBND thành phố Yên Bái;
- Phòng Quản lý đô thị thành phố Yên Bái;
- UBND xã Giới Phiên;
- Các Phòng, Ban, chức năng, đơn vị có liên quan.