

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập- Tự do – Hạnh Phúc**

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG**

**KHU ĐÔ THỊ PHỐ HOA, HUYỆN HIỆP HÒA (TỶ LỆ 1/500)**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2266 /QĐ-UBND ngày 28/10/2021 của  
UBND huyện Hiệp Hòa)*

**Cơ quan phê duyệt:**

**UBND HUYỆN HIỆP HÒA**

**Cơ quan thẩm định:**

**PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN HIỆP HÒA**

**Đơn vị tổ chức lập Quy hoạch:**

**PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN HIỆP HÒA**

*Bắc Giang, ngày tháng năm 2021*

**Đơn vị tổ chức lập quy hoạch  
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG  
HUYỆN HIỆP HÒA**

**Đơn vị lập quy hoạch - Đại diện liên danh  
TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG  
BẮC GIANG**

**Bắc Giang 2021**

## **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng**

**khu đô thị Phố Hoa, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500)**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 28/10/2021  
của UBND huyện Hiệp Hòa)*

### **CHƯƠNG I**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo 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 xây dựng khu đô thị Phố Hoa, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500).

2. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc tổ chức quản lý và xây dựng trong quy hoạch còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

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

4. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Phố Hoa, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500) đã được phê duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện là cơ quan đầu mối phối hợp các cơ quan hữu quan, 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 của quản lý này phải được UBND huyện quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

##### **Điều 2. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch:**

1. Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận thôn Tam Hợp, xã Bắc Lý, huyện Hiệp Hòa., ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp khu đường bê tông và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng;

- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng và một phần đường tỉnh 295;
- + Phía Tây giáp đất canh tác nông nghiệp.

## 2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 95.496,8m<sup>2</sup>
- Quy mô dân số: 1.144 người.

## Điều 3. Quy định về sử dụng đất:

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

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	Tầng cao	Số dân	Tỷ lệ
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(Người)	(%)
<b>Tổng</b>			<b>95.496,8</b>			<b>1.144</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>4.526,3</b>	<b>40,0</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>4,74</b>
1.1	Đất Nhà văn hóa	CC01	1.462,0	40,0	3	-	1,53
1.2	Đất Trường mầm non	CC02	3.064,3	40,0	3	-	3,21
<b>2</b>	<b>Đất nhóm nhà ở cao tầng</b>	<b>CT</b>	<b>5.158,9</b>	<b>40,0</b>	<b>7</b>	<b>352</b>	<b>5,40</b>
<b>3</b>	<b>Đất ở</b>		<b>20.624,7</b>	<b>68-100</b>	<b>3-5</b>	<b>792</b>	<b>21,60</b>
3.1	Đất ở Liên kế	LK	18.711,8	100,0	5	756	19,59
3.2	Đất ở biệt thự	BT	1.912,9	68,0	3	36	2,00
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>CX</b>	<b>12.154,8</b>	<b>5,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>12,73</b>
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>5.540,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,80</b>
5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)	HT	1.022,2	-	-	-	1,07
5.2	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật		4.518,2	-	-	-	4,73
<b>6</b>	<b>Đất giao thông, bãi đỗ xe</b>		<b>47.491,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49,73</b>
6.1	Đất bãi đỗ xe	P	3.565,3	-	-	-	3,73
6.2	Đất giao thông		43.926,4	-	-	-	46,00

### 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 huyện Hiệp Hòa phê duyệt.

- Bất kỳ sự thay đổi nào về mặt kiến trúc cảnh quan phải được thỏa thuận và đồng ý bằng văn bản của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện 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:

**1. San nền:** Cao độ không chế san nền phù hợp với cốt nền của các dự án lân cận và đảm bảo tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung, đảm bảo sự thống nhất, khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch với các dự án lân cận.

**2. Giao thông:** Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch đồng bộ và kết nối với hệ thống đường các khu vực xung quanh.

**3. Cấp điện:** Khu vực lập quy hoạch dự án được lấy nguồn cấp từ đường dây 22KV đi qua dự án. Mạng lưới cấp điện cho khu vực quy hoạch phải đảm bảo nhu cầu sử dụng, an toàn, mỹ quan.

**4. Cấp nước:** Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước cấp nước đang xây dựng tại xã Mai Đình, công suất 20.000m<sup>3</sup>/ng.đ; điểm đầu nối từ đường ống cấp nước chung của khu vực chạy dọc theo đường tỉnh 295 nằm phía Đông dự án. Việc đầu 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.

**5. 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 hiện có của khu vực lân cận.

**6. Thoát nước thải:** Nước thải sinh hoạt thu gom đạt tỷ lệ 90%. Nước thải phải được xử lý qua hệ thống bể tự hoại xả ra cống thu nước thải chung của khu vực đưa về khu xử lý đặt ở phía Nam khu quy hoạch.

**7. 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 huyện Hiệp Hòa. Nghiêm cấm việc xả rác bừa bãi không đúng nơi quy định 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:**

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	Tầng cao	Tỷ lệ
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(%)
Tổng			95.496,8			100,00
1	Đất công cộng	CC	4.526,3	40,0	3	4,74
1.1	Đất Nhà văn hóa	CC01	1.462,0	40,0	3	1,53

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	Tầng cao	Tỷ lệ
			(m2)	(%)	(tầng)	(%)
1.2	Đất Trường mầm non	CC02	3.064,3	40,0	3	3,21
<b>2</b>	<b>Đất nhóm nhà ở cao tầng</b>	<b>CT</b>	<b>5.158,9</b>	<b>40,0</b>	<b>7</b>	<b>5,40</b>
<b>3</b>	<b>Đất ở</b>		<b>20.624,7</b>	<b>68-100</b>	<b>3-5</b>	<b>21,60</b>
3.1	Đất ở Liên kế	LK	18.711,8	100,0	5	19,59
	Đất ở Liên kế 01	LK01	1.276,3	100,0	5	1,34
	Đất ở Liên kế 02	LK02	2.224,5	100,0	5	2,33
	Đất ở Liên kế 03	LK03	1.373,6	100,0	5	1,44
	Đất ở Liên kế 04	LK04	4.111,1	100,0	5	4,30
	Đất ở Liên kế 05	LK05	694,4	100,0	5	0,73
	Đất ở Liên kế 06	LK06	1.263,2	100,0	5	1,32
	Đất ở Liên kế 07	LK07	1.263,2	100,0	5	1,32
	Đất ở Liên kế 08	LK08	744,8	100,0	5	0,78
	Đất ở Liên kế 09	LK09	2.472,7	100,0	5	2,59
	Đất ở Liên kế 10	LK10	600,0	100,0	5	0,63
	Đất ở Liên kế 11	LK11	1.344,0	100,0	5	1,41
	Đất ở Liên kế 12	LK12	672,0	100,0	5	0,70
	Đất ở Liên kế 13	LK13	672,0	100,0	5	0,70
3.2	Đất ở biệt thự	BT	1.912,9	68,0	3	2,00
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>12.154,8</b>	<b>5,0</b>	<b>1</b>	<b>12,73</b>
	Cây xanh 01	CX01	2.639,3	5,0	1	2,76
	Cây xanh 02	CX02	560,0	5,0	1	0,59
	Cây xanh 03	CX03	962,0	5,0	1	1,01
	Cây xanh 04	CX04	464,9	5,0	1	0,49
	Cây xanh 05	CX05	368,0	5,0	1	0,39
	Cây xanh 06	CX06	352,0	5,0	1	0,37
	Cây xanh 07	CX07	6.808,6	5,0	1	7,13
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>5.540,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,80</b>
5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)	HT	1.022,2	-	-	1,07
5.2	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật		4.518,2	-	-	4,73
<b>6</b>	<b>Đất giao thông, bãi đỗ xe</b>		<b>47.491,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49,73</b>
6.1	Đất bãi đỗ xe	P	3.565,3	-	-	3,73
	Đất bãi đỗ xe 1	P01	609,9	-	-	0,64

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	Tầng cao	Tỷ lệ
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(%)
	Đất bãi đỗ xe 2	P02	1.255,4	-	-	1,31
	Đất bãi đỗ xe 3	P03	1.700,0	-	-	1,78
6.2	Đất giao thông		43.926,4	-	-	46,00

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

- Cốt nền xây dựng công trình cao hơn cốt vỉa hè đường tại vị trí xây dựng:

+ Nhà ở liền kề: 0,2m.

+ Nhà ở Biệt thự: 0,45m.

+ Công trình công cộng: 0,45m.

<b>Tầng cao xây dựng</b>			
-	Nhà ở liền kề	Tầng	3-5
-	Nhà ở biệt thự	Tầng	1-3
-	Nhà văn hóa	Tầng	1-3
-	Trường Mầm non	Tầng	1-3
-	Nhóm nhà ở cao tầng	Tầng	2-7
<b>Chiều cao tầng một</b>			
-	Nhà ở liền kề	m	3,9
-	Nhà ở biệt thự	m	3,6-4,2
-	Nhà văn hóa	m	Tùy mục đích sử dụng
-	Trường Mầm non	m	Tùy mục đích sử dụng
-	Nhóm nhà ở cao tầng	m	Tùy mục đích sử dụng
<b>Chiều cao các tầng trên</b>			
-	Nhà ở liền kề (2-5)	m	3,6
-	Nhà ở biệt thự (2-3)	m	3,3-3,6
-	Nhà văn hóa	m	Tùy mục đích sử dụng
-	Trường Mầm non	m	Tùy mục đích sử dụng
-	Nhóm nhà ở cao tầng	m	Tùy mục đích sử dụng

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

### **1. Giao thông:**

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

- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo hài hòa với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tim đường tối thiểu 0,00% tối đa 7%, 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 hóa và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ tỉ lệ 1/500.

### **2. Chuẩn bị kỹ thuật:**

- *San nền:* Cao độ không chế san nền phù hợp với cốt nền của các dự án lân cận và đảm bảo tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung, đảm bảo sự thống nhất, khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch với các dự án lân cận. Cao độ thiết kế san nền cao nhất: +7,55m. Cao độ San nền thấp nhất: +7,20m.

Độ dốc nền lô đất thiết kế 0,50% đảm bảo thoát nước mặt, cao độ thiết kế nền lô đất cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,1 - 0,2m. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

### **3. Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn, hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

\* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa: hướng từ Tây sang Đông, toàn bộ nước mưa của khu vực thoát theo các tuyến cống chủ đạo, sau đó đổ ra hệ thống kênh hiện trạng ở phía Đông khu đất;

- Nước mưa trên đường và trên rãnh dọc đường thu về qua các miệng thu nước tập trung chảy về các hố ga.

- Đường kính cống thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận, cống được dùng là cống bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D400 - D1000; hệ thống cống hộp BTCT B1500xH1500.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau 30 - 40m.

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

### **4. Cấp nước và PCCC:**

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt  $Q = 470 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Nguồn nước: Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước cấp nước đang xây dựng tại xã Mai Đình, công suất 20.000m<sup>3</sup>/ng.đ; điểm đầu nối từ đường ống cấp nước chung của khu vực chạy dọc theo đường tỉnh 295 nằm phía Đông dự án;

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá, đường ống cấp nước từ D63 – D200, dùng ống nhựa HDPE.

- Trên các trục đường có ống cấp nước chính sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m.

- Đường ống được đặt dưới vỉa hè và phía sau hai dãy dân cư, độ sâu phù hợp theo quy định.

### **5. Cấp điện và chiếu sáng:**

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được cấp nguồn từ lưới 22kV từ trạm 110kV Đức Thắng công suất 2x40 MVA điện áp 110/35/22kV.

Tuyến đường dây hiện đang cấp điện cho trạm biến áp Bắc Lý 4 (TBA nằm trong ranh giới của khu quy hoạch) và một số trạm biến áp lân cận.

- Hệ thống điện 22KV đi ngầm đi trong hào cáp kỹ thuật đặt dưới vỉa hè, dùng cáp ngầm bọc cách điện CU/XLPE/DATA/PVC-W;

- Điện cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng dùng cáp ngầm XLPE đi ngầm trong hào kỹ thuật tới tủ điện, cột chiếu sáng;

- Xây dựng mới 03 trạm biến áp 1x560 KVA, 1x500 KVA, 1x750 KVA.

- Cấp điện chiếu sáng: Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu đường dây chiếu sáng đi ngầm. Cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn đơn liền cần cao 8-11m.

- Dây dẫn dùng cáp Cu/xlpe/dsta/pvc. Đèn chiếu sáng dùng bóng đèn cao áp công suất 80 -150W/220V, chủng loại đèn Led hoặc đèn có các thông số kỹ thuật tương đương. Độ dọi”

Đường chính: 0,8 ÷ 1cd/m<sup>2</sup>.

Đường khu vực: 0,6 ÷ 0,8cd/m<sup>2</sup>.

- Để phù hợp với địa hình thực tế và để giảm kinh phí xây dựng, bố trí đèn sao cho phù hợp với mặt bằng sử dụng đất và có khoảng cách đèn trung bình từ 30m đến 40m.

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

- Quy hoạch thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải cho khu vực riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới cống thu gom nước thải sử dụng rãnh xây B400 và cống tròn D300 HDPE, nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại bên trong các công trình sau đó được thu gom về bể lắng cặn đặt tại khu vực phía Nam, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước mưa của dự án;



+ Độ dốc thoát nước tối thiểu  $i = 1/D$ ;

+ Hồ ga thăm bố trí cách nhau 20 - 50m.

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

- *Vệ sinh môi trường*: Chất thải rắn được thu gom tại điểm tập kết và vận chuyển đến khu xử lý CTR chung của huyện Hiệp Hòa.

### **7. Thông tin liên lạc:**

- Xây dựng các tuyến đường dây thông tin bằng ống ngầm HDPE đi trong hào cáp kỹ thuật dưới vỉa hè các tuyến đường và ống thép cho các đoạn cáp đi trong hào qua đường, được đấu nối từ tuyến đường dây chính và được bố trí các hộp đầu dây chờ để đấu nối đến các hộ sử dụng.

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

#### **1. Quy định chỉ giới đường đỏ:**

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

STT	Tên đường	Kí hiệu	Bề rộng (m)		Chiều dài (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
			Hè đường	Tổng		
<b>I</b>	<b>Đường giao thông</b>					<b>43.943,80</b>
1	Đường chính khu vực	1-1	2x6,0	23	220,61	5.074,03
2	Đường nội bộ	2-2	2x6,0	20	285,89	5.717,80
3	Đường nội bộ	3-3	6,0+3,0	17	1950,12	33.151,97
<b>II</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	P				<b>3.213,50</b>
<b>TỔNG</b>						<b>43.637,00</b>

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè tới sàn tầng 2, mọi bộ phận cố định của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ (trừ ống thoát nước mưa mặt ngoài nhà và gờ chỉ, bộ phận trang trí nhà được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m).

- Trong khoảng không từ tầng 2 trở lên được phép đưa ban công, ô văng, mái đua... ra ngoài chỉ giới đường đỏ. Độ vươn ra là 1,2m và không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng.

#### **2. Chỉ giới xây dựng:**

Tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng được xác định cơ bản như sau:

- Chỉ giới xây dựng, khoảng xây lùi được xác định nhằm đảm bảo các yêu cầu về giao thông, phòng hỏa và kiến trúc cảnh quan đặc trưng của từng hạng mục công trình kiến trúc. Chỉ giới xây dựng được xác định tuân theo cấp đường và các quy định chuẩn về thiết kế.

+ Đối với nhà biệt thự: Được bố trí quy hoạch theo từng cặp giáp nhau. Mặt tiền chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ 3m; mặt sau cách chỉ giới đường đỏ 1,5m; 1 cạnh bên được xây dựng giáp nhà bên, cạnh còn lại phải xây lùi vào một khoảng tối thiểu 1,2m.

+ Đối với nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình công cộng, dịch vụ: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ 4m.

### **3. 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 bó vỉa:  $R = 8,0m \div 12m$ ; Độ dốc ngang mặt đường:  $i_n = 2\%$ ; Độ dốc ngang vỉa hè:  $i_h = 2\%$ ; Nền đường: Thiết kế theo tiêu chuẩn cấp đô thị loại III.

- 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 công trình được xây dựng phải đảm bảo chỉ giới xây dựng.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích có các khoảng sân trước và sân sau.

- Màu sắc công trình màu sắc công trình nhẹ nhàng, tươi sáng được sử dụng hài hòa trong từng lô phố;

- Các bể nước chứa nước, ăng ten trên mái phải được thiết kế thống nhất và đưa về phía sau khuất tầm nhìn.

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

- 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

- Biển báo, chỉ dẫn, kí 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.

- 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.

- 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.

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

- 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.

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

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

- Cây xanh phải trồng cách các góc phố 8m-12m, 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.

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

- 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.

## Chương II

### 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phố Hoa, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500).

**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 xây dựng Khu đô thị Phố Hoa, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500) 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 huyện Hiệp Hòa.
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện.
- Ủy ban nhân dân xã Bắc Lý.