

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 TỶ LỆ 1/500
XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI (QUỸ ĐẤT DỌC KÈ SÔNG
HỒNG GIÁP TRUNG TÂM ĐIỀU DƯỠNG NGƯỜI CÓ CÔNG TỈNH YÊN BÁI)

*(Ban hành theo Quyết định số 2509 /QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2023 của UBND
Thành phố Yên Bái)*

YÊN BÁI, NĂM 2023

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 TỶ LỆ 1/500
XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI (QUỸ ĐẤT DỌC KÈ SÔNG HỒNG
GIÁP TRUNG TÂM ĐIỀU DƯỠNG NGƯỜI CÓ CÔNG TÌNH YÊN BÁI), XÃ GIỚI
PHIÊN THÀNH PHỐ YÊN BÁI

(Ban hành theo Quyết định số 2509 /QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2023 của UBND
Thành phố Yên Bái)

NGƯỜI THỰC HIỆN:

Chủ nhiệm : ThS. KTS. Nguyễn Văn Dương.
Chủ trì bộ môn quy hoạch : ThS. KTS. Nguyễn Văn Dương.
Chủ trì bộ môn hạ tầng : KS. Đoàn Văn Động;
: KS. Vũ Mạnh Hà;
: KS. Lê Minh Hằng.
Quản lý kỹ thuật : KTS. Nguyễn Tiến Dũng.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN TP. YÊN BÁI



CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ YÊN BÁI

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
TỈNH YÊN BÁI



PHÓ GIÁM ĐỐC
Phan Long

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN
KIẾN TRÚC XÂY DỰNG DH



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Tiến Dũng

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG	3
Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:	3
Điều 2. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:	3
Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:	4
Điều 4. Thiết kế đô thị	5
Điều 5. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:	6
Điều 6. Quy định về kiến trúc:	10
Điều 7. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật	14
CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ	20
Điều 8. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:	20
CHƯƠNG III: QUY ĐỊNH RIÊNG	26
Điều 9. Các quy định về dãy phố:	26
CHƯƠNG IV: CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG	27
Điều 10. Quy định về quản lý	27
Điều 11. Cấp phép xây dựng	27
Điều 12. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất	27
Điều 13. Phân công trách nhiệm	27
CHƯƠNG V: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	28
Điều 14. Hiệu lực thi hành	28
Điều 15. Quy định về tính pháp lý	28
Điều 16. Quy định công bố thông tin	28
Điều 17. Xử lý vi phạm, điều chỉnh bổ sung	28
Điều 18. Quản lý thực hiện	29

Lời giới thiệu:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) thuộc địa bàn xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái do Công ty TNHH tư vấn Kiến trúc xây dựng DH thực hiện đã được UBND thành phố Yên Bái phê duyệt tại Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 15/6/2023.

Quy định quản lý được lập theo các quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh Quy hoạch chi tiết là cơ sở pháp lý cao nhất để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

Căn cứ pháp lý:

1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế:

- Luật Quy hoạch - đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc ban hành quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD; Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD;

2. Các căn cứ pháp lý của dự án:

- Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 15/9/2020 của UBND tỉnh Yên Bái về việc Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Yên Bái và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;

- Quyết định số 4160/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND thành phố Yên Bái về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 807/QĐ-UBND ngày 10/05/2021 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án phát triển quỹ đất khối tỉnh sử dụng nguồn vốn ứng từ Quỹ phát triển đất năm 2021 tỉnh Yên Bái; Quyết định số: 1526/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt điều chỉnh, chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè Sông Hồng khu vực giáp Trung tâm Điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái);

- Căn cứ văn bản số 4338/UBND-XD ngày 02/12/2022 về việc tổ chức thực hiện các dự án phát triển quỹ đất khu vực xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái liên quan đến công trình đê Giới Phiên.

- Căn cứ văn bản số 4460/UBND-XD ngày 13/12/2022 của UBND tỉnh Yên Bái về việc lập quy hoạch chi tiết quỹ đất thuộc dự án Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè Sông Hồng khu vực giáp Trung tâm Điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái);

- Căn cứ Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 của UBND thành phố Yên Bái phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng khu vực giáp Trung tâm Điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái).

- Căn cứ Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 của UBND thành phố Yên Bái về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng khu vực giáp trung tâm Điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái).

3. Các nguồn tài liệu, số liệu:

Các bản đồ cập nhật mới nhất được cung cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền, bao gồm:

- Bản đồ QHSDD và phân khu chức năng theo các giai đoạn của địa phương;
- Bản đồ hiện trạng xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái tỉnh Yên Bái;
- Các bản đồ địa hình, dải xã Giới Phiên;
- Bản đồ khảo sát hiện trạng tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch do Công ty cổ phần tư vấn giao thông tỉnh Yên Bái lập tháng 01/2022.

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 XÂY DỰNG KHU DÂN
CƯ NÔNG THÔN MỚI (QUỸ ĐẤT DỌC KÈ SÔNG HỒNG GIÁP TRUNG TÂM
ĐIỀU DƯỠNG NGƯỜI CÓ CÔNG TỈNH YÊN BÁI)

(Ban hành theo Quyết định số 2509 /QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2023 của
UBND Thành phố Yên Bái)

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

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

- Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất trên từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) đã được UBND thành phố Yên Bái phê duyệt tại Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 15/6/2023, làm cơ sở để quản lý xây dựng đô thị.

- Các Đơn vị, Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái).

- Ngoài những quy định nêu trong bản Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật.

- Cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng là Phòng Quản lý Đô thị giúp UBND thành phố 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. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

2.1. Vị trí ô đất lập quy hoạch:

- Vị trí: Khu đất lập Quy hoạch thuộc giới hành chính xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái.

2.2. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch:

+ Phía Đông: Giáp với trục đường bờ kè sông Hồng;

+ Phía Bắc: Giáp với đất quy hoạch công viên cây xanh;

+ Phía Tây: Giáp với Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái;

+ Phía Nam: Giáp với tuyến đường Quốc lộ 32C.

2.3. Quy mô:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi lập quy hoạch là 48.062m² (4,8ha)
- Quy mô dân số: 935 người.

2.4. Tính chất và chức năng của khu:

Tính chất: Là khu vực phát triển đô thị mới, là đầu mối giao thông quan trọng của thành phố Yên Bái. Là điểm nhấn quan trọng về kiến trúc và cảnh quan cho khu vực hai bên bờ sông Hồng. Chính trang và xây dựng khu dân cư nông thôn mới có môi trường sống thân thiện, văn minh với các khu ở hiện đại kết hợp với các không gian công cộng, công viên cây xanh; Có hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại nhằm khai thác triệt để quỹ đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại xã Giới Phiên nói riêng và thành phố Yên Bái nói chung. Mang lại lợi nhuận cho nhà đầu tư, tăng nguồn thu ngân sách và góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội địa phương.

- Chức năng: Các chức năng chủ yếu là Đất công trình công cộng, Đất ở, Đất cây xanh, Đất hạ giao thông - hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân trong tương lai.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng 01: Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
1	Đất ở đô thị	24.435,3	50,84
1,1	Nhà liền kề	13.805,3	28,73
+	<i>Nhà liền kề quy hoạch mới</i>	<i>10.200,1</i>	
+	<i>Nhà liền kề tái định cư</i>	<i>3.605,2</i>	
1,2	Nhà ở biệt thự	10.630,0	22,12
+	<i>Nhà biệt thự song lập</i>	<i>6.932,9</i>	
+	<i>Nhà biệt thự vườn</i>	<i>3.697,1</i>	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	1.699,7	3,54
2,1	Nhà văn hóa	645,5	1,34
2,2	Đất cây xanh cảnh quan	1.054,2	2,19
3	Đất bãi đỗ xe tĩnh	752,1	1,56
4	Đất cây xanh cách ly	4.110,4	8,55
5	Đất giao thông	13.628,4	28,36
5,1	Đất hành lang bảo vệ đê	3.160,3	6,58

5,2	Đất giao thông khác	10.468,1	21,78
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3.433,2	7,14
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	48.059,1	100,00

(Ghi chú: Đối với các lô đất ở khu vực địa hình đồi núi khi thi công thực tế có thể tùy biến kích thước tùy thuộc hiện trạng địa hình nhưng phải đảm bảo giữ nguyên diện tích, số lượng và các chỉ số theo quy hoạch)

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.

3.3. 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.

- 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 đô 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.

Điều 4. Thiết kế đô thị

4.1. Nguyên tắc chung

- Tạo một khu đô thị văn minh hiện đại.
- Gắn kết với tổng thể đô thị thành phố Yên Bái và vùng phụ cận.
- Thống nhất hình thái kiến trúc toàn đô thị.

4.2. Cấu trúc đô thị

a. 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 mang tính bản sắc.
- 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.

b. 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 đề án.

c. Không gian mở, cây xanh cảnh quan.

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

- Hệ thống lối xanh nhỏ nằm xen kẽ sẽ góp đáng kể vào việc giảm 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 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.

- 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 được lựa chọn các loại 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.

Điều 5. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

5.1. Quy định về quy hoạch không gian:

a) Quy định về Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng chung (mật độ xây dựng gộp) của toàn dự án là mật độ thấp, đan xen công trình là không gian cây xanh và mặt nước.

Tại các khu vực trọng tâm được bố trí thành các tổ hợp công trình, gắn với các công viên cây xanh, không gian mở dành cho cộng đồng.

Mật độ xây dựng (MĐXD) của từng khu vực chức năng được quy định cụ thể trong bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái):

- Đối với các công trình ở Biệt thự đơn lập (ký hiệu BT): $MĐXD \leq 50\%$
- Đối với các công trình ở Biệt thự song lập (ký hiệu SL): $MĐXD \leq 60\%$
- Đối với các công trình ở Liên kề, Liên kề vườn và nhà phố thương mại (ký hiệu LK, LKV): $MĐXD \leq 80,0\%$
- Đối với các khu vực cây xanh vườn hoa, sân chơi, sân tập luyện (ký hiệu CX, TDDT): $MĐXD \leq 5\%$

- Đối với các khu vực công trình công cộng (ký hiệu VH): $MĐXD \leq 50\%$

b) Quy định về Hệ số sử dụng đất:

Hệ số sử dụng đất được quy định tại Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái).

- Đối với các công trình ở Biệt thự đơn lập (ký hiệu BT): 1,0 lần
- Đối với các công trình ở Biệt thự song lập (ký hiệu SL): 1,8 lần
- Đối với các công trình ở Liên kề, Liên kề vườn và nhà phố thương mại (ký hiệu LK, LKV): 3,2 lần
- Đối với các khu vực cây xanh vườn hoa, sân chơi, sân tập luyện (ký hiệu CX, TDDT): 0,05 lần

- Đối với các khu vực công trình công cộng, công trình văn hóa (ký hiệu VH): 0,5 lần

c) Quy định về Chiều cao xây dựng công trình:

Chiều cao xây dựng công trình đồng đều theo từng khu vực chức năng. Sử dụng công trình cao tầng tại các khu vực điểm nhấn không gian. Kiến trúc công trình cao tầng phải đẹp, hài hòa với tổng thể, là hình ảnh biểu tượng không gian cho khu vực.

Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng, nghiên cứu về vị trí quan sát và cao độ địa hình của từng khu vực cụ thể để đảm bảo được hiệu quả sử dụng và hiệu quả về không gian.

Chiều cao tầng được quy định từ mặt sàn công trình đến mặt sàn tiếp theo của công trình xây dựng. Chiều cao tầng được quy định thống nhất theo các khu vực chức năng. Chiều cao tầng 1 có thể thay đổi để phù hợp với địa hình và có thể được mở trống để tạo hành lang cho người đi bộ và chỗ để xe.

Quản lý chặt chẽ chiều cao công trình theo hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái);

Tăng cao công trình được quy định nhằm tạo thuận lợi cho thông gió và chiếu

sáng tự nhiên, khai thác tối đa lợi thế và được quy định như sau:

- Đối với các công trình ở Biệt thự đơn lập (ký hiệu BT): 2 tầng
- Đối với các công trình ở Biệt thự song lập (ký hiệu SL): 3 tầng
- Đối với các công trình ở Liên kề, liền kề vườn và nhà phố thương mại (ký hiệu LK, LKV): 4 tầng
- Đối với các khu vực cây xanh vườn hoa, sân chơi, sân tập luyện (ký hiệu CX, TDDT): 1 tầng
- Đối với các khu vực công trình công cộng, công trình văn hóa (ký hiệu VH): 1 tầng

Chiều cao thông thủy các tầng 3-4m và được điều chỉnh trong mối quan hệ với khoảng xây lùi.

d) Quy định về Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng:

Đối với các đoạn đường, tuyến đường được xác định theo quy hoạch yêu cầu các công trình xây dựng phải theo đúng chỉ giới xây dựng được duyệt.

Đối với các tuyến đường có yêu cầu cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan dọc đường cho phép công trình xây dựng lùi sâu hơn chỉ giới xây dựng quy định trong đồ án quy hoạch.

Chỉ giới xây dựng và khoảng lùi xây dựng dọc các tuyến đường của Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) được quy định trong hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

5.2. Quy định về tổ chức cảnh quan:

a) Cây xanh:

Không gian xanh kết nối các công trình khu vực với nhau và đóng vai trò như là không gian công cộng dành cho người dân có thể nghỉ ngơi thư giãn. Không gian xanh được tổ chức thành một thể thống nhất và liền mạch. Hệ thống không gian cây xanh trong Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) được tổ chức bao gồm:

**. Cây xanh công viên:*

Cây xanh công viên được trồng theo quy hoạch thiết kế của công viên và hệ thống cây xanh trong toàn Khu đô thị

Phát triển hệ thống cây xanh phải đảm bảo giảm tối đa chi phí chăm sóc thường xuyên. Cây xanh phải phù hợp với đặc điểm thổ nhưỡng, khí hậu và hoạt động của từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật, khả năng che mưa nắng và thẩm mỹ trong cảnh quan Khu du lịch, đảm bảo tôn trọng địa hình hiện trạng

Tạo các thảm hoa có nhiều màu sắc, không sử dụng những loại cây hoa không có trong danh sách những loại cây thịnh hành, có nhiều sâu bọ và nhựa độc, an toàn cho người sử dụng...

**. Cây xanh sân vườn:*

Sân vườn được phân loại theo các khu vực sử dụng chung và sân vườn trong từng dự án thành phần được đầu tư quản lý vận hành theo các chủ sở hữu riêng.

Cây xanh sân vườn được phát triển theo thiết kế riêng, theo ý tưởng tổ chức không gian cảnh quan của từng khu vực.

Cây trồng trong khu vực tạo thành tán, cây có thể trồng theo tuyến.

Sử dụng cây leo hoặc cây có nhiều màu sắc tạo nên không gian sinh động.

Cây xanh phải được trồng cây một cách linh hoạt, cây có thể trồng thành những mảng màu tùy chọn. Cây tạo thành thảm hoa có nhiều màu sắc.

Không sử dụng những loại cây hoa có nhiều sâu bọ và nhựa độc...

**. Cây xanh đường phố:*

Được trồng theo các tuyến đường theo từng chủng loại cây xanh riêng để tạo hình ảnh đặc trưng riêng cho từng tuyến đường.

Khuyến khích sử dụng trồng các loại cây xanh thân thẳng, dáng cao, tán rộng, có lá quanh năm, dễ cạo... trên các tuyến đường để đảm bảo yêu cầu che mưa nắng và tạo cảnh quan cho khu vực

Trồng cây xanh trên đường phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về che mưa, che nắng, tạo cảnh quan đẹp và không cản trở các hoạt động giao thông, không che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông trên các tuyến phố.

Lựa chọn các loại hình cây xanh mang đặc trưng của vùng du lịch vùng núi. Các loại cây này có thể tuyển chọn từ các giống cây trồng tại các vùng miền trong nước hoặc các giống cây nước ngoài nếu phù hợp với đặc điểm khí hậu thổ nhưỡng.

**. Cây xanh ở những khu vực khác:*

Đối với các khu vực sân, bãi đỗ xe ngoài trời: khuyến khích sử dụng gạch rỗng hoặc trồng cỏ để tạo bề mặt thấm nước, giảm sự tích nhiệt từ bức xạ mặt trời.

b) Chiếu sáng:

**. Chiếu sáng đường phố:*

Chiếu sáng đường phố phải đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu chiếu sáng thuận tiện, an toàn cho người tham gia giao thông dọc các tuyến đường.

Chiếu sáng đường phố phải đáp ứng các hoạt động giao thông phức hợp dọc các tuyến đường gồm giao thông cơ giới, giao thông công cộng, đi xe đạp, đi bộ.

Giải pháp chiếu sáng và các trang thiết bị chiếu sáng phải đảm bảo yêu cầu mỹ quan, tạo hình ảnh đặc trưng riêng của một khu du lịch đẳng cấp. Có thể sử dụng các giải pháp thiết kế riêng các trang thiết bị chiếu sáng (mẫu đèn, chóa đèn...) và thống nhất sử dụng chung cho toàn khu.

**. Chiếu sáng công trình:*

Chiếu sáng công trình gắn với các giải pháp thiết kế kiến trúc của từng công trình, góp phần tạo mỹ quan cho không gian về đêm. Các giải pháp chiếu sáng công trình phải đảm bảo hài hòa với tổng thể khu vực.

Ứng dụng công nghệ hiện đại, chiếu sáng mỹ thuật, tiết kiệm năng lượng, bền vững về thời gian để tạo cảnh quan khu vực. Các giải pháp chiếu sáng mỹ thuật được quyết định riêng theo từng dự án cụ thể và gắn với sự kiện cụ thể.

**. Chiếu sáng quảng cáo, biển hiệu:*

Quy định thống nhất về chiếu sáng quảng cáo, chiếu sáng biển hiệu trong toàn khu vực. Không sử dụng các chiếu sáng mạnh làm ảnh hưởng tới người tham gia giao thông. Chiếu sáng quảng cáo phải hướng tới đối tượng cụ thể, tầm nhìn cụ thể, không làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung của khu vực. Kiểm soát việc sử dụng chiếu sáng bằng đèn lazer. Các giải pháp chiếu sáng phải được phân tích, đánh giá về công năng, kỹ thuật và thẩm mỹ từ giai đoạn thiết kế đến giai đoạn khai thác sử dụng, hạn chế các tác động tiêu cực tới mỹ quan tổng thể.

**. Biển quảng cáo, biển báo, biển chỉ dẫn:*

Xây dựng, lắp đặt biển quảng cáo, biển hiệu, theo quy định chung, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và tạo nên hình thức riêng, thống nhất toàn khu.

Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá lộ giới. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, lối thoát hiểm, lối PCCC.

**. Biển quảng cáo:*

Kiểm soát chặt chẽ các hình thức quảng cáo để đảm bảo tạo mỹ quan và văn minh cho khu vực.

Các khu vực công cộng, điểm tập trung đông người sử dụng các biện pháp quảng cáo gắn với các kiến trúc nhỏ, điêu khắc để góp phần tạo mỹ quan chung và tạo ký hiệu nhận biết cho các khu vực. Bố trí các box quảng cáo gắn với chỉ dẫn thông tin.

**. Biển báo:*

Hệ thống biển báo được thực hiện quy định chung. Bố trí đầy đủ hệ thống biển báo nhằm đảm bảo an toàn và giới hạn người tiếp cận các khu vực cần bảo vệ.

**. Biển chỉ dẫn:*

Thiết kế hệ thống biển chỉ dẫn riêng, thống nhất sử dụng trong Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái), có ký hiệu riêng đối với các khu vực sử dụng chung và khu vực sử dụng hạn chế. Hệ thống biển chỉ dẫn thiết kế đầy đủ, chuẩn hóa góp phần thông tin, hướng dẫn hoạt động thuận lợi, an toàn cho mọi người.

Điều 6. Quy định về kiến trúc:

6.1. Quy định về Phân loại công trình:

Phân loại công trình dựa trên chức năng hoạt động chủ đạo của mỗi công trình, trong Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) gồm các loại hình công trình sau:

- Công trình nhà ở biệt thự đơn lập và song lập;
- Công trình Nhà ở liền kề và nhà phố thương mại;
- Công trình công cộng: nhà văn hóa;
- Công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật: sân bãi đỗ xe ...

6.2. Quy định về Hình thức kiến trúc:

Hình thức kiến trúc theo phong cách hiện đại gắn với đặc trưng bản địa, ngôn ngữ kiến trúc hài hòa trong tổng thể chung của toàn Khu vực lập quy hoạch

Hình thức kiến trúc công trình nhất quán theo từng khu vực chức năng, phản ánh chức năng hoạt động đặc trưng của từng công trình. Hạn chế tối đa sự mâu thuẫn về

hình thức kiến trúc của các công trình liền kề nhau.

Xây dựng hình ảnh kiến trúc đặc trưng riêng cho từng phân khu theo những nguyên tắc chung (được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở của từng dự án thành phần) về mặt đứng công trình, chiều cao tầng, kiến trúc mái, vật liệu xây dựng và ngôn ngữ kiến trúc công trình.

Các công trình, tiện ích sử dụng chung (chòi nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, biển báo, cột đèn...) trong khu vực lập quy hoạch được quy định hình thức kiến trúc chung, thống nhất, bền vững với điều kiện tự nhiên, khí hậu nhiệt đới ẩm, đặc thù hoạt động sử dụng của khu vực dự án. Thực hiện lựa chọn thiết kế điển hình, thống nhất cho các công trình, tiện ích sử dụng chung.

6.3. Quy định về Hình khối kiến trúc:

Hình khối kiến trúc hiện đại, phù hợp chức năng đặc trưng công trình, có thể áp dụng loại hình kiến trúc tân cổ điển tối giản, kiến trúc Địa trung hải.

Tổ hợp hình khối công trình và tổng mặt bằng phải phù hợp với điều kiện khí hậu tại khu vực, đáp ứng các yêu cầu về thông gió, chiếu sáng và giảm tiếng ồn cho các khu vực cần đảm bảo yên tĩnh.

Khuyến khích hình thành các tổ hợp không gian, ngôn ngữ kiến trúc, công trình điểm nhấn cho mỗi khu chức năng để định hướng và chỉ dẫn cho mỗi khu chức năng.

6.4. Quy định về Mặt đứng kiến trúc công trình:

Mặt đứng kiến trúc công trình được phân loại theo: chức năng công trình; dọc các trục giao thông chính, các trục không gian... theo các điểm nhìn.

Mỗi tuyến giao thông, trục không gian có hình thức mặt đứng kiến trúc tương đối đồng nhất, kết nối giữa các khu vực chức năng khác nhau.

Mặt đứng kiến trúc công trình phải phù hợp với đặc điểm chức năng hoạt động của công trình (công trình trung tâm thương mại/ công trình ở biệt thự/ công trình dịch vụ...), kiến trúc đặc trưng của từng khu vực chức năng và đặc điểm điều kiện tự nhiên (nắng, gió, tầm nhìn) tại khu vực.

Trong quá trình lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở: mỗi khu vực chức năng, dự án thành phần cần xác định hình thức mặt đứng kiến trúc riêng để tạo hình ảnh đặc trưng về quy hoạch kiến trúc. Các mặt đứng của công trình đều được quan tâm và chú trọng trong thiết kế.

Mặt đứng kiến trúc công trình dọc các trục đường chính của Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) và trục đường đối ngoại tiếp cận khu vực cần đảm bảo sự hài hòa giữa các dự án để tạo mỹ quan chung cho khu vực. Kiến trúc mặt đứng công trình dọc các tuyến trục này cần được quy định chung để tránh những mâu thuẫn, xung đột (về chiều cao, tỷ lệ công trình, màu sắc, hình thức kiến trúc).

Mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hoà với quy hoạch tổng thể, tránh sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà.

Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng của nhà phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và phải đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng, chống mưa hắt.

Các khối nhà trong cùng khu chức năng phải được xây dựng đồng bộ, hoàn thiện thống nhất về phong cách kiến trúc. Cần tạo sự đồng bộ giữa các công trình đứng cạnh nhau, nhất là chiều cao mỗi tầng.

6.5. Quy định về Kiến trúc mái:

Hình thức kiến trúc mái đồng nhất theo từng loại công trình để góp phần tạo nên hình ảnh kiến trúc đặc trưng cho từng dự án.

Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng của từng dự án thành phần phải đề xuất hình thức kiến trúc mái, không để các kiến trúc tạm làm ảnh hưởng tới mỹ quan chung và hình ảnh quan sát khu du lịch từ trên cao.

Mái của nhà phải đảm bảo chức năng cách nhiệt và chống thấm. Vật liệu và kết cấu mái được thiết kế phù hợp với yêu cầu cách nhiệt, chống ẩm và thoát nước mưa.

Sử dụng vật liệu làm kiến trúc mái thống nhất trong từng dự án và thống nhất chung toàn dự án. Hạn chế tối đa việc bố trí các thiết bị tạm trên mái (bể nước, cột anten,

biển quảng cáo...) làm ảnh hưởng tới mỹ quan chung của khu vực. Khuyến khích nghiên cứu sử dụng các giải pháp kiến trúc xanh như trồng cây trên mái để tạo cảnh quan, làm mát công trình.

6.6. Quy định về Màu sắc:

Hình thành màu sắc riêng cho từng dự án thành phần, góp phần tạo hình ảnh đặc trưng cho từng dự án. Màu sắc chủ đạo của từng dự án được lựa chọn trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng từng dự án thành phần. Màu sắc chủ đạo là màu sắc chiếm >50% diện tích sơn phủ bề mặt công trình (không bao gồm diện tích cửa và ô trống).

Màu sắc của công trình phải dựa trên cơ sở vật liệu xây dựng, sơn phủ bề mặt phù hợp với đặc điểm khí hậu tại địa phương, yêu cầu bền vững về thời gian, màu sắc nhã nhặn, hài hòa với cảnh quan cây xanh, điều kiện tự nhiên tại khu vực.

Các khu vực sử dụng chung trong khu du lịch được quy định sử dụng màu sắc, tông màu thống nhất, dễ nhận biết và tiếp cận.

Hạn chế sử dụng các màu sắc sặc sỡ trên diện tích rộng; vật liệu ốp lát mặt đứng không phù hợp với đặc điểm khí hậu tại địa phương.

Khuyến khích sử dụng màu sắc công trình sáng và nhạt.

Khuyến khích sử dụng màu nhẹ nhàng, sáng như: trắng, màu vỏ trứng, màu nâu nhạt, màu xanh nhạt...

Hạn chế sử dụng màu: màu sắc lạnh, mạnh như xanh, màu tím... ở diện rộng. Cấm sử dụng các màu quá mạnh như tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ, hồng... trên diện tích quá lớn mà chỉ nên dùng khi trang trí, điểm xuyết trên mặt đứng.

Nên tìm sự hài hoà giữa các tông màu của các chi tiết mặt đứng công trình. Đồng thời phải có sự hài hoà về màu sắc giữa khuôn cửa với màu sơn công trình.

6.7. Quy định về cổng, hàng rào, lối vào:

6.7.1. Cổng:

Đọc các trục giao thông chủ đạo bố trí cổng vào của khu vực dạng mở, không dùng mái che. Mỗi phân khu dự án thành phần có thể có 1 hoặc nhiều cổng vào, kiểm

soát kiến trúc của cổng, lối vào theo những nguyên tắc chung về kích thước, vật liệu xây dựng, chữ viết, thông tin chỉ dẫn.

Kiểm soát cổng, lối vào các công trình chức năng theo những nguyên tắc chung về chiều cao, kích thước, nội dung và vật liệu xây dựng. Hạn chế hình thành những hình thức cổng không đồng bộ với ngôn ngữ chung toàn khu.

Cổng chính vào dự án: Được bố trí tại điểm đầu tuyến đường lộ giới 33m vào Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) giao với tuyến đường nối ra tuyến đường nối quốc lộ 32C với đường Âu Cơ sử dụng vật liệu thể hiện tính công nghệ cao để có thể quan sát nhận biết từ xa, với phong chữ mang tính đặc trưng riêng. Không gian xung quanh vị trí cổng là không gian mở.

6.7.2. Hàng rào

Hình thành các loại hình hàng rào an ninh, hàng rào cách ly, hàng rào cảnh quan để phù hợp yêu cầu bảo vệ cụ thể của từng khu chức năng, công trình

Sử dụng các giải pháp về cây xanh, kè... theo những nguyên tắc chung, trong từng khu vực để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ. Hạn chế tối đa việc sử dụng hàng rào ngăn cách.

- Hàng rào ngăn cách bảo vệ: được sử dụng chung là hàng rào thép cột trụ bê tông cốt thép, kết hợp với cây xanh với theo hình thức chung, chiều cao 1,2-1,5m.

- Hàng rào cảnh quan: Chủ yếu sử dụng cây xanh, cột trụ, mặt nước hoặc bậc thềm để giới hạn các khu vực không gian và tạo hiệu quả thẩm mỹ chung.

Hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực, đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu sau: Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kẻ cả móng. Phần chân rào có thể xây đặc là 0,3 - 0,5m và phần trên thoáng, có thể bằng cây cắt xén hoặc có thể là hoa sắt hình thức đơn giản. Đối với các công trình có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, sử dụng hàng rào thoáng được che kín lại bằng vật liệu nhẹ, phần che kín chỉ được phép cao 1,2m.

6.8. Quy định về công viên cây xanh, kiến trúc nhỏ:

6.8.1. Công viên:

Hình thành hệ thống công viên cây xanh theo tầng bậc, có kết nối (công viên cây xanh của trong lối;) với các chức năng khác nhau để tạo nên sự đa dạng và môi trường thuận tiện cho hoạt động giao lưu trong khu đô thị.

Sử dụng các biện pháp kỹ thuật và ứng dụng khoa học công nghệ để tạo điều kiện, tiện ích tốt cho các hoạt động đa dạng của người dân. Khuyến khích các giải pháp thiết kế bền vững, sử dụng nhiều cây xanh, đáp ứng các yêu cầu hoạt động tập trung đông người và giảm chi phí duy trì bảo dưỡng.

Quy mô, giải pháp thiết kế công viên cây xanh được quy định và thiết kế cụ thể gắn với các dự án thành phần theo nguyên tắc hình thành các không gian đặc trưng, tạo điểm nhấn từng không gian thành phần, thiết kế công viên cây xanh theo hình thức khác nhau.

6.8.2. Kiến trúc nhỏ

Kiến trúc nhỏ bao gồm các vật kiến trúc, kiến trúc bao che trang thiết bị hạ tầng, kiến trúc công trình tạm, trang thiết bị ngoài trời tạo cảnh quan khu du lịch... Kiến trúc nhỏ kết hợp với công trình kiến trúc và cảnh quan ngoại thất tạo nên sự sinh động trong không gian. Đối với các kiến trúc nhỏ tại các khu vực sử dụng chung cần được thiết kế giống nhau, theo ngôn ngữ quy định chung, dễ nhận biết.

6.9. Quy định về thiết bị lắp đặt ngoài nhà

Thiết bị lắp đặt ngoài nhà (cột đèn, biển báo, hộp quảng cáo, cửa thông gió, cục điều hòa...) phải đảm bảo mỹ quan, được trang trí thẩm mỹ và không gây cản trở tới hoạt động.

6.10. Quy định đối với công trình xây dựng mới

Các công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và có biện pháp thi công không làm ảnh hưởng tới hoạt động, môi trường chung. Kiến trúc công trình xây dựng mới phải phản ánh chức năng công trình, bền vững về dài hạn và phù hợp với môi trường cảnh quan khu vực theo từng giai đoạn phát triển.

6.11. Quy định đối với công trình xây dựng tạm:

Công trình xây dựng tạm phải đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật, an toàn sử dụng và yêu cầu thẩm mỹ trong tổng thể không gian. Công trình xây dựng tạm phải xác định được các điều kiện về khai thác sử dụng (số người hoạt động, môi trường hoạt động, thời gian hoạt động) và phải thực hiện giải tỏa để xây dựng theo quy hoạch khi có nhu cầu đầu tư.

Đối với các công trình xây dựng tạm phục vụ hoạt động trong khoảng thời gian ngắn gắn với sự kiện cụ thể cần lập phương án thiết kế sơ bộ, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

Điều 7. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Hệ thống giao thông:

Mạng lưới giao thông quy hoạch kết nối hài hoà với các tuyến đường hiện trạng và định hướng 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 ngoại (Tuyến đường Âu Cơ và tuyến đường nối quốc lộ 32C với đường Âu Cơ) và các tuyến đường giao thông trục chính đô thị.

b. Bán kính bó vỉa:

- Tại các ngã giao nhau giữa các tuyến đường giao thông xây dựng mới trong dự án bán kính bó vỉa thiết kế $R \geq 11m$.

c. Độ dốc ngang đường:

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

d. Bán kính cong bằng của các tuyến đường: $R \geq 15 m$.

e. Độ dốc dọc đường:

- Đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt, độ dốc dọc đường 0,00% $\leq i \leq 1,00\%$. 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 rãnh 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.

7.1.1. Giao thông đối ngoại:

- Đường bờ kè sông Hồng giữ nguyên quy mô theo hiện trạng $B_n = 10,5m + 5m \times 2 = 20,5m$;

- Đường Quốc lộ 32C (cũ) giữ nguyên quy mô theo hiện trạng $B_n = 7,5m + 5m \times 2 = 17,5m$;

7.1.2. Đường nội bộ:

Tuyến đường nội bộ đường QH-01, QH-02, QH-03 kết nối dự án với tuyến đường nối quốc lộ 32C và tuyến đường bờ kè sông Hồng có mặt cắt 1-1, chiều rộng mặt cắt ngang $B=13,5m$, (bao gồm: Lòng đường xe chạy rộng: 7,5 m; vỉa hè hai bên rộng: $2 \times 3,0m$);

7.2. San nền

Cao độ nền không chế được xác định dựa trên cơ sở định hướng của đô án quy hoạch chung thành phố Yên Bái và quy hoạch phân khu xã Giới Phiên.

Không 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.

7.2.1. Cao độ san nền:

Cao độ quy hoạch san nền cao nhất cao độ từ +35.15.

Cao độ quy hoạch san nền thấp nhất cao độ khoảng +33.00.

- Quy hoạch san tạo mặt bằng phù hợp với cao độ đường bờ kè sông Hồng hiện trạng. Cao độ đường bờ kè trung bình ở cos: +33.00m; Cao độ thiết kế mép ngoài của mặt bằng quỹ đất bố trí dân cư bằng cao độ mép trong của vỉa hè đường nội bộ và đường bờ kè sông Hồng;

7.2.2. Giải pháp thiết kế:

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống;

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Độ dốc dọc mặt bằng thiết kế theo độ dốc dọc của tuyến đường bờ kè phía trước

mặt bằng;

- Độ dốc ngang mặt bằng $I=(1-4)\%$ hướng ra phía đường bờ kè Sông Hồng;
- Độ dốc mái ta luy đắp mặt bằng thiết kế 1/1,5;
- Độ dốc mái taluy đào mặt bằng thiết kế 1/1;
- Đất đắp mặt bằng K90;

7.3. Thoát nước mưa:

Sử dụng hệ thống thoát nước mưa chảy riêng

Tận dụng độ dốc địa hình quy hoạch trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

Mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.

Hạn chế giao cắt của hệ thống thoát nước với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

Độ dốc cống thoát nước theo độ dốc giao thông để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp.

Hệ thống cống thoát nước chính: Sử dụng rãnh xây kích thước 0.4(m) đến 1.0(m). Thu gom dọc theo các tuyến giao thông về hệ thống rãnh trên tuyến đường bờ kè sông Hồng.

Thoát nước trên mái dốc sử dụng rãnh bậc thang kích thước phù hợp với độ dốc mái taluy hiện trạng.

Thu gom thoát mái taluy và thoát theo các tuyến thoát nước hiện trạng qua khu vực dân cư để thoát về hệ thống thoát nước hiện trạng trên tuyến đường bờ kè sông Hồng (hiện khu vực có 03 cống thoát nước qua đường bờ kè sông Hồng và chảy vào sông Hồng).

7.4. 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.

Đường 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.

Tổng nhu cầu dùng nước của dự án: 331,5m³/ngđ.

7.4.1. Nguồn nước:

Nguồn nước lấy từ mạng đường ống của Công ty cổ phần cấp nước và xây dựng Yên Bái. Điểm đầu nối vào mạng đường ống: Tuyến ống phía phải đường dẫn vào cầu Tuần Quán; cách đầu cầu Tuần Quán địa phận xã Giới Phiên 40 m,

7.4.2. Mạng lưới đường ống:

Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng, kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.

Mạng phân phối và dịch vụ cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50-D110. Mạng phân phối kiểu mạng vòng kín, trên mạng

dịch vụ được quy hoạch thành mạng hờ, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khoá.

Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc PN = 10 bar.

Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,6 m tính từ đỉnh ống.

Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

Dưới các phụ kiện van, tê, cút của tuyến ống chính cần đặt các gối đỡ bê tông.

Khi triển khai lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở phải có thỏa thuận đầu nối và tham gia ý kiến của đơn vị quản lý cấp nước của địa phương.

7.4.3. Giải quyết khi có cháy

a) Chữa cháy trong nhà:

Đối với các công trình văn hóa cần có thiết bị báo cháy và chữa cháy theo quy định.

b) Chữa cháy ngoài nhà:

Chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hoả đến lấy nước tại các trụ cứu hoả, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m.

Trụ cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống $\Phi 110\text{mm}$ trở lên. Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hoả là 150m. Trụ cứu hoả phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy: nên đặt ở ngã ba, ngã tư đường phố.

7.5. Hệ thống thoát nước thải:

7.5.1. Nhu cầu xử lý nước thải:

Tổng lưu lượng nước thải khoảng 113,1 m³/ngđ.

7.5.2. Giải pháp thiết kế:

Nước thải được thu gom thông qua hệ thống rãnh B300 dọc theo các tuyến đường.

Kế thừa Quy hoạch tổng thể về thu gom và xử lý nước thải, thành phố Yên Bái đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 và Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Yên Bái và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 thì xã Giới Phiên thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải trong khu vực quy hoạch được xử lý cục bộ tại các công trình sau đó được thu gom theo đường ống riêng về nhà máy xử lý nước thải số 3 – Đô thị (công suất ngắn hạn 4.000m³/ngđ, dài hạn 8.000m³/ngđ) và TXLNTCN3 (công suất 12.500 m³/ngđ) theo Quy hoạch phân khu xã Giới Phiên đã được phê duyệt.

7.5.3. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải (làm tròn) khoảng 1,1 tấn/ngđ

- Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải.

- Khu vực không gian công cộng và dọc các trục phố chính bố trí các thùng chứa

CTR khoảng cách 60m ÷ 80m/thùng.

- Đối với khu vực nhà ở: CTR sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay, xe cơ giới theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng chứa kín. Số lượng, vị trí các thùng được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 150m/thùng.

- CTR thu gom theo hình thức không tiếp đất. Các xe thu gom về điểm tập kết vào cuối ngày sau đó bốc trực tiếp lên xe chuyên dụng đưa về khu xử lý chung của thành phố.

- Bố trí 01 điểm tập trung CTR tại khu vực phía Đông Bắc để thu gom rác thải về khu xử lý.

7.6. Cấp điện:

7.6.1. Nhu cầu dùng điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực quy hoạch: 397,48 Kw. Stt= 498,6 KVA.

7.6.2. Giải pháp cấp điện:

- Quy hoạch mới 01 trạm biến áp 500kVA-35/0,4kV nằm trong khu vực mặt bằng quỹ đất để cấp điện cho các hộ dân. Điểm đầu nối với lưới điện Quốc gia dự kiến tại vị trí cột 35 Lộ 374E12.1-38 xã Giới Phiên.

- Đường dây hạ thế: Đường dây 0,4kV sử dụng cáp nhôm hạ áp cách điện bằng nhựa PVC tiết diện 95mm² cho dây pha, tiết diện 70mm² cho dây trung tính; cột điện trên tuyến đường dây hạ thế sử dụng cột bê tông ly tâm chiều cao 10m.

7.6.3. Cấp điện chiếu sáng:

a) Chiếu sáng giao thông:

- Hệ thống điện chiếu sáng: Sử dụng cột đèn bằng thép dạng bát giác tròn côn D78 mạ kẽm nhúng nóng; cột thiết kế cao 10m; cần đèn bằng thép ống Φ60, chiều dài cần 2,8m; bóng đèn chiếu sáng sử dụng bóng đèn Led, công suất 120W.

b) Chiếu sáng cảnh quan

- Các vườn hoa, công viên được thiết kế chiếu sáng cảnh quan dọc các tuyến đường dạo, đường đi bộ.

- Thiết kế đèn hắt, đèn đổi màu khu vực cây xanh vườn hoa, công viên được thiết kế cụ thể trong bước lập hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục cảnh quan.

7.7. Thông tin liên lạc:

7.7.1. Nhu cầu sử dụng:

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc đến giao đoạn định hình khoảng 377 Lines

7.7.2. Giải pháp thiết kế:

- Nguồn cấp: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu dân cư được lấy trên mạng lưới thông tin liên lạc hiện có trên đường dân cầu Tuần Quán phía Bắc dự án.

7.7.3. Cấu tạo mạng lưới

- Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực.

- Từ tủ cấp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các hộ sử

dụng trong khu vực.

7.8. Đánh giá môi trường chiến lược

- Biện pháp quản lý chất thải, kiểm soát ô nhiễm: quy hoạch xây dựng nơi tập kết rác hợp vệ sinh, bảo vệ môi trường không khí

- Biện pháp công trình xanh, hạ tầng xanh: phát triển cấu trúc nén, tạo nhiều không gian mở, đan xen các khu vực chức năng sinh thái với các khu vực chức năng khác, nhằm tăng cường chức năng cải thiện vi khí hậu. Trồng mới và bảo tồn cây xanh hiện có, đường giao thông, công viên. Phát triển công trình xanh. Hạn chế bê tông hóa bề mặt, tăng cường nệm xanh, mảng xanh thấm thấu nước, giữ nước. Giải pháp quy hoạch, kiến trúc thông gió tự nhiên; áp dụng các thiết kế giảm bức xạ nhiệt cho tòa nhà.

- Biện pháp duy trì thảm thực vật: lựa chọn cây trồng theo diễn thế sinh thái tự nhiên của khu vực (trồng cây chịu gió, tiếp đến là cây cảnh quan và các loại cây khác...). Sử dụng tối đa các sinh vật bản địa đã thích nghi với các điều kiện sinh thái để cải tạo cảnh quan. Hình thành và phát triển các công viên công cộng, công viên ngập trũng, tạo các vùng đất ngập nước theo các ý tưởng quy hoạch đề xuất. Bảo vệ không gian sinh thái đặc trưng vùng cảnh quan

- Biện pháp bảo vệ cảnh quan: bảo vệ những cấu trúc và công trình ở vùng ven đồi. Tái cấu trúc các công trình, sử dụng cho chức năng mới. Nghiên cứu ứng dụng các hệ sinh thái phù hợp với địa hình địa phương, phục vụ cho cảnh quan khu vực. Tăng diện tích thảm thực vật và chống xói lở ven đồi.

7.9. 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 II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 8. Quy định chi tiết về chỉ tiêu xây dựng:

8.1. 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 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.

8.2. Phân khu chức năng:

8.2.1. Đất ở mới:

- Gồm các ô đất có ký hiệu LK, TDC, BT có tổng diện tích đất ở mới là 20.830,1m²

- Chức năng: là công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (biệt thự đơn lập và biệt thự song lập). Vị trí cụ thể các ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt. Bao gồm các ô đất:

- **Đất nhà ở liền kề:** Gồm các ô đất có ký hiệu LK-I đến LK-XII.

+ Tổng diện tích đất : 10.200,1 m².

+ Mật độ xây dựng : 80,0%.

+ Tầng cao tối đa : 04 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất : 3,2 lần;

+ Khoảng lùi : mặt trước 0m và mặt sau 2m.

- **Đất nhà ở liền kề tái định cư:** Gồm các ô đất có ký hiệu TDC-I đến TDC-III.

+ Tổng diện tích đất : 3.605,2 m².

+ Mật độ xây dựng : 80,0%.

- + Tầng cao tối đa : 04 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 3,2 lần;
- + Khoảng lùi : mặt trước 0m và mặt sau 2m.

- **Đất nhà ở biệt thự đơn lập (nhà vườn):** Gồm các ô đất có ký hiệu BT-V đến BT-VIII.

- + Tổng diện tích đất : 3.697,1 m².
- + Mật độ xây dựng : 50,0%.
- + Tầng cao tối đa : 02 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,0 lần;
- + Khoảng lùi : 2,0m.

- **Đất nhà ở biệt thự song lập:** Gồm các ô đất có ký hiệu BT-I đến BT-IV.

- + Tổng diện tích đất : 6.932,9 m².
- + Mật độ xây dựng : 60,0%.
- + Tầng cao tối đa : 03 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,8 lần;
- + Khoảng lùi : mặt trước 0m và mặt sau 2m.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô đất được quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MDXD tối đa	DTXD	Tầng cao	Hệ số SDD
			m ²	%	%	m ²	Tầng	Lần
1	Đất ở mới		20.830,1	43,3	68,0	14.168,4	2--4	
+	Đất ở liền kề	LK	10.200,1	21,2	80,0	8.160,1	4,0	3,20
		LK-I	301,6	0,63	80,0	241,3	4,0	3,20
		LK-II	674,3	1,40	80,0	539,4	4,0	3,20
		LK-III	1.422,3	2,96	80,0	1.137,8	4,0	3,20
		LK-IV	564,0	1,17	80,0	451,2	4,0	3,20
		LK-V	1.595,5	3,32	80,0	1.276,4	4,0	3,20
		LK-VI	313,1	0,65	80,0	250,5	4,0	3,20
		LK-VII	389,5	0,81	80,0	311,6	4,0	3,20
		LK-VIII	1.020,7	2,12	80,0	816,6	4,0	3,20
		LK-IX	918,5	1,91	80,0	734,8	4,0	3,20
		LK-X	837,5	1,74	80,0	670,0	4,0	3,20
		LK-XI	1.142,4	2,38	80,0	913,9	4,0	3,20
		LK-XII	1.020,7	2,12	80,0	816,6	4,0	3,20
+	Đất ở biệt thự	BT	10.630,0	22,1	80,0	6.008,3	4,0	2,26

	<i>Biệt thự song lập</i>	<i>BT</i>	<i>6.932,9</i>	<i>14,4</i>	<i>60,0</i>	<i>4.159,7</i>	<i>3,0</i>	<i>1,80</i>
		BT-I	268,7	0,56	60,0	161,2	3,0	1,80
		BT-II	597,5	1,24	60,0	358,5	3,0	1,80
		BT-III	3.094,5	6,44	60,0	1.856,7	3,0	1,80
		BT-IV	2.972,2	6,18	60,0	1.783,3	3,0	1,80
	<i>Biệt thự vườn</i>	<i>BT</i>	<i>3.697,1</i>	<i>7,7</i>	<i>50,0</i>	<i>1.848,6</i>	<i>2,0</i>	<i>1,00</i>
		BT-V	960,3	2,00	50,0	480,2	2,0	1,00
		BT-VI	1.013,2	2,11	50,0	506,6	2,0	1,00
		BT-VII	523,6	1,09	50,0	261,8	2,0	1,00
		BT-VIII	1.200,0	2,50	50,0	600,0	2,0	1,00

*** Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:**

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới xây dựng và khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch. Trường hợp có thay đổi về các chỉ tiêu so với quy định để phù hợp với nhu cầu sử dụng đất và cảnh quan kiến trúc, cần được xem xét theo thiết kế cụ thể phù hợp với Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và có ý kiến của cấp có thẩm quyền. Không xây dựng các hạng mục công trình có chức năng khác quy hoạch.

- Tầng cao công trình theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc xanh đối với các công trình xây dựng (sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp với điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng...) cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường.

- Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các tuyến phố.

- Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lõi vào chính an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông tiếp cận với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và những tiêu chuẩn chuyên ngành.

*** Yêu cầu về xây dựng hoàn thiện:**

- Các lô nhà ở biệt thự song lập tiếp giáp với trục đường bờ kè sông Hồng được xây thô và hoàn thiện mặt tiền, bao gồm: Toàn bộ lô BT-I, BT-II, BT-III, BT-IV (ô số SL-01 đến ô số SL-47);

- Các lô nhà ở liền kề tiếp giáp với trục đường QH-02 được xây thô và hoàn thiện mặt tiền, bao gồm: Toàn bộ lô LK-VI, LK-VIII, LK-VIII, LK-IX, LK-X, LK-XI, LK-

XII (ô số LK-42 đến ô số LK-95);

- Các lô còn lại xây dựng hoàn thiện nền kỹ thuật.

8.2.2. Đất công trình công cộng đô thị:

- Gồm các ô đất có ký hiệu VH. Chức năng: là các công trình công cộng,... đáp ứng nhu cầu phục vụ hoạt động của toàn đô thị.

+ Tổng diện tích đất : 645,5m².

+ Mật độ xây dựng : 50 %.

+ Tầng cao tối đa : 01 tầng.

+ Khoảng lùi : 3 m.

- Vị trí cụ thể ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.

8.2.3. Đất công viên cây xanh cảnh quan

- Gồm các ô đất được ký hiệu: CX-01 đến CX-03; Chức năng: là vườn hoa cây xanh, đường dạo, sân chơi.

+ Tổng diện tích khoảng : 1.054,2m²

+ Mật độ xây dựng : 5%.

+ Tầng cao tối đa : 01 tầng.

+ Khoảng lùi : 0 ÷ 3 m.

- Vị trí cụ thể các ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.

* Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Tổ chức không gian cây xanh nghiên cứu tạo không gian mở, đảm bảo yêu cầu về cảnh quan, cũng như điều tiết vi khí hậu, kết hợp hài hoà với mặt nước và môi trường xung quanh. Trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích nghỉ ngơi, vui chơi, luyện tập thể thao, đi dạo... nhằm nâng cao sức khỏe cho người dân. Lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật. Công trình xây dựng trong các ô đất cây xanh phải tuân thủ theo quy định.

- Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, đồng thời thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, 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), đáp ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

- Các loại cây trồng 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; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; 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.

- Khi trồng cây trong khu cây xanh, vườn hoa cần lưu ý khoảng cách với công trình ở xung quanh tiếp giáp với cây trồng.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và những tiêu chuẩn chuyên ngành. Đặt các thùng rác có đậy nắp tại khu vực này (khoảng cách 150m/1 thùng) để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác. Bố trí các nhà vệ sinh công cộng đảm bảo các điều kiện về vệ sinh môi trường và cảnh quan khu vực (nếu cần).

8.2.4. Đất giao thông, bãi xe,

- Đất giao thông và bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng 14.380,5m². Trong đó, bao gồm đường giao thông nội bộ có tổng diện tích khoảng 13.628,4m²; đất bãi đỗ xe có ký hiệu từ P1 và P2, có tổng diện tích 752,1m². Chức năng: đất bãi đỗ xe tĩnh.

- Vị trí cụ thể các ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.

* Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch và các quy định khác có liên quan.

- Đảm bảo đầu mối đấu nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp, chính xác với khu vực xung quanh.

8.2.5. Đất ở tái định cư:

- Gồm 01 ô đất có ký hiệu TĐC:

+ Tổng diện tích đất : 3.605,2 m².

+ Mật độ xây dựng : 80,0%.

+ Tầng cao tối đa : 4 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất : 3,2 lần;

+ Khoảng lùi : mặt trước 0m và mặt sau 2m.

- Chức năng: đất ở tái định cư.

- Vị trí cụ thể các ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô đất được quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MDXD tối đa	DTXD	Tầng cao	Hệ số SDD
			m ²	%	%	m ²	Tầng	Lần
+	Đất ở TĐC	TĐC	3.605,2	7,5	50,0	1.802,6	2,0	1,00
		TĐC-I	1.688,4	3,51	80,0	1.350,7	2,0	1,60
		TĐC-II	964,8	2,01	80,0	771,8	2,0	1,60
		TĐC-III	952,0	1,98	80,0	761,6	2,0	1,60

*. Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới xây dựng và khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch. Mật độ xây dựng gộp của các công trình xây mới không được quá 80% và tầng cao không quá 4 tầng

8.2.6. Công trình phụ trợ:

- Các tiện tích như thùng rác, thông gió và các công trình phụ trợ khác cần được đặt kín đáo để không tạo nên yếu tố chi phối trên cao độ chính trong khu vực cảm nhận trên phố.

- Đèn trên phố và đèn lối đi được lắp đặt an toàn và thoải mái cho người đi bộ. Khuyến khích sử dụng hệ thống cột điện kết hợp trang bị tấm pin năng lượng để tích điện, sử dụng chiếu sáng vào buổi tối. Bố trí đèn vườn trong không gian cây và không gian xanh để tạo môi trường cảnh quan đẹp.

CHƯƠNG III: QUY ĐỊNH RIÊNG

Điều 9. Các quy định về dãy phố:

9.1. 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.

9.2. Quy định riêng đối với từng loại công trình:

9.2.1. 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.

9.2.2. 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 chằng 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 10. 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 11. Cấp phép xây dựng

- Quy trình, thủ tục cấp phép xây dựng trong vực quy hoạch chi tiết Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quyđất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

Điều 12. 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 13. 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 14. 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 15. Quy định về tính pháp lý

- Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên khu vực Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái), nằm trên địa bàn xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái. đảm bảo theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Quy định này là cơ sở để các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh Yên Bái xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế đô thị tất cả các khu vực trong đô thị.

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm trước pháp luật.

- Quy định này có giá trị và được thực hiện kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với nội dung Quy định này đều bị bãi bỏ (nếu có).

Điều 16. Quy định công bố thông tin

- Phòng Quản lý Đô thị có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định; triển khai xây dựng theo quy hoạch và theo đúng các quy định hiện hành của nhà nước.

- UBND thành phố Yên Bái, Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý quy hoạch xây dựng và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân (nếu có yêu cầu) để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái có trách nhiệm số hóa Hồ sơ quy hoạch thành bản đồ hệ thống thông tin địa lý (GIS) để phục vụ công tác quản lý đất đai, xây dựng và công tác công bố, cung cấp thông tin.

- Phòng Quản lý Đô thị làm cơ quan đầu mối kết hợp với phòng Tài nguyên - Môi trường định kỳ hàng năm cập nhật tình hình các dự án triển khai vào nội dung của đồ án quy hoạch.

Điều 17. 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 vấn đề 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 18. Quản lý thực hiện

- UBND thành phố Yên Bái thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn dự án Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái), nằm trên 01 Phần địa bản của 02 đơn vị hành chính (xã Minh Quân và xã Bảo Hưng, thành phố Yên Bái) được phê duyệt.

- Phòng Quản lý Đô thị chịu trách nhiệm quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng trên địa bàn quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) được duyệt. Rà soát, đề xuất kế hoạch để cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết được duyệt, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư; định kỳ hàng năm báo cáo UBND tỉnh và Sở xây dựng tỉnh Yên Bái về công tác và tình hình quản lý, phát triển đô thị trên địa bàn Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái); lập kế hoạch, huy động vốn đầu tư xây dựng để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình điểm nhấn theo đồ án quy hoạch được phê duyệt; tổ chức lập các dự án để cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt.

- UBND thành phố Yên Bái, Phòng Quản lý Đô thị thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng; phối hợp, hỗ trợ UBND xã Giới Phiên trong công tác quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

Quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Quỹ đất dọc kè sông Hồng, khu vực giáp Trung tâm điều dưỡng người có công tỉnh Yên Bái) gồm 5 Chương, 18 Điều được ban hành và lưu giữ tại các cơ quan dưới đây:

- 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.