

UBND TỈNH BẮC KẠN
BAN XÂY DỰNG ĐỀ ÁN THÀNH PHỐ BẮC KẠN

.....*&*

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ BẮC KẠN
THẨM ĐỊNH
Theo Văn Bản Số:...../.....
Ngày:.....tháng.....năm 20.....
Ký Tên:

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**THEO ĐỀ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ
BẮC SÔNG CẦU, TỶ LỆ 1/500.**

**Địa điểm: Phường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Huyền Tụng, xã Dương
Quang, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Kạn về việc phê duyệt phê duyệt Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Bắc Sông Cầu, tỷ lệ 1/500)

Bắc Kạn, tháng năm 2020

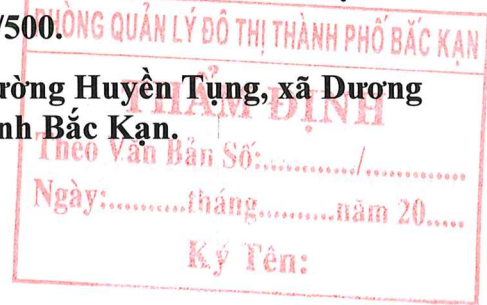
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Bắc Kạn, ngày tháng năm 2020

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ BẮC
SÔNG CẦU, TỶ LỆ 1/500.**

**Địa điểm: Phường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Huyền Tung, xã Dương
Quang, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.**



CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ BẮC KẠN

CƠ QUAN THỎA THUẬN
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH BẮC KẠN

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN XÂY DỰNG ĐỀ ÁN
THÀNH PHỐ BẮC KẠN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH MTV QUY HOẠCH - KIẾN
TRÚC XÂY DỰNG HÀ NỘI



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hữu Trường

Nội dung quy định quản lý bao gồm 3 phần:

- **Phần 1-Quy định chung:** Đề ra các quy định hướng dẫn cho việc xây dựng và quản lý cho các khu vực chức năng. Xác định các khu vực cần bảo vệ, các khu vực chức năng. Đồng thời cũng xác định các phân vùng quản lý phát triển

- **Phần 2 - Quy định cụ thể:** Bao gồm các chỉ dẫn cụ thể cho việc quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đô thị, đồng thời đưa ra các khuyến cáo và nghiêm cấm về xây dựng phát triển đô thị cho từng khu vực cụ thể.

- **Phần 3-Tổ chức thực hiện:** Đưa ra các hướng dẫn về tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và các quy định khác có liên quan.

Quy định quản lý được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ của Hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Bắc Sông Cầu, tỷ lệ 1/500 và các quy định của pháp luật có liên quan sẽ là công cụ quản lý đô thị đặc lực cho các ban ngành hữu quan, vừa là tài liệu hướng dẫn cụ thể giúp cho toàn thể quần chúng nhân dân trên địa bàn hiểu rõ, chấp hành và làm theo pháp luật về xây dựng, phát triển đô thị.

MỤC LỤC

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG	5
<i>1.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện.....</i>	<i>5</i>
<i>1.2. Ranh giới, quy mô diện tích, dân số.....</i>	<i>5</i>
<i>1.3. Quy định về sử dụng đất.....</i>	<i>5</i>
<i>1.4. Quy định về kiến trúc cảnh quan</i>	<i>7</i>
<i>1.5. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....</i>	<i>8</i>
<i>1.6. Quy định về môi trường</i>	<i>12</i>
PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ	12
<i>2.1. Đất công cộng đô thị.....</i>	<i>12</i>
<i>2.2. Đất cây xanh đô thị.....</i>	<i>15</i>
<i>2.3. Đất cây xanh đơn vị ở.....</i>	<i>17</i>
<i>2.4. Đất công cộng đơn vị ở.....</i>	<i>19</i>
<i>2.5. Đất trường học</i>	<i>21</i>
<i>2.6. Đất nhóm nhà ở</i>	<i>23</i>
PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	26
<i>3.1. Quy định về tính pháp lý.....</i>	<i>26</i>
<i>3.2. Tổ chức thực hiện</i>	<i>26</i>
<i>3.3. Phân công trách nhiệm.....</i>	<i>26</i>
<i>3.4. Quy định công bố thông tin</i>	<i>26</i>

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

a. Đối tượng áp dụng:

Quy định này áp dụng đối với mọi đối tượng cá nhân, tập thể liên quan tới hoạt động xây dựng, triển khai các dự án, đồ án và công trình nằm trong phạm vi 102,74 ha thuộc khu đô thị Bắc Sông Cầu. Mọi hoạt động phải tuân thủ quy định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

b. Phân công quản lý thực hiện:

Chủ tịch UBND phường Huyền Tụng, Chủ tịch UBND phường Nguyễn Thị Minh Khai, Chủ tịch UBND xã Dương Quang, Chủ tịch UBND Thành phố Bắc Kạn và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

1.2. Ranh giới, quy mô diện tích, dân số

a. Quy định về ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu đô thị Bắc Sông Cầu thuộc địa giới hành chính của Phường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Huyền Tụng, xã Dương Quang, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

- Phía Đông giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Huyền Tụng.
- Phía Tây giáp xã Dương Quang, phường Huyền Tụng.
- Phía Nam giáp Sông Cầu, sông Nặm Cát
- Phía Bắc giáp tổ Lâm Trường, tổ Đơn Tuấn, phường Huyền Tụng

b. Quy định về quy mô diện tích: 100,18 ha.

c. Quy định về dân số: 7.616 người.

1.3. Quy định về sử dụng đất

Quy hoạch kiến trúc và chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất sẽ được xác định cụ thể ở các bước triển khai tiếp theo gắn với giải pháp thiết kế kiến trúc được lựa chọn.

Yêu cầu về quản lý kiến trúc, hạ tầng: Kiến trúc công trình hiện đại, điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng cho khu vực. Hệ thống hạ tầng đi ngầm, tạo mỹ quan cho kiến trúc công trình và khu vực. Các công trình được tổ chức hợp lý, có sân trong đảm bảo liên thông với trục đi bộ trong khu đất và với hướng đầu nối chính với đường quy hoạch.

a) Đất nhà ở:

Tổng diện tích đất nhà ở khoảng 244.484m²:

- Đất nhà ở liền kề (ký hiệu LK1 ÷ LK29), có diện tích khoảng 38.314m²;

Mật độ xây dựng khoảng 90%; Tầng cao công trình 5 tầng.

- Đất nhà ở liền kề kết hợp thương mại (ký hiệu SH1 ÷ SH16), có diện tích khoảng 129.813 m²; Mật độ xây dựng khoảng 85%; Tầng cao công trình 5 tầng.

- Đất nhà ở biệt thự (ký hiệu BT1 ÷ BT8), có diện tích khoảng 18.461m²; Mật độ xây dựng khoảng 60%; Tầng cao công trình 3 tầng.

- Đất nhà ở xã hội: (ký hiệu OXH1 ÷ OXH4), có diện tích khoảng 50.040 m²; Các lô đất nhà ở xã hội được thực hiện theo dự án riêng.

- Đất nhà ở tự chỉnh trang: (ký hiệu DCT), có diện tích khoảng 7.901m²; khu vực được cải tạo, chỉnh trang thực hiện theo dự án riêng.

b) Đất công cộng:

Tổng diện tích đất công cộng khoảng 66.085m²:

- Đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu CC1÷ CC6): Gồm các công trình trụ sở hành chính, y tế, văn hóa, chợ, công an,...Có diện tích khoảng 13.784m²; Mật độ xây dựng khoảng 40%; Tầng cao công trình 3 tầng.

- Đất trường học: Tổng diện tích đất khoảng 21.125m², cụ thể:

+ Đất trường Mầm non (ký hiệu MN1 ÷ MN3), có diện tích 10.174m²; Mật độ xây dựng khoảng 40%; Tầng cao công trình 2 tầng.

+ Đất trường tiểu học (ký hiệu TH), có diện tích 6.186m²; Mật độ xây dựng khoảng 40%; Tầng cao công trình 4 tầng.

+ Đất trường THCS (ký hiệu THCS), có diện tích 4.765m²; Mật độ xây dựng khoảng 40%; Tầng cao công trình 4 tầng.

- Đất công cộng đô thị (ký hiệu CCĐT1÷ CCĐT2): Gồm các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng,..Có diện tích khoảng 11.814m²; Mật độ xây dựng khoảng 40%; Tầng cao công trình 5 tầng.

- Đất cơ quan hiện trạng (ký hiệu CC÷CQ), có diện tích khoảng 19.362m²; khu vực được cải tạo, chỉnh trang thực hiện theo dự án riêng.

c) Đất công viên, cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao:

Tổng diện tích đất công viên, cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao khoảng 348.162m²:

- Đất cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở (ký hiệu CX1÷CX15): Gồm các khu cây xanh và vườn hoa có diện tích nhỏ, các khu cây xanh, tiểu cảnh; Có diện tích 40.348m²; Mật độ xây dựng ≤ 5%.

- Đất cây xanh, thể dục thể thao đô thị (ký hiệu CX16÷CX19): Gồm công viên cây xanh có diện tích lớn, công viên vui chơi, công viên sinh thái,..; Có diện tích khoảng 231.694m², Mật độ xây dựng ≤ 5÷10%.

- Đất lâm viên (ký hiệu CX20): Công viên nghĩa trang Minh Khai cũ, có diện tích khoảng 72.030 m². khu vực có các mộ hiện trạng được khuyến khích di chuyển tới nghĩa trang tập trung của thành phố, nghiêm cấm chôn các mộ mới.

- Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXC1÷CXC3), có diện tích khoảng 4.096m².

d) Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông (đường và bãi đỗ xe) bao gồm giao thông đối ngoại và giao thông đối nội, bãi đỗ xe tĩnh, có tổng diện tích khoảng 338.090m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): Khu đất xây dựng Trạm xử lý nước thải, khu vực tập kết rác,.. có diện tích khoảng 4.979m².

Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất

STT	Loại đất / Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	244.484	24,40
1.1	Đất ở liền kề, đất ở kết hợp thương mại	168.127	16,78
	Đất ở biệt thự	18.416	1,84
1.2	Đất nhà ở xã hội	50.040	4,99
1.3	Đất tự chỉnh trang	7.901	0,79
2	Đất công cộng	66.085	6,60
2.1	Đất công cộng đơn vị ở (Hành chính, y tế, văn hóa, chợ.....)	13.784	1,38
2.2	Đất trường học (mầm non, tiểu học, THCS)	21.125	2,11
2.3	Đất công cộng đô thị (công cộng, dịch vụ, thương mại,...)	11.814	1,18
2.4	Đất cơ quan hiện trạng	19.362	1,93
3	Công viên, cây xanh, mặt nước, TDTT	348.168	34,75
4	Đất giao thông	338.090	33,75
5	Đất Hạ tầng kỹ thuật	4.979	0,50
	TỔNG	1.001.806	100

1.4. Quy định về kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc toàn khu

- Nguyên tắc bố cục không gian:
 - + Đảm bảo sự kết nối về hạ tầng và cảnh quan đối với các khu công viên cây xanh và khu vực làng xóm xung quanh.
 - + Các khu công cộng được đưa vào lõi khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
 - + Bố trí hướng của các nhóm nhà ở theo thứ tự ưu tiên: hướng gió thoáng mát, hướng ra công viên, vườn hoa, sân chơi, sân các công trình công cộng.
 - + Tổ chức các nhóm ở đan xen với các không gian xanh, không gian trống .
 - + Đảm bảo tính kết nối liên tục của hệ thống cây xanh cảnh quan trong khu ở và gắn kết được với không gian xanh xung quanh.
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:
 - + Công trình công cộng Khu ở, các công trình dịch vụ thương mại nằm ở trung tâm khu vực nghiên cứu, khai thác lợi thế giao thông.
 - + Các công trình công cộng đơn vị ở, trường học, nhà trẻ, mẫu giáo được phân bố dọc đường quy hoạch trung tâm khu vực, chiều cao từ 2- 4tầng. Trong đó, các công

+ Lưu vực 3: Phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch. Nước mưa của lưu vực này được thu gom và thoát ra suối hiện trạng sau đó thoát ra sông Cầu.

- Hệ thống công thoát nước mưa được xây dựng bằng công bê tông cốt thép chịu lực, có đường kính công tròn từ D600mm-D2000mm và hệ thống mương hở B600 và mương có lắp đan B600. Trên hệ thống thoát nước mưa có bố trí các công trình kỹ thuật như giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra, theo quy định hiện hành..

- Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch xây dựng mới kết nối đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa hiện trạng đã xây dựng.

- Nước mặt các khu lân cận sẽ được thoát vào hệ thống thủy nông hiện có hoặc hệ thống công theo quy hoạch, đảm bảo tiêu nước cho khu hiện trạng, không ảnh hưởng đến sản xuất và sinh hoạt của các khu xung quanh.

- Theo quy hoạch chung thành phố, các khu tiếp giáp và xung quanh là đất cây xanh và dự án quy hoạch xây dựng, do đó trong quá trình đầu tư xây dựng chủ đầu tư cần phối hợp với cơ quan quản lý thủy nông và các chủ đầu tư dự án xung quanh để có giải pháp cải tạo, hoàn trả... các công trình thủy nông hiện có đảm bảo không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt và sản xuất bình thường của khu vực.

1.5.4. Cấp nước

Đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của khu vực quy hoạch: 3040 m³/ng.đ

- Nguồn cấp: Theo quy hoạch chung thành phố Bắc Kạn đã được duyệt, khu vực nghiên cứu được cấp nước từ tuyến ống cấp nước phân phối D250 tại nhà máy nước 2 của thành phố với công suất 7600 m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính D100-D250mm và ống cấp nước dịch vụ đường kính D50-D75mm dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các ô đất để cấp nước đến các công trình.

+ Đối với các công trình cao tầng, xây dựng bể chứa và trạm bơm cục bộ để cấp nước cho công trình.

+ Cấp nước chữa cháy: dọc các tuyến đường có đường ống cấp nước có đường kính \geq D100mm bố trí các trụ cứu hỏa, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa theo quy định và phải có sự thống nhất của cơ quan phòng cháy chữa cháy.

1.5.5. Cấp điện

- Nguồn cấp: Nguồn điện chính cấp cho khu đất là trạm 110/22KV Bắc Kạn với công suất (25+16)MVA. Từ trạm 110KV cấp điện cho toàn bộ khu đô thị bằng điện áp 22KV

- Mạng lưới cấp điện:

+ Từ hai điểm đấu nối lưới điện trung thế từ khu vực đã xây dựng, xây dựng các tuyến cáp trực 22KV đến khu vực xây dựng mới. Hướng tuyến và vị trí các tuyến cáp trực đảm bảo cấp điện đến các công trình, phù hợp với hiện trạng khu vực dự án. với hướng tuyến đã được xác định theo quy hoạch phân khu.

+ Dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch, xây dựng các tuyến cáp nhánh 22KV từ các tuyến cáp trực đến trạm biến áp hạ thế.

+ Các tuyến cáp bố trí dọc theo vỉa hè đường quy hoạch, được đặt trong hệ thống công bê kỹ thuật.

- Trên cơ sở mặt bằng kiến trúc và công suất tính toán, với dự kiến xây dựng mới 19 TBA phân phối với tổng công suất 23.100KVA.

- Xây dựng mạng lưới chiếu sáng trên tất cả các tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường từ 3m trở lên. Mạng lưới điện chiếu sáng được thiết kế dùng cáp

ngâm hạ thế bọc đai thép có đặc tính chống thấm CU/XLPE/DAST/PVC tiết diện dây dẫn 4x16mm², 4x10mm², luồn trong ống nhựa HDPE đặt trên vỉa hè đường phố.

- Vị trí, công suất trạm biến áp có thể xem xét điều chỉnh trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng (các tuyến hạ thế trong bản vẽ chỉ là định hướng tuyến sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau).

1.5.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp cấp tín hiệu thông tin liên lạc từ Tổng đài điều khiển trung tâm có dung lượng 6800 số, dự kiến xây dựng phía Đông Nam trong khu quy hoạch thông qua các tuyến cáp nhánh thông tin liên lạc đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường quy hoạch của khu vực.

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng các tuyến cáp quang trục chính và phân phối dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nguồn đến các tủ cáp.

+ Dự kiến xây dựng mới 15 tủ phân phối quang, với tổng dung lượng: 5810 FO (thuê bao) để cấp nguồn thông tin đến các công trình.

+ Quá trình triển khai, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận nguồn cấp trước mắt và lâu dài cho dự án.

1.5.7. Thu gom và xử lý nước thải

- Tổng lượng nước thải phát sinh: 2.698 m³/ngđ.

- Hướng thoát nước: Khu quy hoạch thuộc lưu vực của nhà máy xử lý nước thải tập trung M1 (xây dựng phía Nam, ngoài phạm vi khu quy hoạch). Trước mắt, khi trạm nước thải M1 (12000 m³/ngđ) theo quy hoạch chung chưa được xây dựng, trong khu vực quy hoạch xây dựng một trạm xử lý nước thải cục bộ ở khu đất hạ tầng phía Đông Nam của dự án với công suất khoảng 2698 m³/ngđ. Nước thải sau khi được xử lý ở TXL sẽ được thoát ra cống thoát nước mưa gần TXL nhất. Khi có hệ thống cống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải M1 được xây dựng – Trạm xử lý nước thải cục bộ được chuyển đổi thành trạm bơm nước thải. Toàn bộ nước thải của khu vực sẽ bơm vào hệ thống cống thoát nước thải về trạm nước thải M1 xử lý.

- Mạng lưới đường cống thoát nước thải: Xây dựng mới hệ thống cống thoát nước thải riêng với nước mưa gồm các tuyến cống D300mm÷D400mm dọc theo các tuyến đường của khu quy hoạch thu gom nước thải của các công trình dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ nêu trên.

- Dọc tuyến cống thoát nước thải xây dựng các giếng kiểm tra tại các điểm chuyển hướng, giao nhau và trên dọc tuyến, khoảng cách giữa các giếng theo quy định.

1.5.8. Quản lý chất thải rắn, vệ sinh công cộng

Tổng khối lượng chất thải rắn: 11,88 Tấn/ngđ.

- Đối với công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng công trình.

- Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m÷80m/1 thùng để thu gom rác.

- Xây dựng nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực đất cây xanh và hạ tầng kỹ thuật để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

- Tại các nơi công cộng, khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 200 m/1thùng.

* Nhà vệ sinh công cộng:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch xây dựng nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khu vực, bố trí tại khu vực đất cây xanh, quy mô diện tích của các nhà vệ sinh công cộng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai dự án.

Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên cây xanh và các nơi công cộng xây dựng các nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khu vực.

* Nghĩa trang:

Theo quy hoạch, các khu vực nghĩa trang hiện có trong khu vực nghiên cứu sẽ được di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố theo quy định. Trong giai đoạn trước mắt khi Thành phố chưa hoàn chỉnh hệ thống nghĩa trang tập trung, các nghĩa trang hiện có trong khu vực nghiên cứu sẽ ngừng hung táng, không mở rộng quy mô cải tạo thành công viên nghĩa trang, trồng cây xanh nhiều lớp trong và ngoài nghĩa trang để hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường xung quanh.

1.6. Quy định về môi trường

Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nước, không khí, đất, tiếng ồn và môi trường sinh thái trong quá trình đầu tư xây dựng khu đô thị và trong suốt quá trình vận hành khai thác dự án.

Bố trí hệ thống các trạm quan trắc môi trường theo quy hoạch để đánh giá chất lượng môi trường và có biện pháp bảo vệ phù hợp, kết hợp với áp dụng các công nghệ xây dựng thân thiện với môi trường.

PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Đất công cộng đô thị

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu CCĐT.1 và CCĐT.2, diện tích khoảng 11.814m ² .
Tính chất, chức năng	- Đây là khu vực tập trung các công trình công cộng đô thị chức năng sử dụng đất là thương mại, dịch vụ, văn phòng, vui chơi giải trí với kiến trúc hiện đại và mang tính biểu tượng, công trình này sẽ là bộ mặt đô thị phục vụ cho dân cư khu vực và khách vãng lai đi qua trục đường chính đô thị.
Sử dụng đất, chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao tối đa: 5 tầng; - Chiều cao tầng 1: 0÷4,5 m - Chiều cao tầng 2-5: 3,3÷3,6 m - Chiều cao nền so với cos vỉa hè: 0,45÷0,5m - Mật độ xây dựng tối đa 40%. - Đảm bảo khoảng lùi 6m đối với chỉ giới đường giao thông.
Tổ chức không gian	Được phép

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng, thiết kế hài hòa với cảnh quan xung quanh. - Công trình dịch vụ thương mại cấp khu ở (CCĐT) có hình thức kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho nút giao giữa các trục giao thông đối ngoại. - Khoảng không gian trước công trình dịch vụ thương mại được thiết kế mở, kết hợp hài hòa với khoảng không xung quanh. <p>Hạn chế</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng chi tiết trang trí rườm rà trên mặt đứng, vật liệu phản quang và các màu sắc sẫm, nóng.
Hạ tầng kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> - Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe. Trong công trình bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình và khu vực theo quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố. Khuyến khích nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới công trình sử dụng làm bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết. Quy mô diện tích đỗ xe chính xác sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, các quy định liên quan về công trình ngầm. - Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa. - Cao độ nền tuân thủ theo cao độ không chế chung của khu vực. - Hệ thống chiếu sáng công trình có màu sắc phù hợp, không sử dụng quá nhiều màu sắc đèn chiếu sáng trang trí trên công trình. - Bố trí các thùng rác công cộng tại từng công trình.



ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ

Sơ đồ vị trí đất công cộng đô thị

2.2. Đất cây xanh đô thị

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu CX16 đến CX20, tổng diện tích khoảng 303.724m ²
Tính chất, chức năng	- Là khu đất cây xanh công cộng lớn và công viên nghĩa trang Minh Khai.
Sử dụng đất, chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao tối đa 1 ÷ 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 5 ÷ 10 %
Tổ chức không gian	<p>Được phép</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chủ yếu trồng cây xanh, thảm cỏ và các sân chơi cho trẻ em, đường dạo, đài phun nước, ghế đá, sân luyện tập, sân bãi TDTT, hệ thống chiếu sáng và một số công trình phục vụ có quy mô nhỏ, 1 tầng, thoáng, không che chắn, tạo cảm giác hòa nhập với không gian cây xanh như quán hoa, quán sách, công trình phục vụ thể thao, không xây dựng công trình có chức năng khác. - Kết hợp yếu tố mặt nước và cây xanh tạo nên hệ thống các khu vườn hoa với những hình thức, chủ đề khác nhau để phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi thư giãn của người dân trong khu vực. - Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phù hợp với hương gió và hướng nắng - Lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông. - Sử dụng cây cối có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa tạo đặc trưng cho khu vực. <p>Hạn chế</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hạn chế các thiết kế vườn hoa đòi hỏi yêu cầu phải chăm sóc, bảo dưỡng thường xuyên. <p>Không được phép</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng công trình kiên cố trong khuôn viên cây xanh
Hạ tầng kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> - Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ, kết cấu đường đa dạng. - Đảm bảo chiếu sáng từng khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan trong khu vực. - Một số khu đất cây xanh có thể kết hợp chỗ đỗ xe nhưng phải tổ chức lối ra vào hợp lý và phải đảm bảo an toàn.



Sơ đồ vị trí đất cây xanh đô thị, lâm viên

2.3. Đất cây xanh đơn vị ở

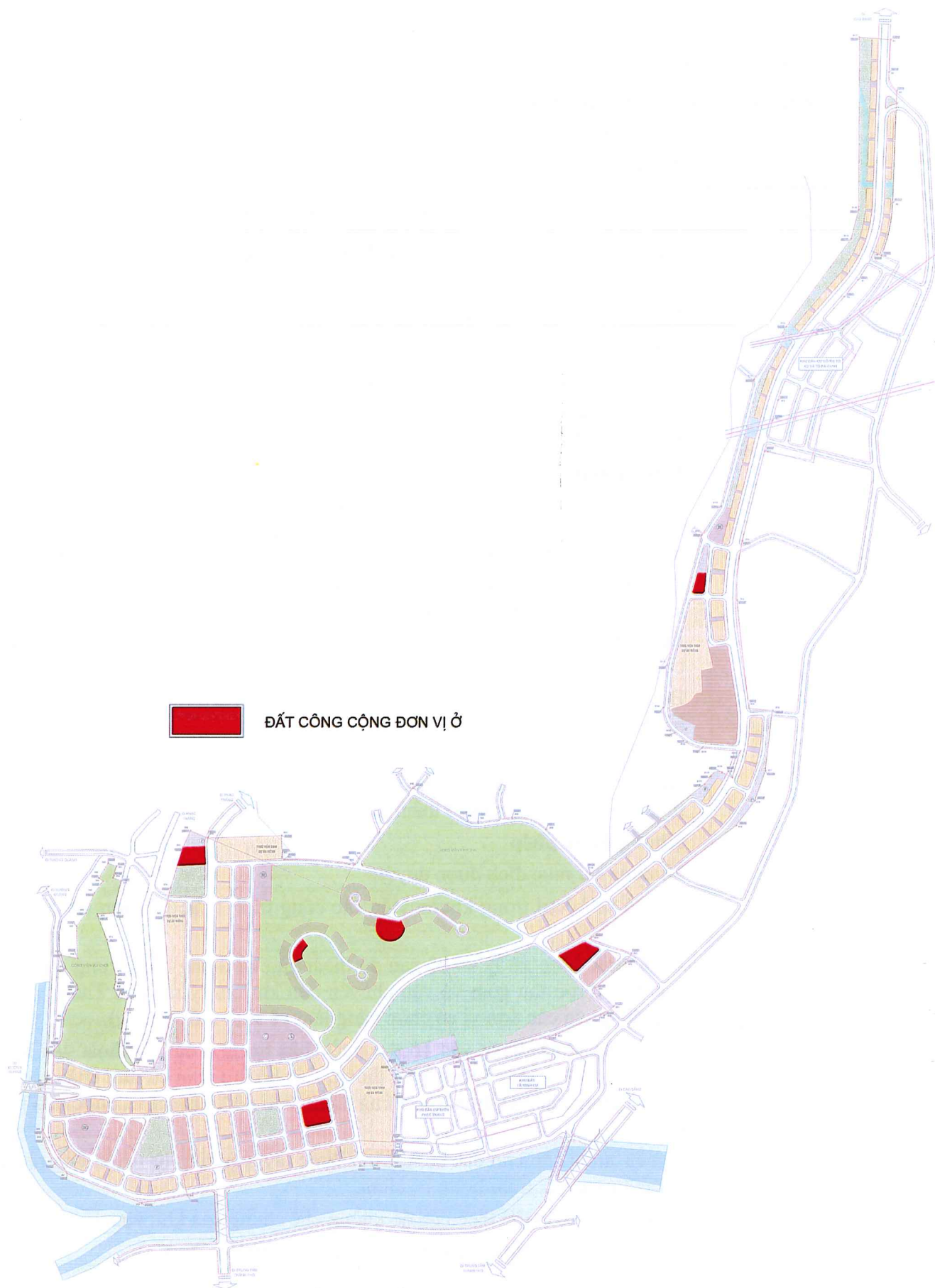
Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu CX1 đến CX15, diện tích khoảng 40.348m ²
Tính chất, chức năng	- Là các khu đất công viên vui chơi, công viên sinh thái, các khu cây xanh vườn hoa thảm cỏ.
Sử dụng đất, chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao tối đa: 1 tầng; - Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
Tổ chức không gian	<p>Được phép</p> <p>- Trên các lối cây xanh trong đơn vị ở cần có thiết kế cảnh quan sân vườn chi tiết nhằm tạo ra các vườn hoa, đường dạo và các sân tập thể thao mini phục vụ trực tiếp cho người dân tại khu vực đó.</p> <p>Chủ yếu trồng cây xanh, thảm cỏ và các sân chơi cho trẻ em, đường dạo, đài phun nước, ghế đá, sân luyện tập, sân bãi TDTT, hệ thống chiếu sáng và một số công trình phục vụ có quy mô nhỏ, 1 tầng, thoáng, không che chắn, tạo cảm giác hòa nhập với không gian cây xanh như quán hoa, quán sách, công trình phục vụ thể thao, không xây dựng công trình có chức năng khác.</p> <p>Hạn chế</p> <p>- Sử dụng chi tiết trang trí rườm rà trên mặt đứng, vật liệu phản quang và các màu sắc sẫm, nóng.</p>
Hạ tầng kỹ thuật	<p>- Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường).</p> <p>- Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.</p> <p>- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.</p> <p>- Cao độ nền tuân thủ theo cao độ không chế chung của khu vực.</p> <p>- Hệ thống chiếu sáng công trình có màu sắc phù hợp, không sử dụng quá nhiều màu sắc đèn chiếu sáng trang trí trên công trình.</p>



Sơ đồ vị trí đất cây xanh đơn vị ở

2.4. Đất công cộng đơn vị ở

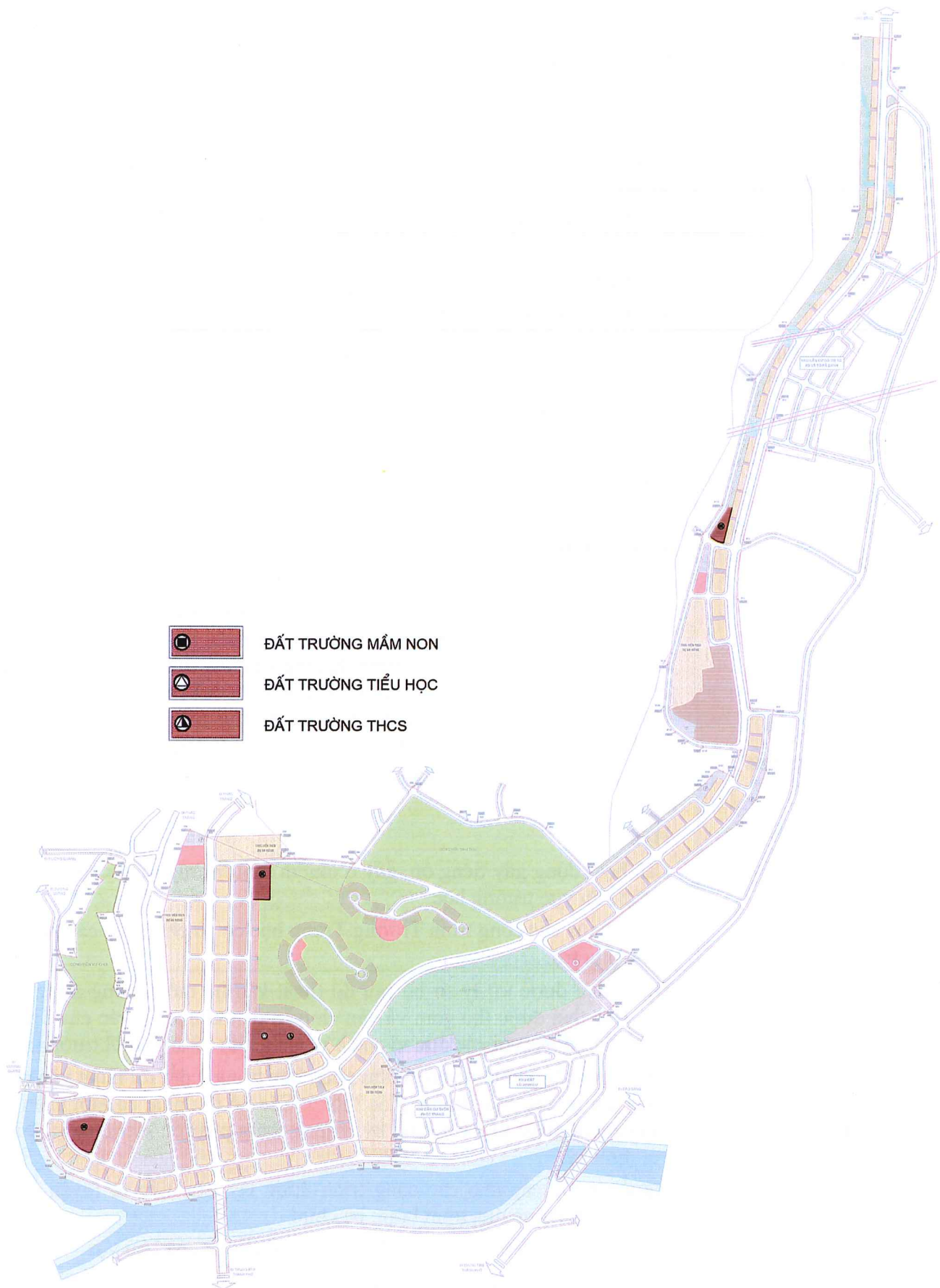
Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	<ul style="list-style-type: none"> - Bao gồm lô đất có ký hiệu CC.1 đến CC.6. - Tổng diện tích: 13.784m²
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> - Trụ sở hành chính, y tế, văn hóa, chợ, công an, dịch vụ,...
Sử dụng đất	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao tối đa từ 2÷3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%. - Chiều cao nền so với cos vỉa hè: 0,45÷0,5m - Chiều cao tầng 1: 3,3÷4,2m - Chiều cao tầng 2-3: 3,3÷4,2m - Tuân thủ khoảng lùi tối thiểu 3 đến 6m đối với các trục đường đối ngoại. - Đối với các công trình có vị trí tại các góc giao giữa các trục đường chính: khoảng lùi tối thiểu 10m.
Tổ chức không gian	<p>Được phép</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, là không gian sinh hoạt văn hóa, giao lưu cộng đồng và phục vụ các nhu cầu thiết yếu của người dân tại địa phương. Bố trí hàng rào thoáng, không cản trở tầm nhìn. - Tuân thủ cốt cao độ xây dựng đã được khống chế tại đồ án; cốt sàn và trần tầng 1 các công trình sẽ thực hiện theo dự án đầu tư được duyệt trên nguyên tắc đảm bảo tính thống nhất giữa các công trình gần kề và phù hợp chức năng sử dụng của mỗi công trình. - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định). <p>Không được phép</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> - Bãi đỗ xe bố trí trong khuôn viên các công trình hoặc kết hợp với khuôn viên cây xanh. - Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu chặn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa. - Cao độ nền tuân thủ theo cao độ khống chế chung của khu vực - Bố trí các thùng rác công cộng tại từng công trình.



Sơ đồ vị trí đất công cộng đơn vị ở

2.5. Đất trường học

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	<ul style="list-style-type: none"> - Các lô đất có ký hiệu MN1 đến MN3, TH, THCS - Tổng diện tích: 21.125m²
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> - Bao gồm các công trình có chức năng trường Mầm non, Tiểu học, Trung học cơ sở.
Sử dụng đất, chỉ tiêu QHKT	<ul style="list-style-type: none"> - Lô đất MN1 tầng cao tối đa 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% - Lô đất MN2 tầng cao tối đa 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% - Lô đất MN3 tầng cao tối đa 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% - Lô đất TH tầng cao tối đa 4 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% - Lô đất THCS tầng cao tối đa 4 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% - Đối với công trình: <ul style="list-style-type: none"> + Chiều cao nền so với cos vỉa hè: 0,45÷0,5m + Chiều cao tầng 1: 3,6÷4,2m + Chiều cao tầng 2 - 4: 3,6÷4,2m - Các công trình giáo dục trên trục đường: Khoảng lùi 3m
Tổ chức không gian	<p>Được phép</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với tính chất công trình - Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, môi trường sư phạm, khí hậu nhiệt đới và chức năng sử dụng của từng công trình. Không sử dụng màu sắc gây cảm giác khó chịu (như: màu đen, màu tối sẫm, màu đỏ chói) và các chi tiết trang trí phản mỹ thuật, phản sư phạm, mất mỹ quan đô thị, tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc đẹp, đảm bảo quản lý học sinh và an toàn. - Lưu ý việc thiết kế đảm bảo sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người tàn tật. <p>Hạn chế</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các hoạt động gây tiếng ồn, gây ô nhiễm môi trường (hợp chợ, buôn bán...) trước khu vực trường học. - Tầng 4 của các công trình Trường Trung học cơ sở chỉ bố trí các phòng chức năng phụ trợ.
Hạ tầng kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> - Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa. - Cao độ nền tuân thủ theo cao độ không chế chung của khu vực - Hệ thống chiếu sáng công trình có màu sắc phù hợp, không sử dụng quá nhiều màu sắc đèn chiếu sáng trang trí trên công trình

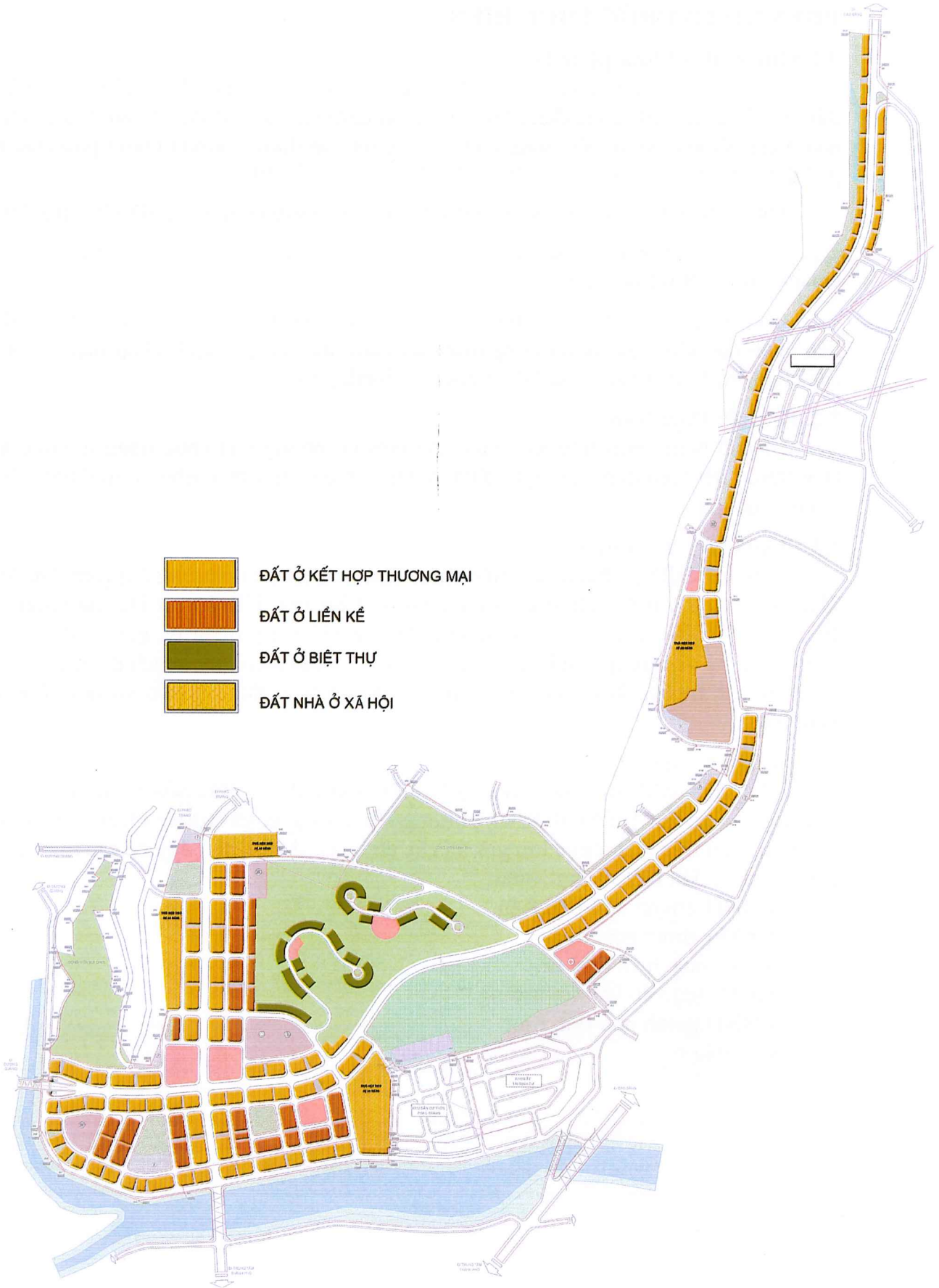


Sơ đồ vị trí đất trường học

2.6. Đất nhóm nhà ở

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	<ul style="list-style-type: none"> - Các lô đất có ký hiệu từ LK1 đến LK29; SH1 đến SH116; BT1 đến BT8; OXH1 đến OXH4; và ký hiệu DCT. - Tổng diện tích: 244.484m²
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> - Là các công trình nhà ở liền kề, nhà ở kết hợp thương mại, biệt thự, nhà ở xã hội, nhà ở tự chỉnh trang.
Sử dụng đất, chỉ tiêu QHKT	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao tối đa 5 tầng với nhà liền kề, shophouse; mật độ xây dựng tối đa 90% - Tầng cao tối đa 3 tầng với nhà biệt thự; mật độ xây dựng tối đa 60% - Chiều cao nền so với cốt vỉa hè: 0,45÷0,5m - Chiều cao tầng 1: 3,3÷3,9m đối với nhà liền kề, shophouse, biệt thự. - Chiều cao tầng 2 - 3: 3,3÷3,6m đối với nhà liền kề, shophouse, biệt thự. - Chiều cao tầng mái (nếu có): 3,0m - Các công trình đảm bảo khoảng lùi tối thiểu theo quy định. - Nhà ở xã hội thực hiện theo dự án riêng.
Tổ chức không gian	<p>Được phép</p> <p>Nhà liền kề, shophouse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng một vài loại mẫu nhà nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu đô thị. - Hình thức kiến trúc hiện đại có mái dốc một mái hoặc hai mái. - Ban công, lô gia sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính với chiều cao tính đến mặt sàn không lớn hơn 90cm. Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất. - Biển quảng cáo đối với nhà ở có kết hợp dịch vụ thương mại nhỏ: Được phép đặt ngang tầm lan can ban công tầng 2, thống nhất về kích thước, vị trí đặt biển. - Mặt đứng ngoài nhà của các công trình phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng. <p>Nhà biệt thự:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng một vài loại mẫu nhà nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu đô thị. - Ban công, lô gia sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính với chiều cao tính đến mặt sàn không lớn hơn 90cm. Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất. - Mặt đứng ngoài nhà của các công trình phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng. <p>Nhà ở xã hội:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng một vài loại mẫu nhà nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu đô thị. - Hình thức kiến trúc hiện đại. - Ban công, lô gia sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính với chiều cao tính đến mặt sàn không lớn hơn 90cm. Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>hoặc quá sậm đối với ngoại thất.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mặt đứng ngoài nhà của các công trình phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng. <p>Hạn chế</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng. - Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí.
Hạ tầng kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> - Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe. - Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính xung quanh ô đất.



Sơ đồ vị trí đất ở

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. 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, đầu tư xây dựng liên quan đến khu vực dự án đảm bảo theo đúng Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Bắc Sông Cầu, tỷ lệ 1/500, đã được UBND thành phố Bắc Kạn phê duyệt tại Quyết định số /QĐ -UBND ngày / /2020.

Quy định này là cơ sở để các cơ quan có thẩm quyền quản lý đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai tại phường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Huyền Tụng, xã Dương Quang, thành phố Bắc Kạn.

Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý, đầu tư xây dựng liên quan đến khu vực dự án đồng thời cần tuân thủ các quy định pháp luật và các cơ chế chính sách hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

3.2. Tổ chức thực hiện

UBND thành phố Bắc Kạn giao các đơn vị, phòng ban chức năng tổ chức triển khai thực hiện theo đúng các quy định, trình tự hiện hành theo nhiệm vụ được UBND Thành phố giao.

3.3. Phân công trách nhiệm

Chủ tịch UBND thành phố Bắc Kạn, Chủ tịch UBND phường Nguyễn Thị Minh Khai, Chủ tịch UBND phường Huyền Tụng, Chủ tịch UBND xã Dương Quang và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

3.4. Quy định công bố thông tin

Hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Bắc Sông Cầu, tỷ lệ 1/500 tại phường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Huyền Tụng, xã Dương Quang, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn được lưu giữ tại các cơ quan, đơn vị sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- UBND Thành phố Bắc Kạn.
- Sở Xây dựng Bắc Kạn.
- Sở Kế hoạch và Đầu tư.
- Sở Tài nguyên và Môi trường.
- UBND thành phố Bắc Kạn.
- Chủ đầu tư.

