## CHƯƠNG I:

## QUY ĐỊNH CHUNG

## 

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

## 1. Quy định này được ban hành và thực hiện trên phạm vi ranh giới lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Phát triển đô thị số 8A, phường Sông Hiến, Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, tỷ lệ 1/500.

## 2. Quy chế này quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật; quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan trong Dự án Phát triển đô thị số 8A, phường Sông Hiến, Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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

## 4. Căn cứ vào đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Phát triển đô thị số 8A, phường Sông Hiến, Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, tỷ lệ 1/500 và các quy định tại bản Quy định này, Sở Xây dựng tỉnh Cao Bằng hướng dẫn việc triển khai dự án đầu tư, thoả thuận các giải pháp kiến trúc - quy hoạch cho các công trình trong dự án theo đúng quy hoạch.

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

## Điều 2. Ranh giới, quy mô, tính chất quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất

## 1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô và tính chất quy hoạch

## a. Phạm vi lập quy hoạch *“Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Phát triển đô thị số 8A, phường Sông Hiến, Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, tỷ lệ 1/500”* có diện tích khoảng: 5,59 ha thuộc phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng, có vị trí như sau:

## - Phía Bắc: giáp đường có lộ giới 58m và khu đô thị 9A

## - Phía Nam: giáp đất đồi chưa quy hoạch

## - Phía Đông: giáp khu đô thị 9A

## - Phía Tây: giáp khu quy hoạch lâm viên và thương mại du lịch

## - Quy mô sau khi điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng: 5.59ha

## b. Quy mô, diện tích khu đất quy hoạch:

## - Tổng diện tích đất quy hoạch sau khi điều chỉnh: 55.924,8m2.

## - Quy mô dân số dự kiến: khoảng 860 người (bao gồm dân số khu nhà ở xã hội khoảng 220 người)

## c. Tính chất quy hoạch:

## Là khu dân cư mới kết hợp thương mại, dịch vụ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại. Đáp ứng nhu cầu đất ở, thương mại, dịch vụ trên địa bàn, tạo động lực phát triển cho khu vực và vùng phụ cận, gồm các khu chức năng chính như sau:

## - Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật

## - Đất công viên cây xanh, cảnh quan, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao

## - Đất ở dân cư mới.

## - Đất công trình thương mại, dịch vụ.

## - Đất công trình công cộng

## 2. Cơ cấu sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Chức năng sử dụng đất** | **Quy hoạch được duyệt** | | | **Quy hoạch điều chỉnh** | | | **Ghi chú** |
| **Ký hiệu** | **Diện tích**  **(m2)** | **Tỷ trọng**  **(%)** | **Ký hiệu** | **Diện tích**  **(m2)** | **Tỷ trọng**  **(%)** | **Diện tích**  **tăng/ giảm**  **(m2)** |
| **I** | **Đất xây dựng nhà ở** |  | **22.858,00** | **40,87** |  | **24.672,62** | **44,12** | **1.814,62** |
| **I.1** | **Đất nhà ở biệt thự** | **NV** | **14.941,00** | **26,72** | **BT** | **5.381,93** | **9,62** |  |
| 1 | Đất nhà ở biệt thự | NV3.6 | 5.125,00 |  | BT | 5.381,93 |  |  |
| 2 | Đất nhà ở biệt thự | NV3.7 | 3.749,00 |  |  |  |  |  |
| 3 | Đất nhà ở biệt thự | NV3.8 | 6.067,00 |  |  |  |  |  |
| **I.3** | **Đất nhà ở Liền kề** | **LK** | **7.917,00** | **14,16** | **LK** | **14.919,39** | **26,68** |  |
| 1 | Đất nhà ở Liền kề loại 1 (mặt tiền 7m) | LK3.5 | 3.827,00 |  | LK.1 | 1.850,25 |  |  |
| 2 | Đất nhà ở Liền kề loại 1 (mặt tiền 7m) | LK3.6 | 4.090,00 |  | LK.2 | 1.661,89 |  |  |
| 3 | Đất nhà ở Liền kề loại 2 (mặt tiền 5m) |  |  |  | LK.3 | 1.850,24 |  |  |
| 4 | Đất nhà ở Liền kề loại 2 (mặt tiền 5m) |  |  |  | LK.4 | 1.469,81 |  |  |
| 5 | Đất nhà ở Liền kề loại 1 (mặt tiền 7m) |  |  |  | LK.5 | 2.278,83 |  |  |
| 6 | Đất nhà ở Liền kề loại 1 (mặt tiền 7m) |  |  |  | LK.6 | 1.803,40 |  |  |
| 7 | Đất nhà ở Liền kề loại 2 (mặt tiền 5m) |  |  |  | LK.7 | 2.230,68 |  |  |
| 8 | Đất nhà ở Liền kề loại 2 (mặt tiền 5m) |  |  |  | LK.8 | 1.774,29 |  |  |
| **I.4** | **Đất nhà ở xã hội (tối đa 20% đất ở)** |  |  |  | **OXH** | **4.371,30** | **7,82** |  |
| **II** | **Đất thương mại dịch vụ** | **TMDV3.5** | **8.683,00** | **15,53** | **TMDV** | **4.765,16** | **8,52** | **-3.917,84** |
| **III** | **Đất công cộng** | **CC** | **6.612,00** | **11,82** | **CC** | **3.365,83** | **6,02** | **-3.246,17** |
| 1 | Công cộng đô thị | CC3.1 | 5.139,00 |  | CC.1 | 1.705,53 |  |  |
| 2 | Công cộng đơn vị ở | CC3.2 | 1.473,00 |  | CC.2 | 1.660,30 |  |  |
| **IV** | **Đất cây xanh, công viên cảnh quan** | **CX** | **2.671,00** | **4,78** | **CX** | **1.996,46** | **3,57** | **-674,54** |
| 1 | Cây xanh vườn hoa | CX3.5 | 547,00 |  | CX.1 | 381,64 |  |  |
| 2 | Cây xanh vườn hoa | CX3.6 | 2.124,00 |  | CX.2 | 793,58 |  |  |
| 3 | Cây xanh vườn hoa |  |  |  | CX.3 | 821,24 |  |  |
| **V** | **Đất giao thông nội khu** | **GT** | **15.100,85** | **27,00** | **GT** | **21.124,78** | **37,77** | **6.023,93** |
| **Tổng diện tích quy hoạch** | |  | **55.924,85** |  |  | **55.924,85** | **100,0** |  |

## CHƯƠNG II

## QUY ĐỊNH CỤ THỂ

## Điều 3. Quy định về quản lý kiến trúc công trình

## 1. Nhà ở liền kề

## a. Hình thức kiến trúc: Theo thiết kế đô thị.

## - Yêu cầu thiết kế kiến trúc hiện đại, đồng nhất theo từng dãy phố, phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

## - Tổ chức không gian hợp lý bên trong công trình đảm bảo thuận tiện khi sử dụng.

## b. Mật độ xây dựng: Tối đa 90%;

## c. Tầng cao tối đa 5 tầng; Chiều cao tối đa 20,0m

## d. Chỉ giới xây dựng mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ; Mặt sau lùi 2,0m; Ban công đua ra tối đa 1,2m.

## 2. Nhà ở xã hội

## a. Hình thức kiến trúc: Yêu cầu tổ chức thiết kế riêng trong quá trình lập Dự án đầu tư.

## - Yêu cầu thiết kế kiến trúc hiện đại, đồng nhất theo từng dãy phố, phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

## - Tổ chức không gian hợp lý bên trong công trình đảm bảo thuận tiện khi sử dụng.

## b. Mật độ xây dựng: Tối đa 90%;

## c. Tầng cao tối đa 5 tầng; Chiều cao tối đa 20,0m

## d. Chỉ giới xây dựng mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ; Mặt sau lùi 2,0m; Ban công đua ra tối đa 1,2m.

## 3. Nhà ở biệt thự

## a. Hình thức kiến trúc: Theo thiết kế đô thị.

## - Yêu cầu thiết kế kiến trúc hiện đại, đồng nhất theo từng dãy phố, phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

## - Tổ chức không gian hợp lý bên trong công trình đảm bảo thuận tiện khi sử dụng.

## b. Mật độ xây dựng: Tối đa 70%;

## c. Tầng cao tối đa 3 tầng; Chiều cao tối đa 16,0m

d. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 2m; Ranh giới tường rào phía sau cách mép xây dựng công trình 2m. Ban công đua ra tối đa 1,2m.

## 4. Thương mại dịch vụ

## a. Hình thức kiến trúc: Yêu cầu tổ chức thiết kế riêng trong quá trình lập Dự án đầu tư.

## - Yêu cầu thiết kế kiến trúc hiện đại, phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

## - Tổ chức không gian hợp lý bên trong công trình đảm bảo thuận tiện khi sử dụng.

## b. Mật độ xây dựng: Tối đa 40%;

## c. Tầng cao tối đa 15 tầng; Chiều cao tối đa 60,0m

d. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 5m.

## 5. Công trình công cộng

## a. Hình thức kiến trúc: Yêu cầu tổ chức thiết kế riêng trong quá trình lập Dự án đầu tư.

## - Yêu cầu thiết kế kiến trúc hiện đại, phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

## - Tổ chức không gian hợp lý bên trong công trình đảm bảo thuận tiện khi sử dụng.

## b. Mật độ xây dựng: Tối đa 40%;

## c. Tầng cao tối đa 7 tầng; Chiều cao tối đa 30,0m

d. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 5m.

**Điều 4. Đất đường giao thông**

**\* Đường khu vực qua khu đô thị:** Mặt Cắt (5-5) là tuyến đường khu vực với quy mô mặt cắt theo thiết kế: Rộng 13.5m đi qua giữa khu đô thị kết nối các tuyến nội bộ với tuyến đường chính liên khu vực của thành phố.

+ Lòng đường: 7,5m

+ Hè đường: 2x3,0m.

**\* Đường nội bộ:**

***- Mặt cắt 3-3*** rộng 15m bao gồm:

+ Lòng đường: 6,0m

+ Hè đường: 2x4,5m.

***- Mặt cắt 4-4*** rộng 12m bao gồm:

+ Lòng đường: 6,0m

+ Hè đường: 1,5m+4,5m.

- Quy định về vỉa hè: Sử dụng vật liệu mới, hiện đại, màu sắc phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

**Điều 5. Quy định về chỉ giới xây dựng:** Tuân thủ theo quy định đồ án quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 6. Quy định về độ cao hoàn thiện san nền**

- Các khu vực trong quy hoạch được khống chế độ cao tại các giao lộ tim đường.

- Trên cơ sở cao độ khống chế tim đường tiến hành vạch đường đồng mức trong các lô đất, cao độ san nền hoàn thiện tương đương cao độ vỉa hè hoàn thiện tại các vị trí tương ứng, cao độ san nền thấp nhất là +225,0; cao nhất là 238,0. Độ dốc tối thiểu trong các lô đất đảm bảo điều kiện thoát tối thiểu 0,4%.

- Cao độ nền công trình nhà ở cao hơn cao độ vỉa hè 0,2 – 0,45m.

**Điều 7. Quy định về cây xanh**

Quy định chung: 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 trồng cây dễ gãy, đổ).

Quy định cụ thể:

- Cây xanh tập trung: Trồng nhiều cây đại mộc có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ các cây trung mộc, tiểu mộc tạo thêm màu sắc và hương thơm.

- Cây xanh đường phố: Được trồng các loại cây có tán rộng để tạo bóng mát đường phố. Các ô trồng cây quy định không có gờ hoặc có gờ không đặc để đảm bảo nước mưa có thể chảy trực tiếp vào gốc cây và thấm xuống lòng đất.

- Hệ thống cây xanh đường phố cần được nghiên cứu bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực:

+ Cây có thân thẳng, gỗ dai đề phòng bị giòn gẫy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao (khuyến khích trồng cây dầu, sao, thông).

+ Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

+ Cây hoa quả (hoặc không có quả) không hấp dẫn ruồi nhặng.

+ Cây trồng có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng được sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mối mọt phá hoại.

Trồng cây xanh tại các khu đất trống quanh các khu vực đỗ xe và có mật độ phương tiện vận chuyển lớn.

**Điều 8. Quy định xây dựng hệ thống điện**

- Nguồn điện cấp cho khu vực hiện tại được lấy từ đường cấp điện trung thế chạy qua dự án, nhà đầu tư sẽ xây dựng các trạm biến áp cấp điện cho dự án phù hợp với quy hoạch mạng lưới điện của thành phố Cao Bằng

- Các yêu cầu về an toàn điện như khoảng cách của công trình đến các đường dây trung thế, hạ thế, các loại dây điện,…phải tuyệt đối đảm bảo theo tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành về an toàn điện và phải được các cơ quan có thẩm quyền xét duyệt trước khi thực hiện thi công đấu nối.

Điện chiếu sáng đường:

- Thực hiện và quản lý điện đảm bảo cung cấp hệ thống điện chiếu sáng theo quy hoạch.

- Phải tuân thủ tuyệt đối về an toàn điện và tiêu chuẩn hiện hành về điện chiếu sáng đường bộ.

**Điều 9. Hệ thống cấp, thoát nước**

1. Cấp nước

Đồng hồ nước và van nước phải được đặt trên vỉa hè và sát với tường công trình của các tổ chức và từng hộ gia đình.

Các hộ kinh doanh và các tổ chức hoạt động trong dự án phải bảo vệ hệ thống đường ống không để xảy ra hư hại trong suốt thời gian thi công và sử dụng.

2. Thoát nước

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

Thoát nước mưa: Các công trình phải lắp đặt hệ thống máng thu nước mưa, không để tình trạng nước mưa từ các mái công trình chảy trực tiếp xuống mặt hè, đường, phải được thu gom về các hố ga thu nước trước khi chảy vào hệ thống thoát nước mưa khu vực quy hoạch.

Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý sơ bộ trong các công trình bằng bể tự hoại 3 khoang hợp vệ sinh, được đưa về trạm xử lý tập trung của dự án để xử lý. Nước thải sau khi được xử lý đạt theo tiêu chuẩn quy định, mới được xả vào hệ thống thoát nước mưa để thoát ra môi trường.

Các tổ chức hoạt động trong khu vực dự án không được tự ý thay đổi, làm hư hại đến hệ thống thoát nước chung trong suốt thời gian thi công và sử dụng. Nếu có xảy ra sự cố thì phải trả chi phí sửa chữa.

**Điều 10. Quy định về phòng cháy chữa cháy**

Phòng cháy chữa cháy ngoài hàng rào công trình: Chủ đầu tư lắp đặt họng cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để phòng và chữa cháy an toàn cho toàn Khu theo tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành và được cấp có thẩm quyền cấp phép.

**Điều 11. Quy định về việc thực hiện xây dựng các công trình**

Quy định về giải pháp xây dựng cho công trình

- Phần móng công trình không vượt qua chỉ giới đường đỏ, không xâm phạm đến các công trình kế cận và đảm bảo an toàn cho khu vực.

- Biện pháp chống sạt lở khi thi công móng: Trường hợp hai bên công trình liền kề không xây dựng cùng một thời điểm, đơn vị thi công phải có biện pháp chống sạt lở trong quá trình thi công, tránh tình trạng gây lún, lệch cho các công trình kế cận.

Trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư phải liên hệ với các cấp có thẩm quyền để định vị và lập biên bản cắm mốc công trình tại hiện trường.

Phải xây dựng theo đúng nội dung cho phép, nếu có thay đổi phải có cơ quan có thẩm quyền đồng ý.

Trong quá trình xây dựng công trình không được vi phạm làm ảnh hưởng đến kỹ thuật hạ tầng của toàn khu vực dự án như: Giao thông, đường điện, cấp thoát nước,.. và các công trình lân cận.

Mọi việc xây dựng trái với nội dung cấp phép sẽ bị xử lý theo các quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 12. Quy định về an toàn, vệ sinh khi thi công các công trình**

Trong quá trình thi công phải có hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.

Đơn vị thi công xây dựng phải tổ chức các bãi để vật liệu, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và lòng đường, phải bảo vệ vỉa hè tại khu vực xây dựng.

Các loại đất, cát, xả bẩn phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.

**Điều 13. Quy định về thiết kế, lắp đặt các hệ thống kỹ thuật**

Tất cả các hệ thống kỹ thuật sử dụng trong khu quy hoạch cần tuân thủ tuyệt đối các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành. Phải được sự phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền trước khi đưa vào sử dụng.

**Điều 14. Hệ thống rác thải**

Rác thải phải được phân loại chứa trong bao bọc kín và chuyển ra các xe thu gom để chuyển đến khu xử lý tập trung.

Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mĩ quan của khu vực dự án.

**CHƯƠNG III**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 15.** UBND tỉnh Cao Bằng và các cơ quan có liên quan; chịu trách nhiệm thi hành Quy định này.

Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tuỳ theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại vật chất hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

**Điều 16.** Đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án được ấn hành và lưu giữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức và cá nhân có liên quan biết và thực hiện: UBND tỉnh Cao Bằng, Sở Xây dựng tỉnh Cao Bằng, UBND thành phố Cao Bằng, UBND phường Đề Thám.