|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH YÊN BÁI**   |  | | --- | |  | | CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**   |  | | --- | |  | |
| Số: /QĐ-UBND | *Yên Bái, ngày tháng năm 2023* |

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT CẢI TẠO CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ KHU DÂN CƯ TỔ 8**

**PHƯỜNG YÊN NINH, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI**

*(Ban hành theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2023*

*của UBND tỉnh Yên Bái)*

**Phần 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

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

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang đô thị Khu dân cư tổ 8, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái - đã được phê duyệt theo Quyết định số…......./2023/QĐ-UBND ngày...../...../2023 của UBND tỉnh Yên Bái.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong Khu đô thị mới Yên Ninh còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- UBND tỉnh giao cho phòng Quản lý Đô thị thành phố Yên Bái quản lý xây dựng trong Cải tạo chỉnh trang đô thị khu dân cư tổ 8, phối hợp với các Ngành chức năng để hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của pháp luật.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung của Quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.

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

\* Tổng diện tích: 171,049.5m2.

\* Quy mô dân số: 1.961 người.

\* Địa điểm: phường Yên Ninh, Thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

\* Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường Yên Ninh

- Phía Nam giáp đồi núi và dân cư hiện trạng

- Phía Đông giáp đường dân sinh và khu dân cư tổ 10

- Phía Tây giáp đường dân sinh và khu dân cư tổ 7;

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

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang đô thị Khu dân cư tổ 8 có tổng diện tích 171,049.5m2 bao gồm các chức năng sử dụng theo bảng sau:

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

| **STT** | **TÊN LÔ ĐẤT** | **KÝ HIỆU** | **DIỆN TÍCH (M2)** | **TỶ LỆ (%)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **I** | **ĐẤT Ở** |  | **83.557,8** | **48,85** |
| 1,1 | Đất ở mới |  | 26.918,8 | 15,74 |
| 1.1.1 | Đất biệt thự - nhà vườn | BT | 2.448,5 | 1,43 |
| 1.1.2 | Đất liền kề | LK | 18.704,9 | 10,94 |
| 1.1.3 | Đất nhà ở xã hội | OXH | 5.765,4 | 3,37 |
| 1,2 | Đất ở cải tạo chỉnh trang | OCT | 56.639,0 | 33,11 |
| **II** | **ĐẤT CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ** |  | **36.423,7** | **21,29** |
| 2,1 | Đất trường học | THCS, MG | 32.335,0 | 18,90 |
| 2,2 | Đất nhà văn hóa | NVH | 747,1 | 0,44 |
| 2,3 | Đất thương mại dịch vụ | TMDV | 1.970,1 | 1,15 |
| 2,4 | Đất cơ quan | CQ | 1.371,5 | 0,80 |
| **III** | **ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN** |  | **5.903,6** | **3,45** |
| 3,1 | Đất thể dục thể thao | TDTT | 517,5 | 0,30 |
| 3,2 | Đất cây xanh cảnh quan | CX | 5.386,1 | 3,15 |
| **IV** | **ĐẤT GIAO THÔNG - HTKT** |  | **45.164,4** | **26,40** |
| 4,1 | Bãi đỗ xe | BDX | 6.867,6 | 4,01 |
| 4,2 | Đất hạ tầng | HT | 470,3 | 0,27 |
| 4,3 | Đất Taluy kỹ thuật | TL | 5.164,9 | 3,02 |
| 4,4 | Đường giao thông | GT | 32.661,6 | 19,09 |
| **TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH** | |  | **171.049,5** | **100,00** |

*\* Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:*

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Tuân thủ các quy định hiện hành về nội dung quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, bao gồm:

+ Tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị, quản lý phát triển đô thị; đối với các khu vực đã có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và các khu vực khác trong đô thị;

+ Quản lý kiến trúc, không gian đô thị và các biện pháp khuyến khích, hạn chế;

+ Các quy định đặc thù về quản lý và kiểm soát phát triển đô thị;

+ Thực hiện các quy định của cơ quan quản lý nhà nước trong việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị.

- Các công trình khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng của những người tàn tật được thuận tiện.

- Đối với vườn hoa, cây xanh: không xây dựng công trình, chỉ trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực… Hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng … để tăng cường hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn. Bố trí lối ra vào thuận tiện và hệ thống chiếu sáng.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Hình dáng kích thước các công trình trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc chỉ mang tính chất minh họa ý đồ chung, cụ thể sẽ được thiết kế ở gian đoạn lập dự án đầu tư và các công trình này phải tuân theo ý đồ của đồ án quy hoạch.

- Khi thiết kế cụ thể cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng đô thị và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

**Điều 4.**Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

**a. Giao thông:**

*\*/ Các tuyến đường khu vực:*

Tuyến đường tiếp giáp phía Bắc khu quy hoạch. Quy mô tuyến đường rộng 14,5m lòng đường rộng 8,5m; vỉa hè hai bên mỗi bên 3,0m.

*\*/ Đường nội bộ trong khu quy hoạch:*

Mạng lưới đường nội bộ trong toàn khu đảm bảo khớp nối với hệ thống giao thông hiện có. Các điểm đấu nối và giao cắt tuân thủ theo quy định, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Quy mô:

Đường trục dự án: Mặt cắt A-A, Chỉ giới đường đỏ rộng 25,00 m gồm;

+ Mặt đường xe chạy: 15,00 m;

+ Hè đường: 5,00m+ 5,00m = 10,00m.

Đường nội bộ: Mặt cắt 1-1, Chỉ giới đường đỏ rộng 13,50 m gồm;

+ Mặt đường xe chạy: 7,50 m;

+ Hè đường: 3,00m+3,00m = 6,00m.

Đường giao thông cải tạo: Mặt cắt 2-2;

+ Mặt đường xe chạy: 4,00 m;

+ Chỉ giới 4,00m.

Tại các điểm giao cắt giữa các tuyến đường thiết kế bán kính cong bó vỉa và tạo góc vát đảm bảo tầm nhìn thuận lợi và an toàn giao thông. Rmin=8m

*c/ Bãi đỗ xe:*

Bãi đỗ xe cộng cộng: Phục vụ nhu cầu khách vãng lai và được bố trí chung với các khu cây xanh cảnh quan. Trong phạm vi khu quy hoạch bố trí 06 bãi đỗ xe, tổng diện tích 6.867,6 m2.

***b. San nền, thoát nước mưa:***

*\* San nền:*

- Căn cứ các số liệu quy hoạch chung đã phê duyệt và cao độ đỉnh lũ max, cao độ tuyến đường Hồng Hà đã xây dựng lựa chọn cao độ nền xây dựng.

- Cao độ tim đường: Hmin = 41,30m; Hmax = 50,50m

- Cao độ nền xây dựng các lô đất: Hmin = 41,80m; Hmax = 53,60m

Thiết kế quy hoạch chiều cao được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vuốt nối với cao độ xác định tại mép vỉa hè (chỉ giới đường đỏ) của các tuyến đường giao thông trong dự án (nội suy từ cao độ tim đường tại từng vị trí tương ứng), với độ dốc ngang lòng đường là 2,0%).

- Phần tiếp giáp của khu đất xây dựng với khu vực lân cận được xử lý bằng kè taluy đảm bảo ổn định cho nền đất

*\* Thoát nước mưa:*

Mạng lưới thoát nước mưa riêng với nước thải.

- Giải pháp thoát nước chính: Hướng thoát nước theo hướng dòng chảy tự nhiên của khu vực từ trung tâm dự án đổ xuống 2 hướng Bắc và Nam rồi đổ vào rãnh thoát nước của đường đã thi công và theo 2 hướng là đổ về mạng lưới thoát nước của đường Yên Ninh và hướng theo tuyến đường đã thi công về phía Nam.

- Lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 02 lưu vực nhỏ, Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch thiết kế thu gom bằng các tuyến rãnh nắp đan B600xB800 dọc theo các đường quy hoạch sau đó tập trung về các tuyến rãnh nắp đan của đường đã thi công với kích thước B1000xB1000 và đổ về đường Yên Ninh và đổ về khu vực phía Nam của khu vực để đảm bảo tiêu thoát nước nhanh cho khu vực.

- Mạng lưới cửa thu nước và rãnh thoát nước mưa đặt dưới phần đường xe chạy. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... khoảng cách trung bình giữa các giếng là 30m bố trí theo quy định hiện hành.

- Giếng thăm (Giếng kỹ thuật) được bố trí tại các vị trí đường cống chuyển hướng thay đổi độ dốc, các đường cống giao nhau.

***c. Cấp nước:***

- Nguồn cấp: -Sử dụng nguồn nước từ trạm xử lý nước sạch của thành phố Yên Bái.

- Vị trí đấu nối tại đường khu vực phía Bắc Dự án.

- Xây dựng mạng lưới các tuyến ống phân phối đường kính Φ110 và mạng lưới các tuyến ống dịch vụ đường kính Φ50 ÷ 63 bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch cấp nước đến các công trình theo nguyên tắc:

+ Khu nhà ở thấp tầng có tầng cao ≤ 5 tầng, nước sẽ được cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối.

+ Khu cao tầng áp lực từ mạng lưới không đủ sẽ được cấp thông qua trạm bơm và bể chứa dự phòng đặt trong tầng kỹ thuật của công trình.

Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,50m (tính đến đỉnh ống). Mạng lưới đường ống sử dụng ống nhựa HDPE.

Cấp nước chữa cháy: dọc các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính ≥ Φ110 bố trí các trụ cứu hỏa, khoảng cách các trụ cứu hỏa theo quy định và phải có sự thống nhất của cơ quan phòng cháy chữa cháy.

Trong các công trình công cộng, thương mại, chung cư cao tầng cần có các giải pháp phòng cháy chữa cháy riêng được thiết kế theo các tiêu chuẩn hiện hành.

***d. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường :***

*\* Thoát nước thải:*

- Mạng lưới thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải từ các công trình xây dựng phải xử lý qua bể tự hoại theo tiêu chuẩn Thoát nước thải khu đô thị trước khi được dẫn ra hệ thống thu gom dọc theo các tuyến đường rồi dẫn về trạm xử lý cục bộ được xây dựng tại vị trí khu đất HTKT của dự án. Sau khi xử lý đạt các thông số kỹ thuật về tiêu chuẩn, quy chuẩn về vệ sinh môi trường được xả ra môi trường.

- Toàn khu vực quy hoạch dự kiến xây dựng 02 trạm Xử lý nước thải cục bộ công suất trạm 1: 200m3/ngđêm, trạm 2 công suất 200m3/ngđêm. Trạm xử lý nước thải nằm ở lô đất Hạ tầng kỹ thuật (HTKT) khu đất để tránh ảnh hưởng môi trường, giải pháp trồng cây xanh cách ly, bảo vệ môi trường xung quanh trạm xử lý tránh ô nhiễm môi trường.

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt cột B-Bảng 1 theo QCVN 14 - MT:2015/BTNMT.

Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí, thiết kế các vị trí hố ga đảm bảo theo khoảng cách quy định đối với từng loại đường ống

*\* Rác thải và vệ sinh môi trường:*

Rác thải được thu gom về các thùng đựng rác đặt tại các vị trí thích hợp trong từng khu đất, và nhóm nhà. Khu vực hỗn hợp có hệ thống thu gom và bãi tập kết riêng. Sau đó, công ty vệ sinh môi trường sẽ thu gom rác thải và vận chuyển đến các bãi rác chung của thành phố Yên Bái.

***e. Cấp điện:***

\* Nguồn điện cấp cho khu đô thị được lấy từ lưới điện hiện trạng 35kv chạy dọc trục đường Yên Ninh.

\*. Mạng lưới điện trung thế và trạm biến áp:

Từ lưới trrung thế hiện có, thiết kế tuyến cáp ngầm trung áp 35 (22)KV từ điểm đấu nối cấp vào đến các trạm biến áp trong khu quy hoạch. Cáp ngầm trung áp có bọc cách điện và chống thấm dọc, đi ngầm dọc theo hè đường giao thông cấp vào đến các tủ RMU của từng trạm biến áp để đảm bảo mỹ quan và an toàn lưới điện.

Trong phạm vi khu quy hoạch xây dựng mới 03 trạm biến áp TBA-01 công suất 320 KVA và TBA-02 công suất 630KVA, TBA-03 công suất 630KVA phục vụ cấp điện toàn khu Vị trí đặt trạm trong các khu Cây xanh, đảm bảo an toàn và khoảng cách lưới điện trung áp tới các công trình.

\*. Mạng hạ thế cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đường:

Toàn bộ lưới điện hạ áp 0.4kv đều được hạ ngầm (đi ngầm dưới đất) dọc theo hè đường giao cấp đến các tủ phân phối công tơ chung cho từ 6-10 hộ. Từ đây thiết kế hệ thống cáp phân phối đến từng hộ, tiết diện 2x16mm2.

Lưới hạ thế chiếu sáng dùng cáp ngầm Cu/XLPE tiết diện 4x10mm2 đến 4x16mm2

- Các đường nội bộ trong toàn khu Bố trí đèn 1 bên đường chiều cao cột chọn H=8,0 (m), cần đơn vươn 1,5 (m), sử dụng đèn led 100w/1 bóng. Khoảng cách giữa các cột từ 25-30m/cột. Cột chiếu sáng là cột thép, mạ kẽm nhúng nóng.

Hệ thống chiếu sáng được điều khiển từ các tủ chiếu sáng được thiết kế với chế độ đóng cắt thích hợp theo thời gian với 2 chế độ đối với mùa hè và mùa đông.

***g. Thông tin liên lạc:***

Hệ thống rãnh cáp kỹ thuật được bố trí theo dạng nhánh, phân phối cho từng nhóm nhà, cáp phân phối thuê bao, truyền hình, internet cấp đến cho từng công trình. Các tuyến kỹ thuật này được bố trí đi trong các ống nhựa chịu lực PVC D110mm chon ngầm dọc theo hè đường giao thông

Trên toàn bộ hệ thống hào và rãnh cáp kỹ thuật xây dựng các hố ga kéo cáp và ga rẽ nhánh cho các tuyến cáp. Khoảng cách các ga từ 20-30m/ga, xây bằng bê tông cốt thép có nắp đan, các ga được bố trí các ống nhựa chờ sẵn cho các tuyến nhánh.

- Vị trí các tủ cáp, tủ phân phối và hướng đi cáp thông tin chỉ có tính chất định hướng và sẽ được cụ thể ở các bước thiết kế tiếp theo.

**Phần 2**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 5.** Đất nhà ở biệt thự - nhà vườn có tổng diện tích: 2.448,5 m2 bao gồm 02 lô đất (Có ký hiệu từ BT01đến BT02 trong Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất). Các chỉ tiêu cho lô đất được quy định cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **KÝ HIỆU** | **TÊN LÔ ĐẤT** | **DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)** | **DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)** | **QUY HOẠCH** | | | | |
| **SỐ LÔ (LÔ)** | **MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)** | **TẦNG CAO (TẦNG)** | **HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)** | **DÂN SỐ (NGƯỜI)** |
| **1.1** | **BT** | **Đất biệt thự** | **2,637.5** | **1,714.4** | **12** |  |  |  | **48** |
|  | BT01 | Nhà ở kiểu biệt thự | 1305,3 | 848,4 | 6 | 65,0 | 3,0 | 2,0 | 24 |
|  | BT02 | Nhà ở kiểu biệt thự | 1143,2 | 743,1 | 5 | 65,0 | 3,0 | 2,0 | 20 |

\* Các yêu cầu về kiến trúc:

+ Khi thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

+ Hình thức kiến trúc hiện đại gây được ấn tượng tốt song phải hài hoà với công trình xung quanh. Có thể sử dụng tường rào bao quanh, độ cao dưới 2.4 mét, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

+ Các công trình phải được thiết kế đồng bộ, phù hợp với tổng thể của lô nhà. 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, tạo vẻ đẹp cho nhau.

+ Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Trừ những trường hợp đặc biệt cần có thoả thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

+ Ban công được nhô ra bằng nhau theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cốt cao độ các sàn của các công trình phải thống nhất.

+ Ưu tiên phòng ngủ, phòng khách quay ra hướng gió Đông Nam.

+ Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình và từng ô đất.

\* Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng nhà sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom trước từng dãy nhà dẫn về 02 khu XLNT cục bộ công suất 200m3/ngđêm và 200m3/ngđêm đặt ngầm tại các lô đất HTKT trong khu quy hoạch. Rác thải được thu gom bằng xe đẩy tay vào cuối ngày, tập trung đến điểm tập kết trước khi được vận chuyển đến khu xử lý rác của thành phố Yên Bái (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 cặn 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 từ tuyến ống dịch vụ D63mm trước các dãy nhà, trước khi cấp vào công trình cần qua đồng hồ để kiểm soát lưu lượng.

+ Nguồn cấp điện được lấy từ trạm biến áp chung trong khu quy hoạch thông qua các tủ phân phối công tơ chung cho từ 6 đến 8 hộ.

**Điều 6.** Đất liền kề có diện tích 18.704,9 m2 bao gồm 15 lô đất (Có ký hiệu từ LK01 – LK15 trong Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất). Các chỉ tiêu cho lô đất được quy định cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **KÝ HIỆU** | **TÊN LÔ ĐẤT** | **DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)** | **DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)** | **QUY HOẠCH** | | | | |
| **SỐ LÔ (LÔ)** | **MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)** | **TẦNG CAO (TẦNG)** | **HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)** | **DÂN SỐ (NGƯỜI)** |
| **1.2** | **LK** | **Đất liền kề** | **24,202.4** | **21,782.2** | **225** |  |  |  | **900** |
|  | LK01 | Nhà ở liền kề | 819,7 | 737,7 | 10 | 90,0 | 3,0 | 2,7 | 40 |
|  | LK02 | Nhà ở liền kề | 1046,0 | 889,1 | 9 | 85,0 | 3,0 | 2,6 | 36 |
|  | LK03 | Nhà ở liền kề | 1174,0 | 997,9 | 10 | 85,0 | 3,0 | 2,6 | 40 |
|  | LK04 | Nhà ở liền kề | 1058,5 | 899,7 | 9 | 85,0 | 3,0 | 2,6 | 36 |
|  | LK05 | Nhà ở liền kề | 1059,1 | 900,2 | 9 | 85,0 | 3,0 | 2,6 | 36 |
|  | LK06 | Nhà ở liền kề | 1043,7 | 887,1 | 9 | 85,0 | 3,0 | 2,6 | 36 |
|  | LK07 | Nhà ở liền kề | 1245,3 | 1.058,5 | 10 | 85,0 | 3,0 | 2,6 | 40 |
|  | LK08 | Nhà ở liền kề | 1472,1 | 1.251,3 | 12 | 85,0 | 3,0 | 2,6 | 48 |
|  | LK09 | Nhà ở liền kề | 1481,9 | 1.259,6 | 12 | 85,0 | 3,0 | 2,6 | 48 |
|  | LK10 | Nhà ở liền kề | 1790,8 | 1.611,7 | 20 | 90,0 | 3,0 | 2,7 | 80 |
|  | LK11 | Nhà ở liền kề | 1481,9 | 1.333,7 | 16 | 90,0 | 3,0 | 2,7 | 64 |
|  | LK12 | Nhà ở liền kề | 1984,0 | 1.686,4 | 20 | 85,0 | 3,0 | 2,6 | 80 |
|  | LK13 | Nhà ở liền kề | 1235,4 | 1.111,9 | 12 | 90,0 | 3,0 | 2,7 | 48 |
|  | LK14 | Nhà ở liền kề | 1066,6 | 959,9 | 11 | 90,0 | 3,0 | 2,7 | 44 |
|  | LK15 | Nhà ở liền kề | 745,9 | 634,0 | 6 | 85,0 | 3,0 | 2,6 | 24 |

**\*** Các yêu cầu về kiến trúc:

+ Chức năng chính trong khu vực là đất ở, tuy nhiên khuyến khích phát triển thành đất ở kết hợp dịch vụ, để tạo tính sinh động và không gian đa dạng cho khu vực.

+ Khuyến khích hợp khối, hợp lô, nâng tầng cao xây dựng, đặc biệt là tại các vị trí giao điểm, điểm nhấn trong khu vực thiết kế, tạo sự đa dạng, tính linh hoạt trong mục đích sử dụng.

+ Khi thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

+ Hình thức kiến trúc hiện đại gây được ấn tượng tốt song phải hài hoà với công trình xung quanh. Có thể sử dụng tường rào bao quanh, độ cao dưới 2.4 mét, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

+ Các công trình phải được thiết kế đồng bộ, phù hợp với tổng thể của lô nhà. 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, tạo vẻ đẹp cho nhau.

+ Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Trừ những trường hợp đặc biệt cần có thoả thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

+ Ban công được nhô ra bằng nhau theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cốt cao độ các sàn của các công trình phải thống nhất.

+ Ưu tiên phòng ngủ, phòng khách quay ra hướng gió Đông Nam.

+ Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình và từng ô đất.

\* Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng nhà sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom trước từng dãy nhà dẫn về 02 khu XLNT cục bộ công suất 200m3/ngđêm và 200m3/ngđêm đặt ngầm tại các lô đất HTKT trong khu quy hoạch. Rác thải được thu gom bằng xe đẩy tay vào cuối ngày, tập trung đến điểm tập kết trước khi được vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố Yên Bái (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 cặn 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 từ tuyến ống dịch vụ D63mm trước các dãy nhà, trước khi cấp vào công trình cần qua đồng hồ để kiểm soát lưu lượng.

+ Nguồn cấp điện được lấy từ trạm biến áp chung trong khu quy hoạch thông qua các tủ phân phối công tơ chung cho từ 6 đến 10 hộ.

**Điều 7.** Đất thương mại dịch vụ có tổng diện tích 1.970,1 m2 bao gồm 02 lô đất, có ký hiệu TMDV và CHXD trong Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Các chỉ tiêu cho lô đất được quy định cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **KÝ HIỆU** | **TÊN LÔ ĐẤT** | **DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)** | **DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)** | **QUY HOẠCH** | | | | |
| **SỐ LÔ (LÔ)** | **MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)** | **TẦNG CAO (TẦNG)** | **HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)** | **DÂN SỐ (NGƯỜI)** |
| 2.3 | TMDV | Đất thương mại dịch vụ | 1.500,0 | 900 |  | 60.0 | 5.0 | 3.0 |  |
| 2.4 | CHXD | Đất cửa hàng xăng dầu | 470.1 | - | - | - | - | - | - |

**\*** Các yêu cầu về kiến trúc:

+ Khi thiết kế, xây dựng các công trình phải tuân thủ các yêu cầu về kiến trúc và kỹ thuật đô thị như: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... Chiều cao các công trình trong khu vực cần được xem xét cụ thể và có ý kiến thoả thuận của cơ quan quản lý, được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trong khuôn viên đất của công trình phải bố trí đủ bãi đỗ xe, sân bãi phục vụ riêng cho công trình theo quy định hiện hành.

+ Các công trình có chức năng: dịch vụ thương mại …

+ Nghiên cứu kỹ hình thức công trình và đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu trung tâm công cộng của khu dân cư.

+ Các công trình khi thiết kế và thi công cần chú ý cho đối tượng người khuyết tật.

\* Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

+ Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng nhà sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom trước từng dãy nhà dẫn về 02 khu XLNT cục bộ công suất 200m3/ngđêm và 200m3/ngđêm đặt ngầm tại các lô đất HTKT trong khu quy hoạch. Rác thải được thu gom bằng xe đẩy tay vào cuối ngày, tập trung đến điểm tập kết trước khi được vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố Yên Bái (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 cặn 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 của khu quy hoạch.

+ Nguồn cấp điện được lấy từ trạm biến áp chung trong khu quy hoạch.

**Điều 8.** Đất xây dựng công trình giáo dục bao gồm 01 lô đất trường mầm non, có tổng diện tích: 1.193,4 m2; 01 lô đất trường tiểu học, có tổng diện tích: 13.934,8m2 và 02 lô đất trường cấp 2, có tổng diện tích: 17.206,8m2 (Có ký hiệu lần lượt là MN, TH, THCS trong Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất); Các chỉ tiêu cho từng lô đất được quy định cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **KÝ HIỆU** | **TÊN LÔ ĐẤT** | **DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)** | **DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)** | **QUY HOẠCH** | | | | |
| **SỐ LÔ (LÔ)** | **MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)** | **TẦNG CAO (TẦNG)** | **HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)** | **DÂN SỐ (NGƯỜI)** |
| **2.1** |  | **Đất trường học** | **32,203.1** | **24,152.3** |  | **75.0** | **3.0** | **2.25** |  |
|  | MN | Đất trường mẫu giáo | 1.193,4 | 477,4 |  | 40,0 | 3,0 | 1,2 |  |
|  | TH | Đất trường tiểu học | 13.934,8 | 5.573,9 |  | 40,0 | 3,0 | 1,2 |  |
|  | THCS01 | Đất trường trung học cơ sở | 12.764,2 | 5.105,7 |  | 40,0 | 3,0 | 1,2 |  |
|  | THCS02 | Đất trường trung học cơ sở | 4.442,6 | 1.777,0 |  | 40,0 | 3,0 | 1,2 |  |

\* Các yêu cầu về kiến trúc:

+ Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...và các quy định chuyên nghành. Nếu cần điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Nghiên cứu kỹ hình thức công trình và đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu trung tâm công cộng của khu dân cư.

+ Các công trình khi thiết kế và thi công cần chú ý cho đối tượng là học sinh khuyết tật (nếu có).

+ Trong khuôn viên của các công trình bố trí đủ sân bãi thể dục thể thao, cây xanh và sân chơi cho học sinh.

\* Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe. Tổ chức “vịnh” đỗ xe có chiều rộng bằng 4 lần cổng trước lối ra vào mỗi công trình.

+ Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng nhà sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom trước từng dãy nhà dẫn về 02 khu XLNT cục bộ công suất 200m3/ngđêm và 200m3/ngđêm đặt ngầm tại các lô đất HTKT trong khu quy hoạch. Rác thải được thu gom bằng xe đẩy tay vào cuối ngày, tập trung đến điểm tập kết trước khi được vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố Yên Bái (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 cặn 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 của khu quy hoạch.

+ Nguồn cấp điện được lấy từ trạm biến áp chung trong khu quy hoạch.

**Điều 9.** Đất xây dựng công trình công cộng bao gồm 01 lô đất nhà văn hóa, có tổng diện tích: 747,1 m2 (Có ký hiệu từ NVH trong Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất); Các chỉ tiêu cho từng lô đất được quy định cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **KÝ HIỆU** | **TÊN LÔ ĐẤT** | **DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)** | **DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)** | **QUY HOẠCH** | | | | |
| **SỐ LÔ (LÔ)** | **MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)** | **TẦNG CAO (TẦNG)** | **HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)** | **DÂN SỐ (NGƯỜI)** |
| **2.2** | NVH | Đất nhà văn hóa | 747,1 | 298,8 |  | 40,0 | 3,0 | 1,2 |  |

**\*** Các yêu cầu về kiến trúc:

+ Khi thiết kế, xây dựng các công trình phải tuân thủ các yêu cầu về kiến trúc và kỹ thuật đô thị như: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... Chiều cao các công trình trong khu vực cần được xem xét cụ thể và có ý kiến thoả thuận của cơ quan quản lý, được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trong khuôn viên đất của công trình phải bố trí đủ bãi đỗ xe, sân bãi phục vụ riêng cho công trình theo quy định hiện hành.

+ Nghiên cứu kỹ hình thức công trình và đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu trung tâm công cộng của khu dân cư.

+ Các công trình khi thiết kế và thi công cần chú ý cho đối tượng người khuyết tật.

\* Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

+ Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng nhà sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom trước từng dãy nhà dẫn về 02 khu XLNT cục bộ công suất 200m3/ngđêm và 200m3/ngđêm đặt ngầm tại các lô đất HTKT trong khu quy hoạch. Rác thải được thu gom bằng xe đẩy tay vào cuối ngày, tập trung đến điểm tập kết trước khi được vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố Yên Bái (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 cặn 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 của khu quy hoạch.

+ Nguồn cấp điện được lấy từ trạm biến áp chung trong khu quy hoạch.

**Điều 10.** Đất thể dục thể thao gồm 01 lô đất, có diện tích: 517,5 m2 (Có ký hiệu là TDTT trong Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất). Đất cây xanh cảnh quan bao gồm 08 lô đất, có tổng diện tích: 5.386,1 m2 (Có ký hiệu từ CX01 đến CX08 trong Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất). Các chỉ tiêu cho từng lô đất được quy định cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **KÝ HIỆU** | **TÊN LÔ ĐẤT** | **DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)** | **DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)** | **QUY HOẠCH** | | | | |
| **SỐ LÔ (LÔ)** | **MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)** | **TẦNG CAO (TẦNG)** | **HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)** | **DÂN SỐ (NGƯỜI)** |
| 3,1 | TDTT | Đất thể dục thể thao | 517,5 | 25,9 |  | 5,0 | 1,0 | 0,1 |  |
| 3,2 | CX | Đất cây xanh cảnh quan | 5.386,1 | 269,3 |  |  |  |  |  |
|  | CX01 | Cây xanh cảnh quan | 1456,3 | 72,8 |  | 5,0 | 1,0 | 0,1 |  |
|  | CX02 | Cây xanh cảnh quan | 72,0 | 3,6 |  | 5,0 | 1,0 | 0,1 |  |
|  | CX03 | Cây xanh cảnh quan | 1432,5 | 71,6 |  | 5,0 | 1,0 | 0,1 |  |
|  | CX04 | Cây xanh cảnh quan | 128,1 | 6,4 |  | 5,0 | 1,0 | 0,1 |  |
|  | CX05 | Cây xanh cảnh quan | 128,0 | 6,4 |  | 5,0 | 1,0 | 0,1 |  |
|  | CX06 | Cây xanh cảnh quan | 168,2 | 8,4 |  | 5,0 | 1,0 | 0,1 |  |
|  | CX07 | Cây xanh cảnh quan | 128,0 | 6,4 |  | 5,0 | 1,0 | 0,1 |  |
|  | CX08 | Cây xanh cảnh quan | 1873,0 | 93,7 |  | 5,0 | 1,0 | 0,1 |  |

\* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

+ Chức năng sử dụng đất: Cây xanh, vườn hoa, sân chơi cho trẻ em, đường dạo, sân tập thể dục thể thao, bãi đỗ xe.

+ Việc xây dựng, khai thác và sử dụng trên ô đất phải tuân thủ theo đúng Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

+ Là điểm cây xanh, thể dục thể thao, nghỉ ngơi vui chơi giải trí của nhân dân. Khi thiết kế, xây dựng phải đảm bảo cao độ cốt san nền, xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng, đường dạo, các công trình dịch vụ thể thao vui chơi giải trí.

+ Bố trí cây xanh bóng mát, cây cảnh (Lựa chọn cây có hình thức đẹp, đủ các mùa và mầu sắc phong phú, phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu của khu vực, không gây ô nhiễm môi trường và không nguy hiểm đối với con người) tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho khu đô thị và các khu vực lân cận; trồng nhiều cây bóng mát và tạo ra nhiều sân trống được lát gạch (hạn chế sử dụng các ô cỏ) để đảm bảo thuận lợi cho các hoạt động vui chơi giải trí và giao lưu công cộng.

+ Bố trí hệ thống trang thiết bị thể dục thể thao, ghế ngồi, điểm dừng nghỉ.

\* Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ, điểm đỗ xe thuận tiện.

+ Nước thải từ các nhà vệ sinh công cộng đặt trong khuôn viên công viên cây xanh được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom dẫn về khu XLNT cục bộ công suất 200m3/ngđêm đặt ngầm tại các lô đất HTKT trong khu quy hoạch.

+ Bố trí các thùng rác công cộng dung tích 0,8-1m3 đặt dọc theo các đường dạo trong khu cây xanh, thu gom rác thải công cộng trong khuôn viên khu cây xanh, ngày sẽ có xe thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của thành phố.

+ Nguồn nước cấp cho tưới cây được lấy từ mạng lưới chung của khu quy hoạch và có hệ thống đồng hồ đo nước để quản lý lưu lượng

+ Nguồn cấp điện được lấy từ trạm biến áp chung trong khu quy hoạch.

+ Khi thiết kế cụ thể khu Công viên cây xanh phải đảm bảo hệ thống cấp nước, thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo, bố trí cây bóng mát, cây cảnh kết hợp với sân luyện tập, sân chơi, tạo cảnh quan và cải thiện điều kiện vi khí hậu cho khu dân cư.

**Phần 3**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 10.** Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

**Điều 11.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang đô thị Khu dân cư tổ 8 được phê duyệt và các quy định cụ thể của Quy định quản lý này này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

**Điều 12.** Đồ án Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang đô thị Khu dân cư tổ 8 tại phường Yên Ninh, Thành phố Yên Bái, Tỉnh Yên Bái được lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

- Sở Xây dựng Yên Bái

- UNBD thành phố;

+ Phòng Quản lý Đô thị;

+ Phòng Tài nguyên Môi trường.

- UBND phường Yên Ninh;