

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư tổ dân phố Nguyễn Gon, phường Cải Đan,
thành phố Sông Công**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy định áp dụng một số tiêu chuẩn quy hoạch giao thông, đất cây xanh, đất công cộng tối thiểu trong công tác quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2684/QĐ-UBND ngày 16/11/2012 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Cải Đan, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 24/9/2018 của UBND thành phố Sông Công về việc Phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Nguyễn Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công;

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 28/9/2019 về việc xin ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Nguyễn Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 3106/SXD-QHKT ngày 04/12/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 08/TTr-QLĐT ngày 08/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công như sau:

I. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Phường Cải Đan, thành phố Sông Công.

III. Các nội dung chính của đồ án quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch:

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

- Ranh giới cụ thể:

+ Phía Bắc giáp: Đất canh tác và khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan.

+ Phía Nam giáp: Trường trung học cơ sở Thăng Lợi và trường mầm non số 2 Cải Đan.

+ Phía Đông giáp: Kênh thủy lợi Núi Cốc.

+ Phía Tây giáp: Đất canh tác nông nghiệp phường Cải Đan.

1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 95.342 m²

- Quy mô dân số khoảng: 1.000 người.

1.3. Tính chất:

Là khu dân cư được quy hoạch đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để tạo quỹ đất phát triển đô thị.

2. Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất đai và bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

2.1. Phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch có chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất công cộng.

- Đất giáo dục (*hiện có*).

- Đất xây dựng nhà ở (*Đất ở hiện có, đất ở mới; đất nhà ở xã hội; đất ở tái định cư*).

- Đất cây xanh;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

2.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Số TT	Chức năng SĐĐ	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng (nhà văn hóa)	1.388,93	1,46
2	Đất giáo dục (hiện có)	2.534,18	2,66
3	Đất ở, trong đó:	43.330,34	45,44
3.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	506,32	
3.2	Đất nhà ở xã hội (bằng 21,32% so với đất ở quy hoạch mới+đất tái định cư)	7.526,24	
3.3	Đất ở quy hoạch mới	34.398,86	
3.4	Đất ở dành cho tái định cư	898,92	
4	Đất cây xanh, TDTT, mặt nước...	8.704,78	9,13
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý)	462,81	0,49
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	38.920,96	40,82
Tổng diện tích quy hoạch		95.342	100,00

2.3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các chức năng bố trí theo tuyến, vị trí không gian công cộng, cây xanh thể dục thể thao bố trí tại vị trí trung tâm khu ở tạo nên một điểm nhấn về không gian, đồng thời là trung tâm sinh hoạt văn hóa của khu dân cư.

- Khu nhà ở thấp tầng liền kề được bố trí trên các tuyến đường chính khu vực, nhằm tạo không gian đảm bảo sự lưu thông không khí trong lành từ các yếu tố thiên nhiên tới toàn bộ dân cư.

- Hệ thống cây xanh tổ chức kết nối chặt chẽ giữa các khu cây xanh tập trung, cây xanh đường phố, các cụm cây xanh phân tán trong nhóm ở nhằm đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng và đóng góp quan trọng cho cảnh quan kiến trúc đô thị, góp phần cải thiện điều kiện môi trường, khí hậu.

2.4. Mật độ xây dựng từng khu chức năng:

a) Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa khu nhà liền kề, tái định cư, nhà ở hiện trạng là 80%.

b) Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa khu nhà ở biệt thự là 70%.

c) Mật độ xây dựng công trình công cộng nhà văn hóa, trường học: Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

d) Mật độ xây dựng tối đa nhà ở xã hội: Nhà chung cư là 70%, nhà liền kề là 80%.

2.5. Tầng cao, chiều cao:

STT	Chức năng sử dụng	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa/một tầng	Chiều cao công trình
1	Đất xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự, tái định cư, hiện trạng.	5	4 m	20 m
2	Đất xây dựng công trình nhà văn hóa	5	4 m	20 m
3	Đất xây dựng công trình trường học	5	4 m	20 m
4	Đất xây dựng công trình nhà ở xã hội (nhà chung cư)	15	4 m	60 m
5	Đất xây dựng công trình nhà ở xã hội (nhà liền kề)	2,5	4 m	10 m

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Hệ thống các tuyến đường giao thông:

a. Giao thông khu vực

- Đường phân khu số 1 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 22,5m. Trong đó: Vía hè: 6(m)x2 bên; Lòng đường: 10,5(m).

- Đường phân khu số 2 và 3 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 20m. Trong đó: Vía hè: 4(m)x2 bên; Lòng đường: 12(m).

b. Giao thông nội bộ.

- Tuyến đường nhóm nhà ở (mặt cắt 3-3): Lộ giới 15m. Trong đó: Vía hè: 4(m)x2 bên; Lòng đường: 7(m).

- Tuyến đường nhóm nhà ở một bên giáp khu cây xanh (mặt cắt 4-4): Lộ giới 13,0m. Trong đó: Vía hè: 4(m)+2(m) (2m bên khu cây xanh); Lòng đường: 7(m).

- Các đường bê tông kết nối khu dân cư hiện trạng lân cận: lộ giới 7(m).

3.2. Quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ thiết kế đảm bảo phù hợp với cao độ nền khu dân cư hiện hữu và phù hợp với quy hoạch phân khu phường Cải Đan và quy hoạch chung thành phố.

- Độ dốc nền thiết kế: 0,5%.

- Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước mưa thu trên đường xung quanh các lô đất.

- Cao độ san nền thấp nhất: +19,70m.
- Cao độ san nền cao nhất: +20,25m.
- Vật liệu dự kiến san nền: Đất đồi tại các mỏ đất đã được quy hoạch.
- Độ đầm chặt của nền: $k=0,90$.

3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 279 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$
- Nguồn cấp nước: Từ đường ống nước máy D200 trên đường Quốc lộ 3 cũ cấp vào khu quy hoạch trên tuyến đường bê tông vào trường cấp 2 Thăng Lợi.
- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt, chạy dọc theo trục đường giao thông của khu quy hoạch và các tuyến ống nhánh phân phối nước sạch tới các hộ tiêu thụ nước.
- Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt. Các họng cứu hỏa được bố trí tại các ngã ba, ngã tư để thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 150m.

3.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất phụ tải: 1.318 KVA.
- Nguồn điện: lấy đường điện từ đường dây trung thế 22KV đã có phía Đông Nam khu quy hoạch.
- Lưới 0,4KV và lưới chiếu sáng đi ngầm dọc theo vỉa hè cấp điện đèn từng hộ phụ tải và đèn cao áp.
- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, công suất 250W, 150W đặt hai bên hè đường đối với tuyến đường trục chính có lộ giới 26m và đặt một bên hè đường với những tuyến đường còn lại. Khoảng cách đèn trung bình là 30m.

3.5. Quy hoạch thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn.

a. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đảm bảo thoát nước mưa tự chảy, theo địa hình tự nhiên.
- Lựa chọn hệ thống thoát riêng nước mưa và nước thải.
- Kết cấu điển hình sử dụng công tròn bê tông cốt thép đúc sẵn kết hợp mương tấm đan.
- Nước mưa khu vực quy hoạch được thiết kế thu gom vào hệ thống cống thu trên các tuyến đường sau đó chảy về tuyến đường ven kênh và thoát về phía Nam qua cống ngầm hiện có trên trục đường bê tông vào trường cấp 2 Thăng Lợi.
- Hệ thống cống thoát nước mưa thiết kế được xây dựng bằng công bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn có đường kính D600÷D1200. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... v.v... theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

b. Xử lý nước thải

- Tổng lưu lượng thoát nước thải của khu quy hoạch là: $Q_{nt} = 223 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Hiện nay hệ thống thu gom nước thải của thành phố chưa được đầu tư đến khu vực quy hoạch do vậy, trong đồ án quy hoạch đề xuất một trạm xử lý nước thải tạm thời cho đến khi hệ thống thoát nước thải của thành phố được xây dựng.
- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu quy hoạch được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống cống thu gom nước thải, sau đó được thu gom về trạm xử lý. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép sẽ xả ra hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch. Công suất trạm xử lý: $230 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

c. Chất thải rắn.

- Tổng lượng rác thải thu gom: 1.200 kg/ngđ .
- Đặt thùng rác lưu động dọc trục đường khoảng cách $L = 30-50\text{m}/1\text{thùng}$.

4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Phòng Quản lý Đô thị phối hợp với các cơ quan quản lý chức năng tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức quản lý việc thực hiện lập dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND-UBND thành phố, trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Cải Đan và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 3 (T/h);
- Lưu: VT, QLĐT, 08b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Lê Văn Khôi

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư tổ dân phố Nguyễn Gon,
phường Cải Đan, thành phố Sông Công.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 39 /QĐ-UBND ngày 13/01/2020
của UBND thành phố Sông Công)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Bản Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng quy hoạch chi tiết Khu dân cư tổ dân phố Nguyễn Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công.

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

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

4. Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chi tiết Khu dân cư tổ dân phố Nguyễn Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công được duyệt và các quy định tại bản Quy định quản lý này, Phòng Quản lý đô thị là cơ quan đầu mối giúp UBND thành phố thực hiện việc quản lý quy hoạch, UBND phường Cải Đan là cơ quan phối hợp thực hiện, chủ đầu tư dự án trong khu quy hoạch là đơn vị thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi bản Quy định quản lý này phải được UBND thành phố quyết định trên cơ sở cho phép điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số.

1. Địa điểm quy hoạch:

Thuộc tổ dân phố Nguyễn Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp: Đất canh tác và khu dân cư tổ dân phố Nguyễn Gon, phường Cải Đan;

+ Phía Nam giáp: Trường trung học cơ sở Thăng Lợi và trường mầm non số 2 Cải Đan.

+ Phía Đông giáp: Kênh thủy lợi Núi Cốc;

+ Phía Tây giáp: Đất canh tác nông nghiệp phường Cải Đan.

3. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô quy hoạch: **95.342 m²**;

- Quy mô dân số quy hoạch: **1.000** người.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan.

1. Quy định về sử dụng đất:

Số TT	Chức năng SDD	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng (<i>nhà văn hóa</i>)	1.388,93	1,46
2	Đất giáo dục (<i>hiện có</i>)	2.534,18	2,66
3	Đất ở, trong đó:	43.330,34	45,44
3.1	<i>Đất ở hiện trạng cải tạo</i>	506,32	
3.2	<i>Đất nhà ở xã hội (bằng 21,32% so với đất ở quy hoạch mới+đất tái định cư)</i>	7.526,24	
3.3	<i>Đất ở quy hoạch mới</i>	34.398,86	
3.4	<i>Đất ở dành cho tái định cư</i>	898,92	
4	Đất cây xanh, TDTT, mặt nước...	8.704,78	9,13
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (<i>trạm xử lý</i>)	462,81	0,49
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	38.920,96	40,82
Tổng diện tích quy hoạch		95.342	100,00

2. Quy định về mật độ xây dựng:

a. Nhà ở:

- Đối với nhà ở trong các khu vực làng xóm hiện trạng, mật độ xây dựng được quy định tùy theo diện tích từng ô đất cụ thể và tuân thủ theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /lô đất)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Đối với các khu nhà ở mới quy hoạch:

+ Với các lô nhà có diện tích 50m²-75m²: Mật độ xây dựng tối đa: 90%;

+ Với các lô nhà có diện tích 100m²-200m²:Mật độ xây dựng tối đa: 80%;

+ Với các lô nhà có diện tích ≥200m²:Mật độ xây dựng tối đa: 70%

+ Đối với các lô nhà không điển hình, lô góc, mật độ xây dựng được quy định tuân thủ theo bảng trên mục trên.

b. Công trình công cộng:

Mật độ xây dựng tối đa cho phép là 40% và phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu theo quy định.

c. Khu cây xanh tập trung:

Đối với các khu cây xanh tập trung có diện tích $\geq 1000m^2$, mật độ xây dựng tối đa cho phép là 3%; các khu cây xanh còn lại không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân.

3. Quy định về tầng cao tối đa:

- Nhà ở: 5 tầng.
- Công trình công cộng, trường mầm non, đất cơ quan: 5 tầng.
- Các lô đất trong khu quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng chức năng sử dụng đất quy định trong bảng cân bằng sử dụng đất nêu trên và theo bản vẽ: Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (ký hiệu QH-03) được UBND thành phố Sông Công phê duyệt.

4. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan theo bản vẽ: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (ký hiệu QH-04).

- 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 đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Việc xây dựng vườn hoa, trồng cây xanh theo quy hoạch đô thị phải đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường đô thị; không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, trên không, dưới mặt đất.

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

1. Quy định chung:

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí hạ ngầm dưới vỉa hè. Việc xây dựng ngầm các hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất; an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

2. Quy định cụ thể:

2.1. *Giao thông:*

- Các tuyến đường nội bộ được thiết kế đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn liên quan, có tính toán đến việc kết nối với hệ thống giao thông hiện có trong khu vực.

2.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - san nền:

Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để san đắp nền với mức ít nhất, tận dụng đất đào hồ cảnh quan để lấy đất đắp nền tại chỗ, đắp lô cây xanh...

Tuân thủ nguyên tắc san nền không quá cao so với dân cư hiện trạng, giảm thiểu khối lượng đào đắp.

Cao độ thiết kế san nền trong khu vực quy hoạch được khống chế bởi cao độ tim tuyến các trục đường quy hoạch phân khu vực.

Nền sau khi san đắp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa.

Đảm bảo thoát nước mặt tốt nhất cũng như tạo độ dốc nền thích hợp nhằm hạn chế tối đa hệ thống công thoát nước phải đào.

Tuân thủ theo cao độ san nền khống chế của quy hoạch cũ, các dự án lân cận đã thực hiện có liên quan.

Các khu vực xây mới phải đảm bảo khớp nối đồng bộ với các khu vực xây dựng hiện trạng.

2.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Toàn bộ nước mưa các lưu vực của khu quy hoạch được thu gom vào các ga thu, công tròn chạy dọc đường.

- Hệ thống thoát nước mưa được tính toán và bố trí tiêu thoát cho các lưu vực liên quan và khu dân cư lân cận bằng việc bố trí các cửa thu tại các vị trí thu nước lưu vực và vị trí tự thủy xung quanh khu quy hoạch.

2.4. Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy:

- Dự kiến lấy từ đường ống nước máy D200 trên đường Quốc lộ 3 cũ cấp vào khu quy hoạch trên tuyến đường bê tông vào trường cấp 2 Thăng Lợi.

- Tuyến ống dịch vụ được thiết kế theo mạng cụt, nối trực tiếp với ống $\varnothing 20$ cấp tới từng đơn vị sử dụng nước. Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy. Lưu lượng nước cứu hoả tính toán là 15l/s, tính cho số đám cháy đồng thời xảy ra trong khu đô thị này bằng 1, áp lực tự do nhỏ nhất trên mạng khi cứu hoả không dưới 10m.

2.5. Quy hoạch cấp điện điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện cung cấp cho dự án dự kiến lấy từ đường dây trung thế 22KV đi ngầm đã có từ đường QL3.

- Từ điểm đấu nối điện, xây dựng đường cáp ngầm trung thế 22kv trực chính chạy dọc theo trục đường cấp đến các trạm biến áp 22/0,4KV trong khu vực dự án. Từ các trạm biến áp xây dựng đường cáp ngầm hạ thế 0,4KV cấp đến các tủ điện của từng lô đất trong khu vực quy hoạch.

- Đèn chiếu sáng đường là loại đèn bóng natri cao áp 220V/150W lắp trên cột thép cao 8m, khoảng cách cột trung bình 30m. Đối với các tuyến đường có chiều rộng lòng đường 7,5m: bố trí đèn chiếu sáng đường một bên vỉa hè; Đối với tuyến đường trục chính có chiều rộng lòng đường 7,5mx2. Đèn đường được bố trí 2 bên trên vỉa hè.

- Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch sẽ được đấu nối với hệ thống chung của khu vực.

Toàn bộ hệ thống dây cáp điện và thông tin liên lạc được đặt trong hào kỹ thuật đi trên vỉa hè của đường giao thông.

2.6. Thoát nước thải vệ sinh môi trường:

a. Nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng. Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống chạy dưới vỉa hè rồi dẫn về trạm xử lý nước thải.

- Nước thoát xí, tiểu của các hộ dân phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải.

- Cống thoát nước thải là đường cống BTCT chôn ngầm, D300÷D600mm và các hố ga thu được xây gạch có nắp đậy để tránh gây mất mỹ quan và ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

Rác thải được tập trung tại các điểm tập kết theo quy định, sau đó được thu gom, vận chuyển đến trạm trung chuyển, từ đó vận chuyển đến và xử lý tại bãi rác Tân Quang.

CHƯƠNG II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất.

1. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ các quy định về chiều cao, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi theo đồ án được phê duyệt. Đảm bảo hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về xả nước thải vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

2. Các lô đất trong khu quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng quy định về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất theo bảng tổng hợp sau:

STT	Chức năng SDD	Ký hiệu lô	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
I	ĐẤT CÔNG CỘNG		1.388,93					
1	Đất công cộng (Nhà văn hóa 1)	CC-01	706,91	283	1.414	40	5	2,00
2	Đất công cộng (Nhà văn hóa 2)	CC-02	682,02	273	1.364	40	5	2,00
II	ĐẤT GIÁO DỤC(HIỆN CÓ)		2.534,18					
3	Đất giáo dục (trường hiện có)	GD-01	2.534,18	1.014	5.068	40	5	2,00
III	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG		506,32					
4	Đất ở hiện trạng cải tạo	HTR-01	506,32	405	2.025	80	5	4,00
IV	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI		7.526,24					
5	Đất nhà ở xã hội	NXH-01	5.102,35	3.572	53.575	70	15	10,50
6	Đất nhà ở xã hội	NXH-02	2.423,89	1.939	4.848	80	2,5	2,00
V	ĐẤT Ở QUY HOẠCH MỚI		34.398,86					
7	Đất ở mới (biệt thự, nhà vườn)	BT-01	404,25	283	1.415	70	5	3,50
8	Đất ở mới (biệt thự, nhà vườn)	BT-02	4.181,44	2.927	14.635	70	5	3,50
9	Đất ở mới (biệt thự, nhà vườn)	BT-03	1.256,35	879	4.397	70	5	3,50
10	Đất ở mới (biệt thự, nhà vườn)	BT-04	2.037,50	1.426	7.131	70	5	3,50
11	Đất ở mới (biệt thự, nhà vườn)	BT-05	5.076,00	3.553	17.766	70	5	3,50
12	Đất ở mới (biệt thự, nhà vườn)	BT-06	3.290,82	2.304	11.518	70	5	3,50
13	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-01	1.795,00	1.436	7.180	80	5	4,00
14	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-02	2.225,00	1.780	8.900	80	5	4,00
15	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-03	2.225,00	1.780	8.900	80	5	4,00
16	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-04	1.795,00	1.436	7.180	80	5	4,00
17	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-05	1.925,00	1.540	7.700	80	5	4,00

18	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-06	1.925,00	1.540	7.700	80	5	4,00
19	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-07	1.925,00	1.540	7.700	80	5	4,00
20	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-08	1.925,00	1.540	7.700	80	5	4,00
21	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-09	1.206,25	965	4.825	80	5	4,00
22	Đất ở mới (nhà liên kế, chia lô)	LK-10	1.206,25	965	4.825	80	5	4,00
VI	ĐẤT Ở DÀNH CHO TÁI ĐỊNH CƯ		898,92					
23	Đất ở dành cho tái định cư	TDC-01	898,92	719	3.596	80	5	4,00
VII	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC..		8.704,78					
24	Đất cây xanh, ta luy, mặt nước..	CX-01	122,30	-	-	-	-	-
25	Đất cây xanh, ta luy, mặt nước..	CX-02	333,92	-	-	-	-	-
26	Đất cây xanh, TDTT, ta luy, mặt nước..	CX-03	2.675,06	-	-	-	-	-
27	Đất cây xanh, TDTT, ta luy, mặt nước..	CX-04	3.443,66	-	-	-	-	-
28	Đất cây xanh, TDTT, ta luy, mặt nước..	CX-05	882,34	-	-	-	-	-
29	Đất cây xanh, ta luy..	CX-06	160,00	-	-	-	-	-
30	Đất cây xanh, ta luy, mặt nước..	CX-07	160,00	-	-	-	-	-
31	Đất cây xanh, ta luy, mặt nước..	CX-08	160,00	-	-	-	-	-
32	Đất cây xanh, ta luy, mặt nước..	CX-09	160,00	-	-	-	-	-
33	Đất cây xanh, TDTT, ta luy, mặt nước..	CX-10	607,50	-	-	-	-	-
VIII	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		462,81					
34	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý)	HT-01	462,81	-	-	-	-	-
IX	ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI XE		38.920,96					
35	Đất đường giao thông		38.599,29	-	-	-	-	-
36	Bãi đỗ xe	P-01	321,67	-	-	-	-	-
Tổng diện tích trong ranh giới quy hoạch			95.342					

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường (xem bản vẽ QH-05; QH-06).

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định phù hợp với quy hoạch và tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ trong khu vực, chủ yếu là chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông được xác định trên cơ sở các tọa độ tim đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.

- Chỉ giới xây dựng – khoảng lùi:

+ Lùi vào 0-3m: đối với các công trình xây dựng nhà ở tùy theo diện tích lô đất theo quy định.

+ Lùi vào 3m: đối với các công trình công cộng.

1. Quy định đất xây dựng nhà ở:

- Đất xây dựng nhà ở:

+ Tầng cao xây dựng từ 1 đến 5 tầng đối với công trình nhà ở.

+ Tại các vị trí ngã ba, ngã tư đường, lô nhà ở liền kề được chia với kích thước hình học tùy thuộc vào yếu tố cảnh quan tuyến đường. Với giải pháp chia như vậy khi thiết kế công trình sẽ có được góc nhìn công trình với 2 mặt tiền tiếp cận với không gian giao thông và thống nhất được khoảng lùi đối với tất cả các công trình nhà ở liền kề.

2. Công trình công cộng:

- Đất xây dựng công trình công cộng:

+ Mật độ xây dựng 40%

+ Tầng cao từ 1 đến 5 tầng đối với các công trình công cộng, giáo dục, cơ quan.

3. Đất xây dựng khu cây xanh thể dục, thể thao:

- Khu vực này được thiết kế riêng sẽ có phụ lục quy định riêng ở bước thiết kế bản vẽ thi công.

- Mật độ cây xanh, sân chơi thể dục thể thao theo đầu người trong khu quy hoạch đảm bảo đạt 3,0m²/người.

4. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:

- Tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt về hệ thống công trình ngầm dưới đường, bố trí hợp lý vị trí các hố ga, hố kỹ thuật, cây xanh.

a. Quy hoạch hệ thống đường giao thông trong Khu dân cư tổ dân phố Nguyễn Gon gồm các loại đường có quy mô như sau:

* Giao thông khu vực:

- Đường phân khu số 1 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 22,5m. Trong đó:

+ Vía hè: 6(m)x2 bên;

+ Lòng đường: 10,5(m).

- Đường phân khu số 2 và 3 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 20m. Trong đó:

+ Vĩa hè: 4(m)x2 bên;

+ Lòng đường: 12(m).

* Giao thông nội bộ:

- Tuyến đường nhóm nhà ở (mặt cắt 3-3): Lộ giới 15m. Trong đó:

+ Vĩa hè: 4(m)x2 bên;

+ Lòng đường: 7(m).

- Tuyến đường nhóm nhà ở một bên giáp khu cây xanh (mặt cắt 4-4): Lộ giới 13,0m. Trong đó:

+ Vĩa hè: 4(m)+2(m) (2m bên khu cây xanh);

+ Lòng đường: 7(m).

- Các đường bê tông kết nối khu dân cư hiện trạng lân cận: lộ giới 7(m).

- Các tuyến đường đã được quy hoạch của các dự án liên quan đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết được đề xuất giữ nguyên lộ giới, cập nhật cho phù hợp với khu quy hoạch này.

- Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường nội bộ với nhau thiết kế các bán kính rẽ tối thiểu $R = 8m$, góc vát quy định tối thiểu $4m \times 4m$ đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

b) Hè đường được lát gạch đồng bộ, một số khu vực tạo điểm nhấn lát đá tự nhiên. Độ dốc ngang vĩa hè : 1,5%.

Điều 7. Quy định về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

1. Các công trình, dự án đầu tư trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đồ án, bao gồm: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

2. Quy định cụ thể:

- Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (trạm cấp, đường ống), thoát nước mưa (đường ống, cửa xả), nước thải (trạm xử lý, đường ống, cửa xả), công trình cấp điện (trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm) phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác

theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt (*xem bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tổng hợp đường dây đường ống*).

Điều 8. Quy định về hình thức kiến trúc công trình xây dựng.

1. Thể loại công trình công cộng:

Công trình phải đảm bảo yếu tố sau:

- + Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính vui tươi, trong sáng.
- + Sử dụng màu trung tính, tô điểm bằng các hình tượng sinh thái.
- + Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình tổ chức hoàn thiện, có sân chơi, cây xanh, vườn hoa để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình.
- + Tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm biến áp khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép.

3. Thể loại công trình nhà ở:

- Tất cả các công trình nhà ở là các công trình nhỏ đơn lập hoặc dãy phố, vì vậy khi thiết kế công trình và hàng rào công trình phải có sự thống nhất và đảm bảo các yếu tố sau:

- + Các công trình phải xây dựng đảm bảo chỉ giới xây dựng.
- + Duy trì nét kiến trúc truyền thống, khuyến khích sử dụng mái dốc, có các khoảng sân trước và sân sau. Tạo những khoảng trống lớn để bố trí các khu cây xanh, sân chơi phục vụ cho từng cụm nhà phù hợp với bản vẽ thiết kế đô thị.
- + Màu sắc công trình: Sử dụng các màu sắc hài hoà với thiên nhiên như: Màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt.
- + Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương mái ngói, cửa gỗ, quét vôi hoặc sơn nước.
- + Với các khu nhà theo phong cách hiện đại sử dụng cửa khung nhôm kính, mặt tường ốp gạch, đá. Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa sân vườn bên trong công trình và cảnh quan chung khu vực.
- + Tường rào: Hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp lớp cây bóng mát phía trong. Khuyến khích các loại cây trồng hàng rào như chè tàu, ô rô. Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.
- Cốt nền hoàn thiện theo nội dung thiết kế đô thị.

Điều 9. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức các khu cây xanh, vườn hoa, cây xanh thể dục, thể thao.

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp từ các khu dân và cư tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường.

2. Tại khu khuôn viên cây xanh bố trí các tiểu cảnh nhỏ có tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho con người.

3. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân gỗ cao, tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông. Do đặc thù là khu dân cư miền trung du với các công trình nhà ở dạng biệt thự có vườn và các khoảng sân trồng thảm cỏ bao quanh, vì vậy cây xanh bóng mát trồng trên vỉa hè sẽ không bắt buộc tổ chức theo tuyến, chủ các hộ gia đình sẽ được phép lựa chọn các loại cây trồng phù hợp với không gian kiến trúc của công trình xây dựng. Khoảng cách trồng cây trung bình là 15m, nằm tại phần trước cửa các công trình và lệch đều về một hướng so với cổng chính vào công trình sao cho không ảnh hưởng đến giao thông từ đường vào trong lô đất.

4. Đối với các công hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm cấp nước khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép. Khu xử lý nước thải, bãi tập kết rác thải rắn, trạm cấp nước yêu cầu phải xây tường rào kín, cao trên 2,5m che khuất tầm nhìn và kết hợp trồng cây xanh cách ly.

Điều 10. Quy định về biển báo, quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình.

- Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu và cây trồng trên hè phố phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm ảnh hưởng các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị.

- Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình: Hệ thống cột điện cao thế, cột điện hạ thế sử dụng các hệ thống điện chiếu sáng công cộng thông minh, tiết kiệm năng lượng, ánh sáng phải đạt các tiêu chuẩn chuyên ngành phù hợp với việc giao thông trên các tuyến phố vào ban đêm, kể cả khi thời tiết đẹp và khi thời tiết mưa, bão hay có sương mù.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ quy hoạch được duyệt và Quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư tổ dân phố Nguyễn Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công.

Điều 12. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Nguyễn Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công, được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân thành phố Sông Công;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Phòng Tài chính kế hoạch;
- UBND phường Cải Đan.