

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Hồng Phong
(giai đoạn 2), phường Bách Quang, 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 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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-BXD 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 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1713/QĐ-UBND ngày 8/8/2014 UBND tỉnh Thái Nguyên V/v phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bách Quang, thị xã Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 1199/UBND-QLĐT ngày 7/8/2018 của UBND thành phố Sông Công về chấp thuận lập quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 2), phường Bách Quang, thành phố Sông Công;

Căn cứ Quyết định số 1804/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 2), phường Bách Quang, thành phố Sông Công;

Căn cứ Biên bản tổng hợp hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư ngày 26/9/2018 tại UBND phường Bách Quang V/v Xin ý kiến đóng góp cho đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 2), phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số /TTr-QLĐT ngày / /2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 2), phường Bách Quang, thành phố Sông Công với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 2).

2. Địa điểm quy hoạch: Tổ dân phố Làng Sắn, phường Bách Quang, Thành phố Sông Công.

3. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Tây Bắc: Giáp ruộng lúa và khu dân cư hiện có.
- Phía Tây Nam: Giáp ruộng lúa và khu dân cư hiện có.
- Phía Đông Bắc: Giáp nhà văn hóa TDP Làng Sắn và dân cư hiện có.
- Phía Đông Nam: Giáp ruộng lúa và khu dân cư hiện có.

4. Quy mô:

- Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 2,5 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 450 người.

5. Tính chất:

- Là khu dân cư xây dựng mới đồng bộ gắn với chủ trương phát triển không gian đô thị thành phố Sông Công.

- Khu đất quy hoạch được đầu tư xây dựng đồng bộ về cơ sở hạ tầng, tạo không gian sống mới hiện đại, góp phần cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

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

6.1. Phân khu chức năng:

- Đất ở chia lô.
- Đất xây dựng công trình công cộng.
- Đất xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.
- Đất xây dựng các khu cây xanh công viên, cây xanh chuyên dùng kết hợp các công trình thể dục thể thao.

6.2. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CÁC Ô ĐẤT QUY HOẠCH

STT	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD TB (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất	
							Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
							(Tầng)		(lần)	
I	OLK	Đất ở Quy hoạch mới	11,167.0	44.71		8,685.0				
1	OLK-01	Đất ở quy hoạch mới	1,025.0	4.10	100	1,025.0	5	2	5.0	2.0

2	OLK-02	Đất ở quy hoạch mới	600.0	2.40	100	600.0	5	2	5.0	2.0
3	OLK-03	Đất ở quy hoạch mới	852.0	3.41	100	852.0	5	2	5.0	2.0
4	OLK-04	Đất ở quy hoạch mới	1,633.0	6.54	100	1,633.0	5	2	5.0	2.0
5	OLK-05	Đất ở quy hoạch mới	1,674.5	6.70	100	1,674.5	5	2	5.0	2.0
6	OLK-06	Đất ở quy hoạch mới	852.0	3.41	100	852.0	5	2	5.0	2.0
7	OLK-07	Đất ở quy hoạch mới	1,233.0	4.94	100	1,233.0	5	2	5.0	2.0
8	OLK-08	Đất ở quy hoạch mới	815.5	3.27	100	815.5	5	2	5.0	2.0
9	OLK-09	Đất ở quy hoạch mới	811.0	3.25	100	811.0	5	2	5.0	2.0
10	OLK-10	Đất ở quy hoạch mới	1,671.0	6.69	100	1,671.0	5	2	5.0	2.0
II	OHT	Đất ở hiện trạng	1,331.0	5.33	-	-	-	-	-	-
1	OHT-01	Đất ở hiện trạng	1,331.0	5.33		-	-	-	-	-
III	CC	Đất công cộng	400.0	1.60		160.0				
1	CC-01	Đất nhà văn hóa	400.0	1.60	40	160.0	2	1	0.8	0.4
V	CX	Đất cây xanh TĐTT - mặt nước	705.0	2.82		-				
1	CX-01	Đất cây xanh TĐTT	340.0	1.36	-	-	-	-	-	-
2	CX-02	Đất cây xanh TĐTT	365.0	1.46	-	-	-	-	-	-
VI		Đất hạ tầng kỹ thuật	474.0	1.90						
1	HTKT-01	Mương thoát nước	138.0	0.55	-	-	-	-	-	-
2	HTKT-02	Mương thoát nước	185.0	0.74	-	-	-	-	-	-
3	HTKT-03	Mương thoát nước	105.0	0.42	-	-	-	-	-	-
4	HTKT-04	Mương thoát nước	46.0	0.18	-	-	-	-	-	-
VII	GT	Đất giao thông	10,899.0	43.64	-	-	-	-	-	-
1		Đất đường giao thông	10,899.0	43.64	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			24,976.0	100.00						

6.3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu chức năng và khu ở được bố trí theo hướng Bắc Nam bám đường quy hoạch. Trục giao thông chính của khu nằm theo hướng Bắc Nam qua đó phát triển các tuyến đường nhánh trong khu dân cư thuận lợi cho nhu cầu sử dụng của người dân.

Ngoài ra tập trung khai thác tối đa yếu tố cảnh quan thiên nhiên tạo không gian cảnh quan kiến trúc hiện đại, bản sắc, gắn kết với không gian quy hoạch kết nối phù hợp với không gian quy hoạch liên quan trong khu vực.

6.4. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi công trình:

- Đối với nhà ở dạng liền kề: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Đối với các công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3m.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

7.1. Quy hoạch giao thông:

Đường trong khu vực quy hoạch bao gồm các mặt cắt điển hình sau:

- Mặt cắt 1-1: Chỉ giới đường đỏ: 22,5m (lòng đường: 10,5m; vỉa hè: 2x6,0= 12,0m).

- Mặt cắt 2-2: Chỉ giới đường đỏ: 16,5m (lòng đường: 7,5m; vỉa hè: $2 \times 4,5 = 9,0\text{m}$).

- Mặt cắt 3-3: Chỉ giới đường đỏ: 15m (lòng đường: 7,0m; vỉa hè: $2 \times 4 = 8\text{m}$).

- Mặt cắt 4-4: Chỉ giới đường đỏ: 19,5m (lòng đường: 10,5m; vỉa hè: $2 \times 4,5 = 9,0\text{m}$).

- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo hài hoà với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tim đường tối thiểu 0,0% tối đa 1,5%, để đảm bảo êm thuận đồng thời thoát nước của khu dân cư được tốt.

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

Tuân thủ theo cao độ san nền khống chế của quy hoạch phân khu và cốt đường đường lô 2, khu dân cư đường Lê Hồng Phong đã có. Các khu vực xây mới phải đảm bảo khớp nối đồng bộ với các khu vực xây dựng hiện trạng.

Thiết kế quy hoạch san nền được khống chế bằng cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng khu vực trong các giai đoạn tiếp theo. Cao độ san nền tại các lô đất công trình lấy theo cao độ đồng mức theo phương pháp nội suy, độ dốc san nền khối công trình lấy độ dốc tối thiểu đảm bảo xây dựng. Các công trình chủ yếu xây dựng thêm trên diện tích quỹ đất cần đắp nền. Phần khối lượng đào đắp phục vụ các khối công trình sẽ được tính toán riêng ở giai đoạn thực hiện các dự án cụ thể.

Khối lượng san nền tính sơ bộ theo phương pháp cao độ thi công trung bình.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn.

Dựa theo quy hoạch san nền, bố trí mạng lưới cống thoát nước mưa theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, thu gom nước mặt và tập trung chảy về cửa xả và xả ra suối hiện trạng.

Thu gom nước mặt trên đường sử dụng hố ga thăm nước mưa và hố ga thu kết hợp.

Hệ thống thoát nước sử dụng mương xây gạch có nắp đậy và cống tròn bê tông cốt thép. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

7.4. Quy hoạch cấp nước, PCCC:

a) Giải pháp cấp nước:

- Nguồn nước: Hiện trạng khu vực chưa có nguồn nước cấp cho sinh hoạt vì vậy cần kéo nguồn nước từ đường CMT10 về khu vực quy hoạch kết hợp với giếng khoan hộ gia đình, để đảm bảo nhu cầu nước sinh hoạt cho dân cư khu quy hoạch.

- Quy mô cấp nước:

Số lô đất 97 lô và dân cư hiện trạng tương ứng với khoảng 450 dân.

- Tổng nhu cầu dùng nước là: 293,9 m³/ngày đêm

b) Mạng lưới đường ống cấp nước.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước là mạng lưới vòng.

- Đường ống phân phối dùng ống HDPE DN110, đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE DN63,

- Độ sâu chôn ống tối thiểu với ống truyền tải; ống cấp đến từng hộ dân là 0,5m. Đường ống chạy song song và cách chỉ giới đường đỏ khoảng 4 m.

c) Hệ thống cấp nước cứu hỏa.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt chung của đường Lương Sơn.

- Bố trí các trụ cứu hỏa trên tuyến ống truyền tải, tại các vị trí ngã giao để khi có hỏa hoạn xe cứu hỏa ra vào được nhanh chóng và dễ dàng nhất. Bán kính trung bình giữa các trụ là 150m.

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

a) Thiết kế:

+ Công suất điện sinh hoạt: 97 hộ *4KW/hộ/ngày= 388 KW/hộ/ngày.

+ Điện chiếu sáng đường: Sử dụng đường điện chiếu sáng đã có trên tuyến đường quy hoạch KDC đường Lê Hồng Phong và xây dựng mới trên các trục đường mới.

b) Nguồn điện:

Điểm đấu nối từ đường dây trung thế 22kv chạy dọc theo tuyến đường cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên dẫn về khu đất công cộng nhà văn hóa, lắp đặt trạm mới TBA 320KVA-22/0,4KV, dây dẫn dùng dây nhôm lõi thép AC70mm², cột BCT ly tâm 18B; cách điện 22KV.

c) Lưới điện:

- Trạm biến áp: Kiểu trạm treo trên cột BT 16m.

- Đường dây 22kv (đi nổi): Điểm đấu nối từ đường dây trung thế 22kv chạy dọc theo tuyến đường quy hoạch dẫn về khu đất công cộng nhà văn hóa, lắp đặt trạm mới TBA 320KVA-22/0,4KV, dây dẫn dùng dây nhôm lõi thép AC70mm², cột BCT ly tâm 18B; cách điện 22KV.

- Đường dây 0,4KV (đi nổi): đường dây cấp điện 0,4KV cấp điện sinh hoạt đi chung cột với đường dây chiếu sáng hiện có. Tủ điện phân phối kiểu tủ treo cột, tủ chứa 6-8 công tơ.

- Lưới chiếu sáng đường: Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện Cu/XLPE/PVC/SWA/PVC 0.6/1kV- chôn ngầm dưới đất. Đoạn đi dọc theo hè phố cấp được chôn trực tiếp dưới đất ở độ sâu 0.8m; đoạn đi qua đường, cấp được luôn trong ống nhựa HDPE bảo vệ đi ở độ sâu 1m.

7.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Nguồn cấp: Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện thành phố Sông Công. Từ tổng đài này bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp đặt tại khu vực quy hoạch.

7.7. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Theo quy hoạch san nền, hướng thoát nước chính của khu quy hoạch theo hướng từ Tây Bắc xuống Đông Nam, về trạm xử lý của khu quy hoạch.

- Trên cơ sở hướng thoát nước chính của quy hoạch. Tuyến cống chính của khu vực có kích thước D300 được bố trí 1 bên hè đường của hệ thống tuyến đường giao thông chính của quy hoạch. Các tuyến cống này có chức năng thu gom và vận chuyển nước thải về trạm xử lý nằm trong quy hoạch.

- Tất cả các đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,6m tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 4,5m tính đến đáy cống, khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cho từng công trình, sau đó được thoát ra mạng lưới thu gom nước thải bên ngoài công trình tập trung về các tuyến cống chính.

- Bố trí các hố ga thăm trên mạng lưới với khoảng cách trung bình giữa các hố là 20 - 30m, để thuận tiện trong sử dụng và quản lý, sửa chữa, nạo vét định kỳ.

b) Vệ sinh môi trường: Rác thải của các hộ được tập trung vào các thùng rác công cộng đặt tại các trục đường. Nhân viên công ty quản lý đô thị sẽ đi thu gom về vị trí chờ xe vận chuyển về bãi rác tập trung của thành phố.

7.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Phương hướng chung

Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong khu dân cư, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên,...

b) Giải pháp kỹ thuật

Hệ thống kết cấu hạ tầng trong khu dân cư bao gồm hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, hệ thống thông tin phải được thiết kế đồng thời, đồng bộ để đảm bảo thuận tiện trong xây dựng, sửa chữa, vận hành, tiết kiệm sử dụng đất và phải tuân theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường.

Mạng lưới thu gom nước thải của khu vực dân cư phải có vị trí, cốt hố gas phù hợp để đấu nối với điểm xả thải trong vùng.

c) Giải pháp quản lý

Người dân trong khu dân cư phải thực hiện các nội dung về bảo vệ môi trường đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật về bảo vệ môi trường.

UBND phường Bách Quang là tổ chức chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý công tác bảo vệ môi trường theo sự ủy quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. 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 UBND phường Bách Quang và các cơ quan 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 nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Bách Quang, 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 đường Lê Hồng Phong
(giai đoạn 2), phường Bách Quang, thành phố Sông Công
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1869 /QĐ-UBND ngày 10 /10 /2018
của ủy ban nhân dân 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 đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 2), phường Bách Quang, 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 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 Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 2) 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, 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:

Địa điểm quy hoạch: Tổ dân phố Làng Sắn, phường Bách Quang, Thành phố Sông Công.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Tây Bắc: Giáp ruộng lúa và khu dân cư hiện có.
- Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư đường Lê Hồng Phong.

- Phía Đông Bắc: Giáp nhà văn hóa TDP Làng Sắn và dân cư hiện có.
- Phía Đông Nam: Giáp ruộng lúa và khu dân cư hiện có.

3. Quy mô quy hoạch:

- Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 2,5 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 450 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:

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CÁC Ô ĐẤT QUY HOẠCH

STT	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD TB	Diện tích XD	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất	
							Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
			(m ²)	(%)	(%)	(m ²)	(Tầng)		(lần)	
I	OLK	Đất ở Quy hoạch mới	11,167.0	44.71		8,685.0				
1	OLK-01	Đất ở quy hoạch mới	1,025.0	4.10	100	1,025.0	5	2	5.0	2.0
2	OLK-02	Đất ở quy hoạch mới	600.0	2.40	100	600.0	5	2	5.0	2.0
3	OLK-03	Đất ở quy hoạch mới	852.0	3.41	100	852.0	5	2	5.0	2.0
4	OLK-04	Đất ở quy hoạch mới	1,633.0	6.54	100	1,633.0	5	2	5.0	2.0
5	OLK-05	Đất ở quy hoạch mới	1,674.5	6.70	100	1,674.5	5	2	5.0	2.0
6	OLK-06	Đất ở quy hoạch mới	852.0	3.41	100	852.0	5	2	5.0	2.0
7	OLK-07	Đất ở quy hoạch mới	1,233.0	4.94	100	1,233.0	5	2	5.0	2.0
8	OLK-08	Đất ở quy hoạch mới	815.5	3.27	100	815.5	5	2	5.0	2.0
9	OLK-09	Đất ở quy hoạch mới	811.0	3.25	100	811.0	5	2	5.0	2.0
10	OLK-10	Đất ở quy hoạch mới	1,671.0	6.69	100	1,671.0	5	2	5.0	2.0
II	OHT	Đất ở hiện trạng	1,331.0	5.33	-	-	-	-	-	-
1	OHT-01	Đất ở hiện trạng	1,331.0	5.33						
III	CC	Đất công cộng	400.0	1.60		160.0				
1	CC-01	Đất nhà văn hóa	400.0	1.60	40	160.0	2	1	0.8	0.4
V	CX	Đất cây xanh TĐTT - mặt nước	705.0	2.82		-				
1	CX-01	Đất cây xanh TĐTT	340.0	1.36	-	-	-	-	-	-
2	CX-02	Đất cây xanh TĐTT	365.0	1.46	-	-	-	-	-	-
VI		Đất hạ tầng kỹ thuật	474.0	1.90						
1	HTKT-01	Mương thoát nước	138.0	0.55	-	-	-	-	-	-
2	HTKT-02	Mương thoát nước	185.0	0.74	-	-	-	-	-	-
3	HTKT-03	Mương thoát nước	105.0	0.42	-	-	-	-	-	-
4	HTKT-04	Mương thoát nước	46.0	0.18	-	-	-	-	-	-
VII	GT	Đất giao thông	10,899.0	43.64		-				
1		Đất đường giao thông	10,899.0	43.64	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			24,976.0	100.00						

2. 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: Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

- 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. 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. San nền:

- Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về nguyên tắc san nền, hướng dốc chung, các mốc khống chế san nền và cao độ nền, hướng dốc san nền của từng lô đất.

- 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 cống 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.

2.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Tuân thủ lộ giới, cao độ tim đường của đường hiện có.

- Giao thông đối ngoại: Tuân thủ các quy định về lộ giới, khoảng lùi xây dựng, hướng tuyến và điểm đầu nối của đường giao thông đối ngoại.

- Giao thông đối nội: Tuân thủ các quy định về lộ giới, lòng đường, vỉa hè, độ dốc dọc, ngang của đường và vỉa hè, góc vát quy định đảm bảo tầm nhìn, hướng tuyến và điểm đầu nối (toạ độ và cao độ) của đường giao thông đối nội với các đường đối ngoại.

2.3. Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc:

Điểm đầu nối từ đường dây trung thế 22kv chạy dọc theo tuyến đường cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên dẫn về khu đất công cộng nhà văn hóa, lắp đặt trạm mới TBA 320KVA-22/0,4KV, dây dẫn dùng dây nhôm lõi thép AC70mm², cột BCT ly tâm 18B; cách điện 22KV.

- Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch sẽ được đầu 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.

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

- *Nguồn nước:* Hiện trạng khu vực chưa có nguồn nước cấp cho sinh hoạt vì vậy cần kéo nguồn nước từ đường CMT10 về khu vực quy hoạch kết hợp với giếng khoan hộ gia đình, để đảm bảo nhu cầu nước sinh hoạt cho dân cư khu quy hoạch.

- *Quy mô cấp nước:*

+ Số lô đất 97 lô và dân cư hiện trạng tương ứng với khoảng 450 dân.

+ Tổng nhu cầu dùng nước là: 293,9 m³/ngày đêm.

- *Hệ thống cấp nước cứu hoả:* Thiết kế là hệ thống cứu hoả áp lực thấp, các trụ cứu hoả được bố trí dọc theo các tuyến đường với khoảng cách trung bình 150m/trụ. 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 thoát nước mưa:

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước hiện có của các khu vực lân cận.

- Đối với khu vực chênh cao giữa khu dân cư với các khu tiếp giáp với dự án phải xây dựng kè chắn đá, kết hợp với hệ thống mương thu nước tại vị trí tiếp giáp, để không cho nước mưa đổ sang khu lân cận với trường hợp san nền khu dân cư cao hơn và nước mưa đổ từ khu lân cận vào dự án với trường hợp san nền khu dân cư thấp hơn.

- Trên nguyên tắc thoát nước tự chảy đồng thời cân bằng khối lượng đào đắp, không phá vỡ cấu trúc tự nhiên của khu vực, đảm bảo thoát nước cho các

khu xung quanh khu vực thiết kế. Xây dựng đồng bộ hệ thống cống rãnh, hố ga, giếng thăm,...tránh chồng chéo với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác.

2.6. Quy định về 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 chung của khu vực.

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

- Cống thoát nước thải là đường cống BTCT chôn ngầm, D300mm 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 sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực quy hoạch được thu gom bằng xe gom rác chuyên dụng đến điểm tập kết sau đó chuyển về bãi rác xử lý chung của thành phố.

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:

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CÁC Ô ĐẤT QUY HOẠCH

STT	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD TB	Diện tích XD	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất	
							Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
							(Tầng)		(lần)	
I	OLK	Đất ở Quy hoạch mới	11,167.0	44.71		8,685.0				
1	OLK-01	Đất ở quy hoạch mới	1,025.0	4.10	100	1,025.0	5	2	5.0	2.0
2	OLK-02	Đất ở quy hoạch mới	600.0	2.40	100	600.0	5	2	5.0	2.0
3	OLK-03	Đất ở quy hoạch mới	852.0	3.41	100	852.0	5	2	5.0	2.0
4	OLK-04	Đất ở quy hoạch mới	1,633.0	6.54	100	1,633.0	5	2	5.0	2.0
5	OLK-05	Đất ở quy hoạch mới	1,674.5	6.70	100	1,674.5	5	2	5.0	2.0
6	OLK-06	Đất ở quy hoạch mới	852.0	3.41	100	852.0	5	2	5.0	2.0
7	OLK-07	Đất ở quy hoạch mới	1,233.0	4.94	100	1,233.0	5	2	5.0	2.0

8	OLK-08	Đất ở quy hoạch mới	815.5	3.27	100	815.5	5	2	5.0	2.0
9	OLK-09	Đất ở quy hoạch mới	811.0	3.25	100	811.0	5	2	5.0	2.0
10	OLK-10	Đất ở quy hoạch mới	1,671.0	6.69	100	1,671.0	5	2	5.0	2.0
II	OHT	Đất ở hiện trạng	1,331.0	5.33	-	-	-	-	-	-
1	OHT-01	Đất ở hiện trạng	1,331.0	5.33		-	-	-	-	-
III	CC	Đất công cộng	400.0	1.60		160.0				
1	CC-01	Đất nhà văn hóa	400.0	1.60	40	160.0	2	1	0.8	0.4
V	CX	Đất cây xanh TĐTT - mặt nước	705.0	2.82		-				
1	CX-01	Đất cây xanh TĐTT	340.0	1.36	-	-	-	-	-	-
2	CX-02	Đất cây xanh TĐTT	365.0	1.46	-	-	-	-	-	-
VI		Đất hạ tầng kỹ thuật	474.0	1.90						
1	HTKT-01	Mương thoát nước	138.0	0.55	-	-	-	-	-	-
2	HTKT-02	Mương thoát nước	185.0	0.74	-	-	-	-	-	-
3	HTKT-03	Mương thoát nước	105.0	0.42	-	-	-	-	-	-
4	HTKT-04	Mương thoát nước	46.0	0.18	-	-	-	-	-	-
VII	GT	Đất giao thông	10,899.0	43.64	-	-	-	-	-	-
1		Đất đường giao thông	10,899.0	43.64	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			24,976.0	100.00						

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 Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ).

- 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:

+ Đối với nhà ở dạng liền kề: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với nhà ở dạng biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3,0m.

+ Đối với các công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3,0m.

1. Quy định đất xây dựng nhà ở:

- Đất xây dựng nhà ở:

+ Tầng cao xây dựng từ 2 đến 5 tầng đối với công trình nhà ở liền kề.

+ Tại các vị trí ngã ba, ngã tư đường, 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 và dịch vụ:

- Đất xây dựng công trình công cộng:

+ Mật độ xây dựng: Tùy thuộc diện tích đất, mật độ xây dựng được tra bảng 2.7b-mục 2.8 tại QCVN 01-2008-BXD-Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

+ Tầng cao từ 1 đến 2 tầng.

3. Đất xây dựng khu cây xanh:

- Mật độ cây xanh theo đầu người trong khu quy hoạch đảm bảo đạt $3,0\text{m}^2/\text{người}$.

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

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

a) Quy hoạch hệ thống đường giao thông trong Khu quy hoạch gồm các loại đường có quy mô như sau:

- Mặt cắt 1-1: Chỉ giới đường đỏ: 22,5m (lòng đường: 10,5m; vỉa hè: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$).

- Mặt cắt 2-2: Chỉ giới đường đỏ: 16,5m (lòng đường: 7,5m; vỉa hè: $2 \times 4,5 = 9,0\text{m}$).

- Mặt cắt 3-3: Chỉ giới đường đỏ: 15m (lòng đường: 7,0m; vỉa hè: $2 \times 4 = 8\text{m}$).

- Mặt cắt 4-4: Chỉ giới đường đỏ: 19,5m (lòng đường: 10,5m; vỉa hè: $2 \times 4,5 = 9,0\text{m}$).

b) Hè đường được lát gạch đồng bộ, một số khu vực tạo điểm nhất lát đá tự nhiên, độ dốc ngang vỉa hè: 2,0%.

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 xử lý nước thải 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:

- 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 1,8m làm cản trở tầm nhìn.

- Cốt nền hoàn thiện theo nội dung thiết kế quy hoạch.

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

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. Khoảng cách trồng cây trung bình là 8-15m, nằm tại phần trước của các công trình và lệch đều về một hướng so với công 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 biến áp, tủ điện, 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.

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 hệ thống điện chiếu sáng công cộng hiện có của đường Lương Sơn.

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 khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 2), phường Bách Quang, 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 khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 2), phường Bách Quang, 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:

- UBND thành phố Sông Công;
- Phòng quản lý đô thị thành phố Sông Công;
- Phòng Tài nguyên – Môi trường;
- UBND phường Bách Quang.