

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên, thành phố Sông Công

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Luật sửa đổi số 35/2018/QH14 ngày 01/01/2019;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;

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 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 449/UBND-TH ngày 18/02/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên tại xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 28/5/2019 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên;

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 10/7/2019 về việc xin ý kiến cơ quan, tổ chức và nhân dân đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên, thành phố Sông Công;

Căn cứ văn bản số 1909/SXD-QHKT ngày 31/7/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên; văn bản số 1056/SXD-QHKT ngày 7/8/2019 về việc nghiên cứu quy hoạch tuyến đường đô thị và dải cây xanh cách ly Khu công nghiệp Sông Công II;

Căn cứ các văn bản ý kiến tham gia của các sở, ngành vào đồ án quy hoạch;

Căn cứ Báo cáo số 2399/BC-168TN ngày 23/9/2019 của Công ty TNHH xây dựng và xuất nhập khẩu 168 Thái Nguyên về việc giải trình các ý kiến tham gia về công tác lấy ý kiến vào nội dung quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 2688/SXD-QHKT ngày 28/10/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đề án quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên, thành phố Sông Công;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 371/TĐQH-QLĐT ngày 04/10/2019 của phòng Quản lý đô thị thành phố; Tờ trình số 96/TTr-168TN ngày 01/10/2019 của Công ty TNHH xây dựng và xuất nhập khẩu 168 Thái Nguyên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên với những nội dung chính sau:

I. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên.

II. Địa điểm quy hoạch: Thuộc địa bàn xóm La Doan, La Chưỡng, xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp Khu công nghiệp Sông Công II.
- Phía Nam: Giáp đất nông, lâm nghiệp.
- Phía Đông: Giáp đường 36,0m vào Khu công nghiệp Sông Công II.
- Phía Tây: Giáp đất nông, lâm nghiệp.

2. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích là: **40.030m² (4,0ha)**, trong đó:

+ Diện tích đất quy hoạch thuộc dự án đầu tư là: 30.395m² (3,0ha).

+ Diện tích đất thuộc đô thị là: 9.635m² (1,0ha).

- Quy mô dân số: **1.000 người**.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đề án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040. Kết nối đồng bộ với dự án đường 36,0m nối Khu công nghiệp Sông Công II với quốc lộ 3 cũ và đường cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên.

- Làm cơ sở để Chủ đầu tư thực hiện các dự án. Nhà nước quản lý việc xây dựng, quản lý tài nguyên đất đai.

b) *Tính chất*: Là đồ án quy hoạch xác định chi tiết các quỹ đất để xây dựng hệ thống công trình chức năng thuộc tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, các công trình dịch vụ thương mại được đảm bảo sự gắn kết giữa dự án với các khu chức năng lân cận khác trên địa bàn thành phố Sông Công.

4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

a) Chức năng sử dụng đất:

- Đất xây dựng công trình dịch vụ chung.
- Đất công trình nhà nghỉ công nhân (*là công trình nghỉ tạm, không được chuyển quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất*).
- Đất xây dựng công trình kinh doanh các sản phẩm sinh hoạt (*là công trình dịch vụ cho thuê để kinh doanh các sản phẩm sinh hoạt, không dùng để ở, không được chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất*).
- Đất cây xanh cảnh quan, vườn hoa, sân chơi giải trí.
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

b) Cơ cấu sử dụng đất:

- Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất quy hoạch thuộc phạm vi dự án đầu tư	30.395,0	75,93
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ chung	7.620,0	19,03
2	Đất xây dựng công trình nhà cho công nhân	8.582,0	21,43
3	Đất xây dựng công trình kinh doanh các sản phẩm sinh hoạt	5.553,0	13,87
4	Đất cây xanh cảnh quan, vườn hoa, sân chơi giải trí	3.154,0	7,89
5	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	534,0	1,33
6	Đất đường giao thông	4.952,0	12,38
B	Đất quy hoạch thuộc chức năng của đô thị	9.635,0	24,07
1	Đất cây xanh cách ly với KCN Sông Công II	4.800,0	12,00
2	Đất đường giao thông đô thị (đường 19,5m)	4.835,0	12,07
Tổng diện tích quy hoạch		40.030,0	100,0

- *Mật độ xây dựng*: Công trình dịch vụ chung: Mật độ xây dựng tối đa là 70%; Công trình nhà nghỉ cho công nhân: Mật độ xây dựng tối đa là 65%; Công trình kinh doanh các sản phẩm sinh hoạt: Mật độ xây dựng tối đa là 70%; Đối với các khu cây xanh tập trung có diện tích $\geq 1000\text{m}^2$, 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.

- *Tầng cao tối đa*: Nhà nghỉ cho công nhân: 04 tầng; Công trình dịch vụ chung: 01÷04 tầng; Công trình kinh doanh các sản phẩm sinh hoạt: 01÷02 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.

5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc:

Quy hoạch không gian phải có sự liên kết về mặt giao thông, sự gắn kết không gian giữa các khu chức năng về các khoảng trống sân, đường dạo, bồn hoa cây xanh, và các công trình kiến trúc xây dựng... phù hợp với cảnh quan chung. Tạo ra một khu chức năng riêng biệt, hiện đại phù hợp với các quy định và quy chuẩn hiện hành.

6. Nội dung quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- *Quy hoạch San nền:* Cao độ khống chế san nền phù hợp với cốt nền của các dự án lân cận và phải đảm bảo tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung, đảm bảo sự thống nhất, khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch với các dự án lân cận. Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 30.45m. Cao độ San nền thấp nhất: 26.30m. Độ dốc nền lô đất thiết kế 0,50%÷2,50% đảm bảo thoát nước mặt, cao độ thiết kế nền lô đất cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,1 - 0,2m. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

- *Quy hoạch thoát nước mưa:* Toàn bộ nước mưa được thu gom vào đường cống chính D800 đặt tại đường giao thông có lộ giới 15m, từ đó đổ vào vị trí hố ga G2 của tuyến đường 36m. Hệ thống cống trong mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống hở có nắp đan B400 và hệ thống cống tròn D600, D800. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30÷40m tùy theo độ dốc đáy cống.

b) Quy hoạch giao thông: Quy hoạch giao thông trong đồ án quy hoạch được nghiên cứu gồm có 04 mặt cắt chính theo cấp đường khác nhau, cụ thể:

- Mặt cắt 1-1: Đường 36m nối Khu công nghiệp Sông Công II với Quốc lộ 3 (cũ) và đường cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên, lộ giới rộng 36m (Vĩa hè: $6m \times 2=12m$; Lòng đường: $10,0m \times 2 = 20m$; Dải phân cách: 3m).

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới rộng 19,5m (Vĩa hè: $5m \times 2=10m$; Lòng đường: 9,5m).

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới rộng 16,5m (Vĩa hè: $4,5m \times 2= 9m$; Lòng đường: 7,5m).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới rộng 15,0m (Vĩa hè: $4,0m \times 2= 8m$; Lòng đường: 7,0m).

- Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m \div 10m$; Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$; Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$; Nền đường: Thiết kế theo tiêu chuẩn cấp đô thị loại III.

- Vĩa hè: Phần lát vỉa hè dùng chung loại kết cấu gồm gạch Block tự chèn dày 6cm, đặt trên lớp đệm cát vàng dày 5cm. Phía ngoài xây viền bảo vệ bằng gạch.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trùng với 4 mặt cắt đường theo quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng xây lùi được xác định nhằm đảm bảo các yêu cầu về giao thông, phòng hoả và kiến trúc cảnh quan đặc trưng của từng hạng

mục công trình kiến trúc. Chỉ giới xây dựng được xác định tuân theo cấp đường và các quy chuẩn về thiết kế. Quy định như sau:

+ Đối với khu công trình kinh doanh, dịch vụ buôn bán các sản phẩm tiêu dùng sinh hoạt hàng ngày: Chỉ giới xây dựng công trình trùng chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi theo mật độ xây dựng sẽ là khoảng không gian sân sau của công trình.

+ Đối với các công trình còn lại theo quy hoạch của dự án: Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ tới móng công trình tối thiểu là 3,0m.

c) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng công suất phụ tải là 1.940 KVA; nguồn cấp từ lưới điện 35KV được quy hoạch dọc theo trục đường 36m.

- Đường dây trung thế 22KV được hạ ngầm nối từ điểm cấp trên đường 36m đến trạm biến áp; xây dựng mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV với công suất 2x1000KVA, đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm treo.

- Lưới 0,4KV: Cấp điện đến các công trình của dự án được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè đường. Mỗi tủ điện phân phối cấp điện cho từng hạng mục công trình, riêng đối với khu nhà kinh doanh các sản phẩm sinh hoạt thì cứ 10 đơn nguyên là sẽ bố trí 1 tủ điện.

- Lưới chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng đi ngầm trong các rãnh cáp cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W hoặc đèn Led đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường > 10m và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≤ 10m. Khoảng cách đèn trung bình là 30m.

d) Quy hoạch thông tin liên lạc: Tổng nhu cầu cố định thuê bao là 390 số. Nguồn cấp từ tổng đài bưu điện thành phố Sông Công. Điểm đầu nối nằm trong hào cáp tuyến đường dự án 36m. Các tuyến cáp cung cấp cho từng hạng mục công trình của khu quy hoạch dự án sẽ đi ngầm. Hệ thống thông tin cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

e) Quy hoạch cấp nước và PCCC:

- Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 437,11 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$; Nguồn cấp từ hệ đường ống nước D300 theo quy hoạch chung thành phố Sông Công trên trục đường 36m; Mạng lưới đường ống cấp nước theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống phân phối được đầu nối với hệ thống các đường ống truyền dẫn, phân phối nước vào đến các khu chức năng của từng hạng mục công trình trong toàn khu quy hoạch. Ống cấp phân phối dùng ống nhựa HDPE: PN10D50; PN10D150.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt trên tuyến ống truyền tải D150. Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới đường ống cấp nước được bố trí gần ngã ba,

ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hoả trên mạng lưới từ 100m ÷ 150m.

- Nước tưới cây và rửa đường: Lấy từ đường ống cấp nước sinh hoạt D150.

f) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước thải: Tổng lưu lượng thoát nước thải của khu quy hoạch là: $Q_{nt} = 437,11 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$; nước thải thoát riêng với nước mưa. Sau khi qua xử lý cục bộ tại các bể tự hoại tại chân các công trình, nước thải được thu về công gom. Dùng công tròn nhựa UPVC D200; D300 đặt dưới vỉa hè đường giao thông và dưới mặt sân các công trình. Tất cả nước thải sau khi được thu gom sẽ được dẫn vào hệ thống thu gom chung và đưa về trạm xử lý nước thải của khu quy hoạch; Trạm xử lý nước thải có công suất $150 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$. Trạm được đặt ở phía Tây Bắc của dự án để thuận tiện nhất cho việc thoát và đấu nối với hệ thống thoát nước mặt theo định hướng quy hoạch chung của thành phố Sông Công.

- Vệ sinh môi trường: Tổng lượng rác thải thu gom: 1.200 kg/ng.đ; rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được thu gom và tập trung tại điểm tập kết ở phía Tây Bắc của dự án. Từ đây, rác thải sẽ được thu gom bằng các xe chuyên dụng chuyển về bãi rác tập trung của thành phố Sông Công.

7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược: Đồ án quy hoạch chi tiết đã có đầy đủ các thông tin định lượng về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình xây dựng, nội dung của ĐMC có thể chuyển thành nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM). Quy trình thực hiện, nội dung báo cáo và thẩm định báo cáo ĐTM thực hiện theo các quy định của pháp luật về đánh giá tác động môi trường.

IV. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo Quyết định này là bản dự thảo quy định quản lý theo quy hoạch.

Điều 2. Phòng Quản lý Đô thị thành phố phối hợp với Công ty TNHH xây dựng và xuất nhập khẩu 168 Thái Nguyên, UBND xã Tân Quang, 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; Thủ trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Tân Quang, Công ty TNHH xây dựng và xuất nhập khẩu 168 Thái Nguyên 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 tỷ lệ 1/500

Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên, thành phố Sông Công
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2256 /UBND-QLĐT ngày 18 / 11 /2019
của UBND Thành phố Sông Công)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. 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 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên.

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 khác 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. UBND thành phố Sông Công thống nhất việc quản lý xây dựng Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên. Phòng Quản lý đô thị thị xã là cơ quan đầu mối phối hợp với các cơ quan hữu quan và UBND xã Tân Quang, Công ty TNHH xây dựng và Xuất nhập khẩu 168 Thái Nguyên thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng đúng với quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những Quy định quản lý này phải được UBND thành phố quyết định trên cơ sở 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 địa bàn xóm La Doan, La Chường, xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp Khu công nghiệp Sông Công II.

- Phía Nam: Giáp đất nông, lâm nghiệp.

- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch 36,0m vào Khu công nghiệp Sông Công II.

- Phía Tây: Giáp đất nông, lâm nghiệp.

3. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích là: **40.030m² (4,0ha)**, trong đó:

+ Diện tích đất quy hoạch thuộc dự án đầu tư là: 30.395m² (3,0ha).

+ Diện tích đất thuộc đô thị là: 9.635m² (0,96ha).

- Quy mô dân số: **1.000 người**.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất:

1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất quy hoạch thuộc phạm vi dự án đầu tư	30.395,0	75,93
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ chung	7.620,0	19,03
2	Đất xây dựng công trình nhà cho công nhân	8.582,0	21,43
3	Đất xây dựng công trình kinh doanh các sản phẩm sinh hoạt	5.553,0	13,87
4	Đất cây xanh cảnh quan, vườn hoa, sân chơi giải trí	3.154,0	7,89
5	Đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật	534,0	1,33
6	Đất đường giao thông	4.952,0	12,38
B	Đất quy hoạch thuộc chức năng của đô thị	9.635,0	24,07
1	Đẩy cây xanh cách ly với KCN Sông Công II	4.800,0	12,00
2	Đất đường giao thông đô thị (đường 19,5m)	4.835,0	12,07
Tổng diện tích quy hoạch		40.030,0	100,0

2. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

- 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 Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan được UBND thành phố Sông Công phê duyệt.

- Bất kỳ sự thay đổi nào về mặt kiến trúc cảnh quan phải được thỏa thuận và đồng ý bằng văn bản của UBND thành phố làm cơ sở để Chủ đầu tư hoàn thiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch 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) *San nền*: Phải đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng dự án với các khu vực đang xây dựng là tuyến đường 36,0m và Khu công nghiệp Sông Công II. Việc san nền không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

b) *Giao thông*: Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch đồng bộ và kết nối với hệ thống đường các khu vực xung quanh.

c) *Cấp điện*: Khu vực lập quy hoạch dự án được lấy nguồn cấp từ lưới điện 35KV được quy hoạch dọc theo trục đường 36m (đường vào khu công nghiệp). Mạng lưới cấp điện cho khu vực quy hoạch phải đảm bảo nhu cầu sử dụng, an toàn, mỹ quan.

d) *Cấp nước*: Nước cấp cho khu quy hoạch của dự án được lấy từ hệ đường ống nước D300 theo quy hoạch chung thành phố Sông Công trên trục đường 36m. Việc đấu nối đường ống cấp nước vào hệ thống cấp nước chung của yêu cầu phải thực hiện đúng các thủ tục theo quy định, đảm bảo an toàn thuận tiện trong quá trình sửa chữa.

đ) *Thoát nước mưa*: Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực xung quanh, không làm ảnh hưởng đến việc thoát hiện có của khu vực lân cận.

e) *Thoát nước thải*: Nước thải sinh hoạt thu gom đạt tỷ lệ 100%. Nước thải phải được xử lý qua hệ thống bể tự hoại xả ra cống thu nước thải chung của khu vực đưa về khu xử lý đặt ở phía Đông khu quy hoạch.

g) *Xử lý chất thải rắn*: Rác thải được thu gom 100% rồi tập kết ở các điểm thu gom rồi được vận chuyển để xử lý tại Khu xử lý rác tập trung của thành phố Sông Công. Nghiêm cấm việc xả rác bừa bãi không đúng nơi quy định gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và môi trường.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 5. Quy định về quy mô diện tích, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình) đối với từng lô đất theo bảng tổng hợp sau:

Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Diện tích XD tối đa	Tầng cao		Tổng diện tích sàn		Hệ số SDD		Số công trình dự kiến
							Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	(c.trình)
							(Tầng)		(m ²)		(lần)		
A	DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ		30.395,0	75,93									
1	CC	Đất xây dựng công trình dịch vụ chung	7.620,0	19,03	70	3.810,0	4	1	15.240,0	3.810,0	2,0	0,5	4
1.1	CC-01	Khu đất xây dựng công trình cung cấp xăng, dầu các loại	945,0		70	472,5	1	1	472,5	472,5	0,5	0,5	1
1.2	CC-02	Khu đất xây dựng công trình làm việc và kho hàng	2.405,0		70	1.202,5	4	1	4.810,0	1.202,5	2,0	0,5	2
1.3	CC-03	Khu đất xây dựng công trình dịch vụ nhà hàng	4.270,0		70	2.135,0	4	2	8.540,0	4.270,0	2,0	1,0	1
2	NNCN	Đất xây dựng công trình nhà nghỉ cho công nhân	8.582,0	21,43	65	5.149,2	4	2	20.596,8	10.298,4	2,4	0,6	3
3	KDTM	Đất xây dựng công trình kinh doanh sản phẩm sinh hoạt	5.553,0	13,87	70	3.887,1	4	2	15.548,4	7.774,2	2,8	1,4	3
3.1	KDTM-01	Khu xây dựng công trình kinh doanh 01	677,0		70	473,9	4	2	1.895,6	947,8	2,8	1,4	1
3.2	KDTM-02	Khu xây dựng công trình kinh doanh 02	2.868,0		70	2.007,6	4	2	8.030,4	4.015,2	2,8	1,4	1
3.3	KDTM-03	Khu xây dựng công trình kinh doanh 03	2.008,0		70	1.405,6	4	2	5.622,4	2.811,2	2,8	1,4	1
4	CX	Đất cây xanh	3.154,0	7,89	3	157,7	1	1	157,7	157,7	0,1	0,1	1
	CXCQ	Khu cây xanh cảnh quan, vườn hoa, sân chơi giải trí	3.154,0		3	157,7	1	1	157,7	157,7	0,1	0,1	1
5	HTKT	Đất công trình đầu mối Hạ tầng kỹ thuật	534,0	1,33	25	133,5	1	1	133,5	133,5	0,3	0,3	1
5.1	HTKT-01	Khu xây dựng công trình Trạm cấp điện.	126,0		25	31,5	1	1	31,5	31,5	0,3	0,3	1

		cấp nước											
5.2	HTKT-02	Khu xây dựng trạm xử lý Nước thải và gom Rác thải	408,0		25	102,0	1	1	102,0	102,0	0,3	0,3	1
6	GT	Đất đường giao thông khu quy hoạch	4.952,0	12,38	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.1	P/s	Bãi đỗ xe tập trung	1.170,0		-	-	-	-	-	-	-	-	
5.2	GT	Hệ thống đường giao thông nội bộ dự án	3.782,0		-	-	-	-	-	-	-	-	
B	DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH THUỘC KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ		9.635,0	24,07									
1	CXCL	Đất cây xanh cách ly với khu công nghiệp Sông Công II	4.800,0		-	-	-	-	-	-	-	-	
2	GT	Tuyến đường giao thông đô thị (đường 19,5m)	4.835,0		-	-	-	-	-	-	-	-	
(A+B) TỔNG CỘNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH			40.030,0	100,0									

- Cao độ hoàn thiện của tầng lô đất được quy định cụ thể trong bản vẽ quy hoạch san nền.

- Cốt nền xây dựng công trình cao hơn cốt tim đường 0,30m.

- Chiều cao tầng 01 là 3,6m; tầng 02 trở lên là 3,3m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với khu công trình kinh doanh, dịch vụ buôn bán các sản phẩm tiêu dùng sinh hoạt hàng ngày: Chỉ giới xây dựng công trình trùng chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi theo mật độ xây dựng sẽ là khoảng không gian sân sau của công trình.

+ Đối với các công trình còn lại theo quy hoạch của dự án: Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ tới móng công trình tối thiểu là 3,0m.

Điều 6. Quy định về các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch các khu vực tiếp giáp.

- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo hài hoà với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tim đường tối thiểu 0,00% tối đa 0,21%, độ dốc ngang mặt đường 2%; độ dốc ngang vỉa hè 1,5%.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong đồ án quy hoạch, được cụ thể hoá và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ tỉ lệ 1/500.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- *San nền:* Cao độ không chế san nền phải phù hợp với cốt nền của các dự án lân cận và phải đảm bảo tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung, đảm bảo sự thống nhất, khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch với các dự án lân cận. Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 30.45m. Cao độ San nền thấp nhất: 26.30m.

+ Độ dốc nền lô đất thiết kế 0,50%÷2,50% đảm bảo thoát nước mặt, cao độ thiết kế nền lô đất cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,1 - 0,2m. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

- *Thoát nước mưa:* Toàn bộ nước mưa được thu gom vào đường cống chính D800 đặt tại đường giao thông có lộ giới 15m, từ đó đổ vào vị trí hố ga G2 của tuyến đường 36m. Hệ thống cống trong mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống hở có nắp đan B400 và hệ thống cống tròn D600, D800. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30÷40m tùy theo độ dốc đáy cống.

c) Cấp nước và PCCC:

- Nguồn cấp từ hệ đường ống nước D300 theo quy hoạch chung thành phố Sông Công trên trục đường 36m; Mạng lưới đường ống cấp nước theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống phân phối được đấu nối với hệ thống các đường ống truyền dẫn, phân phối nước vào đến các khu chức năng của từng hạng mục công trình trong toàn khu quy hoạch. Ống cấp phân phối dùng ống nhựa HDPE: PN10D50; PN10D150.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt trên tuyến ống truyền tải D150. Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới đường ống cấp nước được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới từ 100m ÷ 150m.

- Nước tưới cây và rửa đường: Lấy từ đường ống cấp nước sinh hoạt D150.

d) Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp từ lưới điện 35KV được quy hoạch dọc theo trục đường 36m (đường vào khu công nghiệp).

- Đường dây trung thế 22KV được hạ ngầm nối từ điểm cấp trên đường 36m đến trạm biến áp; xây dựng mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV với công suất 2x1000KVA, đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm treo.

- Lưới 0,4KV: Cấp điện đến các công trình của dự án được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè đường. Mỗi tủ điện phân phối cấp điện cho từng hạng mục công trình, riêng đối với khu nhà kinh doanh các sản phẩm sinh hoạt thì cứ 10 đơn nguyên là sẽ bố trí 1 tủ điện.

- Lưới chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng đi ngầm trong các rãnh cáp cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường > 10m và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≤ 10m. Khoảng cách đèn trung bình là 30m.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải thoát riêng với nước mưa. Sau khi qua xử lý cục bộ tại các bể tự hoại tại chân các công trình, nước thải được thu về cống gom. Dùng cống tròn nhựa UPVC D200; D300 đặt dưới vỉa hè đường giao thông và dưới mặt sân các công trình. Tất cả nước thải sau khi được thu gom sẽ được dẫn vào hệ thống thu gom chung và đưa về trạm xử lý nước thải của khu quy hoạch.

- Với yêu cầu về công suất theo tính toán phải xây dựng 01 Trạm xử lý nước thải có công suất 150 m³/ng.đ. Trạm được đặt ở phía Tây Bắc của dự án để thuận tiện nhất cho việc thoát và đấu nối với hệ thống thoát nước mặt theo định hướng quy hoạch chung của thành phố Sông Công. Hiện tại tuyến đường cống thoát nước 2xD800 theo định hướng quy hoạch chung chưa có. Vì vậy trong giai đoạn đầu của dự án này sẽ nghiên cứu tuyến cống tạm thời để thoát về ga thu nước mặt trong dự án)

- Công nghệ xử lý nước thải được chọn là công nghệ tổ hợp bao gồm các kỹ thuật: Xử lý thiếu khí, hiếu khí dựa trên kỹ thuật màng vi kết hợp với bể lắng

và khử trùng. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt chuẩn B theo QCVN 14:2008 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

Điều 7: Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

a) Quy định chỉ giới đường đỏ:

- Đường nội bộ
- Kích thước hình học các mặt cắt ngang điển hình:

STT	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lòng đường (m)	Vĩa hè (m)	Diện tích lòng đường (m ²)	Diện tích vĩa hè (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
A	Đường giao thông chính						4.013
1	Mặt cắt 1-1	Ngoài phạm vi quy hoạch					
2	Mặt cắt 2-2	Ngoài phạm vi quy hoạch					
3	Mặt cắt 3-3	114	7,50	9,00	857,25	1.028,70	1.885,95
4	Mặt cắt 4-4	142	7,00	8,00	992,39	1.134,16	2.126,55

b) Chỉ giới xây dựng:

Tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng được xác định cơ bản như sau:

- Đối với khu công trình kinh doanh, dịch vụ buôn bán các sản phẩm tiêu dùng sinh hoạt hàng ngày: Chỉ giới xây dựng công trình trùng chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi theo mật độ xây dựng sẽ là khoảng không gian sân sau của công trình.

- Đối với các công trình còn lại theo quy hoạch của dự án: Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ tới móng công trình tối thiểu là 3,0m.

c) Yêu cầu kỹ thuật đối với tuyến đường giao thông:

- Các đường quy hoạch mới được thiết kế hệ thống vĩa hè, cây xanh, hệ thống thoát nước và chiếu sáng, đảm bảo theo tiêu chuẩn đường đô thị.

- Bán kính cong bó vĩa nhỏ nhất $R_{min} = 8,0m$.

- Hè đường và bó vĩa:

- + Hè đường: Lát bằng gạch Block tự chèn (có thể thay đổi kết cấu trong quá trình lập dự án).

- + Bó vĩa: Sử dụng loại bó vĩa vát bê tông xi măng.

- Cao độ và độ dốc của các tuyến đường hoàn toàn phụ thuộc vào cao độ khống chế các điểm giao của các tuyến.

Điều 8: Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m.
- Khoảng cách tối thiểu của đường cáp điện ngầm với công trình xây dựng tối thiểu là 1m.

Điều 9: Quy định về hình thức kiến trúc, màu sắc mặt tiền công trình, yêu cầu về hoàn thiện cây xanh, bố cục sân vườn, hàng rào của công trình và trên hè đường.

- Các công trình được xây dựng phải 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: Dùng gam màu sáng tỷ lệ phối kết sắc độ hợp lý tạo vẻ đẹp công trình.
- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương.
- 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, ôzô. Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

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

- Biển báo, chỉ dẫn, ký hiệu 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.
- Công trình quảng cáo phải phù hợp Luật quảng cáo. Các công trình quảng cáo trước khi xây dựng phải được cấp phép theo quy định.
- Kích thước biển quảng cáo đảm bảo quy định, đồng bộ, mỹ quan.
- Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu: áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc nhô ra hè phố; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà.
- Cấm các hình thức quảng cáo: Di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, bảng điện tử nhô ra không gian hè phố; quảng cáo bằng tờ rơi hoặc băng âm thanh trái phép.
- Việc lắp đặt biển chỉ dẫn thực hiện theo nguyên tắc: Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường.
- Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình: Hệ thống điện chiếu sáng công cộng phải có ánh sáng đạt các tiêu chuẩn, đảm bảo việc tham gia 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.

Điều 11. Quy định tổ chức cây xanh công cộng, cây xanh đường phố.

- Mỗi tuyến đường chỉ trồng từ 1 đến 2 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh.

- Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khoẻ, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liền kề, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, hoa có màu sắc đẹp.

- Vĩa hè trồng cây thân thẳng, không phát triển cành ngang.

- Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn: chiều cao $\geq 2\text{m}$, đường kính thân cây $\geq 4\text{cm}$ (đối với cây tiểu mộc); chiều cao $\geq 3\text{m}$, đường kính thân cây $\geq 5\text{cm}$ (đối với cây trung mộc và đại mộc).

- Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5m - 8m, cách các hẻm cứu hoả 2 - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga 1 - 2m, vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

- Ô đất trồng cây xanh trên hè phố: Kích thước hình vuông hoặc hình tròn; có lớp lát xung quanh gốc với cao độ bằng cao độ vỉa hè và thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc cây.

- Trồng cây xanh tại phần giáp giữa hai lô đất liền kề sao cho không ảnh hưởng đến giao thông từ đường vào trong lô đất.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. 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 tỷ lệ 1/500 Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên, xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Điều 13. 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 14. Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên, xã Tân 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:

- Ủy ban nhân dân thành phố Sông Công.

- Phòng Quản lý đô thị thành phố.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố.

- Ủy ban nhân dân xã Tân Quang.

- Công ty TNHH xây dựng và Xuất nhập khẩu 168 Thái Nguyên.