

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2,
xã Tân Quang, 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 Thông báo số 771-TB/TU ngày 9/4/2019 về việc thông báo kết luận của Thường trực Thành ủy về chủ trương nghiên cứu đầu tư dự án Điểm dân cư nông thôn xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1796/QĐ-UBND ngày 10/9/2019 của UBND thành phố Sông Công v/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2, xã Tân Quang, thành phố Sông Công;

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 12/9/2019 về việc xin ý kiến cơ quan, tổ chức và nhân dân về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2, xã Tân Quang, thành phố Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 2754/SXD-QHKT ngày 31/10/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2, xã Tân Quang, thành phố Sông Công;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 392/TĐQH-QLĐT ngày 14/10/2019 của phòng Quản lý đô thị thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2, xã Tân Quang, thành phố Sông Công với những nội dung chính sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2, xã Tân Quang, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Xóm La Doan, 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 Tây Bắc: Giáp Khu công nghiệp Sông Công II.
- Phía Đông Nam: Giáp đất đất nông, lâm nghiệp.
- Phía Đông Bắc: Giáp ranh giới quy hoạch Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên.
- Phía Tây Nam: Giáp đất nông nghiệp.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích là: **41.200m² (4,12ha)**, trong đó:
 - + Diện tích đất quy hoạch thuộc đất cây xanh cách ly khu Công nghiệp Sông Công II là: 5.969m² (0,6ha).
 - + Diện tích đất thuộc phạm vi dự án đầu tư là: 35.231m² (3,52ha).
- Quy mô dân số: **650 người.**

3. Mục tiêu, tính chất:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng xây dựng Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040. Xây dựng khu nhà ở mới phục vụ cho nhân dân trên địa bàn thành phố, hoàn chỉnh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan.

- Làm cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành lập Dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch. Tạo động lực phát triển thành phố Sông Công theo tiêu chí đô thị loại II.

b) Tính chất: Là khu dân cư tập trung, có nhà văn hóa, khu dịch vụ công cộng và khu hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ hoàn chỉnh.

4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

a) Chức năng sử dụng đất:

- Đất ở (ở chia lô, ở tái định cư, nhà ở xã hội).
- Đất công cộng (nhà văn hóa, dịch vụ công cộng).
- Đất cây xanh cảnh quan.
- 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 cây xanh cách ly Khu Công nghiệp	5.969	
B	Đất dự án khu dân cư	35.231	100
1	Đất ở	12.514	35,25
	- Đất ở chia lô	9.205	26,13
	- Đất nhà ở xã hội	2.452	6,96
	- Đất ở tái định cư	857	2,43
2	Đất công cộng	1.774	5,04
	- Đất nhà văn hóa	510	1,45
	- Đất dịch vụ thương mại	1.264	3,59
3	Đất cây xanh cảnh quan	2.926	8,31
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	213	0,6
	- Đất khu xử lý nước thải	213	0,6
5	Đất giao thông	17.804	50,53
	Tổng diện tích A +B	41.200	

- Mật độ xây dựng

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QHCT 1/500
-	Đất nhà ở chia lô	%	75
-	Đất công trình công cộng, dịch vụ	%	40
-	Đất nhà ở xã hội	%	80
-	Cây xanh	%	3

- Tầng cao tối đa: Đất ở (ở chia lô, ở tái định cư): 03 tầng; Đất ở xã hội: 05 tầng; Công trình nhà văn hóa: 02 tầng; Công trình dịch vụ công cộng: 05 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:

Từ tuyến đường quy hoạch 19,5m ở phía Bắc, mở 3 nút giao thông chính

tiếp cận vào khu dân cư có lộ giới 15,0m. Khu vực trọng tâm đồng thời là điểm nhấn về không gian kiến trúc được xác định tại khu vực là các khối nhà cao tầng ở 2 bên lối vào chính khu dân cư, đây là khu vực tạo được tầm nhìn quan trọng tới các khu vực khác. Công trình được thiết kế theo hướng hiện đại, mang tính đặc trưng riêng tạo nên hình ảnh kiến trúc độc đáo.

Khu vực cây xanh cảnh quan là sự kết hợp giữa hệ thống cây xanh, đường dạo với không gian kiến trúc cảnh quan công trình xung quanh, tạo ra môi trường sống trong lành, thân thiện với thiên nhiên, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

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

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- *Quy hoạch San nền:* Cao độ không chế san nền phù hợp với cốt nền của các dự án lân cận và 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: 26,70m. Cao độ san nền thấp nhất: 25,40m.

Độ dốc nền lô đất thiết kế 0,50% 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 công thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

- *Quy hoạch thoát nước mưa:* Toàn hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được gom vào hệ thống các tuyến cống, sau đó thoát ra hệ thống cửa xả CX1 và CX2 chờ đầu nối theo QH chung trên vỉa hè trục đường 19,50m ở hướng Tây Bắc của khu đất. Dọc theo các tuyến cống thoát nước bố trí các ga thu nước có đập nắp gang (trung bình 30m/ga). Sử dụng cống bản B600, B800.

b) Quy hoạch giao thông: Quy hoạch giao thông trong đồ án quy hoạch được nghiên cứu gồm có 02 mặt cắt chính theo cấp đường khác nhau, cụ thể:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới rộng 19,5m (Vĩa hè: $5m \times 2=10m$; Lòng đường: 9,5m).

- Mặt cắt 2-2: 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 II.

- Vĩa hè: Phần lát vỉa hè dùng chung loại kết cấu gồm gạch Tezzazo dày 3cm, đặt trên bê tông xi măng dày 8cm, lót cát dày 3cm. Phía ngoài xây viền bảo vệ bằng gạch.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trùng với 02 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. Đối với nhà lô liền kề lùi 2,5m so với chỉ giới đường đỏ, đối với công trình công cộng, dịch vụ lùi so với chỉ giới đường đỏ 6m.

c) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng công suất quy hoạch : $P= 1.015,6\text{KVA}$. Nguồn điện: Lấy từ đường dây 22KV gần khu quy hoạch.

- Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp ngầm CU/DSTA 4x150mm, 4x120mm, 4x95mm, 4x70mm, 4x35mm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của tủ điện tổng và chia ra các nhánh đến các tủ điện phân phối của khu vực để cấp điện cho các nhà liền kề.

- Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp Cu/DSTA 4x150mm, 4x120mm, 4x95mm, 4x70mm, 4x35mm đi trên các giá đỡ bằng thép trong mương cáp kỹ thuật. Các đoạn không có mương cáp kỹ thuật, cáp điện hạ thế được đặt trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 0.7m so với cốt vỉa hè. Những đoạn cáp qua đường, cáp được luồn trong ống bảo vệ bằng thép.

- Chiếu sáng đường giao thông: Đèn chiếu sáng đường được bố trí trên vỉa hè một bên đường, cột đèn bằng thép mạ kẽm nhúng nóng cao 10m cần đơn, lắp 1 bóng LED cao áp 220V/120W, khoảng cột trung bình 35-45m. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4X16mm- luồn trong ống nhựa HPDE chôn ngầm dưới hào cáp.

d) Quy hoạch thông tin liên lạc: Trong từng khu đất dự kiến bố trí trên trục đường quy hoạch 01 tủ cáp có dung lượng 150 đầu số. Cáp điện thoại từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao dùng cáp quy chuẩn 150 x 2 (150 đôi dây). Cáp truyền dẫn, các tủ phân phối, các trạm điện thoại công cộng sẽ do nhà cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt.

e) Quy hoạch cấp nước và PCCC:

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt $Q= 149,57 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$; nước cứu hỏa $Q_{CC} = 162 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Nguồn cấp dùng ống DN110 đấu nối vào đường ống cấp nước D300 trên đường quy hoạch 36m; Mạng lưới đường ống quy hoạch dọc theo các tuyến đường giao thông. Ống phân phối sử dụng ống nhựa HPDE: D100. Ống dịch vụ sử dụng ống nhựa HDPE: DN63. Kèm theo các phụ tùng khác như van, đồng hồ, mối nối mềm.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả: Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt trên tuyến ống truyền tải D110. 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 hoả trên mạng lưới từ 100m ÷ 150m.

- Nước tưới cây và rửa đường: Lấy từ đường ống cấp nước sinh hoạt D110.

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

- **Quy hoạch thoát nước thải:** Hệ thống thoát nước thải cho khu vực riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Xây dựng công thoát nước HDPE D300 dọc các tuyến đường quy hoạch rồi tập trung về khu vực xử lý nước thải sinh hoạt của khu dân cư sau đó đầu nối với hệ thống thoát nước thải của thành phố thành phố Sông Công theo định hướng quy hoạch chung. Tổng lưu lượng thoát nước $Q = 130 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Để tiện cho việc đầu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga.

- **Vệ sinh môi trường:** Tổng lượng rác thải thu gom: 526,5 kg/ngày; 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 quy định quản lý theo quy hoạch.

Điều 2. Phòng Quản lý Đô thị thành phố phối hợp với 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 và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (T/h);

- Lưu: VT, QLĐT, 07b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Lê Văn Khôi

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2, xã Tân Quang, thành phố Sông Công
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2380/QĐ-UBND ngày 06/12/2019
của UBND thành phố Sông Công)

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2 xã Tân Quang, thành phố Sông Công.

2. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc tổ chức quản lý và xây dựng trong khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật 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. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2 xã Tân Quang, thành phố Sông Công đã được phê duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng quản lý đô thị thành phố là cơ quan đầu mối phối hợp với các cơ quan hữu quan, 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 của 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. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch:

1. Khu đất lập quy hoạch thuộc xóm La Doan, xã Tân Quang, thành phố Sông Công có vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Tây Bắc: Giáp Khu công nghiệp Sông Công II.
- + Phía Đông Nam: Giáp đất đất nông, lâm nghiệp.
- + Phía Đông Bắc: Giáp ranh giới quy hoạch Tổ hợp khu dịch vụ thương mại 168 Thái Nguyên.
- + Phía Tây Nam: Giáp đất nông nghiệp.

2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích là: **41.200m² (4,12ha)**, trong đó:

+ Diện tích đất quy hoạch thuộc đất cây xanh cách ly khu Công nghiệp Sông Công II là: 5.969m² (0,6ha).

+ Diện tích đất thuộc phạm vi dự án đầu tư là: 35.231m² (3,52ha).

3. Quy mô dân số: **650 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 cây xanh cách ly Khu Công nghiệp	5.969	
B	Đất dự án khu dân cư	35.231	100
1	Đất ở	12.514	35,25
	- Đất ở chia lô	9.205	26,13
	- Đất nhà ở xã hội	2.452	6,96
	- Đất ở tái định cư	857	2,43
2	Đất công cộng	1.774	5,04
	- Đất nhà văn hóa	510	1,45
	- Đất dịch vụ thương mại	1.264	3,59
3	Đất cây xanh cảnh quan	2.926	8,31
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	213	0,6
	- Đất khu xử lý nước thải	213	0,6
5	Đất giao thông	17.804	50,53
	Tổng diện tích A +B	41.200	

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 Phòng Quản lý đô thị thị xã 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:

1. San nền: Cao độ không chế san nền phù hợp với cốt nền của các dự án lân cận và 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.

2. 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.

3. Cấp điện: Khu vực lập quy hoạch dự án được lấy nguồn cấp từ đường dây 22KV gần khu quy hoạch. Mạng lưới cấp điện cho khu vực quy hoạch phải đảm bảo nhu cầu sử dụng, an toàn, mỹ quan.

4. 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 đầu 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.

5. 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.

6. 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 Tây Bắc khu quy hoạch.

7. 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:

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN					
Stt	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)
A	CXCL	Đất cây xanh cách ly Khu công nghiệp	5.969		-
B		Đất dự án khu dân cư	35.231	100	
1		Đất ở	12.514	35,52	
1.1	ĐO	Đất ở chia lô	9.205	26,13	75
	ĐO-01	Đất ở chia lô	212		75
	ĐO-02	Đất ở chia lô	1.316		75
	ĐO-03	Đất ở chia lô	1.387		75
	ĐO-04	Đất ở chia lô	857		75
	ĐO-05	Đất ở chia lô	1.912		75
	ĐO-06	Đất ở chia lô	1.500		75
	ĐO-07	Đất ở chia lô	1.514		75

	ĐO-08	Đất ở chia lô	507		75
1.2	XH	Đất nhà ở xã hội	2.452	6,96	80
	XH-01	Đất nhà ở xã hội	1.268		80
	XH-02	Đất nhà ở xã hội	1.184		80
1.3	TDC	Đất ở tái định cư	857	2,43	75
2	CC	Đất công cộng	1.774	5,04	
2.1	CC-01	Đất nhà văn hóa	510		40
2.2	CC-02	Đất dịch vụ thương mại	1.264		40
3	CX	Đất cây xanh cảnh quan	2.926	8,31	-
3.1	CX-01	Đất cây xanh cảnh quan	923		-
3.2	CX-02	Đất cây xanh cảnh quan	1135		-
3.3	CX-03	Đất cây xanh cảnh quan	726		-
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	213	1,00	-
	HT	Khu xử lý nước thải	213		35
5		Đất giao thông	17.804	49,92	-
C		Tổng A+B	41.200		

- Cao độ hoàn thiện của từng 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 0,45m.

Tầng cao xây dựng			
-	Nhà ở chia lô, tái định cư	Tầng	1 - 3
-	Công trình công cộng	Tầng	1 - 5
-	Nhà ở xã hội	Tầng	1 - 5
Chiều cao tầng một			
-	Nhà ở chia lô, tái định cư	m	3,6 - 3,9
-	Công trình công cộng	m	Tùy mục đích sử dụng
-	Nhà ở xã hội	m	3,6 - 3,9

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

1. 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.

2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- *San nền*: Cao độ không chế san nền phù hợp với cốt nền của các dự án lân cận và 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: 26.70m. Cao độ San nền thấp nhất: 25.40m.

Độ dốc nền lô đất thiết kế 0,50% 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 công thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

- *Thoát nước mưa*: Toàn hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được gom vào hệ thống các tuyến cống, sau đó thoát ra hệ thống cửa xả CX1 và CX2 chờ đầu nối theo QH chung trên vỉa hè trục đường 19.50m ở hướng Tây Bắc của khu đất. Dọc theo các tuyến cống thoát nước bố trí các ga thu nước có đập nắp gang (trung bình 30m/ga). Sử dụng cống bản B600, B800.

3. Cấp nước và PCCC:

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt $Q = 149,57 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$; nước cứu hỏa $Q_{CC} = 162 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Nguồn cấp dùng ống DN110 đầu nối vào đường ống cấp nước D300 trên đường quy hoạch 36m; Mạng lưới đường ống quy hoạch dọc theo các tuyến đường giao thông. Ống phân phối sử dụng ống nhựa HPDE: D100. Ống dịch vụ sử dụng ống nhựa HDPE: DN63. Kèm theo các phụ tùng khác như van, đồng hồ, mối nối mềm.

- 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 D110. 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 hỏa trên mạng lưới từ 100m ÷ 150m.

- Nước tưới cây và rửa đường: Lấy từ đường ống cấp nước sinh hoạt D110.

4. Cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng công suất quy hoạch : $P = 1.015,6 \text{ KVA}$. Nguồn điện: Lấy từ đường dây 22KV gần khu quy hoạch.

- Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp ngầm CU/DSTA 4x150mm, 4x120mm, 4x95mm, 4x70mm, 4x35mm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của tủ điện tổng và chia ra các nhánh đến các tủ điện phân phối của khu vực để cấp điện cho các nhà liền kề.

- Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp Cu/DSTA 4x150mm, 4x120mm, 4x95mm, 4x70mm, 4x35mm đi trên các giá đỡ bằng thép trong mương cáp kỹ thuật. Các đoạn không có mương cáp kỹ thuật, cáp điện hạ thế được đặt trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 0.7m so với cốt vỉa hè. Những đoạn cáp qua đường, cáp được luồn trong ống bảo vệ bằng thép.

- Chiều sáng đường giao thông: Đèn chiếu sáng đường được bố trí trên vỉa hè một bên đường, cột đèn bằng thép mạ kẽm nhúng nóng cao 10m cần đơn, lắp 1 bóng LED cao áp 220V/120W, khoảng cột trung bình 35-45m. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4X16mm- luôn trong ống nhựa HPDE chôn ngầm dưới hào cáp.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải cho khu vực riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Xây dựng cống thoát nước HDPE D300 dọc các tuyến đường quy hoạch rồi tập trung về khu vực xử lý nước thải sinh hoạt của khu dân cư sau đó đấu nối với hệ thống thoát nước thải của thành phố thành phố Sông Công theo định hướng quy hoạch chung. Tổng lưu lượng thoát nước Q = 130 m³/ng.đ

- Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyên hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga.

- Vệ sinh môi trường: Tổng lượng rác thải thu gom: 526,5 kg/ngày; 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 chuyên về bãi rác tập trung của thành phố Sông Công.

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

1. 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)	Vỉa hè (m)	Diện tích lòng đường (m ²)	Diện tích vỉa hè (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
A	Đường giao thông chính						19.058
1	Mặt cắt 1-1	306	9.50	10.0	2.907	3.060	5.968
2	Mặt cắt 2-2	872,7	7.00	8.00	6.108,9	6.981,6	13.090

2. Chỉ giới xây dựng:

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

- 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. Đối với nhà lô liền kề lùi 2,5m so với chỉ giới đường đỏ, đối với công trình công cộng, dịch vụ lùi so với chỉ giới đường đỏ 6m.

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với tuyến đường giao thông:

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

- 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.

- Vỉa hè: Phần lát vỉa hè dùng chung loại kết cấu gồm gạch Tezzazo dày 3cm, đặt trên bê tông xi măng dày 8cm, lót cát dày 3cm. Phía ngoài xây viền bảo vệ bằng gạch.

- 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 bảng 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 khỏe, 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.

- Vỉa 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 hỏa 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 góc với cao độ bằng cao độ vỉa hè và thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc cây.

- Trồng cây xanh tại phân 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2 xã Tân Quang, thành phố Sông Công.

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 xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 2 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.