

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
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 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy định áp dụng một số tiêu chuẩn quy hoạch giao thông, đất cây xanh, đất công cộng tối thiểu trong công tác quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;
Căn cứ Quyết định số 35/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 08/8/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bách Quang, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;
Căn cứ văn bản số 108/UBND-QHXD ngày 11/01/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thăng Lợi, thành phố Sông Công;
Căn cứ văn bản số 338/UBND-QLĐT ngày 22/3/2018 của UBND thành phố Sông Công về việc chấp thuận lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thăng Lợi, phường Bách Quang, thành phố Sông Công;

Căn cứ Quyết định 1727/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ văn bản số 111/SXD-QHKT ngày 17/01/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc thỏa thuận các nội dung đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên,

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 16/TTr-QLĐT ngày 17/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên như sau:

I. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

II. Địa điểm quy hoạch: Phường Bách Quang, thành phố Sông Công.

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

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

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

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp thuộc tổ dân phố La Đình.
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện có phường Bách Quang.
- Phía Đông giáp nông nghiệp thuộc tổ dân phố La Đình.
- Phía Tây giáp đất nghĩa địa và dân cư hiện hữu phường Bách Quang.

1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: 277.835,1 m² (27,78 ha).
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 197.107,4m² (19,71 ha).
- Quy mô dân số khoảng: 2.500 người.

1.3. Tính chất:

Là khu đô thị mới được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với một hay nhiều khu chức năng của đô thị, được giới hạn bởi các ranh giới tự nhiên, ranh giới nhân tạo hoặc các đường chính đô thị.

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

2.1. Phân khu chức năng:

Khu đất lập quy hoạch bao gồm các khu chức năng chính sau:

- Đất công cộng (Thương mại dịch vụ, trường học, nhà văn hóa).

- Đất ở (chia lô liền kề, biệt thự, ở xã hội và tái định cư).
- Đất dân cư hiện hữu.
- Đất cây xanh, TDDT.
- Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông.

2.2. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			m ²	%
1	Đất công cộng	CC	10.427,2	5,3
-	Đất công cộng - Nhà văn hóa	CC-01,04,05,06	2.390,4	1,2
-	Đất công cộng - Thương mại, dịch vụ	CC-02	4.673,1	2,4
-	Đất công cộng - Trường học	CC-03	3.363,7	1,7
2	Đất cây xanh - TDDT	CX - TDDT	14.546,3	7,4
-	Đất cây xanh cảnh quan	CX-01,06,09	5.820,1	3,0
-	Đất cây xanh đường phố	CX-02,03,04,05	2.328,4	1,2
-	Đất cây xanh - TDDT	CX-07,08	6.397,8	3,2
(*)	<i>Diện tích đất cây xanh chưa bao gồm hơn 20,400 m² đất cây xanh được xác định trong QHC TP. Sông Công và QHPK phường Bách Quang được phê duyệt.</i>			
3	Đất ở	DO	108.020,1	54,8
3.1	Đất cư hiện hữu	DCHH-01,02,03	2.101,0	1,1
3.2	Đất ở mới	OM-01÷26	105.919,1	53,7
-	Đất ở dạng chia lô liền kề + biệt thự	OM-...	76.008,8	38,6
-	Đất tái định cư	OM-24,25,26	11.002,2	5,6
-	Đất ở xã hội	OM-1A,1B,02,03,17,18,23 và 27	18.908,1	9,6
(**)	<i>Quy đất để phát triển nhà ở xã hội trong đồ án tương ứng 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết (đáp ứng theo quy định tại Điều 5, Nghị định số 100/2015/NĐ ngày 20/10/2015 của Chính phủ)</i>			

4	Đất hạ tầng kỹ thuật + giao thông	HTKT+GT	64.113,9	32,5
-	Đất hạ tầng kỹ thuật + giao thông	HTKT	509,1	0,3
-	Đất giao thông	GT	63.604,8	0,0
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH		197.107,4	100

2.3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Đây là một khu đô thị được đầu tư xây dựng mới và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tổ chức không gian hài hòa giữa khu dân cư hiện hữu và dân cư mới, gắn kết giữa công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan xung quanh tạo nên một quần thể đồng nhất cho toàn khu.

Ngoài các trục đường Thăng Lợi kéo dài và trục đường có lộ giới từ 16,5m trở lên là các trục giao thông mang tính chất đối ngoại quan trọng, tạo sự kết nối giữa khu vực lập quy hoạch với các khu vực lân cận thì các trục đường có lộ giới 12 - 15,0m và một trục cảnh quan 33,3m là trục không gian chính của toàn khu.

Trên các trục giao thông này bố trí các công trình công cộng, khu cây xanh - thể dục thể thao kết hợp với nhà văn hóa liên tổ tạo thành tổng thể hạ tầng xã hội đồng bộ, trên cơ sở trục đường chính sẽ phát triển tiếp các trục đường đến từng nhóm nhà ở.

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.

2.4. Mật độ xây dựng từng khu chức năng:

- a) Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa từ 70-90% tùy từng lô đất.
- b) Mật độ xây dựng công trình công cộng, thương mại – dịch vụ tối đa 65%; công trình nhà văn hóa tối đa 40%.
- c) Mật độ xây dựng tối đa cho phép đối với các khu cây xanh, sân vườn: Các khu cây xanh, sân vườn không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân.

2.5. Tầng cao, chiều cao:

Công trình dịch vụ, thương mại tối đa: 25 tầng.

Nhà ở, trường học tối đa: 5 tầng.

Nhà văn hóa: 3 tầng.

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Hệ thống các tuyến đường giao thông:

a) Giao thông đối ngoại cấp đô thị và khu vực: Là các tuyến đường có lộ giới từ 16,5m trở lên đi qua khu vực lập quy hoạch và kết nối với các khu vực xung quanh. Cụ thể gồm:

* Giao thông đối ngoại cấp đô thị và khu vực:

- Mặt cắt 1-1 (đường Thăng Lợi kéo dài): Bề rộng nền đường 60m. Trong đó: Lòng đường $2 \times 15\text{m} = 30\text{m}$; vỉa hè đường $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$, giải phân cách 18m.

- Mặt cắt 2-2: Bề rộng nền đường 33,3m. Trong đó: Lòng đường $2 \times 5,5\text{m} = 11\text{m}$; vỉa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$, giải phân cách 14,3m.

- Mặt cắt 3A-3A: Bề rộng nền đường 20m. Trong đó: Lòng đường 10,5m, vỉa hè $2 \times 4,75\text{m} = 9,5\text{m}$.

- Mặt cắt 3B-3B: Bề rộng nền đường 20m. Trong đó: Lòng đường 8m, vỉa hè $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Mặt cắt 4-4: Bề rộng nền đường 19,5m. Trong đó: Lòng đường 10,5m, vỉa hè $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$.

- Mặt cắt 5-5: Bề rộng nền đường 16,5m. Trong đó: Lòng đường 7,5m, vỉa hè $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$.

* Giao thông nội bộ:

- Mặt cắt 6-6: Bề rộng nền đường 15m. Trong đó: Lòng đường 7,0m, vỉa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$.

- Mặt cắt 7-7: Bề rộng nền đường 12m. Trong đó: Lòng đường 6m, vỉa hè $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

b) Các thông số kỹ thuật khác của đường:

- Bán kính cua: $R = 8,0\text{m}$ (đường trong khu chức năng, khu ở); $R = 8,0-12,0\text{m}$ (đường chính khu vực, đối ngoại).

- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

- Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 2\%$.

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

- Nguyên tắc thiết kế san nền:

+ Tôn trọng định hướng các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt.

+ Phù hợp với hệ thống thoát nước mưa, hệ thống kênh mương tưới tiêu thủy lợi hiện có.

+ Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn thiết kế, thoát nước mặt được nhanh chóng. Cốt san nền phải đồng bộ với các khu vực xung quanh, các khu dân cư đã ổn định.

+ Không làm xấu đi điều kiện địa chất công trình và địa chất thủy văn.

+ Cao độ không chế san nền của khu vực lập quy hoạch bám theo cốt tim các tuyến đường giao thông hiện có, đảm bảo phù hợp với cốt nền các khu vực dân cư hiện có và cốt thiết kế đã được phê duyệt quy hoạch của các dự án xung quanh để đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực nghiên quy hoạch với khu dân cư hiện có và các khu vực đã được phê duyệt quy hoạch.

- Giải pháp san nền:

+ Cao độ quy hoạch nhỏ nhất là +20.60m.

+ Cao độ quy hoạch lớn nhất là +23.00 m.

+ Các lô đất được san nền nguyên tắc bám theo cao độ tim đường các tuyến đường bao quanh lô đất.

+ Hướng dốc san nền theo độ dốc các tuyến đường bao quanh lô đất.

+ San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, chênh cao giữa các đường đồng mức liền kề là 0,1m.

+ Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4% đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

+ San nền đầm nén đến độ chặt $K=0,90$.

+ Đắp đất theo quy phạm thiết kế thi công và nghiệm thu công tác đất và công trình bằng đất.

+ Cao độ và hướng dốc san nền theo từng ô san nền cụ thể - xem bản vẽ QH06A – Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - San nền.

3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng: $542,8(m^3/ngđ)$

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước sinh hoạt D400 hiện có chạy dọc theo đường CMT8 (cách ranh giới phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch một khoảng là 200m).

- Mạng lưới, đường ống cấp nước:

+ Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng lưới cụt chạy dọc theo các trục đường giao thông của khu quy hoạch.

+ Mạng lưới đường ống phân phối được đấu nối với hệ thống các đường ống truyền dẫn đã có, phân phối nước vào đến các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch.

+ Chọn ống truyền tải dùng ống nhựa uPVC - PN10: D200, D150, D100 và ống nước phân phối dùng ống nhựa HDPE - PN10 D63.

+ Cấp nước cứu hỏa:

Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Số đám cháy đồng thời trong khu vực tính toán 01 đám cháy, lưu lượng cấp nước chữa cháy tính cho 01 đám cháy là 10 l/s, thời gian dập tắt đám cháy là 3h. Trong khu quy hoạch bố trí các trụ cứu hỏa đặt nổi ở các vị trí gần

ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, bán kính phục vụ của các trụ là 150m.

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

- Tổng công suất : $P = 1479 \text{ KW}$
- Nguồn cấp điện: Lấy từ đường điện trung thế 35KV hiện có chạy qua khu vực lập quy hoạch.
- Giải pháp cấp điện:
 - + Lưới trung áp: Từ đường điện 35KV hiện có đi nổi, đến ranh giới nghiên cứu dự án được hạ ngầm. Dự kiến xây dựng mới hoàn toàn hệ thống cáp ngầm 35KV sử dụng cáp ngầm trung thế vỏ bọc PVC đi trong hào kỹ thuật.
 - + Các trạm biến áp đặt ngoài trời sử dụng loại trạm kios kiểu treo, đặt tại các khu đất cây xanh, đất công công. Vị trí đặt các trạm phải đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 250\text{m}$.
 - + Trong khu vực sẽ đặt 3 trạm hạ thế 35-0,4KV để cấp điện hạ thế cho các công trình, tổng công suất của các cụm trạm biến áp: 1479KVA gồm: TBA1: 1000KVA, TBA2: 400KVA, TBA3: 560KVA.
- Vị trí các trạm biến áp được chọn đặt gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý.
- Các tuyến hạ thế xuất phát từ các trạm 35/0,4KV sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.
- Lưới điện chiếu sáng được bố trí trên các tuyến đường quy hoạch và các thảm cỏ để chiếu sáng cho cây xanh và sân, đường nội bộ. Cấp điện chiếu sáng được hạ ngầm trong các hào cáp tiêu chuẩn. Cột đèn chiếu sáng dùng loại cột thép mạ nhôm kẽm, chiều cao 8-12m, bóng đèn Sodium cao áp, công suất 250W. Cấp điện chiếu sáng là loại cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

3.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- 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 trên vỉa hè giao thông.
- Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

3.6. Quy hoạch thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và phải tính toán để không gây ảnh hưởng đến các lưu vực thoát nước xung quanh, các khu dân cư hiện có khi mà khu quy hoạch mới được hình thành trong tương lai.
- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Mạng lưới thoát nước mưa thiết kế theo định hướng san nền và hướng dốc địa hình tự nhiên.

- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa phân tán theo dạng cành cây cho từng lưu vực nhỏ theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước nhanh nhất, không gây ngập úng cho các khu vực quy hoạch.

- Độ dốc đáy cống thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy imin $\geq 1/D$. Khi độ dốc đường thay đổi lớn thì độ dốc đáy cống lấy theo độ dốc đường để đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT D300, D600, D800, cống nắp đan B600, B800 và cống hộp BxH=1000x1000 kết hợp với hệ thống hố thu nước và hố ga bố trí cách nhau trung bình từ 30-45m.

** Xử lý nước thải*

Tổng lượng nước thải toàn khu: 312,5 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải từ các công trình dùng nước, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến cống chính. Mạng lưới đường ống thoát nước thải sinh hoạt gồm các hố thu, hố thăm, cống BTCT D500, D300 và các tuyến cống dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải theo hướng tuyến được định hướng theo các quy hoạch phân khu tỷ lệ đã được phê duyệt.

** Chất thải rắn.*

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

3.7. Đánh giá môi trường chiến lược ĐMC:

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.

Phải bố trí địa điểm tạm lưu giữ và trung chuyển chất thải rắn trong khu vực.

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:

Các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và 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.

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

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

Điều 3. Chánh văn phòng UBND thành phố, trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, 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 tỷ lệ 1/500

Khu đô thị Thăng Lợi thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên

(Ban hành kèm theo Quyết định số 129 /QĐ-UBND ngày 21 /01/2019
của UBND thành phố Sông Công)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Bản Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh 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. Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thăng Lợi, thành phố Sông Công được duyệt và các quy định tại bản Quy định quản lý này, Phòng Quản lý đô thị là cơ quan đầu mối giúp UBND thành phố thực hiện việc quản lý quy hoạch, UBND phường Bách Quang là cơ quan phối hợp thực hiện, chủ đầu tư dự án trong khu quy hoạch là đơn vị thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

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

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

1. Địa điểm quy hoạch:

Phường Bách Quang, thành phố Sông Công.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp thuộc tổ dân phố La Đình.

- Phía Nam giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện có phường Bách Quang.

- Phía Đông giáp nông nghiệp thuộc tổ dân phố La Đình.

- Phía Tây giáp đất nghĩa địa và dân cư hiện hữu phường Bách Quang.

3. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô quy hoạch: **197.107,4m² (19,71 ha)**.

- Quy mô dân số quy hoạch: **2.500** 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:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			m ²	%
1	Đất công cộng	CC	10.427,2	5,3
-	Đất công cộng - Nhà văn hóa	CC-01,04,05,06	2.390,4	1,2
-	Đất công cộng - Thương mại, dịch vụ	CC-02	4.673,1	2,4
-	Đất công cộng - Trường học	CC-03	3.363,7	1,7
2	Đất cây xanh - TDTT	CX - TDTT	14.546,3	7,4
-	Đất cây xanh cảnh quan	CX-01,06,09	5.820,1	3,0
-	Đất cây xanh đường phố	CX-02,03,04,05	2.328,4	1,2
-	Đất cây xanh - TDTT	CX-07,08	6.397,8	3,2
(*)	<i>Diện tích đất cây xanh chưa bao gồm hơn 20,400 m² đất cây xanh được xác định trong QHC TP. Sông Công và QHPK phường Bách Quang được phê duyệt.</i>			
3	Đất ở	DO	108.020,1	54,8
3.1	Đất cư hiện hữu	DCHH-01,02,03	2.101,0	1,1
3.2	Đất ở mới	OM-01÷26	105.919,1	53,7
-	Đất ở dạng chia lô liền kề + biệt thự	OM-...	76.008,8	38,6
-	Đất tái định cư	OM-24,25,26	11.002,2	5,6
-	Đất ở xã hội	OM-1A,1B,02,03,17,18,23 và 27	18.908,1	9,6
(**)	<i>Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong đồ án tương ứng 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết (đáp ứng theo quy định tại Điều 5, Nghị định số 100/2015/NĐ ngày 20/10/2015 của Chính phủ)</i>			

4	Đất hạ tầng kỹ thuật + giao thông	HTKT+GT	64.113,9	32,5
-	Đất hạ tầng kỹ thuật + giao thông	HTKT	509,1	0,3
-	Đất giao thông	GT	63.604,8	0,0
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH		197.107,4	100

2. Mật độ xây dựng:

a) Nhà ở:

- Đối với các khu vực làng xóm hiện trạng, mật độ xây dựng được xác định theo từng lô đất, phù hợp với quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Đối với các khu nhà ở mới theo quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa: 70-90% tùy từng lô đất.

b) Công trình công cộng:

Mật độ xây dựng tối đa cho phép đối với nhà văn hóa là 40%, công trình thương mại dịch vụ tối đa 65% và phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu theo quy định.

c) Khu cây xanh tập trung:

Đối với các khu cây xanh tập trung có diện tích $\geq 1000m^2$, mật độ xây dựng tối đa cho phép là 5%; các khu cây xanh còn lại không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân.

3. Tầng cao tối đa:

- Nhà ở: 5 tầng.

- Công trình công cộng (nhà văn hóa tổ dân phố) tối đa: 3 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 được UBND thành phố Sông Công phê duyệt.

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

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

- 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 hòa với không gian xung quanh.

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

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

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

1. Quy định chung:

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

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

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

2. Quy định cụ thể:

2.1. *Giao thông:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. *Quy hoạch thoát nước mưa:*

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

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

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

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

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước sinh hoạt D400 hiện có chạy dọc theo đường CMT8 (cách ranh giới phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch một khoảng là 200m).

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng kết hợp mạng cụt. 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 cấp điện điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện: Lấy từ đường điện trung thế 35KV hiện có chạy qua khu vực lập quy hoạch.

- Phương án thiết kế cấp điện:

+ Lưới trung áp: Từ đường điện 35KV hiện có đi nổi, đến ranh giới nghiên cứu dự án được hạ ngầm. Dự kiến xây dựng mới hoàn toàn hệ thống cáp ngầm 35KV sử dụng cáp ngầm trung thế vỏ bọc PVC đi trong hào kỹ thuật.

+ Trong khu vực sẽ đặt 3 trạm biến áp 35/0,4KV để cấp điện hạ thế cho các công trình, tổng công suất của các cụm trạm biến áp: 1479KVA gồm: TBA1: 1000KVA, TBA2: 400KVA, TBA3: 560KVA. Các trạm biến áp đặt ngoài trời sử dụng loại trạm kiểu treo, đặt tại các khu đất cây xanh, đất công công. Vị trí đặt các trạm phải đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 250m$.

+ Vị trí các trạm biến áp được chọn đặt gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý.

- Thiết bị điện:

+ Các thiết bị điện phải được lựa chọn phù hợp với môi trường lắp đặt, kết hợp với yêu cầu mỹ thuật.

+ Các thiết bị điện phải có chứng chỉ theo quy định.

- Lưới điện sinh hoạt:

+ Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp điện ngầm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến tủ điện tổng và chia ra các nhánh đến các tủ điện phân phối của khu vực để cấp điện cho các phụ tải.

+ Tủ điện tổng phân phối điện hạ áp đặt ngoài nhà là loại kín mức độ kín tối thiểu IP55, chịu thời tiết được cố định trên bệ bê tông đặt ngay trên hè đường.

+ Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC đi trên các giá đỡ bằng thép trong hào cáp kỹ thuật. Các đoạn không có hào cáp kỹ thuật, cáp điện hạ thế đi ngầm dưới đất được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE ở độ sâu tối thiểu 0,7m so với cốt vỉa hè và 1,2m so với cốt mặt đường.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Lưới điện chiếu sáng được bố trí trên các tuyến đường quy hoạch và các thảm cỏ để chiếu sáng cho cây xanh và đường nội bộ. Cáp điện chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong hào kỹ thuật.

+ Cột đèn chiếu sáng dùng loại cột thép mạ nhôm kẽm, chiều cao 8-12m, bóng đèn LED, công suất 150W. Cáp điện chiếu sáng là loại cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC đi trên các giá đỡ bằng thép trong hào kỹ thuật. Các đoạn không có hào cáp kỹ thuật, cáp điện chiếu sáng đi ngầm dưới đất được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE ở độ sâu tối thiểu 0,7m so với cốt vỉa hè và 1,2m so với cốt mặt đường.

- Hệ thống nối đất an toàn:

+ Hệ thống nối đất an toàn bao gồm nối đất trạm biến áp, vỏ tủ điện và hệ thống các cột đèn chiếu sáng.

+ Điện trở nối đất của hệ thống này không lớn hơn 40Ω.

- Thông tin liên lạc:

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

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

2.6. Thoát nước thải vệ sinh môi trường:

a) Nước thải:

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

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

- Cống thoát nước thải là đường cống BTCT chôn ngầm, D300÷500mm 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 vào các điểm tập 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:

STT	Ký hiệu lô	Chức năng	Diện tích lô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I	Đất công cộng		10.427,2					
1	CC-01	Nhà văn hóa	676,7	271	812	40	3	1,2
2	CC-02	Thương mại, dịch vụ	4.673,1	3.038	75.938	65	25	16,3
3	CC-03	Trường học	3.363,7	1.345	6.727	40	5	2,0
4	CC-04	Nhà văn hóa	511,4	205	614	40	3	1,2
5	CC-05	Nhà văn hóa	644,2	258	773	40	3	1,2
6	CC-06	Nhà văn hóa	558,1	223	670	40	3	1,2
II	Đất dân cư hiện hữu		2.101,0					
7	DCHH-01	Dân cư hiện hữu	152,0	-	-	-	-	-
8	DCHH-02	Dân cư hiện hữu	1.949,0	-	-	-	-	-
III	Đất ở mới		105.919,1					
9	OM-1A	Đất ở xã hội	1.507,3	1.357	6.783	90	5	4,5
10	OM-1B	Đất ở xã hội	1.760,3	1.584	7.921	90	5	4,5
11	OM-02	Đất ở xã hội	2.384,0	1.907	9.536	80	5	4,0
12	OM-03	Đất ở xã hội	2.384,0	1.907	9.536	80	5	4,0
13	OM-04	Đất ở dạng lô liền kề + biệt	2.343,0	1.640	8.201	70	5	3,5

		thự						
14	OM-05	Đất ở dạng chia lô liền kề	2.568,7	2.055	10.275	80	5	4,0
15	OM-06	Đất ở dạng chia lô liền kề	2.920,3	2.336	11.681	80	5	4,0
16	OM-07	Đất ở dạng chia lô liền kề	5.471,8	4.377	21.887	80	5	4,0
17	OM-08	Đất ở dạng lô liền kề + biệt thự	3.704,8	2.964	14.819	80	5	4,0
18	OM-09	Đất ở dạng chia lô liền kề	4.568,0	3.654	18.272	80	5	4,0
19	OM-10	Đất ở dạng chia lô liền kề	5.852,1	4.682	23.408	80	5	4,0
20	OM-11	Đất ở dạng chia lô liền kề	2.474,1	1.979	9.896	80	5	4,0
21	OM-12	Đất ở dạng chia lô liền kề	6.571,5	5.257	26.286	80	5	4,0
22	OM-13	Đất ở dạng lô liền kề + biệt thự	5.354,0	4.283	21.416	80	5	4,0
23	OM-14	Đất ở dạng biệt thự	3.016,6	2.262	11.312	75	5	3,8
24	OM-15	Đất ở dạng lô liền kề + biệt thự	6.535,6	5.228	26.142	80	5	4,0
25	OM-16	Đất ở dạng biệt thự	2.784,1	2.088	10.440	75	5	3,8
26	OM-17	Đất ở xã hội	2.384,1	1.907	9.536	80	5	4,0
27	OM-18	Đất ở xã hội	2.384,1	1.907	9.536	80	5	4,0
28	OM-19	Đất ở dạng chia lô liền kề	5.849,3	4.679	23.397	80	5	4,0

29	OM-20	Đất ở dạng biệt thự	5.469,4	3.829	19.143	70	5	3,5
30	OM-21	Đất ở dạng biệt thự	5.619,8	4.215	21.074	75	5	3,8
31	OM-22	Đất ở dạng biệt thự	4.905,7	3.434	17.170	70	5	3,5
32	OM-23	Đất ở xã hội	4.732,5	4.496	22.479	95	5	4,8
33	OM-24	Đất ở tái định cư	3.587,5	3.049	15.247	85	5	4,3
34	OM-25	Đất ở tái định cư	3.658,9	3.110	15.550	85	5	4,3
35	OM-26	Đất ở tái định cư	3.755,8	3.192	15.962	85	5	4,3
36	OM-27	Đất ở xã hội	1.372,0	1.166	5.831	85	5	4,3
(*)	<i>Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội tương ứng 20% tổng diện tích đất ở mới trong đồ án quy hoạch chi tiết (theo Điều 5, Nghị định số 100/2015/NĐ ngày 20/10/2015 của Chính phủ)</i>							
IV	Đất cây xanh - Thể dục thể thao		14.546,3					
37	CX - 01	Cây xanh cảnh quan	4.833,1	242	-	5	-	-
38	CX - 02	Cây xanh đường phố	577,6	-	-	5	-	-
39	CX - 03	Cây xanh đường phố	578,6	-	-	5	-	-
40	CX - 04	Cây xanh đường phố	592,3	-	-	5	-	-
41	CX - 05	Cây xanh đường phố	579,9	-	-	5	-	-
42	CX - 06	Cây xanh cảnh quan	300,0	-	-	5	-	-

43	CX - 07	Cây xanh cảnh quan + TĐTT	3.384,4	169	-	5	-	-
44	CX - 08	Cây xanh cảnh quan + TĐTT	3.013,4	151	-	5	-	-
45	CX - 09	Cây xanh cảnh quan	686,9	-	-	5	-	-
V	Đất hạ tầng kỹ thuật + Giao thông		64.113,9					
46	HTKT-01	Tường chắn cách ly khu mộ	196,4	-	-	-	-	-
47	HTKT-02	Mương thoát nước sau nhà	312,7	-	-	-	-	-
48	GT	Đất giao thông	63.604,8	-	-	-	-	-
VI	TỔNG		197.107,4					

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường.

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

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

- Chỉ giới xây dựng – khoảng lùi:

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

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

1. Quy định đất xây dựng nhà ở:

- Đất xây dựng nhà ở:

+ Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng đối với công trình nhà ở.

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

2. Công trình công cộng:

- Đất xây dựng công trình công cộng:

+ Mật độ xây dựng 40% đối với nhà văn hóa, 65% đối với công trình thương mại dịch vụ.

+ Tầng cao tối đa 3 tầng đối với nhà văn hóa, tối đa 25 tầng đối với công trình thương mại dịch vụ.

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

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

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

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

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

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

+ Mặt cắt 1-1 (đường Thăng Lợi kéo dài): Bề rộng nền đường 60m. Trong đó: Lòng đường $2 \times 15\text{m} = 30\text{m}$; vỉa hè đường $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$, giải phân cách 18m.

+ Mặt cắt 2-2: Bề rộng nền đường 33,3m. Trong đó: Lòng đường $2 \times 5,5\text{m} = 11\text{m}$; vỉa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$, giải phân cách 14,3m.

+ Mặt cắt 3A-3A: Bề rộng nền đường 20m. Trong đó: Lòng đường 10,5m, vỉa hè $2 \times 4,75\text{m} = 9,5\text{m}$.

+ Mặt cắt 3B-3B: Bề rộng nền đường 20m. Trong đó: Lòng đường 8m, vỉa hè $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4: Bề rộng nền đường 19,5m. Trong đó: Lòng đường 10,5m, vỉa hè $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5: Bề rộng nền đường 16,5m. Trong đó: Lòng đường 7,5m, vỉa hè $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6: Bề rộng nền đường 15m. Trong đó: Lòng đường 7,0m, vỉa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$.

+ Mặt cắt 7-7: Bề rộng nền đường 12m. Trong đó: Lòng đường 6m, vỉa hè $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

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

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

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

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

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

2. Quy định cụ thể:

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

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (trạm cấp, đường ống), thoát nước mưa (đường ống, cửa xả), nước thải (trạm xử lý, đường ống, cửa xả), công trình cấp điện (trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm) phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt (xem bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tổng hợp đường dây đường ống).

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

1. Thể loại công trình công cộng:

Công trình phải đảm bảo yếu tố sau:

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

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

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

3. Thể loại công trình nhà ở:

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

+ Các công trình phải xây dựng đảm bảo chỉ giới xây dựng.

+ Duy trì nét kiến trúc truyền thống, khuyến khích sử dụng mái dốc, có các khoảng sân trước và sân sau. Tạo những khoảng trống lớn để bố trí các khu cây xanh, sân chơi phục vụ cho từng cụm nhà phù hợp với bản vẽ thiết kế đô thị.

+ Màu sắc công trình: Sử dụng các màu sắc hài hoà với thiên nhiên như: Màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương mái ngói, cửa gỗ, quét vôi hoặc sơn nước.

+ Với các khu nhà theo phong cách hiện đại sử dụng cửa khung nhôm kính, mặt tường ốp gạch, đá. Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa sân vườn bên trong công trình và cảnh quan chung khu vực.

+ Tường rào: Hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp lớp cây bóng mát phía trong. Khuyến khích các loại cây trồng hàng rào như chè tàu, ô rô. Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

- Cốt nền hoàn thiện theo nội dung thiết kế đô thị.

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

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

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

3. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân gỗ cao, tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông. Do đặc thù là khu dân cư miền trung du với các công trình nhà ở dạng biệt thự có vườn và các khoảng sân trồng thảm cỏ bao quanh, vì vậy cây xanh bóng mát trồng trên vỉa hè sẽ không bắt buộc tổ chức theo tuyến, chủ các hộ gia đình sẽ được phép lựa chọn các loại cây trồng phù hợp với không gian kiến trúc của công trình xây dựng. Khoảng cách trồng cây trung bình là 15m, nằm tại phần trước cửa các công trình và lệch đều về một hướng so với 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 xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm cấp nước khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép. Khu xử lý nước thải, bãi tập kết rác thải rắn, trạm cấp nước yêu cầu phải xây tường rào kín, cao trên 2,5m che khuất tầm nhìn và kết hợp trồng cây xanh cách ly.

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

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

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

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ quy hoạch được duyệt và Quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

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

Điều 13. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở 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:

- Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân thành phố Sông Công;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- UBND phường Bách Quang.