

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lần 2) Khu đô thị Hồng Vũ,
phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 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 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 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy định về 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 1211/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thắng Lợi, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định: Số 3270/QĐ-UBND ngày 23/12/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hồng Vũ, phường Thắng Lợi, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên; số 2056/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hồng Vũ phường Thắng Lợi, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;



Căn cứ Quyết định số 3884/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu trung tâm hành chính thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Xét đề nghị của của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1782/TTr-SXD ngày 09/8/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lần 2) Khu đô thị Hồng Vũ, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung chính như sau:

I. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lần 2) Khu đô thị Hồng Vũ, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

II. Vị trí, quy mô điều chỉnh quy hoạch:

1. Vị trí, ranh giới điều chỉnh quy hoạch: Khu đất điều chỉnh quy hoạch thuộc phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp UBND thành phố Sông Công và đường Trần Phú;
- Phía Nam: Giáp Trường Việt Đức và khu dân cư hiện có;
- Phía Đông: Giáp đường Cách mạng Tháng 8 và khu dân cư hiện có;
- Phía Tây: Giáp đường 30 tháng 4 và khu dân cư hiện có.

2. Quy mô điều chỉnh: Diện tích khu đất trước điều chỉnh là: 58,385 ha, sau điều chỉnh là 21,275 ha.

III. Nội dung chính của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

1. Cơ cấu sử dụng đất:

1.1. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh giảm toàn bộ phần diện tích quy hoạch chi tiết Khu trung tâm hành chính thành phố Sông Công phê duyệt tại Quyết định số 3884/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh.

- Điều chỉnh giảm toàn bộ diện tích các ô đất: OHC9, OHC10, OHC12, OHC13, OHC14, OHC15, OHC16, OHC17, LK17, LK18, LK37, LK38, LK47, LK49, LK50, LK51, LK52, HL24, HL25, HL36 và điều chỉnh cắt bỏ một số tuyến đường theo các lô đất này.

- Điều chỉnh giảm một phần diện tích các ô đất: HL31, HL32, HL34, HL35, HL37.

- Điều chỉnh cắt bỏ đoạn tuyến 30/4 từ nút G14.1 đến cuối tuyến giao với đường Thống Nhất.

- Điều chỉnh diện tích của MN3 và CX6 nhằm tạo một không gian vui chơi giải trí lành mạnh, tạo điểm nhấn cho khu đô thị.

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch:

STT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Ghi chú	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %	Tăng /giảm	Diện tích (m ²)
1	Đất ở mới	157245,5	26,9	99001,7	46,5	Giảm	58243,8
2	Đất ở hiện có	60101,7	10,3	615,4	0,3	Giảm	59486,3
3	Đất công trình công cộng	7750,6	1,3	5496,1	2,6	Giảm	2254,5
4	Đất cơ quan	48189,6	8,3	0,0	0,0	Giảm	48189,6
5	Đất trường học	10825,4	1,9	755,2	0,4	Giảm	10070,2
6	Đất cây xanh tập trung, thể dục thể thao, mặt nước	98217,0	16,8	20120,1	9,4	Giảm	78096,9
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	11848,8	2,0	8568,4	4,0	Giảm	3280,4
8	Đất giao thông	189680,5	32,5	78189,2	36,8	Giảm	111491,3
9	Tổng	583859,0	100,0	212746,1	100,0	Giảm	371112,9

1.2. Bảng chi tiết sử dụng đất sau điều chỉnh quy hoạch:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới		99001,7	46,5
-	Nhà ở liền kề	LK	40710,3	19,1
-	Nhà ở song lập	SL	44296,2	20,8
-	Nhà ở thương mại	OTM	13995,3	6,6
2	Đất ở hiện có	OHC	615,4	0,3
3	Đất công trình công cộng		5496,1	2,6
-	Nhà văn hóa	NVH	1028,1	0,5
-	Công trình công cộng	CC	4468,0	2,1
4	Đất cơ quan	CQ	0,0	0,0
5	Đất trường học	TH	755,2	0,4
6	Đất cây xanh tập trung, TDTT, mặt nước		20120,1	9,5
-	Cây xanh công viên	CX	12469,3	5,9
-	Thể dục thể thao	TDTT	0,0	0,0
-	Mặt nước	MN	7650,8	3,6
7	Đất hạ tầng kỹ thuật		8568,4	4,0
-	Bãi đỗ xe	P	2861,1	1,3
-	Hành lang kỹ thuật	HL	5707,3	2,7
8	Đất giao thông		78189,2	36,7
	TỔNG		212746,1	100,0

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

- Sau khi điều chỉnh ranh giới quy hoạch khu đô thị Hồng Vũ, cơ bản tổ chức không gian phần diện tích còn lại bố cục như quy hoạch đã được duyệt.

- Xác định 03 khu vực không gian kết nối với quảng trường trung tâm của thành phố Sông Công và trục giao thông đô thị là đường Cách mạng Tháng 8.

- Tổ chức trục giao thông chính của khu đô thị có lộ giới 22m, bố trí các trục đường nhánh kết nối không gian các khu chức năng của khu đô thị.

- Bố trí hai khu vực không gian lõi khu đô thị là công viên và vườn hoa Hồng Vũ tạo cảnh quan cho khu đô thị.

- Giữ nguyên công trình khách sạn cao cấp về quy mô quy hoạch, loại hình kiến trúc hiện đại làm điểm nhấn về chiều cao cũng như mỹ thuật cho khu đô thị cũng như kiến trúc cảnh quan của thành phố Sông Công.

3. Quy hoạch giao thông:

3.1. Quy hoạch đường giao thông:

- Đường có lộ giới 31m (Mặt cắt 1-1): Lòng đường rộng $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$; dải phân cách rộng 3m; vỉa hè $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

- Đường có lộ giới 24m (Mặt cắt 2-2): Lòng đường rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; dải phân cách rộng 2m; vỉa hè rộng $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

- Đường có lộ giới 22m (Mặt cắt 3-3): Lòng đường rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; dải phân cách rộng 2m; Vỉa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$.

- Đường có lộ giới 20m (Mặt cắt 4-4): Lòng đường rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; Dải phân cách rộng 1m; Vỉa hè rộng $2 \times 3,5\text{m} = 7\text{m}$.

- Đường có lộ giới 16,5m (Mặt cắt 5-5): Lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

- Đường có lộ giới 13,5m (Mặt cắt 7-7): Lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

- Đường có lộ giới 24,5m (Mặt cắt 8-8): Lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$.

- Đường có lộ giới 12m (Mặt cắt 9-9): Lòng đường rộng 6m; Vỉa hè rộng $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

- Đường có lộ giới 9m (Mặt cắt 10-10): Lòng đường rộng 5m; vỉa hè rộng $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$.

- Đường có lộ giới 15,5m (Mặt cắt 12-12): Lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$.

3.2. Các thông số kỹ thuật cơ bản của đường giao thông:

- Bán kính bó vỉa: $R = 8-15\text{m}$.

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

- Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

- Kết cấu áo đường:

+ Các tuyến trong khu dân cư có kết cấu áo đường theo các lớp từ trên xuống: Lớp mặt BTXM mác 300 dày 25cm, lớp giấy dầu tạo phẳng, lớp móng cấp phối dày 50cm.

+ Riêng tuyến đường 30 tháng 4 (Mặt cắt 4-4), điều chỉnh thành kết cấu áo đường mềm các lớp từ trên xuống: Lớp mặt bê tông nhựa hạt trung dày 7cm, lớp nhựa tưới dính bám tiêu chuẩn 1kg/m^2 , lớp móng trên cấp phối đá dăm loại I dày 15cm, lớp móng dưới cấp phối đá dăm loại II dày 20cm, lớp đất nền đáy khuôn đầm chặt K98 dày 50cm.

3.3. Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới xây dựng được xác định cho các tuyến đường nội bộ: Chỉ giới xây dựng công trình cao tầng xây mới tùy thuộc theo diện tích khu đất, chiều cao công trình để đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng.

- Chi tiết về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ được quy định tại bản vẽ quy hoạch giao thông.

4. Quy hoạch san nền:

- Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông. Độ dốc san nền đảm bảo cho việc thoát nước mặt, độ dốc san nền trong các lô xây dựng công trình là 1%, tại những vị trí khu đất cây xanh khoảng 4%. Tôn trọng địa hình hiện trạng và không can thiệp gây xáo trộn và mất ổn định địa hình, địa chất tại các khu vực có dân cư hiện hữu.

- Cao độ san nền chi tiết được thiết kế bằng cao độ vỉa hè, hướng dốc về phía tất cả các đường bao quanh để đảm bảo thoát nước trên diện rộng và không tập trung nước cục bộ, tận dụng tất cả các hướng thoát nước.

- Vật liệu san nền: Sử dụng đất gò, đồi tại chỗ và các mô đất ở các khu vực lân cận, hệ số đầm chặt $K \geq 0,85$.

5. Quy hoạch thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt, vệ sinh môi trường:

5.1. Quy hoạch thoát nước mưa nước thải:

- Phân thoát nước được thiết kế là hệ thống kết hợp hai mạng thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Cắt bỏ hệ thống thoát nước B600 trước đây để lấy nước tưới tiêu để bổ sung vào các hồ điều hòa.

- Thoát nước mưa mặt đường được thu vào ga thu mưa trực tiếp đổ vào tuyến cống D600, D800, D1000 đổ vào hệ thống cống bản B3000, đây là tuyến cống tiếp nối dẫn từ cống thoát nước chung của thành phố B2500 và B2000 đổ về phía mạng thoát nước cuối dự án.

- Thoát nước thải sinh hoạt dùng hệ thống cống bản B300 và B500, tạm thời thoát vào hệ thống cống thoát nước chung B3000 của khu vực (khi trạm xử lý nước thải của thành phố được xây dựng, sẽ tách hệ thống thoát nước thải riêng để đảm bảo sự đồng bộ hệ thống thoát nước và xử lý nước thải của thành phố Sông Công).

5.2. Quy hoạch vệ sinh môi trường:

- Các phương thức thu gom rác thải, phân loại rác thải như sau:

+ Khu vực công cộng, trục đường khu vực, đường nhánh, vườn hoa, khu cây xanh sẽ đặt các thùng rác nhỏ ở những vị trí thuận tiện với khoảng cách 100m/1 thùng.

+ Đối với các trung tâm thương mại, dịch vụ, các công trình công cộng ngoài việc đặt các thùng rác công cộng cần bố trí các nhà vệ sinh công cộng cho khách vắng lại.

+ Đối với các khu nhà ở cao tầng, cần xây dựng hệ thống thu gom rác từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên, kinh phí xây dựng các bể rác sẽ được tính trong kinh phí xây dựng công trình.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở thấp tầng có thể giải quyết rác theo các phương thức: Đặt các thùng rác tại các khu vực đất trống, xe ô tô có thể ra vào chở đi với bán kính phục vụ không quá 100m để thuận tiện cho dân tự mang rác ra đổ. Xe chở rác của Công ty Môi trường thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

- Rác của các công trình công cộng và các cơ quan, được thu gom vận chuyển đi thông qua hợp đồng trực tiếp với Công ty Môi trường đô thị.

- Trong khu quy hoạch có dự kiến một số vị trí tập kết rác thuận tiện cho xe chuyên dụng vận chuyển rác đến bãi rác của thành phố.

6. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp được lấy từ đường ống D400 hiện có của Nhà máy nước sạch Sông Công chạy dọc vỉa hè đường Cách mạng Tháng 8.

- Lắp đặt mới tuyến ống UPVC DN160, DN110, DN 75, DN63, DN50 để đảm bảo cấp nước tới các hộ dân, ống được chôn dọc theo vỉa hè bên dưới lớp lớp cát đầm chặt, các đoạn qua đường ống cấp nước đi trong cống kỹ thuật chung của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

7. Quy hoạch cấp điện:

- Bố trí 05 Trạm biến áp cho toàn bộ khu quy hoạch. Các tòa nhà, khu vực nhà vườn, biệt thự, trường học, nhà trẻ, chiếu sáng đường giao thông sử dụng điện từ trạm biến áp công cộng.

- Nguồn điện cấp điện cho các Trạm biến áp của khu dân cư được lấy nguồn từ đường dây 22kV tại cột số 31 lộ 475-E6.3 trên đường Trần Phú.

- Dây dẫn trực chính từ cột điểm đầu đến tủ RMU và đầu nối các tủ RMU là cáp ngầm AL/PVC/XLPE/AWA/PVC- 12,7/24kV 1x120mm², dây dẫn từ các tủ RMU cấp cho các trạm biến áp là cáp ngầm AL/PVC/XLPE/AWA/PVC 12,7/24kV 1x70mm², toàn bộ cáp được luồn trong ống HDPE chịu lực, chôn trên vỉa hè khu đô thị, hào cáp được lấp cát, gạch và băng cảnh báo, mốc báo hiệu cáp ngầm.

- Hệ thống điện 0,4kV cấp điện cho hệ thống đèn đường tương ứng với từng Trạm biến áp là hệ thống cáp nhôm 0,4kV được luồn trong ống HDPE chịu lực chôn trực tiếp trên vỉa hè quy hoạch đến vị trí các cột đèn.

- Móng cột đèn: Bằng bê tông M150 đổ tại chỗ.

- Cột đèn: Bằng thép mạ kẽm đảm bảo chất lượng.

- Dây dẫn: Cáp bọc AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

- Bóng đèn: Bóng có công suất 250W.

- Toàn bộ cáp được luồn trong ống HDPE chịu lực, chôn trong hào cáp trên vỉa hè các tuyến đường trong khu đô thị.

- Các yêu cầu về cấp điện và chống sét cho công trình: Hệ thống cấp điện phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối cấp điện phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

8. Thông tin liên lạc:

- Xây dựng một tổng đài tại trung tâm khu quy hoạch đảm bảo yêu cầu phát triển hệ thống thông tin liên lạc cũng như tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, internet băng thông rộng.

- Hệ thống mạng thông tin và các dịch vụ của khu quy hoạch được đấu nối với mạng lưới thông tin chung của toàn tỉnh.

- Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc cho các khu vực quy hoạch được bố trí trong các hào kỹ thuật xây dựng dọc theo hành lang các tuyến giao thông chính trong toàn khu.

IV. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Sông Công và các đơn vị liên quan kiểm tra và hướng dẫn Công ty TNHH Đầu tư Thái Nguyên tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định; đồng thời đảm bảo không ảnh hưởng đến tiến độ, thời gian thực hiện dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Công ty TNHH Đầu tư Thái Nguyên phối hợp với UBND thành phố Sông Công và các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch phổ biến rộng rãi trong nhân dân; quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kèm theo và các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kho bạc Nhà nước Thái Nguyên; Chủ tịch UBND thành phố Sông Công; Công ty TNHH Đầu tư Thái Nguyên và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*μ*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- PCT UBND tỉnh Đoàn Văn Tuấn;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh: Đ/c Trưởng;
- Lưu: VT, QHXD(02b), TH.
qhx.d.qđ/t8

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đoàn Văn Tuấn

QUY ĐỊNH
Quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lần 2)
Khu đô thị Hồng Vũ, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công,
tỉnh Thái Nguyên
(Bản kế hoạch ban đầu) Quyết định số 2545/QĐ-UBND ngày 29/8/2018
của UBND tỉnh Thái Nguyên)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

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

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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hồng Vũ, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đã được phê duyệt.

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 tỉnh Thái Nguyên thống nhất việc quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Hồng Vũ phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối, phối hợp với các cơ quan hữu quan và UBND thành phố Sông Công, UBND phường Thắng Lợi, Công ty TNHH Đầu tư 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 hiện hành.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định quản lý này phải được UBND tỉnh Thái Nguyên quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch.

1. Vị trí, ranh giới:

Khu đất sau điều chỉnh quy hoạch thuộc phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp UBND thành phố Sông Công và đường Trần Phú;
- Phía Nam: Giáp Trường Việt Đức và khu dân cư hiện có;
- Phía Đông: Giáp đường Cách mạng Tháng 8 và khu dân cư hiện có;

- Phía Tây: Giáp đường 30/4 và khu dân cư hiện có.

Tổng diện tích lập quy hoạch: 21,275 ha.

Điều 3. Quy hoạch về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới		99001,7	46,5
-	Nhà ở liền kề	LK	40710,3	19,1
-	Nhà ở song lập	SL	44296,2	20,8
-	Nhà ở thương mại	OTM	13995,3	6,6
2	Đất ở hiện có	OHC	615,4	0,3
3	Đất công trình công cộng		5496,1	2,6
-	Nhà văn hóa	NVH	1028,1	0,5
-	Công trình công cộng	CC	4468,0	2,1
4	Đất cơ quan	CQ	0,0	0,0
5	Đất trường học	TH	755,2	0,4
6	Đất cây xanh tập trung, TĐTT, mặt nước		20120,1	9,5
-	Cây xanh công viên	CX	12469,3	5,9
-	Thể dục thể thao	TĐTT	0,0	0,0
-	Mặt nước	MN	7650,8	3,6
7	Đất hạ tầng kỹ thuật		8568,4	4,0
-	Bãi đỗ xe	P	2861,1	1,3
-	Hành lang kỹ thuật	HL	5707,3	2,7
8	Đất giao thông		78189,2	36,7
	TỔNG		212746,1	100,0

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian và kiến trúc cảnh quan:

2.1. Đối với công trình công cộng:

a) Đối với các công trình văn hóa, giáo dục y tế:

- Kiến trúc phải đảm bảo tính dân tộc, hiện đại và phải hoà nhập với khung cảnh chung, khuyến khích các công trình mái dốc lợp ngói.

- Kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng phù hợp với công năng sử dụng công trình.

- Màu sắc công trình: Dùng gam màu sáng tỷ lệ phối kết sắc độ hợp lý tạo vẻ đẹp công trình.

- Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng.

- Bao quanh khu đất xây dựng là hệ thống tường rào mềm đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

b) Đối với công trình thương mại - dịch vụ:

- Hình thức kiến trúc hiện đại; sử dụng vật liệu hiện đại thân thiện với môi trường; đường nét hình khối đơn giản có nhịp điệu phù hợp với tính chất và chức năng sử dụng công trình; màu sắc sử dụng gam màu sáng.

2.2. Đối với công trình nhà ở:

- Nhà ở cần kiểm soát đảm bảo sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (*mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất*), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Nhóm ở trong các đơn vị ở cần phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCXD 01:2008/BXD, các quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành và các quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực lân cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững.

* Khuyến khích:

- Đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở tại các khu dân cư xây dựng mới đảm bảo phát triển hạ tầng đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

* Cấm:

- Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định của pháp luật có liên quan.

- Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng.

2.3. Khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng:

Tuân thủ về chức năng, ranh giới đất, diện tích khu đất theo quy hoạch được duyệt. Tại các khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng xây dựng đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (*mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất*), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng khu đất trong phạm vi đồ án.

*** Khuyến khích:**

- Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đề án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định pháp luật có liên quan.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như: Ao, hồ, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch.

- Đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật.

- Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đề án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh.

* Hạn chế: Hạn chế tối đa cây xanh trồng trong khu vực làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại đến móng nhà và các công trình ngầm, gây nguy hiểm; cây dễ gãy đổ, cây có rễ ngang, cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

*** Cấm:**

- Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (*trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh và phù hợp với QCXD Việt Nam*).

- Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật.

- Cần tổ chức cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Các tác động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư số 11/2010/TT-BXD ngày 17/8/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (*kênh, rạch, cây xanh,...*), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn:

+ Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

+ Có giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

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.

1. Bảng tổng hợp:

Ký hiệu lô	Chức năng	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	MĐXD (%)	Tầng cao min	Tầng cao max	Hệ số SĐĐ
Đất ở mới		99001,7	4460				
LK27	Nhà ở Liên kề	1042,00	50	85	1	4	2,1
LK28	Nhà ở Liên kề	1042,00	50	85	1	4	2,1
LK29	Nhà ở Liên kề	1042,00	50	85	1	4	2,1
LK30	Nhà ở Liên kề	2351,80	110	85	1	4	2,1
LK31	Nhà ở Liên kề	2452,80	120	85	1	4	2,1
LK32	Nhà ở Liên kề	2478,90	120	85	1	4	2,1
LK33	Nhà ở Liên kề	2519,60	120	85	1	4	2,1
LK34	Nhà ở Liên kề	850,00	40	85	1	4	2,1
LK35	Nhà ở Liên kề	1904,98	95	85	1	4	2,1
LK36	Nhà ở Liên kề	1950,00	95	85	1	4	2,1
LK39	Nhà ở Liên kề	2794,80	140	85	1	4	2,1
LK40	Nhà ở Liên kề	3021,10	135	85	1	4	2,1
LK41	Nhà ở Liên kề	3071,80	140	85	1	4	2,1
LK42	Nhà ở Liên kề	3542,40	185	85	1	4	2,1
LK43	Nhà ở Liên kề	2904,10	135	85	1	4	2,1
LK44	Nhà ở Liên kề	1507,03	75	85	1	4	2,1
LK45	Nhà ở Liên kề	1027,10	55	85	1	4	2,1
LK46	Nhà ở Liên kề	2315,62	120	85	1	4	2,1

Ký hiệu lô	Chức năng	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	MĐXD (%)	Tầng cao min	Tầng cao max	Hệ số SĐĐ
LK47	Nhà ở Liên kề	0,00	105	85	1	4	2,1
LK48	Nhà ở Liên kề	833,30	40	85	1	4	2,1
LK49	Nhà ở Liên kề	0,00	85	85	1	4	2,1
LK50	Nhà ở Liên kề	0,00	95	85	1	4	2,1
LK51	Nhà ở Liên kề	0,00	100	85	1	4	2,1
LK52	Nhà ở Liên kề	0,00	85	85	1	4	2,1
LK53	Nhà ở Liên kề	1749,30	85	85	1	4	2,1
LK54	Nhà ở Liên kề	309,70	15	85	1	4	2,1
SL4	Nhà ở song lập	995,00	40	75	1	4	1,9
SL5	Nhà ở song lập	1712,00	80	75	1	4	1,9
SL6	Nhà ở song lập	1712,00	80	75	1	4	1,9
SL7	Nhà ở song lập	1512,20	60	75	1	4	1,9
SL8	Nhà ở song lập	1254,20	50	75	1	4	1,9
SL9	Nhà ở song lập	1088,70	40	75	1	4	1,9
SL10	Nhà ở song lập	971,50	40	75	1	4	1,9
SL11	Nhà ở song lập	972,60	40	75	1	4	1,9
SL12	Nhà ở song lập	2387,60	110	75	1	4	1,9
SL13	Nhà ở song lập	2388,50	110	75	1	4	1,9
SL14	Nhà ở song lập	1595,80	55	75	1	4	1,9
SL15	Nhà ở song lập	159,60	5	75	1	4	1,9
SL16	Nhà ở song lập	996,80	40	75	1	4	1,9
BT6	Nhà ở Liên kề	2631,80	125	65	1	4	1,6
BT7	Nhà ở Liên kề	871,90	40	65	1	4	1,6
BT8	Nhà ở Liên kề	2745,40	130	65	1	4	1,6
BT9	Nhà ở Liên kề	701,20	35	65	1	4	1,6
BT10	Nhà ở Liên kề	1367,50	65	65	1	4	1,6
BT11	Nhà ở Liên kề	342,70	15	65	1	4	1,6
BT12	Nhà ở Liên kề	1663,80	80	65	1	4	1,6
BT13	Nhà ở Liên kề	1712,00	80	65	1	4	1,6
BT14	Nhà ở Liên kề	1677,70	80	65	1	4	1,6
BT15	Nhà ở Liên kề	722,00	35	65	1	4	1,6
BT16	Nhà ở Liên kề	722,00	35	65	1	4	1,6
BT17	Nhà ở Liên kề	722,00	35	65	1	4	1,6
BT18	Nhà ở Liên kề	631,20	30	65	1	4	1,6
BT19	Nhà ở Liên kề	1768,70	85	65	1	4	1,6
BT20	Nhà ở Liên kề	2776,90	135	65	1	4	1,6

Ký hiệu lô	Chức năng	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	MĐXD (%)	Tầng cao min	Tầng cao max	Hệ số SĐĐ
BT21	Nhà ở Liên kề	1905,00	90	65	1	4	1,6
BT22	Nhà ở Liên kề	1042,10	50	65	1	4	1,6
BT23	Nhà ở Liên kề	2545,80	120	65	1	4	1,6
OTM1	Đất ở, thương mại	1239,20	50	80	1	4	1,6
OTM2	Đất ở, thương mại	1652,40	70	80	1	4	1,6
OTM3	Đất ở, thương mại	1699,60	75	80	1	4	1,6
OTM4	Đất ở, thương mại	1068,60	45	80	1	4	1,6
OTM5	Đất ở, thương mại	1068,60	45	80	1	4	1,6
OTM6	Đất ở, thương mại	1068,60	45	80	1	4	1,6
OTM7	Đất ở, thương mại	1068,60	45	80	1	4	1,6
OTM8	Đất ở, thương mại	946,90	40	80	1	4	1,6
OTM9	Đất ở, thương mại	974,20	40	80	1	4	1,6
OTM10	Đất ở, thương mại	1068,60	45	80	1	4	1,6
OTM11	Đất ở, thương mại	1081,50	45	80	1	4	1,6
OTM12	Đất ở, thương mại	1058,40	45	80	1	4	1,6
Đất ở hiện có		615,4					
OHC11	Đất ở hiện có	335,5		85	1	4	2,1
Đất công trình công cộng		5496,1					
NVH1	Nhà văn hóa	0,0		55	1	3	0,8
NVH2	Nhà văn hóa	0,0		55	1	3	0,8
NVH3	Nhà văn hóa	380,3		55	1	3	0,8
NVH4	Nhà văn hóa	647,8		55	1	3	0,8
YTE	Trung tâm y tế	1062,6		55	1	3	0,8
TM1	Khách sạn	3405,4		55	1	15	4,4
Đất Cơ quan		0,0					
Đất trường học		755,2					
TH3	Nhà trẻ	755,2		55	1	3	
Đất cây xanh tập trung, TĐTT, mặt nước		20120,1					
CXTT5	Cây xanh công viên	3192,7					
CXTT6	Cây xanh công viên	7633,8					
CXTT7	Cây xanh công viên	159,9					
CXTT8	Cây xanh công viên	159,5					

Ký hiệu lô	Chức năng	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	MĐXD (%)	Tầng cao min	Tầng cao max	Hệ số SĐĐ
CXTT9	Cây xanh công viên	79,6					
CXTT10	Cây xanh công viên	675,0					
CXTT11	Cây xanh công viên	154,9					
CXTT12	Cây xanh công viên	154,9					
CXTT13	Cây xanh công viên	103,3					
CXTT14	Cây xanh công viên	155,7					
MN1	Mặt nước	2646,5					
MN2	Mặt nước	0,0					
MN3	Mặt nước	4687,0					
MN4	Mặt nước	317,3					
Đất hạ tầng kĩ thuật		8568,4					
P1	Bãi đỗ xe	209,8					
P2	Bãi đỗ xe	1335,6					
P3	Bãi đỗ xe	746,7					
P4	Bãi đỗ xe	209,8					
P5	Bãi đỗ xe	150,5					
P6	Bãi đỗ xe	208,7					
HL16	Hành lang kĩ thuật	80,0					
HL17	Hành lang kĩ thuật	80,0					
HL18	Hành lang kĩ thuật	209,6					
HL19	Hành lang kĩ thuật	186,8					
HL20	Hành lang kĩ thuật	191,8					
HL21	Hành lang kĩ thuật	65,6					
HL22	Hành lang kĩ thuật	144,8					
HL23	Hành lang kĩ thuật	197,4					
HL26	Hành lang kĩ thuật	182,2					
HL27	Hành lang kĩ thuật	210,8					
HL28	Hành lang kĩ thuật	314,4					
HL29	Hành lang kĩ thuật	301,5					
HL30	Hành lang kĩ thuật	332,6					
HL31	Hành lang kĩ thuật	314,1					
HL32	Hành lang kĩ thuật	146,6					
HL33	Hành lang kĩ thuật	183,4					
HL34	Hành lang kĩ thuật	264,7					
HL35	Hành lang kĩ thuật	64,3					
HL37	Hành lang kĩ thuật	199,4					

Ký hiệu lô	Chức năng	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	MĐXD (%)	Tầng cao min	Tầng cao max	Hệ số SĐĐ
HL38	Hành lang kĩ thuật	362,0					
HL39	Hành lang kĩ thuật	94,2					
HL43	Hành lang kĩ thuật	195,8					
HL44	Hành lang kĩ thuật	144,8					
HL45	Hành lang kĩ thuật	144,8					
HL46	Hành lang kĩ thuật	182,7					
HL47	Hành lang kĩ thuật	151,0					
HL48	Hành lang kĩ thuật	136,1					
HL49	Hành lang kĩ thuật	256,3					
HL51	Hành lang kĩ thuật	53,3					
HL52	Hành lang kĩ thuật	316,5					
Giao thông		78189,2					
TỔNG		212746,1					

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được quy định cho công trình theo từng tuyến, đoạn đường nhằm đảm bảo tính hài hòa chung cho khu vực và với các công trình khác xung quanh, tránh những mẫu thiết kế riêng lẻ, độc lập phá vỡ kiến trúc và cảnh quan chung của toàn tuyến đường.

- Kiến trúc công trình (*tổng mặt bằng, tổ hợp hình khối kiến trúc, thiết kế cảnh quan...*) phải đảm bảo các yêu cầu: Cấp phép xây dựng bằng hồ sơ thiết kế kỹ thuật; không sao chép xơ cứng các thức kiến trúc cổ điển, nhại cổ, hời hợt... Công trình tại các góc giao lộ bắt buộc phải đảm bảo tầm nhìn giao thông.

- Các công trình nhà ở thấp tầng: Chiều cao quy định từ 1 đến 4 tầng, khuyến khích có tầng hầm hoặc tầng trệt để xe, khoảng lùi tùy thuộc vào từng tuyến phố và hạ tầng ngầm, đảm bảo sự thống nhất về kiểu dáng và công năng trên toàn khu đô thị.

- Các công trình nhà tại lô góc từ 2 lô trở lên cho phép xây với chức năng thương mại, kinh doanh với chiều cao 3 đến 7 tầng, tạo ra điểm nhấn trên toàn dãy.

- Trên một dãy phố nhà liền kề, cho phép xây dựng nhà lô phố, nhà biệt thự liền kề đan xen nhau tạo sự đa dạng trên toàn khu và đáp ứng đa dạng nhu cầu sử dụng của nhân dân. Cho phép xây dựng nhà trên 1 hoặc nhiều ô đất nhưng vẫn đảm bảo được chỉ giới xây dựng theo quy hoạch.

- Các công trình công cộng, trụ sở, nhà văn hóa, nhà thi đấu, sân vận động, công viên được thiết kế theo đúng tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: Bậc thềm, vệt đất xe, bậc cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà.

- Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,2m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

2 Các quy định khác của công trình:

a) Quy định độ cao tầng:

- Cốt cao độ vỉa hè ổn định: $\pm 0.0m$.

- Chiều cao tầng hầm (tính từ cốt ± 0.0): tối đa $+0.45m$.

- Chiều cao các tầng: Lần lượt là: Tầng 1: 3,9m, các tầng còn lại 3,3m; tầng tum: 2,8m-3,0m.

b) Quy định về tầng hầm và mái che thang:

- Vị trí đường xuống dốc hầm cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

- Phần nổi của tầng hầm (*tính đến sàn tầng trệt*) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định và không quá 1/2 chiều cao tầng hầm.

- Diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 1/2 diện tích sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách mặt tiền sân sân thượng tối thiểu 4m; khoảng lùi phía sau cách ranh giới đất mặt hậu tối thiểu 2m.

c) Quy định về ban công, ô văng, mái đón và các phần nhô ra:

- Độ vươn của ban công: Tối đa 1,2m (*tính từ chỉ giới xây dựng, đồng thời ban công không được vượt quá chỉ giới đường đỏ*).

- Ô văng, mái che trên đầu cửa đi và cửa sổ vươn ra tối đa 0,5m, có thể thiết kế giả ban công với hoa văn của lan can của ban công chính để che các cục nóng máy lạnh.

- Các bộ phận kết cấu công trình ngầm dưới mặt đất của nhà không được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ (lộ giới).

- Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt đất xe hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Không cho phép gắn các loại hình tượng trang trí trên ban công.

d) Đối với các lô đất liền kề để xây dựng hợp khối:

Chủ sử dụng có quyền kết hợp các lô đất liền kề nhưng phải tuân thủ các Quy định quản lý xây dựng này và các quy định hiện hành (*đảm bảo về khoảng lùi, mật độ xây dựng, cao độ theo quy định,...*).

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

1. Giao thông:

- Đường có lộ giới 31m (Mặt cắt 1-1): Lòng đường rộng $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$; dải phân cách rộng 3m; vỉa hè $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

- Đường có lộ giới 24m (Mặt cắt 2-2): Lòng đường rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; dải phân cách rộng 2m; vỉa hè rộng $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

- Đường có lộ giới 22m (Mặt cắt 3-3): Lòng đường rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; dải phân cách rộng 2m; vỉa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$.

- Đường có lộ giới 20m (Mặt cắt 4-4): Lòng đường rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; dải phân cách rộng 1m; vỉa hè rộng $2 \times 3,5\text{m} = 7\text{m}$.

- Đường có lộ giới 16,5m (Mặt cắt 5-5): Lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

- Đường có lộ giới 13,5m (Mặt cắt 7-7): Lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

- Đường có lộ giới 24,5m (Mặt cắt 8-8): Lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$.

- Đường có lộ giới 12m (Mặt cắt 9-9): Lòng đường rộng 6m; vỉa hè rộng $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

- Đường có lộ giới 9m (Mặt cắt 10-10): Lòng đường rộng 5m; vỉa hè rộng $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$.

- Đường có lộ giới 15,5m (Mặt cắt 12-12): Lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$.

2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền được xác định trên cơ sở: Cao độ mực nước tính toán của khu vực, cao độ nền của công trình hiện có và cao độ nền đường hiện trạng bao quanh khu đất.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với $\Delta h = 0,04\text{m}$ độ dốc nền $i \geq 0,4\%$ đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng cho thoát nước thải và nước mặt.

- Về tổ chức thoát nước: Xây dựng đường cống thoát nước ngầm trên các tuyến giao thông dự kiến nhằm đảm bảo thoát nước cho khu vực.

- Hướng thoát nước chính cả khu đô thị là từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây thông qua hệ thống thoát cống thoát nước chính 3mx3m chảy vào hệ thống thoát nước chung của thành phố tại phía Tây Nam của khu đô thị.

- Cống thoát nước mặt xây dựng mới sử dụng cống ngầm, nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ dốc đảm bảo khả năng tự làm sạch $\geq 1/D$, độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c=0,7m$.

3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22kV đi từ phía trường Cao đẳng Việt Đức lên trên tuyến Hồng Vũ - T7. Điểm đấu chính xác được thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Xây dựng mới 5 trạm biến áp 3 pha 10(22)/0,4kV với tổng công suất 7600kVA đảm bảo cấp điện cho toàn khu đô thị và dự phòng phát triển.

- Xây dựng mới mạng hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm dưới đất, đi từ trạm biến áp 3pha đến các tủ phân phối trung gian và khu vực cấp điện cho các hộ dân.

- Chiếu sáng cho hệ thống đường giao thông nội bộ: Hệ thống chiếu sáng vận hành theo chế độ tiết kiệm điện. Toàn bộ hệ thống chiếu sáng được điều khiển theo nguyên lý bán tự động thông qua rơ le thời gian và công tắc đặt trong tủ chiếu sáng cho tuyến. Hệ thống chiếu sáng dùng đèn 150W, có chóa và cần đèn trên cột thép côn liền.

- Các yêu cầu về cấp điện và chống sét cho công trình: Hệ thống cấp điện phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối cấp điện phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

Chống sét cho công trình tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCVN 9385:2012 "Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống".

4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước máy chung của thành phố, dựa và tuyến ống hiện hữu D200 trên đường Cách mạng Tháng 8.

- Mạng cấp nước khu vực gồm mạng cấp nước chính DN110-DN160 và mạng cấp nước phân phối được thiết kế mạng cành cây đường kính DN50-DN75 sử dụng ống nhựa HDPE. Đường ống cấp nước được chôn sâu dưới vỉa hè dọc theo hệ thống đường giao thông. Chiều sâu chôn ống tối thiểu 0,9m tính từ mặt nền thiết kế đến đỉnh ống cấp nước và chôn dọc theo hành lang kỹ thuật sau nhà với chiều sâu chôn ống tối thiểu 0,3m.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy dựa vào các tuyến ống chính bố trí trụ cứu hỏa với bán kính phục vụ 150m.

5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt bắt buộc phải xử lý qua bể tự hoại trong từng công trình đạt tiêu chuẩn rồi mới được thoát ra hệ thống xử lý nước

thải chung của toàn khu vực quy hoạch. Về dài hạn nước thải sinh hoạt của khu đô thị được đầu nối vào cống thoát nước thải chính đưa về nhà máy xử lý nước thải chung của thành phố Sông Công.

b) Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn phải được phân loại thu gom mỗi ngày về trạm trung chuyển chất thải rắn khu vực và vận chuyển đưa về khu xử lý chất thải rắn chung của thành phố Sông Công.

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Định hướng đầu nối từ các nhà cung cấp hiện hữu các tuyến cáp đi dọc theo các đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống tủ cáp được xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

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

Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

- Chỉ giới đường đỏ là đường phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất dành cho đường giao thông hoặc công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong bản vẽ QH - 08 đã được phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng đối với công trình nhà ở: 1m và 2,5 đối với lô góc; 3,25m đối với các lô nhà ở khu trung tâm; 2,5m đối với các lô nhà ở liền kề còn lại theo bản vẽ QH-06.

- Công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng theo QCXD Việt Nam quy định với từng loại công trình và lộ giới tuyến đường.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần được thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

Điều 8. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc đối với từng ô phố, từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

1. Nguyên tắc chung:

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hòa, tương thích với chức năng của công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy hoạch được duyệt, tuân thủ giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng và các quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị khu vực, tuyến đường cụ thể.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

2. Các khu chức năng, các công trình kiến trúc cần kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát sự phát triển:

a) Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình:

* Hình thức kiến trúc:

- Ngôn ngữ chủ đạo tạo hình kiến trúc của dãy phố là hệ phân vị ngang của hầu hết các chi tiết kiến trúc có điều kiện tạo thành những băng ngang cho dãy nhà (*như băng ngang đưa ra của kết cấu sàn nhà, băng ngang của cửa và kết cấu phân vị ngang của khung cửa, cửa lan can tay vịn,...*). Thiết kế kiến trúc công trình cần giảm thiểu tối đa các phân vị đứng làm tổn hại tới hình thức các phân vị ngang.

- Kiến trúc công trình phải thể hiện được sự thân thiện với môi trường. Vật liệu sử dụng cũng như không gian phải tạo được sự gần gũi, gắn kết với thiên nhiên. Hình thức kiến trúc trang nhã, hài hòa với các công trình lân cận và phù hợp tổng thể khu vực quy hoạch.

- Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo xu hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết rườm rà, diêm dúa.

* Vật liệu sử dụng: Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực.

* Quy định về màu sắc trang trí mặt tiền: Sử dụng màu tươi mát và sáng, đơn giản về màu sắc, đồng nhất về chất liệu. Hạn chế sử dụng màu tối, phản cảm, khi sử dụng các tông màu tối thì cần thiết phải có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

* Tường rào công trình:

- Tường rào không được phép xây dựng vượt ra khỏi ranh giới sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ kể cả móng tường rào.

- Phải sử dụng tường rào riêng có bề dày tối thiểu là 100mm và có chiều cao 2,6m tính từ cos hoàn thiện vỉa hè.

- Tường rào giáp với mặt đường phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ và có tính thẩm mỹ cao. Độ thông thoáng phải đảm bảo đạt $\geq 60\%$ từ độ cao 0,6m trở lên (*so với cos hoàn thiện vỉa hè*).

- Khuyến khích sử dụng vật liệu nhẹ, trồng cây xanh làm hàng rào.

- Các chủ sử dụng đất liền kề có thể thỏa thuận để xây dựng chung cột, tường rào trên đường ranh giới của hai nền đất kế cận nhau và phải có bề dày tối thiểu mỗi bên 100mm.

* Cửa đi và cửa sổ: Được phép thiết kế công phụ bên hông nhà để tạo lối ra vào cho nhà xe. Ngoài cửa chính vào nhà, được phép mở cửa phụ ra sân bên và sân sau.

b) Quy định kiến trúc và ngoại thất:

- Cho phép che giàn hoa, vật liệu nhẹ ở phía khoảng lùi bên để lấy bóng mát hoặc đậu xe, với mật độ không quá 50% diện tích khoảng lùi và không được phép vươn ra quá hàng rào (*chỉ giới đường đỏ*).

- Màu sơn ngoại thất, vật liệu ốp lát trang trí theo quy định từ mẫu nhà do Chủ đầu tư phê duyệt.

- Không được đặt tượng trang trí trên mái nhà.

- Các loại cửa đi, cửa sổ hoặc bộ phận trang trí kiến trúc ở độ cao 3,0m trở xuống đều không được phép dùng kính tráng thủy ngăn phản xạ.

Điều 9. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, quảng trường không gian mở.

- Đối với công trình cao tầng, không xây dựng tường rào bao quanh làm che chắn tầm nhìn, đối với công trình thấp tầng tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp với cảnh quan.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, phân vị đứng, phân vị ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc toàn tuyến.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, đường đi bộ trong khu đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Trong quá trình xây dựng các công trình ngầm (*xây dựng tầng hầm nhà cao tầng, các đường cống thoát nước...*) phải nghiên cứu đưa ra giải pháp hợp lý và được các cơ quan chức năng kiểm tra xác nhận đạt yêu cầu đảm bảo chất lượng để tránh xảy ra sự cố như hư hỏng, sụt lún của mặt đất.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lần 2) Khu đô thị Hồng Vũ, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Điều 11. 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 12. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lần 2) Khu đô thị Hồng Vũ, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên 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;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND thành phố Sông Công;
- Công ty TNHH Đầu tư Thái Nguyên.