

Số: 276 /QĐ-UBND

Sông Công, ngày 28 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư
Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 9/6/2015;

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, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch số 35/2018/QH14;

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 9/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3406/QĐ-UBND ngày 07/11/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công;

Căn cứ Quyết định số 1583/QĐ-UBND ngày 12/8/2019 của UBND thành phố Sông Công v/v phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công;

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 14/8/2019 về việc xin ý kiến cơ quan, cộng đồng dân cư về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 2823/SXD-QHKT ngày 06/11/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên và Văn bản số 46/SGTVT-QLCLCT&ATGT ngày 08/01/2020 của Sở Giao thông vận tải về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên, thành phố Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 359/SXD-QHKT ngày 26/02/2020 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên, thành phố Sông Công (lần 2);

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 18/TĐQH-QLĐT ngày 17/01/2020 của phòng Quản lý đô thị thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công với những nội dung chính sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Ranh giới nghiên cứu cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đường ĐT 262.
- Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp.
- Phía Đông Nam: Giáp đường ĐT 262 và khu dân cư hiện có.
- Phía Tây Bắc: Giáp khu dân cư hiện có.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: **5,67 ha.**
- Quy mô dân số: 350÷400 người.

3. Mục tiêu, tính chất:

a) Mục tiêu:

Cụ thể hoá các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế.

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: Tạo quỹ đất ở mới phục vụ tái định cư cho cụm Công nghiệp Bá Xuyên, hoàn chỉnh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan theo định hướng quy hoạch chung của thành phố Sông Công đến năm 2040.

4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

a) Chức năng sử dụng đất: Đất ở tái định cư; đất dân cư hiện trạng; đất công trình công cộng; đất cây xanh, công viên; đất cây xanh cách ly; đất giao thông; đất công trình 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 (%)
1	Đất ở tái định cư	16.103,12	28,39
2	Đất dân cư hiện trạng	3.108,77	5,48
3	Đất công trình công cộng	500,57	0,88
4	Đất cây xanh, công viên	4.756,25	8,39
5	Đất cây xanh cách ly	1.419,71	2,5
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1.667,23	2,94
7	Đất đường giao thông	29.157,94	51,41
Tổng diện tích quy hoạch		56.713,55	100,0

- Mật độ xây dựng

+ Công trình nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa là 75%.

+ Công trình công cộng: Mật độ xây dựng tối đa là 40%.

+ Khu cây xanh, công viên: Đối với các khu cây xanh tập trung có diện tích $\geq 1000m^2$, mật độ xây dựng tối đa cho phép là 3%; các khu cây xanh còn lại không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân.

- Tầng cao tối đa:

+ Công trình nhà ở: 05 tầng.

+ Công trình công cộng: 02 tầng.

+ Các lô đất trong khu quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng chức năng sử dụng đất quy định trong bảng cân bằng sử dụng đất nêu trên và theo bản vẽ: Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (ký hiệu QH-03) được UBND thành phố Sông Công phê duyệt.

5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tạo dựng một khu ở tiện nghi, hiện đại, đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, hài hòa và đặc trưng với khu vực xung quanh; phù hợp với các quy định và quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, xác định các công trình mang tính điểm nhấn kiến trúc có tầm nhìn quy hoạch tốt, đóng góp hình ảnh kiến trúc cho khu vực.

Nghiên cứu bố cục phân khu chức năng công trình để tạo lập quần thể kiến trúc, cây xanh mặt nước thống nhất hài hòa, đảm bảo định hướng về tổ chức không gian quy hoạch đã được xác định. Khai thác lợi thế địa hình tự nhiên để đưa ra giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, phù hợp với các khu vực lân cận.

Đề xuất giải pháp khoanh vùng và tổ chức dải cây xanh cách ly đảm bảo

cho tuyến điện 110KV.

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 địa hình tự nhiên, tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung đảm bảo sự khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch với các dự án lân cận.

+ Cao độ thiết kế San nền cao nhất: **25.00m**. Cao độ San nền thấp nhất: **22.20m**. Chiều cao san nền trung bình từ 0,8m ÷ 1,5m.

+ Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

- **Quy hoạch thoát nước mưa:** Dọc các tuyến đường xây dựng hệ thống cống tròn BTCT D600, D800 và D1000 đi theo tim đường nằm dưới kết cấu mặt đường hoặc đi trên hè sát mép bó vỉa; cao độ đáy cống được tính toán trên cơ sở cao độ quy hoạch, cao độ cống hiện tại và độ sâu chôn cống tối thiểu. Hai bên tuyến bố trí hố ga hàm ếch thu trực tiếp, khoảng cách trung bình giữa các ga thu là 40m/1 hố ga. Toàn bộ hệ thống ga hàm ếch thu nước mưa được đặt gần sát mép vỉa hè.

b) Quy hoạch giao thông: Quy hoạch giao thông trong quy hoạch gồm:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới rộng 19,5m (Vĩa hè: 6m x 2=12m; Lòng đường: 7,5m).

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

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới rộng 36,0m (Vĩa hè: 6,0m x 2=12m; Lòng đường: 24,0m).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới rộng 25,5m (Vĩa hè: 6,0m x 2=12m; Lòng đường: 13,5m).

- Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m \div 15m$.

- 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 Terrazzo dày 3cm, đặt trên lớp đệm cát vàng dày 5cm. Phía ngoài xây viền bảo vệ bằng gạch.

*** Quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:**

Chỉ giới xây dựng, khoảng xây lùi 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, quy định cụ thể như sau:

+ Chỉ giới xây dựng đối với công trình nhà ở: 3m.

+ Chỉ giới xây dựng đối với công trình công cộng: $\geq 6m$.

+ Chỉ giới đường đỏ của các tuyến được quy định cụ thể trong thiết kế mặt cắt ngang đường (xem bản vẽ quy hoạch giao thông).

c) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Xây dựng tuyến đường dây trên không 22 kV. Cáp ruột nhôm lõi thép bọc 3AAAC-70mm - tổng chiều dài tuyến $L = 260$ mét cấp điện cho các TBA.

- Xây dựng 1 trạm biến áp 22/0,4KV- 250KVA (Kiểu trạm treo) - Cấp điện cho khu tái định cư.

- Xây dựng tuyến điện hạ thế 0,4KV - Loại Cáp vặn xoắn ruột nhôm treo trên cột điện.

- Xây dựng tuyến điện chiếu sáng đường giao thông bằng đèn Led 80W-220V và Led 100W-220V ánh sáng trắng lắp trên cột thép tròn côn liền cần cao từ 8m đến 12m, khoảng cách giữa các cột đèn từ 25m đến 30m. Chiếu sáng khu vực công viên, cây xanh bằng đèn cầu 4*36W.

d) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu cố định thuê bao: 88 số.

- Nguồn cấp: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện thành phố Sông Công. Hệ thống thông tin cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

e) Quy hoạch cấp nước và PCCC:

- Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 327,04 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Nguồn cấp: lấy từ đường tỉnh lộ 262 cấp từ nhà máy nước Sông Công đến.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín.

- Dọc tuyến đường bố trí tuyến công cấp nước chính D110 HDPE để cấp nước cho dự án. Các lô đất trong dự án được cấp nước bằng các tuyến ống cấp nước dịch vụ có đường kính D50, được bố trí trên hè các tuyến đường. Vật liệu ống thiết kế và các phụ kiện là loại ống HDPE theo tiêu chuẩn ISO 4427-2: 2007. Nước cấp đến các hộ tiêu thụ nước thông qua đồng hồ và van khoá DN110.

- 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.

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

- *Quy hoạch thoát nước thải:* Tổng lưu lượng thoát nước thải của khu quy hoạch là: $Q_{nt} = 219,04 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$. Thiết kế rãnh B300 đặt ở hành lang kỹ thuật và cống BTCT D300 đặt trên vỉa hè thu toàn bộ nước thải về bể lắng. Tại đây nước được xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép rồi mới xả ra ngoài. Bố trí ga thu nước thải với mật độ trung bình khoảng 40m/cái.

- *Vệ sinh môi trường:* Tổng lượng rác thải thu gom: 0,9 kg/người/ngày. Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được thu gom và tập trung tại điểm tập kết ở phía Đông Nam 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 Bá Xuyên, 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 Bá Xuyên và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /m

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (T/h);
- Lưu: VT, QLĐT, 07b. *Ch*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Văn Khôi

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Cụm công nghiệp
Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công
(Ban hành kèm theo Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 28/02/2020
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 tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công.

2. Ngoài những quy định trong bản Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch 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 tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên 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 xã Bá Xuyên 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: Xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch.

- Phía Đông Bắc: Giáp đường ĐT 262.

- Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp.

- Phía Đông Nam: Giáp đường tỉnh lộ 262 và khu dân cư hiện có.
- Phía Tây Bắc: Giáp khu dân cư hiện có.
- Quy mô diện tích: **5,67 ha.**
- Quy mô dân số: Khoảng **350÷400** 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	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở tái định cư	16.103,12	28,39
2	Đất dân cư hiện trạng	3.108,77	5,48
3	Đất công trình công cộng	500,57	0,88
4	Đất cây xanh, công viên	4.756,25	8,39
5	Đất cây xanh cách ly	1.419,71	2,5
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1.667,23	2,94
7	Đất đường giao thông	29.157,94	51,41
Tổng diện tích quy hoạch		56.713,55	100,0

2. Mật độ xây dựng

- Công trình nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa là 75%.
- Công trình công cộng: Mật độ xây dựng tối đa là 40%.
- Khu cây xanh, công viên: Đối với các khu cây xanh tập trung có diện tích $\geq 1000m^2$, mật độ xây dựng tối đa cho phép là 3%; các khu cây xanh còn lại không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân.

3. Tầng cao tối đa

- Công trình nhà ở: 05 tầng.
- Công trình công cộng: 02 tầng.
- Các lô đất trong khu quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng chức năng sử dụng đất quy định trong bảng cân bằng sử dụng đất nêu trên và theo bản vẽ: Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (ký hiệu QH-03) được UBND thành phố Sông Công phê duyệt.

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 hoà với không gian xung quanh.

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

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

Điều 4. 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.

- *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.

- *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.

- *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.

- *Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy*: Nguồn cấp nước: Từ đường ống nước máy D110 trên đường ĐT262 cấp vào Khu tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên. Thiết kế là mạng vòng khép kín.

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.

- *Quy hoạch cấp điện điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc*:

+ Xây dựng tuyến đường dây trên không 22 kV. Cấp ruột nhôm lõi thép bọc 3AAAC-70mm - tổng chiều dài tuyến L= 260 mét cấp điện cho các TBA.

+ Xây dựng 1 trạm biến áp 22/0,4KV- 250KVA (Kiểu trạm treo) - Cấp điện cho khu tái định cư.

+ Xây dựng tuyến điện hạ thế 0,4KV - Loại Cấp vặn xoắn ruột nhôm treo trên cột điện.

+ Xây dựng tuyến điện chiếu sáng đường giao thông bằng đèn Led 80W-220V và Led 100W-220V ánh sáng trắng lắp trên cột thép tròn côn liền cần cao từ 8m đến 12m, khoảng cách giữa các cột đèn từ 25m đến 30m. Chiếu sáng khu vực công viên, cây xanh bằng đèn cầu 4*36W.

+ Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch sẽ được đầu nối với hệ thống chung của khu vực. Toàn bộ hệ thống dây cáp điện và thông tin liên lạc được đặt trong hào kỹ thuật đi trên vỉa hè của đường giao thông.

- *Thoát nước thải, vệ sinh môi trường*:

- 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.

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

- Thiết kế rãnh B300 đặt ở hành lang kỹ thuật và cống BTCT D300 đặt trên vỉa hè thu toàn bộ nước thải về bể lắng. Tại đây nước được xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép rồi mới xả ra ngoài. Bố trí ga thu nước thải với mật độ trung bình khoảng 40m/cái.

- 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. Đất ở tái định cư: Kí hiệu lô đất TDC

- Đất ở tái định cư có tổng diện tích 16.103,12m² chiếm 28,39% diện tích đất nghiên cứu, bao gồm 9 lô đất.

- Quy hoạch xây dựng khu nhà ở tái định cư mới đồng bộ về kiến trúc, thoát nước, điện và đèn đường, vỉa hè lát gạch ... với chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng 75%.

- Các dãy nhà ở liền kề có chỉ tiêu diện tích theo nhiều loại, toàn dự án có 73 lô đất ở liền kề, diện tích nằm trong khoảng từ 151,27m² ÷ 338,22m². Các lô góc phố có diện tích lớn hơn để thiết kế xây dựng công trình đẹp, phù hợp với vị trí góc đường và đầu phố. Các công trình nhà ở liền kề được phép xây dựng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,75 lần.

2. Đất công trình công cộng (nhà văn hóa)

- Chức năng: Đất công trình công cộng có tổng diện tích là 500,57m² chiếm 0,88% diện tích đất nghiên cứu, công trình trong đó bao gồm nhà văn hóa, vườn cây tiêu cảnh, v.v...

- Mật độ xây dựng: 40%; Tầng cao tối đa: 02 tầng.

- Thiết kế của các công trình phải được cơ quan có thẩm quyền duyệt theo quy định để đảm bảo hình thức kiến trúc hài hoà với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình độc đáo, mang tính biểu tượng cao tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu.

3. Đất cây xanh công viên: Kí hiệu lô đất CX

- Chức năng: Xây dựng các khu công viên, khu vực trồng cây xanh cảnh quan, khu vực trồng cây xanh tạo hành lang cách ly hoặc xây dựng cây xanh thể dục thể thao.

- Tùy từng yêu cầu cụ thể có thể sử dụng tất cả các loại cây có đặc tính khác nhau như: Cây bóng mát, cây cổ thụ, cây lá kim, cây leo..vv. Việc trồng cây xanh phải theo nguyên tắc: Bổ trợ cho kiến trúc cảnh quan, không gây ô nhiễm môi trường, không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật và các sinh hoạt đô thị nói chung.

- Cây xanh đường phố: Trên vỉa hè của các trục đường đều được trồng cây sấu để ngăn bụi, chống ồn chống nóng, cây có tán vừa phải (chủ yếu chọn cây có

tán rộng khoảng 3-5m), chiều cao từ 5-6m, đường kính thân cây từ 13-15cm. Dải trồng cây xanh vỉa hè tương đối rộng với $B = 3m$, phần còn lại trồng cỏ lá tre.

- Cây xanh cách ly: Ở các dải cây xanh cách ly chủ yếu cách ly đường dây điện 22kv bố trí trồng các loại cây đặc thù như keo lai hoặc tràm, với mật độ khoảng 1660 cây/ha, khoảng cách từ cây đến cây là 2m, từ hàng đến hàng là 3m.

4. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật đầu mối:

- Chức năng: Xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, trạm xử lý nước thải...

- Các công trình phải có hành lang bảo vệ, hành lang cách ly theo đúng quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác, trạm biến áp sẽ được bố trí xen kẽ trên các khu cây xanh và hành lang giao thông tại vị trí thuận tiện, ít ảnh hưởng tới cảnh quan môi trường và hoạt động của khu đô thị.

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường (xem bản vẽ HT-01).

- 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:

+ Chỉ giới xây dựng đối với công trình nhà ở: 3m.

+ Chỉ giới xây dựng đối với công trình công cộng: $\geq 6m$.

+ Chỉ giới đường đỏ của các tuyến được quy định cụ thể trong thiết kế mặt cắt ngang đường (xem bản vẽ quy hoạch giao thông).

- Quy hoạch hệ thống đường giao thông trong khu gồm các loại đường có quy mô như sau:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới rộng 19,5m (Vĩa hè: $6m \times 2 = 12m$; Lòng đường: 7,5m).

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

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới rộng 36,0m (Vĩa hè: $6,0m \times 2 = 12m$; Lòng đường: 24,0m).

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới rộng 25,5m (Vĩa hè: $6,0m \times 2 = 12m$; Lòng đường: 13,5m).

+ 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 $R = 8m$, góc vát quy định tối thiểu $4m \times 4m$ đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

- Hè đường được lát gạch đồng bộ. 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: 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 nhà ở 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 cư và 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 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 10m, 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 nổ, không làm ảnh hưởng tới 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 quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên.

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 quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công được phát 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 Sông Công.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Sông Công.
- UBND xã Bá Xuyên thành phố Sông Công.