

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Phố Giá - Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ LƯƠNG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP, ngày 30/8/2019 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 20/2019/TT-BXD, ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/05/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD, ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Công văn số 1822/SXD-QHKT, ngày 29/6/2022 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phố Giá – Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương;*

*Căn cứ Quyết định số 2390/QĐ-UBND, ngày 09/9/2021 của UBND huyện Phú Lương về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phố Giá – Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương;*

*Theo đề nghị tại Tờ trình số 20/TTr-KTHT, ngày 27/02/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lương về việc đề nghị phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phố Giá - Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện*

*Phú Lương (Kèm theo văn bản thẩm định số 12/TBTĐ-KTHT ngày 27/02/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lương).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phố Giá - Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương, với những nội dung sau:

**1. Tên Quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phố Giá - Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương.

### **2. Địa điểm, ranh giới, quy mô quy hoạch**

**2.1. Địa điểm quy hoạch:** Xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

#### **2.2. Ranh giới quy hoạch**

- Phía Bắc giáp đường giao thông và đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp khu dân cư và đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp khu dân cư và đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 3 và khu dân cư.

#### **2.3. Quy mô quy hoạch**

Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch 93.500 m<sup>2</sup>; dân số khoảng 1.292 người.

### **3. Tính chất, mục tiêu khu vực lập quy hoạch**

#### **3.1. Tính chất**

Là khu dân cư nông thôn mới gắn liền với các tiện ích như: Công trình công cộng, dịch vụ và công viên cây xanh tiện ích nhóm ở.

#### **3.2. Mục tiêu quy hoạch**

- Cụ thể hóa mục tiêu kinh tế - xã hội của xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương.
- Xây dựng một khu dân cư tập trung hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Tăng quỹ đất nhà ở và quỹ đất công trình công cộng cho nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu vực.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
- Giải quyết những tồn tại về giao thông và môi trường sinh thái.
- Định hướng phát triển không gian làm động lực phát triển đô thị.
- Là cơ sở để lập dự án đầu tư, tiến hành đầu tư xây dựng dự án và mời gọi thu hút các dự án thành phần.

### **4. Định hướng quy hoạch**

Khu dân cư Phố Giá - Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương bao gồm các chức năng sử dụng đất chính như sau:

- *Đất công cộng*: Bao gồm các lô đất ký hiệu CC-01 và CC-02, là khu đất nhà văn hóa Xóm Giá hiện có cải tạo chỉnh trang, khu đất còn lại là xây dựng công trình công cộng khác phục vụ cho dân cư khu vực, tổng diện tích khoảng 3.153,9 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

- *Đất thương mại dịch vụ*: Bao gồm lô đất ký hiệu TMDV xây dựng công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ khác phục vụ nhu cầu người dân với tổng diện tích khoảng 1.208,4 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 80% tầng cao 5 tầng.

- *Đất cây xanh, mặt nước*: Bao gồm các lô đất ký hiệu CX, xây dựng các khu vườn hoa, đường dạo, tiện tích vui chơi giải trí, thư giãn, thể thao. Diện tích đất khoảng 3.192,4 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng khoảng 5%, tầng cao 1 tầng. Phần kênh mương hoàn trả với diện tích khoảng 540,7 m<sup>2</sup>. Cây xanh hành lang bảo vệ lưới điện cao thế diện tích khoảng 2.279,3 m<sup>2</sup>.

- *Đất ở mới*: Bao gồm các lô đất ký hiệu LK, TDC xây dựng công trình nhà ở liền kề và nhà ở tái định cư, trong đó:

+ Đất ở liền kề gồm các lô ký hiệu LK với tổng diện tích khoảng 33.562,9m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng khoảng từ 90-95%;

+ Đất ở tái định cư gồm lô đất ký hiệu TDC với tổng diện tích khoảng 1.366,6m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng khoảng từ 90%;

- *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Bao gồm lô đất HTKT với diện tích khoảng 512,2 m<sup>2</sup> xây dựng trạm xử lý nước thải với mật độ xây dựng 70%, tầng cao 1 tầng và đất chống cháy lan (hạ tầng kỹ thuật sau nhà) diện tích 1.941,8 m<sup>2</sup>.

- *Đất giao thông*: Bao gồm đường giao thông, hè đi bộ với tổng diện tích khoảng 45.741,8m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Diện tích hành lang đường bộ: 4.856,3m<sup>2</sup>;

+ Diện tích đường giao thông và hè đi bộ khoảng: 40.885,6 m<sup>2</sup>.

## 5. Quy hoạch sử dụng đất

### 5.1 Phân bố quỹ đất theo chức năng

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
	<b>TỔNG</b>	<b>93.500,0</b>	<b>100,0</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>	<b>1.208,4</b>	<b>1,3</b>
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG</b>	<b>3.153,9</b>	<b>3,4</b>
	ĐẤT NHÀ SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG	1.792,5	
	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	1.361,4	
<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC</b>	<b>6.012,4</b>	<b>6,4</b>
3.1	ĐẤT CÂY XANH NHÓM NHÀ Ở	3.192,4	
3.2	ĐẤT CÂY XANH HÀNH LANG BẢO VỆ LƯỚI ĐIỆN	2.279,3	
3.3	MẶT NƯỚC (MƯƠNG HOÀN TRẢ)	540,7	
<b>4</b>	<b>ĐẤT Ở MỚI</b>	<b>34.929,5</b>	<b>37,4</b>

4.1	ĐẤT Ở THẤP TẦNG - NHÀ Ở LIÊN KÈ	33.562,9	
4.2	TÁI ĐỊNH CƯ	1.366,6	
<b>5</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>2.454,0</b>	<b>2,6</b>
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	512,2	
	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT SAU NHÀ	1.941,8	
<b>6</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>45.741,8</b>	<b>48,9</b>
6.1	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	40.885,6	
6.2	HÀNH LANG ĐƯỜNG BỘ	4.856,3	

## **5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

### **5.2.1 Bố cục tổ chức không gian**

Cùng với sự phát triển đi lên của tổng thể kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên thì nhu cầu về nhà ở của người dân cũng tăng lên, trên cơ sở đó bố cục không gian khu ở thành các không gian chính:

- Khu dân cư với loại hình nhà ở liền kề được bố trí theo nhóm với hạt nhân là các khu cây xanh, các công trình nhà ở tiếp giáp với các mặt đường lớn được tổ chức các dãy nhà theo tuyến phố sầm uất, nhộn nhịp cho khu vực.

- Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội bao gồm nhà văn hóa xóm Giá 1 (hiện có) và công cộng quy hoạch mới bố trí đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư và khu vực lân cận.

- Hệ thống các khu cây xanh, khuôn viên công cộng được bố trí ở lõi các nhóm nhà ở trong khu dân cư tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người dân dễ dàng tiếp cận sử dụng. Ngoài ra hệ thống cây xanh, mặt nước hoàn trả còn được bố trí kết hợp với hành lang bảo vệ lưới điện cùng hệ thống giao thông tạo thành tuyến cảnh quan điểm nhấn chính cho khu dân cư.

### **5.2.2 Các yêu cầu về tổ chức, bảo vệ cảnh quan**

- *Đối với các lô đất xây dựng*

+ Các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, thể loại công trình được quy định cho từng ô đất trên “Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất”, cần được tuân thủ khi thiết kế công trình.

+ Hình dáng, kích thước của các công trình kiến trúc trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án với điều kiện: Công trình xây dựng tuân thủ quy định tại Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành khác.

- *Đối với không gian các nhóm nhà ở*

+ Đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian cảnh quan giữa các nhóm dân cư mới và không gian cảnh quan của khu vực.

+ Kết hợp điều kiện về địa hình tự nhiên và hệ thống cây xanh, mặt nước, giao thông tạo ra không gian kết nối liên thông, thông gió tự nhiên và cải thiện môi trường.

*- Đối với các công trình kiến trúc*

+ Các công trình kiến trúc trong các điểm dân cư mới đảm bảo hài hòa thống nhất giữa công trình xây dựng mới và các công trình sửa chữa, cải tạo về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

+ Mặt ngoài công trình kiến trúc 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.

+ Hình thức kiến trúc các công trình trong khu dân cư cần có sự hài hòa theo phong cách thống nhất, thể hiện được sắc thái riêng.

+ Đối với công trình cần có hình thức kiến trúc hiện đại tạo được nhịp điệu. Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao hài hòa về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rỗng.

+ Các công trình thương mại dịch vụ, chòi nghỉ có hình thức đa dạng, nhưng theo phong cách thống nhất. Kiến trúc công trình đảm bảo phù hợp điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng.

*- Đối với cây xanh cảnh quan*

Trồng các loại cây phù hợp với chức năng và tính chất của khu vực, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực.

### **5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

#### **5.3.1. Giao thông**

Tuyến đường quốc lộ 3 (mặt cắt A-A), tuyến đường với mặt đường rộng 15,0m, hành lang bảo vệ an toàn đường bộ hai bên, mỗi bên rộng 17,0m.

- Hệ thống giao thông nội bộ:

**Mặt cắt 1-1:** *Bề rộng mặt cắt đường 25,0m.*

Lòng đường:  $8,5 \times 2 = 17(m)$

Hè đường: 4,0 (m)

**Mặt cắt 2-2:** *Bề rộng mặt cắt đường 13,0m.*

Lòng đường: 7,0(m)

Hè đường: 3,0 (m)

**Mặt cắt 3-3:** Theo quy hoạch chung lộ giới là 27,5m, đoạn qua dự án đề xuất mở rộng phần lòng đường 4,25m về phía dự án, và bố trí vỉa hè rộng 3,0m. Đảm bảo kết nối đồng bộ dự án và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm.

Lòng đường: 9,75(m)

Hè đường 1 bên: 3,0 (m)

**Mặt cắt 4-4:** *Bề rộng mặt cắt đường 12,5m.*

Lòng đường: 7,5(m)

Hè đường 1 bên: 5,0 (m)

+ Độ dốc ngang dưới lòng đường  $i = 2\%$ , độ dốc ngang trên vỉa hè  $i = 1,5\%$ .

+ Các công trình tập trung khác trong khu vực nghiên cứu khi thiết kế phải tính toán đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

### 5.3.2. San nền

- Cao độ nền khu vực được xác định trên cơ sở cao độ san nền khu vực hiện có (cao độ khu dân cư, làng xóm, các công trình hiện có), và cao độ nền của tuyến Quốc Lộ 3 hiện trạng: Hxd từ 44,30m đến 46,65m.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với  $\Delta h = 0,1m$ ; độ dốc nền  $i = 0,00 \div 0,013$ , đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, đắp nền dự kiến dùng cát đen, hệ số đầm chặt  $K=0,9$ .

- Cao độ nền xây dựng trong lô đất thiết kế khu vực quy hoạch:

+ Cao độ nền thấp nhất:  $H_{min} = +44,30m$ .

+ Cao độ nền lớn nhất:  $H_{max} = +46,65m$ .

### 5.3.3. Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng tự chảy, chu kỳ tính toán là 0,5 năm; cống thoát nước cho các tuyến đường lớn thì chu kỳ tính toán là 1 năm.

Thiết kế mạng lưới đường cống thoát nước mưa dọc đường quy hoạch thoát ra các trục thoát nước chính của khu vực.

Hướng thoát nước chính: Từ Bắc xuống Nam thoát về mương hiện trạng.

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đến từng ô đất xây dựng công trình. Nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước mưa bố trí dọc các trục đường quy hoạch rồi thoát ra các cống thoát nước chính sau đó xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có kích thước từ D600, D800.

+ Tuyến cống hộp  $B \times h = 2,0 \times 3,0m$  hoàn trả mương hiện trạng với chiều dài 459m.

### 5.3.4. Cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước:  $330,12 m^3/\text{ngày đêm}$ .

- Nguồn nước: Nguồn cấp cho khu quy hoạch được dự kiến lấy đường ống cấp nước D200 từ nhà máy nước tại thị trấn Đu theo định hướng quy hoạch thị trấn Đu.

### 5.3.5. Hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR

\* Thoát nước thải sinh hoạt

- Tổng lượng nước thải phát sinh:  $121,67 m^3/\text{ngày đêm}$ .

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Nước thải từ các khu tập trung (sinh hoạt, công cộng,...) được thu gom vào trạm xử lý cục bộ của dự án. Vị trí trạm xử lý được đặt phía Đông dự án có diện tích 512,2m<sup>2</sup>, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cột A theo QCVN 14-2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, nước thải thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

\* Vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè phố, nơi công cộng; đối với rác thải tại hộ gia đình được thu gom bằng xe đẩy tay và được vận chuyển về điểm tập kết được bố trí tại khu đất cây xanh của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác thải của huyện, xử lý theo quy định. Tổng khối lượng chất thải rắn của đồ án khoảng 1,23 tấn/ngày đêm.

5.3.5. Cấp điện

\* Nguồn điện

- Tổng nhu cầu dùng điện: 1.557,66 KVA.

- Nguồn điện: Dự kiến khu vực nghiên cứu được lấy từ tuyến 35KV hiện có đi qua dự án.

- Lưới điện cao thế 110KV chạy qua dự án đảm bảo hành lang an toàn tuyến điện (*khoảng cách 4,0m*).

- Lưới điện trung thế 35KV hoàn trả sẽ được hạ ngầm để đảm bảo phù hợp cảnh quan và an toàn điện.

- Lưới điện: Để đảm bảo mỹ quan đô thị dự kiến tất cả các lưới điện xây mới trong khu vực nghiên cứu được hạ ngầm; Đối với lưới điện trung thế hiện có đi qua dự án dự kiến sẽ được di dời đồng thời trả lại tuyến cấp cho khu dân cư hiện trạng bằng đường cáp ngầm riêng, đi dọc theo vỉa hè trong khu đô thị

- Trạm biến áp 22/0,4KV: Hiện tại, khu vực có 1 trạm biến áp Xóm Giá 1 sẽ được di chuyển vị trí trạm và nâng cấp cải tạo với công suất 320KVA. Để cấp điện cho nhu cầu phụ tải khu vực nghiên cứu cần đầu tư 02 trạm biến áp công suất từ 2x400KVA, 2x560KVA, cấp cho phụ tải điện sinh hoạt và thương mại dịch vụ. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng công viên, cây xanh và giao thông được lấy từ các trạm biến áp quy hoạch, thông qua tủ điều khiển chiếu sáng.

\* Mạng lưới điện hạ áp, chiếu sáng

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, cấp từ trạm biến thế đến tủ điện tổng của từng khu dân cư, từng công trình.

- Lưới điện chiếu sáng đèn đường được lấy từ lộ ra các TBA gần nhất. Tủ điện chiếu sáng đặt tại trạm biến áp, dùng loại có dòng tổng 50A - 100A, 2 chế độ đóng cắt tự động theo thời gian và bằng tay.

- Vị trí đặt các máy biến áp phù hợp với điều kiện mặt bằng và chống cháy nổ liên hoàn, thuận tiện cho công tác lắp đặt, sửa chữa và vận hành. Các trạm đều được bố trí trong khu khuôn viên cây xanh hoặc đất công cộng, ngoài các yếu tố kỹ thuật, các trạm biến áp còn phải đảm bảo mỹ thuật tạo cảnh quan đẹp cho khu vực cây xanh.

### 5.3.6. Thông tin liên lạc

- Dự báo nhu cầu mạng: Ước tính khu vực nghiên cứu cần khoảng 414 thuê bao (*Bao gồm thuê bao điện thoại, internet, truyền hình*) sử dụng tích hợp các dịch vụ viễn thông, internet, truyền hình cáp. Như vậy, các nhà khai thác dịch vụ thông tin liên lạc tại Dự án cần có kế hoạch cụ thể, xây dựng hệ thống hạ tầng nhằm khai thác và đáp ứng nhu cầu trên.

- Phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động ứng dụng các công nghệ mới, đồng bộ, hiện đại, đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo các tiêu chuẩn về an toàn chất lượng, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.

### 5.3.7. Đánh giá tác động môi trường

Khi triển khai lập dự án đầu tư, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2020 và Nghị định 08/2022/NĐ-CP, ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

## 6. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Tuân thủ theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 04/2022/TT-BXD, ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

### 6.1. Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500.



## 6.2. Thuyết minh - Văn bản

- Thuyết minh tổng hợp (kèm theo bản vẽ màu thu nhỏ, lưu ý các thông tin trên bản vẽ phải đọc được).

- Tờ trình đề nghị phê duyệt.

- Các văn bản pháp lý có liên quan.

- Đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

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

**Điều 2.** Ban quản lý quy hoạch huyện Phú Lương căn cứ Luật Quy hoạch chịu trách nhiệm tổ chức và phối hợp với các đơn vị liên quan công bố, công khai và cấm mốc giới đồ án quy hoạch được phê duyệt đảm bảo quy định của pháp luật.

- Giao các đơn vị: Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Phấn Mễ quản lý theo quy hoạch và quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và PTNT; Chủ tịch UBND xã Phấn Mễ và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Ngô Thành Trung**



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÚ LƯƠNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH**

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ  
PHỐ GIÁ - DỘC MÁU, XÃ PHẤN MỄ, HUYỆN PHÚ LƯƠNG**

*(Ban hành theo Quyết định số: ...**348**.../QĐ-UBND ngày **13**. tháng  
năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Lương)*

## **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 Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phố Giá - Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương.

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 dân cư Phố Giá - Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lương là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện Phú Lương thực hiện việc quản lý quy hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND xã Phấn Mễ là cơ quan phối hợp thực hiện; các Chủ đầu tư dự án trong quy hoạch là cơ quan thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án cho phép.

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

Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương, có phạm vi ranh giới như sau:

#### **1. Ranh giới quy hoạch**

- Phía Bắc giáp đường giao thông và đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp khu dân cư và đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp khu dân cư và đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 3 và khu dân cư.

#### **2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch**

- Diện tích đất nghiên cứu đồ án quy hoạch: 9,35 ha.
- Quy mô dân số phát triển dự kiến trong khu vực quy hoạch: 1.292 người.

Khu dân cư Phố Giá - Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương bao gồm các chức năng sử dụng đất chính như sau:

- *Đất công cộng*: Bao gồm các lô đất ký hiệu CC-01 và CC-02, là khu đất nhà văn hóa Xóm Giá hiện có cải tạo chỉnh trang, khu đất còn lại là xây dựng công trình công cộng khác phục vụ cho dân cư khu vực, tổng diện tích khoảng 3.153,9 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

- *Đất thương mại dịch vụ*: Bao gồm lô đất ký hiệu TMDV xây dựng công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ khác phục vụ nhu cầu người dân với tổng diện tích khoảng 1.208,4 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 80% tầng cao 5 tầng.

- *Đất cây xanh, mặt nước*: Bao gồm các lô đất ký hiệu CX, xây dựng các khu vườn hoa, đường dạo, tiện tích vui chơi giải trí, thư giãn, thể thao. Diện tích đất khoảng 3.192,4 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng khoảng 5%, tầng cao 1 tầng chủ yếu là các công trình chòi nghỉ. Phần kênh mương hoàn trả với diện tích khoảng 540,7 m<sup>2</sup>. Cây xanh hành lang bảo vệ lưới điện cao thế diện tích khoảng 2.279,3 m<sup>2</sup>.

- *Đất ở mới*: Bao gồm các lô đất ký hiệu LK, TDC xây dựng công trình nhà ở liền kề và nhà ở tái định cư, trong đó:

+ Đất ở liền kề gồm các lô ký hiệu LK với tổng diện tích khoảng 33.562,9m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng khoảng từ 90-95%;

+ Đất ở tái định cư gồm lô đất ký hiệu TDC với tổng diện tích khoảng 1.366,6m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng khoảng từ 90%;

- *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Bao gồm lô đất HTKT với diện tích khoảng 512,2 m<sup>2</sup> xây dựng trạm xử lý nước thải với mật độ xây dựng 70%, tầng cao 1 tầng và đất chống cháy lan (hạ tầng kỹ thuật sau nhà) diện tích 1.941,8 m<sup>2</sup>.

- *Đất giao thông*: Bao gồm đường giao thông, hè đi bộ với tổng diện tích khoảng 45.741,8m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Diện tích hành lang đường bộ: 4.856,3m<sup>2</sup>;

+ Diện tích đường giao thông và hè đi bộ khoảng: 40.885,6 m<sup>2</sup>.

### **Điều 3. Quy định về sử dụng đất**

#### **1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

**BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
	<b>TỔNG</b>	<b>93.500,0</b>	<b>100,0</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>	<b>1.208,4</b>	<b>1,3</b>
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG</b>	<b>3.153,9</b>	<b>3,4</b>
	ĐẤT NHÀ SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG	1.792,5	
	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	1.361,4	
<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC</b>	<b>6.012,4</b>	<b>6,4</b>
3.1	ĐẤT CÂY XANH NHÓM NHÀ Ở	3.192,4	
3.2	ĐẤT CÂY XANH HÀNH LANG BẢO VỆ LƯỚI ĐIỆN	2.279,3	
3.3	MẶT NƯỚC (MƯƠNG HOÀN TRẢ)	540,7	
<b>4</b>	<b>ĐẤT Ở MỚI</b>	<b>34.929,5</b>	<b>37,4</b>
4.1	ĐẤT Ở THẤP TẦNG - NHÀ Ở LIỀN KỀ	33.562,9	
4.2	TÁI ĐỊNH CƯ	1.366,6	
<b>5</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>2.454,0</b>	<b>2,6</b>
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	512,2	

	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT SAU NHÀ	1.941,8	
<b>6</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>45.741,8</b>	<b>48,9</b>
6.1	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	40.885,6	
6.2	HÀNH LANG ĐƯỜNG BỘ	4.856,3	

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

- Không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan được UBND huyện Phú Lương phê duyệt.

- Bất kỳ sự thay đổi nào về mặt kiến trúc cảnh quan phải được thỏa thuận và đồng ý bằng văn bản của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện làm cơ sở để Chủ đầu tư hoàn thiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

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

\* *San nền*: Phải đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có, việc san nền không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

\* *Giao thông*: Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường khu dân cư hiện có và đồng bộ với quy hoạch các khu vực tiếp giáp.

#### *\* Cấp điện*

- Các hộ dân cư khu vực quy hoạch sử dụng nguồn điện cấp từ đường dây 35KV gần khu quy hoạch;

- Mạng lưới cấp điện cho khu vực phải đảm bảo nhu cầu sử dụng, an toàn, mỹ quan.

#### *\* Cấp nước*

- Nguồn nước: Dẫn đường ống D50 đấu nối vào tuyến đường ống D200 chạy dọc theo tuyến đường giao thông hiện trạng;

- Việc đấu nối đường ống cấp nước vào hệ thống cấp nước chung yêu cầu phải thực hiện đúng các thủ tục theo quy định, đảm bảo an toàn thuận tiện trong quá trình sửa chữa.

#### *\* Thoát nước*

- Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước chung giữa thoát nước thải và thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt phải được thu gom đạt tỷ lệ tối thiểu 80%. Nước thải phải được xử lý qua hệ thống bể tự hoại ra công thu hệ thống thoát nước chung của khu vực.

#### *\* Xử lý chất thải rắn*

- Rác thải được thu gom 100% sau đó tập kết ở các điểm thu gom rồi được vận chuyển đến bãi rác của xã để xử lý, tỷ lệ thu gom 100%.

- Nghiêm cấm việc xả rác bừa bãi không đúng nội quy quy định ảnh hưởng mỹ quan đô thị và môi trường.

## CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 5. Quy định về quy mô diện tích, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (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 với từng điểm dân cư theo bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

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

- Chiều cao tầng và cốt 0,00 của các công trình được quy định cụ thể đồng nhất cho toàn khu quy hoạch. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt của vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,45m.

- Mật độ xây dựng, chiều cao xây dựng các công trình quy định cụ thể như sau:

Stt	Chức năng sử dụng	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tầng 1 (m)	Chiều cao các tầng còn lại (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)
1	Công trình nhà ở liền kề	5	3,9	3,0-3,6	90-95
2	Công trình nhà văn hóa	3	3,6-5,0	3,0-3,9	40

- Khoảng lùi công trình: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng công trình.

+ Quy định khoảng lùi đối với công trình nhà ở liền kề: Được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Quy định khoảng lùi đối với công trình công cộng, dịch vụ: Khoảng lùi tối thiểu là 3m.

## Điều 6. Công trình hạ tầng kỹ thuật

### 1. Giao thông

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

- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo hài hòa với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tim đường đảm bảo êm thuận đồng thời thoát nước của khu dân cư được tốt.

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

- Mặt cắt giao thông: Lộ giới các tuyến đường tuân thủ theo quy hoạch được duyệt tại bản vẽ QH-09.

- Bán kính bó vỉa: Tại các ngã giao nhau giữa các đường khu vực và các đường nội bộ bán kính bó vỉa thiết kế từ 8 - 12m.

- Kết cấu áo đường: Mạng lưới đường trong khu vực được xây dựng với kết cấu áo đường đạt tiêu chuẩn bền, đẹp. Dự kiến chọn áo đường loại phù hợp yêu cầu kỹ thuật.

- Các công việc liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng mới và cải tạo các công trình giao thông phải đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông QCVN 07-4:2016/BXD.

## **2. San nền**

- Do khu vực chủ yếu là ruộng lúa, hoa màu tiếp giáp với khu dân cư hiện có nên chọn giải pháp thiết kế san nền là đắp toàn bộ khu vực quy hoạch, để tôn nền khu vực quy hoạch sau khi đã bóc đi lớp đất hữu cơ (khoảng 0,3-0,5m). Đồng thời cao độ khống chế san nền cũng phải phù hợp với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch mới và khu dân cư hiện có.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Để đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền phải theo hướng dốc từ Bắc xuống Nam. Cao độ san nền thấp nhất: H=44,30m; Cao nhất H=46,65m. Độ dốc nền thiết kế từ 0,00%-0,13%.

- Độ dốc thiết kế của các lô đất theo độ dốc đường.

- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế đảm bảo độ dốc nền đáp ứng thoát nước mặt thuận lợi và có cao độ cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,15 - 0,20m.

## **3. Thoát nước**

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

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước mưa bố trí dọc các trục đường quy hoạch rồi thoát ra các cống thoát nước chính, sau đó xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế xây dựng mới, sử dụng cống ngầm BTCT đường kính D600, D800 kết hợp các hố ga thu, ga thăm. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng.

- Tuyến cống hộp Bxh=2,0x3,0m hoàn trả mương hiện trạng với chiều dài 395m.

- Trên hệ thống thoát nước bố trí các công trình kỹ thuật như: Giếng thu nước, giếng kiểm tra...vv, theo quy định hiện hành.

## **4. Cấp nước**

- Tổng nhu cầu dùng nước: 330,12m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Nguồn nước: Nguồn cấp cho khu quy hoạch được dự kiến lấy tại đường ống cấp nước D200 từ nhà máy nước tại thị trấn Đu theo định hướng quy hoạch thị trấn Đu.

- Đường ống dẫn chính dùng ống HDPE D110.
- Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE D50.
- Đường ống được bố trí đi trên vỉa hè.
- Hệ thống cấp nước cứu hỏa đi chung từ hệ thống cấp nước sinh hoạt.

### **5. Cấp điện**

- Nguồn điện: Dự kiến khu vực nghiên cứu được lấy từ tuyến 35KV hiện có đi qua dự án.

- Mạng lưới cấp trung thế 22KV: Lưới điện 22KV trong khu quy hoạch sử dụng cáp nổi trên cột BTLT, khi điều kiện kinh tế cho phép sẽ hạ ngầm lưới điện trung thế.

- Mạng lưới hạ thế 0,4kV: Định hướng xây dựng lưới 0,4 kV sử dụng cáp ngầm bọc PVC chôn trên vỉa hè từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt gần các công trình xây dựng tại vị trí thuận tiện cấp cho các hộ trong khu quy hoạch.

- Lưới điện chiếu sáng: Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp hoặc LED công suất 150W lắp trên cột thép H=8-10m đặt hai bên hè đường. Khoảng cách các cột trung bình là 40m.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 02 trạm biến áp với tổng công suất 1.557,66kVA

### **6. Hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR**

#### *\* Thoát nước thải sinh hoạt*

- Tổng lượng nước thải phát sinh: 121,67m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Nước thải từ các khu tập trung (*sinh hoạt, công cộng, trường học...*) được thu gom vào trạm xử lý cục bộ của dự án. Vị trí trạm xử lý được đặt phía Đông dự án sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn A theo QCVN 14-2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, nước thải thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

#### *\* Vệ sinh môi trường*

- Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần phải được phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra.

- Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Chất thải rắn thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng



chất thải rắn và công ten nơ kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 700 lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa chất thải rắn được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng. Thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết chất thải rắn cố định, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của địa phương.

- Đối với khu vực nhà trẻ mẫu giáo chất thải rắn thải được thu gom và vận chuyển thông qua hợp đồng trực tiếp với đơn vị chức năng.

- Với các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng chất thải rắn nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 1m<sup>3</sup>, khoảng cách 100m/thùng. Nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: Nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định.

- Đối với các công trình công cộng, chất thải rắn sẽ được thu gom tập kết tại chỗ để đơn vị thu gom vận chuyển rác đến nơi xử lý rác của địa phương.

- Nhà vệ sinh công cộng: Được bố trí trong bản thân các khu thương mại, công viên, nơi sinh hoạt công cộng, khoảng cách theo quy định hiện hành.

### **7. Hệ thống thông tin liên lạc**

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch được chôn trên vỉa hè, đấu nối với hệ thống chung của khu vực, do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định và được cấp phép theo quy định.

### **8. Đánh giá tác động môi trường**

- Xác định các vấn đề môi trường chính: Chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án quy hoạch.

- Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đề án quy hoạch.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng tiếp theo Chủ đầu tư phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án theo quy định và phải được cơ quan quản lý nhà nước về môi trường phê duyệt theo quy định.

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

### **7.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ**

#### **Mặt cắt A-A**

Tuyến đường quốc lộ 3 (mặt cắt A-A), tuyến đường với mặt đường rộng 15,0m, hành lang bảo vệ an toàn đường bộ hai bên, mỗi bên rộng 17,0m.

**Mặt cắt 1-1:** Bề rộng mặt cắt đường 25,0m.

Lòng đường:  $8,5 \times 2 = 17(m)$

Hè đường: 4,0 (m)

**Mặt cắt 2-2:** *Bề rộng mặt cắt đường 13,0m.*

Lòng đường: 7,0(m)

Hè đường: 3,0 (m)

**Mặt cắt 3-3:** Theo quy hoạch chung lộ giới là 27,5m, đoạn qua dự án đề xuất mở rộng phần lòng đường 4,25m về phía dự án, và bố trí vỉa hè rộng 3,0m. Đảm bảo kết nối đồng bộ dự án và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm.

Lòng đường: 9,75(m)

Hè đường 1 bên: 3,0 (m)

**Mặt cắt 4-4:** *Bề rộng mặt cắt đường 12,5m.*

Lòng đường: 7,5(m)

Hè đường 1 bên: 5,0 (m)

+ Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo hài hòa với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tim đường tối thiểu 0,00%, tối đa 0,013% để đảm bảo êm thuận đồng thời thoát nước của khu được tốt.

## **7.2. Chỉ giới xây dựng**

Tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

## **7.3. Yêu cầu kỹ thuật đối với tuyến đường giao thông**

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

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

- Hè đường và bó vỉa:

+ Hè đường: Lát bằng gạch Bloc tự chèn.

+ Bó vỉa: Sử dụng loại bó vỉa vát bê tông xi măng

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

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

- 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.

- 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, 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 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*).

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m.

- Khoảng cách tối thiểu của đường cáp điện ngầm với công trình xây dựng tối thiểu là 1 m.

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

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

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương.

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

- Tường rào: Hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp lớp cây bóng mát phía trong. Khuyến khích các loại cây trồng hàng rào như: Chè tàu, ôzô. Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 2,5m làm cản trở tầm nhìn.

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

\* Biển báo, chỉ dẫn, ký hiệu phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm ảnh hưởng các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị.

\* Công trình quảng cáo phải phù hợp Luật Quảng cáo. Các công trình quảng cáo trước khi xây dựng phải được cấp phép theo quy định.

- Kích thước biển quảng cáo đảm bảo quy định, đồng bộ, mỹ quan.

- Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu: Áp sát vào phần tường

nhà; không đặt trên ban công hoặc nhô ra hè phố; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà.

- Cấm các hình thức quảng cáo: Di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, bảng điện tử nhô ra không gian hè phố; quảng cáo bằng tờ rơi hoặc băng âm thanh trái phép.

- Việc lắp đặt biển chỉ dẫn thực hiện theo nguyên tắc: Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường.

- Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình: Hệ thống điện chiếu sáng công cộng phải có ánh sáng đạt các tiêu chuẩn, đảm bảo việc tham gia giao thông trên các tuyến phố vào ban đêm, kể cả khi thời tiết đẹp và khi thời tiết mưa bão hay có sương mù.

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

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

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

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

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

- Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5m-8m, cách các hẻm cứu hoả 2-3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga 1-2m, vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện. Đối với hè 3m trồng cây 1 bên, với hè >6m bố trí trồng cây cả hai bên. Cây trồng cách mép bó vỉa khoảng 0,6m. Khoảng cách trung bình giữa các cây phải phù hợp tránh để dày quá gây mất mỹ quan.

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

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

## **CHƯƠNG III: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 12.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp, căn cứ Quy hoạch được duyệt và Quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phố Giá - Dộc Máu, xã Phần Mễ, huyện Phú Lương.

**Điều 13.** Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 14.** Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phố Giá - Dộc Máu, xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương được ban 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:

- UBND huyện Phú Lương;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lương;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Phú Lương;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Lương;
- Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện Phú Lương;
- UBND xã Phấn Mễ, huyện Phú Lương.