

Số: 2006/QĐ-UBND

Đại Từ, ngày 08 tháng 5 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc **Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đông Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẠI TỪ

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

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 Hướng dẫn lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; Số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 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; số 04/2017/QĐ-UBND ngày 15/02/2017 Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư và xây dựng; quản lý về đấu thầu sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 5329/QĐ-UBND ngày 22/8/2018 của UBND huyện Đại Từ về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đông Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 857/SXD-QHKT ngày 26/4/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đông Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ;

Căn cứ hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đông Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên do Công ty cổ phần tư vấn quốc tế kiến trúc xây dựng và thương mại AEC lập năm 2019;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 66/TTr-KT&HT ngày 6 tháng 5 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ.

2. Vị trí và ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch:

2.1. Vị trí nghiên cứu quy hoạch: Tổ dân phố Chợ 2 và tổ dân phố Sơn Tập 3, thị trấn Hùng Sơn (Nằm trong quy hoạch chung thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt).

2.2. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có, đường Đồng Khốc và trường THPT Đại Từ.

- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có và Trường THCS Nguyễn Tất Thành.

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có và suối Gò Sơn.

- Phía Tây: Giáp đường Đồng Khốc và khu dân cư hiện có.

2.3. Quy mô:

+ Tổng diện tích ranh giới quy hoạch là 3,5ha.

+ Dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến là: 500-700 người.

2.4. Tính chất:

- Là khu dân cư mới phù hợp với đặc điểm tự nhiên của khu vực quy hoạch có đầy đủ các chức năng như: Khu nhà ở, khu cây xanh...

- Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn được đầu tư xây dựng với cơ sở hạ tầng đồng bộ sẽ tạo ra được một khu dân cư mới có không gian kiến trúc cảnh quan đẹp góp phần đáp ứng kịp thời nhu cầu thực tế về nhà ở của người dân trên địa bàn, cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung thị trấn Hùng Sơn đã được phê duyệt, làm thay đổi bộ mặt không gian kiến trúc cảnh quan của thị trấn và làm cơ sở để nâng cấp đô thị từ loại V lên đô thị loại IV.

3. Cơ cấu phân khu và quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Cơ cấu phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch được phân chia gồm các ô đất có chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất ở quy hoạch mới.

- Đất ở hiện trạng.

- Đất cơ quan.

- Đất Công cộng.

- Đất mặt nước.

- Đất cây xanh.

- Đất hạ tầng kỹ thuật.

- Đất giao thông.

3.2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng quy hoạch tổng mặt bằng chức năng sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở quy hoạch mới	15.143,36	43,22
2	Đất ở hiện trạng	496,21	1,42
3	Đất Công cộng	521,46	1,49
4	Đất mặt nước	1.075,83	3,07
5	Đất cây xanh	3.144,62	8,98
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.636,75	4,67
7	Đất giao thông	13.016,74	37,15
	Tổng diện tích quy hoạch	35.034,97	100,00

4. Quy hoạch chia lô: *Xem bản vẽ QH-03B.*

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

Trên cơ sở phương án kiến trúc chia lô đã chọn, quy hoạch chi tiết giao thông dựa trên các trục đường chính của quy hoạch chung và một số công trình đã có để quy hoạch mặt cắt đường giao thông cho phù hợp, cụ thể:

Quy mô, cấp hạng đường và các thông số kỹ thuật

* *Giao thông đối ngoại:*

+ Mặt cắt 1-1 (Tỉnh lộ 261 qua đô thị), quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:

- Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 27,0m.
- Lòng đường: 10,5m.
- Vía hè: $8,25m \times 2 = 16,5m$.
- Bán kính bó vỉa: $R1 = 12,0m$; $R2 = 12,0m$.
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
- Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

+ Mặt cắt 2-2, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:

- Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 22,50m.
- Lòng đường: 10,5m.
- Vía hè: $6m \times 2 = 12,0m$.
- Bán kính bó vỉa: $R1 = 12,0m$; $R2 = 12,0m$.
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
- Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

* *Giao thông đối nội:*

+ Mặt cắt 3-3, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:

- Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 14,5m.
- Lòng đường: 7,5m.
- Vía hè: $3,5m \times 2 = 7,0m$.
- Bán kính bó vỉa: $R1 = 9,0m$; $R2 = 8,0m$.
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
- Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

+ Mặt cắt 4-4, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:

- Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 10,5m.
- Lòng đường: 5,5m.
- Vía hè: $2,5m \times 2 = 5,0m$.
- Bán kính bó vỉa: $R1 = 8,0m$; $R2 = 8,0m$.
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.

- Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.
- + Mặt cắt 4*-4*, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:
 - Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 10,0m.
 - Lòng đường: 5,0m.
 - Vỉa hè: $2,5m \times 2 = 5,0m$.
 - Bán kính bó vỉa: $R_1 = 8,0m; R_2 = 8,0m$.
 - Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
 - Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.
- + Mặt cắt 5-5, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:
 - Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 12,0m.
 - Lòng đường: 7,0m.
 - Vỉa hè: $2,5m \times 2 = 5,0m$.
 - Bán kính bó vỉa: $R_1 = 8,0m; R_2 = 8,0m$.
 - Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
 - Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.
- + Mặt cắt 6-6, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:
 - Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 15,5m.
 - Lòng đường: 7,5m.
 - Vỉa hè: $4,0m \times 2 = 8,0m$.
 - Bán kính bó vỉa: $R_1 = 8,0m; R_2 = 8,0m$.
 - Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
 - Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.
- + Mặt cắt 7-7, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:
 - Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 14,0m.
 - Lòng đường: 7,0m.
 - Vỉa hè: $3,5m \times 2 = 7,0m$.
 - Bán kính bó vỉa: $R_1 = 8,0m; R_2 = 8,0m$.
 - Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
 - Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.
- + Mặt cắt 8-8, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:
 - Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 19,50m.
 - Lòng đường: 7,5m.
 - Vỉa hè: $6,0m \times 2 = 12,0m$.
 - Bán kính bó vỉa: $R_1 = 8,0m; R_2 = 8,0m$.
 - Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
 - Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Quy hoạch san nền

+ Nguyên tắc thiết kế san nền: Phù hợp với hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tiêu thủy lợi. Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo thoát nước mặt nhanh chóng. Cốt san nền phải đồng bộ với các khu vực xung quanh, các khu dân cư đã ổn định. Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên và không làm xấu hơn điều kiện địa chất công trình và địa chất thủy văn.

+ Giải pháp san nền:

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,1m.
- Đất đắp đầm $k = 0,90$ với khu vực xây công trình, $k = 0,98$ với đường giao thông.

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 53.2m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 50.60m. Độ dốc nền thiết kế từ 0,5% – 3,0%.

- Trước khi tiến hành san nền phải xúc bỏ lớp đất hữu cơ để đảm bảo chất lượng nền xây dựng.

- Khu vực này tương đối trũng nên đắp nền là chủ yếu.

- Cao độ thiết kế đường đồng mức từng khu đất sau khi san nền, các khu vực đào đắp được thể hiện chi tiết trên bản vẽ QH-06.

b. Quy hoạch thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn.

Dựa theo quy hoạch san nền, bố trí mạng lưới cống thoát nước mưa theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, thu gom nước mặt và tập trung chảy về cửa xả.

Thu gom nước mặt trên đường sử dụng hố ga thăm nước mưa và hố ga thu kết hợp thăm nước mưa.

Hệ thống thoát nước sử dụng mương đổ bê tông có nắp đậy. Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là 1/D. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

5.3. Quy hoạch cấp nước

+ Tổng nhu cầu sử dụng: 225 (m³/ngđ).

+ Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ đường ống nước sạch D150 đã có của nhà máy nước Đại Từ đang chạy dọc đường tỉnh lộ TL261 đi qua khu vực lập quy hoạch. Nước cấp đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng, áp lực yêu cầu theo quy định hiện hành theo tiêu chuẩn cấp nước cho khu dân cư và tiêu chuẩn cần thiết phục vụ nhu cầu khác.

+ Mạng lưới, đường ống cấp nước:

- Được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh cụt theo nguyên tắc cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối và dịch vụ có đường kính D63mm; đường ống phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp.

- Các tuyến ống cấp nước trong từng ô đất đến công trình trong đồ án này chỉ có tính chất minh họa hướng tuyến cấp nước. Việc cấp nước bên trong ô đất cho từng công trình sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn sau.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

+ Cấp nước cứu hỏa:

- Cấp nước chữa cháy: Hiện tại khu Đồng Khốc đã có hệ thống đường ống cấp nước cứu hỏa về gần tới khu quy hoạch. Do đó hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu quy hoạch được đấu nối với hệ thống cấp nước cứu hỏa chung của khu quy hoạch Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đồng Khốc.

- Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa thông qua các trụ cứu hỏa.

- Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

5.4. Quy hoạch cấp điện

a. Cấp điện sinh hoạt

Tổng công suất : 282,75 KVA.

Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu dân cư lấy từ TBA Đại Từ 1A 22/0,4-630KVA (cổng Công an huyện) của Điện lực Đại Từ hiện nay đang quản lý. Tuy nhiên với công suất tính toán theo quy hoạch = 282,75 KVA dự kiến xây dựng mới 1 trạm biến áp 400KVA đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất.

b. Cấp điện chiếu sáng: Cấp điện chiếu sáng cho khu vực nghiên cứu quy hoạch sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hệ đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 10m$ và đặt một bên hệ đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10m$. Toàn bộ cáp được luồn trong ống HDPE TFP F= 65/50 chịu lực. Khoảng cách đèn trung bình là 35m.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải, nghĩa trang và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải

- Trên cơ sở hướng thoát nước chính của dự án. Tuyến cống chính của khu vực có kích thước D300 được bố trí 2 bên hệ đường của hệ thống tuyến đường giao thông chính của dự án. Các tuyến cống này có chức năng thu gom và vận chuyển nước thải về trạm xử lý nằm trong dự án.

- Tất cả các đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,7m tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 4,5 m tính đến đáy cống, khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm chuyên bậc đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cho từng công trình sau đó được thoát ra mạng lưới thu gom nước thải bên ngoài công trình tập trung về các tuyến cống chính.

- Bố trí các hố ga thăm trên mạng lưới với khoảng cách trung bình giữa các hố là 20 - 30m, để thuận tiện trong sử dụng và quản lý, sửa chữa, nạo vét định kỳ.

b. Vệ sinh môi trường

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

5.6. Đánh giá môi trường chiến lược ĐMC

a. Phương hướng chung: Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong khu dân cư, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên,...

b. Giải pháp kỹ thuật

Hệ thống kết cấu hạ tầng trong khu dân cư bao gồm hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, hệ thống thông tin phải được thiết kế đồng thời, đồng bộ để đảm bảo thuận tiện trong xây dựng, sửa chữa, vận hành, tiết kiệm sử dụng đất và phải tuân theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường.

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

Mạng lưới thu gom nước thải của khu vực dân cư phải có vị trí, cốt hố gas phù hợp để đấu nối với điểm xả thải trong vùng.

c. Giải pháp quản lý

Người dân trong khu dân cư phải thực hiện các nội dung về bảo vệ môi trường đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật về bảo vệ môi trường.

Ban Quản lý vệ sinh môi trường đô thị huyện là tổ chức chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý công tác bảo vệ môi trường theo đúng quy định của Nhà nước.

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

Điều 2. Giao Ban quản lý các dự án quy hoạch, duy tu, sửa chữa các công trình giao thông huyện Đại Từ phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Đại Từ; Trưởng ban Ban quản lý các dự án quy hoạch, duy tu, sửa chữa các công trình giao thông huyện Đại Từ; Chủ tịch UBND thị trấn Hùng Sơn và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (TH);
- Lưu VT, VP.



CHỦ TỊCH

Phạm Duy Hùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2006 /QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2019 của UBND huyện Đại Từ)

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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ngoài những quy định trong bản Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chi tiết Quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đại Từ là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện thực hiện việc quản lý quy hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị trấn Hùng Sơn là cơ quan phối hợp thực hiện; các Chủ đầu tư dự án trong khu quy hoạch là cơ quan 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 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.

1. Địa điểm: Tổ dân phố Chợ 2 và tổ dân phố Sơn Tập 3, thị trấn Hùng Sơn.

2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có, đường Đồng Khốc và trường THPT Đại Từ.

- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có và Trường THCS Nguyễn Tất Thành.

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có và suối Gò Sơn.

- Phía Tây: Giáp đường Đồng Khốc và khu dân cư hiện có.

3. Quy mô:

+ Tổng diện tích ranh giới quy hoạch là 3,5ha.

+ Dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến là: 500-700 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: (xem bản vẽ QH - 03A)

Các chức năng chính:

- Đất ở quy hoạch mới.
- Đất ở hiện trạng.
- Đất Công cộng.
- Đất mặt nước.
- Đất cây xanh.
- Đất hạ tầng kỹ thuật.
- Đất giao thông.

Bảng cân bằng sử dụng đất:

+ Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: **35.034,97m²**.

+ Tỷ trọng các loại đất được thể hiện trong bảng cân bằng sử dụng đất dưới

đây:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở quy hoạch mới	15.143,36	43,22
2	Đất ở hiện trạng	496,21	1,42
3	Đất Công cộng	521,46	1,49
4	Đất mặt nước	1.075,83	3,07
5	Đất cây xanh	3.144,62	8,98
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.636,75	4,67
7	Đất giao thông	13.016,74	37,15
	Tổng diện tích quy hoạch	35.034,97	100,00

- 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 và chi tiết chia lô (ký hiệu QH - 03A, QH-03B) được UBND huyện Đại Từ phê duyệt.

2. 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: Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan (ký hiệu QH-04); bản vẽ quy hoạch giao thông chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (ký hiệu QH-05) được UBND huyện Đại Từ phê duyệt.

- 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 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.

- 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.

2. Quy định cụ thể:

2.1. Quy định về giao thông: Tuân thủ các quy định về lộ giới, lòng đường, vỉa hè, độ dốc dọc, ngang của đường và vỉa hè, góc vát quy định đảm bảo tầm nhìn, hướng tuyến và điểm đầu nối (toạ độ và cao độ) của đường giao thông trực phụ với các đường trục chính bao gồm các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 4*-4*, 5-5, 6-6, 7-7 và 8-8 (xem bản vẽ QH-05).

2.2. Quy định về chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về nguyên tắc san nền, hướng dốc chung, các mốc khống chế san nền và cao độ nền, hướng dốc san nền của từng lô đất (xem bản vẽ QH-06).

- Thoát nước mưa, thoát nước thải: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về hướng dốc, lưu vực, cửa xả thoát nước. Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước chung, mạng lưới hoá nước phải đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và tuân thủ theo đồ án đã được phê duyệt về kích thước đường ống, độ dốc dọc, biên của đường ống, kích thước hố ga và khoảng cách giữa các hố ga (xem bản vẽ QH-08).

2.3. Quy định về cấp nước và PCCC:

+ Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 225 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$.

+ Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ đường ống nước sạch D150 đã có của nhà máy nước Đại Từ đang chạy dọc đường tỉnh lộ TL261 đi qua khu vực lập quy hoạch. Nước cấp đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng, áp lực yêu cầu theo quy định hiện hành theo tiêu chuẩn cấp nước cho khu dân cư và tiêu chuẩn cần thiết phục vụ nhu cầu khác.

+ Mạng lưới cấp nước phải đảm bảo các nguyên tắc:

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch và các tuyến ống nhánh phân phối nước sạch tới các hộ tiêu thụ nước.

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

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt dùng loại ống nhựa UPVC D110 - PN10 và ống HDPE D63 bố trí 2 bên vỉa hè với độ sâu tối thiểu 0,5 m.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Các họng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước ở các ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 150m.

+ Phải tuân thủ yêu cầu về hướng tuyến, điểm đầu nối và các yêu cầu kỹ thuật khác được xác định trong Quy hoạch cấp nước (xem bản vẽ QH-07).

2.4. Quy định về cấp điện:

+ Cấp điện sinh hoạt:

- Tổng công suất cấp điện: 282,75 KVA.

Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu dân cư lấy từ TBA Đại Từ 1A 22/0,4-630KVA (công Công an huyện) của Điện lực Đại Từ hiện nay đang quản lý. Tuy nhiên với công suất tính toán theo quy hoạch = 282,75 KVA dự kiến xây dựng mới 1 trạm biến áp 400KVA đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm kios kiểu kín.

- Lưới 0,4 KV cấp điện đến các khu dân cư được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt dọc theo đường giao thông quy hoạch. Mỗi tủ điện hạ thế cấp điện cho 6 đến 10 hộ dân. Riêng các công trình công cộng hệ thống cấp điện 0,4KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cáp lấy điện trực tiếp từ tủ điện hạ thế trạm biến áp khu vực.

+ Cấp điện chiếu sáng cho khu vực quy hoạch: Sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 10m$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10m$. Toàn bộ cáp được luồn trong ống HDPE TFP F= 65/50 chịu lực. Khoảng cách đèn trung bình là 35m.

- Thông tin liên lạc:

+ Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện Đại Từ. Từ tổng đài này bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp đặt trên vỉa hè giao thông. Các tuyến cáp này đi chung tuyến với hệ thống điện.

+ Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

2.5. Quy định về nước thải, rác thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch căn bản vẫn tuân theo các lưu vực thoát nước tự nhiên.

- Theo định hướng san nền, hướng thoát nước chính của khu vực quy hoạch sẽ là tập trung vào hệ thống mương dọc có nắp đan BTCT và đường quy hoạch rồi thoát ra suối Gò Sơn.

- Kết cấu công thoát nước dọc đường sử dụng cống bản xây gạch có đập nắp BTCT chạy dọc trên vỉa hè với các khẩu độ B600-B800 và cống tròn BTCT D600. Các đoạn cống qua đường sử dụng cống bản đổ BTCT có nắp đan chịu lực.

- Đọc theo các tuyến công xây dựng các hố ga kết hợp thu nước mặt và kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống thoát nước. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30m – 40m tùy theo độ dốc đáy công.

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

- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến công được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến chính.

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải sản xuất gồm các hố thu, tuyến công BTCT D300, D400, D500, các tuyến công dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải đến khu xử lý.

- Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được tập trung tại các điểm xác định của các khu đất, sau đó được thu gom, phân loại và vận chuyển đến bãi rác tập trung của thị trấn. Sơ đồ thu gom rác thải:

Rác từ các hộ gia đình → Phân loại → Xe tay → thu gom → Xe chuyên chở → Khu xử lý chất thải rắn tập trung.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất.

1. Khu vực Quy hoạch chi tiết bao gồm các khu chức năng được quy định và có ký hiệu (trong bản vẽ QH-03A) như sau:

- Đất Công cộng: CC-01.

- Đất ở quy hoạch mới: OM-01, OM-02, ..., OM-13.

- Đất ở hiện trạng: HT-01.

- Đất mặt nước: MN-01, MN-02, ..., MN-05.

- Đất cây xanh: CX-01, CX-02, ..., CX-06.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: HTKT-01, HTKT-02, ..., HTKT-05.

- Đất giao thông.

- Mật độ xây dựng tối đa là 80%; Tầng cao: 1÷5 Tầng; Hệ số sử dụng đất: 0,4 ÷ 4 Lần.

2. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ các quy định về chiều cao, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi theo đồ án được phê duyệt. Đảm bảo hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về xả nước thải vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

3. Các lô đất trong khu vực Quy hoạch chi tiết phải được đầu tư xây dựng theo đúng quy định về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất theo bảng tổng hợp sau:

STT	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao		Tổng diện tích sàn		Hệ số sử dụng đất	
							Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
							(Tầng)		(m ²)		(lần)	
I	OM	Đất ở quy hoạch	15.143,4	43,2		3.110,6			15.553,2	6.221,3		
1	OM-01	Đất ở chia lô liền kề	755,0	2,2	80	604,0	5	2	3.019,8	1.207,9	4	1,6
2	OM-02	Đất ở chia lô liền kề	1.006,5	2,9	80	805,2	5	2	4.026,1	1.610,4	4	1,6
3	OM-03	Đất ở chia lô liền kề	2.134,6	6,1	80	1.707,7	5	2	8.538,5	3.415,4	4	1,6
4	OM-04	Đất ở chia lô liền kề	1.121,8	3,2	80	897,4	5	2	4.487,0	1.794,8	4	1,6
5	OM-05	Đất ở chia lô liền kề	795,5	2,3	80	636,4	5	2	3.182,0	1.272,8	4	1,6
6	OM-06	Đất ở chia lô liền kề	659,3	1,9	80	527,4	5	2	2.637,2	1.054,9	4	1,6
7	OM-07	Đất ở chia lô liền kề	1.252,1	3,6	80	1.001,7	5	2	5.008,4	2.003,4	4	1,6
8	OM-08	Đất ở chia lô liền kề	1.136,2	3,2	80	909,0	5	2	4.544,8	1.817,9	4	1,6
9	OM-09	Đất ở chia lô liền kề	731,5	2,1	80	585,2	5	2	2.925,8	1.170,3	4	1,6
10	OM-10	Đất ở chia lô liền kề	1.295,3	3,7	80	1.036,2	5	2	5.181,2	2.072,5	4	1,6
11	OM-11	Đất ở chia lô liền kề	1.861,5	5,3	80	1.489,2	5	2	7.446,1	2.978,4	4	1,6
10	OM-12	Đất ở chia lô liền kề	700,7	2,0	80	560,5	5	2	2.802,6	1.121,0	4	1,6
11	OM-13	Đất ở chia lô liền kề	1.693,5	4,8	80	1.354,8	5	2	6.773,9	2.709,6	4	1,6
II	HT	Đất ở hiện trạng	496,2	1,4		397,0			1.984,8	793,9		
1	HT-01	Đất ở hiện trạng	496,2	1,4	80	397,0	5	2	1.984,8	793,9	4	1,6
III	CC	Đất công cộng	521,5	1,5		208,6			417,2	208,6		
1	CC-01	Đất nhà văn hóa	521,5	1,5	40	208,6	2	1	417,2	208,6	1	0,4



IV	MN	Đất mặt nước	1.075,8	3,1		60,3			0,0	0,0		
1	MN-01	Rãnh thoát nước	94,9	0,3	40	38,0						
2	MN-02	Rãnh thoát nước	268,0	0,8	40	107,2						
3	MN-03	Rãnh thoát nước	128,3	0,4	40	51,3						
4	MN-04	Rãnh thoát nước	150,9	0,4	40	60,3						
5	MN-05	Rãnh thoát nước	433,8	1,2	40	173,5						
V	CX	Đất cây xanh	3.144,6	9,0		94,3						
1	CX-01	Đất cây xanh cảnh quan	571,8	1,6	3	17,2						
2	CX-02	Đất cây xanh cảnh quan	405,5	1,2	3	12,2						
3	CX-03	Đất cây xanh cảnh quan	117,1	0,3	3	3,5						
4	CX-04	Đất cây xanh cảnh quan	743,6	2,1	3	22,3						
5	CX-05	Đất cây xanh thảm cỏ	393,9	1,1	3	11,8						
6	CX-06	Đất cây xanh thảm cỏ	912,7	2,6	3	27,4						
VI	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.636,8	4,7								
1	HTKT-01	Trạm thu gom nước thải	654,6	1,9	40	261,8						
2	HTKT-02	Taluy	191,2	0,5	40	76,5						
3	HTKT-03	Taluy	259,2	0,7	40	103,7						
4	HTKT-04	Taluy	52,1	0,1	40	20,8						
5	HTKT-05	Taluy suối Gò Sơn	479,7	1,4	40	191,9						
VII	GT	Đất giao thông	13.016,7	37,2								
TỔNG CỘNG			35.035,0	100,0								

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

1. Chỉ giới đường đỏ: Là chỉ giới tính đến ranh giới lô đất quy hoạch. Đối với các lô đất nằm tiếp giáp với đường giao thông thì chỉ giới đường đỏ nằm trùng với lộ giới của đường.

2. Chỉ giới xây dựng: Là chỉ giới được quy định theo khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ. Trường hợp các lô đất không quy định chỉ giới xây dựng thì chỉ giới xây dựng phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (khoảng lùi xây dựng công trình xác định theo bề rộng của lộ giới đường).

3. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng quy định trong bản vẽ QH-05, như sau:

- Với những lô đất ở mới và lô đất công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 0-3m.

- Với những lô đất dân cư hiện trạng trong khu quy hoạch được cải tạo, chỉnh trang: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 0-3m.

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

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo tiêu chuẩn trong khu dân cư, đảm bảo mỹ quan chung của khu vực quy hoạch.

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

- 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 $3m \times 3m$ đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

- Đường trong khu quy hoạch phải đảm bảo: Độ dốc ngang đường 2 mái và 1 mái: $i_n = 2\%$; độ dốc ngang trên hè: $i_n = 1,5\%$; độ dốc dọc của từng tuyến đường, kết cấu đường của từng tuyến đường theo bản vẽ quy hoạch được duyệt (Bản vẽ QH-05).

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 vực quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đồng Khôc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ 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 QH - 05).

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

1. Thể loại công trình công cộng, nhà ở:

- Tất cả các công trình nhà ở là các lô đất liền kề và đất biệt thự, 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.

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,6m. Mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Bậc thềm, vệt dất xe được nhô ra không quá 0,3m.

+ Đường ống đứng thoát nước mưa gắn vào mặt ngoài nhà được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải bảo đảm mỹ quan.

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,6m (so với mặt vỉa hè) trở lên các bộ phận cố định của ngôi nhà (ô văng, sê nô, ban công, mái đua,...) được vượt qua đường đỏ theo những điều kiện như sau:

+ Độ vươn ra (đo từ đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) phải không được lớn hơn giới hạn cho phép, tùy thuộc chiều rộng lộ giới đường. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng như sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn tối đa (m)
Dưới 7	0
7-12	0,9
12-16	1,2
>16	1,4

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng.

- Nhô quá chỉ giới xây dựng: Bậc thềm, vệt dất xe, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón. Riêng ban công được nhô qua chỉ giới xây dựng không quá 1,2m.

- Cốt nền hoàn thiện: +0.450 so với cốt vỉa hè (+0.00)

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Các công trình hạ tầng kỹ thuật 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.

Điều 9: Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức các khu cây xanh.

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. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân gỗ, cao tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông. Khoảng cách trồng cây trung bình là 15m, nằm tại phần trước cửa các công trình và lệch đều về một hướng, so với công chính vào công trình sao cho không ảnh hưởng đến giao thông từ đường vào trong lô đất.

3. 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 tuyến phố, công trình.

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

- Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình.

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

Chương III

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 Quy hoạch được duyệt.

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 đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ 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 Đại Từ;
- Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Đại Từ;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Đại Từ;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đại Từ;
- UBND thị trấn Hùng Sơn huyện Đại Từ;
- Ban quản lý các dự án quy hoạch, duy tu, sửa chữa các công trình giao thông huyện Đại Từ./.