

Số: 734/QĐ-UBND

Sông Công, ngày 02 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ xây dựng về việc ban hành: “ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Cải Đan - thị xã Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 3748/UBND-QHXD ngày 05/10/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư phường Cải Đan, thành phố Sông Công;

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 22/11/2017 tại UBND phường Cải Đan V/v lấy ý kiến nhân dân về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Cải Đan, thành phố Sông Công;

Căn cứ Công văn số 2755/SXD-QHKT ngày 14/11/2017 của Sở xây dựng về việc dtham gia ý kiến nội dung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Xét đề nghị của Công ty CP đầu tư Quốc tế Huy Hải tại Tờ trình số 06/CV-ĐTQTHH ngày 12/12/2017; của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số /TTr-QLĐT ngày 30/03/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu dân cư phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên như sau:

I. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Cải Đan, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Phường Cải Đan, Thành phố Sông Công.

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

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

1.1. Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch:

- Phía Đông: giáp trường THPT Lương Thế Vinh và khu dân cư.
- Phía Tây: Giáp đường Quốc lộ 3;
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư thuộc Tổ dân phố Phố Mới;
- Phía Nam: Giáp trụ sở làm việc của công an phường Cải Đan và ruộng lúa;

1.2. Quy mô điều chỉnh:

- Tổng diện tích được phê duyệt tại Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 là 4,27ha, nay đề nghị điều chỉnh còn 3,137m².

- Quy mô dân số dự kiến phê duyệt tại Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 là 800-820 người, nay đề nghị điều chỉnh là: >450 người.

1.3. Lý do điều chỉnh:

Trong quá trình thực hiện đầu tư dự án, đưa đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 vào thực tế còn một số nội dung cần phải điều chỉnh quy hoạch để phù hợp với thực tế, công tác giải phóng mặt bằng.

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

2.1. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH								
Stt	Kí hiệu	Nội dung	Theo QHCT 1/500 đã được phê duyệt tại quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 08/12/2011		Điều chỉnh Quy hoạch lần 1		Thay đổi sau điều chỉnh (M ²)	
			Diện tích (M ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (M ²)	Tỷ lệ (%)		
1	CC	Đất công cộng (Nhà văn hóa)	608.0	1.4	615.5	1.9	7.5	Tăng
2	BT, LK	Đất ở	21906.0	51.3	14331.1	45.7	-7574.9	Giảm
	BT	Đất ở biệt thự	3797.0	8.9	0	0.0	-3797.0	Giảm
	LK	Đất ở chia lô liền kề	13634.5	31.9	14331.1	45.7	696.6	Tăng
	TDC	Đất tái định cư dự án	4474.5	10.5	0	0.0	-4474.5	Giảm
3	CX	Đất cây xanh	5039	11.8	4675.7	14.9	-363.3	Giảm
		Đất cây xanh TDTT	2067.8	4.8	2829.5	9.0	761.7	Tăng
		Hành lang an toàn điện cao thế	2971.2	7.0	1846.2	5.9	-1125.0	Giảm
4	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	105	0.2	152	0.5	47.0	Tăng
5	GT	Đất giao thông	15063.50	35.3	11598.1	37.0	-3465.4	Giảm
		Tổng	42721.50	100.0	31372.4	100.0	-11349.1	Giảm

** Nội dung điều chỉnh:*

Điều chỉnh diện tích toàn khu dân cư từ 42.721,5 m² xuống còn 31.372,4 m².
Điều chỉnh vị trí và quy mô đất công cộng, đất ở, đất cây xanh ...

2.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Theo Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Cải Đan, thị xã Sông Công.

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Quy hoạch giao thông:

Giao thông trong ranh giới khu quy hoạch gồm 3 mặt cắt cấp đường khác nhau, trong đó:

a) Mặt cắt 1-1 (đường gom): Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 9,0m (lòng đường: 6,0m, vỉa hè: 3,0m (phía khu dân cư)).

b) Mặt cắt 2-2: Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 19,5m (lòng đường: 10,5m, vỉa hè: 4,5m x 2 = 9,0m).

c) Mặt cắt 3-3 : Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 13,5m (lòng đường: 7,5m, vỉa hè: 3,0m x 2 = 6,0m).

3.2. Quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới xây dựng - Khoảng xây lùi được xác định nhằm đảm bảo các yêu cầu về giao thông, phòng hoả và kiến trúc cảnh quan, được xác định tuân theo cấp đường và tuân theo quy chuẩn, về cơ bản chỉ giới xây dựng cụ thể:

+ Nhà chia lô liền kề: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình công cộng, khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ tới móng công trình là từ 3,0 - 5,0m.

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

- Xác định lưu vực thoát nước: Lưu vực chính: Hướng thoát nước từ Đông Bắc xuống Tây Nam, thoát nước ra hệ thống mương thoát nước hở B2000 của khu vực bên phía Nam của khu đất (CX01).

- Cao độ khống chế là cao độ tại các nút giao với đường Quốc lộ 3 và cao độ thiết kế mặt đường nội bộ. Độ dốc san nền là 0,4-0,5%, hướng san từ đỉnh các ô đất (theo bản vẽ san nền) dốc về phía các tuyến đường. Cao độ san nền cao nhất $H_{max}=+18.20m$; thấp nhất $H_{min}=+17.50m$.

3.4. Quy hoạch cấp nước, PCCC:

- Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 460 m^3/ng.đ$

- Nguồn cấp: Nước đầu nổi tại đường ống D400 gần ngã tư Trường Cao đẳng Việt Đức cách khu vực dự án khoảng 1.500m.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước theo kiểu mạng cụt, ống phục vụ dùng ống HDPE đường kính D110 chôn dưới vỉa hè ở độ sâu 0,5-0,7m, cách chỉ giới xây dựng 0,5m, trên tuyến có 2 trụ cứu hỏa. Tuyến ống nhánh dùng ống HDPE đường kính D63 chôn dưới vỉa hè ở độ sâu 0,5m. Toàn bộ hệ thống tại các đoạn qua đường có ống lồng bảo vệ bằng ống thép, các vị trí nút giao cắt và đầu nhánh có bố trí hố ga lắp đặt van khóa phục vụ cho công tác vận hành, bảo dưỡng, ở vị trí các lô đất có đặt sẵn ống nhánh và hố ga đồng hồ để phục vụ cho việc lắp đặt, cung cấp nước cho các công trình sau này.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Đường ống D110, tuyến ống nhánh sử dụng ống D63. Toàn bộ các tuyến ống sử dụng ống HDPE.

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

- Nguồn điện, đường dây trung thế, trạm biến áp:

+ Nguồn điện 22KV cấp cho các trạm biến áp của Khu dân cư phường Cải Đan dự kiến lấy từ 01 điểm đầu nối trên tuyến 22KV đi qua khu vực dự án (điểm đầu cụ thể theo văn bản thỏa thuận của Công ty Điện lực Thái Nguyên).

+ Trạm biến áp: Sử dụng loại trạm KIOS trọn bộ gồm một máy biến áp công suất 720KVA - 22/0.4KV. Trạm được lắp đặt các thiết bị đo đếm, đóng cắt, tiếp địa và chống sét trọn bộ. Lắp đặt 01 tủ điện hạ thế tổng cấp nguồn đến các hộ hạ thế trong khu dân cư.

- Phân phối điện hạ thế: Từ tủ hạ thế tổng cấp đến các tủ điện hạ thế nhóm hộ (từ 5-7 hộ). Từ các tủ điện chính của các lô đất cấp điện đến các tủ công tơ của từng nhóm hộ. Giữa hai hộ liền kề xây một bể cáp để thực hiện đấu nối đường điện vào các hộ dân.

3.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc trong khu dân cư bao gồm: đường cáp điện thoại, cáp quang internet, cáp truyền hình, các tủ tổng đài, cống bể cáp ...

- Trước mắt chưa thiết kế chi tiết cho hệ thống thông tin liên lạc, chỉ để phân hành lang dưới vỉa hè, cách chỉ giới xây dựng 0,7-1,0m để bố trí các công trình cáp viễn thông. Việc đầu tư các công trình này sẽ do các đơn vị cung cấp dịch vụ viễn thông đầu tư theo quy chuẩn của ngành viễn thông khi khu dân cư đã đưa vào khai thác, sử dụng.

3.7. Quy hoạch thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải và dựa trên các nguyên tắc sau:

+ Vật liệu sử dụng công tròn BTCT . Hố ga xây gạch VXM#75

+ Tận dụng hướng san nền của khu quy hoạch. Nước mưa được gom vào hệ thống các tuyến cống, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung. Hướng thoát nước theo hướng san nền.

+ Các tuyến cống được xây dựng đồng bộ khi thi công xây dựng đường giao thông để giảm khối lượng đào đắp.

- *Xử lý nước thải*: Hệ thống thoát nước bản được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước bản sinh hoạt sau khi được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại bên trong các công trình, sau đó chảy vào hệ thống thoát nước chung.

- *Rác thải, Chất thải rắn*: Trong khu dân cư bố trí các thùng chứa rác công cộng đặt tại vỉa hè của các trục đường, khoảng cách 30-40m đặt 01 thùng đựng rác dung tích 50lít. Chất thải rắn được thu gom thông qua Hợp đồng với đội thu gom rác thải của Công ty CP môi trường và công trình đô thị.

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

Điều 2. Công ty cổ phần đầu tư quốc tế Huy Hải phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị và các cơ quan liên quan tổ chức công bố điều chỉnh quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần trong khu vực theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND-UBND thành phố, trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Cải Đan, Công ty cổ phần đầu tư quốc tế Huy Hải và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, 05b.

CHỦ TỊCH



Lê Văn Khôi

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 734/QĐ-UBND ngày 02/5/2018
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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phường Cải Đan, 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 còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước 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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phường Cải Đan 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, Công ty CP đầu tư Quốc tế Huy Hải 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:

Địa điểm quy hoạch: Phường Cải Đan, Thành phố Sông Công.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông: giáp trường THPT Lương Thế Vinh và khu dân cư.
- Phía Tây: Giáp đường Quốc lộ 3;
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư thuộc Tổ dân phố Phố Mới;

- Phía Nam: Giáp trụ sở làm việc của công an phường Cải Đan và ruộng lúa;

3. Quy mô điều chỉnh:

- Tổng diện tích được phê duyệt tại Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 là 4,27ha, Quy hoạch điều chỉnh còn 3,137m2.

- Quy mô dân số phê duyệt tại Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 là 800-820 người, Quy hoạch điều chỉnh là: >450 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:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH								
Stt	Kí hiệu	Nội dung	Theo QHCT 1/500 đã được phê duyệt tại quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 08/12/2011		Điều chỉnh Quy hoạch lần 1		Thay đổi sau điều chỉnh (M2)	
			Diện tích (M2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (M2)	Tỷ lệ (%)		
1	CC	Đất công cộng (Nhà văn hóa)	608.0	1.4	615.5	1.9	7.5	Tăng
2	BT, LK	Đất ở	21906.0	51.3	14331.1	45.7	-7574.9	Giảm
	BT	Đất ở biệt thự	3797.0	8.9	0	0.0	-3797.0	Giảm
	LK	Đất ở chia lô liền kề	13634.5	31.9	14331.1	45.7	696.6	Tăng
	TDC	Đất tái định cư dự án	4474.5	10.5	0	0.0	-4474.5	Giảm
3	CX	Đất cây xanh	5039	11.8	4675.7	14.9	-363.3	Giảm
		Đất cây xanh TDĐT	2067.8	4.8	2829.5	9.0	761.7	Tăng
		Hành lang an toàn điện cao thế	2971.2	7.0	1846.2	5.9	-1125.0	Giảm
4	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	105	0.2	152	0.5	47.0	Tăng
5	GT	Đất giao thông	15063.50	35.3	11598.1	37.0	-3465.4	Giảm
Tổng			42721.50	100.0	31372.4	100.0	-11349.1	Giảm

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.

- 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 dự án.

2. Quy định cụ thể

2.1. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tuân thủ các quy định về lộ giới, hướng tuyến và điểm đầu nối của đường giao thông đối ngoại bao gồm các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt **1-1** đến **5-5** (xem bản vẽ QH03, QH07)

- Giao thông đối nội: 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 đối nội với các đường đối ngoại bao gồm các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt **2-2** đến **5-5** (xem bản vẽ QH03, QH07)

- Bãi đỗ xe: Các bãi đỗ xe chính ở các khu cây xanh, TDTT, khu cơ quan, trường học, khu công trình công cộng, đảm bảo bán kính phục vụ 200-300m cho khu vực tập trung đông người và phương tiện. Các công trình dịch vụ công cộng có mật độ xây dựng thấp, khu đất ở tổ chức bãi đỗ xe nội bộ cho khách trong khuôn viên cây xanh, sân bãi khu đất.

2.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - san nền

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

Tuân thủ nguyên tắc san nền không quá cao so với dân cư hiện trạng, giảm thiểu khối lượng đào đắp. Phải tuân thủ vị trí và các yêu cầu về hướng tuyến, cao độ của các mạng lưới thoát nước và cao độ san nền được xác định trong bản vẽ quy hoạch thoát nước mưa và san nền QH05.

2.3. Quy hoạch thoát nước mưa

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

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

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

2.4. Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy

- Nguồn nước: Dự kiến lấy tại đường ống D250 mm được quy hoạch trên đường Quốc lộ 3.

- Phải tuân thủ các yêu cầu về hướng tuyến, điểm đầu nối và các yêu cầu kỹ thuật khác được xác định trong bản vẽ quy hoạch cấp nước QH06.

2.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc

- Phải tuân thủ yêu cầu về hướng tuyến, điểm đầu nối và các yêu cầu kỹ thuật khác được xác định trong bản vẽ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng khu dân cư QH07.

- 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.

2.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) *Nước thải:*

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

- 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 chung.

- Phải tuân thủ các yêu cầu về hướng tuyến, điểm đầu nối và các yêu cầu kỹ thuật khác được xác định trong bản vẽ quy hoạch thoát nước thải QH08

b) *Rác thải và vệ sinh môi trường:* Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực quy hoạch được thu gom bằng xe gom rác chuyên dụng đến điểm tập kết sau đó chuyển về bãi rác xử lý chung của thành phố.

CHƯƠNG II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

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

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

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TẠI CÁC LÔ ĐẤT

STT	Kí hiệu	Nội dung	Diện tích (M2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn (m2)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
1	CC	Đất công cộng (Nhà văn hóa)	615.5	1,9	307.75	2154.25	50	7	3,5
2	LK	Đất ở	14331.1	45.7	12897.99	51591.96	90	4	3,6
	LK1	Đất ở chia lô liền kề	3422	10.9	3079.8	12319.2	90	4	3,6
	LK2	Đất ở chia lô liền kề	700	2.2	630	2520	90	4	3,6
	LK3	Đất ở chia lô liền kề	2663.6	8.5	2397.24	9588.96	90	4	3,6
	LK4	Đất ở chia lô liền kề	2917	9.3	2625.3	10501.2	90	4	3,6
	LK5	Đất ở chia lô liền kề	3132	10.0	2818.8	11275.2	90	4	3,6
	LK6	Đất ở chia lô liền kề	514	1.6	462.6	1850.4	90	4	3,6
	LK7	Đất ở chia lô liền kề	712.5	2.3	641.25	2565	90	4	3,6
	LK8	Đất ở chia lô liền kề	150	0.5	135	540	90	4	3,6
	LK9	Đất ở chia lô liền kề	120	0.4	108	432	90	4	3,6
3	CX	Đất cây xanh - mặt nước	4675.7	14.9	0	0	0	0	0
	CX1	Đất cây xanh cảnh quan	62	0.2	0	0	0	0	0
	CX2	Đất cây xanh cảnh quan	208	0.7	0	0	0	0	0
	CX3	Đất cây xanh cảnh quan	856	2.7	0	0	0	0	0
	CX4	Đất cây xanh cảnh quan	197	0.6	0	0	0	0	0
	CX5	Đất công viên - TDTT	1507	4.8	0	0	0	0	0
	HLD	Hành lang an toàn điện cao thế	1846.2	5.9	0	0	0	0	0
4	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	152	0.5	53.2	53.2	35	1	0,35
	HTKT1	Trạm biến áp	72	0.2	25.2	25.2	35	1	0,36
	HTKT2	Trạm xử lý nước thải	80	0.3	28	28	35	1	0,37
5	GT	Đất giao thông	11598.1	37.0	0	0	0	0	0
Tổng			31372.4	100.0					

- Các Quy định về diện tích lô đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu và các quy định khác về các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch được quy hoạch cụ thể trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất QH02.

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 Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ).

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

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

- Chỉ giới xây dựng – khoảng lùi:

+ Lùi vào theo quy định tại bản vẽ, với các công trình xây dựng nhà ở tùy theo diện tích lô đất theo quy định.

1. Quy định đất xây dựng nhà ở:

- Đất xây dựng nhà ở:

+ Tầng cao xây dựng từ 2 đến 4 tầng đối với công trình nhà ở liền kề.

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

2. Công trình công cộng :

- Đất xây dựng công trình nhà văn hóa: Tầng cao 1 tầng.

3. Đất xây dựng khu cây xanh:

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

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

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

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

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

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 đồ án, cụ thể như sau:

- Đường có mặt cắt 1-1 (đường gom): Chỉ giới đường đỏ là 9,0m, lòng đường 6m, vỉa hè 3m; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đường có mặt cắt 2 -2: Chỉ giới đường đỏ là 19,5m; lòng đường 10,5m; vỉa hè 4,5m; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đường có mặt cắt 3- 3: Chỉ giới đường đỏ là 13,5m; lòng đường 7,5m; vỉa hè 3m; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

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

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

1. Các công trình, dự án đầu tư trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình hạ

tầng kỹ thuật trong đồ án, bao gồm: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

2. Quy định cụ thể:

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

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

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

1. Thể loại công trình công cộng:

Công trình phải đảm bảo yếu tố sau:

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

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

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

3. Thể loại công trình nhà ở:

- + 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 1,8m làm cản trở tầm nhìn.

- Cốt nền hoàn thiện theo nội dung thiết kế quy hoạch.

Điều 9. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức các khu cây xanh, vườn hoa, 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 và cư tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường.

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

3. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân gỗ cao, tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông. Khoảng cách trồng cây trung bình là 8-15m, nằm tại phần trước của các công trình và lệch đều về một hướng so với cổng 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 biến áp, tủ điện, 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 10. Quy định về biển báo, quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình.

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

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

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ quy hoạch được duyệt và Quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện

quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Cải Đan, thành phố Sông Công.

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

Điều 13. Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Cải Đan được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- UBND tỉnh Thái Nguyên.
- UBND thành phố Sông Công.
- Sở Xây dựng Thái Nguyên.
- Sở Kế hoạch và Đầu tư.
- Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Sở Giao thông vận tải.
- Công ty cổ phần đầu tư quốc tế Huy Hải.