

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu Trung tâm hành chính xã Vinh Sơn, thành phố Sông Công**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định 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 Thông tư số 02/2017/TT/BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

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

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 491/QĐ-TTg ngày 16/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới;

Căn cứ Quyết định số 1955/QĐ-UBND ngày 23/10/2012 của UBND thị xã Sông Công về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng NTM xã Vinh Sơn thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 21/6/2018 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm hành chính xã Vinh Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Biên bản tổng hợp hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư ngày 20/04/2018 tại UBND xã Vinh Sơn V/v Xin ý kiến đóng góp cho đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm hành chính xã Vinh Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 2208/SXD-QHKT ngày 03/10/2018 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây

dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính xã Vinh Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Xét đề nghị của của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số /TTr-QLĐT ngày / /2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính xã Vinh Sơn, thành phố Sông Công với những nội dung chính sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính xã Vinh Sơn, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Thuộc xóm Bờ Lỡ, xóm Tân Sơn xã Vinh Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của quy hoạch chi tiết:

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp núi Mãn, rừng sản xuất lâm nghiệp.
- Phía Tây: Giáp rừng sản xuất lâm nghiệp.
- Phía Nam: Giáp đường đất và đất nông nghiệp.
- Phía Đông Bắc: Giáp khu sản xuất nông nghiệp, rừng sản xuất lâm nghiệp.

2. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch chi tiết: 5,95ha

3. Tính chất:

Là khu vực trung tâm hành chính với hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, hoàn thiện, kết nối với khu vực trung tâm thành phố Sông Công. Hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội đầy đủ với hệ thống các cơ quan hành chính quản lý cấp xã, các cơ sở trường học cấp xã, các điểm dịch vụ đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai và phù hợp với nhu cầu sử dụng hiện tại.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Nội dung	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	5.915,10	9,93
	<i>Đất công cộng 01</i>	<i>1.618,47</i>	<i>2,72</i>
	<i>Đất công cộng 02</i>	<i>4.296,63</i>	<i>7,22</i>
2	Đất trường học	18.139,56	30,46
	<i>Đất trường học 01</i>	<i>8.636,17</i>	<i>14,50</i>
	<i>Đất trường học 02</i>	<i>5.638,98</i>	<i>9,47</i>
	<i>Đất trường học 03</i>	<i>3.864,41</i>	<i>6,49</i>
3	Đất trung tâm y tế	1.689,36	2,84
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao	15.657,70	26,29
5	Đất cơ quan	5.040,91	8,47

6	Đất giao thông	13.104,91	22,01
	TỔNG	59.547,54	100,00

4.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao đối với từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch.

a) Đối với khu công trình hành chính xã và hành chính sự nghiệp: Mật độ xây dựng 40% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 15m.

b) Đối với khu công trình công cộng, phúc lợi xã hội:

- Công trình văn hóa: Mật độ xây dựng 20% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 15m.

- Công trình dịch vụ: Mật độ xây dựng 40% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 18m.

- Công trình chợ: Mật độ xây dựng 40% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 12m.

- Công trình Y tế: Mật độ xây dựng 40% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 12m.

- Công trình giáo dục: Mật độ xây dựng 40% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 12m.

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Quy hoạch khu trung tâm xã theo những mô hình phát triển nông thôn mới đã và đang áp dụng trên cả nước.

Bố trí các công trình kết hợp hài hòa giữa không gian cảnh quan và điều kiện địa hình cho toàn khu quy hoạch tạo sự thống nhất cao.

Mạng lưới giao thông ở đây đơn giản nhưng mang tính hiệu quả, giao thông tới từng chân công trình nhưng vẫn đảm bảo được các yêu cầu kỹ thuật.

Các hình khối, bố cục, vật liệu gần gũi, thân thiết với con người, với thiên nhiên và cảnh quan xung quanh.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

Các trục đường có mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 19,5m; (Lòng đường: 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 6,0 = 12,0$ m).

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 16,5m; (Lòng đường: 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 4,5 = 9,0$ m).

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 7,5m; (Lòng đường: 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 0 = 0$ m).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 13,5m; (Lòng đường: 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 3,0 = 6,0$ m).

- Quy hoạch chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

+ Mặt bằng bố trí hệ thống chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ được thiết kế dựa trên chiều rộng lộ giới và tính chất các công trình: Chỉ giới xây dựng được bố trí dịch vào so với chỉ giới đường đỏ 3.0m.

6.2. Quy hoạch san nền:

a) Giải pháp thiết kế san nền:

- Lưu vực 1 (Phía Bắc của dự án): Hướng thoát nước từ trung tâm thể dục thể thao thoát lên phía Bắc dọc theo trục đường

- Lưu vực 2 (Phía Nam của dự án): Hướng thoát nước từ ngã 3 đi thành phố Sông Công dốc về phía trạm y tế hiện có.

b) Cao độ thiết kế :

Trên nguyên tắc thoát nước tự chảy đồng thời cân bằng khối lượng đào đắp, không phá vỡ mạnh cấu trúc tự nhiên của khu vực. Kết hợp với các khu dân cư xung quanh khu vực thiết kế, kết hợp khu cũ với khu mới để thoát nước tự chảy. Đảm bảo hài hoà xây dựng trong giai đoạn trước mắt cũng như dài hạn. Tại các ngã ba, ngã tư được cắm các cao độ thiết kế, hướng dốc nền tự chảy về phía các trục đường giao thông.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Hết sức tận dụng địa hình, đặt cống theo chiều nước tự chảy từ phía đất cao đến phía đất thấp theo lưu vực thoát nước.

- 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. Hướng thoát nước về 2 hướng phía Tây Bắc (Cống thoát nước D1000 theo quy hoạch) và phía Đông Nam của khu Quy hoạch (Cống thoát nước D1200 theo quy hoạch).

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng mương xây gạch đập tấm đan BTCT đặt trên vỉa hè (khẩu độ cống B600, B800). Trên mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm, khoảng cách các giếng là 20-30m và tại những vị trí rãnh giao nhau. Độ dốc thiết kế cống thường lớn hơn hoặc bằng độ dốc thiết kế mặt đường.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy được thiết kế cho khu vực nghiên cứu theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt. Khu vực nhà thấp tầng cấp nước trực tiếp từ mạng phân phối, đối với các nhà cao tầng cấp nước thông qua trạm bơm tăng áp + bể chứa, đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng công trình.

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính sinh hoạt kết hợp kết hợp chữa cháy bố trí trên hè các tuyến đường quy hoạch có đường kính DN100 – DN150 bằng ống HDPE hoặc UPVC.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Xây dựng một hệ thống thoát nước thải cho khu hành chính riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải khu hành chính được thu gom bằng các tuyến cống gom về trạm xử lý.

- Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 24:2009/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp) thoát ra hệ thống thoát nước mưa quy hoạch.

- Dọc theo các trục đường đều đặt các thùng rác công cộng, được phân loại sau đó thu gom và xử lý tập trung bởi Công ty vệ sinh môi trường đô thị.

6.6. Quy hoạch cấp điện:

- Hiện tại có một trạm biến áp đặt tại khu vực Ủy ban nhân dân xã Vinh Sơn, cấp điện cho toàn khu vực.

- Phân phối điện hạ thế: Từ tủ hạ thế tổng cấp đến các tủ điện hạ thế. Từ các tủ điện chính của các lô đất cấp điện đến các tủ công tơ của từng khu.

6.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống ống nhựa PVC D=100 luôn cáp truyền dẫn được lắp đặt đi ngầm theo tiêu chuẩn ngành và dung lượng đủ đáp ứng được nhu cầu thuê bao của từng khu vực.

- Cáp thông tin đi trên các giá đỡ bằng thép trong mương cáp kỹ thuật. Các đoạn không có mương cáp kỹ thuật, cáp điện hạ thế được đặt trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m so với cốt vỉa hè. Những đoạn qua đường, cáp được luồn trong ống bảo vệ bằng thép.

- Tuyến cáp phải xây dựng lắp đặt hố luồn cáp, nối cáp kích thước 1500mx1500m sâu 1200m .

- Tủ phân phối chính MDF là loại tủ đảm bảo chống được mọi thời tiết và được đặt trên bệ bê tông cao 0,5m cách mặt hè và đủ dung lượng thuê bao của khu vực.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo Quyết định là bản quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Điều 2. Phòng Quản lý đô thị phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức quản lý việc thực hiện lập dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND-UBND, trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Vinh Sơn và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (T/h);
- Lưu: VT, QLĐT, 08b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Văn Khôi

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu trung tâm hành chính xã Vinh Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm hành chính xã Vinh Sơn, 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm hành chính xã Vinh Sơn được duyệt và các quy định tại bản Quy định quản lý này, Phòng quản lý đô thị là cơ quan đầu mối giúp UBND thành phố thực hiện việc quản lý quy hoạch, UBND xã Vinh Sơn 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: Thuộc xóm Bờ Lỡ, xóm Tân Sơn xã Vinh Sơn, thành phố Sông Công.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp núi Mãn, rừng sản xuất lâm nghiệp.
- Phía Tây: Giáp rừng sản xuất lâm nghiệp.
- Phía Nam: Giáp đường đất và đất nông nghiệp.

- Phía Đông Bắc: Giáp khu sản xuất nông nghiệp, rừng sản xuất lâm nghiệp.

3. Quy mô quy hoạch:

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết là 5,95 ha.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan.

1. Quy định về sử dụng đất:

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	5.915,10	9,93
1.1	Đất công cộng 01	1.618,47	2,72
1.2	Đất công cộng 02	4.296,63	7,22
2	Đất trường học	18.139,56	30,46
2.1	Đất trường học 01	8.636,17	14,50
2.2	Đất trường học 02	5.638,98	9,47
2.3	Đất trường học 03	3.864,41	6,49
3	Đất trung tâm y tế	1.689,36	2,84
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao	15.657,70	26,29
5	Đất cơ quan	5.040,91	8,47
6	Đất giao thông	13.104,91	22,01
	TỔNG	59.547,54	100,00

2. Mật độ xây dựng:

a) Công trình công cộng:

Mật độ xây dựng tối đa cho phép là 40% và phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu theo quy định.

c) Khu cây xanh tập trung:

Đối với các khu cây xanh tập trung có diện tích $\geq 1000m^2$, mật độ xây dựng tối đa cho phép là 5%; các khu cây xanh còn lại không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân.

3. Tầng cao tối đa:

- Công trình công cộng – dịch vụ: 03÷ 05 tầng.

- Các lô đất trong khu quy hoạch 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 được UBND thành phố Sông Công phê duyệt.

4. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực quy hoạch 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 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 khu vực 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 tiến hành đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật 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 bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

2. Quy định cụ thể

2.1. Giao thông

- Các tuyến đường nội bộ được thiết kế đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn liên quan, có tính toán đến việc kết nối với hệ thống giao thông hiện có trong khu vực.

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.

- Cao độ thiết kế san nền trong khu vực quy hoạch được khống chế bởi cao độ tim tuyến đường 19,5m.

- Nền sau khi san đắp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa.

- Đảm bảo thoát nước mặt tốt nhất, cũng như tạo độ dốc nền thích hợp nhằm hạn chế tối đa hệ thống cống thoát nước phải đào.

- Tuân thủ theo cao độ san nền khống chế của quy hoạch cũ, các dự án lân cận đã thực hiện có liên quan.

Các khu vực xây mới đảm bảo khớp nối đồng bộ với các khu vực xây dựng hiện trạng.

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, công 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: Lấy tại Nhà máy nước Sông Công.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng kết hợp mạng cụt.

Hệ thống cấp nước cứu hoả: Thiết kế là hệ thống cứu hoả áp lực thấp, các trụ cứu hoả được bố trí dọc theo các tuyến đường với khoảng cách trung bình 150m/trụ. Lưu lượng nước cứu hoả tính toán là 15l/s, tính cho số đám cháy đồng thời xảy ra trong khu vực này bằng 1, áp lực tự do nhỏ nhất trên mạng khi cứu hoả không dưới 10m.

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

- Hiện tại có một trạm biến áp đặt tại khu vực Ủy ban nhân dân xã Vinh Sơn, cấp điện cho toàn khu vực.

- Phân phối điện hạ thế: Từ tủ hạ thế tổng cấp đến các tủ điện hạ thế. Từ các tủ điện chính của các ô đất cấp điện đến các tủ công tơ của từng khu.

- Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch sẽ được đấu 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

- Xây dựng một hệ thống thoát nước thải cho khu hành chính riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Bố trí khu vực tập kết rác thải tại các vị trí trồng cây xanh, bên cạnh đó bố trí các thùng đựng rác đặt trên vỉa hè sát mép đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 100m.

- Toàn bộ nước thải khu hành chính được thu gom bằng các tuyến cống gom về trạm xử lý.

- Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 24:2009/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp) thoát ra hệ thống thoát nước mưa quy hoạch.

- Dọc theo các trục đường đều đặt các thùng rác công cộng, được phân loại sau đó thu gom và xử lý tập trung bởi Công ty vệ sinh môi trường đô thị.

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 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 ô đất trong khu quy hoạch 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 như sau:

a) *Đối với khu công trình hành chính xã và hành chính sự nghiệp:* Mật độ xây dựng 40% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 15m.

b) *Đối với khu công trình công cộng, phúc lợi xã hội:*

- Công trình văn hóa: Mật độ xây dựng 20% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 15m.

- Công trình dịch vụ: Mật độ xây dựng 40% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 18m.

- Công trình chợ: Mật độ xây dựng 40% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 12m.

- Công trình Y tế: Mật độ xây dựng 40% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 12m.

- Công trình giáo dục: Mật độ xây dựng 40% so với tổng diện tích lô đất. Tất cả các công trình có chiều cao mặt đứng tối đa 12m.

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.

+ Lùi vào tối thiểu 3m: Đối với các công trình công cộng, dịch vụ.

1. Công trình công cộng và dịch vụ:

- Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: Mật độ xây dựng: Tùy thuộc diện tích đất, mật độ xây dựng được tra bảng 2.7b-mục 2.8 tại QCVN 01-2008-BXD-Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Tầng cao từ 01 ÷ 05 tầng.

2. Đất xây dựng khu cây xanh thể dục, thể thao:

- 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.

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

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 19,5m; (Lòng đường: 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 6,0 = 12,0$ m).

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 16,5m; (Lòng đường: 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 4,5 = 9,0$ m).

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 7,5m; (Lòng đường: 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 0 = 0$ m).

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 13,5m; (Lòng đường: 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 3,0 = 6,0$ m).

- Hè đường được lát gạch đồng bộ, một số khu vực tạo điểm nhất lát đá tự nhiên, độ dốc ngang vĩa hè: 1,5%.

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

1. Các công trình, dự án đầu tư trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đồ án, bao gồm: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

2. Quy định cụ thể:

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

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

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

1. Công trình công cộng, dịch vụ:

- 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. Hình thức kiến trúc chủ đạo trong toàn khu vực là hình thức kiến trúc hiện đại, rõ ràng mạch lạc, đi cùng những đường nét giản dị phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.
- 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. Phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của khu vực.
- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm, màu chói và trang trí các chi tiết không phù hợp với kiến trúc công trình.

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, vườn hoa, cây xanh thể dục, thể thao.

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp từ các khu dân 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 công chính vào công trình sao cho không ảnh hưởng đến giao thông từ đường vào trong lô đất.

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 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 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. Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường 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 Khu trung tâm hành chính xã Vinh Sơn.

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 Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm hành chính xã Vinh Sơn 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 thành phố Sông Công.
- UBND xã Vinh Sơn.