

Số: 3029/QĐ-UBND

Sông Công, ngày 12 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn, thành phố Sông Công**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch năm 2018;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ: sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040; Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 23/3/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

Căn cứ Nghị quyết số 60/NQ-HĐND ngày 04/08/2021 của Hội đồng nhân dân thành phố Sông Công về chủ trương đầu tư dự án Hạ tầng Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 10/01/2022 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn, thành phố Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 923/SXD-QHKT ngày 20/4/2022 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn, thành phố Sông Công;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại Tờ trình số 1320/TTr-QLDA ngày 31/11/2022; của phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công tại Báo cáo thẩm định số 427/TĐQH-QLĐT ngày 01/12/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn, thành phố Sông Công với những nội dung sau:

I. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Phường Châu Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của đồ án

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Phía Đông: Giáp đường Vũ Xuân, dân cư hiện có và đất UBND phường Lương Châu (cũ).

- Phía Tây: Giáp đường dân sinh và đất nông nghiệp.

- Phía Nam: Giáp Trường Mầm non Lương Châu, UBND phường Lương Châu (cũ) và đường bê tông liên xóm.

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có và đất nông nghiệp.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch là $48.432\text{m}^2 \approx 4,84 \text{ ha}$.

- Quy mô dân số: **520 người**.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là khu dân cư được quy hoạch và đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị thành phố Sông Công.

4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

a) Chức năng sử dụng đất

- Đất ở: đất ở liền kề, đất ở biệt thự.

- Đất công trình công cộng - dịch vụ: Thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, y tế, giáo dục.

- Đất cây xanh: Đất cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải, đất ta luy.

b) Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất			
TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	17.628,0	36,40
-	Đất ở liền kề	10.797,0	
-	Đất ở biệt thự	6.831,0	
2	Đất công trình công cộng - dịch vụ	9.240,8	19,08
-	Đất công trình thương mại dịch vụ	3.021,0	
-	Đất nhà văn hóa	625,8	
-	Đất y tế	306,0	
-	Đất giáo dục (trường mầm non)	5.288,0	
3	Đất cây xanh	2.742,2	5,66
-	Đất cây xanh cảnh quan	2.092,0	
-	Đất cây xanh cách ly	650,2	
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1.288,0	2,66
-	Đất trạm xử lý nước thải	103,0	
-	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (taluy)	1.185,0	
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	17.533,0	36,20
-	Bãi đỗ xe	782,0	
-	Đất giao thông	16.751,0	
	Tổng cộng	48.432	100

- Mật độ xây dựng thuần tối đa:
 + Công trình giáo dục, y tế, văn hóa: 40%.
 + Công trình thương mại – dịch vụ: 70%.
 + Công trình nhà ở (liền kề, biệt thự): 60% ÷ 90% tùy theo diện tích từng lô đất.

+ Khu cây xanh: 5%.

- Tầng cao công trình tối đa:

+ Công trình giáo dục: 01÷03 tầng.

+ Công trình y tế, văn hóa: 01÷02 tầng.

+ Công trình thương mại – dịch vụ: 01÷05 tầng.

+ Công trình nhà ở (liền kề, biệt thự): 01÷05 tầng.

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

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Hướng tiếp cận chính của Khu dân cư được xác định từ các trục đường khu vực. Tổ chức các lối vào Khu dân cư từ đường Vũ Xuân và đường trung tâm phường Châu Sơn là các trục đường giao thông quan trọng của thành phố.

Không gian kiến trúc cảnh quan chính Khu dân cư được tổ chức như sau:

- Không gian mở của Khu dân cư được tổ chức tại khu vực lõi, không gian cây xanh gắn liền hệ thống giao thông trục chính và các công trình điểm nhấn như: vườn hoa trung tâm và công trình nhà văn hóa kết hợp hài hoà với các khu nhà ở thấp tầng.

- Không gian cảnh quan theo tuyến được tổ chức trên trục đường 16,5m của khu dân cư với dải cây xanh cảnh quan hai bên đường. Các công trình điểm nhấn được bố trí xung quanh các giao lộ là điểm đón các tầm nhìn từ các hướng trên các trục đường.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Hệ thống giao thông:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 27,0m (Lòng đường: 15,0m; Vĩa hè: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$).
- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 16,5m (Lòng đường: 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$).
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 15m (Lòng đường 7m, Vĩa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$).
- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 14,5m (Lòng đường 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$).
- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 7,0m (Lòng đường 5,0m; Vĩa hè: $2 \times 1,0\text{m} = 2,0\text{m}$).
- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 7,0m (Lòng đường 5,0m; Vĩa hè: $2 \times 1,0\text{m} = 2,0\text{m}$; taluy 2-3m).

Các thông số kỹ thuật: cốt không chế mạng lưới đường, độ dốc đường, độ dốc vĩa hè, bán kính cong, bán kính bó vĩa... được xác định cụ thể tại bản vẽ quy hoạch giao thông.

b) Chỉ giới xây dựng:

- Công trình nhà ở (liền kề, biệt thự): Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là: 2,0m.

- Công trình giáo dục, y tế, văn hóa: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 2,0m.

- Công trình thương mại – dịch vụ: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 4,0m.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Nguyên tắc san nền: Tuân thủ theo cao độ nền của khu vực đã được xác định trong quy hoạch chung thành phố, hạn chế tối đa việc đào đắp, giữ lại tối đa

các khu vực cảnh quan tự nhiên, đảm bảo kết nối đồng bộ về giao thông hạ tầng kỹ thuật với các dự án và khu dân cư lân cận.

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trực đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất là 21,5m, thấp nhất là 19,7m. Độ dốc nền thiết kế từ 0,25 ÷ 1,0%. Cao độ nền các lô đất xây dựng cao hơn cao độ các tuyến đường giao thông xung quanh từ 0,1 ÷ 0,2m.

- Độ dốc dọc các đường giao thông là $i_{đọc} = 0\% \div 1,13\%$, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là $i_n = 2\%$, độ dốc ngang vỉa hè là $i_h = 1,5\%$.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nguyên tắc thiết kế: Tuân thủ quy hoạch thoát chung toàn thành phố, đồng thời phù hợp với hệ thống thoát nước tự nhiên của khu vực. Hệ thống thoát nước mưa bố trí riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch được thu gom vào hệ thống cống dọc hai bên tuyến đường giao thông rồi tiêu thoát ra mương thoát nước hiện trạng tại vị trí phía sau trường mầm non Lương Châu. Hệ thống mương thoát nước hiện trạng chạy qua khu vực quy hoạch được ngầm hóa bằng hệ thống cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn D1500 đảm bảo hoàn trả khả năng thoát nước địa hình hiện trạng.

- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn D600 ÷ D1500. Dọc theo các tuyến cống thoát nước dưới đường sẽ bố trí các ga thu nước có đập nắp đan (trung bình 30m/ga).

6.3. Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy

- Tổng nhu cầu dùng nước: 391 m³/ng.đêm.

- Nguồn nước: Được đầu nối từ đường ống D110 thuộc mạng lưới cấp nước của Thành phố Sông Công trên đường Cách Mạng Tháng Mười, TP Sông Công (cách ranh giới lập quy hoạch khoảng 150m).

- Mạng lưới đường ống cấp nước thiết kế theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo các trục đường giao thông của khu quy hoạch. Tuyến ống chính phân phối sử dụng ống HPDE có đường kính D110mm. Mạng lưới đường ống dịch vụ được đầu nối với đường ống phân phối bằng đai khởi thủy, sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính D63mm đưa nước đến chân các công trình.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Các trụ chữa cháy được đặt trên đường ống D110. Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa thông qua 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.

6.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải: Khoảng 170 m³/ng.đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với nước mưa. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực quy hoạch được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống thoát nước thải, sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải có công suất 170m³/ngày đêm nằm tại phía Tây khu dân cư. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định sẽ chảy vào hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực.

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

- Quy hoạch 01 công trình trạm xử lý nước thải.

6.5. Quy hoạch quản lý chất thải rắn sinh hoạt và vệ sinh môi trường

- Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt: 0,67 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại ngay tại nguồn, sau đó được đơn vị vệ sinh môi trường thu gom, đưa về khu trung chuyển rồi vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố.

- Bố trí các thùng rác nhỏ, có các ngăn để phân loại rác trên vỉa hè và tại các địa điểm công cộng.

6.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Tổng công suất điện: 619 KVA.

- Nguồn cấp: Được lấy từ đường dây trung thế 35KV lộ 373-E63 (phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch).

- Mạng lưới cấp điện: Tuyến dây trung thế 35KV hiện trạng cấp đến trạm biến áp 630KVA-35/0,4KV của khu quy hoạch; Trạm biến áp được đặt tại vị trí đất bãi đỗ xe P-01; Lưới điện 0,4KV sử dụng cáp ngầm, cấp điện từ trạm biến áp đến các tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè đường; mỗi tủ điện phân phối cấp điện cho 6 – 10 hộ dân.

- Lưới điện chiếu sáng: thiết kế cáp ngầm cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông và các nơi công cộng. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm điện, khoảng cách đèn trung bình là 30m - 35m.

6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thuê bao: khoảng 150 thuê bao.

- Nguồn cấp: Đầu nối từ hệ thống cáp viễn thông của thành phố chạy dọc tuyến đường Vũ Xuân và đường giao thông phía Nam khu vực quy hoạch

- Hệ thống thông tin sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án, do cơ quan quản lý chuyên ngành thẩm định, phê duyệt theo quy định.

7. Đánh giá môi trường chiến lược

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nước, không khí, đất, tiếng ồn và môi trường sinh thái trong quá trình đầu tư xây dựng khu dân cư và trong suốt quá trình vận hành khai thác dự án.

- Thực hiện quan trắc môi trường theo quy định trong giai đoạn thi công và vận hành dự án để đánh giá chất lượng môi trường, từ đó có biện pháp bảo vệ phù hợp, kết hợp với áp dụng các công nghệ xây dựng thân thiện với môi trường, hướng tới xây dựng một khu dân cư mới hiện đại, sinh thái, bền vững.

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

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 1552/QĐ-UBND ngày 21/6/2022 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn, thành phố Sông Công.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố phối hợp với phòng Quản lý Đô thị, UBND phường Châu Sơn và các cơ quan chức năng tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức quản lý việc thực hiện lập dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố; Thủ trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố, Chủ tịch UBND phường Châu Sơn và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (T/h);
 - Ban Biên tập Công thông tin điện tử TP;
 - Lưu: VT, QLĐT, 07b
- Linhdtc.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Vũ Duy Nghĩa

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn, thành phố Sông Công

(Ban hành kèm theo Quyết định số. 3.129. /QĐ-UBND ngày. 12/10/2022
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 công trình 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 Khu dân cư số 4, phường Châu 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 khác 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 Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn, thành phố Sông Công 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 Sông Công thực hiện việc quản lý quy hoạch, UBND phường Châu 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: Phường Châu Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch là 48.432m² ≈ **4,84 ha.**

- Quy mô dân số: **520 người.**

3. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp đường Vũ Xuân, dân cư hiện có và đất UBND phường Lương Châu (cũ).

- Phía Tây: Giáp đường dân sinh và đất nông nghiệp.

- Phía Nam: Giáp Trường Mầm non Lương Châu, UBND phường Lương Châu (cũ) và đường bê tông liên xóm.

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có và đất nông nghiệp.

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

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	17.628,0	36,40
-	Đất ở liền kề	10.797,0	
-	Đất ở biệt thự	6.831,0	
2	Đất công trình công cộng - dịch vụ	9.240,8	19,08
-	Đất công trình thương mại dịch vụ	3.021,0	
-	Đất nhà văn hóa	625,8	
-	Đất y tế	306,0	
-	Đất giáo dục (trường mầm non)	5.288,0	
3	Đất cây xanh	2.742,2	5,66
-	Đất cây xanh cảnh quan	2.092,0	
-	Đất cây xanh cách ly	650,2	
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1.288,0	2,66
-	Đất trạm xử lý nước thải	103,0	
-	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (taluy)	1.185,0	
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	17.533,0	36,20
-	Bãi đỗ xe	782,0	
-	Đất giao thông	16.751,0	
	Tổng cộng	48.432	100

2. Quy định về mật độ xây dựng:

a) Nhà ở riêng lẻ:

- Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề) được quy định theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /lô đất)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

b) Công trình công cộng:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng như trường học, y tế, văn hóa trong khu vực xây dựng mới là 40%;
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của các lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình và phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu theo quy định.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3\ 000\ m^2$	$10\ 000\ m^2$	$18\ 000\ m^2$	$\geq 35\ 000\ m^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

c) Khu cây xanh:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên là 5%;

3. Quy định về tầng cao tối đa:

- + Công trình giáo dục: 03 tầng.
- + Công trình y tế, văn hóa: 02 tầng.
- + Công trình thương mại – dịch vụ: 05 tầng.
- + Công trình nhà ở (liền kề, biệt thự): 05 tầng.

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

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

- Không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan theo bản vẽ: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (ký hiệu QH-04).

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

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

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

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

1. Quy định chung

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí hạ ngầm dưới vỉa hè. Việc xây dựng ngầm các hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất; an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

2. Quy định cụ thể

2.1. Quy hoạch giao thông

Các tuyến đường giao thông 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

- Nguyên tắc san nền: Tuân thủ theo cao độ nền của khu vực đã được xác định trong quy hoạch phân khu phường Châu Sơn, cao độ xây dựng các khu quy hoạch mới phù hợp, tổ chức hài hoà với các khu vực dân cư đã ổn định, đảm bảo có cốt cao độ chênh cao không quá 0,5-1m để không bị ngập úng và thuận lợi kết nối giao thông với các khu dân cư đã ổn định.

- Cao độ khu vực quy hoạch chọn cao độ nền thiết kế đảm bảo không ảnh hưởng đến các khu vực lân cận. Cao độ thiết kế san nền cao nhất là 21,50m, thấp nhất là 19,70m.

- Thiết kế hướng dốc nền chính theo hướng thoát của địa hình tự nhiên: Đông - Tây. Độ dốc mặt đường từ 0% đến 1,13%.

2.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Nguyên tắc thiết kế: tuân thủ quy hoạch thoát chung toàn thành phố, đồng thời phù hợp với hệ thống thoát nước tự nhiên của khu vực. Hệ thống thoát nước mưa bố trí riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch được gom vào hệ thống cống dọc hai bên tuyến đường giao thông rồi tiêu thoát ra mương thoát nước hiện trạng tại vị trí phía sau trường mầm non Lương Châu. Hệ thống mương thoát nước hiện trạng chạy qua khu vực quy hoạch được ngầm hóa bằng hệ thống cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn D1500 đảm bảo hoàn trả khả năng thoát nước địa hình hiện trạng.

Thiết kế tuyến cống tròn BTCT D1500 thay thế tuyến kênh mương tưới tiêu hiện trạng.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Hệ thống cống thoát nước mưa thiết kế được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn có đường kính từ D600÷D1500 và cống nắp dẹt. Dọc các tuyến cống xây dựng các hố ga kiểm tra kết hợp với thu nước, khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30m ÷ 40m tùy theo độ dốc và từng vị trí cụ thể.

2.4. Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống D110 thuộc mạng lưới cấp nước của Thành phố Sông Công trên đường Cách Mạng Tháng Mười, TP Sông Công (cách ranh giới lập quy hoạch khoảng 150m).

- Mạng lưới đường ống cấp nước thiết kế theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo các trục đường giao thông của khu quy hoạch. Tuyến ống chính phân phối sử dụng ống HPDE có đường kính D110mm. Mạng lưới đường ống dịch vụ được đấu với đường ống phân phối bằng đai khởi thủy, sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính D63mm đưa nước đến chân các công trình.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Sử dụng tuyến ống D110 cấp đến các trụ cứu hỏa đặt tại ngã ba ngã tư, thuận tiện cấp nước cho xe cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng đảm bảo theo quy định.

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

- Nguồn cấp: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 35KV lộ 373-E63(chạy qua khu vực ranh giới phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch).

- Mạng lưới cấp điện: Từ điểm đấu nối điện, xây dựng đường cáp ngầm trung thế 35KV trục chính chạy dọc theo trục đường cấp đến trạm biến áp được đặt tại khu đất bãi đỗ xe P-01; Lưới điện 0,4KV sử dụng cáp ngầm, cấp điện từ trạm biến áp đến các tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè đường; mỗi tủ điện phân phối cấp điện cho 6÷10 hộ dân.

- Lưới điện chiếu sáng: thiết kế cáp ngầm cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông và các nơi công cộng. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm điện, khoảng cách đèn trung bình là 30m÷35m.

- Lưới điện chiếu sáng: thiết kế cáp ngầm cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông và các nơi công cộng. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm điện, khoảng cách đèn trung bình là $30m \div 35m$.

- Thông tin liên lạc: Nguồn cấp đầu nối từ hệ thống cáp viễn thông của thành phố.

- Hệ thống thông tin sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án, do cơ quan quản lý chuyên ngành thẩm định, phê duyệt theo quy định.

2.6. Thoát nước thải vệ sinh môi trường

a) Nước thải

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với nước mưa. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực quy hoạch được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống thoát nước thải, sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải có công suất $170m^3/ngày$ đêm. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định sẽ chảy vào hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn được phân loại ngay tại nguồn, sau đó được thu gom, đưa về khu tập kết CTR và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố.

- Thu gom chất thải rắn đường phố, công viên, và các nơi công cộng: Bố trí các thùng rác nhỏ (có các ngăn phân loại rác) trên vỉa hè và các nơi công cộng. Khuyến khích lắp đặt thùng rác sử dụng công nghệ mới với pin năng lượng mặt trời để tạo nguồn bổ sung ánh sáng cho Khu dân cư về đêm, có màn hình tuyên truyền bảo vệ môi trường bằng chính năng lượng tái tạo.

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 tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất các ô đất quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Hệ số sử dụng đất	Số hộ
			(m ²)	(%)							
	Tổng diện tích quy hoạch		48.432,0	100,00							127
A	Đất ở		17.628,0	36,40							96
I	Đất ở liền kề		10.797,0						45.887,3		
1	Đất ở liền kề 1	LK-01	1.973,0		85	1.677,1	5	8.385,3	4,25	16	
2	Đất ở liền kề 2	LK-02	1.182,0		85	1.004,7	5	5.023,5	4,25	10	
3	Đất ở liền kề 3	LK-03	1.748,0		85	1.485,8	5	7.429,0	4,25	16	
4	Đất ở liền kề 4	LK-04	1.296,0		85	1.101,6	5	5.508,0	4,25	12	
5	Đất ở liền kề 5	LK-05	1.496,0		85	1.271,6	5	6.358,0	4,25	14	
6	Đất ở liền kề 6	LK-06	640,0		85	544,0	5	2.720,0	4,25	6	
7	Đất ở liền kề 7	LK-07	612,0		85	520,2	5	2.601,0	4,25	6	
8	Đất ở liền kề 8	LK-08	1.100,0		85	935,0	5	4.675,0	4,25	9	
9	Đất ở liền kề 9	LK-09	750,0		85	637,5	5	3.187,5	4,25	7	
II	Đất ở biệt thự		6.831,0						23.225,4		31
1	Đất ở biệt thự 1	BT-01	2.635,0		68	1.791,8	5	8.959,0	3,4	12	
2	Đất ở biệt thự 2	BT-02	1.197,0		68	814,0	5	4.069,8	3,4	6	
3	Đất ở biệt thự 3	BT-03	1.808,0		68	1.229,4	5	6.147,2	3,4	8	
4	Đất ở biệt thự 4	BT-04	1.191,0		68	809,9	5	4.049,4	3,4	5	
B	Đất công trình công cộng - dịch vụ		9.240,8	19,08		4.602,6		21.894,9			
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	CC-01	3.021,0		70	2.114,7	5	10.573,5	3,5		
2	Đất nhà văn hóa	CC-02	625,8		40	250,3	2	500,6	0,8		
3	Đất y tế	YT-01	306,0		40	122,4	2	244,8	0,8		
4	Đất giáo dục (trường mầm non)	TH-01	5.288,0		40	2.115,2	5	10.576,0	2		

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 QH-05).

- 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 0÷2m: đối với các công trình xây dựng nhà ở tùy theo diện tích lô đất theo quy định.

+ Lùi vào 3÷5m: đối với các công trình công cộng.

1. Quy định đất xây dựng nhà ở

- Đất xây dựng nhà ở:

+ Tầng cao xây dựng từ 01÷05 tầng đối với công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự.

+ Tại các vị trí ngã ba, ngã tư đường, lô nhà ở liền kề được chia với kích thước hình học tùy thuộc vào yếu tố cảnh quan tuyến đường.

2. Công trình công cộng

- Mật độ xây dựng 40%

- Tầng cao từ 01÷03 tầng đối với các lô đất xây dựng các công trình giáo dục.

- Tầng cao từ 01÷02 tầng đối với các lô đất xây dựng các công trình y tế, văn hóa trong khu vực xây dựng mới.

- Tầng cao từ 01÷05 tầng đối với các lô đất xây dựng các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp.

3. Đất xây dựng khu cây xanh

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

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

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

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 27,0m (Lòng đường: 15,0m; Vĩa hè: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$).

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

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 15m (Lòng đường 7m, Vĩa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 14,5m (Lòng đường 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$).

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

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 7,0m (Lòng đường 5,0m; Vĩa hè: $2 \times 1,0\text{m} = 2,0\text{m}$; taluy 2-3m).

Các thông số kỹ thuật: cốt không chế mạng lưới đường, độ dốc đường, độ dốc vĩa hè, bán kính cong, bán kính bó vĩa... được quy định cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch hệ thống giao thông.

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

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

2. Quy định cụ thể:

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

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

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

1. Thể loại công trình công cộng:

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:

- Tất cả các công trình nhà ở là các công trình nhỏ đơn lập hoặc dãy phố, 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: Khuyến khích xây dựng 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 2,0 m làm cản trở tầm nhìn.

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. Cây xanh bóng mát trồng trên vỉa hè sẽ tổ chức theo tuyến, chủ đầu tư dự án sẽ được phép lựa chọn các loại cây trồng phù hợp với không gian kiến trúc của công trình xây dựng. Khoảng cách trồng cây trung bình là 10m, nằm tại phần trước cửa các công trình và lệch đều về một hướng so với 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 xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm cấp nước, trạm trung chuyển chất thải rắn 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, che khuất tầm nhìn và kết hợp trồng cây xanh cách ly.

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

- Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu và cây trồng trên hè phố phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, 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 quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn, 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 quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 4, phường Châu Sơn, thành phố Sông Công, 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:

- Sở Xây dựng Thái Nguyên.
- Ủy ban nhân dân thành phố Sông Công.
- Phòng Quản lý đô thị.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường.
- Phòng Tài chính kế hoạch.
- UBND phường Châu Sơn.