

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bách Quang,
phường Bách Quang, 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;

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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 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 3/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên 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;

Căn cứ Quyết định số 35/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 2639/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu phường Bách Quang, thành phố Sông Công;

Căn cứ Quyết định 1823/QĐ-UBND ngày 04/10/2018 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 53/SXD-QHKT ngày 09/01/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đối với đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 09/TTr-QLĐT ngày 11/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công như sau:

I. Tên đề án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Phường Bách Quang, thành phố Sông Công.

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

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

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

- Phía Đông giáp dự án Khu dân cư đường Thăng Lợi kéo dài.
- Phía Tây giáp dự án Khu đô thị Thăng Lợi.
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp phường Bách Quang.
- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp phường Bách Quang.

1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 179.058 m² (17,9058ha).
- Quy mô dân số khoảng: 2.000-2.200 người.

1.3. Tính chất:

Là khu dân cư mới được quy hoạch đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để tạo quỹ đất phát triển đô thị.

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

2.1. Phân khu chức năng:

- Đất xây dựng nhà ở.
- + Đất nhà ở hiện trạng chỉnh trang theo quy hoạch.
- + Đất nhà ở quy hoạch mới (nhà ở kết hợp thương mại – nhà ở liên kế).
- + Đất nhà ở xã hội.
- Đất công cộng, dịch vụ.
- Đất cây xanh.

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

2.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Số TT	Chức năng SDD	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Đất công cộng	987	0,55	<i>Nhà văn hóa</i>
2	Đất ở	70.885	39,59	
2.1	<i>Đất ở hiện trạng</i>	1.882		
2.2	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	11.860		<i>Tương đương 20,75% so với đất ở QH mới</i>
2.3	<i>Đất ở quy hoạch mới (trong đó)</i>	57.143		
2.3.1	<i>Đất nhà ở kết hợp thương mại</i>	24.347		
2.3.2	<i>Đất nhà chia lô, liên kế</i>	32.796		
3	Đất cây xanh, cách ly, TĐTT, mặt nước	21.621	12,07	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	312	0,17	<i>Trạm xử lý</i>
5	Đất giao thông, bãi xe, trong đó:	85.253	47,61	
5.1	<i>Đường Thăng lợi kéo dài</i>	12.255		
5.2	<i>Đất giao thông nội khu, bãi đỗ xe</i>	72.998	40,77	
Tổng diện tích quy hoạch		179.058	100	

2.3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các chức năng bố trí theo tuyến, vị trí không gian công cộng nhà văn hóa, cây xanh thể dục thể thao bố trí tại vị trí trung tâm khu ở tạo nên một điểm nhấn về không gian, đồng thời là trung tâm sinh hoạt văn hóa của khu dân cư.

- Khu nhà ở thấp tầng liền kề được bố trí trên tuyến đường chính khu vực, nhằm tạo không gian đảm bảo sự lưu thông không khí trong lành từ các yếu tố thiên nhiên tới toàn bộ dân cư.

- Hệ thống cây xanh tổ chức kết nối chặt chẽ giữa các khu cây xanh tập trung, cây xanh đường phố, các cụm cây xanh phân tán trong nhóm ở nhằm đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng và đóng góp quan trọng cho cảnh quan kiến trúc đô thị, góp phần cải thiện điều kiện môi trường, khí hậu.

2.4. Mật độ xây dựng từng khu chức năng:

a) Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa khu nhà liền kề là 100%.

b) Mật độ xây dựng Công trình công cộng: Đối với công trình công cộng phục vụ các nhu cầu công cộng, mật độ xây dựng tối đa: 40%.

c) Mật độ xây dựng tối đa cho phép đối với các khu cây xanh, sân vườn: Các khu cây xanh, sân vườn không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân.

2.5. Tầng cao, chiều cao:

STT	Chức năng sử dụng	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa/một tầng	Chiều cao tối đa công trình
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	3,0	4 m	12 m
2	Đất xây dựng nhà ở	5,0	4 m	20 m

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Hệ thống các tuyến đường giao thông:

a) Giao thông khu vực:

- Đường Thăng Lợi kéo dài (mặt cắt 1-1): Lộ giới 60m. Trong đó: Vía hè $6m \times 2 = 12m$, lòng đường $15m \times 2 = 30m$, dải phân cách 18m.

- Các tuyến đường phân khu số 1: (mặt cắt 4-4): Lộ giới 19,5m. Trong đó: Vía hè: $4,5m \times 2 = 9m$, lòng đường: 10,5m.

- Đường phân khu số 2 và 3 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 16,5m. Trong đó: Vía hè: $4,5m \times 2 = 9m$, lòng đường: 7,5m.

- Đường phân khu số 4 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 20m. Trong đó: Vía hè: $6m \times 2 = 12m$, lòng đường: 8m.

- Đường phân khu số 5 (mặt cắt 5-5). Trong đó: Lộ giới 16,5m. Trong đó: Vía hè: $6m \times 2 = 12m$, lòng đường: 8m.

- Đường phân khu số 5 (mặt cắt 7-7). Trong đó: Lộ giới 30m. Trong đó: Vía hè: $4,5m \times 2 = 9m$, lòng đường: $7,5m \times 2 = 15m$, dải phân cách: 6m.

b) Giao thông nội bộ.

- Tuyến đường nội bộ (Mặt cắt 6-6): lộ giới 15,5m. Trong đó: Vía hè: $4m \times 2 = 8m$, lòng đường: 7,5m.

- Tuyến đường nội bộ (Mặt cắt 6*-6*): lộ giới 13,5m. Trong đó: Vía hè: 4m/bên và 2m/bên, lòng đường: 7,5m.

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

- Cao độ thiết kế đảm bảo phù hợp với cao độ nền khu dân cư hiện hữu và phù hợp với quy hoạch phân khu phường Bách Quang và quy hoạch chung thành phố.

- Độ dốc nền thiết kế $\geq 0,5\%$.

- Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước mưa thu trên đường xung quanh các lô đất.

- Cao độ san nền thấp nhất: +21,20m.

- Cao độ san nền cao nhất: +22,80m.
- Vật liệu dự kiến san nền: Đất đồi tại các mỏ đất đã được quy hoạch.
- Độ đầm chặt của nền: $k=0,90$.

3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 677 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$
- Nguồn cấp nước: Hiện nay trên đường Thăng Lợi có 1 đường ống nước truyền tải D400, một tuyến nước phân phối D200 của nhà máy nước Sông Công cấp cho các khu vực trong thành phố. Dự kiến đường ống cấp nước cho dự án sẽ được lấy từ đường ống phân phối này chạy dọc theo đường Thăng Lợi kéo dài và cấp cho khu quy hoạch.

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

- Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt. Các họng cứu hỏa được bố trí tại các ngã ba, ngã tư để thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 150m.

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

- Tổng công suất phụ tải: 4.562 KVA
- Nguồn điện: lấy đường điện từ đường dây trung thế 22KV đã có trên đường Cách mạng tháng 10.

- Lưới 0,4KV và lưới chiếu sáng đi ngầm dọc theo vỉa hè cấp điện đến từng hộ phụ tải và đèn cao áp.

- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, công suất 250W, 150W đặt hai bên hè đường đối với tuyến đường trục chính có lộ giới 26m và đặt một bên hè đường với những tuyến đường còn lại. Khoảng cách đèn trung bình là 30m.

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

** Thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đảm bảo thoát nước mưa tự chảy, theo địa hình tự nhiên.

- Lựa chọn hệ thống thoát riêng nước mưa và nước thải.

- Kết cấu điển hình sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn kết hợp mương tấm đan.

- Nước mưa khu vực quy hoạch được thiết kế chia thành 3 lưu vực, nước mưa của mỗi lưu vực được chia nhỏ thu gom vào hệ thống cống thu trên các tuyến đường sau đó thoát theo từng lưu vực.

+ Lưu vực 1 là khu vực Đông Bắc của dự án được thu gom về đường Thăng Lợi sau đó thoát về phía Đông vào cống hộp BxH = 2,5x2,5(m) trên dải phân cách giữa đường Thăng Lợi.

+ Lưu vực 2 được thu gom về đường Thăng Lợi sau đó thoát về phía Tây theo rãnh dọc trên đường Thăng Lợi.

+ Lưu vực 3 Thoát về phía Tây Nam của khu quy hoạch sau đó thoát về cống dọc trên tuyến đường phân khu của Khu đô thị Thăng Lợi.

- Hệ thống cống thoát nước mưa thiết kế được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn có đường kính D600÷D1200. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... vv... theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

** Xử lý nước thải*

- Tổng lưu lượng thoát nước thải của khu quy hoạch là: $Q_{nt} = 460$ ($m^3/ngđ$).

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

- Hiện nay hệ thống thu gom nước thải của thành phố chưa được đầu tư đến khu vực quy hoạch do vậy, trong đồ án quy hoạch đề xuất một trạm xử lý nước thải tạm thời cho đến khi hệ thống thoát nước thải của thành phố được xây dựng.

- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu quy hoạch được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống cống thu gom nước thải, sau đó được thu gom về trạm xử lý. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép sẽ xả ra hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch.

Công suất trạm xử lý: $460 m^3/ngđ$.

** Chất thải rắn.*

- Tổng lượng rác thải thu gom: 2.400 kg/ngđ.

- Rác thải được tập trung tại các điểm tập kết theo quy định, sau đó được thu gom, vận chuyển đến trạm trung chuyển, từ đó vận chuyển đến và xử lý tại bãi rác Tân Quang.

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

Điều 2. Phòng Quản lý Đô thị phối hợp với các cơ quan quản lý 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 UBND thành phố, trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Bách Quang 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 tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bách Quang,
phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 84 /QĐ-UBND ngày 14/01/2019
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 tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bách Quang, phường Bách Quang, 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 khác có liên quan.

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

4. Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bách Quang, phường Bách Quang, 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 thực hiện việc quản lý quy hoạch, UBND phường Bách Quang 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 Bách Quang, thành phố Sông Công.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc và phía Nam giáp: Đất canh tác nông nghiệp phường Bách Quang;

+ Phía Đông giáp: Dự án Khu dân cư đường Thăng Lợi kéo dài;

+ Phía Tây giáp: dự án Khu đô thị Thăng Lợi;

3. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô quy hoạch: **179.058 m²**

- Quy mô dân số quy hoạch: **2.000** 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:

Số TT	Chức năng SDD	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Đất công cộng	987	0,55	02 Nhà văn hóa
2	Đất ở, trong đó:	70.885	39,59	
2.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1.882		
2.2	Đất nhà ở xã hội	1.860		Tương đương 20,75% so với đất ở QH mới
2.3	Đất ở quy hoạch mới, trong đó:	57.143		
2.3.1	Đất nhà ở kết hợp thương mại - Shop house	24.347		
2.3.2	Đất nhà chia lô, liên kế	32.796		
3	Đất cây xanh vườn hoa, cây xanh cách ly, mặt nước...	21.621	12,07	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải)	312	0,17	
5	Đất giao thông, bãi xe, trong đó:	85.253	47,61	
5.1	Đường Thăng lợi kéo dài	12.255		
5.2	Đất giao thông nội khu, bãi đỗ xe..	72.998		
Tổng diện tích quy hoạch		179.058	100	

2. Mật độ xây dựng:

a) Nhà ở:

- Đối với các khu vực làng xóm hiện trạng, mật độ xây dựng được xác định theo từng lô đất, phù hợp với quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Đối với các khu nhà ở mới theo quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa: 100%.

b) 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 3%; 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:

- Nhà ở: 5 tầng.

- Công trình công cộng (nhà văn hóa tổ dân phố) tối đa: 3 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.

- 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. *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 lấp 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 các trục đường quy hoạch phân khu vực.

Nền sau khi san lấp 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 phải 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, 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 tự thủy xung quanh khu quy hoạch.

2.4. Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy:

- Nguồn nước: Dự kiến đường ống cấp nước cho dự án sẽ được lấy từ đường ống cấp nước D200 trên đường Thăng Lợi chạy dọc theo đường Thăng Lợi kéo dài và cấp cho khu quy hoạch.

- 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 đô thị này bằng 1, áp lực tự do nhỏ nhất trên mạng khi cứu hoả không dưới 10m.

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

- Nguồn điện: Nguồn điện: lấy đường điện từ đường dây trung thế 22KV đã có trên đường Cách mạng tháng 10 chạy dọc theo đường kênh Núi Cốc cấp cho khu quy hoạch.

- Lưới phân phối 22KV: Lưới điện trung thế 22KV lấy từ hệ thống trung thế đi trên cao vòng quanh khu quy hoạch, chọn phương án đi cáp ngầm để đảm bảo hiệu quả, an toàn và mỹ quan cho toàn khu.

- Lưới 0,4KV: 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. Cấp điện cho các công trình dịch vụ thương mại được dẫn cáp đến tủ điện tổng của từng công trình.

- Quy hoạch cấp điện chiếu sáng: Sử dụng các cột thép cao 10m, bóng cao áp công suất tối đa 150W. Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn là 30 đến 35m.

- 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 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.

- Nước thoát xí, tiểu của các hộ dân phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải.

- Cống thoát nước thải là đường cống BTCT chôn ngầm, D300÷D600mm và các hố ga thu được xây gạch có nắp đậy để tránh gây mất mỹ quan và ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

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 vào các điểm tập 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:

STT	Chức năng SDD	Ký hiệu lô	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Mật độ XD Tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
I	ĐẤT CÔNG CỘNG		987					
1	Đất công cộng: Nhà văn hóa 1	CC-01	486	194	583	40	3	1,20
2	Đất công cộng: Nhà văn hóa 2	CC-02	501	200	601	40	3	1,20
II	ĐẤT Ở		70.885					
2	Đất ở hiện trạng cải tạo	OHT-01	735	588	2.940	100	5	4,00
3	Đất ở hiện trạng cải tạo	OHT-02	510	408	2.040	100	5	4,00
4	Đất ở hiện trạng cải tạo	OHT-03	325	260	1.300	100	5	4,00
5	Đất ở hiện trạng cải tạo	OHT-04	312	250	1.248	100	5	4,00
6	Đất nhà ở xã hội	NXH-01	4.995	3.996	19.980	100	5	4,00
7	Đất nhà ở xã hội	NXH-02	1.549	1.239	6.196	100	5	4,00
8	Đất nhà ở xã hội	NXH-03	711	569	2.844	100	5	4,00
9	Đất nhà ở xã hội	NXH-04	2.351	1.881	9.404	100	5	4,00
10	Đất nhà ở xã hội	NXH-05	2.254	1.803	9.016	100	5	4,00
11	Đất ở mới (ở kết hợp thương mại - shop house)	SH-01	3.521	2.817	14.084	100	5	4,00
12	Đất ở mới (ở kết hợp thương mại - shop house)	SH-02	2.494	1.995	9.976	100	5	4,00
13	Đất ở mới (ở kết hợp thương mại - shop house)	SH-03	2.686	2.149	10.744	100	5	4,00
14	Đất ở mới (ở kết hợp thương mại - shop house)	SH-04	2.686	2.149	10.744	100	5	4,00
15	Đất ở mới (ở kết hợp thương mại - shop	SH-05	2.686	2.149	10.744	100	5	4,00

	house)							
16	Đất ở mới (ở kết hợp thương mại - shop house)	SH-06	2.686	2.149	10.744	100	5	4,00
17	Đất ở mới (ở kết hợp thương mại - shop house)	SH-07	2.686	2.149	10.744	100	5	4,00
18	Đất ở mới (ở kết hợp thương mại - shop house)	SH-08	2.455	1.964	9.820	100	5	4,00
19	Đất ở mới (ở kết hợp thương mại - shop house)	SH-09	2.447	1.958	9.788	100	5	4,00
20	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-01	2.686	2.149	10.744	100	5	4,00
21	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-02	2.686	2.149	10.744	100	5	4,00
22	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-03	2.686	2.149	10.744	100	5	4,00
23	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-04	361	289	1.444	100	5	4,00
24	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-05	1.509	1.207	6.036	100	5	4,00
25	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-06	2.686	2.149	10.744	100	5	4,00
27	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-07	747	598	2.988	100	5	4,00
28	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-08	1.898	1.518	7.592	100	5	4,00
29	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-09	2.494	1.995	9.976	100	5	4,00
30	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-10	1.954	1.563	7.816	100	5	4,00
31	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-11	1.966	1.573	7.864	100	5	4,00
32	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-12	828	662	3.312	100	5	4,00
33	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-13	1.623	1.298	6.492	100	5	4,00
34	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-14	2.686	2.149	10.744	100	5	4,00
35	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-15	2.639	2.111	10.556	100	5	4,00
36	Đất ở mới (liên kế, chia lô)	LK-16	3.347	2.678	13.388	100	5	4,00

III	ĐẤT CÂY XANH		21.621					
37	Đất cây xanh (cách ly tuyến điện)	CX-01	621	-	-	-	-	-
38	Đất cây xanh (cách ly tuyến điện)	CX-02	1.183	-	-	-	-	-
39	Đất cây xanh (cách ly tuyến điện)	CX-03	761	-	-	-	-	-
40	Đất cây xanh (cách ly tuyến điện)	CX-04	521	-	-	-	-	-
41	Đất cây xanh, TĐTT..	CX-05	1.714	-	-	-	-	-
42	Đất cây xanh, mặt nước..	CX-06	7.987	-	-	-	-	-
43	Đất cây xanh, mặt nước..	CX-07	7.428	-	-	-	-	-
44	Đất cây xanh, TĐTT..	CX-08	1.406	-	-	-	-	-
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		312					
45	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý)	HT-01	312	-	-	-	-	-
V	ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI XE		85.253					
48	Đất đường Thăng Lợi kéo dài (đang triển khai)		12.255	-	-	-	-	-
49	Đất đường giao thông nội khu, bãi đỗ xe		72.998	-	-	-	-	-
Tổng diện tích trong ranh giới quy hoạch			179.058					

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; QH-06).

- 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 0-3m: đối với các công trình xây dựng nhà ở tùy theo diện tích lô đất theo quy định.

+ Lùi vào 3m: 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 1 đến 5 tầng đối với công trình nhà ở.

+ 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. 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 công cộng:

+ Mật độ xây dựng 40%

+ Tầng cao từ 1 đến 3 tầng đối với các công trình văn hóa, giáo dục, y tế.

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

- Khu vực này được thiết kế riêng sẽ có phụ lục 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 3,0m²/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 dưới đường, bố trí hợp lý vị trí các hố ga, hố kỹ thuật, cây xanh.

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

- Đường Thăng Lợi kéo dài (mặt cắt 1-1): Lộ giới 60m. Trong đó: Vĩa hè 6m x 2 = 12m, lòng đường 15m x 2 = 30m, dải phân cách 18m.

- Các tuyến đường phân khu số 1: (mặt cắt 4-4): Lộ giới 19,5m. Trong đó: Vía hè: $4,5m \times 2 = 9m$, lòng đường: 10,5m.

- Đường phân khu số 2 và 3 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 16,5m. Trong đó: Vía hè: $4,5m \times 2 = 9m$, lòng đường: 7,5m.

- Đường phân khu số 4 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 20m. Trong đó: Vía hè: $6m \times 2 = 12m$, lòng đường: 8m.

- Đường phân khu số 5 (mặt cắt 5-5). Trong đó: Lộ giới 16,5m. Trong đó: Vía hè: $6m \times 2 = 12m$, lòng đường: 8m.

- Đường phân khu số 5 (mặt cắt 7-7). Trong đó: Lộ giới 30m. Trong đó: Vía hè: $4,5m \times 2 = 9m$, lòng đường: $7,5m \times 2 = 15m$, dải phân cách: 6m.

- Tuyến đường nội bộ (Mặt cắt 6-6): lộ giới 15,5m. Trong đó: Vía hè: $4m \times 2 = 8m$, lòng đường: 7,5m.

- Tuyến đường nội bộ (Mặt cắt 6*-6*): lộ giới 13,5m. Trong đó: Vía hè: 4m/bên và 2m/bên, lòng đường: 7,5m.

- Các tuyến đường đã được quy hoạch của các dự án liên quan đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết được đề xuất giữ nguyên lộ giới, cập nhật cho phù hợp với khu quy hoạch này.

- 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 $4m \times 4m$ đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

b) Hè đường được lát gạch đồng bộ, một số khu vực tạo điểm nhất 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), 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 biệt thự nhỏ đơn lập, 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.
- Cốt nền hoàn thiện theo nội dung thiết kế đô thị.

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. Do đặc thù là khu dân cư miền trung du với các công trình nhà ở dạng biệt thự có vườn và các khoảng sân trồng thảm cỏ bao quanh, vì vậy cây xanh bóng mát trồng trên vỉa hè sẽ không bắt buộc tổ chức theo tuyến, chủ các hộ gia đình 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 15m, 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 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 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 tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bách Quang, phường Bách Quang, 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 nhà ở Bách Quang, 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;
- Ủy ban nhân dân thành phố Sông Công;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- UBND phường Bách Quang.