ỦY BAN NHÂN DÂN **THỊ XÃ PHỔ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 11639 /QĐ-UBND	*Phổ Yên, ngày 09 tháng 12 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2017;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về việc Hướng dẫn Luật Kiến trúc 2019; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về "Quy hoạch xây dựng'; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về "Các công trình hạ tầng kỹ thuật" và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3124/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 299/QĐ-UBND ngày 29/01/2019 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thị xã Phổ Yên giai đoạn 2018-2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 4102/UBND-CNN&XD ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thực hiện tái định cư phục vụ các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị xã Phổ Yên và huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 1392/UBND-TCKH ngày 30/8/2021 của UBND thị xã Phổ Yên về việc triển khai lập hồ sơ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các khu tái định cư trên địa bàn;

Căn cứ Quyết định số 9828/QĐ-UBND ngày 13/10/2021 của UBND thị xã Phổ Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên;

Căn cứ Văn bản số 2857/SGTVT-QLCLCT&ATGT ngày 02/12/2021 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 các Khu tái định cư phục vụ triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị xã Phổ Yên;

Căn cứ Văn bản số 2495/SCT-KHTCKH ngày 26/11/2021 của Sở Công thương tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 các Khu tái định cư phục vụ triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị xã Phổ Yên;

Căn cứ Văn bản số 3780/SXD-QHKT ngày 26/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về nội dung 11 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, thị xã Phổ Yên;

Trên cơ sở Văn bản số 412/CV-BQLDA ngày 03/12/2021 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng về việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp cho đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại tờ trình số 521/TTr-QLDA ngày 11/11/2021 và đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thị xã,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên với các nội dung sau:

I. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên.

II. Địa điểm quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của đồ án quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch chi tiết:

1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- Phạm vi Khu đất lập quy hoạch thuộc địa phận xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên; Có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp ruộng lúa và đường bê tông liên xóm.

+ Phía Đông: Giáp dân cư hiện hữu và đất hoa màu.

+ Phía Nam: Giáp ruộng lúa.

+ Phía Tây: Giáp ruộng lúa.

1.2. Quy mô lập quy hoạch:

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: 32.991 m^2 (3,2991 ha).

+ Quy mô dân số: 260 người.

2. Tính chất:

- Là một khu ở mới kết hợp hài hòa với các khu ở hiện hữu xung quanh và các chức năng công cộng, được quy hoạch đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Là cơ sở để triển khai các dự án thành phần, xây dựng các công trình công cộng, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật từng bước ổn định cuộc sống sản xuất và phát triển kinh tế, nâng cao mức sống và dân trí cho nhân dân nằm trong khu vực bị ảnh hưởng khi thực hiện đầu tư xây dựng các dự án trọng điểm trên địa bàn thị xã.

3. Quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất

3.1.1. Phân khu chức năng sử dụng đất:

Khu quy hoạch bao gồm các khu chức năng chính như sau:

+ Đất ở: *Đất ở mới, đất ở hiện trạng.*

+ Đất công cộng: *Nhà văn hóa, Công trình dịch vụ thương mại (chợ).*

+ Đất cây xanh: *Cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly.*

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: *Trạm xử lý nước thải, Trạm cấp nước, Trạm điện, Đất ta luy, Chống cháy lan.*

+ Đất giao thông, bãi đỗ xe.

3.1.2. Phương án tổ chức cơ cấu sử dụng đất:

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng đất đai, cảnh quan thiên nhiên, quỹ đất xây dựng còn lại sau khi xác định chỉ giới mở các tuyến đường theo quy hoạch và cơ cấu đất đai trong phạm vi lập quy hoạch chi tiết đề xuất giải pháp quy hoạch sử dụng đất khu vực sau khi lập quy hoạch theo bảng sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**9.136**	**27,69**
1.1	*Đất ở mới*	*8.555*	*25,93*
1.2	*Đất ở hiện trạng*	*581*	*1,76*
2	**Đất công cộng**	**1.426**	**4,32**
2.1	*Nhà văn hóa*	*524*	*1,59*
2.2	*Thương mại dịch vụ (chợ)*	*902*	*2,73*
3	**Đất cây xanh**	**1.722**	**5,22**
3.1	*Đất cây xanh cảnh quan*	*1.200*	*3,64*
3.2	*Đất cây xanh cách ly*	*522*	*1,58*
4	**Đất hạ tầng kĩ thuật**	**2.487**	**7,54**
4.1	*Trạm xử lý nước thải*	*512*	*1,55*
4.2	*Trạm cấp nước*	*537*	*1,63*
4.3	*Trạm điện*	*122*	*0,37*
4.4	*Đất chống cháy lan*	*535*	*1,62*
4.4	*Đất taluy*	*781*	*2,37*
5	**Đất giao thông**	**18.220**	**55,23**
5.1	*Bãi đỗ xe*	*510*	*1,55*
5.2	*Đất giao thông*	*17.710*	*53,68*
TỔNG CỘNG		**32.991**	**100,00**

3.2. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị

- Xác định chiều cao, cốt sàn tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Mở mới đường trục chính khu quy hoạch có lộ giới đường 19,5m; Từ đường lộ giới 19,5m đó mở các trục đường có lộ giới 15,5m theo hình ô bàn cờ, phân chia các nhóm nhà ở. Kiến trúc của khu vực quy hoạch định hướng theo hình thức hiện đại, thiết kế các khoảng không gian đóng, mở, kết hợp hài hoà giữa khu ở mới và khu dân cư hiện hữu. Bố trí khu đất cây xanh giữa khu quy hoạch phục vụ cho các hộ dân trong khu quy hoạch, tạo mỹ quan tổng thể cho toàn khu.

- Các công trình dịch vụ thương mại, nhà văn hóa được bố trí trải đều trong khu nhà ở, tạo sự cân bằng về không gian, phân bổ đều về lưu lượng giao thông, mật độ dân cư và đảm bảo bán kính phục vụ công cộng, dịch vụ.

- Khu vực cây xanh cảnh quan không chỉ là sự kết hợp giữa hệ thống cây xanh, đường dạo với không gian kiến trúc cảnh quan công trình xung quanh, tạo ra môi trường sống trong lành, thân thiện với thiên nhiên, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân mà còn có tầm nhìn quan trọng đối với toàn bộ không gian khu dân cư.

3.2.1 Chiều cao xây dựng công trình:

Chiều cao tầng và cốt 0,00 của các công trình được quy định cụ thể đồng nhất cho toàn khu quy hoạch.Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,45m.

Đối với công trình nhà ở: Chiều cao tầng 1 là 3,9m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,0 đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 100%.

Đối với công trình công cộng, dịch vụ: Chiều cao tầng 1 là 4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 7 tầng đối với công trình dịch vụ thương mại, tầng cao đối với công trình công cộng (nhà văn hóa) là 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

- Đối với khu đất xây dựng bố trí cây xanh trong khu nhà ở: Chỉ xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ trong khu vực cây xanh cảnh quan, không được phép bố trí các công trình xây dựng trong khu vực cây xanh cách ly, tầng cao xây dựng là 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 5%.

3.2.2. Khoảng lùi công trình:

Để đảm bảo không gian cảnh quan mở, góc nhìn thông thoáng trên các trục đường và các nút giao, bố trí các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ theo quy định tại Quy chuẩn 01/2021.

3.2.3 Mật độ xây dựng

- Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa 100%.

- Khu cây xanh: Không được xây dựng công trình vượt quá 5% để dành quỹ đất trồng cây xanh phục vụ người dân.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Giao thông:

- Cấp đường: Đường khu vực và đường nội bộ.

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường trong khu vực đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch chung của thị xã.

- Kích thước hình học các mặt cắt ngang điển hình:

Giao thông đối nội (đường nhóm nhà ở)

-Mặt cắt 1-1:

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 19,5m.

+ Lòng đường: 10,5m.

+ Vỉa hè: 4,5mx2= 9,0m.

+ Khoảng lùi: 0,0 - 5,0m.

- Mặt cắt 2-2:

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 15,5m.

+ Lòng đường: 7,5m.

+ Vỉa hè: 4,0mx2= 8,0m.

+ Khoảng lùi: 0,0 - 5,0m.

- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo hài hoà với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tim đường tối thiểu 0,1%, tối đa 0,20%, để đảm bảo êm thuận đồng thời thoát nước của khu dân cư được tốt.

+ Độ dốc ngang mặt đường: in = 2%.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: ih = 1,5%.

4.2. San nền:

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0.1m.

- Chọn cốt khống chế san nền khu vực là cốt mực nước tính toán và cốt tim đường bê tông hiện trạng. Cao độ khống chế san nền của khu vực bám theo cốt của quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, kết hợp với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch xây dựng mới và khu dân cư hiện có.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Để đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền phải theo hướng dốc từ Bắc xuống Nam của khu vực quy hoạch. Cao độ thiết kế cao nhất: **40.4m**; cao độ thiết kế thấp nhất: **40.05m**. Độ dốc nền thiết kế theo trục giao thông.

4.3. Thoát nước mặt:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống tròn BTCT D300mm, D600mm, D800mm; D1000mm; D1250mm thoát nước dưới lòng đường, thu nước thông qua hệ thống hố ga thu nước

của các trục đường giao thông. Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30-50m/cái. Độ dốc thoát nước của cống tối thiểu i ≥ 1/D (D là đường kính cống). Sau đó thoát ra mương thoát nước hiện có phía Nam khu quy hoạch. Cao độ cửa xả là +37.26.

- 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, do các khu vực lân cận diện tích nhỏ nên lượng nước mưa chảy tràn là không đáng kể, vì vậy chỉ bố trí hệ thống rãnh và cửa thu để tránh gây ngập úng. Cống thoát nước dùng cống bê tông cốt thép kết hợp rãnh xây thoát thước cho lưu vực xung quanh và các hố ga thu, ga thăm để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc cống khi cần thiết. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng theo quy định.

4.4. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước là : Q=193,56m^3/ngày.đêm. Nguồn cấp nước: Xây dựng trạm cấp nước phục vụ nhu cầu sử dụng nước trong khu Quy hoạch. Trạm đặt ở phía Bắc khu quy hoạch có công suất Q=200m^3/ngày.đêm.

- Giải pháp cấp nước:

+ Mạng lưới tuyến ống chính sử dụng ống HDPE đường kính D110mm, tuyến ống phân phối sử dụng ống HDPE đường kính D63mm. Ống cấp nước được đi trong hào kỹ thuật. Luồn trong ống thép với các đoạn qua đường.

+ Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí dưới vỉa hè, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất khi ở trên hè và khi đi qua đường tính từ đỉnh ống đến mặt đất đảm bảo theo quy chuẩn quy định. Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các lô đất bố trí tê chờ có nút bịt để đấu nối với ống cấp nước.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Trong khu quy hoạch bố trí các trụ cứu hỏa đặt nổi trên hệ thống ống D110 ở các vị trí gần ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ là 120m. Đối với các công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

4.5. Cấp điện:

- Tổng công suất sử dụng khoảng 438,36kVA.

- Nguồn cấp điện: Xây dựng 01 trạm biến áp riêng 22/0,4KV có công suất 560kVA nằm ở phía Đông Bắc của khu quy hoạch. Đấu nối với Trạm biến áp Phúc Thuận 3 (160kVA). Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm kiot kiểu kín.

- *Lưới 0,4KV:* Định hướng xây dựng lưới 0,4 KV 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 gần các công trình xây dựng tại vị trí thuận tiện cấp cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- *Lưới chiếu sáng đường:* Lưới điện chiếu sáng đi ngầm đi trong hào kỹ thuật trên vỉa hè cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Hệ thống đường dây điện sử dụng cáp điện lõi đồng bọc PVC. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp 120W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≥ 8.5m và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường rộng 7.5m. Khoảng cách đèn trung bình là 35-45m.

4.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch do các đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện đi ngầm trong hào kỹ thuật sẽ được đấu nối với hệ thống chung của khu vực do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định và được cấp phép theo quy định. Quy mô, thiết kế chi tiết hệ thống thông tin liên lạc sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án và được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

4.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng nước thải tính toán bằng 100% nước cấp sinh hoạt, lưu lượng nước thải toàn khu là khoảng 42,9(m^3/ngđ). Công suất trạm xử lý nước thải là Q=50m^3/ngày.đêm đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch.

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D300 chạy dọc dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải được bố trí nằm ở phía Nam khu vực quy hoạch, nước sau khi được xử lý được thoát ra mương thoát nước chung.

- 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. Nước thoát tắm, rửa thoát trực tiếp ra cống thoát nước chung.

- Hệ thống dẫn nước thải dùng cống bê tông cốt thép với đường kính ống là 300mm kết hợp hố ga được xây bằng gạch đặc hoặc BTCT, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 20-40m. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính từ mặt nền đến đỉnh cống, chiều sâu chôn cống không quá 4,5m tính đến đáy cống.

- Nước thải sau khi thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung và được xử lý đến giới hạn ô nhiễm cho phép trong tiêu chuẩn thải nước thải sinh hoạt TCVN 6772:2000 trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

4.8. Rác thải và chất thải rắn:

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực quy hoạch được thu gom bằng xe gom rác chuyên dụng, rồi chuyển về bãi rác xử lý chung của thị xã Phổ Yên. Tổng khối lượng rác thải dự kiến 234Kg/ngày.đêm.

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

Điều 2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng căn cứ Quy hoạch đã được phê duyệt phối hợp với UBND xã Phúc Thuận và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân; quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND thị xã, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính kế hoạch, Kinh tế, Quản lý đô thị; Chủ tịch UBND xã Phúc Thuận, Chỉ huy trưởng Ban chỉ huy quân sự, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- UBND tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Xây dựng Thái Nguyên;
- Sở Tài nguyên MT Thái Nguyên;
- Sở Giao thông vận tải Thái Nguyên; (B/cáo)
- Sở Kế hoạch & đầu tư Thái Nguyên;
- Sở Tài chính Thái Nguyên;
- Bộ Chỉ huy quân sự Thái Nguyên;
- Thường trực Thị ủy;
- Thường trực HĐND thị xã;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND thị xã;
- Như điều 3 (Thực hiện);
- Lưu: VT, VP, QLĐT.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Trần Xuân Trường

UỶ BAN NHÂN DÂN **THỊ XÃ PHỔ YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

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

Khu tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên

(Ban hành kèm theo Quyết định số 11639 /QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2021 của UBND Thị xã Phổ Yên)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

1. Bản quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên.

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 tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Quản lý đô thị xã Phổ Yên là cơ quan đầu mối giúp UBND thị xã Phổ Yên thực hiện việc quản lý quy hoạch, thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án cho phép.

Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số

1. Địa điểm quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc: Giáp ruộng lúa và đường bê tông liên xóm.

+ Phía Đông: Giáp dân cư hiện hữu và đất hoa màu.

+ Phía Nam: Giáp ruộng lúa.

+ Phía Tây: Giáp ruộng lúa.

3. Quy mô :

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: 32.991 m^2 (3,29 ha).

+ Quy mô dân số: 260 người.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất:

1. Quy định về sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch có chức năng sử dụng đất như sau:

+ Đất ở: *Đất ở mới, đất ở hiện trạng.*

+ Đất công cộng: *Nhà văn hóa, Công trình dịch vụ thương mại (chợ).*

+ Đất cây xanh: *Cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly.*

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: *Trạm xử lý nước thải, Trạm cấp nước, Trạm điện, Đất ta luy, Chống cháy lan.*

+ Đất giao thông, bãi đỗ xe.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**9.136**	**27,69**
1.1	*Đất ở mới*	*8.555*	*25,93*
1.2	*Đất ở hiện trạng*	*581*	*1,76*
2	**Đất công cộng**	**1.426**	**4,32**
2.1	*Nhà văn hóa*	*524*	*1,59*
2.2	*Thương mại dịch vụ (chợ)*	*902*	*2,73*
3	**Đất cây xanh**	**1.722**	**5,22**
3.1	*Đất cây xanh cảnh quan*	*1.200*	*3,64*
3.2	*Đất cây xanh cách ly*	*522*	*1,58*
4	**Đất hạ tầng kĩ thuật**	**2.487**	**7,54**
4.1	*Trạm xử lý nước thải*	*512*	*1,55*
4.2	*Trạm cấp nước*	*537*	*1,63*
4.3	*Trạm điện*	*122*	*0,37*
4.4	*Đất chống cháy lan*	*535*	*1,62*
4.4	*Đất taluy*	*781*	*2,37*
5	**Đất giao thông**	**18.220**	**55,23**

5.1	*Bãi đỗ xe*	*510*	*1,55*
5.2	*Đất giao thông*	*17.710*	*53,68*
TỔNG CỘNG		**32.991**	**100,00**

2. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

- Không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng bản vẽ quy hoạch sơ đồ tổ chức kiến trúc cảnh quan; bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được UBND thị xã Phổ Yên phê duyệt.

- Việc xây mới các công trình có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Việc xây dựng khu cây xanh công viên, vườn hoa, theo quy hoạch phải đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường. 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:

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuy nen, hào kỹ thuật. Việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất, an toàn trong khai thác.

- 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.

a) San nền: Phải đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có. Việc san nền không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh. Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về nguyên tắc san nền, hướng dốc chung, các mốc khống chế san nền và cao độ nền, hướng dốc san nền của từng lô đất.

b) Giao thông:

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường của khu dân cư hiện có và đồng bộ với quy hoạch các khu vực tiếp giáp.

- Đường giao thông đối ngoại: Tuân thủ các quy định về lộ giới, hướng tuyến và điểm đấu nối của đường giao thông trục chính là tuyến đường có ký hiệu Mặt cắt 1A-1A.

- Đường giao thông cấp khu vực: Tuân thủ các quy định về lộ giới, lòng đường, vỉa hè, độ dốc dọc, ngang của đường và vỉa hè, góc vát quy định đảm bảo tầm nhìn, hướng tuyến và điểm đấu nối (toạ độ và cao độ) của đường giao thông cấp khu vực với các đường trục chính bao gồm các tuyến đường có ký hiệu Mặt cắt 1-1.

c) Cấp điện và thông tin liên lạc:

- Mạng lưới cấp điện cho khu vực phải đảm bảo nhu cầu sử dụng, an toàn, mỹ quan.

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện 22KV xuất tuyến đấu nối với Trạm biến áp Phúc Thuận 3 (160kVA). Với tổng công suất yêu cầu từ lưới S = 438,36kVA dự kiến xây dựng 01 trạm biến áp riêng 22/0,4KV có công suất 560kVA nằm ở phía Đông Bắc của khu quy hoạch, đảm bảo tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm kios kiểu kín.

- Lưới 0,4 KV cấp điện đến các khu dân cư được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng 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 đi ngầm trong các rãnh cáp cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng cao áp 120W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≥ 8.5m và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≥ 7.5m. Khoảng cách đèn trung bình là 35-45m.

- Thông tin liên lạc: Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện khu vực. Từ tổng đài này tổng bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp đến các ô đất xây dựng. Trước mắt các tuyến cáp được hạ ngầm đi trong hào kỹ thuật chung với hệ thống điện. Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

d) Cấp nước:

- Việc đấu nối đường ống cấp nước vào hệ thống cấp nước chung của yêu cầu phải thực hiện đúng các thủ tục theo quy định, đảm bảo an toàn thuận tiện trong quá trình sửa chữa.

- Mạng lưới đường ống thiết kế vòng khép kín và mạng cành cây đảm bảo cấp nước đến chân công trình.

- Đường ống cấp nước chính ∅110 bố trí trên tuyến các họng cứu hỏa.

- Đường ống có đường kính ∅63mm phân phối dùng ống nhựa HDPE.

- Ống cấp nước được đi trong hào kỹ thuật. Luồn trong ống thép với các đoạn qua đường.

- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính ≥∅100 các hố van đấu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối đường kính ≤∅100 bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

- Dọc theo các tuyến ống chính đặt các họng lấy nước chữa cháy trên các đường ống có ∅≥100 mm (trụ nổi). Các trụ cứu hoả được bố trí tại các ngã 3, 4 để thuận tiện cho xe khi vào lấy nước chữa cháy.

đ) Thoát nước mưa:

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực xung quanh, không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước hiện có của khu vực lân cận.

- Bố trí hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn.

- Đối với đường có 2 mái dốc thì thiết kế ống thoát nước ở 2 bên. Còn một số đoạn tuyến ngắn, lưu lượng thoát nước nhỏ thì thiết kế một đường ống thoát nước một bên đường.

- Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga (có nắp gang) kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng các các hố ga trung bình khoảng 20-40m.

e) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt thu gom đạt tỷ lệ 100%. Nước thải phải được xử lý qua hệ thống bể tự hoại xả ra cống thu nước thải chung của khu vực đưa về trạm xử lý nước thải đặt ở phía Nam khu quy hoạch.

- Trên trục đường chính, bố trí các tuyến cống gom nước thải, thu gom nước thải về các trạm xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn nước loại B (tiêu chuẩn thải) được thoát về mương thoát nước hiện có.

- Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè đường, dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga.

g) Xử lý chất thải rắn:

- Rác thải được thu gom 100% rồi tập kết ở các điểm thu gom rồi được vận chuyển để xử lý tại Khu xử lý rác tập trung của thị xã Phổ Yên; Tỷ lệ thu gom 100%.

- Nghiêm cấm việc xả rác bừa bãi không đúng nơi quy định gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và môi trường.

- Trong khu vực bố trí trạm trung chuyển CTR đặt tại vị trí gần trạm xử lý nước thải để không làm ảnh hưởng đến mỹ quan và thuận tiện cho quá trình vận chuyển CTR.

- Mỗi hộ dân, công trình công cộng tự phân loại CTR và lưu chứa trong các thùng rác, cuối mỗi ngày đổ trực tiếp lên xe thu gom CTR của Công ty môi trường đô thị (vào các giờ quy định) và vận chuyển đến các bãi tập kết từ đó đưa đi khu xử lý CTR.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về quy mô diện tích, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình) đối với từng lô đất cụ thể như sau:

1. Khu vực Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên bao gồm các khu chức năng được quy định và ký hiệu như sau:

- Đất ở mới: CL-01 ÷ CL-14.
- Đất ở hiện hữu: HC-01 ÷ HC-02.
- Đất dịch vụ - thương mại, công cộng: NVH, TM.
- Đất cây xanh, công viên - TDTT: CX và CXCL01÷CXCL02.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: XLNT, TCN, TĐ, HT-01÷HT-03, CCL-01÷CCL-06;
- Đất giao thông: GT và P.

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

3. Các lô đất trong khu vực quy hoạch 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 các chỉ tiêu sử dụng đất cho các ô đất trong khu quy hoạch

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao (tầng)		Hệ số SDĐ (lần)	
					Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
I	**TM, NVH**	**Đất dịch vụ thương mại, công cộng**	**1.426**	**40**				
	NVH	Đất nhà văn hóa	524	40	1	1	0,4	0,3
	TM	Đất thương mại dịch vụ	902	40	7	1	2,8	2,1
II		**Đất ở**	**9.136**					
	1	**Đất ở mới**	**8.555**					

	CL – 01	Đất ở chia lô số 1	493	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 02	Đất ở chia lô số 2	900	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 03	Đất ở chia lô số 3	430	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 04	Đất ở chia lô số 4	321	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 05	Đất ở chia lô số 5	1.028	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 06	Đất ở chia lô số 6	1.198	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 07	Đất ở chia lô số 7	1.183	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 08	Đất ở chia lô số 8	1.275	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 09	Đất ở chia lô số 9	448	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 10	Đất ở chia lô số 10	504	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 11	Đất ở chia lô số 11	775	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 12	Đất ở chia lô số 12	775	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 13	Đất ở chia lô số 13	1.196	100	5	1	5,0	3,5
	CL – 14	Đất ở chia lô số 14	1.087	100	5	1	5,0	3,5
	2	**Đất ở hiện trạng**	**581**					
	HC – 01	Đất ở hiện trạng số 01	265					
	HC – 02	Đất ở hiện trạng số 02	316					
III		**Đất cây xanh**	**1.722**					
		Cây xanh cảnh quan	**1.200**					
	CX	Đất cây xanh cảnh quan	1.200	5	1		0,05	
		Cây xanh cách ly	**522**					
	CXCL-01	Đất cây xanh cách ly số 1	362					
	CXCL-02	Đất cây xanh cách ly số 2	160					
IV		**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**2.487**					
1	XLNT	Đất trạm xử lý nước thải	512	40	1		0,4	
	TCN	Đất trạm cấp nước	537	40	1		0,4	
	TĐ	Đất trạm điện	122					

	HT - 01	Đất taluy số 1	272					
	HT - 02	Đất taluy số 2	247					
	HT - 03	Đất taluy số 3	262					
	CCL-01	Đất chống cháy lan số 1	60					
	CCL-02	Đất chống cháy lan số 2	60					
	CCL-03	Đất chống cháy lan số 3	60					
	CCL-04	Đất chống cháy lan số 4	158					
	CCL-05	Đất chống cháy lan số 5	77					
	CCL-06	Đất chống cháy lan số 6	120					
VIII		**Đất giao thông, bãi đỗ xe**	**18.220**					
	GT	Đất giao thông	17.710					
	P	Đất bãi đỗ xe	510					

- Cao độ hoàn thiện của từng lô đất được quy định cụ thể trong bản vẽ quy hoạch san nền.

- Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,45m.

*** Nhà ở mới:**

+ Mật độ xây dựng tối đa: 100% (mật độ xây dựng của từng thửa đất phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

+ Cốt sàn tầng 1 và độ cao các tầng: Cốt sàn tầng 1 cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè là 0,25m. Độ cao các tầng: Tầng 1 = 3,9m (bắt buộc); tầng 2 ÷ 4 = 3,6m; tầng 5 = 3,3m.

+ Khoảng lùi: 0m.

*** Công trình công cộng, dịch vụ-thương mại:**

- Đối với công trình công cộng: NVH

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40% (mật độ xây dựng của từng thửa đất phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

+ Tầng cao tối đa: 1 tầng.

+ Cốt sàn tầng 1 và độ cao các tầng: Cốt sàn tầng 1 cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè là 0,25m. Độ cao các tầng: Tầng 1 = 4,5m (bắt buộc).

+ Khoảng lùi: 5m.

- Đối với công trình dịch vụ - thương mại: TM

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40% (mật độ xây dựng của từng thửa đất phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

+ Tầng cao tối đa: 7 tầng.

+ Cốt sàn tầng 1 và độ cao các tầng: Cốt sàn tầng 1 cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè là 0,25m. Độ cao các tầng: Tầng 1 = 4,5m (bắt buộc); tầng 2 ÷ 6 = 3,9m; tầng 7 = 3,6m.

+ Khoảng lùi: 5m.

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

1. Chỉ giới đường đỏ là chỉ giới tính đến ranh giới lô đất quy hoạch.

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

3. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng quy định trong đồ án, cụ thể như sau:

- Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là: 0m với công trình nhà ở các công trình dân dụng và chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là: 5m với công trình công cộng, dịch vụ-thương mại,.

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

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

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

- Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường nội bộ và đường chính khu vực với nhau thì bán kính rẽ tối thiểu R=8m, R=12m góc vát quy định tối thiểu 4mx4m đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

- Đường trong khu vực quy hoạch phải đảm bảo: Độ dốc ngang đường 2 mái và 1 mái: in = 2%; độ dốc ngang trên hè: in=1.5%; độ dốc dọc của từng tuyến đường, kết cấu đường của từng tuyến đường theo bản vẽ quy hoạch được duyệt.

Điều 7. Quy định về các công trình hạ tầng kỹ thuật

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

- Kết cấu áo đường: Mạng lưới đường trong khu vực được xây dựng với kết cấu áo đường đạt tiêu chuẩn bền, đẹp. Dự kiến chọn áo đường bê tông nhựa trên móng cấp phối đá dăm phù hợp yêu cầu kỹ thuật.

- Các công việc liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng mới và cải tạo các công trình giao thông đô thị phải đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông QCVN 07-4:2016/BXD.

2. Về san nền:

- Phù hợp cao độ nền hiện trạng của các tuyến đường và khu dân cư hiện có, đảm bảo thoát nước mặt.

- Thiết kế san nền theo bản vẽ này là thiết kế san nền sơ bộ để phục vụ công tác xây dựng công trình, khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giải pháp san nền hoàn thiện đảm bảo phù hợp tính chất của từng loại công trình, thoát nước chi tiết của công trình và đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Tại các vị trí chênh cốt giữa cốt san nền và cốt hiện trạng, nhất là các vị trí khu vực dân cư hiện trạng sẽ được xây dựng tường chắn kết hợp rãnh thu nước nhằm đảm bảo tránh ngập úng cục bộ khi đắp san nền.

3. Về hệ thống thoát nước mưa:

- Cống thoát nước mưa được bố trí dưới lòng đường tại tim đường hoặc lề đường, thu nước mưa từ các ga thu trực tiếp hoặc ga thu thăm kết hợp. cao độ đặt cống phụ thuộc vào cao độ nền thiết kế và cao độ mực nước thiết kế tại cửa xả của mỗi lưu vực.

- Kết cấu: Dùng cống tròn bê tông cốt thép đối với các khu quy hoạch mới kết hợp với cống bản có nắp đan bê tông cốt thép đối với các khu dân cư hiện hữu;

- Dọc theo các tuyến cống bố trí các hố ga kiểm tra với khoảng cách trung bình 25 - 35m/hố ga tùy thuộc vào tiết diện cống và thực tế đấu nối hiện trạng.

4. Về cấp nước:

- Mạng lưới đường ống ∅110: Bố trí trên tuyến các họng cứu hỏa đặt trên hè, có chiều sâu chôn cống thối thiểu 0,5m tình từ mặt hè đến đỉnh ống; mạng lưới đường ống phân phối có đường kính ∅63

- Trụ cứu hỏa bố trí tại các ngã 3, 4 các nơi thuận lợi cho việc lấy nước chữa cháy.

5. Về hệ thống thoát nước thải:

- Nước thải được thu gom bằng các cống tròn bê tông cốt thép D300

- Khoảng cách giữa các hố ga phụ thuộc vào đường kính cống thoát nước thải.

6. Về chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

+ Giải pháp chung: Rác thải sinh hoạt được phân loại ngay tại nguồn theo quy định của thành phố, sau đó được thu gom, vận chuyển về khu tập kết (khu hạ tầng kỹ thuật) trước khi vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố;

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

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

- Các thông số kỹ thuật chính của các tuyến cống và rãnh thu nước bẩn như đường kính, độ dốc dọc, chiều dài, cao độ nền và cao độ đáy cống được trình bày trong bản vẽ QH thoát nước thải và VSMT.

7. Về cấp điện:

- Các trạm biến áp được thiết kế theo kiểu trạm xây, trạm kios hoặc trạm trên cột thép hợp bộ đặt trong các khu cây xanh;

- Lưới 0,4KV và lưới chiếu sáng thiết kế đi ngầm chôn trong hào cáp; Cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt gần các công trình xây dựng tại vị trí thuận tiện cấp cho các lô đất trong khu quy hoạch.

- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, khoảng cách đèn trung bình là 25m - 35m và được vận hành như sau:

+ Chế độ buổi tối: vận hành 100% công suất bóng đèn, bật tất cả các pha: Mùa hè từ 18h30 đến 24h; Mùa đông từ 18h đến 24h.

+ Chế độ đêm khuya: Vận hành ở chế độ tiết kiệm điện, tắt 1/3 số bóng đèn chiếu sáng từ sau 24h đến sáng hôm sau theo quy định của thành phố.

8. Về hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án và được cơ quan quản lý chuyên ngành thẩm định theo quy định.

Điều 8. 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 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 9. Quy định về hình thức kiến trúc công trình xây dựng

1. Đối với các công trình nhà ở:

- Kiến trúc công trình: Phải đảm bảo tính hiện đại, thiết kế đồng bộ và phải hoà nhập với khung cảnh chung, làm nổi bật được đặc điểm của một khu đô thị mới; phải được xây dựng có mật độ, khoảng lùi theo đúng chỉ giới xây dựng đã được quy định, đảm bảo mỹ quan cho tuyến phố.

- Khuyến khích sử dụng các vật liệu mới, màu sắc công trình phải thống nhất theo từng tuyến phố và tuân thủ theo thiết kế đô thị được duyệt theo đồ án. Mặt tiền các ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo gây mất mỹ quan cho khu đô thị.

- Tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu phố, đảm bảo tính an toàn tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình. Đối với nhà ở biệt thự hạn chế đến mức tối đa hàng rào bằng tường gạch đặc, khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ bằng các loại cây cắt xén, thảm cỏ, cây cảnh và các kiến trúc nhỏ.

2. Đối với 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 10. 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 đặc biệt là các tuyến đường chính trong khu đô thị. Dọc các tuyến đường trồng cây có tán rộng, nhiều bóng mát, kết hợp trồng cây thảm cỏ, cây cảnh, cây bụi tạo ra cảnh quan đẹp cũng như tạo vi khí hậu cho khu vực. Đối với hè 3m trồng cây 1 bên, với hè >6m bố trí trồng cây cả hai bên. Cây trồng cách mép bó vỉa khoảng 0,6m. Khoảng cách trung bình giữa các cây phải phù hợp tránh để dày quá gây mất mỹ quan.

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. Đường dạo và các vật liệu lát phải tạo được nét mềm mại, tự nhiên. Sử dụng các loại vật liệu đơn giản như gạch nung, gạch xi măng, sỏi cuội, lá gồi, ngói âm dương, gỗ cành…để tổ chức các công trình kiến trúc nhỏ.

3. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân gỗ, cao; tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông.

4. Đối với các công trình 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 11. Quy định về biển báo, quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình

1. Biển báo, chỉ dẫn, ký hiệu 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.

2. Công trình quảng cáo phải phù hợp Luật quảng cáo. Các công trình quảng cáo trước khi xây dựng phải được cấp phép theo quy định.

- Kích thước biển quảng cáo đảm bảo quy định, đồng bộ, mỹ quan.

- Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu: áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc nhô ra hè phố; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà.

- Cấm các hình thức quảng cáo: di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, bảng điện tử nhô ra không gian hè phố; quảng cáo bằng tờ rơi hoặc bằng âm thanh trái phép.

- Việc lắp đặt biển chỉ dẫn thực hiện theo nguyên tắc: Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường.

3. Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình. Hệ thống điện chiếu sáng công cộng phải có ánh sáng đạt các tiêu chuẩn, đảm bảo việc tham gia giao thông trên các tuyến phố vào ban đêm, kể cả khi thời tiết đẹp và khi thời tiết mưa bão hay có sương mù.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. 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 tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên.

Điều 13. 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 14. Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xóm Quân Cay, xã Phúc Thuận, thị xã Phổ Yên 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:

- Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên;
- Phòng Quản lý đô thị thị xã;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Phòng Tài chính và kế hoạch;
- Trung tâm phát triển quỹ đất;
- Ủy ban nhân dân xã Phúc Thuận;
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Phổ Yên./.