

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ Quyết định số 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 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy định về 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 545/QĐ-UBND ngày 09/3/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Tổ hợp Khu đô thị, công nghiệp, nông nghiệp và dịch vụ Yên Bình;

Căn cứ Quyết định số 1283/QĐ-UBND ngày 05/7/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3317/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 10/7/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên;

Thực hiện Thông báo: Số 87/TB-UBND về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Vũ Hồng Bắc tại cuộc họp về giải pháp tháo gỡ khó khăn đối với các dự án Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình thực hiện; Số 112/TB-UBND ngày 07/7/2017 về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Vũ Hồng Bắc tại cuộc họp Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh về quy hoạch và triển khai các dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình thực hiện trên địa bàn tỉnh;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình tại Tờ trình số 219/TTr-YBI ngày 05/10/2017; của Sở Xây dựng Thái Nguyên tại Tờ trình số 3023/TTr-SXD ngày 12/12/2017,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình với những nội dung sau:

**I. Tên đồ án:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình.

**II. Địa điểm quy hoạch:** Thuộc Tổ hợp Khu đô thị, công nghiệp, nông nghiệp và dịch vụ Yên Bình nằm trên địa giới hành chính xã Tân Hương và phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

### **III. Nội dung chính của đồ án quy hoạch:**

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

##### **1.1. Phạm vi ranh giới:**

- Phía Đông giáp: Đường nối Quốc lộ 3 mới (Hà Nội- Thái Nguyên) – Khu công nghiệp Yên Bình (đường 47m).

- Phía Tây giáp: Đường gom Quốc lộ 3 mới (Hà Nội - Thái Nguyên).

- Phía Nam giáp: Đường Vành đai 5 thủ đô Hà Nội (Đại lộ Đông - Tây).

- Phía Bắc giáp: Hành lang suối Dẽo.

##### **1.2. Quy mô:**

- Quy mô sử dụng đất sau điều chỉnh: 736.184m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 15.000 người, trong đó:

+ Dân số trong khu đô thị khoảng 12.000 người.

+ Dân số trong các khu dân cư hiện trạng khoảng 3.000 người.

##### **1.3. Tính chất:**

- Là khu đô thị mới có kiến trúc, quy hoạch hiện đại, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

- Là khu đô thị mang nét đặc trưng của miền núi Bắc Bộ, phát triển hài hòa giữa không gian ở, công cộng, cây xanh và các dịch vụ đồng bộ gắn liền với bảo vệ môi trường.

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

a) Phân khu chức năng:

- Khu A: Bao gồm khu đất để xây nhà ở cao tầng, đất ở chia lô liền kề, chia lô dạng biệt thự, các khu đất công cộng, dịch vụ thương mại, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, diện tích 258.241m<sup>2</sup>.

- Khu B1: Bao gồm khu đất ở chia lô liền kề, chia lô dạng biệt thự, các khu đất công cộng hành chính, dịch vụ thương mại, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, diện tích 76.466m<sup>2</sup>.

- Khu B2: Bao gồm khu đất ở chia lô liền kề, các khu đất dịch vụ thương mại, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, diện tích 41.455m<sup>2</sup>.

- Khu C: Bao gồm khu đất ở chia lô liền kề, chia lô dạng biệt thự, các khu đất công cộng hành chính, dịch vụ thương mại, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, diện tích 263.978m<sup>2</sup>.

- Khu D: Bao gồm khu đất ở chia lô liền kề, chia lô dạng biệt thự, các khu đất công cộng hành chính, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, diện tích 86.376m<sup>2</sup>.

- Khu E: Bao gồm khu đất ở chia lô liền kề, chia lô dạng biệt thự, các khu đất công cộng hành chính, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, diện tích 9.668m<sup>2</sup>.

b) Tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

<b>BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH</b>					
TT	Loại đất	Theo Quyết định số 3317/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên		Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>132.433,0</b>	<b>13,70</b>	<b>89.334,2</b>	<b>12,13</b>
	Đất công cộng hành chính	15.161,0		11.124,0	
	Đất công trình thương mại dịch vụ	89.906,0		48.708,2	
	Đất giáo dục	27.366,0		29.502,0	
<b>II</b>	<b>Đất ở</b>	<b>391.789,0</b>	<b>40,53</b>	<b>302.392,3</b>	<b>41,08</b>
	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng	279.426,0		280.375,3	
	Đất xây dựng nhà ở cao tầng	110.197,0		20.282,0	
	Đất hiện trạng chỉnh trang đô thị	2.166,0		1.735,0	
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>127.947,0</b>	<b>13,23</b>	<b>75.287,0</b>	<b>10,23</b>
	Đất cây xanh thể dục thể thao	98.398,0		50.901,0	
	Đất cây xanh cảnh quan	29.549,0		24.386,0	
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng, sân bãi</b>	<b>314.577,0</b>	<b>32,54</b>	<b>269.170,5</b>	<b>36,56</b>
<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>		<b>966.746,0</b>	<b>100,00</b>	<b>736.184,0</b>	<b>100,00</b>

c) Quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Không gian, kiến trúc, cảnh quan của đô thị được quy hoạch gồm các công trình xây dựng cao tầng và các công trình thấp tầng phía trong các lô đất xen kẽ với diện tích xây xanh mặt nước, hình thành một đô thị theo hướng sinh thái.

- Điểm nhấn của đô thị gồm các công trình thương mại dịch vụ được quy hoạch tại ngã tư khu vực nút giao Yên Bình và khu vực thuận lợi khác.

- Tại lõi của khu quy hoạch gồm các chức năng: Giáo dục, thương mại, văn hóa và hệ thống cây xanh thể dục thể thao.

- Quy hoạch các công trình cao tầng tại vị trí đường giao thông lớn ở những vị trí ngã tư.

- Phía Bắc bố trí khu nhà ở cho người lao động phục vụ cho Khu công nghiệp Yên Bình.

- Nhà ở đô thị được quy hoạch xen kẽ với cây xanh cảnh quan và thể dục thể thao.

- Công trình giáo dục được bố trí trong lõi của đô thị đảm bảo bán kính phục vụ.

- Ngoài ra, trong khu quy hoạch chức năng ở và các chức năng khác của khu đô thị được kết hợp với hành lang cây xanh, mặt nước.

### **3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **3.1. Quy hoạch giao thông:**

a) Đường giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (đường Vành đai 5 thủ đô Hà Nội nằm phía Nam khu đất): Lộ giới 69m; lòng đường  $4 \times 12\text{m} = 48\text{m}$ ; vỉa hè:  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ; dải phân cách:  $2 \times 2\text{m} + 5\text{m} = 9\text{m}$ .

- Mặt cắt 2-2 (đường nối Quốc lộ 3 mới - Khu công nghiệp Yên Bình nằm phía Đông khu đất): Lộ giới: 47m; lòng đường:  $2 \times 15,5\text{m} = 31\text{m}$ ; vỉa hè:  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ; dải phân cách: 4m.

- Mặt cắt 5-5 (đường gom Quốc lộ 3 mới Hà Nội - Thái Nguyên nằm phía Tây khu đất): Lộ giới: 21m; lòng đường: 11m; vỉa hè:  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ .

b) Đường trục chính:

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 26m; lòng đường: 16m; vỉa hè:  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ .

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới: 22,5m; lòng đường: 12,5m; vỉa hè:  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ .

c) Đường khu vực và đường nội bộ:

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới: 20,5m; lòng đường: 11,5m; vỉa hè:  $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$ .

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới: 20m; lòng đường: 8,0m; vỉa hè:  $2 \times 6,0\text{m} = 12\text{m}$ .

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới: 19,5m; lòng đường: 10,5m; vỉa hè:  $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$ .

- Mặt cắt 9-9: Lộ giới: 16,5m; lòng đường: 8,5m; vỉa hè:  $2 \times 4,0\text{m} = 8\text{m}$ .
- Mặt cắt 10A-10A: Lộ giới: 15m; lòng đường: 7m; vỉa hè:  $2 \times 4,0\text{m} = 8\text{m}$ .
- Mặt cắt 10B-10B: Lộ giới: 15m; lòng đường: 6m; vỉa hè:  $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$ .
- Mặt cắt 11-11: Lộ giới: 34,25m; lòng đường:  $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$ ; vỉa hè:  $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$ ; dải phân cách: 12,25m.
- Mặt cắt 12-12 (đường kết nối khu dân cư hiện trạng): Lộ giới: 7m; lòng đường: 7m.
- Mặt cắt 13-13 (đường kết nối khu dân cư hiện trạng): Lộ giới: 7m; lòng đường: 5m; vỉa hè:  $2 \times 1\text{m} = 2\text{m}$ .
- Mặt cắt 14-14 (đường kết nối khu dân cư hiện trạng): Lộ giới: 5m.

### **3.2. Quy hoạch san nền:**

- Phù hợp với hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tưới tiêu thủy lợi.
- Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, giữ được các lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế khối lượng đào đắp và khoảng cách vận chuyển đất.
- Chọn cốt không chế san nền khu vực dựa theo cốt mực nước tính toán, đồng thời đảm bảo đồng bộ với khu dân cư hiện trạng và các dự án lân cận.
- Cao độ san nền cao nhất 16,60m, thấp nhất là 11,70m.
- Độ dốc thiết kế của các lô đất bám theo độ dốc đường giao thông.

### **3.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình được phân chia làm 5 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Nằm ở góc Tây Bắc dự án, phía Bắc đường Ba Hàng - Tiên Phong và giữa Khu tái định cư Thanh Hoa và đường gom Quốc lộ 3 mới; diện tích khoảng 33ha.

+ Lưu vực 2: Nằm ở trung tâm và khu phía Đông khu quy hoạch giáp đường 47m; diện tích khoảng 35ha.

+ Lưu vực 3: Nằm ở góc Tây Nam của dự án, toàn bộ khu vực phía Nam của đường Ba Hàng - Tiên Phong và Khu tái định cư Thanh Xuân, Khu tái định cư Tân Hoa; diện tích khoảng 45ha.

+ Lưu vực 4: Nằm ở góc Đông Nam của dự án; diện tích khoảng 12ha.

- Nước mưa của các lưu vực 1, 2 của khu quy hoạch được thu gom vào các ga thu, cống tròn chạy dọc đường trong khu quy hoạch và đường 47m rồi xả vào suối Dẽo.

- Nước mưa của các lưu vực 3 và 4 của khu quy hoạch được thu gom vào các ga thu, rãnh hộp, cống tròn chạy dọc đường. Một phần chảy ra mương dọc đường gom Quốc lộ 3 mới, phần lớn diện tích lưu vực chảy qua các cống D1000 và D1250 trên đường 69m rồi xả theo lưu vực thoát nước phía Nam khu quy hoạch.

- Sử dụng hệ thống mương hộp có nắp đan kích thước B600÷B1200 và cống tròn BTCT đường kính D600÷D2000, kết hợp các hố ga thu đầu nối bằng cống BTCT D400.

+ Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30m.

### **3.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Tổng nhu cầu dùng nước là: 5.815m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Lấy từ 2 van chờ đường kính 400mm nằm ở phía Bắc khu quy hoạch.

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

- Đường ống dẫn chính dùng ống HDPE D350, D160 và D110.

- Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE D63; D50.

- Hệ thống đường ống được đặt trong hào kỹ thuật kết hợp chôn ngầm.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt.

- Bố trí các trụ cứu hỏa trên tuyến ống chính D110 và D160, ưu tiên đặt tại các vị trí ngã giao để thuận lợi cho xe cứu hỏa lấy nước khi có hỏa hoạn xảy ra; khoảng cách trung bình giữa các trụ là 150m.

### **3.5. Quy hoạch cấp điện:**

- Tổng công suất tiêu thụ cho cả khu là khoảng 20.250KVA.

- Nguồn cấp lấy từ 3 lộ trung thế: Lộ thứ nhất cấp từ trạm 110KV Yên Bình 1 chạy dọc đường gom Quốc lộ 3 mới (Hà Nội - Thái Nguyên); lộ thứ 2 cấp từ trạm 110KV Yên Bình 2 chạy dọc đường nối Quốc lộ 3 mới (Hà Nội - Thái Nguyên) - Khu công nghiệp Yên Bình; lộ thứ 3 chạy dọc đường Công Nghiệp 1 của Khu công nghiệp Yên Bình giáp phía Bắc khu quy hoạch.

- Lưới phân phối 22KV: Lưới điện trung thế chọn phương án đi cáp ngầm, đi ngầm cấp đến các trạm biến áp để đảm bảo hiệu quả, an toàn và mỹ quan cho toàn khu.

- Trạm biến áp dùng loại trạm treo hoặc Kios, được phân bố đều trên các vị trí của khu quy hoạch nhằm rút ngắn bán kính phục vụ, giảm tổn hao công suất.

- Lưới 0,4KV: Phân phối cấp điện đến các khu dân cư được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp ngầm đi trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp phân phối 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.

- Lưới chiếu sáng:

+ Dây cáp cấp điện cho hệ thống đèn chiếu sáng đi ngầm dưới hào cáp, nguồn lấy từ các trạm biến áp phân phối trong khu quy hoạch.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp hoặc đèn LED công suất 100 - 250W lắp trên cột thép liền cần bố trí một bên hoặc hai bên đường tùy theo bề rộng của mặt đường, đảm bảo độ rọi tối thiểu 5Lx, khoảng cách cột trung bình 30m. Hệ thống đèn được điều khiển bởi các tủ điều khiển với chế độ đóng cắt tự động.

### **3.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Tổng lưu lượng thoát nước thải khoảng 2.816m<sup>3</sup>/ngày.đêm.  
- Hệ thống thoát nước thải độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.  
- Hệ thống được thiết kế kết hợp giữa tự chảy và bơm áp lực chuyên cấp, tận dụng tối đa địa hình để sử dụng công tự chảy.

- Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống chạy dưới vỉa hè rồi dẫn về bể chứa và trạm bơm nước thải.

- Khu quy hoạch được phân thành 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Đông và Đông Bắc khu vực Xí nghiệp sản xuất vật liệu nổ - Z131 và khu giáp đường 47m.

+ Lưu vực 2: Khu vực góc phía Đông Nam của khu quy hoạch sẽ được chảy về bể chứa và trạm bơm chuyên bậc ở góc phía Tây của lưu vực, sau đó được bơm chuyên sang hệ thống cống tự chảy của lưu vực 3.

+ Lưu vực 3: Phần còn lại của khu quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích phía Tây và khu trung tâm của dự án.

- Toàn bộ nước thải được chảy theo đường cống BTCT về bể chứa tập trung và trạm bơm nước thải nằm phía Bắc khu quy hoạch sau đó được bơm cùng đường ống bơm nước thải D355mm của Khu tái định cư An Bình - Thái Bình về trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Yên Bình. Sau khi nước thải được xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường thì được xả ra suối Giao.

- Cống thoát nước thải là đường cống BTCT chôn ngầm, D300÷D600 và các hố ga thu có nắp đậy để tránh gây mất mỹ quan và ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- 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 khu xử lý rác tập trung.

### **3.7. Quy hoạch hệ thống thông tin lạc:**

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch theo tiêu chuẩn sẽ được đấu nối với hệ thống chung của khu vực do Viễn thông thị xã Phổ Yên cung cấp.

**IV. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt.

**Điều 2.** Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình phối hợp với UBND thị xã Phổ Yên và các cơ quan 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 kèm theo; tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần trong khu vực theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Kho bạc Nhà nước Thái Nguyên, Chủ tịch UBND thị xã Phổ Yên, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *ĐVT*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
  - PCT UBND tỉnh Đoàn Văn Tuấn;
  - Lãnh đạo VP UBND tỉnh: Đ/c Vịnh;
  - Lưu: VT, QHXD(02b), TH.
- tuantt.QĐ05.12/20b *ĐVT*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Đoàn Văn Tuấn**



**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3221/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của  
UBND tỉnh Thái Nguyên)*

**Phần I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên.

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. UBND tỉnh Thái Nguyên thống nhất việc quản lý xây dựng điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên. Sở Xây dựng Thái Nguyên là cơ quan đầu mối phối hợp với các cơ quan hữu quan, UBND thị xã Phổ Yên thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng đúng với quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định quản lý này phải được UBND tỉnh Thái Nguyên quyết định trên cơ sở 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: Thuộc Tổ hợp Khu đô thị, công nghiệp, nông nghiệp và dịch vụ Yên Bình nằm trên địa giới hành chính xã Tân Hương và phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới nghiên cứu khu đất như sau:

- Phía Đông: Giáp đường nối Quốc lộ 3 mới (Hà Nội- Thái Nguyên) - Khu Công nghiệp Yên Bình (đường 47m).

- Phía Tây: Giáp đường gom Quốc lộ 3 mới (Hà Nội - Thái Nguyên).

- Phía Nam: Giáp đường Vành đai 5 thủ đô Hà Nội (Đại lộ Đông - Tây).

- Phía Bắc giáp: Hành lang suối Dẽo.

3. Quy mô: Diện tích đất điều chỉnh quy hoạch là: 736.184 m<sup>2</sup>.

**Điều 3.** Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch

Quy định về sử dụng đất được tóm tắt trong Bảng tổng hợp sử dụng đất sau điều chỉnh:

<b>BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH</b>					
TT	Loại đất	Theo Quyết định số 3317/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên		Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>132.433,0</b>	<b>13,70</b>	<b>89.334,2</b>	<b>12,13</b>
	Đất công cộng hành chính	15.161,0		11.124,0	
	Đất công trình thương mại dịch vụ	89.906,0		48.708,2	
	Đất giáo dục	27.366,0		29.502,0	
<b>II</b>	<b>Đất ở</b>	<b>391.789,0</b>	<b>40,53</b>	<b>302.392,3</b>	<b>41,08</b>
	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng	279.426,0		280.375,3	
	Đất xây dựng nhà ở cao tầng	110.197,0		20.282,0	
	Đất hiện trạng chỉnh trang đô thị	2.166,0		1.735,0	
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>127.947,0</b>	<b>13,23</b>	<b>75.287,0</b>	<b>10,23</b>
	Đất cây xanh thể dục thể thao	98.398,0		50.901,0	
	Đất cây xanh cảnh quan	29.549,0		24.386,0	
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng, sân bãi</b>	<b>314.577,0</b>	<b>32,54</b>	<b>269.170,5</b>	<b>36,56</b>
	<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>	<b>966.746,0</b>	<b>100,00</b>	<b>736.184,0</b>	<b>100,00</b>

Nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

- Nâng cao môi trường sống trong các khu ở bằng bảo vệ, cải tạo trồng mới cây xanh dọc các tuyến phố, quanh các khu nhà ở, tổ chức không gian vườn trong các hộ gia đình.

- Công trình công cộng trung tâm, giáo dục, văn hóa tạo bộ mặt cho các trục chính và điểm nhấn khu vực cần được tổ chức hợp khối, mang hình thức kiến trúc hiện đại.

**Điều 4.** Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

\* **San nền:**

- Giải pháp san nền là tận dụng các điều kiện hiện trạng, bám sát cao độ tự nhiên đầu nối hạ tầng với các dự án thành phần và các khu dân cư hiện có.

- Quản lý chặt chẽ cao độ xây dựng của các dự án, phải tuân thủ cao độ khống chế xây dựng theo nội dung bản vẽ ký hiệu QH-06.

- Quản lý, kiểm soát cao độ các công trình xây dựng, không làm ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan chung.

**\* Thoát nước mặt:**

- Quản lý xây dựng hệ thống thoát nước mưa của khu vực theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt. Xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh ở tất cả các khu vực xây dựng trong dự án.

- Cần có chế tài quản lý, bảo dưỡng và thau rửa hệ thống thoát nước mưa.

**\* Giao thông:**

- Quy định xây dựng mạng lưới giao thông chú ý đa dạng hóa các loại hình giao thông, các tuyến hướng giao thông phải tiến hành trồng cây xanh đường trên lề đường, bán kính thân cây tối thiểu phải đạt 5cm.

**\* Cấp nước:**

- Nguồn nước: Lấy từ 2 van chờ đường kính 400mm nằm ở 2 đầu phía Đông và phía Tây của đường Công Nghiệp 1 (đường 22m) phía Bắc khu quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống phân phối: Thiết kế dạng mạng lưới dạng vòng kết hợp mạng cụt.

+ Mạng lưới đường ống dịch vụ: Đầu nối trực tiếp vào mạng lưới phân phối dẫn nước tới từng công trình sử dụng nước đảm bảo an toàn khi sử dụng.

**\* Cấp điện:**

- Thiết kế hệ thống cấp điện phải có khả năng đáp ứng nhu cầu trước mắt và đảm bảo dự phòng phát triển.

- Yêu cầu nâng cao chất lượng lưới đèn chiếu sáng chức năng, tiết kiệm năng lượng, đảm bảo hiệu quả thẩm mỹ.

- Nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng gồm chiếu sáng các công trình giao thông, chiếu sáng các công trình công cộng, vườn hoa, khu cây xanh. Riêng chiếu sáng đường giao thông đạt tỷ lệ 100%.

- Cần đèn bố trí trên lưới cột hạ áp đặt trên hè đường. Bóng đèn dùng loại công suất 100-250W.

**\* Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn**

- Hệ thống thoát nước xây dựng là hệ thống thoát nước thải riêng và đảm bảo theo sơ đồ quản lý chung hệ thống thoát nước thải như sau: Bể tự hoại → mương/cống thoát nước → Trạm xử lý nước thải tập trung → nguồn tiếp nhận.

- Cống tự chảy dùng rãnh và cống tròn.

Chất thải rắn phát sinh được phân loại và thu gom đến các điểm tập kết chung. Tại đây, chất thải rắn được đưa lên các xe ép rác và đưa đến khu xử lý chung của thị xã Phổ Yên.

**Phần 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 theo bảng tổng hợp sau:

**Bảng chi tiết quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh**

STT	Ký hiệu		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	<b>Ô đất</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>				
		<b>Tổng diện tích đất lập quy hoạch</b>	<b>736.184,0</b>			
<b>I</b>		<b>Đất công cộng, dịch vụ thương mại</b>	<b>89.334,2</b>			<b>12,13</b>
<i>1</i>	<i>CC</i>	<i>Đất xây dựng công trình công cộng</i>	<i>11.124,0</i>	<i>40</i>		<i>1,51</i>
	CCVH - 01	Đất xây dựng nhà văn hóa số 1	661,0	40	2	
	CCVH - 02	Đất xây dựng nhà văn hóa số 2	956,0	40	2	
	CCVH - 03	Đất xây dựng nhà văn hóa số 3	855,0	40	2	
	CCVH - 04	Đất xây dựng nhà văn hóa số 4	2.393,0	40	2	
	CCVH - 05	Đất xây dựng nhà văn hóa số 5	1.432,0	40	2	
	CCVH - 06	Đất xây dựng nhà văn hóa số 6	780,0	40	2	
	CCVH - 07	Đất xây dựng nhà văn hóa số 7	641,0	40	2	
	CCYT - 01	Đất xây dựng trạm y tế	3.406,0	40	2	
<i>2</i>		<i>Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ</i>	<i>48.708,2</i>	<i>60</i>		<i>6,62</i>
	DV - 01	Thương mại dịch vụ số 1	3.458,4	60	15	
	DV - 02	Thương mại dịch vụ số 2 (chợ)	3.336,7	60	15	
	DV - 03	Thương mại dịch vụ số 3	4.609,5	60	15	
	DV - 04	Thương mại dịch vụ số 4	1.068,4	60	15	
	DV - 05	Thương mại dịch vụ số 5	2.671,8	60	15	
	DV - 06	Thương mại dịch vụ số 6	753,5	60	15	
	DV - 07	Thương mại dịch vụ số 7	5.181,7	60	15	
	DV - 08	Thương mại dịch vụ số 8	12.683,4	60	15	
	DV - 09	Thương mại dịch vụ số 9	300,0	60	15	
	DV - 10	Thương mại dịch vụ số 10	2.570,8	60	15	
	DV - 11	Thương mại dịch vụ số 11	2.960,0	60	15	
	DV - 12	Thương mại dịch vụ số 12	9.114,0	60	15	
<i>3</i>		<i>Đất giáo dục</i>	<i>29.502,0</i>			<i>4,01</i>
	GD-MN1	Đất xây dựng trường mầm non số 1	4.508,0	40	3	
	GD-MN2	Đất xây dựng trường mầm non số 2	4.530,0	40	3	
	GD-TH2	Đất xây dựng trường tiểu học số 2	2.360,0	40	3	
	GD-TH3	Đất xây dựng trường tiểu học số 3	4.987,0	40	3	
	GD-THCS	Đất xây dựng trường trung học cơ sở	13.117,0	40	3	
<b>II</b>		<b>Đất ở</b>	<b>302.392,3</b>			<b>41,08</b>
<i>1</i>		<i>Đất xây dựng nhà ở thấp tầng</i>	<i>280.375,3</i>			
	DO - 01	Đất ở chia lô	3.182,5	80	5	
	DO - 02	Đất ở chia lô	2.452,0	80	5	

STT	Ký hiệu		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	DO - 03	Đất ở chia lô	1.388,0	80	5	
	DO - 04	Đất ở chia lô	2.454,6	80	5	
	DO - 05	Đất ở chia lô	2.475,0	80	5	
	DO - 06	Đất ở chia lô	3.206,7	80	5	
	DO - 07A	Đất ở chia lô	450,8	80	5	
	DO - 07B	Đất ở chia lô	6.164,0	80	5	
	DO - 07C	Đất ở chia lô	2.790,0	80	5	
	DO - 07D	Đất ở chia lô	2.790,0	80	5	
	DO - 07E	Đất ở chia lô	6.164,0	80	5	
	DO - 08A	Đất ở chia lô	1.418,9	80	5	
	DO - 08B	Đất ở chia lô	709,0	80	5	
	DO - 09	Đất ở chia lô	5.848,0	80	5	
	DO - 10	Đất ở chia lô	6.554,4	80	5	
	DO - 11	Đất ở chia lô	6.554,4	80	5	
	DO - 12	Đất ở chia lô	6.554,4	80	5	
	DO - 13	Đất ở chia lô	917,0	80	5	
	DO - 14	Đất ở chia lô	6.554,4	80	5	
	DO - 15	Đất ở chia lô	6.049,6	80	5	
	DO - 16	Đất ở chia lô	6.554,4	80	5	
	DO - 17	Đất ở chia lô	5.728,0	80	5	
	DO - 29	Đất ở chia lô	1.237,0	80	5	
	DO - 30	Đất ở chia lô	1.430,9	80	5	
	DO - 31	Đất ở chia lô	1.035,3	80	5	
	DO - 34	Đất ở chia lô	1.282,0	80	5	
	DO - 35	Đất ở chia lô	792,0	80	5	
	DO - 36	Đất ở chia lô	1.118,3	80	5	
	DO - 37	Đất ở chia lô	1.642,6	80	5	
	DO - 38	Đất ở chia lô	6.295,8	80	5	
	DO - 39	Đất ở chia lô	4.447,5	80	5	
	DO - 40	Đất ở chia lô	2.338,0	80	5	
	DO - 41	Đất ở chia lô	1.925,6	80	5	
	DO - 42	Đất ở chia lô	5.951,2	80	5	
	DO - 43	Đất ở chia lô	2.036,0	80	5	
	DO - 44	Đất ở chia lô	4.528,0	80	5	
	DO - 45	Đất ở chia lô	4.184,6	80	5	
	DO - 46	Đất ở chia lô	4.184,6	80	5	
	DO - 47	Đất ở chia lô	2.546,0	80	5	
	DO - 48	Đất ở chia lô	4.406,4	80	5	
	DO - 49	Đất ở chia lô	4.406,4	80	5	
	DO - 50	Đất ở chia lô	4.768,0	80	5	
	DO - 51	Đất ở chia lô	2.144,0	80	5	
	DO - 52	Đất ở chia lô	1.597,0	80	5	
	DO - 53	Đất ở chia lô	3.464,7	80	5	

STT	Ký hiệu		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	DO - 54	Đất ở chia lô	1.008,6	80	5	
	DO - 55	Đất ở chia lô	296,0	80	5	
	DO - 56	Đất ở chia lô	482,5	80	5	
	DO - 57	Đất ở chia lô	2.079,4	80	5	
	DO - 58	Đất ở chia lô	510,0	80	5	
	DO - 59	Đất ở chia lô	1.357,0	80	5	
	DO - 60	Đất ở chia lô	686,8	80	5	
	DO - 61	Đất ở chia lô	4.458,2	80	5	
	DO - 62	Đất ở chia lô	5.733,3	80	5	
	DO - 63	Đất ở chia lô	736,0	80	5	
	DO - 64	Đất ở chia lô	3.076,0	80	5	
	DO - 65	Đất ở chia lô	2.854,0	80	5	
	DO - 66	Đất ở chia lô	846,7	80	5	
	DO - 67	Đất ở chia lô	2.983,1	80	5	
	DO - 68	Đất ở chia lô	2.848,1	80	5	
	DO - 69	Đất ở chia lô	4.552,1	80	5	
	DO - 70	Đất ở chia lô	6.986,8	80	5	
	DO - 71	Đất ở chia lô	6.072,0	80	5	
	DO - 72	Đất ở chia lô	7.936,8	80	5	
	DO - 73	Đất ở chia lô	4.384,0	80	5	
	DO - 74	Đất ở chia lô	2.414,0	80	5	
	DO - 75	Đất ở chia lô	5.622,3	80	5	
	DO - 76	Đất ở chia lô	4.838,6	80	5	
	DO - 77	Đất ở chia lô	2.557,3	80	5	
	DO - 78	Đất ở chia lô	3.405,7	80	5	
	DO - 79	Đất ở chia lô	3.445,7	80	5	
	DO - 80	Đất ở chia lô	3.480,7	80	5	
	DO - 81	Đất ở chia lô	3.310,4	80	5	
	DO - 82	Đất ở chia lô	5.398,9	80	5	
	DO - 83	Đất ở chia lô	3.311,2	80	5	
	DO - 84	Đất ở chia lô	5.417,0	80	5	
	DO - 85	Đất ở chia lô	5.124,2	80	5	
	DO - 86	Đất ở chia lô	3.117,1	80	5	
	DO - 87	Đất ở chia lô	1.305,8	80	5	
	DO - 88	Đất ở chia lô	2.535,0	80	5	
	DO - 89	Đất ở chia lô	2.160,3	80	5	
	DO - 90	Đất ở chia lô	5.596,7	80	5	
	DO - 91	Đất ở chia lô	2.725,0	80	5	
<b>2</b>		<b>Đất xây dựng nhà ở cao tầng</b>	<b>20.282,0</b>			
	CN-01	Đất nhà ở cao tầng	6.730,0	60	15	
	CN-02	Đất nhà ở cao tầng	6.776,0	60	15	
	CN-03	Đất nhà ở cao tầng	6.776,0	60	15	
<b>3</b>		<b>Đất dân cư hiện trạng</b>	<b>1.735,0</b>			

STT	Ký hiệu		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	DCHT-02	Đất ở dân cư hiện trạng	912,0	80	5	
	DCHT-03	Đất ở dân cư hiện trạng	561,0	80	5	
	DCHT-04	Đất ở dân cư hiện trạng	262,0	80	5	
<b>III</b>		<b>Đất cây xanh</b>	<b>75.287,0</b>			<b>10,23</b>
<b>1</b>		<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>	<b>50.901,0</b>			
	CX - 01	Cây xanh cảnh quan	9.068,0			
	CX - 02	Cây xanh cảnh quan	6.261,0			
	CX - 07	Cây xanh cảnh quan	267,0			
	CX - 08	Cây xanh cảnh quan	1.480,0			
	CX - 10	Cây xanh cảnh quan	718,0			
	CX - 11	Cây xanh cảnh quan	2.266,0			
	CX - 12	Cây xanh cảnh quan	174,0			
	CX - 13	Cây xanh cảnh quan	2.505,0			
	CX - 16	Cây xanh cảnh quan	257,0			
	CX - 17	Cây xanh cảnh quan	147,0			
	CX - 18	Cây xanh cảnh quan	197,0			
	CX - 19	Cây xanh cảnh quan	695,0			
	CX - 20	Cây xanh cảnh quan	1.515,0			
	CX - 21	Cây xanh cảnh quan	442,0			
	CX - 23	Cây xanh cảnh quan	488,0			
	CX - 24	Cây xanh cảnh quan	17.084,0			
	MN - 01	Đất mặt nước	2.302,0			
	MN - 02	Đất mặt nước	2.603,0			
	MN - 05	Đất mặt nước	706,0			
	MN - 06	Đất mặt nước	315,0			
	MN - 07	Đất mặt nước	1.411,0			
<b>2</b>		<b>Đất cây xanh thể dục thể thao</b>	<b>24.386,0</b>			
	CX - 06	Cây xanh thể dục thể thao	6.776,0			
	CX - 09	Cây xanh thể dục thể thao	6.066,0			
	CX - 14	Cây xanh thể dục thể thao	9.465,0			
	CX - 22	Cây xanh thể dục thể thao	2.079,0			
<b>IV</b>		<b>Đất giao thông, sân bãi, hạ tầng</b>	<b>269.170,5</b>			<b>36,56</b>
<b>1</b>		<b>Đất xây dựng bãi đỗ xe</b>	<b>5.566,0</b>			<b>0,76</b>
	HTKT - P1	Bãi đỗ xe 1	1.471,0			
	HTKT - P2	Bãi đỗ xe 2	562,0			
	HTKT - P3	Bãi đỗ xe 3	577,0			
	HTKT - P5	Bãi đỗ xe 5	531,0			
	HTKT - P6	Bãi đỗ xe 6	653,0			
	HTKT - P7	Bãi đỗ xe 7	611,0			
	HTKT - P8	Bãi đỗ xe 8	1.161,0			
<b>2</b>		<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>1.723,0</b>			<b>0,23</b>
	HTKT - NT1	Đất xây dựng trạm bơm nước thải số 1	521,0			
	HTKT - NT2	Đất xây dựng trạm bơm nước thải số 2	880,0			

STT	Ký hiệu		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	HTKT - Đ1	Đất xây dựng trạm điện	322,0			
3		Đất xây dựng đường giao thông	261.881,5			35,57

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

- Cốt nền xây dựng công trình cao hơn cốt tim đường 0,45m.

- Chiều cao tầng 01 là 3,6m; tầng 02 trở lên là 3,3m.

- Chỉ giới xây dựng tuân theo bản vẽ Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

#### **Điều 6.** Quy định về các công trình hạ tầng kỹ thuật

##### 1. San nền:

- Cao độ nền không chế thấp nhất là  $H_{min} = 11,70m$ .

- Cao độ san nền cao nhất là  $H = 16,60m$ .

- Độ dốc san nền thấp nhất lựa chọn 0,1%.

- Độ dốc thiết kế của các lô đất bám theo độ dốc đường giao thông.

- Độ dốc dọc của các tuyến đường giao thông đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng. Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là  $i_n = 2\%$ , độ dốc ngang vỉa hè là  $i_n = 1,5\%$ .

- Độ dốc taluy đắp 1:1,5, taluy đào 1:1.

##### 2. Hệ thống cấp nước:

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

- Đường ống dẫn chính dùng ống HDPE D350, D160 và D110.

- Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE D63, D50.

- Hệ thống đường ống được đặt trong hào kỹ thuật kết hợp chôn ngầm.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt.

##### 3. Hệ thống thoát nước mưa:

- Các tuyến cống, hố ga, hố thu được bố trí trên vỉa hè sát mặt đường.

- Khoảng cách giữa các ga thu nước mặt từ 30-50m/ga.

- Hệ thống thoát nước được thiết kế tự chảy, thoát nước mưa độc lập hoàn toàn với thoát nước thải.

- Độ dốc thoát nước của cống tối thiểu  $i \geq 1/D$  (D là đường kính cống).

##### 4. Hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.



- Nước thoát xí, tiêu của các hộ dân phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra công thoát nước thải chung.

- Nước thoát tắm, rửa thoát trực tiếp ra hệ thống công thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước thải là đường công chôn có khẩu độ D300, D400, D600 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.

- Toàn bộ nước thải được chảy theo đường công BTCT về bể chứa tập trung và trạm bơm nước thải nằm phía Bắc khu quy hoạch sau đó được bơm cùng đường ống bơm nước thải D355mm của Khu tái định cư An Bình - Thái Bình về trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Yên Bình. Sau khi nước thải được xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường thì được xả ra suối Giao.

- 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 khu xử lý rác tập trung.

#### 5. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

- Nguồn điện: Lấy từ 3 lộ trung thế, lộ thứ nhất cấp từ trạm 110KV Yên Bình 1 chạy dọc đường gom Quốc lộ 3 mới; lộ thứ 2 cấp từ trạm 110KV Yên Bình 2 chạy dọc đường 47m; lộ thứ 3 chạy dọc đường 22m của Khu công nghiệp Yên Bình giáp phía Bắc khu quy hoạch.

- Lưới phân phối 22KV: Lưới điện trung thế chọn phương án đi cáp ngầm cấp đến các trạm biến áp để đảm bảo hiệu quả, an toàn và mỹ quan cho toàn khu.

- Trạm biến áp dùng loại trạm treo và Kios, được phân bố đều trên các vị trí của khu quy hoạch nhằm rút ngắn bán kính phục vụ giảm tổn hao công suất.

- Lưới 0,4KV: Phân phối cấp điện đến các khu dân cư được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp ngầm đi trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp phân phối 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.

- Lưới chiếu sáng đường:

+ Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp hoặc LED lắp trên cột thép.

+ Khoảng cách các cột trung bình là 25m-30m.

- Đường dây thông tin liên lạc được chôn ngầm trên vỉa hè đường giao thông.

**Điều 7.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường

1. Quy định chỉ giới đường đỏ:

- Cấp đường: Đường nội bộ.

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

\* Đường giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (đường Vành đai 5 thủ đô Hà Nội nằm phía Nam khu đất): Lộ giới 69m; lòng đường  $4 \times 12\text{m} = 48\text{m}$ ; vỉa hè:  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ; dải phân cách:  $2 \times 2\text{m} + 5\text{m} = 9\text{m}$ .

- Mặt cắt 2-2 (đường nối Quốc lộ 3 mới - Khu công nghiệp Yên Bình nằm phía Đông khu đất): Lộ giới: 47m; lòng đường:  $2 \times 15,5\text{m} = 31\text{m}$ ; vỉa hè:  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ; dải phân cách: 4m.

- Mặt cắt 5-5 (đường gom Quốc lộ 3 mới Hà Nội - Thái Nguyên nằm phía Tây khu đất): Lộ giới: 21m; lòng đường: 11m; vỉa hè:  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ .

\* Đường trục chính:

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 26m; lòng đường: 16m; vỉa hè:  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ .

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới: 22,5m; lòng đường: 12,5m; vỉa hè:  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ .

\* Đường khu vực và đường nội bộ:

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới: 20,5m; lòng đường: 11,5m; vỉa hè:  $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$ .

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới: 20m; lòng đường: 8,0m; vỉa hè:  $2 \times 6,0\text{m} = 12\text{m}$ .

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới: 19,5m; lòng đường: 10,5m; vỉa hè:  $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$ .

- Mặt cắt 9-9: Lộ giới: 16,5m; lòng đường: 8,5m; vỉa hè:  $2 \times 4,0\text{m} = 8\text{m}$ .

- Mặt cắt 10A-10A: Lộ giới: 15m; lòng đường: 7m; vỉa hè:  $2 \times 4,0\text{m} = 8\text{m}$ .

- Mặt cắt 10B-10B: Lộ giới: 15m; lòng đường: 6m; vỉa hè:  $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$ .

- Mặt cắt 11-11: Lộ giới: 34,25m; lòng đường:  $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$ ; vỉa hè:  $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$ ; dải phân cách: 12,25m.

- Mặt cắt 12-12 (đường kết nối khu dân cư hiện trạng): Lộ giới: 7m; lòng đường: 7m.

- Mặt cắt 13-13 (đường kết nối khu dân cư hiện trạng): Lộ giới: 7m; lòng đường: 5m; vỉa hè:  $2 \times 1\text{m} = 2\text{m}$ .

- Mặt cắt 14-14 (đường kết nối khu dân cư hiện trạng): Lộ giới: 5m.

- Độ dốc ngang mặt đường  $i=2\%$ ; độ dốc ngang vỉa hè  $i=1,5\%$ ; độ dốc dọc tìm đường xem chi tiết trong bản đồ quy hoạch giao thông.

2. Chỉ giới xây dựng:

- Tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với tuyến đường giao thông:

- Các đường quy hoạch mới được thiết kế hệ thống vỉa hè, cây xanh, hệ thống thoát nước và chiếu sáng đảm bảo theo tiêu chuẩn đường đô thị.

- Bán kính cong bó vỉa nhỏ nhất  $R_{\min} = 8,0\text{m}$ .

- Hè đường và bó vỉa:

+ Hè đường: Lát bằng gạch Block tự chèn.

+ Bó vỉa: Sử dụng loại bó vỉa vát bê tông xi măng.

**Điều 8.** Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m.

- Khoảng cách tối thiểu của đường cáp điện ngầm với công trình xây dựng tối thiểu là 1m.

**Điều 9.** Quy định về hình thức kiến trúc, màu sắc mặt tiền công trình, yêu cầu về hoàn thiện cây xanh, bố cục sân vườn, hàng rào của công trình và trên hè đường

1. Công trình công cộng:

a) Đối với các công trình văn hóa:

- Kiến trúc phải đảm bảo tính dân tộc, hiện đại và phải hoà nhập với khung cảnh chung, khuyến khích các công trình mái dốc lợp ngói.

- Kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình; mặt bằng linh hoạt thay đổi để dàng phù hợp với công năng sử dụng công trình.

- Màu sắc công trình: Dùng gam màu sáng tỷ lệ phối kết sắc độ hợp lý tạo vẻ đẹp công trình.

- Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng.

- Bao quanh khu đất xây dựng là hệ thống tường rào mềm đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

b) Đối với công trình thương mại - dịch vụ, giáo dục y tế:

- Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu hiện đại thân thiện với môi trường, đường nét hình khối đơn giản phù hợp với tính chất và chức năng sử dụng công trình, màu sắc sử dụng gam màu sáng.

2. Đối với công trình nhà ở:

- Các dãy nhà 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: Dùng gam màu sáng tỷ lệ phối kết sắc độ hợp lý tạo vẻ đẹp công trình.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương.

- 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, ôzô. Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

**Điều 10.** 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 hoặc có sương mù.

**Điều 11.** Quy định tổ chức cây xanh công cộng, cây xanh đường phố

1. Mỗi tuyến đường chỉ trồng từ 1 đến 2 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh.

2. Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe; rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liền kề; ít rụng lá vào mùa đông; phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng; không có độc tố, hoa có màu sắc đẹp.

3. Vỉa hè từ 4m đến 4,5m: Trồng cây thân thẳng, không phát triển cành ngang.

4. Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn: Chiều cao  $\geq 2m$ , đường kính thân cây  $\geq 4cm$  (đối với cây tiểu mộc); chiều cao  $\geq 3m$ , đường kính thân cây  $\geq 5cm$  (đối với cây trung mộc và đại mộc).

5. Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5m - 8m, cách các hẻm cứu hoả 2 - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga 1 - 2m; vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

6. Ô đất trồng cây xanh trên hè phố: Kích thước hình vuông hoặc hình tròn; có lớp lát xung quanh góc với cao độ bằng cao độ vỉa hè và thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc cây.

7. Trồng cây xanh tại phần giáp giữa hai lô đất liền kề sao cho không ảnh hưởng đến giao thông từ đường vào trong lô đất.

### **Phần 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 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình.

**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 đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- UBND tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Xây dựng;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Giao thông vận tải;
- UBND thị xã Phổ Yên;
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình./.

