

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Đông Tiến - Z131**

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 2369/QĐ-UBND ngày 19/10/2012 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Ba Hàng mở rộng đến năm 2030 huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 29/8/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tiến – Z131;

Thực hiện Thông báo 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 242/TTr-YBI ngày 07/11/2017; của Sở Xây dựng Thái Nguyên tại Tờ trình số 2954/TTr-SXD ngày 05/12/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tiến - Z131 với những nội dung chính như sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tiến – Z131.

II. Địa điểm quy hoạch: Phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của đồ án quy hoạch:

1. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp đất ở tổ dân phố Đại Cát.
- Phía Tây: Giáp đường sắt Hà Thái và Khu dân cư Hồng Phong.
- Phía Nam: Giáp đất ở và đường Ba Hàng - Tiên Phong.
- Phía Bắc: Giáp Khu dân cư Phú Đại Cát.

2. Quy mô, tính chất:

2.1. Quy mô quy hoạch:

a) Diện tích khu đất quy hoạch là: 286.769m², trong đó:

- Khu A (do Nhà máy Z131 thực hiện): 164.742m².
- Khu B (do Công ty CP Đầu tư phát triển Yên Bình thực hiện): 122.027m².

b) Quy mô dân số khoảng: 3.600 người, trong đó:

- Khu A (do Nhà máy Z131 thực hiện): 1.700 người.
- Khu B (do Công ty CP Đầu tư phát triển Yên Bình thực hiện): 1.900 người.

2.2. Tính chất:

Là khu dân cư mới có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn với chủ trương phát triển không gian đô thị thị xã Phổ Yên, đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân trong vùng cũng như cán bộ, công nhân viên của Nhà máy Z131.

3. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan:

3.1. Phân khu chức năng:

Khu đất quy hoạch gồm các chức năng sau:

- Đất ở: Đất ở chia lô.
- Đất công cộng: Nhà văn hoá, trạm y tế, trường mầm non.
- Đất dịch vụ thương mại: Văn phòng, dịch vụ thương mại,...
- Đất cây xanh kết hợp khu sân chơi thể dục thể thao.
- Đất đường giao thông và sân bãi.
- Đất hành lang, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

3.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Tổ chức không gian:

- Không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch bao gồm: Công trình thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, nhà ở, trường mầm non, cây xanh, thể dục thể thao, cây xanh cảnh quan, mặt nước cùng các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông.

- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ được bố trí quy hoạch tại các vị trí đẹp là điểm nhấn toàn khu quy hoạch.

- Bố trí khu đất xây dựng các công trình công cộng tại khu vực trung tâm, bán kính phục vụ có hiệu quả cao.

- Tận dụng điều kiện địa hình tự nhiên có cảnh quan đẹp để bố trí khu cây xanh, công viên đô thị đem lại khả năng đóng góp tối đa cho cảnh quan chung đô thị. Bố trí các khu cây xanh, vườn hoa xen kẽ với các nhóm nhà ở tạo không gian tiện nghi cho khu ở.

- Công trình nhà ở được bố trí trên các trục đường quy hoạch đồng thời trồng cây xanh dọc vỉa hè các tuyến đường trong khu quy hoạch.

b) Thiết kế đô thị:

- Các công trình xây dựng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và chiều cao công trình để đảm bảo ý đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tạo mỹ quan cho khu dân cư.

- Hình thức kiến trúc công trình thống nhất hài hoà trên từng tuyến phố.

- Ngoài ra, các công trình khi xây dựng phải tuân thủ các yêu cầu thiết kế đô thị về mặt bằng bố trí công trình, cốt cao độ các tầng, các quy định về mái công trình, ban công, bậc thềm, bậc cửa, màu sắc, vật liệu trang trí, vv... được quy định tại bản vẽ thiết kế đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch sử dụng đất		Khu A (phần Nhà máy Z131)		Khu B (phần Công ty CP ĐTPT Yên Bình)	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	108.793,5	37,9	51.725,0	31,4	57.068,5	46,8
2	Đất công cộng	3.843,5	1,3	2.839,0	1,7	1.004,5	0,8
3	Đất thương mại	2.344,0	0,8			2.344,0	1,9
4	Đất cây xanh	48.468,0	16,9	39.204,0	23,8	9.264,0	7,6
5	Đất giáo dục	9.727,0	3,4	6.039,0	3,7	3.688,0	3,0
6	Đất tín ngưỡng	216,0	0,1			216,0	0,2
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	8.491,0	3,0	4.439,0	2,7	4.052,0	3,3
8	Đất giao thông	104.886,0	36,6	60.496,0	36,7	44.390,0	36,4
TỔNG CỘNG		286.769,0	100,0	164.742,0	100,0	122.027,0	100,0

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Phát triển các tuyến đường chính trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035.

- Mặt cắt 1-1 (đường khu vực):

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 24m;
- + Lòng đường : 16m;
- + Vía hè : 2x4 = 8m.

- Mặt cắt 2-2 (đường khu vực):

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 21,5m;
- + Lòng đường : 10,5m;
- + Vía hè : 4,5+6,5 = 11m.

- Mặt cắt 3-3 (đường nhóm nhà ở):

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 19,5m;
- + Lòng đường : 10,5m;
- + Vía hè : 2x4,5 = 9m.

- Mặt cắt 4-4 (đường nhóm nhà ở):

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 16,5m;
- + Lòng đường : 8,5m;
- + Vía hè : 2x4 = 8m.

- Mặt cắt 5-5 (đường nhóm nhà ở):

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 15,0m;

- + Lòng đường : 7,0m;
- + Via hè : $2 \times 4,0 = 8,0\text{m}$.

5.2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền thấp nhất: $H=15,65\text{m}$; cao nhất $H=18,30\text{m}$.
- Độ dốc thiết kế của các lô đất bám theo độ dốc đường giao thông, dốc dọc tim đường 0,0% - 1,11%.
- Độ dốc taluy đắp 1:1,5; taluy đào 1:1.
- Hướng dốc san nền từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Khu quy hoạch được phân làm 2 lưu vực thoát nước chủ yếu:
 - + Lưu vực 1: Nước mưa chảy vào hệ thống cống thông qua các hố ga thu nước, sau đó thoát ra các cửa xả đổ vào mương thoát nước chung được nắn chỉnh và xây mới chảy qua phía Tây khu quy hoạch rồi thoát về phía Nam theo lưu vực.

+ Lưu vực 2: Nước mưa chảy vào hệ thống cống thông qua các hố ga thu nước, sau đó được chảy vào hệ thống cống chính rồi thoát về phía Nam theo lưu vực.

- Hướng dốc thoát nước chủ đạo là thoát về phía Tây Nam, mạng lưới thiết kế phân tán cho từng lưu vực nhỏ theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước nhanh nhất, không gây ngập úng cho các khu vực quy hoạch.

- Mương thoát nước chính được đi nổi kết hợp cống ngầm D1500, D1800 vừa đảm bảo mỹ quan chung cho toàn khu vừa tiết kiệm quỹ đất quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước mưa được tính toán và bố trí tiêu thoát cho các lưu vực liên quan và khu dân cư lân cận bằng việc bố trí các cửa thu tại các vị trí thu nước lưu vực và vị trí tụ thủy xung quanh khu quy hoạch.

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

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước là khoảng $1.577\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn nước: Hệ thống cấp nước sạch của Tổ hợp Yên Bình và nguồn nước đầu nối với đường ống nước D200 hiện có trên đường từ UBND phường Đồng Tiến đi Nhà máy Z131.

- Mạng lưới đường ống:

- + Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng kết hợp mạng cụt.
- + Đường ống dẫn chính dùng ống HDPE D160 và D110.
- + Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE D63.
- + Hệ thống đường ống được đi ngầm trong hào kỹ thuật.

- Cấp nước cứu hoả:
- + Hệ thống cấp nước cứu hỏa được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt.
- + Bố trí trụ cứu hỏa trên tuyến ống D160, D110 tại các vị trí ngã giao để khi có hỏa hoạn, xe cứu hỏa sẽ ra vào một cách nhanh chóng và dễ dàng nhất. Khoảng cách trung bình giữa các trụ là 150m.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất tiêu thụ cho cả khu là khoảng 2.804 KVA.
- Nguồn điện lấy từ đường dây 35KV đi qua phía Tây khu quy hoạch.
- Bố trí các trạm biến áp cung cấp cho các khu vực phụ tải như sau:
- + Khu A: 01 trạm 35/0,4KV- 500KVA và 01 trạm 35/0,4KV- 1000KVA.
- + Khu B: 01 trạm 35/0,4KV- 1500KVA.
- + Trạm biến áp dùng loại trạm treo và Kios, được bố trí ở phía Tây khu vực quy hoạch và trên vỉa hè của tuyến đường giao thông nhằm rút ngắn bán kính phục vụ, giảm tổn hao công suất.

5.6. Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống nước thải độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng đường cống chạy dưới vỉa hè rồi dẫn vào hệ thống xử lý nước thải. Nước sau khi được xử lý được thoát ra mương thoát nước chung.
- Cống thoát nước thải là đường cống chôn ngầm D300, D400 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.
- Khu A dùng trạm có công suất 300m³/ngày.đêm và khu B dùng trạm 350m³/ngày.đêm đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch.
- 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.

5.7. Quy hoạch hệ thống 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 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, Nhà máy Z131 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, Giám đốc Nhà máy Z131 và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
 - PCT UBND tỉnh Đoàn Văn Tuấn;
 - Lãnh đạo VP UBND tỉnh: Đ/c Vĩnh;
 - Lưu: VT, QHXD(02b), TH.
- tuantt.QĐ03.12/22b

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



Đoàn Văn Tuấn



QUY ĐỊNH

**Quy định thi công án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Đồng Tiến - Z131**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: *1912/QĐ-UBND* ngày 19/12/2017
của Ủy ban nhân dân 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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tiến – Z131.

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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tiến – Z131. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối phối hợp với các cơ quan hữu quan và UBND thị xã Phổ Yên, UBND phường Đồng Tiến, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình, Nhà máy Z131 thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng đúng với quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

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: Phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới khu đất như sau:

- Phía Đông: Giáp đất ở tổ dân phố Đại Cát.
- Phía Tây: Giáp đường sắt Hà Thái và Khu dân cư Hồng Phong.
- Phía Nam: Giáp đất ở và đường Ba Hàng - Tiên Phong.
- Phía Bắc: Giáp Khu dân cư Phú Đại Cát.

3. Quy mô: Diện tích khu đất quy hoạch là 286.769m².

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:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch sử dụng đất		Khu A (phần Nhà máy Z131)		Khu B (phần Công ty CP ĐTPT Yên Bình)	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	108.793,5	37,9	51.725,0	31,4	57.068,5	46,8
2	Đất công cộng	3.843,5	1,3	2.839,0	1,7	1.004,5	0,8
3	Đất thương mại	2.344,0	0,8			2.344,0	1,9
4	Đất cây xanh	48.468,0	16,9	39.204,0	23,8	9.264,0	7,6
5	Đất giáo dục	9.727,0	3,4	6.039,0	3,7	3.688,0	3,0
6	Đất tín ngưỡng	216,0	0,1			216,0	0,2
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	8.491,0	3,0	4.439,0	2,7	4.052,0	3,3
8	Đất giao thông	104.886,0	36,6	60.496,0	36,7	44.390,0	36,4
TỔNG CỘNG		286.769,0	100,0	164.742,0	100,0	122.027,0	100,0

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 nổi 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 có 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, cấp hạng đường được tổ chức theo đúng quy định, các tuyến hướng giao thông phải tiến hành trồng cây xanh đường phố trên lề đường, bán kính thân cây tối thiểu phải đạt 5cm.

*** Cấp nước:**

- Nguồn nước: Dẫn 200m đường ống D160 đầu nối với đường ống nước D200 hiện có trên đường từ UBND phường Đồng Tiến đi Nhà máy Z131 để cấp nước cho 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 quy hoạch chi tiết sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích quy hoạch			286.769,0			100,0
I		Đất ở	108.793,5			37,9
		Đất ở chia lô nhà máy Z131	51.725,0			
	DO - Z1	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 01	2.952,0	80	5	
	DO - Z2	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 02	818,0	80	5	
	DO - Z3	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 03	3.592,0	80	5	
	DO - Z4	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 04	1.277,4	80	5	
	DO - Z5	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 05	4.288,0	80	5	
	DO - Z6	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 06	4.168,0	80	5	
	DO - Z7	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 07	2.084,0	80	5	
	DO - Z8	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 08	3.768,0	80	5	
	DO - Z9	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 09	3.968,0	80	5	
	DO - Z10	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 10	3.808,0	80	5	
	DO - Z11	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 11	5.052,8	80	5	
	DO - Z12	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 12	5.052,8	80	5	
	DO - Z13	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 13	3.768,0	80	5	
	DO - Z14	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 14	3.584,0	80	5	
	DO - Z15	Đất ở chia lô nhà máy Z131 số 15	3.544,0	80	5	
		Đất ở chia lô Yên Bình	57.068,5			
	DO - YB1	Đất ở chia lô Yên Bình số 1	1.920,0	80	5	
	DO - YB2	Đất ở chia lô Yên Bình số 2	459,0	80	5	
	DO - YB3	Đất ở chia lô Yên Bình số 3	5.284,0	80	5	
	DO - YB4	Đất ở chia lô Yên Bình số 4	4.124,0	80	5	
	DO - YB5	Đất ở chia lô Yên Bình số 5	6.148,0	80	5	
	DO - YB6	Đất ở chia lô Yên Bình số 6	5.530,0	80	5	
	DO - YB7	Đất ở chia lô Yên Bình số 7	1.346,0	80	5	
	DO - YB8	Đất ở chia lô Yên Bình số 8	1.001,0	80	5	
	DO - YB9	Đất ở chia lô Yên Bình số 9	3.584,0	80	5	
	DO - YB10	Đất ở chia lô Yên Bình số 10	3.544,0	80	5	
	DO - YB11	Đất ở chia lô Yên Bình số 11	3.584,0	80	5	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tỷ lệ (%)
	DO - YB12	Đất ở chia lô Yên Bình số 12	3.544,0	80	5	
	DO - YB13	Đất ở chia lô Yên Bình số 13	2.764,0	80	5	
	DO - YB14	Đất ở chia lô Yên Bình số 14	1.840,0	80	5	
	DO - YB15	Đất ở chia lô Yên Bình số 15	3.768,0	80	5	
	DO - YB16	Đất ở chia lô Yên Bình số 16	3.768,0	80	5	
	DO - YB17	Đất ở chia lô Yên Bình số 17	1.982,0	80	5	
	DO - YB18	Đất ở chia lô Yên Bình số 18	862,0	80	5	
	DO - YB19	Đất ở chia lô Yên Bình số 19	2.016,5	80	5	
II		Đất công cộng	3.843,5			1,3
	CCVH - 01	Nhà văn hóa số 1	804,0	40	2	
	CCVH - 02	Nhà văn hóa số 2	677,0	40	2	
	CCVH - 03	Nhà văn hóa số 3	504,5	40	2	
	CCYT - 01	Trạm y tế số 1	1.358,0	40	3	
	CCYT - 02	Trạm y tế số 2	500,0	40	3	
III		Đất dịch vụ thương mại	2.344,0		3	0,8
	TM-01	Đất thương mại số 1	2.344,0	60	3	
IV		Đất cây xanh	48.468,0			16,9
	CX - 01	Đất cây xanh thể dục thể thao số 1	4.957,0	5	1	
	CX - 02	Đất cây xanh thể dục thể thao số 2	20.982,0	5	1	
	CX - 03	Đất cây xanh thể dục thể thao số 3	2.526,0	5	1	
	CXCQ - 01	Đất cây xanh cảnh quan số 1	3.686,0			
	CXCQ - 02	Đất cây xanh cảnh quan số 2	2.905,0			
	CXCQ - 03	Đất cây xanh cảnh quan số 3	1.281,0			
	CXCQ - 04	Đất cây xanh cảnh quan số 4	2.994,0			
	CXCL - 01	Đất cây xanh cách ly số 1	678,0			
	CXCL - 02	Đất cây xanh cách ly số 2	4.232,0			
	CXCL - 03	Đất cây xanh cách ly số 3	1.764,0			
	CXCL - 04	Đất cây xanh cách ly số 4	2.055,0			
	CXCL - 05	Đất cây xanh cách ly số 5	408,0			
V		Đất giáo dục	9.727,0			3,4
	GD - 01	Đất trường mầm non số 1	6.039,0			
	GD - 02	Đất trường mầm non số 2	3.688,0			
VI		Đất tín ngưỡng	216,0			0,1
	TN-01	Đất xây dựng miếu hiện trạng	216,0			
VII		Đất hạ tầng kỹ thuật	8.491,0			3,0
	HTKT - P1	Đất bãi đỗ xe số 1	522,0			
	HTKT - P2	Đất bãi đỗ xe số 2	520,0			
	HTKT - P3	Đất bãi đỗ xe số 3	1.806,0			

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tỷ lệ (%)
	HTKT - P4	Đất bãi đỗ xe số 4	629,0			
	HTKT - NT01	Đất xây dựng trạm xử lý nước thải	692,0	40	1	
	HTKT - NT02	Đất xây dựng trạm xử lý nước thải	501,0	40	1	
		Đất taluy	3.821,0			
VI		Đất giao thông	104.886,0			36,6
		Đất xây dựng đường giao thông	104.886,0			

- 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

a) San nền:

- Cao độ nền không chế thấp nhất là $H_{min} = 15,65m$.

- Cao độ san nền cao nhất là $H = 18,30m$.

- 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 $i_n = 1,5\%$, dốc dọc tim đường $0,0\% - 1,11\%$.

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

b) 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 D160 và D110.

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

- 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.

c) 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 $\geq 1/D$ (D là đường kính cống).

d) Hệ thống thoát nước thải:

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

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

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

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

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng đường cống chạy dưới vỉa hè rồi dẫn vào hệ thống xử lý nước thải, nước sau khi được xử lý được thoát ra mương thoát nước chung.

- 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.

e) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

- Nguồn điện lấy từ đường dây 35KV đi qua khu quy hoạch.

- Lưới 35KV: Nấn tuyến đường trung thế đi qua khu quy hoạch tịnh tiến về phía Tây để thuận tiện trong việc bố trí các công trình nhưng vẫn đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc vận hành khai thác của tuyến đường điện sau này.

- Lưới 0,4KV: Lưới 0,4 KV cấp điện đến các khu dân cư được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp ngầm đi trong hào kỹ thuật trên vỉa hè các tuyến giao thông từ trạm biến áp phân phối để cấp cho các hộ sử dụng.

- Lưới chiếu sáng đường:

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

+ Cấp điện cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng dùng cáp ngầm đi trong hào.

+ 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

a) Quy định chỉ giới đường đỏ:

- Cấp đường: Đường nội bộ.
- Kích thước hình học các mặt cắt ngang điển hình:
- Mặt cắt 1-1 (đường khu vực):
 - + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 24m;
 - + Lòng đường : 16m;
 - + Vía hè : $2 \times 4 = 8\text{m}$.
- Mặt cắt 2-2 (đường khu vực):
 - + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 21,5m;
 - + Lòng đường : 10,5m;
 - + Vía hè : $4,5 + 6,5 = 11\text{m}$.
- Mặt cắt 3-3 (đường nhóm nhà ở):
 - + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 19,5m;
 - + Lòng đường : 10,5m;
 - + Vía hè : $2 \times 4,5 = 9\text{m}$.
- Mặt cắt 4-4 (đường nhóm nhà ở):
 - + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 16,5m;
 - + Lòng đường : 8,5m;
 - + Vía hè : $2 \times 4 = 8\text{m}$.
- Mặt cắt 5-5 (đường nhóm nhà ở):
 - + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 15,0m;
 - + Lòng đường : 7,0m;
 - + Vía hè : $2 \times 4,0 = 8,0\text{m}$.

b) Chỉ giới xây dựng:

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

c) 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 lát hè chuyên dụng.

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

d) Cao độ và độ dốc của các tuyến đường phụ thuộc vào cao độ khống chế các điểm giao của các tuyến.

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 dễ 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 băng 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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tiến – Z131.

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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tiến – Z131 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;
- UBND thị xã Phổ Yên;
- UBND phường Đồng Tiến;
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình;
- Nhà máy Z131./.

