

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT MỞ RỘNG KHU TÁI ĐỊNH
CƯ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG CÔNG II, XÃ TÂN QUANG,
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÂN QUANG, TP SÔNG CÔNG.

*(Ban hành theo Quyết định số 1671/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2024
của UBND thành phố Sông Công)*

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT MỞ RỘNG KHU TÁI ĐỊNH
CƯ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG CÔNG II, XÃ TÂN QUANG,
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÂN QUANG, TP SÔNG CÔNG.

(Ban hành theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày... tháng... năm 2024
của UBND thành phố Sông Công)

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Đơn vị tư vấn thiết kế
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN TƯ VẤN XÂY DỰNG HỘI KIẾN TRÚC SƯ HÀ NỘI.

MỤC LỤC

CHƯƠNG I	2
QUY ĐỊNH CHUNG	2
Điều 1: Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện.....	2
Điều 2: Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch.....	2
Điều 3: Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan	3
CHƯƠNG II	9
QUY ĐỊNH CỤ THỂ	11
Điều 4: Quy định về chỉ tiêu xây dựng.....	11
Điều 5: Thiết kế đô thị	23
Điều 6: Những quy định cụ thể đối với các hạng mục xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	27
CHƯƠNG III	31
QUY ĐỊNH RIÊNG	31
Điều 7: Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.....	31
Điều 8: Quy định về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, các quy định cụ thể đối với từng tuyến đường, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:.....	31
Điều 9. Quy định về biển báo, quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình:	32
CHƯƠNG IV	33
CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG	33
Điều 10: Quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch	33
Điều 11: Cấp giấy phép xây dựng	33
Điều 12: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.....	33
CHƯƠNG V	34
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	34
Điều 13:	34
Điều 14:	34
Điều 15:	34
Điều 16:	34

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

- Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo đúng đồ án “Quy hoạch chi tiết mở rộng Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công”.

- Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng trong mở rộng khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật nhà nước có liên quan.

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

- 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 mở rộng Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công.

- 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.

- 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 quy định quản lý này.

- UBND thành phố Sông Công thống nhất việc quản lý xây dựng dự án mở rộng Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công. Phòng Quản lý đô thị, thành phố Sông Công là cơ quan đầu mối phối hợp với các cơ quan hữu quan và UBND xã Tân Quang thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng đúng với quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những Quy định quản lý này phải được UBND thành phố Sông Công quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 2: Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch

- Vị trí: Khu đất lập quy hoạch thuộc xóm Tân Tiến, xã Tân Quang, thành phố Sông Công.

- Ranh giới lập quy hoạch “Quy hoạch chi tiết mở rộng Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công” được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp dự án khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang;

+ Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng, đất nông nghiệp xóm Tân Tiến, xã Tân Quang và đất nông nghiệp phường Tích Lương thành phố Thái Nguyên;

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp xóm Tân Tiến và dự án khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang;

+ Phía Bắc giáp phường Tích Lương, thành phố Thái Nguyên.

2.2. Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

- Quy mô tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 198.003,19 m² (19,8ha)

- Dân số dự kiến khoảng: 2.100 người.

2.3. Tính chất và chức năng của dự án

- Khu vực lập quy hoạch có chức năng chính là nhóm nhà ở, trong đó bao gồm không gian của khu ở mới, khuôn viên cây xanh cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy định, đáp ứng cho nhu cầu của người dân trên địa bàn.

- Chức năng sử dụng đất chính:

+ Đất nhà ở (*Đất nhà ở liền kề, đất nhà ở làng xóm đô thị hóa*).

+ Đất công trình hạ tầng xã hội (*Đất y tế; Đất giáo dục, Đất văn hóa, Đất cây xanh sử dụng công cộng, Đất thương mại dịch vụ...*)

+ Đất cây xanh chuyên dụng (*Đất cây xanh cách ly*).

+ Mặt nước (*Sông, suối...*);

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (*Đất trạm xử lý nước thải, mương thoát nước, kè chắn, taluy,...*).

+ Đất bãi đỗ xe.

+ Đường giao thông.

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

3.1. Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công có tổng diện tích khoảng 198.003,19 m².

Trong đó:

- *Đất hạ tầng xã hội:*

Đất hạ tầng xã hội nhóm ở được bố trí trong khu tái định cư với chức năng: đất văn hóa (nhà văn hóa), đất y tế (trạm y tế), đất giáo dục (trường mầm non), đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh sử dụng công cộng với tổng diện tích 19.478,26 m², chiếm tỉ lệ 9,84% quỹ đất.

- *Đất ở:*

+ Đất nhà ở liền kề với tổng diện tích 76.929,34 m², chiếm tỉ lệ 38,85% quỹ đất.

+ Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa (đất ở hiện trạng khu vực quy hoạch) có diện tích đất 10.457,79 m², chiếm tỉ lệ 5,28% quỹ đất.

- *Đất cây xanh chuyên dụng:*
 - + Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly) có diện tích 11.578,01m², chiếm tỉ lệ 5,85% quỹ đất.
- *Mặt nước sông, suối:*
 - + Mặt nước sông, suối có tổng diện tích 3.516,05 m², chiếm tỉ lệ 1,78% quỹ đất.
- *Đất hạ tầng kỹ thuật:*
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật xây dựng trạm xử lý nước thải và hạ tầng kỹ thuật khác có tổng diện tích 3.589,94 m², chiếm tỉ lệ 1,81% quỹ đất.
- *Đất bãi đỗ xe:*
 - + Bãi đỗ xe có tổng diện tích 5.722,97 m², chiếm tỉ lệ 2,89% quỹ đất.
- *Đất giao thông:*
 - + Đất giao thông bao gồm hệ thống mạng đường giao thông đường chính khu vực, đường phân khu vực, đường nhóm nhà ở, đường đi bộ (rải chông cháy lan). Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực quy hoạch 66.730,84 m², chiếm tỉ lệ 33,70% quỹ đất.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
I	Đất nhà ở		87.387,13	44,13
1	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	HT	10.457,79	5,28
2	Đất nhà ở liền kề	LK	76.929,34	38,85
II	Đất công trình hạ tầng xã hội		29.345,36	14,82
1	Đất văn hóa (nhà văn hóa)	VH	883,11	0,45
2	Đất giáo dục (trường mầm non)	GD	2.912,49	1,47
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2.117,51	1,07
4	Đất y tế (trạm y tế)	YT	1.600,00	0,81
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	21.832,25	11,03
III	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	1.710,91	0,86
IV	Mặt nước (sông, suối,...)	MN	3.516,05	1,78

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	3.589,94	1,81
1	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT-08	1.050,60	0,53
2	Đất hạ tầng kỹ thuật (mương thoát nước, kè chắn, ta luy, ...)	HTKT	2.539,34	1,28
VI	Đất bãi đỗ xe	BDX	5.722,97	2,89
VII	Đường giao thông		66.730,83	33,70
TỔNG DIỆN TÍCH			198.003,19	100

Bảng thống kê chi tiêu kinh tế kỹ thuật các ô đất								
STT	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD	Dân số
			m ²	m ²	%	tầng	m ²	người
I	Đất nhà ở		87.387,13	76.929,34	-	-	384.646,70	2.100
1	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	HT	10.457,79	-	100	-	-	20
2	Đất nhà ở liền kề	LK	76.929,34	76.929,34	100	5	384.646,70	2.080
2.1	Đất nhà ở liền kề	LK-01	1.411,62	1.411,62	100	5	7.058,10	36
2.2	Đất nhà ở liền kề	LK-02	1.939,00	1.939,00	100	5	9.695,00	56
2.3	Đất nhà ở liền kề	LK-03	1.666,57	1.666,57	100	5	8.332,85	40
2.4	Đất nhà ở liền kề	LK-04	2.284,00	2.284,00	100	5	11.420,00	64
2.5	Đất nhà ở liền kề	LK-05	1.000,00	1.000,00	100	5	5.000,00	28
2.6	Đất nhà ở liền kề	LK-06	600,00	600,00	100	5	3.000,00	16
2.7	Đất nhà ở liền kề	LK-07	2.042,00	2.042,00	100	5	10.210,00	56
2.8	Đất nhà ở liền kề	LK-08	1.600,00	1.600,00	100	5	8.000,00	40
2.9	Đất nhà ở liền kề	LK-09	1.579,50	1.579,50	100	5	7.897,50	40
2.10	Đất nhà ở liền kề	LK-10	1.779,50	1.779,50	100	5	8.897,50	48
2.11	Đất nhà ở liền kề	LK-11	1.800,00	1.800,00	100	5	9.000,00	48
2.12	Đất nhà ở liền kề	LK-12	2.269,81	2.269,81	100	5	11.349,05	60

Bảng thống kê chi tiêu kinh tế kỹ thuật các ô đất								
STT	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD	Dân số
			<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>tầng</i>	<i>m²</i>	<i>người</i>
2.13	Đất nhà ở liền kề	LK-13	1.782,82	1.782,82	100	5	8.914,10	48
2.14	Đất nhà ở liền kề	LK-14	1.620,00	1.620,00	100	5	8.100,00	48
2.15	Đất nhà ở liền kề	LK-15	1.559,32	1.559,32	100	5	7.796,60	44
2.16	Đất nhà ở liền kề	LK-16	1.887,69	1.887,69	100	5	9.438,45	52
2.17	Đất nhà ở liền kề	LK-17	1.710,00	1.710,00	100	5	8.550,00	48
2.18	Đất nhà ở liền kề	LK-18	1.618,30	1.618,30	100	5	8.091,50	44
2.19	Đất nhà ở liền kề	LK-19	1.200,00	1.200,00	100	5	6.000,00	32
2.20	Đất nhà ở liền kề	LK-20	841,94	841,94	100	5	4.209,70	24
2.21	Đất nhà ở liền kề	LK-21	1.100,00	1.100,00	100	5	5.500,00	28
2.22	Đất nhà ở liền kề	LK-22	720,00	720,00	100	5	3.600,00	20
2.23	Đất nhà ở liền kề	LK-23	1.200,00	1.200,00	100	5	6.000,00	32
2.24	Đất nhà ở liền kề	LK-24	1.200,00	1.200,00	100	5	6.000,00	32
2.25	Đất nhà ở liền kề	LK-25	500,00	500,00	100	5	2.500,00	12
2.26	Đất nhà ở liền kề	LK-26	3.184,00	3.184,00	100	5	15.920,00	88
2.27	Đất nhà ở liền kề	LK-27	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.28	Đất nhà ở liền kề	LK-28	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.29	Đất nhà ở liền kề	LK-29	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.30	Đất nhà ở liền kề	LK-30	2.184,10	2.184,10	100	5	10.920,50	60
2.31	Đất nhà ở liền kề	LK-31	3.179,50	3.179,50	100	5	15.897,50	88
2.32	Đất nhà ở liền kề	LK-32	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.33	Đất nhà ở liền kề	LK-33	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.34	Đất nhà ở liền kề	LK-34	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.35	Đất nhà ở liền kề	LK-35	1.711,51	1.711,51	100	5	8.557,55	44
2.36	Đất nhà ở liền kề	LK-36	964,14	964,14	100	5	4.820,70	28
2.37	Đất nhà ở liền kề	LK-37	1.869,24	1.869,24	100	5	9.346,20	48
2.38	Đất nhà ở liền kề	LK-38	1.620,00	1.620,00	100	5	8.100,00	40

Bảng thống kê chi tiêu kinh tế kỹ thuật các ô đất								
STT	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD	Dân số
			<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>tầng</i>	<i>m²</i>	<i>người</i>
2.39	Đất nhà ở liền kề	LK-39	1.862,70	1.862,70	100	5	9.313,50	48
2.40	Đất nhà ở liền kề	LK-40	1.664,79	1.664,79	100	5	8.323,95	44
2.41	Đất nhà ở liền kề	LK-41	1.350,00	1.350,00	100	5	6.750,00	36
2.42	Đất nhà ở liền kề	LK-42	1.908,30	1.908,30	100	5	9.541,50	52
2.43	Đất nhà ở liền kề	LK-43	1.101,11	1.101,11	100	5	5.505,55	32
2.44	Đất nhà ở liền kề	LK-44	1.890,00	1.890,00	100	5	9.450,00	56
2.45	Đất nhà ở liền kề	LK-45	1.127,88	1.127,88	100	5	5.639,40	36
II	Đất công trình hạ tầng xã hội		29.345,36	-	-	-	-	-
1	Đất văn hóa (nhà văn hóa)	VH	883,11	353,2	40	2	706,5	-
2	Đất giáo dục (Trường mầm non)	GD	2.912,49	1.165,00	40	3	3.494,99	-
3	Đất thương mại dịch vụ	TMD V	2.117,51	1.058,8	80	5	8.470,04	-
4	Đất y tế (trạm y tế)	YT	1.600,00	640,0	40	3	1.920,0	-
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	21.832,25	409,55	-	-	409,55	-
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-01	3.859,40	192,97	5	1	192,97	-
5.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-02	144,70	-	-	-	-	-
5.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-03	1.369,61	68,48	5	1	68,48	-
5.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-04	1.710,57	85,53	5	1	85,53	-
5.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-05	1.787,63	-	-	-	-	-
5.6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-06	263,64	-	-	-	-	-

Bảng thống kê chi tiêu kinh tế kỹ thuật các ô đất								
STT	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD	Dân số
			<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>tầng</i>	<i>m²</i>	<i>người</i>
5.7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-07	119,34	-	-	-	-	-
5.8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-08	1.251,47	62,57	5	1	62,57	-
5.9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-09	677,59	-	-	-	-	-
5.10	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-10	781,20	-	-	-	-	-
5.11	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-11	3.669,85	-	-	-	-	-
5.12	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-12	4.783,20	-	-	-	-	-
5.13	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-13	1.414,05	-	-	-	-	-
III	Đất cây xanh chuyên dụng	CXC D	1.710,91	-	-	-	-	-
IV	Mặt nước (sông, suối,...)	MN	3.516,05	-	-	-	-	-
4.1	Mặt nước (sông, suối,...)	MN-01	1.453,50	-	-	-	-	-
4.2	Mặt nước (sông, suối,...)	MN-02	1.793,00	-	-	-	-	-
4.3	Mặt nước (sông, suối,...)	MN-03	269,55	-	-	-	-	-
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK T	3.589,94	-	-	-	-	-
1	Đất trạm xử lý nước thải	HTK T-08	1.050,60	-	-	-	-	-
2	Đất hạ tầng kỹ thuật (mương thoát nước, kè chắn, taluy, ...)	HTK T	2.539,34	-	-	-	-	-
2.1	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-01	228,85	-	-	-	-	-

Bảng thống kê chi tiêu kinh tế kỹ thuật các ô đất								
STT	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD	Dân số
			<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>tầng</i>	<i>m²</i>	<i>người</i>
2.2	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-02	511,24	-	-	-	-	-
2.3	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-03	467,18	-	-	-	-	-
2.4	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-04	703,30	-	-	-	-	-
2.5	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-05	185,68	-	-	-	-	-
2.6	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-06	43,28	-	-	-	-	-
2.7	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-07	399,81	-	-	-	-	-
VI	Đất bãi đỗ xe	BDX	5.722,97	-	-	-	-	-
6.1	Đất bãi đỗ xe	BDX-01	1.258,07	-	-	-	-	-
6.2	Đất bãi đỗ xe	BDX-02	1.075,71	-	-	-	-	-
6.3	Đất bãi đỗ xe	BDX-03	2.353,86	-	-	-	-	-
6.4	Đất bãi đỗ xe	BDX-04	561,55	-	-	-	-	-
6.5	Đất bãi đỗ xe	BDX-05	231,00	-	-	-	-	-
6.6	Đất bãi đỗ xe	BDX-06	242,78	-	-	-	-	-
VII	Đường giao thông		66.730,83	-	-	-	-	-
TỔNG DIỆN TÍCH			198.003,1₉	100,0				

3.2. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

a) Không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng theo bản vẽ Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan (ký hiệu QH-05).

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

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

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

3.3. Quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực

1. 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 dự án.

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

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

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4: Quy định về chỉ tiêu xây dựng

4.1. Nguyên tắc chung

- Mật độ xây dựng: Tỷ lệ diện tích chiếm đất của công trình trên toàn bộ diện tích lô đất.

- Tầng cao tối đa: Số tầng cao nhất của công trình.

- Hệ số sử dụng đất: là tỷ số tổng diện tích sàn các tầng trên diện tích lô đất.

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

- 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.

4.2. Phân khu chức năng

4.2.1. Đất công trình hạ tầng xã hội :

*** Đất y tế (trạm y tế):**

- Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT LÔ ĐẤT						
Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD
		m ²	m ²	%	tầng	m ²
Đất y tế (trạm y tế)	YT	1600,00	640,0	40	3	1.920,0

+ Diện tích lô đất: 1600,00 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao tối đa 03 tầng. Ngoài ra, các công trình có thể xây phần tum thang lên mái với diện tích không vượt quá 30% diện tích xây dựng (theo QCVN 01: 2021).

+ Chỉ giới xây dựng 3m (lùi lại 3m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất).

+ Cốt xây dựng của lô đất xem bản vẽ phân hạ tầng kỹ thuật.

+ Chiều cao các tầng: Chiều cao tầng 1 từ 3,9-4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tường chắn mái cao 0,8m. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có

công trình là 0.45m.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo trong toàn khu vực là hình thức kiến trúc hiện đại, các công trình phải thể hiện được sự mới mẻ, tươi trẻ đi cùng những đường nét giản dị và có chọn lọc tìm đến cái đẹp ổn định và bền lâu đồng thời hướng đến sự đổi mới trong Kiến trúc và Quy hoạch, hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.

+ Kết cấu công trình được thiết kế kết cấu bền vững với hệ khung cột, dầm, sàn BTCT; vách tường bao che xây gạch cốt liệu trát vữa xi măng, phần mái nhíp lớn có thể thiết kế hệ vì kèo lợp mái tôn (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).

+ Màu sắc chủ đạo có thể sử dụng những màu mạnh để gây ấn tượng cũng như thể hiện được tính sôi động của toàn khu, nhưng không được quá lạm dụng sử dụng màu sắc thái quá làm ảnh hưởng tới không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của khu vực, đảm bảo độ cao theo đúng quy định, tránh sử dụng màu lòe loẹt, không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.

*** Đất văn hóa (nhà văn hóa)**

- Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT LÔ ĐẤT						
Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD
		m ²	m ²	%	tầng	m ²
Đất văn hóa (nhà văn hóa)	VH	833,11	353,2	40	2	706,5

+ Diện tích lô đất: 833,11 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao tối đa 02 tầng. Ngoài ra, các công trình có thể xây phần tum thang lên mái với diện tích không vượt quá 30% diện tích xây dựng (theo QCVN 01: 2021).

+ Chỉ giới xây dựng 3m (lùi lại 3m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất).

+ Cốt xây dựng của lô đất: xem bản vẽ phần hạ tầng kỹ thuật.

+ Chiều cao các tầng: Chiều cao tầng 1 là 3,9-4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tường chắn mái cao 0,8m. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là đến 0.45m.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo trong toàn khu vực là hình thức kiến trúc hiện đại, các công trình phải thể hiện được sự mới mẻ, tươi trẻ đi cùng những đường nét giản dị và có chọn lọc tìm đến cái đẹp ổn định và bền lâu đồng thời hướng đến

sự đổi mới trong Kiến trúc và Quy hoạch, hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.

+ Kết cấu công trình được thiết kế kết cấu bền vững với hệ khung cột, dầm, sàn BTCT; vách tường bao che xây gạch cốt liệu trát vữa xi măng, phần mái nhíp lớn có thể thiết kế hệ vì kèo lợp mái tôn (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).

+ Màu sắc chủ đạo có thể sử dụng những màu mạnh để gây ấn tượng cũng như thể hiện được tính sôi động của toàn khu, nhưng không được quá lạm dụng sử dụng màu sắc thái quá làm ảnh hưởng tới không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Hàng rào: công trình nhà văn hóa là công trình mở nên không xây tường rào, chỉ thiết kế bồn cây và trồng hàng cây thấp tạo ước lệ cho tường rào.

*** Đất giáo dục (Đất trường mầm non):**

- Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT LÔ ĐẤT						
Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD
		m ²	m ²	%	tầng	m ²
Đất giáo dục (Trường mầm non)	GD	2.912,49	1.165,00	40	3	3.494,99

+ Diện tích lô đất: 2.912,49 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao tối đa 03 tầng. Ngoài ra, các công trình có thể xây phần tum thang lên mái với diện tích không vượt quá 30% diện tích xây dựng (theo QCVN 01: 2021).

+ Chỉ giới xây dựng 3m (lùi lại 3m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất).

+ Cốt xây dựng của lô đất: xem bản vẽ phân hạ tầng kỹ thuật.

+ Chiều cao các tầng: Chiều cao tầng 1 từ 3,6-3,9m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tường chắn mái cao 0,8m. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0.45m.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo trong toàn khu vực là hình thức kiến trúc hiện đại, các công trình phải thể hiện được sự mới mẻ, tươi trẻ đi cùng những đường nét giản dị và có chọn lọc tìm đến cái đẹp ổn định và bền lâu đồng thời hướng đến sự đổi mới trong Kiến trúc và Quy hoạch, hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.

+ Kết cấu công trình được thiết kế kết cấu bền vững với hệ khung cột, dầm, sàn BTCT; vách tường bao che xây gạch cốt liệu trát vữa xi măng, phần mái nhíp lớn có thể thiết kế hệ vì kèo lợp mái tôn (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).

+ Màu sắc chủ đạo có thể sử dụng những màu mạnh để gây ấn tượng cũng như thể hiện được tính sôi động của toàn khu, nhưng không được quá lạm dụng sử dụng màu sắc thái quá làm ảnh hưởng tới không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Hàng rào: phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của khu vực, đảm bảo độ cao theo đúng quy định, tránh sử dụng màu lòe loẹt, không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.

*** Đất thương mại dịch vụ:**

- Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

BẢNG THÔNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT LÔ ĐẤT						
Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD
		m ²	m ²	%	tầng	m ²
Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2.117,51	1.694,01	80	5	8.470,04

+ Diện tích ô đất: 2.117,51 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

+ Tầng cao tối đa 05 tầng. Ngoài ra, các công trình có thể xây phần tum thang lên mái với diện tích không vượt quá 30% diện tích xây dựng (theo QCVN 01: 2021).

+ Chỉ giới xây dựng 3m (lùi lại 3m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất).

+ Cốt xây dựng của lô đất: xem bản vẽ phân hạ tầng kỹ thuật.

+ Chiều cao các tầng: Chiều cao tầng 1 tối thiểu 4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tường chắn mái cao 0,8m (xong phải đảm công tác phòng cháy chữa cháy theo quy định). Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0.45m.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo trong toàn khu vực là hình thức kiến trúc hiện đại, các công trình phải thể hiện được sự mới mẻ, tươi trẻ đi cùng những đường nét giản dị và có chọn lọc tìm đến cái đẹp ổn định và bền lâu đồng thời hướng đến sự đổi mới trong Kiến trúc và Quy hoạch, hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.

+ Kết cấu công trình được thiết kế kết cấu bền vững với hệ khung cột, dầm, sàn BTCT; vách tường bao che xây gạch cốt liệu trát vữa xi măng, phần mái nhíp

lớn có thể thiết kế hệ vì kèo lợp mái tôn (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).

+ Màu sắc chủ đạo có thể sử dụng những màu mạnh để gây ấn tượng cũng như thể hiện được tính sôi động của toàn khu, nhưng không được quá lạm dụng sử dụng màu sắc thái quá làm ảnh hưởng tới không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Hàng rào: Công trình thương mại dịch vụ là công trình mở nên không xây tường rào, chỉ thiết kế bồn cây và trồng hàng cây thấp tạo ước lệ cho tường rào và tạo đường ra vào cho khu đất nhằm đảm bảo tiếp cận và an toàn giao thông.

*** Đất cây xanh sử dụng công cộng.**

- Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT							
S T T	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD
			m ²	m ²	%	tầng	m ²
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	21.832,25	409,55	-	-	409,55
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-01	3.859,40	192,97	5	1	192,97
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-02	144,70	-	-	-	-
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-03	1.369,61	68,48	5	1	68,48
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-04	1.710,57	85,53	5	1	85,53
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-05	1.787,63	-	-	-	-
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-06	263,64	-	-	-	-
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-07	119,34	-	-	-	-
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-08	1.251,47	62,57	5	1	62,57
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-09	677,59	-	-	-	-
10	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-10	781,20	-	-	-	-
11	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-11	3.669,85	-	-	-	-

12	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-12	4.783,20	-	-	-	-
13	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-13	1.414,05	-	-	-	-

+ Hình thức tổ chức cây xanh sân vườn: chủ yếu là các thảm cỏ, các loại cây bụi thấp kết hợp kiến trúc nhỏ là các chòi nghỉ chân. 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 cảnh... để tổ chức các công trình kiến trúc nhỏ. Các lô đất được phép xây dựng công trình có kí hiệu là: CX-01, CX-03, CX-05, CX-08 nhưng phải đảm bảo các quy định sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa 5%.

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng.

+ Cao độ tầng 1: Đây là công trình chòi nghỉ chân và tạo hình cảnh quan điểm nhấn trong công viên vì vậy không không chế cụ thể chiều cao.

+ Hình thức kiến trúc công trình chủ đạo mang phong cách hiện đại, trang nhã và đẹp. Khuyến khích thiết kế các hình thức kiến trúc độc đáo mới lạ ấn tượng.

+ Kết cấu công trình được thiết kế kết cấu bền vững với hệ khung cột, dầm, sàn BTCT hoặc khung nhẹ sắt, thép inox tùy theo ý đồ tạo hình.

+ Màu sắc: Màu sắc chủ đạo trong ô đất khuyến khích gam màu tươi sáng, rực rỡ tạo điểm nhấn.

+ Hàng rào: đây là khu vườn hoa cây xanh mở vì vậy không xây hàng rào, chỉ sử dụng ngăn cách có tính ước lệ bằng các loại cây cắt xén, thảm cỏ, cây cảnh, tạo sự thông thoáng nối kết giữa các không gian cây xanh.

4.2.2. Đất nhà ở:

- Trong phạm vi quy hoạch có 01 lô đất ở hiện trạng và 45 lô đất ở liền kề.

- Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT								
S T T	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD	Dân số
			m ²	m ²	%	tầng	m ²	người
	Đất nhà ở		87.387,13	76.929,34	-	-	384.646,70	2.100
1	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	HT	10.457,79	-	100	-	-	20
2	Đất nhà ở liền kề	LK	76.929,34	76.929,34	100	5	384.646,70	2.080
2.1	Đất nhà ở liền kề	LK-01	1.411,62	1.411,62	100	5	7.058,10	36

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT								
S T T	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD	Dân số
			m ²	m ²	%	tầng	m ²	người
2.2	Đất nhà ở liền kề	LK-02	1.939,00	1.939,00	100	5	9.695,00	56
2.3	Đất nhà ở liền kề	LK-03	1.666,57	1.666,57	100	5	8.332,85	40
2.4	Đất nhà ở liền kề	LK-04	2.284,00	2.284,00	100	5	11.420,00	64
2.5	Đất nhà ở liền kề	LK-05	1.000,00	1.000,00	100	5	5.000,00	28
2.6	Đất nhà ở liền kề	LK-06	600,00	600,00	100	5	3.000,00	16
2.7	Đất nhà ở liền kề	LK-07	2.042,00	2.042,00	100	5	10.210,00	56
2.8	Đất nhà ở liền kề	LK-08	1.600,00	1.600,00	100	5	8.000,00	40
2.9	Đất nhà ở liền kề	LK-09	1.579,50	1.579,50	100	5	7.897,50	40
2.10	Đất nhà ở liền kề	LK-10	1.779,50	1.779,50	100	5	8.897,50	48
2.11	Đất nhà ở liền kề	LK-11	1.800,00	1.800,00	100	5	9.000,00	48
2.12	Đất nhà ở liền kề	LK-12	2.269,81	2.269,81	100	5	11.349,05	60
2.13	Đất nhà ở liền kề	LK-13	1.782,82	1.782,82	100	5	8.914,10	48
2.14	Đất nhà ở liền kề	LK-14	1.620,00	1.620,00	100	5	8.100,00	48
2.15	Đất nhà ở liền kề	LK-15	1.559,32	1.559,32	100	5	7.796,60	44
2.16	Đất nhà ở liền kề	LK-16	1.887,69	1.887,69	100	5	9.438,45	52
2.17	Đất nhà ở liền kề	LK-17	1.710,00	1.710,00	100	5	8.550,00	48
2.18	Đất nhà ở liền kề	LK-18	1.618,30	1.618,30	100	5	8.091,50	44
2.19	Đất nhà ở liền kề	LK-19	1.200,00	1.200,00	100	5	6.000,00	32
2.20	Đất nhà ở liền kề	LK-20	841,94	841,94	100	5	4.209,70	24
2.21	Đất nhà ở liền kề	LK-21	1.100,00	1.100,00	100	5	5.500,00	28
2.22	Đất nhà ở liền kề	LK-22	720,00	720,00	100	5	3.600,00	20
2.23	Đất nhà ở liền kề	LK-23	1.200,00	1.200,00	100	5	6.000,00	32
2.24	Đất nhà ở liền kề	LK-24	1.200,00	1.200,00	100	5	6.000,00	32
2.25	Đất nhà ở liền kề	LK-25	500,00	500,00	100	5	2.500,00	12
2.26	Đất nhà ở liền kề	LK-26	3.184,00	3.184,00	100	5	15.920,00	88

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT								
S T T	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD	Dân số
			m ²	m ²	%	tầng	m ²	người
2.27	Đất nhà ở liền kề	LK-27	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.28	Đất nhà ở liền kề	LK-28	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.29	Đất nhà ở liền kề	LK-29	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.30	Đất nhà ở liền kề	LK-30	2.184,10	2.184,10	100	5	10.920,50	60
2.31	Đất nhà ở liền kề	LK-31	3.179,50	3.179,50	100	5	15.897,50	88
2.32	Đất nhà ở liền kề	LK-32	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.33	Đất nhà ở liền kề	LK-33	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.34	Đất nhà ở liền kề	LK-34	2.400,00	2.400,00	100	5	12.000,00	64
2.35	Đất nhà ở liền kề	LK-35	1.711,51	1.711,51	100	5	8.557,55	44
2.36	Đất nhà ở liền kề	LK-36	964,14	964,14	100	5	4.820,70	28
2.37	Đất nhà ở liền kề	LK-37	1.869,24	1.869,24	100	5	9.346,20	48
2.38	Đất nhà ở liền kề	LK-38	1.620,00	1.620,00	100	5	8.100,00	40
2.39	Đất nhà ở liền kề	LK-39	1.862,70	1.862,70	100	5	9.313,50	48
2.40	Đất nhà ở liền kề	LK-40	1.664,79	1.664,79	100	5	8.323,95	44
2.41	Đất nhà ở liền kề	LK-41	1.350,00	1.350,00	100	5	6.750,00	36
2.42	Đất nhà ở liền kề	LK-42	1.908,30	1.908,30	100	5	9.541,50	52
2.43	Đất nhà ở liền kề	LK-43	1.101,11	1.101,11	100	5	5.505,55	32
2.44	Đất nhà ở liền kề	LK-44	1.890,00	1.890,00	100	5	9.450,00	56
2.45	Đất nhà ở liền kề	LK-45	1.127,88	1.127,88	100	5	5.639,40	36

- Nhà ở liền kề:

+ Là khu đất dành cho xây dựng nhà ở liền kề với các công trình nhà ở điển hình khoảng (5m x 20m và 7.5m x 16m).

+ Khu vực đất nhà ở liền kề được quy hoạch nằm dàn trải trên toàn bộ khu vực quy hoạch, có tổng diện tích quy hoạch: 76.929,34m².

+ Các lô đất ở liền kề được quy hoạch phân tách với các lô đất chức năng khác bởi các trục đường có bề rộng lần lượt 27,5m; 20,5m; 16,5m; 15,5m và đường đi bộ (Rải chống cháy lan).

+ Mật độ xây dựng tối đa: 100% (tùy theo diện tích từng lô đất áp dụng theo quy định tại bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD).

+ Tầng cao tối đa 05 tầng. Ngoài ra, các công trình có thể xây phần tum thang lên mái với diện tích không vượt quá 30% diện tích xây dựng (theo QCVN 01: 2021).

+ Chỉ giới xây dựng 0m (chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới thửa đất). Tuy nhiên các chi tiết ban công logia hay mái không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Cốt xây dựng của lô đất: xem bản vẽ phân hạ tầng kỹ thuật.

+ Cốt sàn: Chiều cao tầng 1 là 3,9m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,3m đến 3,6m, tường chắn mái cao 0,8m. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,2m đến 0.45m.

+ Hình thức kiến trúc: Các tuyến phố nhà ở liền kề có hình thức kiến trúc chủ đạo mang phong cách hiện đại, trang nhã và đẹp. Khuyến khích thiết kế các hệ lam che các cục nóng điều hòa, các bể nước hay các chi tiết kiến trúc kém thẩm mỹ khác.

+ Kết cấu công trình được thiết kế kết cấu bền vững với hệ khung cột – dầm – sàn BTCT, vách tường bao che xây gạch trát vữa xi măng, phần mái chống nóng có thể thiết kế hệ vì kèo lợp mái tôn (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).

+ Màu sắc chủ đạo trong ô đất khuyến khích gam màu tươi sáng, khối để có thể sơn hoặc ốp gạch gam màu sẫm hơn để tạo hiệu ứng thị giác đặc chắc phân vị khối để cho cả lô phố.

+ Hàng rào: nhà ở liền kề có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ vì vậy mặt tiền không cần hàng rào. Tuy nhiên, lô đất nào chủ động xây lùi lại làm sân phía trước thì khuyến khích xây hàng rào và cổng với cao độ khoảng 1,8 ~ 2m, bằng hệ khung sắt sơn màu trầm, tạo cảm giác tinh nhẹ cho tuyến phố.

+ Phạm vi vỉa hè phía trước lô đất: tuyệt đối không được vi phạm khoảng lộ giới đường giao thông trước nhà. Tuyệt đối không được xây dựng thêm hoặc thay đổi kết cấu của vỉa hè, cây xanh, cột điện, khoan đục hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên dưới vỉa hè. Có thể để xe trên vỉa hè tuy nhiên phải chừa lại lối đi cho người đi bộ, tổ dân phố có thể tổ chức sơn kẻ vạch trên vỉa hè quy định chung vị trí có thể để xe để đảm bảo lối đi chung thông suốt trên toàn dãy phố.

- Nhà ở làng xóm đô thị hóa:

+ Diện tích ô đất khoảng: 10.457,79 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 100%.(tùy theo diện tích từng lô đất áp dụng theo quy định tại bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD).

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng. *Ngoài ra, các công trình có thể xây phần tum thang lên mái với diện tích không vượt quá 30% diện tích xây dựng (theo QCVN 01: 2021).*

+ Chỉ giới xây dựng: 0m (chỉ giới xây dựng mặt tiền trùng với chỉ giới đường

đỏ). Tuy nhiên các chi tiết ban công loggia hay mái không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Cốt xây dựng của lô đất: xem bản vẽ phân hạ tầng kỹ thuật.

+ Cốt sàn: Chiều cao tầng 1 là 3,9m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,3m đến 3,6m, tường chắn mái cao 0,8m. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,2m đến 0,45m.

+ Hình thức kiến trúc: Các tuyến phố nhà ở liền kề có hình thức kiến trúc chủ đạo mang phong cách hiện đại, trang nhã và đẹp. Khuyến khích thiết kế các hệ lam che các cục nóng điều hòa, các bể nước hay các chi tiết kiến trúc kém thẩm mỹ khác.

+ Kết cấu: Công trình được thiết kế kết cấu bền vững với hệ khung cột – dầm – sàn BTCT, vách tường bao che xây gạch trát vữa xi măng, phần mái chống nóng có thể thiết kế hệ vì kèo lợp mái tôn (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).

+ Màu sắc: Màu sắc chủ đạo trong ô đất khuyến khích gam màu tươi sáng, khối để có thể sơn hoặc ốp gạch gam màu sẫm hơn để tạo hiệu ứng thị giác đặc chắc phân vị khối để cho cả lô phố.

+ Hàng rào: nhà ở liền kề có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ vì vậy mặt tiền không cần hàng rào. Tuy nhiên, lô đất nào chủ động xây lùi lại làm sân phía trước thì khuyến khích xây hàng rào và cổng với cao độ khoảng 1,8 ~ 2m, bằng hệ khung sắt sơn màu trầm, tạo cảm giác tinh nhẹ cho tuyến phố.

+ Phạm vi vỉa hè phía trước lô đất: tuyệt đối không được vi phạm khoảng lộ giới đường giao thông trước nhà. Tuyệt đối không được xây dựng thêm hoặc thay đổi kết cấu của vỉa hè, cây xanh, cột điện, khoan đục hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên dưới vỉa hè. Có thể để xe trên vỉa hè tuy nhiên phải chừa lại lối đi cho người đi bộ, tổ dân phố có thể tổ chức sơn kẻ vạch trên vỉa hè quy định chung vị trí có thể đỗ xe để đảm bảo lối đi chung thông suốt trên toàn dãy phố.

4.2.3. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Là các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư với các khu vực lân cận. Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT							
S T T	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD
			m ²	m ²	%	tầng	m ²
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	3.589,94				
1	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT-08	1.050,60	-	-	-	-

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT							
S T T	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD
			m ²	m ²	%	tầng	m ²
2	Đất hạ tầng kỹ thuật (mương thoát nước, kè chắn, taluy, ...)	HTKT	2.449,68	-	-	-	-
2.1	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-01	228,85	-	-	-	-
2.2	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-02	511,24	-	-	-	-
2.3	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-03	467,18	-	-	-	-
2.4	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-04	703,30	-	-	-	-
2.5	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-05	185,68	-	-	-	-
2.6	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-06	43,28	-	-	-	-
2.7	Đất taluy, mương thoát nước	HTKT-07	399,81	-	-	-	-

- Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải):

- + Diện tích ô đất: 1.050,60 m².
- + Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- + Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: 15m (chỉ giới xây dựng lùi lại 15m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất).
- + Cốt xây dựng của lô đất: xem bản vẽ phân hạ tầng kỹ thuật.
- + Chiều cao công trình: Đây là công trình hạ tầng kỹ thuật phụ thuộc công nghệ xử lý nước thải vì vậy chiều cao của công trình theo chiều cao công năng sử dụng của trạm xử lý nước thải.
- + Hình thức kiến trúc: Công trình có hình thức kiến trúc chủ đạo mang phong cách hiện đại, trang nhã và đẹp. Khuyến khích thiết kế các hệ lam che các chi tiết kiến trúc kém thẩm mỹ.
- + Kết cấu công trình được thiết kế kết cấu bền vững với hệ khung cột, dầm,

sàn BTCT; vách tường bao che xây gạch trát vữa xi măng.

+ Màu sắc chủ đạo trong ô đất khuyến khích gam màu tươi sáng, trung tính.

+ Hàng rào: Công trình có thể xây hàng rào và cổng bảo vệ với cao độ khoảng 1,8 ~ 2m, bằng hệ khung sắt sơn màu trầm, tạo cảm giác tĩnh nhẹ cho tuyến phố.

+ Phạm vi hành lang bảo vệ xung quanh lô đất: tuyệt đối không được vi phạm khoảng hành lang bảo vệ 10m xung quanh lô đất. Khoảng hành lang bảo vệ này trồng cây xanh giúp cách ly về mỹ quan cũng như môi trường với các khu vực dân cư lân cận.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác (HTKT-01 -:- HTKT-07)

+ Diện tích các ô đất : 2.539,34 m².

+ Các lô đất (HTKT-01 -:- HTKT-07) đảm bảo ổn định nền đắp, taluy nền đào và khớp nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các khu vực lân cận, khu dân cư hiện trạng chỉnh trang trong khu vực quy hoạch.

+ Tuyệt đối không xây dựng công trình kiến trúc trên đất này, vì vậy các chỉ tiêu kiểm soát xây dựng đều không được đưa ra.

+ Cốt xây dựng của lô đất: xem bản vẽ phân hạ tầng kỹ thuật.

+ Kết cấu: Đối với nền đào hoặc nền đắp mái dốc taluy phải đảm bảo ổn định không sụt trượt. Đối với các vị trí sung yếu không đủ thiết kế taluy nền đào hoặc đắp phải gia cố bằng kết cấu vĩnh cửu như xây đá hộc hoặc bằng bê tông, bê tông cốt thép được xác định cụ thể trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

+ Phạm vi taluy: tuyệt đối không được vi phạm xây dựng hay tùy tiện biến đổi kết cấu của mái taluy.

4.2.4. Công trình cây xanh chuyên dụng và mặt nước:

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT							
ST T	Chức năng sử dụng đất	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích XD tối đa	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn XD
			m ²	m ²	%	tầng	m ²
1	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	1.710,91	-	-	-	-
2	Mặt nước (sông, suối,...)	MN	3.516,05	-	-	-	-
2.1	Mặt nước (sông, suối,...)	MN-01	1.453,50	-	-	-	-
2.2	Mặt nước (sông, suối,...)	MN-02	1.793,00	-	-	-	-

2.3	Mặt nước (sông, suối,...)	MN-03	269,55	-	-	-	-
-----	---------------------------	-------	--------	---	---	---	---

- Đất cây xanh chuyên dụng

+ Hình thức tổ chức là vành đai cây xanh cách ly giữa trạm xử lý với phần còn lại của khu tái định cư nhằm đảm bảo yếu tố vệ sinh môi trường cũng như mỹ quan đô thị. Vì vậy trong khu vực này tuyệt đối không xây dựng các công trình xây dựng, chỉ trồng cây xanh ở các tầm thấp – trung – cao để tạo cách ly môi trường hiệu quả.

+ Diện tích ô đất: 1.710,91m².

+ Màu sắc: Màu sắc chủ đạo trong ô đất khuyến khích gam màu tươi sáng, rực rỡ tạo điểm nhấn.

+ Hàng rào: đây là khu cây xanh đóng vì vậy có thể xây hàng rào sắt thoáng, hoặc sử dụng ngăn cách có tính ước lệ bằng cách trồng hàng rào cây ô rô cao 1,8~2m.

- Mặt nước sông suối:

Gồm các lô đất có ký hiệu MN-01, MN-02, MN-03 với tổng diện tích 3.516,05 m² quy định quản lý phải đảm bảo các quy định sau:

+ Tuyệt đối không xây dựng công trình kiến trúc tại khu vực này vì vậy các chỉ tiêu kiểm soát xây dựng đều không được đưa ra.

+ Cốt xây dựng: Đối với các công trình gia cố suối phải đảm bảo cốt đáy suối theo cốt hiện trạng, đối với các công trình gia cố taluy bờ suối phải đảm bảo diện tích mặt cắt ngang lòng suối đã được xác định trong quy hoạch phân khu và phải đảm bảo ổn định.

+ Phạm vi mặt nước: Phải đảm bảo không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu, tuân thủ theo các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường, không được làm cản trở dòng chảy tự nhiên, tuyệt đối không được vi phạm xây dựng.

4.3. Công trình ngầm:

- Trong mở rộng khu tái định cư khu công nghiệp Sông Công II xã Tân Quang, thành phố Sông Công có công trình ngầm là hạng mục bể xử lý nước thải của Trạm xử lý nước thải, công trình ngầm này nằm trong ô đất HTKT-08 (xem quy định ở phần trên).

- Xung quanh khu vực bể ngầm này có hành lang cây xanh cách ly rộng 10m theo quy định.

Điều 5: Thiết kế đô thị

5.1. Kích thước của lô đất xây dựng nhà ở

Nhà liên kề: kích thước điển hình các công trình nhà ở dự kiến khoảng 5m x 20m, 7,5m x 16m, kích thước các thửa đất có thay đổi theo nhu cầu thực tế đảm bảo giao đất tái định cư theo quy định.

5.2. Mật độ xây dựng tối đa

- Mật độ xây dựng được quy định cụ thể ở các khu chức năng, đối với đất cây xanh mật độ xây dựng không quá 5%. Công trình nhà ở liền kề, nhà ở làng xóm đô thị hóa tối đa 100%, công trình văn hóa, giáo dục, y tế là 40%. Khu thương mại dịch vụ mật độ tối đa 80%.

- Mật độ xây dựng đối với từng chức năng sử dụng đất xác định tại bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phù hợp quy chuẩn hiện hành.

5.3. Hàng rào

- Trừ trường hợp đặc biệt, hàng rào sử dụng trong kiến trúc phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của khu vực, đảm bảo độ cao theo đúng quy định, tránh sử dụng màu lòe loẹt, không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.

- + Chiều cao tối đa hàng rào là 1,8m ~ 2m.

- + Phần tường rào, từ dưới 0,6m xây đặc, phần trên 0,6m phải được thiết kế thông thoáng. Phần trống thoáng tối thiểu phải chiếm 60% diện tích mặt tường rào.

- + Có thể sử dụng hình thức tường rào xanh, tường rào mềm,... cho các không gian cao cấp.

5.4. Vạt góc và bán kính cong tại các giao lộ

- Góc vạt giao lộ tại các giao lộ là 4x4m, 4,5x4,5m, 5x5m mỗi bên với góc giao lộ. Góc vạt phụ thuộc vào quy mô tuyến đường.

- Bán kính cong tại các giao lộ là R = 8-12m.

5.5. Hè phố

- Hè phố (vía hè) là phần đất thuộc lộ giới của các tuyến phố.

- Trong mọi trường hợp, không được lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng hè phố.

- Khi có yêu cầu sửa chữa, làm đẹp mặt hè phố (không thay đổi cao độ mặt nền) phải có sự chấp thuận của cơ quan quản lý lòng lề đường.

5.6. Quy định về cao trình, số tầng và chiều cao tầng

5.6.1. Cao trình

- Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,2m đến 0,45m. (không được xây bậc lấn hè).

5.6.2. Chiều cao tầng

- Khu nhà văn hóa cao: 02 tầng.

- Khu trạm y tế, trường mầm non: 03 tầng.

- Khu thương mại dịch vụ: 05 tầng.

- Nhà liền kề, nhà ở làng xóm đô thị hóa cao: 05 tầng.

- Trạm xử lý nước thải cao: 01 tầng.

- Chòi nghỉ trong ô đất cây xanh: 01 tầng.

5.6.3. Các thành phần khác

- Độ vươn ra của ban công, mái đua, ô văng là $\leq 1,2\text{m}$.
- Phần nhô ra của bậc thềm, bậc tam cấp $\leq 0,25\text{m}$ (đối với nhà liền kề).
- Gắn cục nóng máy lạnh ở tầng 1 phải ở cao độ $\geq 2,7\text{m}$ đảm bảo không ảnh hưởng người đi đường.

5.6.4. Màu sắc

- Sử dụng màu sắc hài hòa, màu sáng, tránh dùng các mảng lớn màu tối như đen, bóng chói...

5.7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình trên từng tuyến phố, nút giao thông.
- Quy định chỉ giới xây dựng vị trí các công trình nhà ở liền kề, công trình hạ tầng xã hội lùi vào sau đường đỏ để tạo ra được khoảng không gian trống và không gian xanh, đồng thời là diện tích để xe, tập trung đông người đối với những công trình công cộng góp phần tạo ra được một không gian kiến trúc cảnh quan đẹp cho đô thị.
- Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới của từng tuyến đường quy hoạch đối với từng công trình kiến trúc trên từng tuyến phố, nút giao thông được quy định theo đúng các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành và theo quy hoạch.
- Khoảng lùi tối thiểu đối với các công trình nhà ở liền kề được quy định theo bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng.
- Khoảng lùi tối thiểu đối với những công trình công cộng và chung cư cao tầng phải được thiết kế tuân thủ theo đúng các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành được quy định.
- Khoảng lùi đảm bảo nội dung theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và được xác định cụ thể trong Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng QH-06.

5.8. Cây xanh đô thị

- Công viên vườn hoa khi thiết kế phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc của riêng của khu vực quy hoạch. Ngoài ra việc lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông, kết nối hạ tầng đồng bộ.
- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau:
 - Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh
 - Cây thân đẹp, dáng đẹp
 - Cây ăn sâu, không có dễ nổi
 - Cây lá xanh quanh năm, không rụng, hoặc có mùa lá rụng vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỉ lệ thấp

- Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi
- Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu
- Có bố cục phù hợp với Quy hoạch được duyệt
- Về phối kết hợp các cây tán thấp, cây trang trí nên:
 - Nhiều loại cây loại hoa
 - Cây có lá, màu sắc theo bốn mùa
 - Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi cỏ, mặt nước tượng hay phù điêu và các công trình kiến trúc.
- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết hợp cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa, lại vừa có tính tương phản, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

5.9. Các quy định về mỹ quan đường phố trong đô thị

- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Biển quảng cáo không được che lấp cửa sổ và cửa ra vào. Biển quảng cáo treo tại mặt tiền công trình có diện tích biển không quá lớn quá 20% diện tích mặt tiền.
- Mặt ngoài nhà không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.
- Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.
- Phải tuân thủ theo hồ sơ thiết kế đô thị của các đơn vị tư vấn và các văn bản phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền nhằm tạo một khoảng không gian cảnh quan tốt.

5.10. Quy định về các giải pháp xây dựng cho công trình

- Tùy theo nhu cầu thực tế và sự phát triển của Dự án mà áp dụng các giải pháp xây dựng khác nhau và phải tuân theo tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành.
- Phần móng công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ, không xâm phạm đến các công trình kế cận và phải đảm bảo an toàn cho toàn khu vực.
- Biện pháp chống sạt lở khi thi công móng: trường hợp hai bên công trình liền kề không xây dựng cùng thời điểm, đơn vị thi công phải có biện pháp chống sạt lở trong quá trình thi công và để xử lý nền móng thật tốt tránh tình trạng làm sạt lở gây ra lún, lệch cho các công trình kế cận.

5.11. Quy định về ghép lô

- Cho phép xây dựng nhà ở ghép lô tuy nhiên đảm bảo theo quy định về quản lý, cấp phép xây dựng tại nội dung về việc ban hành quy định về việc cấp phép xây dựng và trình tự xử lý, xác nhận về xây dựng khi chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, cụ thể như sau:

- Số thửa đất được ghép tối đa là 02 thửa, diện tích thửa đất sau khi ghép không lớn hơn 200m²; hồ sơ thiết kế đề nghị cấp giấy phép phải đảm bảo các điều kiện của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng. Hình thức kiến trúc, chỉ giới xây dựng, số tầng, chiều cao tầng, chiều cao nền công trình nhà ở đề nghị ghép thửa phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Mật độ xây dựng trên thửa đất sau khi đã ghép đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Điều 6: Những quy định cụ thể đối với các hạng mục xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Đất đường giao thông.

- Đất giao thông trong khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công bao gồm hệ thống mạng đường giao thông nội bộ. Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực quy hoạch 66.730,84m², chiếm tỉ lệ 33,70 % quỹ đất.

a. Giải pháp mạng giao thông.

- Mặt cắt 1-1: Đường chính khu vực

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 27,5m.

+ Lòng đường: $7,75\text{m} \times 2 = 15,5\text{m}$.

+ Vía hè: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 12,0\text{m}$.

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

- Mặt cắt 2-2: Đường phân khu vực

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 20,5m.

+ Lòng đường: $5,25\text{m} \times 2 = 10,5\text{m}$.

+ Vía hè: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 8,0\text{m}$.

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

- Mặt cắt 3-3: Đường nội bộ

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 16,5m.

+ Lòng đường: $3,75\text{m} \times 2 = 7,5\text{m}$.

+ Vía hè: $4,5\text{m} \times 2 = 9,0\text{m}$.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 8,0\text{m}$.

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

- + Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.
- **Mặt cắt 4-4:** Đường nội bộ
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 15,5m.
- + Lòng đường: $3,75m \times 2 = 7,5m$.
- + Vỉa hè: $4,0m \times 2 = 8,0m$.
- + Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m$.
- + Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
- + Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.
- Mặt cắt 5-5:** Đường hoàn trả
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 7,0m.
- + Lòng đường: $3,0m \times 2 = 6,0m$.
- + Vỉa hè: $0,5m \times 2 = 1,0m$.
- + Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.

b. Bảng thống kê khối lượng đường giao thông

S T T	Tên mặt cắt	Mặt đường (m)	Vĩa hè (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m²)
1	Mặt cắt 1-1	2x7,75	2x6,0	27.5	694.1	19.979,13
2	Mặt cắt 2-2	2x5,25	2x5,0	20.5	124.8	2.862,09
3	Mặt cắt 3-3	2x3,75	2x4,5	16.5	614.8	10.880,97
4	Mặt cắt 4-4	2x3,75	2x4,0	16.0	1.826,1	29.471,44
5	Mặt cắt 5-5	2x3,0	2x1,0	7,0	30,7	217,11
6	Dải chống cháy lan					3.312,00
Tổng						66.730,84

c. Chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường:

- + Chiều rộng 1 làn xe : 3,0 - 3,75m
- + Độ dốc ngang mặt đường : 2%
- + Độ dốc dọc đường : $i = 0\% - 4\%$
- + Độ dốc ngang mặt đường : $i = 2\%$.
- + Độ dốc ngang hè đường : $i = 1.5\%$
- + Bán kính bó vỉa : $R \geq 8m$ đối với đường nội bộ
- + Bán kính bó vỉa : $R \geq 12m$ đối với đường khu vực.

+ Thiết kế áo đường: Tùy thuộc vào chức năng cũng như ý nghĩa của từng tuyến đường, kết cấu áo đường trong khu ở sẽ được tính toán cụ thể trong giai đoạn lập Dự án ĐTXD. Tuy nhiên về tổng thể dự án dự kiến sử dụng mặt đường loại cấp cao A1,A2 có mặt đường bê tông nhựa, móng đường là các lớp cấp phối đá dăm.

c. Bán kính bó vỉa:

- + Bán kính bó vỉa : $R \geq 8m$ đối với đường nội bộ
- + Bán kính bó vỉa : $R \geq 12m$ đối với đường khu vực

d. Độ dốc ngang đường:

- Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 1,5%.

e. Độ dốc dọc đường thiết kế

- Đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt $i=0\%-1,04\%$. Một vài đoạn đường ngắn, để giảm khối lượng đào và đắp, độ dốc thiết kế có thể $i=0\%$, tại những đoạn này sẽ có giải pháp kỹ thuật để đảm bảo thoát nước dọc đường như rãnh rãnh cưa.

f. Kết cấu áo đường:

- Thiết kế áo đường: Tùy thuộc vào chức năng cũng như ý nghĩa của từng tuyến đường, kết cấu áo đường trong khu ở sẽ được tính toán cụ thể trong giai đoạn lập Dự án đầu tư xây dựng. Tuy nhiên về tổng thể dự án dự kiến sử dụng mặt đường loại cấp cao A1,A2 có mặt đường bê tông nhựa, móng đường là các lớp cấp phối đá dăm.

6.2. Đất bãi đỗ xe (giao thông tĩnh).

Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
BDX	Đất bãi đỗ xe	5.722,97	2,89
BDX-01	Đất bãi đỗ xe	1.258,07	0,64
BDX-02	Đất bãi đỗ xe	1.075,71	0,54
BDX-03	Đất bãi đỗ xe	2.353,86	1,19
BDX-04	Đất bãi đỗ xe	561,55	0,28
BDX-05	Đất bãi đỗ xe	231,00	0,12
BDX-06	Đất bãi đỗ xe	242,78	0,12

- Nhu cầu bãi đỗ xe công cộng cho khu vực nghiên cứu được xác định đảm bảo diện tích theo nhóm ở. Vậy trên nguyên tắc đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho nhu cầu bản thân cho của từng loại công trình như công cộng, nhà ở và nhu cầu vắng lại từ nơi khác đến với thời gian ngắn và bán kính phục vụ.

- Bãi đỗ xe công trình: Công trình công cộng phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hướng dẫn của Bộ Xây Dựng tại công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 và Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam – TCXDVN 323:2004 (tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng) tại tầng hầm, tầng một và sân vườn của mỗi công trình. Một số trường hợp cụ thể như khu nhà ở thấp tầng, nhà trẻ, khu dân cư hiện có bãi đỗ xe được bố trí trong từng công trình.

- Bố trí 06 bãi đỗ xe tập trung nằm giải đều trong khu vực quy hoạch với tổng diện tích 5.722,97m². Sử dụng kết hợp nhiều hình thức bãi đỗ xe (Bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe thông minh...) để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực nghiên cứu.

CHƯƠNG III

QUY ĐỊNH RIÊNG

Điều 7: Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

- Hình thức kiến trúc: Khuyến khích áp dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại đối với công trình, nhằm bố trí linh động cho không gian chức năng, tạo những khoảng trống lớn để bố trí các khu cây xanh, giếng trời, sân chơi cho đối tượng 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, hạn chế sử dụng gam màu nóng, màu có độ tương phản mạnh có tỷ lệ diện tích lớn cho mặt đứng công trình.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, hiện đại, thân thiện với môi trường.

- Tường rào: Hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp cây bóng mát phía trong. Khuyến khích các loại cây trồng hàng rào như chè tàu, ôzô, hoa giấy, thường xuân, vảy ốc... Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 2,5m làm cản trở tầm nhìn của công trình.

Điều 8: Quy định về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, các quy định cụ thể đối với từng tuyến đường, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ trong khu vực, chủ yếu là chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông được xác định trên cơ sở các tọa độ tim đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định phù hợp với quy hoạch và tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng và được xác định cụ thể trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng QH-06.

8.2. Quy định với các tuyến đường giao thông:

- Các tuyến đường trong khu quy hoạch 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.

- Mặt cắt giao thông: Lộ giới các tuyến đường tuân thủ theo quy hoạch được duyệt tại bản vẽ QH-06.

- Bán kính bó vỉa: Bán kính bó vỉa thiết kế $R_{min} \geq 8m$.

- 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 loại 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 07-4:2023/BXD.

8.3. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật:

- 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.

- 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 biển báo, quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình:

- Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu và cây trồng trên hè phố phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm ảnh hưởng các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị.

- Hệ thống cột điện trung thế, điện hạ thế sử dụng các hệ thống điện chiếu sáng công cộng thông minh, tiết kiệm năng lượng, ánh sáng phải đạt các tiêu chuẩn chuyên ngành phù hợp với việc giao thông trên các tuyến phố vào ban đêm, kể cả khi thời tiết đẹp và khi thời tiết mưa, bão hoặc có sương mù.

CHƯƠNG IV

CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Điều 10: Quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch

- Việc quản lý đầu tư xây dựng dự án phải căn cứ vào đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Các loại đất trong đô thị phải được sử dụng đúng mục đích, chức năng được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Việc quản lý đất đô thị phải tuân thủ các quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Việc đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Công trình xây dựng hiện có phù hợp với quy hoạch đô thị nhưng chưa phù hợp về kiến trúc thì được tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải bảo đảm yêu cầu về kiến trúc theo quy định của pháp luật.

- Công trình xây dựng hiện có không phù hợp với quy hoạch đô thị thì phải di dời theo kế hoạch, tiến độ thực hiện quy hoạch đô thị. Trong thời gian chưa di dời, nếu chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp sửa chữa thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép xây dựng tạm theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 11: Cấp giấy phép xây dựng

- Việc cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng 2014 và quy định của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng và Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP.

Điều 12: Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng tài sản khác gắn liền với đất.

- Cơ quan quản lý quy hoạch có trách nhiệm hướng dẫn các đối tượng sử dụng đất thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong khu vực quy hoạch theo quy định hiện hành.

CHƯƠNG V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13:

Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành Quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết mở rộng Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công.

Điều 14:

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, 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 mở rộng Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công.

Điều 15:

Chủ đầu tư dự án được xác định trong quyết định đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không gian, kiến trúc theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, quy chế quản lý kiến trúc trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án.

Các hộ gia đình trong khu dân cư chịu trách nhiệm thực hiện đúng quy định này. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy tố trước pháp luật hiện hành.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh những văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng sẽ được Chủ đầu tư bổ sung điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và trình thỏa thuận các cấp có thẩm quyền.

Điều 16:

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết mở rộng Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công gồm 5 Chương, 16 Điều được ban hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- Sở Xây dựng Thái Nguyên.
- UBND thành phố Sông Công.
- Phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Sông Công.
- UBND xã Tân Quang.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Sông Công.