

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ HÀ NỘI - UAC



Hanoi Urban Architecture Consulting Joint-Stock Company - UAC

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

CÔNG VIÊN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG BÁCH QUANG, PHƯỜNG CẢI ĐAN, TP SÔNG CÔNG.

*(Ban hành theo Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2024
của UBND thành phố Sông Công)*

25 Bui Ngoc Duong Street, Hanoi, Vietnam
Tel: +84.4.3.8632429
Fax: +84.4.3.8632882

Sông Công, năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ HÀ NỘI - UAC



Hanoi Urban Architecture Consulting Joint-Stock Company - UAC

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

CÔNG VIÊN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG BÁCH QUANG, PHƯỜNG CẢI ĐAN, TP SÔNG CÔNG.

*(Ban hành theo Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 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 C.P TƯ VẤN KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ HÀ NỘI - UAC

MỤC LỤC

CHƯƠNG I.....	1
QUY ĐỊNH CHUNG	1
Điều 1: Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện	1
Điều 2: Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch	1
Điều 3: Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan	3
3.3. Quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực:	6
QUY ĐỊNH CỤ THỂ	7
Điều 4: Quy định về chỉ tiêu xây dựng.....	7
Điều 5: Thiết kế đô thị	16
Điều 6: Những quy định cụ thể đối với các hạng mục xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	20
QUY ĐỊNH RIÊNG	24
Điều 7: Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.....	24
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:.....	24
Điều 9. Quy định về biển báo, quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình:	25
Điều 10. Quy định về hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:	26
CHƯƠNG IV	27
CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG	27
Điều 11: Quy định về quản lý.....	27
Điều 12: Cấp giấy phép xây dựng.....	27
Điều 13: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.....	27
CHƯƠNG V.....	28
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH.....	28
Điều 14:	28
Điều 15:	28
Điều 16:	28
Điều 17:	28

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 Công viên thành phố Sông Công”.
- Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng trong Công viên 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 Công viên 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 Công viên 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 phường Cải Đan và Phố Cò 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 lập quy hoạch thuộc phạm vi phường Bách Quang và phường Cải Đan, thành phố Sông Công.
- Khu vực lập “Quy hoạch chi tiết Công viên thành phố Sông Công” có ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp, dân cư hiện có tổ dân phố Mỏ Chè, dự án Khu đô thị Thăng Lợi và Khu nhà ở Bách Quang.

- Phía Nam: Giáp đường Trần Phú và dự án Khu dân cư Vạn Phúc

- Phía Đông: Giáp dự án Khu đô thị số 8 phường Bách Quang

- Phía Tây: Giáp dự án Khu dân cư số 7 phường Bách Quang, Công viên thành phố Sông Công (giai đoạn 2) và Trung tâm văn hoá thành phố Sông Công.

2.2. Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 176.817,4m² (khoảng 17,7ha).
- Dân số: trong khu vực quy hoạch không xây dựng công trình nhà ở.

2.3. Tính chất và chức năng của dự án

- Tính chất: Là khu công viên cây xanh mặt nước với đầy đủ các tiện ích xã hội, tạo nên không gian xanh cho thành phố, là nơi tập trung các hoạt động văn hóa, thể thao và vui chơi giải trí. Công viên thành phố Sông Công được hình thành góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, không gian kiến trúc cảnh quan đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế, đời sống văn hóa của người dân thành phố Sông Công.

- Chức năng sử dụng đất chính:

- Cụm các công trình dịch vụ trung tâm.
- Nhà dịch vụ vui chơi giải trí thanh thiếu niên.
- Nhà dịch vụ bến thuyền.
- Công trình thể thao trong nhà.
- Các công trình chòi nghỉ chân.
- Cây xanh cảnh quan, tiểu cảnh.
- Các thiết bị thể dục thể thao ngoài trời.
- Các khu vực lắp thiết bị vận động, vui chơi ngoài trời cho trẻ em.
- Đường giao thông, và cầu ra đảo.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Trạm xử lý và bể ngầm.
- Bãi đỗ xe.

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 Công viên thành phố Sông Công có tổng diện tích khoảng 176.817,36 m², được quy hoạch thành các khu chức năng chính như sau:

- Khu đất quy hoạch xây dựng công viên có diện tích 154.566,5 m² trong đó được chia thành các khu chức năng :

+ Đất quảng trường có diện tích khoảng 5.003,2 m², chiếm tỉ lệ 2,8% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất công trình dịch vụ có diện tích khoảng 7.163,8 m², chiếm tỉ lệ 4,1% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên có diện tích khoảng 3.980,0 m², chiếm tỉ lệ 2,2 % tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất khu ngắm cảnh có diện tích khoảng 3.351,2 m², chiếm tỉ lệ 1,9% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng có tổng diện tích khoảng 56.216,7 m², chiếm tỉ lệ 31,8 % tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất cây xanh chuyên dụng có diện tích khoảng 750,0 m², chiếm tỉ lệ 0,4% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất mặt nước có diện tích khoảng 49.750,1m², chiếm tỉ lệ 28,1 % tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước) có diện tích khoảng 96m², chiếm tỉ lệ 0,1% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất giao thông nội bộ (đường dạo công viên) có diện tích khoảng 24.094,5 m² chiếm tỉ lệ 13,6% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất bãi đỗ xe có diện tích khoảng 3.292,0 m², chiếm tỉ lệ 1,9 % tổng diện tích đất quy hoạch;

- Đất giao thông đô thị bên ngoài khu đất xây dựng công viên có diện tích khoảng 23.119,9 m², chiếm tỉ lệ 13,1 % tổng diện tích đất quy hoạch.

Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất quảng trường	5.003,2	2,8
2	Đất công trình dịch vụ	7.163,8	4,1
3	Đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên	3.980,0	2,2
4	Đất khu ngắm cảnh	3.351,2	1,9

STT	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	56.216,7	31,8
6	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	750,0	0,4
7	Đất mặt nước	49.750,1	28,1
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm xử lý nước thải)	96,0	0,1
9	Đất bãi đỗ xe	3.292,0	1,9
10	Đất giao thông	47.214,4	26,7
-	Đường giao thông đô thị	23.119,9	13,1
-	Đường giao thông nội bộ	24.094,5	13,6
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch	176.817,4	100,0

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của từng ô đất xem bảng thống kê chỉ tiêu các ô đất dưới đây:

TT	Ô quy hoạch	Tên ô đất	Diện tích	Diện tích XD	MDXD	Tầng cao tối đa	Hệ số sđđ
			(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất quảng trường	QT	5003,2	0,0	0,0	0	
2	Đất công trình dịch vụ	DV	7163,8	3382,2			
2.1	Đất dịch vụ vui chơi giải trí	DV-01	1256,6	1005,3	80,0	1	0,8
2.2	Đất dịch vụ và triển lãm ngoài trời	DV-02	2267,4	846,0	37,3	1	0,4
2.3	Đất dịch vụ và triển lãm ngoài trời	DV-03	2230,1	846,0	37,9	1	0,4
2.4	Đất dịch vụ vui chơi giải trí	DV-04	381,1	304,8	80,0	1	0,8
2.5	Đất dịch vụ bến thuyền	DV-05	1028,6	380,1	37,0	1	0,4
3	Đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên	KVC	3980,0	1080,0			
3.1	Đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên	KVC-01	1577,8	540,0	34,2	1	0,3
3.2	Đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên	KVC-02	2402,2	540,0	22,5	1	0,2
4	Đất khu ngắm cảnh	NC	3351,2	374,8			
4.1	Đất khu ngắm cảnh	NC-01	3117,4	311,2	10,0	1	0,1
4.2	Đất khu ngắm cảnh	NC-02	233,8	63,6	27,2	1	0,3
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	56216,7	205,7			

5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-01	2496,8	0,0	0,0	0	
5.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-02	37,8	0,0	0,0	0	
5.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-03	786,3	0,0	0,0	0	
5.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-04	1269,7	0,0	0,0	0	
5.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-05	3071,6	63,6	2,1	1	
5.6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-06	5661,8	63,6	1,1	1	
5.7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-07	4322,4	0,0	0,0	0	
5.8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-08	797,4	0,0	0,0	0	
5.9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-09	770,0	0,0	0,0	0	
5.10	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-10	1183,9	0,0	0,0	0	
5.11	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-11	744,3	0,0	0,0	0	0,0
5.12	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-12	161,1	0,0	0,0	0	0,0
5.13	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-13	2697,0	0,0	0,0	0	
5.14	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-14	448,3	0,0	0,0	0	
5.15	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-15	1281,7	0,0	0,0	0	
5.16	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-16	597,1	0,0	0,0	0	
5.17	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-17	4880,0	0,0	0,0	0	
5.18	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-18	1230,3	0,0	0,0	0	
5.19	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-19	1529,0	0,0	0,0	0	
5.20	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-20	74,1	0,0	0,0	0	0,0
5.21	đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-21	1467,7	0,0	0,0	0	0,0
5.22	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-22	2882,0	0,0	0,0	0	
5.23	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-23	10646,5	0,0	0,0	0	
5.24	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-24	441,0	0,0	0,0	0	
5.25	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-25	1720,9	0,0	0,0	0	
5.26	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-26	970,7	0,0	0,0	0	
5.27	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-27	665,4	0,0	0,0	0	0,0
5.28	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-28	776,9	0,0	0,0	0	
5.29	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-29	493,3	0,0	0,0	0	
5.30	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-30	1582,6	78,5	5,0	1	
5.31	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-31	529,1	0,0	0,0	0	
6	Đất cây xanh chuyên dụng		750,0				
6.1	Đất cây xanh cách ly	CXCL	750,0	0,0	0,0	0	
7	Đất mặt nước	MN	49750,1				
7.1	Đất mặt nước	MN-01	6385,5	0,0	0	0	
7.2	Đất mặt nước	MN-02	43364,6	0,0	0	0	
8	Đất hạ tầng kĩ thuật	HT	96,0	38,4			
8.1	đất hạ tầng kĩ thuật (trạm xử lý nước thải)	TXL	96,0	38,4	40,0	1	0,4
9	Đất bãi đỗ xe	BDX	3292,0				
9.1	Đất bãi đỗ xe	BDX-01	1248,9	0,0	0	0	

9.2	Đất bãi đỗ xe	BDX-02	648,8	0,0	0	0	
9.3	Đất bãi đỗ xe	BDX-03	756,8	0,0	0	0	
9.4	Đất bãi đỗ xe	BDX-04	637,5	0,0	0	0	
10	Đất đường giao thông	GT	47214,4				
9.1	Đất đường giao thông đô thị	GTĐT	23119,9	0,0	0	0	
9.2	Đất đường vào trạm xử lý nước thải	GTNB-2	50,0	0,0	0	0	
9.3	đất đường giao thông nội bộ	GTNB-1	24044,5	0,0	0	0	
	Tổng diện tích khu vực quy hoạch		176817,4	5081,1	2,9		

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 viên 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 mà một công trình có thể có phạm vi lô đất.
- 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 quảng trường:

- Trong phạm vi quy hoạch có 01 ô đất quảng trường có chức năng là quảng trường, điểm kết nối chính của công viên về phía kỳ đài của thành phố Sông Công. Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

TT	Loại đất	Tên ô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	MBXD	Tầng cao tối đa
			(m2)	(m2)	(%)	(tầng)
1	Đất Quảng trường	QT	5.003,2	0,00	0	0

- Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình:

- Đây là khu đất làm quảng trường dự kiến xây dựng sân hình tròn, có công trình điểm nhấn tạo điểm kết nối với kỳ đài của thành phố Sông Công và dự án Công viên Sông Công giai đoạn 2.
- Quảng trường:
 - + Diện tích lô đất: 5.003,2 m2.
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 0%.

- + Tầng cao: Không xây dựng nhà cửa công tình, chỉ xây dựng công trình điểm nhấn dưới dạng: đài phun nước hoặc vườn hoa hoặc bể cảnh quan, tạo hình điêu khắc...
- + Chỉ giới xây dựng: 12m (lùi lại 12m so với chỉ giới đường đỏ).
- + Cốt xây dựng của lô đất: Xem bản vẽ phần hạ tầng kỹ thuật.
- + Hình thức kiến trúc: Kiến trúc hiện đại, tạo ấn tượng thị giác.
- + Kết cấu: Công trình được thiết kế kết cấu bền vững với có thể xây gạch, BTCT, (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).
- + Màu sắc: Màu sắc chủ đạo khuyến khích gam màu tươi sáng, có thể sơn gam màu sặc sỡ để tạo hiệu ứng thị giác so với các mảng màu còn lại.
- + Hàng rào: Công viên mở không có hàng rào.

4.2.2. Đất công trình dịch vụ:

- Trong phạm vi quy hoạch có 04 ô đất dịch vụ và triển lãm ngoài trời. Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

TT	Ô quy hoạch	Tên ô đất	Diện tích	Diện tích XD	MĐXD	Tầng cao tối đa	Hệ số sđđ
			(m2)	(m2)		(tầng)	(lần)
2	Đất công trình dịch vụ	DV	7163,8	3382,2			
2.1	Đất dịch vụ vui chơi giải trí	DV-01	1256,6	1005,3	80,0	1	0,8
2.2	Đất dịch vụ và triển lãm ngoài trời	DV-02	2267,4	846,0	37,3	1	0,4
2.3	Đất dịch vụ và triển lãm ngoài trời	DV-03	2230,1	846,0	37,9	1	0,4
2.4	Đất dịch vụ vui chơi giải trí	DV-04	381,1	304,8	80,0	1	0,8
2.5	Đất dịch vụ bến thuyền	DV-05	1028,6	380,1	37,0	1	0,4

- Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình:

- Đây là khu đất bao quanh quảng trường dành cho công tác xã hội hóa với các công trình nhà dịch vụ và nhà triển lãm nhiếp ảnh, không gian văn hóa đọc, cà phê giải khát...

• Đất dịch vụ triển lãm ngoài trời TMDV:

- + Diện tích lô đất khoảng: Xem bảng trên.
- + Mật độ xây dựng tối đa: Xem bảng trên.
- + Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: 12m. (chỉ giới xây dựng lùi lại 12m so với chỉ giới đường đỏ).
- + Cốt xây dựng của lô đất: Xem bản vẽ phần hạ tầng kỹ thuật.
- + Cốt sàn: Công trình thiết kế 3 bậc lên tới cốt tầng 1.
- + Cao độ tầng 1: Để tạo diện mạo chung cho cả khu vực, đề xuất không chế phân vị khối để với phần chân tam cấp cao khoảng 0,45m (3 bậc), chiều cao mái khoảng 4,5m.

+ Hình thức kiến trúc: 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 ngói (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).

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

+ Hàng rào: Không có.

4.2.3. Đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên:

- Trong phạm vi quy hoạch có 02 ô đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên. Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

TT	Ô quy hoạch	Tên ô đất	Diện tích	Diện tích XD	MĐXD	Tầng cao tối đa	Hệ số sđđ
			(m2)	(m2)		(tầng)	(lần)
3	Đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên	KVC	3980,0	1080,0			
3.1	Đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên	KVC-01	1577,8	540,0	34,2	1	0,3
3.2	Đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên	KVC-02	2402,2	540,0	22,5	1	0,2

- Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình:

- Đây là khu đất nằm ở góc đông bắc công viên có dành cho các hoạt động vui chơi giải trí của thanh thiếu niên, có khu vực sân sòng ôm vòng cung ven hồ và có công trình vui chơi giải trí trong nhà.

• Đất vui chơi giải trí thanh thiếu niên:

- + Diện tích lô đất khoảng: Xem bảng trên.
- + Mật độ xây dựng tối đa: Xem bảng trên.
- + Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: 12m. (chỉ giới xây dựng lùi lại 12m so với chỉ giới đường đỏ).
- + Cốt xây dựng của lô đất: Xem bản vẽ phần hạ tầng kỹ thuật.
- + Cốt sàn: Công trình thiết kế 3-7 bậc lên tới cốt tầng 1.
- + Cao độ: Đây là công trình đặc thù với không gian nhịp lớn cần căn cứ vào tỉ lệ đẹp giữa các chiều mới có ra được tỉ lệ công trình đẹp, vì vậy không khống chế cứng chiều cao mái.

+ Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc chủ đạo mang phong cách hiện đại,

khuyến khích thiết kế các phong cách và hình khối độc đáo ấn tượng.

+ 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 tôn (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).

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

+ Hàng rào: Không có.

4.2.4. Đất khu ngắm cảnh:

- Trong phạm vi quy hoạch có 02 ô đất khu nghỉ chân. Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

TT	Ô quy hoạch	Tên ô đất	Diện tích	Diện tích XD	MDXD	Tầng cao tối đa	Hệ số sdd
			(m ²)	(m ²)		(tầng)	(lần)
4	Đất khu ngắm cảnh	NC	3351,2	374,8			
4.1	Đất khu ngắm cảnh	NC-01	3117,4	311,2	10,0	1	0,1
4.2	Đất khu ngắm cảnh	NC-02	233,8	63,6	27,2	1	0,3

- Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình:

• Đây là các khu đất nằm trong công viên ngoài tổ chức đường dạo, cây xanh thảm cỏ vườn hoa còn xây chòi nghỉ phục vụ người dân ngồi nghỉ chân thư giãn trong công viên...

• Đất khu ngắm cảnh:

+ Diện tích lô đất: Xem bảng trên.

+ Mật độ xây dựng tối đa: Xem bảng trên.

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng: 12m. (chỉ giới xây dựng lùi lại 12m so với chỉ giới đường đỏ).

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

+ Cốt sàn: Công trình thiết kế 3 bậc lên tới cốt tầng 1.

+ Cao độ tầng: Đây là công trình đặc thù tùy không gian căn cứ vào tỉ lệ đẹp giữa các chiều mới có ra được tỉ lệ công trình đẹp, vì vậy không khống chế cứng chiều cao mái.

+ Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc chủ đạo mang phong cách hiện đại, khuyến khích thiết kế các phong cách và hình khối độc đáo ấn tượng.

+ 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 hoặc vách kính, hệ lam... phần mái chống nóng có thể thiết kế hệ vì kèo lợp mái ngói (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).

+ Màu sắc: Màu sắc chủ đạo trong ô đất khuyến khích gam màu tươi sáng và sinh động, 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 công trình.

+ Hàng rào: Không có.

4.2.5. Đất cây xanh:

- Trong phạm vi quy hoạch có 25 ô đất cây xanh, trong đó 24 ô đất cây xanh và 01 ô đất cây xanh cách ly. Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

TT	Ô quy hoạch	Tên ô đất	Diện tích	Diện tích XD	MDXD	Tầng cao tối đa	Hệ số sdd
			(m2)	(m2)	(%)	(tầng)	(lần)
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	56216,7	205,7			
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-01	2496,8	0,0	0,0	0	
5.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-02	37,8	0,0	0,0	0	
5.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-03	786,3	0,0	0,0	0	
5.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-04	1269,7	0,0	0,0	0	
5.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-05	3071,6	63,6	2,1	1	
5.6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-06	5661,8	63,6	1,1	1	
5.7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-07	4322,4	0,0	0,0	0	
5.8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-08	797,4	0,0	0,0	0	
5.9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-09	770,0	0,0	0,0	0	
5.10	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-10	1183,9	0,0	0,0	0	
5.11	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-11	744,3	0,0	0,0	0	0,0
5.12	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-12	161,1	0,0	0,0	0	0,0
5.13	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-13	2697,0	0,0	0,0	0	
5.14	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-14	448,3	0,0	0,0	0	
5.15	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-15	1281,7	0,0	0,0	0	
5.16	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-16	597,1	0,0	0,0	0	
5.17	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-17	4880,0	0,0	0,0	0	
5.18	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-18	1230,3	0,0	0,0	0	
5.19	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-19	1529,0	0,0	0,0	0	
5.20	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-20	74,1	0,0	0,0	0	0,0
5.21	đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-21	1467,7	0,0	0,0	0	0,0
5.22	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-22	2882,0	0,0	0,0	0	
5.23	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-23	10646,5	0,0	0,0	0	
5.24	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-24	441,0	0,0	0,0	0	

5.25	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-25	1720,9	0,0	0,0	0	
5.26	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-26	970,7	0,0	0,0	0	
5.27	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-27	665,4	0,0	0,0	0	0,0
5.28	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-28	776,9	0,0	0,0	0	
5.29	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-29	493,3	0,0	0,0	0	
5.30	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-30	1582,6	78,5	5,0	1	
5.31	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-31	529,1	0,0	0,0	0	
6	Đất cây xanh chuyên dụng		750,0				
6.1	Đất cây xanh cách ly	CXCL	750,0	0,0	0,0	0	

- Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho ô đất cây xanh:

- Đây là các khu đất nằm trong công viên ngoài tổ chức đường dạo, cây xanh thảm cỏ vườn hoa còn xây chòi nghỉ phục vụ người dân ngồi nghỉ chân thư giãn trong công viên...

- **Đất cây xanh:**

- + Diện tích lô đất: Xem bảng trên.
- + Mật độ xây dựng tối đa: Xem bảng trên.
- + Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: 12m. (chỉ giới xây dựng lùi lại 12m so với chỉ giới đường đỏ).
- + Cốt xây dựng của lô đất: Xem bản vẽ phần hạ tầng kỹ thuật.
- + Cốt sàn: Công trình thiết kế 3 bậc lên tới cốt tầng 1.
- + Cao độ tầng: Đây là công trình đặc thù tùy không gian căn cứ vào tỉ lệ đẹp giữa các chiều mới có ra được tỉ lệ công trình đẹp, vì vậy không khống chế cứng chiều cao mái.
- + Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc chủ đạo mang phong cách hiện đại, khuyến khích thiết kế các phong cách và hình khối độc đáo ấn tượng.
- + 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 hoặc vách kính, hệ lam... phần mái chống nóng có thể thiết kế hệ vì kèo lợp mái ngói (hoặc các hệ kết cấu phù hợp khác).
- + Màu sắc: Màu sắc chủ đạo trong ô đất khuyến khích gam màu tươi sáng và sinh động, khối đế có thể sơn hoặc ốp gạch gam màu sẫm hơn để tạo hiệu ứng thị giác đặc sắc phân vị khối đế cho công trình.
- + Hàng rào: Không có.
- + Được phép xây dựng các tạo hình kiến trúc không bao che như: Tượng, điêu khắc, các tạo hình nghệ thuật, các khung tạo hình dàn hoa dàn cây, các biển báo chỉ dẫn, biển cấm...

4.2.6. Đất mặt nước:

- Trong phạm vi quy hoạch có 02 ô đất mặt nước. Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

TT	Ô quy hoạch	Tên ô đất	Diện tích	Diện tích XD	MĐXD	Tầng cao tối đa	Hệ số sdd
			(m2)	(m2)		(tầng)	(lần)
7	Đất mặt nước	MN	49750,1				
7.1	Đất mặt nước	MN-01	6385,5	0,0	0	0	
7.2	Đất mặt nước	MN-02	43364,6	0,0	0	0	

- Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng:

- Đây là khu đất xây dựng hồ vừa có chức năng cảnh quan cho công viên, là lá phổi cho khu đô thời, đồng thời cũng góp phần điều hòa thoát nước cho khu vực khi có mưa lớn.
- Khu vực này có công trình nhà thuyền được xây dựng một phần trên mặt nước, các chỉ tiêu kiểm soát xây dựng xem trên mục 4.2.2 đất công trình dịch vụ.
- Xung quanh hồ có xây dựng kè hồ chi tiết kè sẽ được tính toán và thiết kế cụ thể ở bước Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc bản vẽ thi công
- Ngoài ra, tùy theo tính toán ở bước Báo cáo nghiên cứu khả thi có thể xây dựng các hạng mục cửa phai, trạm bơm hoặc các công trình HTKT khác phục vụ chức năng kiểm soát điều tiết lưu lượng nước trong hồ.

4.2.7. 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 công viên với các khu vực lân cận. Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

TT	Ô quy hoạch	Tên ô đất	Diện tích	Diện tích XD	MĐXD	Tầng cao tối đa	Hệ số sdd
			(m2)	(m2)		(tầng)	(lần)
8	Đất hạ tầng kĩ thuật	HT	96,0	38,4			
8.1	đất hạ tầng kĩ thuật (trạm xử lý nước thải)	TXL	96,0	38,4	40,0	1	0,4

- Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Trong phạm vi công viên thành phố Sông Công có 01 ô đất (TXL) có chức năng là trạm xử lý nước thải chung cho các công trình dịch vụ trong công viên.

- **Nhà trạm xử lý TXL:**

- + Diện tích lô đất khoảng: 96 m².
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: 12m (chỉ giới xây dựng lùi lại 12m so với chỉ giới đường đỏ).
- + Cốt xây dựng của lô đất: Xem bản vẽ phân hạ tầng kỹ thuật.
- + Cốt sàn: Công trình thiết kế 3 bậc lên tới cốt tầng 1.
- + Cao độ tầng 1: Đây là công trình hạ tầng kỹ thuật phụ thuộc công nghệ xử lý nước thải vì vậy chiều cao của tầng 1 có thể cao tới 4,5~5m.
- + 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: Màu sắc chủ đạo trong ô đất khuyến khích gam màu tươi sáng, trung tính.
- + Hàng rào: Không có, có thể tạo hàng rào bằng cách trồng cây ô rô, dâm bụt....
- + 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.

4.2.8. Đất bãi đỗ xe:

- Là các khu đất phục vụ trông giữ xe ô tô xe máy cho người dân thành phố đến vui chơi tại công viên. Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

TT	Ô quy hoạch	Tên ô đất	Diện tích	Diện tích XD	MĐXD	Tầng cao tối đa	Hệ số sdd
			(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
9	Đất bãi đỗ xe	BDX	3292,0				
9.1	Đất bãi đỗ xe	BDX-01	1248,9	0,0	0	0	
9.2	Đất bãi đỗ xe	BDX-02	648,8	0,0	0	0	
9.3	Đất bãi đỗ xe	BDX-03	756,8	0,0	0	0	
9.4	Đất bãi đỗ xe	BDX-04	637,5	0,0	0	0	

- Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho bãi đỗ xe:

- Trong phạm vi công viên thành phố Sông Công có 04 ô đất (BDX) có chức năng là bãi đỗ xe phục vụ trông giữ xe ô tô xe máy cho người dân thành phố đến vui chơi tại công viên.

- Trong phạm vi bãi đỗ xe có thể xây dựng cabin dành cho các đơn vị bảo vệ trông xe với kích thước nhỏ gọn không quá 2x2m, chiều cao không quá 3m. màu sắc trung tính.

4.2.9. Đất giao thông:

- Là các khu vực dành cho xây dựng hệ thống giao thông bao gồm đường giao thông đô thị, đường giao thông nội bộ bên trong công viên và giao thông tỉnh (các bãi đỗ xe phục vụ người dân di chuyển từ cự ly xa tới). Các chỉ tiêu kiểm soát lô đất xem bảng dưới đây:

TT	Ô quy hoạch	Tên ô đất	Diện tích	Diện tích XD	MDXD	Tầng cao tối đa	Hệ số sdd
			(m2)	(m2)	(%)	(tầng)	(lần)
10	Đất đường giao thông	GT	47214,4				
10.1	Đất đường giao thông đô thị	GTĐT	23119,9	0,0	0	0	
10.2	Đất đường vào trạm xử lý nước thải	GTNB-2	50,0	0,0	0	0	
10.3	Đất đường giao thông nội bộ	GTNB-1	24044,5	0,0	0	0	

- Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho đường giao thông:

- Trong phạm vi lộ giới đường giao thông đô thị tuyệt đối không được xây dựng công trình kiến trúc, chỉ xây dựng các tuyến đường dây đường ống, tuynel hào cấp (nếu có) thuộc hạ tầng khung trên tuyến đường.

- Trong phạm vi đường giao thông nội bộ trong công viên không xây các công trình kiến trúc có tính chất nhà, được phép xây dựng các kiến trúc tạo hình ven đường tạo cảnh quan hoặc lắp các vòm cây... được phép xây dựng các bậc bệ ghế ngồi phục vụ người dân đi dạo, khuyến khích lắp dựng các trụ biển báo, hướng dẫn, các thùng rác... ven đường.

- Trong phạm vi bãi đỗ xe có thể xây dựng cabin dành cho các đơn vị bảo vệ trông xe với kích thước nhỏ gọn không quá 2x2m, chiều cao không quá 3m. màu sắc trung tính.

4.3. Công trình ngầm:

- Trong khu công viên 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 TXL (xem quy định ở phần trên).

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

Điều 5: Thiết kế đô thị

5.1. Công trình xây dựng

- Các công trình xây dựng tuân thủ chỉ tiêu kiểm soát ở Điều 4.
- Các công trình xây dựng đều phải xây lùi 12m so với chỉ giới đường đỏ.

5.2. Mật độ xây dựng tối đa

- 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

- Đây là công trình công viên cây xanh phục vụ người dân dễ dàng tiếp cận, vì thế không khuyến khích xây tường rào.

- Trong trường hợp đặc biệt, hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và tuân thủ theo các yếu tố sau:

- Chiều cao tối đa hàng rào là 1,8m.
- Phần tường rào, từ dưới 0,45m xây đặc, phần trên 0,45m phải được thiết kế thông thoáng. Phần trống thoáng tối thiểu phải chiếm 80% diện tích mặt tường rào.
- Khuyến khích sử dụng hình thức tường rào bằng cây xanh, tường rào mềm...

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

- Góc vạt giao lộ tại các giao lộ là 4x4m mỗi bên với góc giao lộ 90°
- Góc vạt giao lộ tại các giao lộ là 3x3m mỗi bên với góc giao lộ $>120^\circ$
- Góc vạt giao lộ tại các giao lộ là 8x8m mỗi bên với góc giao lộ $<45^\circ$
- Bán kính cong tại các giao lộ là $R=8-12m$.

5.5. Hè phố

- Hè phố (via 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

- Các công trình xây dựng trong công viên: Cao độ nền nhà phải hơn cao độ sân đường tối thiểu là 0,45m cao độ vỉa hè hơn cao độ lòng đường tối thiểu là 0,2m.

5.6.2. Chiều cao tầng

- Các công trình trong công viên đều có số tầng thống nhất là 1 tầng. Tuy nhiên chiều cao tầng không khống chế, do đặc thù đây là công trình công cộng cần tạo hình đa dạng và độc đáo với các kết cấu linh hoạt.

5.6.3. Màu sắc

- Sử dụng màu sắc hài hòa có thể rực rỡ nhiều màu tạo sinh động, màu sáng, tránh dùng các mảng lớn màu tối như đen, bóng chói...

5.6.4. Quy định về Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ: Là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Khoảng lùi: Là khoảng cách nằm giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. Khoảng lùi không được tận dụng bất cứ loại hình công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu cảnh.
- Chỉ giới xây dựng: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ, nếu công trình xây dựng được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, tức là ranh giới lô đất).
- Chỉ giới xây dựng cho tất cả các công trình trong công viên thống nhất lùi 12m so với chỉ giới đường đỏ.

5.6.5. Cây xanh đô thị

- **Yêu cầu chung đối với cây xanh đô thị:**
 - Hệ thống trồng cây xanh trong khu vực quy hoạch được chia làm các loại hình sau:

- **Cây xanh trồng dọc tuyến phố.**

- Để đảm bảo an toàn và thuận tiện giao thông, cự ly hàng cây xanh phải cách $\geq 8m$.
- Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5m nên trồng các cây loại 2 hoặc loại 3 theo quy định phân loại cây đô thị tại địa phương.
- Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phố từ 3m đến 5m nên trồng các cây loại 1 hoặc loại 2 theo quy định phân loại cây đô thị tại địa phương.
- Đối với các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3m, đường cải tạo, bị khống chế về mặt bằng và không gian thì cần tận dụng những cây hiện có hoặc trồng tại những vị trí thừa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có, có thể trồng dây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây.
- Khoảng cách giữa các cây trồng được quy định tùy thuộc vào việc phân loại cây (tham khảo Phụ lục 1) hoặc theo từng vị trí cụ thể của quy hoạch trên khu vực, đoạn đường. Chú ý trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà phố, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện nhà dân đối với những nơi có chiều rộng hè phố dưới 5m.
- Khoảng cách các cây được trồng tính từ mép lề đường từ 0,6m đến 1,0m căn cứ theo tiêu chuẩn phân loại cây (tham khảo Phụ lục 1);
- Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố. Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường, phố có chiều dài dưới 2km. Trồng từ một đến ba loại cây đối với các tuyến đường, phố có chiều dài từ 2km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường.
- Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3m - 5m để đảm bảo an toàn giao thông.
- Tại các trụ cầu, cầu vượt, bờ tường nghiêng cứ thiết kế bố trí trồng dây leo để tạo thêm nhiều mảng xanh cho đô thị, có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo để bảo vệ công trình. Tại các nút giao thông quan trọng ngoài việc phải tuân thủ các quy định về bảo vệ an toàn giao thông tổ chức trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành mảng xanh tăng vẻ mỹ quan đô thị.

- Cây xanh được trồng cách các góc phố 5m - 8m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông.

- Cây xanh được trồng cách các hõng cứu hỏa trên đường 2m - 3m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1m - 2m.

- Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 1m - 2m.

- Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định của Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17/8/2005 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.

- **Cây xanh trồng bên trong công viên.**

- Với đối tượng cây xanh này các đối tượng rất đa dạng từ cây thân gỗ, cây bóng mát, cây có quả, có hoa; có cây thân mềm trồng tạo hình, có cây tán thấp, có cây bụi, cỏ... chi tiết các loại cây sẽ được thiết kế trong bước lập dự án đầu tư.

- Ở các không gian vườn hoa, công viên, trồng các loại cây cắt xén và cây có hình dáng đẹp: như cây ngâu, cau bụi, vạn tuế...

- Danh mục các loại cây và mô tả chi tiết các chỉ số kỹ thuật tuân thủ theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh quy hoạch.

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

- 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.

- Xung quanh công viên, băng dôn và biển quảng cáo cho các sự kiện cần phải có phương án hợp lý và được các cơ quan chức năng chấp thuận. Biển quảng cáo và băng dôn sau khi hết sự kiện cần phải được thu dọn trả lại mỹ quan và cảnh quan đô thị.

5.6.7. 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 sụt 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 sụt lở trong quá trình thi công và để xử lý nền móng thật tốt tránh tình trạng làm sụt lở gây ra lún, lệch cho các công trình kế cận.

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

6. Đất đường giao thông:

- Đất giao thông trong khu công viên Sông Công bao gồm hệ thống mạng đường giao thông đô thị theo QHPK, đường giao thông nội bộ bên trong công viên và giao thông tỉnh là các bãi đỗ xe tại các điểm tiếp cận vào trong công viên.

- Tổng diện tích đất đường giao thông trong khu vực quy hoạch khoảng 47.214,4 m², chiếm tỉ lệ 26,7 % quỹ đất.

6.1. Giải pháp mạng giao thông.

- Đường quy hoạch mặt cắt 1-1: Lộ giới 20,0m, trong đó mặt đường rộng 2x6,0m=12,0m; vỉa hè rộng 2x4,0m=8,0m.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 20,0m.

+ Lòng đường: 2x6,0m=12,0m.

+ Vỉa hè: 2x4,0m=8,0m.

+ Bán kính bó vỉa: 8m÷12m.

+ Độ dốc ngang mặt đường: In = 2,0%.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: Ih = 1,5%.

- Đường quy hoạch mặt cắt 2-2: Lộ giới 20,0m, trong đó mặt đường rộng 2x4,0m=8,0m; vỉa hè rộng 2x6,0m=12,0m.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 20,0m.

+ Lòng đường: 2x4,0m=8,0m.

+ Vỉa hè: 2x6,0m=12,0m.

+ Bán kính bó vỉa: 12m.

+ Độ dốc ngang mặt đường: In = 2,0%.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: Ih = 1,5%.

- Đường quy hoạch mặt cắt 3-3: Lộ giới 16,5m, trong đó mặt đường rộng 2x3,75m=7,5m; vỉa hè rộng 2x4,5m=9,0m.

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

+ Lòng đường: 2x3,75m=7,5m.

- + Vĩa hè: $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$.
- + Bán kính bó vỉa: 12m.
- + Độ dốc ngang mặt đường: $I_n = 2,0\%$.
- + Độ dốc ngang vỉa hè: $I_h = 1,5\%$.
- Đường quy hoạch mặt cắt 4-4: Lộ giới 17,0m, trong đó dải phân cách rộng 3,0m, mặt đường rộng $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$, vỉa hè rộng $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.
 - + Lòng đường: $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.
 - + Vĩa hè: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.
 - + Dải phân cách giữa rộng 3,0m.
 - + Bán kính bó vỉa: 5m.
 - + Độ dốc ngang mặt đường: $I_n = 2,0\%$.
 - + Độ dốc ngang vỉa hè: $I_h = 1,5\%$.
- Đường quy hoạch mặt cắt 5-5: Lộ giới 12,0m, trong đó mặt đường rộng $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$, vỉa hè rộng $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.
 - + Lòng đường: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.
 - + Vĩa hè: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.
 - + Bán kính bó vỉa: 5m.
 - + Độ dốc ngang mặt đường: $I_n = 2,0\%$.
 - + Độ dốc ngang vỉa hè: $I_h = 1,5\%$.
- Đường dạo nội bộ công viên quy hoạch mặt cắt 6-6: Lộ giới 3,0m.
- Đường dạo nội bộ công viên quy hoạch mặt cắt 7-7: Lộ giới 2,6m.
- Đường dạo nội bộ công viên quy hoạch mặt cắt 8-8: Lộ giới 2,3m.

b. Bảng thống kê khối lượng đường giao thông:

STT	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Bề rộng (m)				Tổng
			Lộ giới	Mặt đường	Hè đường	Dải phân cách	
I	Đường khu vực						23.119,9
1	Mặt cắt 1-1	375,98	20,00	$2 \times 6,00$	$2 \times 4,00$	0,00	7.519,6
2	Mặt cắt 2-2	502,90	20,00	$2 \times 4,00$	$2 \times 6,00$	0,00	10.058,0
3	Mặt cắt 3-3	335,90	16,50	$2 \times 3,75$	$2 \times 4,50$	0,00	5.542,4
II	Đường giao thông nội bộ						24.044,5
1	Mặt cắt 4-4	52,3	17,00	$2 \times 4,00$	$2 \times 3,00$	3,00	
2	Mặt cắt 5-5	1.113,2	12,00	$2 \times 3,00$	$2 \times 3,00$	0,00	
3	Mặt cắt 6-6		3,00	3,00	0,00	0,00	
4	Mặt cắt 7-7		2,60	2,60	0,00	0,00	

5	Mặt cắt 8-8		2,30	2,30	0,00	0,00	
III	Đường vào trạm xử lý nước thải						50,0
IV	Tổng	2.380,3					47.214,4
V	Tổng diện tích đất đường giao thông						47.214,4
VI	Tỷ lệ đất đường giao thông (%)						26,7%
VII	Tổng diện tích bãi đỗ xe						3.292,0

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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%.

6.5. Bán kính cong bằng của các tuyến đường $\geq 25 m$.

6.6. Độ dốc dọc đường:

Đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt $i=0\%-4\%$. 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.

6.7. 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 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.

6.8. Đất bãi đỗ xe.

Bố trí bãi đỗ xe tập trung phục vụ người dân đến tham quan vui chơi giải trí tại tất cả các công tại hướng tiếp cận chính (công ra vào) của công viên trên 4 mặt đường phân khu, cụ thể như sau:

TT	Ô quy hoạch	Tên ô đất	Diện tích	Diện tích XD	MĐXD	Tầng cao tối đa	Hệ số sdd
			(m2)	(m2)		(tầng)	(lần)
9	Đất bãi đỗ xe	BDX	3292,0				
9.1	Đất bãi đỗ xe	BDX-01	1248,9	0,0	0	0	
9.2	Đất bãi đỗ xe	BDX-02	648,8	0,0	0	0	
9.3	Đất bãi đỗ xe	BDX-03	756,8	0,0	0	0	
9.4	Đất bãi đỗ xe	BDX-04	637,5	0,0	0	0	

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, sinh động và phá cách đối với các công trình điểm nhấn trong công viên.
- Màu sắc công trình: Dùng gam màu sinh động phối nhiều gam màu phù hợp với môi trường sinh hoạt vui chơi giải trí.
- 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, ô rô, hoa giấy, thường xuân, vảy ốc... Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,8m 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 đường đô thị: 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.

- 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.

- **Điều 10. Quy định về hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:**

- Các tuyến điện cao thế phải đảm bảo hành lang theo các quy định hiện hành.
- Tuyến mương hoàn trả đi ngầm dọc theo tuyến đường phân khu, đảm bảo hành lang bảo vệ theo quy định hiện hành.
- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật được thể hiện và quản lý theo các bản vẽ QH06.

CHƯƠNG IV

CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Điều 11: Quy định về quản lý

- 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 kiến trúc 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 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 12: Cấp giấy phép xây dựng

- Ban quản lý dự án xây dựng: quản lý vị trí xây dựng Công viên thành phố Sông Công, Thái Nguyên.
- 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 13: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để hướng dẫn các đối tượng sử dụng thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất ở trong khu vực quy hoạch theo quy định hiện hành.

CHƯƠNG V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14:

Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký ban hành Quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Công viên thành phố Sông Công.

Điều 15:

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 Đồ án Quy hoạch chi tiết Công viên thành phố Sông Công.

Điều 16:

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.

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 17:

Quy định quản lý Quy hoạch chi tiết Công viên thành phố Sông Công gồm 5 chương, 17 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi 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 Môi trường thành phố Sông Công.
- UBND phường Bách Quang.
- UBND phường Cải Đan.
- Cơ quan lập quy hoạch: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Sông Công.