

Số: 583 /QĐ-UBND

Phổ Yên, ngày 14 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỔ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2019;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2013 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;



Căn cứ Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 10.185/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND thành phố Phố Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu chức năng đô thị phía Bắc Phố Yên, thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 176/UBND-TCKH ngày 20/01/2025 của UBND thành phố Phố Yên về việc tổ chức lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến;

Căn cứ Quyết định số 4846/QĐ-UBND ngày 05/5/2025 của UBND thành phố Phố Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến;

Căn cứ văn bản số 49/CV-KTHT&ĐT ngày 25/8/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến;

Căn cứ văn bản số 25/CV-VHXH ngày 29/8/2025 của Phòng Văn hóa – Xã hội về việc đóng góp ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến;

Căn cứ văn bản số 06/CV-BCH ngày 29/8/2025 của Ban chỉ huy quân sự phường Phố Yên về việc tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến;

Căn cứ văn bản số 110/CAP ngày 29/8/2025 của Công an phường Phố Yên về việc tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tập trung Hồng Tiến;

Căn cứ văn bản số 1286/SXD-QHKT ngày 20/8/2025 của Sở Xây dựng về việc cung cấp hồ sơ về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến;

Căn cứ văn bản số 1979/SNNMT-QLĐĐ ngày 10/9/2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi Trường về việc tham gia ý kiến hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến;

Căn cứ văn bản số 1321/ SCT-CNTH ngày 04/8/2025 của Sở Công Thương về việc tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến (lần 2);

Căn cứ văn bản số 938/PCTN-KT ngày 24/8/2025 của Công ty Điện lực Thái Nguyên về việc ý kiến tham gia Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến, phường Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ văn bản số 1934/SXD-QHKT ngày 16/9/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến;

Căn cứ Biên bản hội nghị lấy ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch về nội dung đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến ngày 09/9/2025;

Trên cơ sở các Văn bản của trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Phổ Yên: Số 90/BC- TTDVTH ngày 11/9/2025 về việc báo cáo tổng hợp, tiếp thu và giải trình nội dung ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan về Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến; số 91/BC- TTDVTH ngày 11/9/2025 về việc Báo cáo tổng hợp, tiếp thu và giải trình nội dung ý kiến của hội đồng thẩm định đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến; số 95/BC- TTDVTH ngày 11/9/2025 về việc báo cáo tổng hợp tiếp thu giải trình nội dung ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về nội dung đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến;

Xét đề nghị của của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phổ Yên tại tờ trình số 102/TTr-KTHT\$ĐT ngày 17/9/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến với các nội dung sau:

I. Tên đề án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến.

II. Địa điểm quy hoạch: Phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của đề án quy hoạch:

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

- Phạm vi lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến nằm trên địa giới hành chính phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp quy hoạch khu dân cư tổ dân phố Hanh, phường Hồng Tiến;
- + Phía Tây giáp khu công nghiệp Diềm Thụy và Khu tái định cư xóm Hắng, phường Hồng Tiến;
- + Phía Nam giáp tuyến đường ĐT261;
- + Phía Bắc giáp Xã Diềm Thụy.

1.2. Quy mô lập quy hoạch:

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: 264.140,29m² (26,414ha).

+ Quy mô dân số: 3.300 người.

2. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch

- Mục tiêu nhằm xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhiều tiện ích: Đường giao thông nội bộ kết nối với hệ thống giao thông đô thị, cấp điện, cấp thoát nước, vỉa hè, cây xanh đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp Yên Bình 2 và một số dự án khác trên địa bàn. Góp phần hoàn thiện về cơ sở hạ tầng phục vụ mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội phường Phố Yên.

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng ô đất trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp làm cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Tính chất: Là một khu dân cư mới kết hợp hài hòa với các khu ở hiện hữu xung quanh và các chức năng công cộng, được quy hoạch đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Làm cơ sở để triển khai các dự án thành phần, xây dựng các công trình công cộng, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật từng bước ổn định cuộc sống sản xuất và phát triển kinh tế, nâng cao mức sống và dân trí cho nhân dân phường Phố Yên.

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

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

3.1.1. Phân khu chức năng sử dụng đất:

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

- + Đất nhà ở: *Đất nhà ở liền kề (bố trí TĐC), đất nhà ở làng xóm đô thị hóa;*
- + Đất công trình hạ tầng xã hội: *Đất giáo dục, Đất văn hóa, Đất cây xanh sử dụng công cộng, Đất thương mại dịch vụ....*
- + Đất tôn giáo (*chùa Hạnh*);
- + Đất cây xanh chuyên dụng: *Cây xanh cách ly;*
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: *trạm xử lý nước thải, dải chống cháy lan, taluy, kè chắn đất, mương thoát nước...*
- + Đường giao thông: *Đường giao thông theo quy hoạch cấp cao hơn, đường khu vực, đường nhóm nhà ở....*
- + Đất bãi đỗ xe: *Đất bãi đỗ xe*

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

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

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
I	Đất nhà ở	123.775,72	46,86
1	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	46.423,91	17,58
2	Đất nhà ở liền kề	77.351,81	29,28
II	Đất công trình hạ tầng xã hội	40.773,66	15,44
1	Đất văn hóa	1.468,17	0,56
2	Đất giáo dục	6.053,27	2,29
3	Đất thương mại dịch vụ	6.240,47	2,36
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	27.011,75	10,23
III	Đất tôn giáo	5.117,56	1,94
IV	Đất cây xanh chuyên dụng	15.255,72	5,78
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	7.122,33	2,70
1	Đất trạm xử lý nước thải	708,88	0,27
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (tường chắn đất, mương thoát nước, chống cháy lan,...)	6.413,45	2,43
VI	Đất bãi đỗ xe	3.789,49	1,43
VII	Đường giao thông	68.305,81	25,85
TỔNG DIỆN TÍCH		264.140,29	100

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

- Quy hoạch tổng thể khu dựa trên các quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành. Được bố cục tạo thành một tổng thể không gian quy hoạch thống nhất, chặt chẽ và phù hợp với những yêu cầu đặc thù của một khu đô thị mới.

- Từ tuyến đường giao thông đối ngoại chính theo quy hoạch phân khu với lộ giới 19,5m chạy theo hướng Đông – Tây, tổ chức tuyến đường chính khu vực có lộ giới 19,5m theo hướng Bắc – Nam, giao nhau tại vị trí trung tâm khu quy hoạch. Từ hai tuyến giao thông chính trên, hệ thống đường nhánh được tổ chức theo dạng ô bàn cờ, với lộ giới từ 15,5m tạo thành các lô đất có chức năng sử dụng khác nhau, đảm bảo khả năng tiếp cận và kết nối hợp lý trong toàn khu vực.

- Tuyến đường 19,5m (hướng Đông – Tây) được thiết kế là trục cảnh quan chính của khu vực. Đây là khu vực bố trí các công trình trung tâm thương mại, giáo dục sẽ đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực, đóng vai trò là công trình kiến trúc điểm nhấn làm nổi bật lên được trục cảnh quan chính và không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan văn minh – hiện đại cho toàn khu vực quy hoạch.

- Tuyến đường quy hoạch có lộ giới 16,5m được bố trí chạy song song dọc theo tuyến kênh, đóng vai trò là trục giao thông nội bộ quan trọng, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để khai thác hiệu quả không gian mặt nước.

- Công trình di tích, tôn giáo (chùa Hanh) được giữ lại và mở rộng tại chỗ, phù hợp với định hướng bảo tồn giá trị văn hóa, tín ngưỡng của địa phương. Việc mở rộng đảm bảo tôn trọng kiến trúc truyền thống, cảnh quan và không gian tâm linh xung quanh. Quy hoạch không gian tuân thủ nguyên tắc giữ gìn yếu tố gốc cấu thành di tích (nếu có), đồng thời bổ sung các hạng mục phục vụ sinh hoạt tôn giáo và đón tiếp du khách như: sân vườn, nhà tăng, nhà khách, khu thờ phụng, bãi đỗ xe.

- Công trình nhà văn hóa được bố trí tại vị trí trung tâm khu vực quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu quy hoạch, thuận tiện tiếp cận từ các trục giao thông chính và tuyến đường nội bộ. Việc xác định vị trí trung tâm giúp phát huy vai trò là điểm nhấn không gian sinh hoạt cộng đồng và giao lưu văn hóa của khu vực. Xung quanh công trình văn hóa được bố trí hệ thống cây xanh cảnh quan, sân vườn và các không gian mở, tạo nên môi trường sinh hoạt cộng đồng gần gũi với thiên nhiên, đồng thời đảm bảo không gian đệm, cách ly mềm giữa các chức năng. Chùa Hanh – công trình tín ngưỡng có giá trị văn hóa đặc thù – được bố trí liền kề, góp phần hình thành một cụm không gian văn hóa – tâm linh đặc trưng, hài hòa giữa yếu tố hiện đại và truyền thống, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tinh thần của người dân, đồng thời góp phần gìn giữ bản sắc văn hóa địa phương.

- Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch mang tính chất một khu dân cư hiện đại dựa trên ý tưởng thiết kế các khoảng không gian đóng, mở, kết hợp hài hòa giữa các công trình công cộng thấp tầng với các công trình điểm nhấn, các xây xanh kiến trúc cảnh quan, mặt nước, các khu ở mới.

- Không gian kiến trúc cảnh quan chính của khu vực được nghiên cứu tổ chức khai thác ở các khu vực công cộng, khu vực ở mới và khu vực cây xanh cảnh quan, mặt nước.

- Thiết kế quy hoạch đưa ra các quy định kiểm soát phát triển hợp lý cho từng lô đất và các khu vực chức năng khác, bao gồm các quy định về tầng cao, mật độ xây dựng, các khoảng lùi trong xây dựng công trình để đưa ra một giải pháp quy

hoạch hiệu quả nhất đồng thời đảm bảo cho tính thống nhất mỹ quan các khu chức năng.

- Hình thức kiến trúc của các công trình có những đặc điểm chung nhất, hình thành đặc trưng kiến trúc riêng của tuyến phố như các công trình công cộng, nhà ở được nối kết với nhau bằng hệ thống cây xanh mềm, hàng rào thông thoáng.

3.2.1 Chiều cao xây dựng công trình:

- Chiều cao tầng và cốt 0,00 của các công trình được quy định cụ thể đồng nhất cho toàn khu quy hoạch. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,2m đến 0.45m.

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

- Đối với đất nhà ở làng xóm đô thị hóa: Khi cải tạo, tiến hành đầu tư xây dựng mới thì phải đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và tuân thủ tầng cao quy định.

- Đối với công trình văn hóa, chiều cao tối thiểu tầng 1 từ 3,6m-4,5m, tầng 2 3,3m-3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

- Đối với công trình giáo dục, chiều cao tối thiểu tầng 1 từ 3,6m-3,9m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

- Đối với công trình dịch vụ thương mại: Chiều cao tối thiểu tầng 1 là 4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng; mật độ xây dựng thuần tối đa là 50%.

- Đối với công trình tôn giáo khi xây dựng hoặc tu bổ công trình chùa sẽ thực hiện theo đúng quy định của Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo; Luật Di sản văn hóa; Luật Xây dựng, các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, và phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

3.2.2 Khoảng lùi công trình:

Để đảm bảo không gian cảnh quan mở, góc nhìn thông thoáng trên các trục đường và các nút giao, bố trí các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ theo quy định tại Quy chuẩn 01/2021. Khoảng lùi từ 0,0-5,0m.

3.2.3 Mật độ xây dựng

- Đất xây dựng nhà ở (*liền kề, tái định cư*): Mật độ xây dựng tối đa 90%.

- Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội (*văn hoá; giáo dục;*): Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất xây dựng dịch vụ thương mại: Mật độ xây dựng tối đa 50%.

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

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Giao thông:

- Cấp đường: Đường đô thị, đường khu vực và đường nội bộ.

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường trong khu vực đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch chung thành phố Phổ Yên.

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

- **Mặt cắt 1-1:** Đường tỉnh lộ 261 (theo quy hoạch chung)

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 30,0m.

+ Lòng đường: $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$.

+ Vía hè: $6,5 \times 2 = 13,0\text{m}$.

+ Dải phân cách giữa: 2,0m.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 10,0\text{m}-12,0\text{m}$.

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

- **Mặt cắt 2-2:** Đường khu vực (theo quy hoạch phân khu)

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

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

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

+ Bán kính bó vỉa: $R = 8,0\text{m}-10,0\text{m}$.

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

- **Mặt cắt 3-3:** Đường khu vực (theo quy hoạch chung)

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

+ Lòng đường: $4,25 \times 2 = 8,5\text{m}$.

+ Vía hè: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.

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

+ Vỉa hè: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.

+ 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 5-5:** Đường hoàn trả

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 7,5m.

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

+ Vỉa hè: $1,0 \times 2 = 2,0\text{m}$.

+ 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 6-6:** Đường hoàn trả

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 5,0m.

+ Lòng đường: 3,5m.

+ Vỉa hè: $0,75 \times 2 = 1,5\text{m}$.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 4,0\text{m}$.

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

- Cos quy hoạch giao thông đảm bảo kết nối hài hoà với mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và cos đường giao thông khu vực lân cận đảm bảo độ dốc dọc tối thiểu 0,00%, tối đa 4,00%, đồng thời đảm bảo tốt việc thoát nước mặt khu quy hoạch.

4.2. San nền:

- Cao độ khống chế san nền của khu vực phù hợp với cos quy hoạch chung thành phố Phổ Yên, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu chức năng đô thị phía Bắc Phổ Yên, đường ĐT261, các khu dân cư hiện trạng trong khu vực quy hoạch



và khu vực lân cận nhằm đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch xây dựng mới với cốt các dự án lân cận và khu dân cư hiện có.

- Công tác san nền được tiến hành cục bộ trong từng lô đất và từng khu chức năng và được tiến hành theo giải pháp phân chia lô chức năng. Tùy thuộc theo điều kiện hiện trạng để khoanh vùng giải pháp san nền (chi tiết xem bản vẽ san nền).

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.

- Các lô đất đặt công trình lớn, thì tiến hành vẽ đường mức tới sân công trình, xác định cao độ trung bình san lấp, độ dốc tối thiểu $i = 0,4\%$ thấp dần về phía hệ thống thoát nước mưa và đường giao thông quy hoạch xung quanh lô đất, thuận lợi cho việc thoát nước mặt và việc đặt công trình xây dựng.

- Phương án thiết kế san nền ở các bước tiếp theo sẽ căn cứ vào cao độ không chế tìm đường đã thiết kế ở giai đoạn này cũng như yêu cầu thoát nước mưa các lô đất để có phương án thích hợp.

- Khu vực quy hoạch có địa hình gò đồi nhẹ, nhấp nhô, chỗ cao chỗ thấp xen kẽ các khu vực bằng phẳng. Khu vực chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp và đất ở hỗn hợp dạng nhà ở nông thôn mật độ xây dựng thấp. Giải pháp san nền là lấy đất từ phần đào chuyên sang đắp và đào đất ngoài để đắp cho khu vực quy hoạch.

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,1m.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Để đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền phải theo hướng dốc từ phía Bắc xuống phía Nam và từ trung tâm khu quy hoạch sang hai phía Tây và phía Đông. Cao độ thiết kế cao nhất: 23,20m; cao độ thiết kế thấp nhất: 21,30m. Độ dốc nền thiết kế từ 0,25% - 2,05%. Cao độ nền các lô đất xây dựng cao hơn cao độ các tuyến đường giao thông xung quanh từ 0,1-0,3m.

- Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là $i_n = 2\%$, độ dốc ngang vỉa hè là $i_h = 1,5\%$.

- Cao độ thiết kế đường đồng mức từng khu đất sau khi san nền, các khu vực đào đắp được thể hiện chi tiết trên bản vẽ san nền.

- Với những đoạn chênh cao độ lớn cần phải có biện pháp gia cố như kè, taluy, tường chắn,...

4.3. Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Công thoát nước được bố trí đảm bảo thoát nước mưa triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Nước mưa từ các lô đất xây dựng công trình, mặt đường được thu gom vào các cửa thu nước đặt hai bên đường chảy vào các tuyến cống tròn đặt ngầm ở lòng

đường, vỉa hè các tuyến đường giao thông quy hoạch rồi thoát vào hệ thống thoát nước chung khu vực thoát nước xuống sông Công nằm phía Đông Bắc và Phía Nam khu quy hoạch.

- Việc thu nước mưa ở sân, đoạn đường giao thông không có độ dốc dọc và bãi đỗ xe được thực hiện bởi các cửa thu hàm ếch (giếng thu nước) đặt đồng bộ với ga thăm (ga kỹ thuật) ven đường, khoảng cách trung bình các họng là 30m-50m/họng. Nước mưa từ các công trình xây dựng, được dồn về các họng thu nước rồi qua ga thăm chảy vào các công thoát nước ra tuyến cống chính trên mạng lưới thoát nước có hướng thoát thẳng từ đường quy hoạch ra hệ thống thoát nước khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa vừa thu thoát nước khu vực lập quy hoạch đồng thời đảm bảo thoát nước cho các lưu vực lân cận hiện thoát nước qua khu vực quy hoạch.

- Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến rãnh thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.

- Hạn chế giao cắt của hệ thống rãnh thoát nước với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

- Độ dốc cống rãnh thoát nước cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp cống xong phải đảm bảo độ dốc tối thiểu $= 1/D$ (D là đường kính của cống mm)

- Độ sâu chôn cống (tính từ mặt đường, hè đến đỉnh cống tối thiểu = 0,5m).

- Trên cơ sở hiện trạng hệ thống thoát nước chung khu vực, định hướng thoát nước và định hướng san nền. Khu quy hoạch hình thành các lưu vực thoát nước chính từ phía Tây sang phía Đông và từ phía Nam lên phía Bắc đầu nối vào cống B1200 tại vị trí phía Đông Bắc khu quy hoạch rồi chảy vào mương đất hiện trạng và thoát qua cống D1500 qua đường 47. Một phần nhỏ khu vực phía Tây Nam của khu quy hoạch hướng thoát nước chính từ phía Đông sang phía Tây và từ phía Bắc xuống phía Nam hệ thống thoát nước mặt được đầu nối với cống D800 khu tái định cư xóm Hăng.

- Hệ thống thoát nước mưa khu vực lân cận được thu gom vào hệ thống cống B600; B800 (cống xây gạch, xây đá hộc kết hợp tường chắn đất) chạy dọc theo ranh giới quy hoạch rồi đầu nối với hệ thống thoát nước mặt khu vực lập quy hoạch. Hệ thống thu gom nước mặt trong khu vực quy hoạch dùng cống BTCT D400, D600, D800, D1000, D1250, B1200.

- Các tuyến cống thoát nước mưa là cống thoát nước theo cơ chế tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

- Độ dốc tính theo độ dốc thủy lực, đối với các tuyến đường có độ dốc dọc lớn lấy độ dốc công tương đương độ dốc dọc của đường và phải đảm bảo độ sâu chôn công hợp lý.

- Chiều sâu chôn công đảm bảo lớp đất đắp trên công $\geq 0,5\text{m}$.

- Nối công có kích thước khác nhau tại các giếng thăm theo kiểu nối đỉnh.

4.4. Cấp nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước là $Q=956\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nguồn cấp vào điểm đầu nối công D150 theo quy hoạch phân khu chạy dọc theo đường tỉnh lộ ĐT.261 và dọc đường 47 từ nhà máy nước sạch Yên Bình hoặc nhà máy nước Sông Công.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch. Nước được đầu nối vào đường ống D150 nằm dọc trục đường tỉnh lộ ĐT.261 và đường 47 bằng hệ thống ống HDPE-PN110. Đường ống cấp nước chính HDPE-D110mm thiết kế dạng mạng vòng, các đường ống dịch vụ HDPE-D63mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch cung cấp trực tiếp cho các hộ dân và các công trình.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt D110. Các trụ cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước ở các ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 120m với lưu lượng $Q=15\text{l/s}$ (Đối với những khu vực đường giao thông có dải phân cách cứng phải bố trí trụ cấp nước chữa cháy ở cả hai bên đường, đảm bảo khoảng cách giữa các trụ cấp nước chữa cháy mỗi bên đường không quá 120m theo quy định. Đối với các công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy). Trụ cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa trụ và mép đường là 2,5m.

4.5. Cấp điện:

- Tổng công suất sử dụng khoảng **2.097,44KVA**.

- Nguồn cấp điện: Nguồn cấp điện được lấy từ cột số 5 đường dây 479E6.17 (22KV) nằm phía Bắc khu Quy hoạch xuất tuyến từ trạm 110KV Phú Bình 6.17.

Dự kiến xây dựng mới 4 trạm biến áp kiểu kios 22/0,4KV-560KVA. Tổng công suất của 04 trạm = 2.240 KVA.

- *Tuyến trung thế 22KV*: Đường dây trung thế 22KV cấp điện đến các trạm biến áp đi ngầm trong hào kỹ thuật

- *Lưới 0,4KV*: Định hướng xây dựng lưới 0,4KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC dạng cáp ngầm đi trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt gần các công trình xây dựng tại vị trí thuận tiện cấp cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- *Lưới chiếu sáng*: Lưới điện chiếu sáng đi ngầm đi trong hào cáp trên vỉa hè cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Hệ thống đường dây điện sử dụng cáp điện lõi đồng bọc PVC. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp 150W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 8,5\text{m}$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 7,5\text{m}$. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 14\text{m}$. Khoảng cách đèn trung bình là 30-35m.

4.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

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

4.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng nước thải tính toán bằng 100% nước cấp sinh hoạt với tổng $Q=671,6\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Xây dựng mới 01 trạm xử lý nước thải công suất $Q=700\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ tại khu vực phía Bắc khu quy hoạch đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch.

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng hệ thống cống tròn D300-D400 chạy dọc dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải được bố trí nằm ở phía Nam khu vực quy hoạch, nước sau khi được xử lý được thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

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

- Hệ thống dẫn nước thải dùng cống tròn với đường kính ống là 300mm, 400mm kết hợp hố ga được xây bằng gạch đặc hoặc BTCT, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 20-40m. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính từ mặt nền đến đỉnh cống, chiều sâu chôn cống không quá 4,5m tính đến đáy cống.

- Nước thải sau khi thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung và được xử lý đến giới hạn ô nhiễm cho phép trong tiêu chuẩn thải nước thải sinh hoạt theo QCVN 14:2025/BTNM trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

4.8. Rác thải và chất thải rắn:

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực quy hoạch với khối lượng dự kiến $4.000\text{ Kg}/\text{ngày.đêm}$ được thu gom trong các thùng rác bố trí dọc các tuyến đường và điểm tập kết rác tại trạm xử lý nước thải sau đó được vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến các cơ sở xử lý rác với tần suất 2 ngày/lần.

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

Điều 2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị căn cứ Quy hoạch đã được phê duyệt phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân; quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh văn phòng HĐND - UBND phường, Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa- Xã hội; các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Sở Xây dựng Thái Nguyên(B/cáo);
- Thường trực Đảng ủy (B/cáo);
- Thường trực HĐND phường(B/cáo);
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT. *Sen*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Việt Hùng





QUY ĐỊNH QUẢN LÝ Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến

(Ban hành kèm theo Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2025
của UBND phường Phổ Yên)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

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

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

2. Ngoài những quy định trong bản quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Kinh tế, Hạ Tầng và Đô thị là cơ quan đầu mối giúp UBND phường Phổ Yên thực hiện việc quản lý quy hoạch, thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

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

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

1. Địa điểm quy hoạch : Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa bàn tổ dân phố Hanh, tổ dân phố Hắng, phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập quy hoạch :

- Phạm vi lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến nằm trên địa giới hành chính phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp quy hoạch khu dân cư tổ dân phố Hanh, phường Hồng Tiến;

+ Phía Tây giáp khu công nghiệp Diềm Thụy và Khu tái định cư xóm Hắng, phường Hồng Tiến;

+ Phía Nam giáp tuyến đường ĐT261;



+ Phía Bắc giáp Xã Diêm Thụy.

3. Quy mô :

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: 264.140,29m² (26,414ha).

+ Quy mô dân số: 3.300 người.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất:

1. Quy định về sử dụng đất:

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

+ Đất nhà ở: *Đất nhà ở liền kề (bố trí TĐC), đất nhà ở làng xóm đô thị hóa*

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

+ Đất tôn giáo (*chùa Hanh*)

+ Đất cây xanh chuyên dụng: *Cây xanh cách ly*

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: *trạm xử lý nước thải, dải chống cháy lan, taluy, kè chắn đất, mương thoát nước, ...*

+ Đường giao thông: *Đường giao thông theo quy hoạch cấp cao hơn, đường khu vực, đường nhóm nhà ở...*

+ Đất bãi đỗ xe: *Đất bãi đỗ xe*

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

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
I	Đất nhà ở	123.775,72	46,86
1	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	46.423,91	17,58
2	Đất nhà ở liền kề	77.351,81	29,28
II	Đất công trình hạ tầng xã hội	40.773,66	15,44
1	Đất văn hóa	1.468,17	0,56
2	Đất giáo dục	6.053,27	2,29
3	Đất thương mại dịch vụ	6.240,47	2,36

4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	27.011,75	10,23
III	Đất tôn giáo	5.117,56	1,94
IV	Đất cây xanh chuyên dụng	15.255,72	5,78
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	7.122,33	2,70
1	Đất trạm xử lý nước thải	708,88	0,27
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (tường chắn đất, mương thoát nước, chống cháy lan,...)	6.413,45	2,43
VI	Đất bãi đỗ xe	3.789,49	1,43
VII	Đường giao thông	68.305,81	25,85
TỔNG DIỆN TÍCH		264.140,29	264.140,29

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

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

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

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

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

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

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

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

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

b) Giao thông:

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

- Đường giao thông: Tuân thủ các quy định về lộ giới, lòng đường, vỉa hè, độ dốc dọc, ngang của đường và vỉa hè, góc vát quy định đảm bảo tầm nhìn, hướng tuyến và điểm đầu nối (toạ độ và cao độ) của đường giao thông cấp đô thị, cấp khu vực, và đường giao thông nội bộ với các đường trục chính bao gồm các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5, 6-6.

c) Cấp điện và thông tin liên lạc:

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

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện được lấy từ đường dây 479E6.17 (22KV) phía Tây Bắc khu Quy hoạch xuất tuyến từ trạm 110KV Phú Bình 6.17.

Dự kiến xây dựng mới 4 trạm biến áp 22/0,4KV-560KVA. Tổng công suất của 04 trạm = 2.240 KVA Các trạm biến áp xây mới dùng loại kios kiểu kín.

- *Tuyến trung thế 22KV*: Định hướng xây dựng đường dây trung thế mới 35KV đi ngầm trong hào kỹ thuật cấp vào các trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- *Lưới 0,4KV*: Định hướng xây dựng lưới 0,4 KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cấp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt gần các công trình xây dựng tại vị trí thuận tiện cấp cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- *Lưới chiếu sáng*: Lưới điện chiếu sáng đi ngầm đi trong hào cáp trên vỉa hè cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Hệ thống đường dây điện sử dụng cáp điện lõi đồng bọc PVC. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp 150W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 8,5m$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 7,5m$. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 14m$. Khoảng cách đèn trung bình là 30-35m.

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

d) Cấp nước:

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

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

- Đường ống cấp nước chính D110mm bố trí trên tuyến các hẻm cứu hỏa.

- Đường ống có đường kính D63mm phân phối dùng ống nhựa HDPE.

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

- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính $\geq D110mm$ các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối đường kính $< D110mm$ bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

- Dọc theo các tuyến ống chính đặt các hẻm lấy nước chữa cháy trên các đường ống có $D \geq 110mm$ (trụ nổi). Các trụ cứu hỏa được bố trí tại các ngã 3, 4 để thuận tiện cho xe khi vào lấy nước chữa cháy.

e) Thoát nước mưa:

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

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

- Nước mưa khu vực lân cận được thu gom vào hệ thống cống B600 (cống xây gạch, xây đá hộc kết hợp tường chắn đất) chạy dọc theo ranh giới quy hoạch rồi đầu nối với hệ thống thoát nước mặt khu vực lập quy hoạch.

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

f) Thoát nước thải:

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

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

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn của Bộ Tài nguyên Môi trường đã ban hành, được thoát về mương thoát nước hiện có.

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

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

g) Xử lý chất thải rắn:

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

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

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

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

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1. Khu vực Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến bao gồm các khu chức năng được quy định và ký hiệu như sau:

- Đất ở liền kề: LK-01 ÷ LK-44.
- Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa: HT-01 ÷ HT-07.
- Đất công trình hạ tầng xã hội: VH-01, GD-01, TMDV-01, CX-01 ÷ CX13, MN-01.
- Đất tôn giáo: TG-01
- Đất cây xanh chuyên dụng(cây xanh cách ly): CXCD-01 ÷ CXCD-03
- Đất hạ tầng kỹ thuật: HTKT-01 ÷ HTKT-30
- Đất bãi đỗ xe: BDX-01 ÷ BDX-03.
- Đường giao thông

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

3. Các lô đất trong khu vực quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng quy định về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất cụ thể như sau:

a) Đất ở liền kề.

- Mật độ xây dựng tối đa: 90% (mật độ xây dựng của từng thửa đất phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

- Chiều cao các tầng: 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 và hàng rào công trình hiện đại thoáng, nhẹ, mỹ quan không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.

- Khoảng lùi: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Dân số
		(m ²)	(%)	(%)	(Tầng)	(lần)	(Người)
LK	Đất nhà ở liền kề	77.351,81	29,28	100	5	4,5	2.908
LK-01	Đất nhà ở liền kề	789,76	0,30	90	5	4,5	20
LK-02	Đất nhà ở liền kề	871,80	0,33	90	5	4,5	32
LK-03	Đất nhà ở liền kề	1.078,01	0,41	90	5	4,5	36
LK-04	Đất nhà ở liền kề	1.323,50	0,50	90	5	4,5	44
LK-05	Đất nhà ở liền kề	1.125,00	0,43	90	5	4,5	40
LK-06	Đất nhà ở liền kề	1.430,96	0,54	90	5	4,5	52
LK-07	Đất nhà ở liền kề	1.284,00	0,49	90	5	4,5	48
LK-08	Đất nhà ở liền kề	2.084,00	0,79	90	5	4,5	80
LK-09	Đất nhà ở liền kề	2.542,04	0,96	90	5	4,5	96
LK-10	Đất nhà ở liền kề	2.400,00	0,91	90	5	4,5	96
LK-11	Đất nhà ở liền kề	2.084,00	0,79	90	5	4,5	80
LK-12	Đất nhà ở liền kề	1.382,00	0,52	90	5	4,5	52
LK-13	Đất nhà ở liền kề	700,00	0,27	90	5	4,5	28
LK-14	Đất nhà ở liền kề	1.684,00	0,64	90	5	4,5	64
LK-15	Đất nhà ở liền kề	2.084,00	0,79	90	5	4,5	80
LK-16	Đất nhà ở liền kề	1.684,00	0,64	90	5	4,5	64
LK-17	Đất nhà ở liền kề	2.084,00	0,79	90	5	4,5	80
LK-18	Đất nhà ở liền kề	764,80	0,29	90	5	4,5	24
LK-19	Đất nhà ở liền kề	1.769,00	0,67	90	5	4,5	56
LK-20	Đất nhà ở liền kề	2.487,29	0,94	90	5	4,5	100
LK-21	Đất nhà ở liền kề	2.564,61	0,97	90	5	4,5	96
LK-22	Đất nhà ở liền kề	2.384,00	0,90	90	5	4,5	92
LK-23	Đất nhà ở liền kề	2.400,00	0,91	90	5	4,5	96

LK-24	Đất nhà ở liền kề	2.474,61	0,94	90	5	4,5	96
LK-25	Đất nhà ở liền kề	2.384,00	0,90	90	5	4,5	92
LK-26	Đất nhà ở liền kề	2.400,00	0,91	90	5	4,5	96
LK-27	Đất nhà ở liền kề	2.484,00	0,94	90	5	4,5	96
LK-28	Đất nhà ở liền kề	2.384,00	0,90	90	5	4,5	92
LK-29	Đất nhà ở liền kề	2.400,00	0,91	90	5	4,5	96
LK-30	Đất nhà ở liền kề	2.384,44	0,90	90	5	4,5	92
LK-31	Đất nhà ở liền kề	2.384,00	0,90	90	5	4,5	92
LK-32	Đất nhà ở liền kề	2.400,00	0,91	90	5	4,5	96
LK-33	Đất nhà ở liền kề	2.379,50	0,90	90	5	4,5	92
LK-34	Đất nhà ở liền kề	2.400,00	0,91	90	5	4,5	96
LK-35	Đất nhà ở liền kề	1.466,00	0,56	90	5	4,5	52
LK-36	Đất nhà ở liền kề	805,00	0,30	90	5	4,5	28
LK-37	Đất nhà ở liền kề	1.265,36	0,48	90	5	4,5	44
LK-38	Đất nhà ở liền kề	1.366,03	0,52	90	5	4,5	48
LK-39	Đất nhà ở liền kề	770,00	0,29	90	5	4,5	28
LK-40	Đất nhà ở liền kề	927,67	0,35	90	5	4,5	32
LK-41	Đất nhà ở liền kề	910,75	0,34	90	5	4,5	40
LK-42	Đất nhà ở liền kề	1.429,50	0,54	90	5	4,5	48
LK-43	Đất nhà ở liền kề	1.490,64	0,56	90	5	4,5	48
LK-44	Đất nhà ở liền kề	1.445,54	0,55	90	5	4,5	48

b) Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa (đất dân cư hiện trạng):

- Giữ nguyên hiện trạng, khi cải tạo, tiến hành đầu tư xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu dưới đây:

- Mật độ xây dựng: tùy theo diện tích từng lô đất áp dụng theo quy định tại bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD).

- Chiều cao các tầng: 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 và hàng rào công trình hiện đại thoáng, nhẹ, mỹ quan không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.

- Khoảng lùi: chỉ giới xây dựng lùi trùng với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Dân số
		(m ²)	(%)	(%)	(Tầng)	(lần)	(Người)
HT	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	46.423,91	17,58	100	5	5,0	392
HT-01	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	7.717,19	2,92	100	5	5,0	48
HT-02	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	1.873,15	0,71	100	5	5,0	16
HT-03	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	1.418,94	0,54	100	5	5,0	24
HT-04	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	3.071,56	1,16	100	5	5,0	32
HT-05	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	816,70	0,31	100	5	5,0	12
HT-06	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	22.398,32	8,48	100	5	5,0	128
HT-07	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	9.128,05	3,46	100	5	5,0	132

c) Đất văn hóa

- Mật độ xây dựng tối đa: 50% .

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

- 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 0,2m đến 0.45m.

- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình hiện đại thoáng, nhẹ, mỹ quan không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.

- Khoảng lùi tối thiểu: 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(m ²)	(%)	(%)	(Tầng)	(Lần)
VH-01	Đất văn hóa	1.468,17	0,55	40	2	0,8

d) Đất giáo dục

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- 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 0,2m đến 0.45m.
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình hiện đại thoáng, nhẹ, mỹ quan không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.
- Khoảng lùi tối thiểu: 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(m ²)	(%)	(%)	(Tầng)	(lần)
GD	Đất giáo dục	6.053,27	2,29	40	3	1,2

e) Đất thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40% .
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Chiều cao các tầng: Chiều cao tầng 1 tối thiểu 4,5m, và chiều cao tầng đảm bảo cho công tác phòng cháy và chữa cháy, 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 và hàng rào công trình hiện đại thoáng, nhẹ, mỹ quan không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.
- Khoảng lùi tối thiểu: 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(m ²)	(%)	(%)	(Tầng)	(Lần)
TMDV-01	Đất thương mại dịch vụ	6.240,47	2,36	50	5	2,5

f) Đất tôn giáo

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(m ²)	(%)	(%)	(Tầng)	(Lần)

TG-01	Đất tôn giáo	5.117,56	1,94	-	-	-
-------	--------------	----------	------	---	---	---

- Thiết kế, xây dựng hoặc tu bổ công trình chùa phải thực hiện theo đúng quy định của Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo; Luật Di sản văn hóa; Luật Xây dựng, các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành và phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

g) Đất cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh chuyên dụng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Tầng cao tối đa: 1 tầng.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: mật độ xây dựng tối đa 5%. Chỉ xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ trong khu vực cây xanh cảnh quan, không được phép bố trí các công trình xây dựng trong khu vực mặt nước, dải cây xanh chống cháy lan, tầng cao xây dựng là 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 5%.

- Đất cây xanh chuyên dụng: hình thức tổ chức là vành đai cây xanh cách ly giữa đường điện 110KVA; 220KVA và trạm xử lý nước thải với phần còn lại của khu tái định cư, nhằm đảm bảo đảm bảo an toàn hành lang lưới điện và 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.

- Khu vực đất mặt nước là tuyến kênh Giữa thuộc hệ thống kênh Hồ Núi Cốc cấp nước tưới cho toàn bộ khu vực phía Đông đường cao tốc Hà Nội Thái Nguyên từ phường Phổ Yên đến phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên đồng thời đồng thời kết hợp cây xanh, đường dạo tạo điểm nhấn cảnh, tạo ra không gian xanh.

Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(m ²)	(%)	(%)	(Tầng)	(lần)
CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	27.011,75	10,23	-	-	0,50
CX-01	Đất cây xanh sử dụng công cộng	150,67	0,06		-	-
CX-02	Đất cây xanh sử dụng công cộng	790,34	0,30			
CX-03	Đất cây xanh sử dụng công cộng	248,56	0,09	-	-	-
CX-04	Đất cây xanh sử dụng công cộng	529,86	0,20	-	-	-
CX-05	Đất cây xanh sử dụng công cộng	558,67	0,21			

CX-06	Đất cây xanh sử dụng công cộng	254,39	0,10	-	-	-
CX-07	Đất cây xanh sử dụng công cộng	6.664,97	2,52	5	1	0,05
CX-08	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.121,75	0,42	-	-	-
CX-09	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.048,73	0,40	-	-	-
CX-10	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.716,56	0,65	-	-	-
CX-11	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.289,06	1,25	5	1	0,05
MN-01	Mặt nước (kênh hồ núi cóc)	2.110,92	0,80	5	1	0,05
CXCD	Đất cây xanh chuyên dụng	14.276,10	5,40	-	-	-
CXCD-01	Đất cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải	15.255,72	5,78	-	-	-
CXCD-02	Đất cây xanh cách ly đường điện 110KV	1.319,25	0,50	-	-	-
CXCD-03	Đất cây xanh cách ly đường điện 110KV	979,62	0,37	-	-	-
CXCD-04	Đất cây xanh cách ly đường điện 110KV	8.385,61	3,17	-	-	-

h) Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm Trạm xử lý nước thải, đất hạ tầng kỹ thuật khác (tường chắn đất, mương thoát nước, đất chống chất lan...)

Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(m ²)	(%)	(%)	(Tầng)	(lần)
HTKT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	7.122,33	2,70	-	-	-
HTKT-01	Đất trạm xử lý nước thải	708,88	0,27	-	-	-
HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (tường chắn đất, mương thoát nước, chống cháy lan,...)	6.413,45	2,43	-	-	-
HTKT-02	Đất chống cháy lan, tường chắn đất	164,10	0,06	-	-	-
HTKT-03	Đất tường chắn đất, mương thoát nước	156,32	0,06	-	-	-

HTKT-04	Đất tường chắn đất, mương thoát nước, chống cháy lan	337,34	0,13	-	-	-
HTKT-05	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-06	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-07	Đất chống cháy lan	220,00	0,08	-	-	-
HTKT-08	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-09	Đất tường chắn đất	242,70	0,09	-	-	-
HTKT-10	Đất tường chắn đất, mương thoát nước	195,84	0,07	-	-	-
HTKT-11	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-12	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-13	Đất chống cháy lan	136,00	0,05	-	-	-
HTKT-14	Đất tường chắn đất, mương thoát nước	696,99	0,26	-	-	-
HTKT-15	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-16	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-17	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-18	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-19	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-20	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-21	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-22	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-23	Đất chống cháy lan	160,00	0,06	-	-	-
HTKT-24	Đất chống cháy lan	88,00	0,03	-	-	-
HTKT-25	Đất tường chắn đất, mương thoát nước	368,71	0,14	-	-	-
HTKT-26	Đất tường chắn đất, mương thoát nước	262,29	0,10	-	-	-

HTKT-27	Đất tường chắn đất, mương thoát nước	408,82	0,15	-	-	-
HTKT-28	Đất tường chắn đất, mương thoát nước	183,71	0,07	-	-	-
HTKT-29	Đất tường chắn đất, mương thoát nước, chống cháy lan	382,65	0,14	-	-	-
HTKT-30	Đất tường chắn đất, mương thoát nước	329,98	0,12	-	-	-

i) Đất giao thông: Bao gồm Bãi đỗ xe và đất xây dựng đường giao thông

Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(m ²)	(%)	(%)	(Tầng)	(lần)
BDX	Đất bãi đỗ xe	3.789,49	1,43	-	-	-
BDX-01	Đất bãi đỗ xe	727,47	0,28	-	-	-
BDX-02	Đất bãi đỗ xe	1.487,72	0,56	-	-	-
BDX-03	Đất bãi đỗ xe	1.574,30	0,60	-	-	-
	Đường giao thông	68.305,81	25,85	-	-	-

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

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

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

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

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

Đề đảm bảo không gian cảnh quan mở, góc nhìn thông thoáng trên các trục đường và các nút giao, bố trí các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ theo quy định tại Quy chuẩn 01/2021. Khoảng lùi từ 0,0-5,0m.

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

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

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

- Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường nội bộ và đường liên khu vực với nhau thì bán kính rẽ tối thiểu $R=8m - 15m$ góc vát quy định tối thiểu $4m \times 4m$ đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

- Đường trong khu vực quy hoạch phải đảm bảo: Độ dốc ngang đường 2 mái và 1 mái: $i_n = 2\%$; độ dốc ngang trên hè: $i_n = 1,5\%$; độ dốc dọc của từng tuyến đường, kết cấu đường của từng tuyến đường theo bản vẽ quy hoạch được duyệt.

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

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

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

- Các công việc liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng mới và cải tạo các công trình giao thông đô thị phải đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông QCVN 07-4:2023/BXD.

2. Về san nền:

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

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

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

3. Về hệ thống thoát nước mưa:

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

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

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

4. Về cấp nước:

- Mạng lưới đường ống D110mm: Bố trí trên tuyến các họng cứu hỏa đặt trên hè, có chiều sâu chôn công tối thiểu 0,5m tính từ mặt hè đến đỉnh ống; mạng lưới đường ống phân phối có đường kính D63mm.

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

5. Về hệ thống thoát nước thải:

- Nước thải được thu gom bằng các công tròn D300, D400.

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

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

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

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

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

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

7. Về cấp điện:

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

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

- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, khoảng cách đèn trung bình là 35m - 40m và được vận hành như sau:

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

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

8. Về hệ thống thông tin liên lạc:

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

Điều 8. Quy định về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm

1. Các công trình, dự án đầu tư trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đồ án, bao gồm: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

2. Quy định cụ thể:

- Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (*trạm cấp, đường ống*), thoát nước mưa (*đường ống, cửa xả*), nước thải (*trạm xử lý, đường ống, cửa xả*), công trình cấp điện (*trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm*) phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt (*xem bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tổng hợp đường dây đường ống*).

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

1. Đối với các công trình nhà ở:

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

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

- Tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu phố, đảm bảo tính an toàn tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình. Đối với nhà ở biệt thự hạn

ché đến mức tối đa hàng rào bằng tường gạch đặc, khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ bằng các loại cây cắt xén, thảm cỏ, cây cảnh và các kiến trúc nhỏ.

2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Các công trình hạ tầng kỹ thuật khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép.

Điều 10. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức các khu cây xanh, vườn hoa, cây xanh thể dục thể thao

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp từ các khu dân và cư tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường đặc biệt là các tuyến đường chính trong khu đô thị. Dọc các tuyến đường trồng cây có tán rộng, nhiều bóng mát, kết hợp trồng cây thảm cỏ, cây cảnh, cây bụi tạo ra cảnh quan đẹp cũng như tạo vi khí hậu cho khu vực. Trồng cây cả hai bên vỉa hè, cây trồng cách mép bó vỉa khoảng 0,6m. Khoảng cách trung bình giữa các cây phải phù hợp tránh để dày quá gây mất mỹ quan.

2. Tại khu khuôn viên cây xanh bố trí các tiểu cảnh nhỏ có tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho con người. Đường dạo và các vật liệu lát phải tạo được nét mềm mại, tự nhiên. Sử dụng các loại vật liệu đơn giản như gạch nung, gạch xi măng, sỏi cuội, lá gồi, ngói âm dương, gỗ càn... để tổ chức các công trình kiến trúc nhỏ.

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

4. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép. Khu xử lý nước thải, bãi tập kết rác thải rắn, trạm cấp nước yêu cầu phải xây tường rào kín, cao trên 2,5m che khuất tầm nhìn và kết hợp trồng cây xanh cách ly.

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

1. Biển báo, chỉ dẫn, ký hiệu phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm ảnh hưởng các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị.

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

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

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

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

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

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

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ Quy hoạch được duyệt và Quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tập trung Hồng Tiến.

Điều 13. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tập trung Hồng Tiến được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- Ủy ban nhân dân phường Phổ Yên;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường Phổ Yên;
- Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Phổ Yên;



