

ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG PHỔ YÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2262/QĐ-UBND

Phổ Yên, ngày 29 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Thành Lập 2

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHỔ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về việc Hướng dẫn Luật Kiến trúc 2019; số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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; Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 09/05/2022 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn Thành Lập 2;

Căn cứ Quyết định số 9830/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thành phố Phổ Yên về việc điều chỉnh tên các Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 5/4/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư Thành Lập 2;

Căn cứ Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 17/5/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư Thành Lập 2;

Căn cứ Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư Thành Lập 2;

Căn cứ Quyết định số 7021/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt số 218/TTr-XDNN&MT ngày 29/06/2026 của phòng Xây dựng, Nông Nghiệp và Môi trường phường Phổ Yên và Báo cáo thẩm định số 05/BC-HĐTĐ ngày 29/06/2026 của Hội đồng thẩm định phường Phổ Yên về việc thẩm định Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2 với những nội dung chủ yếu như sau:

I. Tên đồ án quy hoạch:

Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2.

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

III. Nội dung chính của đồ án quy hoạch:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi điều chỉnh cục bộ nằm trong tổng thể đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2 đã được phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 09/05/2022 của UBND thành phố Phổ Yên và được phê duyệt Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 7021/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Phổ Yên.

Tổng diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 18,24ha. Cụ thể:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư Hồng Diện và khu dân cư hiện trạng.
+ Phía Đông giáp hành lang tuyến đường sắt Hà Nội - Thái Nguyên và khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Nam giáp khu dân cư Lê Hồng Phong và khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Tây giáp đường Tôn Đức Thắng (tỉnh lộ ĐT.261) và khu dân cư hiện trạng.

1.2. Quy mô lập quy hoạch:

+ Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: 18,24 ha.

+ Quy mô dân số: 4.040 người.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết để triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư.

- Bố trí hợp lý, hài hoà các khu chức năng, không gian trong cụm nhằm khai thác, sử dụng có hiệu quả quỹ đất gắn với các điều kiện sinh thái tự nhiên sẵn có; nâng cao khả năng kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo yêu cầu phát triển mới.

- Tạo động lực phát triển kinh tế xã hội, nâng cao đời sống cho người dân trên địa bàn khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, ranh giới và định hướng phát triển chung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 09/05/2022 của UBND thành phố Phổ Yên và được phê duyệt Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 7021/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Phổ Yên.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Chỉ tiêu quy hoạch: Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án quy hoạch theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023.

- Việc điều chỉnh quy hoạch đạt được các hiệu quả kinh tế như sau:

+ Kịp thời giải quyết kiến nghị và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc; góp phần ổn định đời sống của cộng đồng dân cư liên quan đến khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.

+ Khắc phục những bất cập về kết cấu hạ tầng kỹ thuật mà đồ án quy hoạch đã phê duyệt còn tồn tại.

+ Điều chỉnh cục bộ giúp cho dự án đảm bảo về mật độ xây dựng các lô đất, đảm bảo phòng cháy chữa cháy, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật tốt hơn trong dự án, cũng như hạ tầng xung quanh, tăng tính mỹ quan. Tạo sự thanh khoản cho dự án, thu hút các nhà đầu tư cũng như dân đến sinh sống, góp phần tăng ngân sách đóng thuế cho địa phương; đồng thời góp phần tôn thêm vẻ đẹp mỹ quan đô thị cho địa phương.

+ Việc điều chỉnh dựa trên khảo sát, thống kê và đánh giá thực tế đáp ứng nguyện vọng của người dân. Tạo tiền đề cho sự hình thành các khu đô thị, khu chức năng mới đồng bộ và hiện đại.

5. Nội dung chính của quy hoạch

- Điều chỉnh cục bộ trong phạm vi Dự án Khu dân cư Thành Lập 2 với quy mô 18,24 ha; điều chỉnh chức năng sử dụng đất, cao độ san nền hạ tầng kỹ thuật đồng bộ... Các nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

5.1. Điều chỉnh nhóm chức năng sử dụng đất/ loại chức năng sử dụng của lô đất và ký hiệu lô đất.

- Điều chỉnh lô đất TDC4, HTKT-1, lô đất LK11, lô đất LK10 và lô CX4 thành lô đất LK12, CX-10, R và HTKT để đảm bảo khoảng cách ly giữa quỹ đất ở và quỹ đất trạm xử lý 15m. Mở rộng ô đất bố trí trạm xử lý để đảm bảo theo quy định môi trường (diện tích dung tích bể sơ bộ phải đảm bảo xử lý trong 2 ngày).

- Mở tuyến nối thẳng giữa nút giao N4 với nút giao N6, quy mô mặt cắt là 19,5m để kết nối hợp lý khu dân cư, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật giữa phía Tây với phía Đông dự án và tiếp cận trực tiếp với Tỉnh lộ ĐT.261.

- Điều chỉnh lô đất LK26&LK27 thành lô đất TDC5 và 1 phần lô đất OXH-02 để đảm bảo thuận lợi cho công tác GPMB của dự án.

- Ô đất NOXH-01 do chiều rộng lô đất rất hẹp nên khi trừ khoảng lùi không còn diện tích để xây dựng các tòa nhà, do vậy phải mở rộng chiều rộng lô đất OXH-01 để lấy quỹ đất xây nhà ở chung cư.

- Điều chỉnh phạm vi ô đất NOXH-01 trên cơ sở rà soát khả năng tổ chức không gian kiến trúc, bảo đảm đáp ứng khoảng lùi xây dựng theo quy chuẩn kỹ thuật hiện hành; đồng thời vẫn bảo đảm quy mô quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Điều chỉnh gộp các lô đất OXH-02, OXH-03 và OXH-04 thành 1 lô đất OXH-02 để việc bố trí xây nhà ở chung cư và cảnh quan được hài hòa hơn, quy hoạch bố cục các khối nhà cho phù hợp (vì NOXH là nhà cao tầng theo quy định phải bố trí khoảng lùi 6m, bố trí manh mún, riêng diện tích lùi chiếm phần lớn, còn lại quỹ xây tòa nhà NOXH rất nhỏ).

- Điều chỉnh chiều cao tầng của Thương mại dịch vụ từ 2-5 lên 2-7 tầng.

- Bổ sung điểm tập kết chất thải rắn sinh hoạt theo quy định của Luật Môi trường và Quy chuẩn 01/2021.

- Việc điều chỉnh bổ sung quỹ đất TĐC, điều chỉnh các quỹ đất cạnh TXLNT (để đảm bảo cách ly 15m), bổ sung điểm tập kết chất thải rắn sinh hoạt và điều chỉnh đất NOXH sẽ làm ảnh hưởng các lô đất lân cận. Do vậy cần phải điều chỉnh nhỏ 1 số quỹ đất cho phù hợp, tuy nhiên vẫn đảm bảo chỉ tiêu của đồ án.

- Điều chỉnh bản vẽ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp, đồng bộ với bản vẽ quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh, phù hợp với điều kiện thực tế, đảm bảo tính khả thi của dự án.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

STT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh lần 1 (Theo QĐ 7021/QĐ-UBND ngày 16/6/2025)		Quy hoạch sử dụng đất đề xuất điều chỉnh lần 2		Tăng (+) giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhà ở mới	72.145,5	39,6	72.183,8	39,6	38,3
1.1	Đất nhà ở chung cư	14.420,9	7,90	13.620,0	7,5	-800,9
1.2	Đất nhà ở kinh doanh	55.704,7	30,5	54.408,6	29,8	-1.296,1
1.2.1	Đất nhà ở liền kề	49.113,4	26,93	45.063,7	24,7	-4.049,7
1.2.2	Đất nhà ở biệt thự	6.591,3	3,61	9.344,9	5,1	2.753,6
1.3	Đất nhà ở tái định cư	2.019,9	1,11	4.155,2	2,3	2.135,3
2	Đất nhà ở hiện trạng	234,7	0,1	349,3	0,2	114,6
3	Đất công trình hạ tầng xã hội	32.437,4	17,79	32.879,3	18,0	441,9
3.1	Đất nhà văn hoá	3.019,6	1,66	2.973,2	1,6	-46,4
3.2	Đất giáo dục	7.261,2	3,98	7.272,3	4,0	11,1
3.3	Đất y tế	936,4	0,51	987,1	0,5	50,7
3.4	Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng	18.529,9	10,17	18.891,4	10,4	361,5
3.5	Đất thương mại dịch vụ	2.690,3	1,47	2.755,3	1,5	65,0
4	Đất thủy lợi	484,8	0,27	286,6	0,2	-198,2
5	Đất cây xanh chuyên dụng	7.397,2	4,05	5.237,8	2,9	-2.159,4
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2.013,1	1,10	2.907,9	1,6	894,8
7	Đất bãi đỗ xe	2.033,8	1,12	3.645,4	2,0	1.611,6
8	Đất đường giao thông	65.662,3	35,99	64.918,7	35,6	-743,6
Tổng diện tích đất lập quy hoạch		182.408,8	100,00	182.408,8	100,0	0,0

5.2. Quy mô dân số

- Quy mô dân số là 4.040 người. Dân số giảm (96 người) so với đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 9/5/2022 và Quyết định số 7021/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2. Việc quy mô dân số giảm không ảnh hưởng lớn đến tính chất của khu vực lập quy hoạch.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Điều chỉnh cục bộ trong phạm vi Dự án Khu dân cư Thành Lập 2 với quy mô 18,24ha. Các khu vực bên ngoài giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 9/5/2022 và năm 2025 Ủy ban nhân dân thành phố Phổ Yên đã phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2 (18,24 ha) bằng Quyết định số 7021/QĐ-UBND ngày 16/6/2025. Cụ thể như sau:

5.3.1 San nền

- Điều chỉnh cao độ san nền các lô đất do điều chỉnh cao độ các tuyến đường giao thông và phù hợp với khu đất hiện trạng xung quanh dự án, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh cao độ thiết kế san nền phù hợp với hướng thoát nước quy hoạch điều chỉnh.

+ Điều chỉnh hướng dốc san nền phù hợp với định hướng thoát nước quy hoạch điều chỉnh.

5.3.2 Quy hoạch giao thông

- Điều chỉnh mặt cắt 2-2 (lộ giới 30,00m): Từ mặt đường 2 x 7,0m; Dải phân cách 6,0m Vía hè 2x5,0m thành mặt đường mặt đường 2 x 7,0m; Dải phân cách 6,0m Vía hè vĩa hè (5,0+(5,0-6,0))m để đảm bảo bố trí hạ tầng kỹ thuật hợp lý.

- Điều chỉnh mặt cắt 4-4 (lộ giới 17,00m): Từ mặt đường 7,0m, vĩa hè (4,0+6,0)m thành mặt đường 7,0m, vĩa hè (4,0+6,5)m để đảm bảo bố trí hạ tầng kỹ thuật hợp lý

- Điều chỉnh mặt cắt 7-7 (lộ giới 16,0m): Từ mặt đường 7,0m, vĩa hè (5,0+4,0)m thành mặt đường 7,0m, vĩa hè (4,7+4,0)m, phần vĩa hè bị thu nhỏ song đảm bảo phù hợp theo QCVN 07:2023.

- Bổ sung mặt cắt 5A-5A (Lộ giới 14,00m): Mặt đường 7,0m, vĩa hè (4,0+3,0)m đảm bảo bố trí hạ tầng kỹ thuật hợp lý.

- Bổ sung mặt cắt 5B-5B (Lộ giới 15,00m): Mặt đường 7,0m, vĩa hè 2x4,0m đảm bảo bố trí hạ tầng kỹ thuật hợp lý.

- Bổ sung mặt cắt 8-8 (Lộ giới 17,60m): Mặt đường 9,60m, vĩa hè 2x4,0m đảm bảo bố trí hạ tầng kỹ thuật hợp lý.

- Bỏ sung mặt cắt 9-9 (Lộ giới 7.00m): Mặt đường 5,0m, vỉa hè 2,0m đảm bảo bố trí hạ tầng kỹ thuật hợp lý.

- Các mặt cắt khác được giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt cụ thể như sau:

+ Mặt cắt 3-3 (lộ giới 19,5m): Mặt đường 10,5m; Vỉa hè 2x4,5m.

+ Mặt cắt 5-5 (lộ giới 15,0m): Mặt đường 7,0m; Vỉa hè 2x4,0m.

+ Mặt cắt 6-6 (lộ giới 9,0m): Mặt đường 5,0m; Vỉa hè 2x2,0m.

5.3.3 Quy hoạch thoát nước mưa

- Giữ nguyên mạng lưới thoát nước mặt đi riêng hoàn toàn với thoát nước thải.

- Điều chỉnh hệ thống thoát nước thành 3 lưu vực chính (lấy trục kênh tưới chính hồ Núi Cốc làm cơ sở), thoát về 3 điểm:

+ Lưu vực 1: bao gồm 8,9 ha lưu vực trong dự án và khoảng 4 ha lưu vực lân cận xung quanh thoát về tuyến cống hiện trạng trên đường ĐT261 và thoát về cống hộp BxH=1.5x1.1m cắt qua đường ĐT261

+ Lưu vực 2: 1 phần lưu vực phía Đông Bắc dự án khoảng 1,65 ha thu gom thoát về phía Đông dự án vào cống D600 cắt qua đường sắt.

+ Lưu vực 3: bao gồm phần lưu vực còn lại của dự án, hồ cảnh quan và các khu vực hiện trạng xung quanh dự án khoảng 9,36 ha về tuyến cống BxH:1.4x1.2m phía Đông dự án, thoát vào tuyến cống hộp BxH:2.5x1.5m phía Đông Nam (cắt qua đường sắt), và thoát về tuyến cống D1800.

- Điều chỉnh lại tuyến mương hoàn trả hồ núi Cốc từ phía Bắc xuống phía Nam dự án cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh.

- Dựa trên cao độ thiết kế điều chỉnh giao thông tại các vị trí khống chế trên cơ sở đó vạch lại mạng lưới thoát nước mưa.

5.3.4 Thoát nước thải và VSMT

- Hệ thống thoát nước thải điều chỉnh được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến chính.

- Giữ nguyên công suất trạm xử lý.

- Dựa trên cao độ thiết kế điều chỉnh giao thông tại các vị trí khống chế trên cơ sở đó vạch lại mạng lưới thoát nước mưa. Các vị trí điểm xả tuân thủ theo đồ án đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh mạng lưới thoát nước từ cống BTCT sang ống HDPE dạng gân xoắn chuyên về thoát nước thải.

5.3.5 Cấp điện

- Cấp nguồn cho dự án với công suất dự kiến 6.350kVA từ lưới điện trung áp hiện tại của khu vực. Nguồn điện cấp cho dự án dự kiến được lấy tại cột điểm đầu số.
- Trên cột điểm đầu lắp đặt 01 Recloser, cầu dao phụ tải 24kV-630A-20kA/s; 01 chống sét van 24kV; 01 đầu cáp và phụ kiện xà sứ đi kèm.
- Từ điểm cấp nguồn điện cung cấp qua đường cáp ngầm đầu vào các trạm biến áp sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 20/35(40.5)kV- 3x120mm².
- Theo phụ tải của khu đô thị, chia thành các khu vực cấp điện ứng với 07 trạm biến áp với tổng công suất 6.350kVA, các trạm và đường cáp trung thế được thể hiện trên bản vẽ.
- Điện hạ thế được cung cấp hình tia từ tủ điện hạ thế trạm biến áp đến các phụ tải dùng điện.
- Đối với các công trình công cộng ta đặt áp tô mát có công suất tương ứng chò tại tủ tổng trạm biến áp. Riêng trạm xử lý nước thải thì cấp điện bằng đường cáp ngầm, và đặt một tủ điện có một áp tô mát ba pha công suất tương ứng tại đầu trạm xử lý.
- Đối với các hộ dân cư: Điện được tải bằng cáp ngầm chôn trực tiếp dưới đất cấp điện đến các tủ phân phối nhánh của các nhóm nhà. Các tủ phân phối nhánh bố trí trên hành lang kỹ thuật, phía sau và giữa hai dãy nhà, vị trí tủ giữa hai nhà. Tủ điện lắp một áp tô mát tổng 3 pha và các áp tô mát nhánh 1pha + N (hoặc một pha hai cực) bảo vệ cho từng hộ. Việc lắp đặt công tơ và đầu điện đến các nhà do điện lực ở tại địa phương sẽ thực hiện khi có hợp đồng dùng điện.

5.3.6 Cấp nước

- Điều chỉnh tính toán tiêu chuẩn dùng nước tuân thủ theo TCVN 13606-2023 và phù hợp cấp đô thị của Khu dân cư Thành Lập 2 là đô thị loại 3 (điều chỉnh nhu cầu dùng nước theo quy hoạch được duyệt là 150l/người.ngđ thành 130l/người.ngđ
- Chi tiết tiêu chuẩn cấp nước áp dụng cho Khu đô thị Thành Lập 2.

5.4. Các nội dung hạ tầng khác

- Điều chỉnh phù hợp sau khi điều chỉnh các mặt cắt giao thông.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Quy định quản lý: Ban hành kèm theo Quyết định này.
- Kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ: Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- Tổ chức công bố công khai quy hoạch: Công ty TNHH Bình Minh BK;
- Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện: Theo quy định hiện hành.
- Giám sát xây dựng theo quy hoạch và các nội dung khác: Theo quy định hiện hành.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng các phòng: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Văn hóa – Xã hội; Công ty TNHH Bình Minh BK và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Thường trực Đảng ủy (Báo cáo);
- Thường trực HĐND phường (Báo cáo);
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND phường;
- Như điều 3 (Thực hiện);
- Lưu: VT, XDNN&MT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Minh Tân





QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu dân cư Thành Lập 2

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026
của UBND phường Phở 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 Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2.

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 Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2 được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan đầu mối giúp UBND phường Phở 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 lập điều chỉnh quy hoạch nằm trên địa bàn phường Phở Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2 nằm trên địa giới hành chính phường Phở Yên, tỉnh Thái Nguyên; có ranh giới cụ thể như sau:



- + Phía Bắc giáp khu dân cư Hồng Diện và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Đông giáp hành lang tuyến đường sắt Hà Nội - Thái Nguyên và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Nam giáp khu dân cư Lê Hồng Phong và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Tây giáp đường Tôn Đức Thắng (tỉnh lộ ĐT.261) và khu dân cư hiện trạng.

3. Quy mô:

- + Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: 18,24 ha.
- + Quy mô dân số: 4.040 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 chung cư, đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự, đất nhà ở hiện trạng và đất nhà ở tái định cư.
- + Đất công trình hạ tầng xã hội: Đất nhà văn hóa, đất giáo dục, đất y tế, đất thương mại dịch vụ và đất cây xanh sử dụng công cộng.
- + Đất thủy lợi: Đất hành lang bảo vệ công trình thủy lợi.
- + Đất cây xanh chuyên dụng: Đất hành lang đường điện, đất hành lang an toàn đường sắt.
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Trạm xử lý nước thải, đất điểm tập kết chất thải rắn sinh hoạt, đất hành lang kỹ thuật.
- + Đất bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe.
- + Đường giao thông: Đường giao thông khu vực và nội khu.

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 điều chỉnh cục bộ quy hoạch như sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH				
STT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh lần 1 (Theo QĐ 7021/QĐ-UBND ngày 16/6/2025)	Quy hoạch sử dụng đất đề xuất điều chỉnh lần 2	Tăng (+) giảm (-)

		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhà ở mới	72.145,5	39,6	72.183,8	39,6	38,3
1.1	Đất nhà ở chung cư	14.420,9	7,90	13.620,0	7,5	-800,9
1.2	Đất nhà ở kinh doanh	55.704,7	30,5	54.408,6	29,8	-1.296,1
1.2.1	Đất nhà ở liền kề	49.113,4	26,93	45.063,7	24,7	-4.049,7
1.2.2	Đất nhà ở biệt thự	6.591,3	3,61	9.344,9	5,1	2.753,6
1.3	Đất nhà ở tái định cư	2.019,9	1,11	4.155,2	2,3	2.135,3
2	Đất nhà ở hiện trạng	234,7	0,1	349,3	0,2	114,6
3	Đất công trình hạ tầng xã hội	32.437,4	17,79	32.879,3	18,0	441,9
3.1	Đất nhà văn hoá	3.019,6	1,66	2.973,2	1,6	-46,4
3.2	Đất giáo dục	7.261,2	3,98	7.272,3	4,0	11,1
3.3	Đất y tế	936,4	0,51	987,1	0,5	50,7
3.4	Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng	18.529,9	10,17	18.891,4	10,4	361,5
3.5	Đất thương mại dịch vụ	2.690,3	1,47	2.755,3	1,5	65,0
4	Đất thủy lợi	484,8	0,27	286,6	0,2	-198,2
5	Đất cây xanh chuyên dụng	7.397,2	4,05	5.237,8	2,9	-2.159,4
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2.013,1	1,10	2.907,9	1,6	894,8
7	Đất bãi đỗ xe	2.033,8	1,12	3.645,4	2,0	1.611,6
8	Đất đường giao thông	65.662,3	35,99	64.918,7	35,6	-743,6
Tổng diện tích đất lập quy hoạch		182.408,8	100,00	182.408,8	100,0	0,0

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:

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt 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. Theo bản đồ quy hoạch giao thông điều chỉnh QH-06.

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 cấp:* Nguồn điện cấp cho dự án dự kiến được lấy tại cột điểm đấu số.

- Trên cột điểm đấu lắp đặt 01 Recloser, cầu dao phụ tải 24kV-630A-20kA/s; 01 chống sét van 24kV; 01 đầu cáp và phụ kiện xà sứ đi kèm.

- Từ điểm cấp nguồn điện cung cấp qua đường cáp ngầm đầu vào các trạm biến áp sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 20/35(40.5)kV- 3x120mm².

- Theo phụ tải của khu đô thị, chia thành các khu vực cấp điện ứng với 07 trạm biến áp với tổng công suất 6.350kVA, các trạm và đường cáp trung thế được thể hiện trên bản vẽ.

- Điện hạ thế được cung cấp hình tia từ tủ điện hạ thế trạm biến áp đến các phụ tải dùng điện.

- Đối với các công trình công cộng ta đặt áp tô mát có công suất tương ứng chờ tại tủ tổng trạm biến áp. Riêng trạm xử lý nước thải thì cấp điện bằng đường cáp ngầm, và đặt một tủ điện có một áp tô mát ba pha công suất tương ứng tại đầu trạm xử lý.

- Đối với các hộ dân cư: Điện được tải bằng cáp ngầm chôn trực tiếp dưới đất cấp điện đến các tủ phân phối nhánh của các nhóm nhà. Các tủ phân phối nhánh bố trí trên hành lang kỹ thuật, phía sau và giữa hai dãy nhà, vị trí tủ giữa hai nhà. Tủ điện lắp một áp tô mát tổng 3 pha và các áp tô mát nhánh 1pha + N (hoặc một pha hai cực) bảo vệ cho từng hộ. Việc lắp đặt công tơ và đấu điện đến các nhà do điện lực ở tại địa phương sẽ thực hiện khi có hợp đồng dùng điện.

- 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.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ tuyến ống DN200 hiện trạng cấp nước chạy dọc theo hành lang đường ĐT.261.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: các tuyến ống phân phối chính đã được xác định thành 1 vòng khép kín, đảm bảo cấp nước đầy đủ và liên tục đến khu vực quy hoạch.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Theo bảng 7 QCVN 06:2022/BXD số đám cháy đồng thời trong khu vực được tính toán là 01 đám cháy, lưu lượng cấp nước chữa cháy tính cho 01 đám cháy là 10 l/s, thời gian dập tắt đám cháy là 3h. Trong khu dự án bố trí 13 trụ cứu hỏa đặt nổi ở các vị trí gần ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ tối đa là 150m.

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.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

- Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau. Độ dốc dọc lấy theo độ dốc đường hoặc theo độ dốc tối thiểu theo tiêu chuẩn quy định.

- Các ga thăm được bố trí tại các vị trí giao cắt của mạng lưới thoát nước, các vị trí thay đổi kích thước, độ dốc và các vị trí chuyển hướng của mạng lưới thoát nước.

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 Bắc 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 thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung và được xử lý đến giới hạn ô nhiễm cho phép trong Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về thải nước thải sinh hoạt QCVN 14:2025 trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

- 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. Để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 40m/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 về bãi rác xử lý chung của phường Phở Yên.

- 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 điểm tập kết chất thải rắn sinh hoạt 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. Chức năng các khu đất:

- Đất nhà ở chung cư: OXH-01 -:- OXH-02
- Đất nhà ở liền kề: LK-01 -:- LK-17
- Đất nhà ở biệt thự: BT-01 -:- BT-03

- Đất nhà ở hiện trạng: HT-01 -:- HT-02
- Đất ở tái định cư: TĐC-01 -:- TĐC-05
- Đất nhà văn hóa: CC
- Đất giáo dục: GD
- Đất y tế: YT
- Đất thương mại: TMDV
- Đất mặt nước: MN-01 -:- MN-02
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: CX-01 -:- CX-17
- Đất thủy lợi: TL
- Đất cây xanh cách ly: CXCL-01 -:- CXCL-08
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: HTKT, R, HLKT-01, HLKT-02
- Đất bãi đỗ xe: P-01 -:- P-04
- Đất đường giao thông: GT

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 điều chỉnh 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 nhà ở liền kề

- Mật độ xây dựng tối đa: 100% (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 tối đa tầng 1 là từ 3,6m đến 4,2m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,0m đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng. 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: 0m so với chỉ giới đường đỏ.

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SDĐ TỐI ĐA (LẦN)
LK-01	Đất ở liền kề 01	692,0	89	5	4,5
LK-02	Đất ở liền kề 02	1.964,0	100	5	5,0

LK-03	Đất ở liền kề 03	3.496,0	100	5	5,0
LK-04	Đất ở liền kề 04	3.466,0	100	5	5,0
LK-05	Đất ở liền kề 05	147,0	80	5	4,0
LK-05A	Đất ở liền kề 05A	161,5	100	5	5,0
LK-06	Đất ở liền kề 06	2.348,0	89	5	4,5
LK-07	Đất ở liền kề 07	1.629,9	88	5	4,4
LK-08	Đất ở liền kề 08	2.138,0	100	5	5,0
LK-09	Đất ở liền kề 09	865,2	91	5	4,6
LK-10	Đất ở liền kề 10	4.875,8	100	5	5,0
LK-11	Đất ở liền kề 11	5.069,2	89	5	4,5
LK-12	Đất ở liền kề 12	1.398,4	100	5	5,0
LK-12A	Đất ở liền kề 12A	2.161,9	88	5	4,4
LK-14	Đất ở liền kề 14	4.068,3	89	5	4,5
LK-15	Đất ở liền kề 15	2.980,0	94	5	4,7
LK-16	Đất ở liền kề 16	4.881,0	89	5	4,5
LK-17	Đất ở liền kề 17	2.721,5	89	5	4,5

b) Đất nhà ở tái định cư

- Dự kiến trong khu vực quy hoạch bố trí tái định cư với quỹ đất dự kiến 4.155,2 m² đảm bảo bố trí đủ cho các hộ dân cần tái định cư trong khu vực. Bố trí quỹ đất nhà ở TĐC góp phần giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho các hộ dân nằm trong khu vực bị ảnh hưởng khi thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Thành Lập 2. Dự kiến bố trí TĐC nằm trong các lô đất có ký hiệu TĐC-01, TĐC-02, TĐC-03, TĐC-04 và TĐC-05. Quy đất tái định cư được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai thực hiện các dự án, đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ V/v quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 01/8/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- 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 và mật độ xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình cấp phép xây dựng đảm bảo theo quy chuẩn... dựa trên cơ sở lô đất khi các hộ gia đình được cấp phép có thẩm quyền giao đất Tái định cư).

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tối đa tầng 1 là từ 3,6m đến 4,2m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,0m đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng. 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: 0m so với chỉ giới đường đỏ.

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SDB TỐI ĐA (LẦN)
TDC-01	Đất ở tái định cư 01	532,1	90	5	4,5
TDC-02	Đất ở tái định cư 02	961,8	90	5	4,5
TDC-03	Đất ở tái định cư 03	1.098,6	90	5	4,5
TDC-04	Đất ở tái định cư 04	629,5	90	5	4,5
TDC-05	Đất ở tái định cư 05	933,2	90	5	4,5

c) Đất nhà ở biệt thự

- Mật độ xây dựng tối đa: 68% (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 tối đa tầng 1 là từ 3,6m đến 4,2m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,3m đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng. 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: 0m so với chỉ giới đường đỏ.

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SDB TỐI ĐA (LẦN)
BT-01	Đất ở biệt thự 1	3.516,8	68	5	3,4
BT-02	Đất ở biệt thự 2	2.909,5	68	5	3,4
BT-03	Đất ở biệt thự 3	2.918,6	68	5	3,4

d) Đất nhà ở chung cư

- Mật độ xây dựng tối đa: 68,0% (mật độ xây dựng của từng thửa đất phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

- Tầng cao tối đa: 7 tầng.

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tối đa tầng 1 là từ 4,5m đến 5,0m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,3m. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,2m đến 0,75m.

- 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: 0m so với chỉ giới đường đỏ.

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SĐĐ TỐI ĐA (LẦN)
OXH-01	Đất nhà ở chung cư 01	3.719,9	70	7	4,9
OXH-02	Đất nhà ở chung cư 02	9.900,1	50	7	3,5

d) Đất công trình hạ tầng xã hội:

* Đất nhà văn hóa:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tầng 1 là từ 3,6m đến 4,5m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,3m đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,2m đến 0,75m.

- 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: 0m so với chỉ giới đường đỏ.

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SĐĐ TỐI ĐA (LẦN)
CC	Đất nhà văn hóa	2.973,2	40	3	1,2

* Đất y tế:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tầng 1 là từ 3,6m đến 4,5m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,3m đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,2m đến 0,75m.

- 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: 0m so với chỉ giới đường đỏ.

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SĐĐ TỐI ĐA (LẦN)
YT	Đất trạm y tế	987,1	40	3	1,2

*** Đất giáo dục:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tầng 1 là từ 3,6m đến 4,5m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,3m đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,2m đến 0,75m.

- 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: 0m so với chỉ giới đường đỏ.

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LẦN)
GD	Đất giáo dục (trường liên cấp: mầm non và tiểu học)	7.272,3	40	3	1,2

*** Đất cây xanh sử dụng công cộng:** Không được xây dựng công trình vượt quá mật độ xây dựng (mật độ xây dựng thuần tối đa là 5%) để dành quỹ đất trồng cây xanh phục vụ người dân. Chỉ xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ trong khu vực cây xanh cảnh quan, trong khu vực cây xanh công cộng chỉ bố trí hệ thống vườn hoa kết hợp sân chơi và sân luyện tập. Các khu vực cây xanh vườn hoa bố trí tại các vị trí chống cháy lan không được bố trí các công trình kiến trúc nhỏ dễ cháy và dẫn cháy.

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LẦN)
MN	Mặt nước	6.515,4	-	-	-
MN-01	Mặt nước-01	3.497,9	-	-	-
MN-02	Mặt nước-02	3.017,5	-	-	-
CX	Cây xanh	12.376,0	-	-	-
CX-01	Cây xanh 01	566,5	5	1,0	-
CX-02	Cây xanh 02	188,4	5	1,0	-
CX-03	Cây xanh 03	151,1	-	-	-
CX-04	Cây xanh 04	151,1	-	-	-
CX-05	Cây xanh 05	170,0	-	-	-
CX-06	Cây xanh 06	380,7	5	1,0	-
CX-07	Cây xanh 07	150,0	-	-	-
CX-07A	Cây xanh 07A	60,9	-	-	-
CX-08	Cây xanh 08	300,7	-	-	-
CX-09	Cây xanh 09	305,1	-	-	-
CX-10	Cây xanh 10	410,4	5	1,0	-

CX-11	Cây xanh 11	6.781,8	5	1,0	
CX-12	Cây xanh 12	108,0	-	-	-
CX-12A	Cây xanh 12A	204,9	-	-	-
CX-14	Cây xanh 14	1.639,4	5	1,0	-
CX-15	Cây xanh 15	215,9	-	-	-
CX-16	Cây xanh 16	407,8	-	-	-
CX-17	Cây xanh 17	183,3	-	-	-

*** Đất thương mại dịch vụ:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 80,0%.

- Tầng cao tối đa: 7 tầng.

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tầng 1 từ 3,6m đến 5,0m (dự kiến 1 phần tầng 1 bố trí tầng lửng đỗ xe có chiều cao $\geq 2,7$ m), từ tầng 2 trở lên là từ 3,3m đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 7 tầng. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,2m đến 0,75m.

- 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: 0m so với chỉ giới đường đỏ.

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LẦN)
TMDV	Đất thương mại dịch vụ	2.755,3	80	7	5,6

e) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác:

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LẦN)
	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2.907,9			
HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật (Đất trạm xử lý nước thải)	2.079,8	40	1	0,4
R	Đất hạ tầng kỹ thuật (Điểm tập kết chất thải rắn sinh hoạt)	104,2	-	-	-
HLKT-01	Đất hành lang kỹ thuật 01	42,9	-	-	-
HLKT-02	Đất hành lang kỹ thuật 02	345,8	-	-	-
HLKT-03	Đất hành lang kỹ thuật 02	335,2	-	-	-

f) Đất bãi đỗ xe:

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LẦN)
P-01	Bãi đỗ xe 01	792,0	-	-	-
P-02	Bãi đỗ xe 02	494,6	-	-	-
P-03	Bãi đỗ xe 03	1.487,7	-	-	-
P-04	Bãi đỗ xe 04	871,1	-	-	-

g) Đất giao thông:

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LẦN)
GT	Đất đường giao thông	64.918,7	-	-	-

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 đồ án. Để đảm bảo không gian cảnh quan mở, góc nhìn thông thoáng trên các trục đường và các nút giao, bố trí một số tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD. Khoảng lùi từ 0,0m đến 6,0m.

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

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo tiêu chuẩn đường trong khu đô thị, 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 $R \geq 8m$, $R=15m$ 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 cống tròn bê tông cốt thép.

- Dọc theo các tuyến cống bố trí các hố ga thu, thăm kiểm tra với khoảng cách trung bình 20 - 50m/hố ga tùy thuộc vào độ dốc dọc đường giao thông.

4. Về cấp nước:

- Mạng lưới đường ống D110mm: Bố trí trên tuyến các hẻm cứu hỏa đặt trên hè, có chiều sâu chôn cống trung bình 0,7m tính từ mặt hè đến đỉnh ống; mạng lưới đường ống phân phối có đường kính D63mm.

- Trục 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 cống tròn HDPE D300.
- Khoảng cách giữa các hố ga trung bình từ 20 – 40m/hố ga.

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 cống và rãnh thu nước bản như đường kính, độ dốc dọc, chiều dài, cao độ nền và cao độ đáy cống được trình bày trong bản vẽ QH thoát nước thải.

7. Về cấp điện:

- Các trạm biến áp được thiết kế theo kiểu trạm trụ, trạm kios đặt trong các khu cây xanh;

- Lưới 0,4kV và lưới chiếu sáng thiết kế đi ngầm chôn trong ống luồn 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 30m - 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 chế 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 cảnh... 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 bằng âm thanh trái phép.

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

3. Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình. Hệ thống điện chiếu sáng công cộng phải có ánh sáng đạt các tiêu chuẩn, đảm bảo việc tham gia giao thông trên các tuyến phố vào ban đêm, kể cả khi thời tiết đẹp và khi thời tiết mưa bão 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 Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2.

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

Điều 14. Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Lập 2 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 Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường Phổ Yên;
- Phòng Văn hoá – Xã hội phường Phổ Yên;
- Công ty TNHH Bình Minh BK;
- Các TDP: TDP Đại Phong, TDP Diện và TDP Thành Lập.

