

Số: 1226/QĐ-UBND

Vạn Xuân, ngày 21 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Đông Tây

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG VẠN XUÂN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15;

Căn cứ Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

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 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 quy định về quản lý độ cao chướng 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 19/05/2021 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 hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của 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;

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 Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 6783/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng đô thị phía Nam Phổ Yên, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 5746/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng đô thị phía Đông, thành phố Phổ Yên;

Căn cứ Quyết định số 5816/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây, thị xã Phổ Yên (nay là thành phố Phổ Yên);

Căn cứ Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của Ủy ban nhân dân phường Vạn Xuân về việc phê duyệt điều chỉnh dự án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây, thị xã Phổ Yên (nay là thành phố Phổ Yên);

Căn cứ Văn bản số 2385/SXD-QHKT ngày 01/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc ý kiến về nội dung Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây;

Trên cơ sở Báo cáo Kết quả thẩm định đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây số 12/TBKQTĐQH ngày 21/10/2025 và Biên bản hội nghị lấy ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch về nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây ngày 14/10/2025; Văn bản số 89/BC-DVTH ngày 05/9/2025, số 101/BC-DVTH ngày 02/10/2025 và số 124/BC-DVTH ngày 17/10/2025 của Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Vạn Xuân về việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia vào nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại tờ trình số 283/TTr-KTHT&ĐT ngày 21/10/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây với các nội dung sau:

I. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây.

II. Địa điểm quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn TDP Đại Ga, TDP Bắc Nam, TDP Tân Thịnh và TDP Đình 1, phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của đồ án quy hoạch:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

+ Phạm vi lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây nằm trên địa giới hành chính phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư Tân Tiến, dự án điểm dân cư nông thôn Đông Tây 2, khu dân cư hiện trạng.

- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp, dự án điểm dân cư nông thôn Đông Tây 2.

- Phía Nam giáp: Đường Vạn Xuân và khu dân cư hiện trạng.

- Phía Bắc giáp: Đường Lý Nam Đế và khu dân cư hiện trạng.

1.2. Quy mô lập quy hoạch:

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: 274.249,90m² (27,42499ha).

+ Quy mô dân số: 4.691 người.

2. Tính chất:

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây là một khu đô thị 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. Là 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 thuộc địa bàn phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.

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, đất nhà chung cư (nhà ở xã hội); đất nhà ở làng xóm đô thị hóa.* (Bố trí quỹ đất nhà ở tái định cư trong các lô đất nhà ở liền kề).

Dự kiến trong khu vực quy hoạch có 25 hộ phải bố trí tái định cư với quỹ đất dự kiến 4.400m² đảm bảo bố trí đủ cho các hộ dân cần tái định cư trong khu vực. Bố trí quỹ đất nhà ở tái định cư 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 Đông Tây. Dự kiến bố trí tái định cư nằm trong Lô đất có ký hiệu LK-9, LK-10, LK-47, LK-49, diện tích 4.436,4m². Quỹ 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.

+ Đất công trình hạ tầng xã hội: *Đất văn hóa, đất y tế, đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học; trường trung học cơ sở), Đất trung tâm văn hoá – thể thao, Đất cây xanh sử dụng công cộng, Đất thương mại.*

+ Đất tôn giáo.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: *Đất cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải, Đất hành lang đường điện.*

+ Đất đường giao thông: *Đường giao thông khu vực và đường nội bộ.*

+ Đất bãi đỗ xe.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: *Trạm xử lý nước thải, đất hạ tầng kỹ thuật khác.*

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	137.998,30	50,32
1.1	Đất nhà ở liền kề	68.408,50	24,94
1.2	Đất nhà chung cư (nhà ở xã hội)	17.351,90	6,33
1.3	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	52.237,90	19,05
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	33.978,30	12,39
2.1	Đất văn hóa	550,00	0,20
2.2	Đất y tế	526,20	0,19
2.3	Đất giáo dục	9.116,00	3,32
2.4	Đất Trung tâm văn hóa - thể thao	5.197,20	1,90
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	16.575,90	6,04
2.6	Đất thương mại	2.013,00	0,73
3	Đất tôn giáo	2.519,2	0,92
4	Đất cây xanh chuyên dụng	11.095,4	4,05
5	Đất bãi đỗ xe	11.736,9	4,28
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	3.287,80	1,20
7	Đất đường giao thông	73.634,00	26,85
Tổng diện tích đất lập quy hoạch		274.249,90	100,00

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

- Quy hoạch Khu dân cư Đông Tây được quy hoạch tổng thể dựa trên các quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch 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.

- Phía Bắc khu Quy hoạch tiếp giáp đường Lý Nam Đế, phía Nam khu Quy hoạch tiếp giáp với đường Vạn Xuân. Từ tuyến đường Lý Nam Đế và đường Vạn Xuân mở tuyến đường có lộ giới 24,0m kết nối vào Khu Quy hoạch có mặt cắt lộ giới là 1-1. Tuyến đường có lộ giới 24,0m là đường trục chính khu quy hoạch. Từ đây hình thành các trục đường phân chia các nhóm nhà ở khác nhau có lộ giới 19,5m; 19,0m; 16,5m; 15,0m và 14,0m. Mạng lưới giao thông của đồ án cơ bản phù hợp với các quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trục đường có lộ giới là 24,0m được thiết kế là trục cảnh quan chính của khu vực quy hoạch.

- Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch mang tính chất một khu ở dựa trên ý tưởng thiết kế các khoảng không gian đóng, mở, kết hợp hài hoà giữa các công trình thấp tầng với các công trình điểm nhấn, cây xanh kiến trúc cảnh quan, các khu ở mới và các khu quy hoạch cải tạo chỉnh trang nằm tiếp giáp. Không gian kiến trúc cảnh quan chính của khu vực được nghiên cứu tổ chức khai thác ở các khu vực ở mới và khu vực cây xanh cảnh quan.

- Khu vực cây xanh cảnh quan tập trung được bố trí nằm tại vị trí trung tâm khu vực phía Bắc và phía Đông khu vực, nằm tiếp giáp tuyến đường có lộ giới 15,0m và 14,0m có vai trò như một lá phổi xanh trong khu vực quy hoạch, việc quy hoạch thiết kế khu vực cây xanh cảnh quan làm cho không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực quy hoạch sẽ trở lên mềm mại và thân thiện với môi trường.

- Các công trình hạ tầng xã hội khác như: Trường học, công trình văn hóa, công trình y tế, trung tâm văn hoá – thể thao được bố trí trải đều trong khu vực tạo sự cân bằng về không gian, phân bổ đồng đều về lưu lượng giao thông, mật độ dân cư và đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình.

- 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 các công trình:

+ Đối với công trình nhà ở: 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 công cộng, thương mại, nhà ở xã hội: Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,2m đến 0,75m.

- Chiều cao tầng:

+ Đối với công trình nhà ở: 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, mật độ xây dựng thuần tối đa là 90%.

+ Đối với công trình công cộng: Chiều cao tầng 1 là từ 3,9m đến 4,2m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,3m đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng; mật độ xây dựng thuần tối đa là 40%.

+ Đối với công trình thương mại: Chiều cao tối đa tầng 1 và tầng 2 là 4,5m, từ tầng 3 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 7 tầng; mật độ xây dựng thuần tối đa là 80%.

+ Đối với công trình nhà ở xã hội: Chiều cao tối đa tầng 1 là 4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng; mật độ xây dựng thuần tối đa là 40%.

+ Đối với khu đất xây dựng bố trí cây xanh trong khu nhà ở: 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 cây xanh cách ly, tầng cao xây dựng là 1 tầng, mật độ xây dựng thuần tối đa là 5%.

(Trường hợp chiều cao công trình $\geq 45m$ tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đề nghị xin ý kiến Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam để dự án phù hợp với quy định về chiều cao công trình quy định tại nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam).

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 một số 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 2,0m đến 3,0m.

3.2.3 Mật độ xây dựng:

- Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng thuần tối đa 90%.
- Đất xây dựng nhà ở xã hội: Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%.
- Đất xây dựng công trình công cộng: Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%.
- Đất thương mại: Mật độ xây dựng thuần tối đa 80%.
- 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, bãi đỗ xe:

- Cấp đường: 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 của thành phố.
- Kích thước hình học các mặt cắt ngang điển hình:

Đường giao thông đối ngoại

- Mặt cắt A-A: Đường Vạn Xuân.

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 40,0m.
- + Lòng đường: 28,0m.
- + Số làn xe 2 chiều: 8 làn.
- + Vỉa hè: $6,0m \times 2 = 12,0m$.

- Mặt cắt B-B: Đường Lý Nam Đế

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 19,5m.
- + Lòng đường: 10,5m.
- + Số làn xe 2 chiều: 4 làn.
- + Vỉa hè: $4,5m \times 2 = 9,0m$.

Đường giao thông nội bộ (Theo bảng 3 QCVN 07-4:2023/BXD).

- Mặt cắt 1-1: Đường trục cảnh quan

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 24,0m.
- + Lòng đường: 16,0m.

+ Số làn xe 2 chiều: 4 làn.

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

- **Mặt cắt 2-2: Đường nội bộ.**

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 19,0m.

+ Lòng đường: 7,0m.

+ Số làn xe 2 chiều: 2 làn.

+ Vía hè: $4,0\text{m} + 8,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- **Mặt cắt 3-3: Đường nội bộ.**

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

+ Lòng đường: 8,5m.

+ Số làn xe 2 chiều: 2 làn.

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

- **Mặt cắt 4-4: Đường nội bộ.**

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

+ Lòng đường: 7,0m.

+ Số làn xe 2 chiều: 2 làn.

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

- **Mặt cắt 5-5: Đường nội bộ.**

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 14,0m.

+ Lòng đường: 6,0m.

+ Số làn xe 2 chiều: 2 làn.

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

- **Mặt cắt 6-6: Đường nội bộ.**

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 7,0m.

+ Lòng đường: 6,0m.

+ Số làn xe 2 chiều: 1 làn.

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

- Cao độ thiết kế tìm đường đảm bảo hài hoà với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tìm đường tối thiểu 0,00%, tối đa 1,98%, để đảm bảo êm thuận đồng thời thoát nước của khu dân cư được tốt.

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

- Mạng lưới giao thông của đồ án cơ bản phù hợp với các đồ án quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Bãi đỗ xe.

Trong khu vực quy hoạch bố trí 08 bãi đỗ xe tập trung với diện tích $11.736,9\text{m}^2$ đảm bảo phục vụ nhu cầu đỗ xe.

4.2. San nền:

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,10m. Cao độ khống chế san nền của khu vực quy hoạch cơ bản dựa vào định hướng san nền trong:

+ Các quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Cao độ mặt đường Lý Nam Đế hiện trạng.

- Đồng thời cao độ khống chế san nền cũng phải phù hợp với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch mới và khu dân cư hiện có.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Để đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền chủ đạo phải theo hướng dốc từ phía Bắc xuống phía Nam của khu vực quy hoạch. Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 16.80m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 14.20.

- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế đảm bảo độ dốc nền đáp ứng thoát nước mặt thuận lợi, và có cao độ cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,15 – 0,20m. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực. Độ dốc các ô đất san nền từ 0,34% đến 1,07%, đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng.

4.3. Thoát nước mặt:

- 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.

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống tròn BTCT D400mm, D600mm, D800mm, D1000mm, D1200mm, D1500mm, D1800mm và D2000mm thoát nước dưới lòng đường, thu nước thông qua hệ thống hố ga thu nước của các trục đường giao thông. Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30-50m/cái. Độ dốc thoát nước của cống tối thiểu $i \geq 1/D$ (D là đường kính cống). Sau đó đầu nối vào tuyến cống D2000mm của dự án Khu dân cư Đông Tây 2 phía Đông khu quy hoạch. Cao độ đầu nối là +11.63m và +12.63m.

- Hệ thống thoát nước mưa được tính toán và bố trí tiêu thoát cho các lưu vực liên quan và khu dân cư lân cận. Bố trí hệ thống cửa thu và hệ thống rãnh B500. Cống thoát nước dùng cống bê tông cốt thép kết hợp rãnh xây thoát thước cho lưu vực xung quanh và các hố ga thu, ga thăm để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc cống khi cần thiết. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng theo quy định.

- Cống thoát nước dùng cống bê tông cốt thép kết hợp rãnh xây thoát thước cho lưu vực xung quanh và các hố ga thu, ga thăm để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc cống khi cần thiết. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng theo quy định;

- Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30-50m/cái.

4.4. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước là $Q=1.161,8m^3/ng.đêm$.
- Nguồn cấp nước: Đầu nối với đường ống nước D300 của Nhà máy nước Sông Công tại vị trí ngã ba đường Lý Nam Đế giao với đường vào nhà máy Z131, phía Đông Bắc khu vực quy hoạch.
- 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 với đường ống nước D300 của Nhà máy nước Sông Công tại vị trí ngã ba đường Lý Nam Đế giao với đường vào nhà máy Z131, phía Đông Bắc khu vực quy hoạch bằng hệ thống ống HDPE D160, D110 mạng vòng quanh khu vực quy hoạch, hệ thống ống phân phối dùng ống HDPE D63 vào các hộ dân.
- Các tuyến ống được đặt trên vỉa hè, độ sâu chôn ống trung bình tính từ nền hoàn thiện đến đỉnh ống là 0.7m đối với ống D160, D110 và 0.5m đối với ống D60. Tại mỗi tuyến ống dịch vụ, bố trí lắp đặt các van chặn tiện lợi cho quá trình quản lý vận hành và trong sửa chữa đường ống khi có sự cố xảy ra.
- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt trên tuyến ống truyền tải 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 $Q = 15l/s$. 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: 2.830,55KVA.
- Nguồn cấp điện: Định hướng cấp nguồn từ đường dây 22kV lộ 471 E6.7 Nhánh rẽ Z131 chạy qua khu quy hoạch.
- *Tuyến cao thế 110KV hiện trạng*: Trong khu vực lập quy hoạch hiện có đường dây 110KV lộ 178E6.16 Phú Bình và lộ 171E6.13 Yên Bình đi nối cắt ngang qua. Bố trí dải cây xanh cách ly đảm bảo an toàn lưới điện. Phải có giải pháp tính toán đảm bảo an toàn lưới điện theo Luật Điện lực và trong quá trình thiết kế, thi công xây dựng...phải có phương án, giải pháp đảm bảo an toàn khi làm việc gần, dưới hành lang an toàn lưới điện cao thế và đảm bảo khoảng cách an toàn ở những đoạn giao chéo giữa đường dây dẫn điện trên không với đường bộ theo đúng quy định của Luật Điện lực năm 2024.
- *Tuyến trung thế 22KV*: Để đảm bảo mỹ quan đô thị và yêu cầu kỹ thuật định hướng xây dựng đường dây trung thế mới 22KV và hoàn trả tuyến điện trung thế 22KV hiện trạng đi ngầm cấp vào các trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.
- *Trạm biến áp 22/0,4KV*: Dự kiến xây dựng mới 05 trạm biến áp 22/0,4KV trong đó bao gồm: 01 trạm biến áp 560kVA-22/0,4kV và 04 trạm biến áp công suất 630kVA-22/0,4kV. Tổng công suất của 05 trạm là 3.080,0KVA đảm bảo cấp điện

sinh hoạt và hoạt động thương mại dịch vụ. Các trạm biến áp xây mới dùng loại kiểu trụ đứng.

- *Lưới 0,4KV*: Định hướng xây dựng lưới 0,4 KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cáp cáp 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 để khi tiến hành đầu tư xây dựng các công trình này, Chủ đầu tư sẽ đấu nối nguồn điện từ các tủ điện hạ thế đã được xây dựng sẵn.

- *Lưới chiếu sáng*: Định hướng xây dựng lưới điện chiếu sáng đường cho các công trình sử dụng cáp điện lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp 100W-250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 10m$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10m$. Khoảng cách đèn trung bình là 30m.

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 $Q=805,0m^3/ngày.đêm$. Xây dựng mới 01 trạm xử lý nước thải công suất $810m^3/ngày.đêm$ bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông khu vực 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 và D600 chạy dọc dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải được bố trí nằm ở phía Tây 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 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về thải nước thải sinh hoạt QCVN 14:2025 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 được thu gom bằng xe gom rác chuyên dụng, rồi chuyển về bãi rác xử lý chung của phường Vạn Xuân. Tổng khối lượng rác thải dự kiến $4,691/tấn.ngày.đêm$.

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

Điều 2. Trung tâm dịch vụ tổng hợp căn cứ Quy hoạch đã được phê duyệt phối hợp với các Tổ dân phố trong phạm vi quy hoạch và 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. Chánh văn phòng HĐND - UBND phường, Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hoá – Xã hội, Giám đốc Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường và thủ trưởng 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, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Minh Tân

THÀNH
N. /YH1

Điểm 2. Trung tâm dịch vụ tổng hợp của Quý huyện đã được phê duyệt phải lập và công bố bản đồ quy hoạch và các cơ quan chức năng liên quan là chức năng của quy hoạch, phải công bố bản đồ quy hoạch xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo quy hoạch bản đồ theo. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phố theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điểm 3. Chính văn phòng UBND phường, UBND phường, Trưởng các phòng, kinh tế, tài chính và Đô thị Văn hoá – Xã hội, Giám đốc Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường và các trường các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Đỗ Minh Tân

Ngày: 12/12/2018
 Nơi làm việc:
 - Nơi làm việc
 - Trưởng các phòng (khu vực)
 - Trưởng các UBND phường (khu vực)
 - Các tổ chức, PCT và các UBND phường
 - Nơi dân cư (theo hiện)
 - Lưu: VP, KTTĐT.



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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1226 /QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2025
của UBND phường Vạn Xuân)

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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây.

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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây 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 Vạn Xuân 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 quy hoạch nằm trên địa bàn phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập quy hoạch:

+ Phạm vi lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây nằm trên địa giới hành chính phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư Tân Tiến, dự án điểm dân cư nông thôn Đông Tây 2, khu dân cư hiện trạng.

- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp, dự án điểm dân cư nông thôn Đông Tây 2.

- Phía Nam giáp: Quy hoạch khu vực nút giao Yên Bình đến nút giao Nam Tiến Km42+00, QL.3 thành phố Phổ Yên.

- Phía Bắc giáp: Đường Lý Nam Đế.

3. Quy mô:

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: 274.249,90m² (27,42499ha).

+ Quy mô dân số: 4.691 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, đất nhà chung cư (nhà ở xã hội); đất nhà ở làng xóm đô thị hóa.

+ Đất công trình hạ tầng xã hội: Đất văn hóa, đất y tế, đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở), Đất trung tâm văn hoá – thể thao, Đất cây xanh sử dụng công cộng, Đất thương mại

+ Đất thương mại dịch vụ.

+ Đất tôn giáo.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: Đất cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải, Đất hành lang đường điện.

+ Đất đường giao thông: Đường giao thông khu vực và đường nội bộ.

+ Đất bãi đỗ xe.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Trạm xử lý nước thải, đất hạ tầng kỹ thuật khác.

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất nhà ở	137.998,30	50,32
1.1	Đất nhà ở liền kề	68.408,50	24,94
1.2	Đất nhà chung cư (nhà ở xã hội)	17.351,90	6,33
1.3	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	52.237,90	19,05
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	33.978,30	12,39
2.1	Đất văn hóa	550,00	0,20
2.2	Đất y tế	526,20	0,19
2.3	Đất giáo dục	9.116,00	3,32

2.4	Đất Trung tâm văn hóa - thể thao	5.197,20	1,90
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	16.575,90	6,04
2.6	Đất thương mại	2.013,00	0,73
3	Đất di tích, tôn giáo	2.519,2	0,92
4	Đất cây xanh chuyên dụng	11.095,4	4,05
5	Đất bãi đỗ xe	11.736,9	4,28
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	3.287,80	1,20
7	Đất đường giao thông	73.634,00	26,85
Tổng diện tích đất lập quy hoạch		274.249,90	100,00

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 Vạn Xuân 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.
- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuy nen, hào kỹ thuật. Việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật 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 không 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 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

- *Tuyến cao thế 110KV hiện trạng*: Trong khu vực lập quy hoạch hiện có đường dây 110KV đi nổi cắt ngang qua. Bố trí dải cây xanh cách ly đảm bảo an toàn lưới điện. Phải có giải pháp tính toán đảm bảo an toàn lưới điện theo Luật Điện lực và trong quá trình thiết kế, thi công xây dựng...phải có phương án, giải pháp đảm bảo an toàn khi làm việc gần, dưới hành lang an toàn lưới điện cao thế và đảm bảo khoảng cách an toàn ở những đoạn giao chéo giữa đường dây dẫn điện trên không với đường bộ theo đúng quy định của Luật Điện lực năm 2024.

- *Tuyến trung thế 22KV*: Để đảm bảo mỹ quan đô thị và yêu cầu kỹ thuật định hướng xây dựng đường dây trung thế mới 22KV và hoàn trả tuyến điện trung thế 22KV hiện trạng đi ngầm cấp vào các trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- *Nguồn cấp điện*: Định hướng cấp nguồn từ đường dây 22KV chạy qua khu vực quy hoạch. Dự kiến xây dựng mới 05 trạm biến áp 22/0,4KV trong đó bao gồm: 01 trạm biến áp 560kVA-22/0,4kV và 04 trạm biến áp công suất 630kVA-22/0,4kV. Tổng công suất của 05 trạm là 3.080,0KVA đảm bảo cấp điện sinh hoạt và hoạt động thương mại dịch vụ. Các trạm biến áp xây mới dùng loại kiểu trụ đứng.

- *Lưới 0,4KV*: Định hướng xây dựng lưới 0,4 KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC 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 để khi tiến hành đầu tư xây dựng các công trình này, Chủ đầu tư sẽ đấu nối nguồn điện từ các tủ điện hạ thế đã được xây dựng sẵn.

- *Lưới chiếu sáng*: Định hướng xây dựng lưới điện chiếu sáng đường cho các công trình sử dụng cáp điện lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp 100W-250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 10m$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10m$. Khoảng cách đèn trung bình là 30m.

- 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:

- 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 đấu nối với đường ống nước D300 của Nhà máy nước Sông Công tại vị trí ngã ba đường Lý Nam Đế giao với đường vào nhà máy Z131, phía Đông Bắc

khu vực quy hoạch bằng hệ thống ống HDPE D160, D110 mạng vòng quanh khu vực quy hoạch, hệ thống ống phân phối dùng ống HDPE D63 vào các hộ dân.

- Các tuyến ống được đặt trên vỉa hè, độ sâu chôn ống trung bình tính từ nền hoàn thiện đến đỉnh ống là 0.7m đối với ống D160, D110 và 0.5m đối với ống D50. Tại mỗi tuyến ống dịch vụ, bố trí lắp đặt các van chặn tiện lợi cho quá trình quản lý vận hành và trong sửa chữa đường ống khi có sự cố xảy ra.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt trên tuyến ống truyền tải 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 $Q = 15l/s$ (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.

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.

- Đối với đường có 2 mái dốc thì thiết kế ống thoát nước ở 2 bên. Còn một số đoạn tuyến ngắn, lưu lượng thoát nước nhỏ thì thiết kế một đường ống thoát nước một bên đường.

- Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga kiểm tra kết hợp thu nước của hệ thống. Khoảng cách các hố ga khoảng 35– 50m tùy độ dốc đáy cống.

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 Đông 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 nước loại A (tiêu chuẩn thải) được thoát về mạng 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 của phường Vạn Xuân; 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 Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây bao gồm các khu chức năng được quy định và ký hiệu như sau:

- Đất nhà ở liền kề: LK-1÷LK-50;
- Đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội): NOXH-1;
- Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa: DCHT-1÷DCHT-8;
- Đất văn hóa: HTXH-1;
- Đất y tế: HTXH-2;
- Đất giáo dục: HTXH-3;
- Đất trung tâm văn hoá thể thao: HTXH-4;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: CX-1÷CX-5;
- Đất thương mại: HTXH-5;
- Đất tôn giáo: DTTG-1;
- Đất cây xanh chuyên dụng: CXCL-1÷CXCL-8;
- Đất bãi đỗ xe: P-1÷P-8;
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: HTKT-1; HTKT-2;
- Đất 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 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: 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 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: 2,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
LK-1	Đất nhà ở liền kề	630,0	90	5	4,5
LK-2	Đất nhà ở liền kề	1.000,0	90	5	4,5
LK-3	Đất nhà ở liền kề	1.000,0	90	5	4,5
LK-4	Đất nhà ở liền kề	1.167,5	90	5	4,5
LK-5	Đất nhà ở liền kề	999,2	90	5	4,5
LK-6	Đất nhà ở liền kề	2.388,7	90	5	4,5
LK-7	Đất nhà ở liền kề	2.339,5	90	5	4,5
LK-8	Đất nhà ở liền kề	440,9	90	5	4,5
LK-9	Đất nhà ở liền kề (Dự kiến bố trí tái định cư)	1.399,0	90	5	4,5
LK-10	Đất nhà ở liền kề (Dự kiến bố trí tái định cư)	500,0	90	5	4,5
LK-11	Đất nhà ở liền kề	928,6	90	5	4,5
LK-12	Đất nhà ở liền kề	1.000,0	90	5	4,5
LK-13	Đất nhà ở liền kề	1.000,0	90	5	4,5
LK-14	Đất nhà ở liền kề	1.107,5	90	5	4,5
LK-15	Đất nhà ở liền kề	1.861,7	90	5	4,5
LK-16	Đất nhà ở liền kề	2.000,0	90	5	4,5
LK-17	Đất nhà ở liền kề	2.000,0	90	5	4,5
LK-18	Đất nhà ở liền kề	2.219,5	90	5	4,5
LK-19	Đất nhà ở liền kề	1.644,2	90	5	4,5
LK-20	Đất nhà ở liền kề	1.925,0	90	5	4,5
LK-21	Đất nhà ở liền kề	1.925,0	90	5	4,5
LK-22	Đất nhà ở liền kề	2.140,0	90	5	4,5
LK-23	Đất nhà ở liền kề	1.127,5	90	5	4,5
LK-24	Đất nhà ở liền kề	1.100,0	90	5	4,5
LK-25	Đất nhà ở liền kề	1.073,5	90	5	4,5
LK-26	Đất nhà ở liền kề	2.259,5	90	5	4,5
LK-27	Đất nhà ở liền kề	2.200,0	90	5	4,5
LK-28	Đất nhà ở liền kề	2.235,0	90	5	4,5
LK-29	Đất nhà ở liền kề	2.150,0	90	5	4,5
LK-30	Đất nhà ở liền kề	950,0	90	5	4,5
LK-31	Đất nhà ở liền kề	2.255,0	90	5	4,5
LK-32	Đất nhà ở liền kề	892,0	90	5	4,5
LK-33	Đất nhà ở liền kề	750,0	90	5	4,5
LK-34	Đất nhà ở liền kề	1.112,0	90	5	4,5

LK-35	Đất nhà ở liền kề	720,0	90	5	4,5
LK-36	Đất nhà ở liền kề	502,4	90	5	4,5
LK-37	Đất nhà ở liền kề	599,7	90	5	4,5
LK-38	Đất nhà ở liền kề	810,0	90	5	4,5
LK-39	Đất nhà ở liền kề	617,8	90	5	4,5
LK-40	Đất nhà ở liền kề	1.775,0	90	5	4,5
LK-41	Đất nhà ở liền kề	1.699,5	90	5	4,5
LK-42	Đất nhà ở liền kề	1.195,9	90	5	4,5
LK-43	Đất nhà ở liền kề	1.163,3	90	5	4,5
LK-44	Đất nhà ở liền kề	1.000,0	90	5	4,5
LK-45	Đất nhà ở liền kề	800,0	90	5	4,5
LK-46	Đất nhà ở liền kề	1.775,0	90	5	4,5
LK-47	Đất nhà ở liền kề (Dự kiến bố trí tái định cư)	1.704,0	90	5	4,5
LK-48	Đất nhà ở liền kề	1.591,5	90	5	4,5
LK-49	Đất nhà ở liền kề (Dự kiến bố trí tái định cư)	833,4	90	5	4,5
LK-50	Đất nhà ở liền kề	1.900,2	90	5	4,5

b) Đất nhà ở chung cư.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 6 tầng.
- Chiều cao các tầng: Chiều cao tối đa tầng 1 là 4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 6 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: 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
NOXH-1	Đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	17.351,9	40	6	2,4

c) Đất công trình hạ tầng xã hội:

* Đất nhà văn hóa:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 2 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: 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
HTXH-1	Đất văn hóa	550,0	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: 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
HTXH-2	Đất y tế	526,2	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: 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
HTXH-3	Đất giáo dục (Trường THCS, tiểu học, mầm non)	9.116,0	40	4	1,6

*** Đất thể dục thể thao:**

- 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: 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
HTXH-4	Đất thể dục thể thao (Trung tâm văn hóa - thể thao)	5.197,2	40	3	1,2

*** Đất cây xanh sử dụng công cộng:** Không được xây dựng công trình vượt quá 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.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
CX-1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.731,6	5	1	0,05
CX-2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	350,0	5	1	0,05
CX-3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	10.597,1	5	1	0,05
CX-4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.792,6	5	1	0,05
CX-5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	104,6	5	1	0,05

*** Đất thương mại:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Tầng cao tối đa: 7 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 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: 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
HTXH-5	Đất thương mại (Trung tâm thương mại dịch vụ)	2.013,0	80	7	5,6

e) Đất tôn giáo: Bao gồm đền thờ Lý Nam Đế hiện có

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
DTTG-1	Đất tôn giáo	2.519,2	40	3	1,2

f) Đất cây xanh chuyên dụng: Khu cây xanh cách ly xung quanh trạm xử lý nước thải, hành lang đường điện

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
CXCL-1	Hành lang đường điện	1.299,8			
CXCL-2	Hành lang đường điện	142,0			
CXCL-3	Hành lang đường điện	1.802,5			
CXCL-5	Hành lang đường điện	3.756,0			
CXCL-6	Hành lang đường điện, cây xanh cách ly trạm XL	2.008,9			
CXCL-7	Hành lang đường điện	180,9			
CXCL-8	Hành lang đường điện	1.905,3			

g) Đất giao thông:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
GT	Đất giao thông	73.634,0			

h) Đất bãi đỗ xe:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
P-1	Bãi đỗ xe	459,0			

P-1a	Bãi đỗ xe	556,1			
P-2	Bãi đỗ xe	136,4			
P-3	Bãi đỗ xe	2.269,0			
P-4	Bãi đỗ xe	2.672,9			
P-5	Bãi đỗ xe	315,7			
P-6	Bãi đỗ xe	1.890,5			
P-7	Bãi đỗ xe	1.179,7			
P-8	Bãi đỗ xe	2.257,6			

k) Đất hạ tầng hạ tầng kỹ thuật khác:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
HTKT-1	Trạm xử lý nước thải	820,7			
HTKT-2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	2.467,1			

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, cụ thể như sau:

Đối với các công trình công cộng, khoảng lùi 2,0m - 3,0m.

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=8m, R=15m góc vát quy định tối thiểu 4mx4m 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: in = 2%; độ dốc ngang trên hè: in=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 kết hợp cống hộp, cống bản đối với các khu quy hoạch mới ;

- Dọc theo các tuyến cống bố trí các hố ga kiểm tra với khoảng cách trung bình 35 - 50m/hố ga tùy thuộc vào tiết diện cống và thực tế địa hình hiện trạng.

4. Về cấp nước:

- Mạng lưới đường ống D160mm, 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.

- 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 cống tròn D300, D400, D600.

- Khoảng cách giữa các hố ga phụ thuộc vào đường kính cống 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 thành phố, 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 thành phố;

+ 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 thành phố. 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 xây, trạm trụ, 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 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 thành phố.

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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây.

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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Tây 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 Vạn Xuân;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Vạn Xuân;
- Phòng Văn hoá – Xã hội phường Vạn Xuân;
- Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Vạn Xuân;
- Các TDP: Đại Ga, Bắc Nam, Tân Thịnh, Đình 1.