UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KHA SƠN

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ CỬA NGÕ PHÍA ĐÔNG NAM TỈNH THÁI NGUYÊN

ĐỊA ĐIỂM: XÃ KHA SƠN, TỈNH THÁI NGUYÊN

****

THÁI NGUYÊN: NĂM 2026

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ CỬA NGÕ PHÍA ĐÔNG NAM TỈNH THÁI NGUYÊN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 139/QĐ-UBND, ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Kha Sơn)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ KHA SƠN

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH NVQH VÀ QHXD, QH ĐT&NT THUỘC THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT CỦA UBND XÃ KHA SƠN

PHÒNG KINH TẾ XÃ KHA SƠN
THẨM ĐỊNH
Theo Văn bản số:...../.....
Ngày.....tháng.....năm 20.....
Người thẩm định ký tên:

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
TRUNG TÂM DỊCH VỤ TỔNG HỢP XÃ KHA SƠN

U.B.N.D XÃ KHA SƠN T. THÁI NGUYÊN
TRUNG TÂM DỊCH VỤ TỔNG HỢP

GIÁM ĐỐC
Lương Xuân Linh

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH ĐÔ THỊ ĐA CHIỀU PHONG KIM

M.S.D.N: 0110...
CÔNG TY TNHH ĐÔ THỊ ĐA CHIỀU PHONG KIM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Quyền

****

THÁI NGUYÊN: NĂM 2026

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ KHA SƠN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên

(Ban hành kèm theo Quyết định số 139/QĐ-UBND, ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Kha Sơn)

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 cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên.

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 đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Kinh tế xã Kha Sơn là cơ quan đầu mối giúp UBND xã Kha Sơn 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 giới hành chính xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Khu vực 1

- Vị trí: Nằm tại phía Bắc khu vực quy hoạch:

- Phạm vi: Bao gồm các ô đất ký hiệu: từ ĐO-40 đến ĐO-44; từ CX-08 đến CX-10; và HT-02.

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp đường quy hoạch lộ giới 27m;

+ Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;

- Diện tích: Khoảng 19.104m2.

Khu vực 2

- Vị trí: Nằm tại phía bên **trái** đường QL.37 (hướng từ Bắc Ninh tới):

- Phạm vi: Bao gồm các ô đất ký hiệu: từ OHT-05 đến OHT-10; từ ĐO-17 đến ĐO-39; từ P1 đến P5 và P11; từ CX-05 đến CX-07, CX-01; CX-11; CX-13; CX-14; TH-01; TH-02; CC-04; HT-01.

+ Phía Đông giáp đường QL.37 quy hoạch lộ giới 42m;

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Bắc giáp đường quy hoạch lộ giới 27m;

- Diện tích: Khoảng 121.013m2.

Khu vực 3

- Vị trí: Nằm tại phía bên **phải** đường Quốc lộ 37 (hướng từ Bắc Ninh tới):

- Phạm vi: Bao gồm các ô đất ký hiệu: từ OHT-01 đến OHT-04; từ ĐO-01 đến ĐO-16; từ P6 đến P10 và P12; từ CX-02 đến CX-04, CX-12; từ CX-15 đến CX-17; từ CC-01 đến CC-03.

+ Phía Đông giáp đường quy hoạch lộ giới 6m và hành lang kênh thủy lợi;

+ Phía Tây giáp đường QL.37 quy hoạch lộ giới 42m;

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Bắc giáp đường quy hoạch lộ giới 27m;

- Diện tích: Khoảng 110.631m2.

3. Quy mô :

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: Quy mô diện tích quy hoạch không thay đổi theo Quyết định số 4079/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND huyện Phú Bình là 29,13ha.

+ Quy mô dân số: Khoảng 3.500 người

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

1. Quy định về sử dụng đất:

1.1. Khu vực điều chỉnh số 01:

- Nội dung: Cập nhật phạm vi đất giữ nguyên theo hiện trạng.

+ Điều chỉnh một phần các ô đất ở mới thành đất giữ nguyên theo hiện trạng.

- Nội dung: Điều chỉnh mạng đường giao thông và khoảng ngắt cháy lan.

+ Điều chỉnh bổ sung khoảng ngắt cháy lan tại những ô đất chưa đảm bảo khoảng cách.

+ Điều chỉnh tuyến đường giao thông tránh công trình trên đất giữ nguyên theo hiện trạng.

- Nội dung: Điều chỉnh chức năng đất trạm cấp nước.

+ Điều chỉnh chức năng ô đất trạm cấp nước thành chức năng đất ở mới.

1.2. Khu vực điều chỉnh số 02:

- Nội dung 1: Cập nhật pham vi đất giữ nguyên theo hiện trạng.

+ Cập nhật phạm vi đất giữ nguyên theo hiện trạng dọc trục đường QL.37 và tuyến đường phía Bắc (từ cầu Ca đi vào).

+ Điều chỉnh vị trí tuyến đường từ trường học kết nối ra tuyến đường phía Bắc (từ cầu Ca đi vào) tránh công trình trên đất giữ nguyên theo hiện trạng.

- Nội dung 2: Bịt các vị trí đấu nối ra đường QL.37 không đúng theo quy định.

+ Điều chỉnh các tuyến đường giao thông nội bộ đấu nối trực tiếp với đường QL.37 và chuyển thành đất ở mới, đất giữ nguyên theo hiện trạng và đất thương mại dịch vụ.

- Nội dung 3: Điều chỉnh vị trí các ô đất ở phía trong đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

+ Điều chỉnh mở rộng diện tích ô đất trường học.

+ Điều chỉnh bổ sung quỹ đất thương mại dịch vụ đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

+ Điều chỉnh vị trí khu cây xanh công viên trung tâm.

1.3. Khu vực điều chỉnh số 03:

- Nội dung 1: Cập nhật pham vi đất giữ nguyên theo hiện trạng.

+ Cập nhật phạm vi đất giữ nguyên theo hiện trạng dọc trục đường QL.37 và tuyến đường phía Bắc (từ cầu Ca đi vào).

- Nội dung 2: Bịt các vị trí đấu nối ra đường QL.37 không đúng theo quy định.

+ Điều chỉnh các tuyến đường giao thông nội bộ đấu nối trực tiếp với đường QL.37 và chuyển thành đất ở mới, đất giữ nguyên theo hiện trạng và đất thương mại dịch vụ.

- Nội dung 3: Điều chỉnh vị trí các ô đất ở phía trong đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

+ Điều chỉnh một phần quỹ đất cây xanh thành đất ở mới.

+ Điều chỉnh bổ sung quỹ đất thương mại dịch vụ đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

+ Điều chỉnh ô đất thương mại dịch vụ thành đường giao thông và đất ở mới.

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 theo quy định 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 điều chỉnh quy hoạch theo bảng sau:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất khu quy hoạch

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Cơ cấu sử dụng đất				Tăng (+) giảm (-)
		Đã phê duyệt		Sau điều chỉnh		
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	119.787	41,12	121.913	41,85	2.126
1.1	Đất giữ nguyên theo hiện trạng	24.920	8,55	44.636	15,32	19.716
1.2	Đất ở quy hoạch mới	94.867	32,56	77.277	26,53	-17.590
2	Đất công cộng, TMDV, trường học	17.991	6,18	17.810	6,11	-181
3	Đất cây xanh TDTT, cây xanh cảnh quan	23.436	8,04	15.659	5,37	-7.777
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.947	0,67	1.447	0,50	-500
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	128.173	44,00	134.505	46,17	6.332
*	**Tổng diện tích đất quy hoạch**	**291.334**	**100,00**	**291.334**	**100,00**	**0,00**
	Quy mô dân số	**3.500**		**3.500**		**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 huyện Phú Bình (cũ) 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 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 đồng bộ với quy hoạch các khu vực tiếp giáp.

- Đường giao thông đối ngoại (đường QL.37): 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 đấu nối.

- Đường giao thông cấp khu vực, cấp nội bộ: 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 đấu nối (toạ độ và cao độ) của đường giao thông cấp đô thị, cấp khu vực, và đường giao thông nội bộ với các đường trục chính bao gồm các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5, 6-6, 7-7 và 8-8.

- Hệ thống giao thông trong khu vực phải đảm bảo sự lưu thông nhanh chóng, tiện lợi, an toàn giữa các khu chức năng, đồng thời liên hệ thuận lợi với hệ thống giao thông đối ngoại.

- Bãi đỗ xe được bố trí phân tán đều dự án, bãi đỗ xe là ngoài trời, đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

c) Cấp điện và thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp điện: Để đảm bảo cấp điện cho toàn khu quy hoạch thì định hướng cấp nguồn từ trạm điện 110kV Phú Bình. Dự kiến nâng công suất các trạm biến áp đảm bảo cấp điện sản xuất và dịch vụ. Trạm biến áp xây mới dùng loại kios kiểu kín hoặc trạm trụ đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

- Điều chỉnh công suất một số TBA phù hợp với QCVN 01:2021 và định hướng SDĐ thay đổi: Điều chỉnh công suất 3.020kVA tăng lên 3.525 kVA theo chỉ tiêu tính toán.

- Điều chỉnh tuyến đường điện 22kV dọc tuyến đường nội bộ dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

- Điều chỉnh bổ sung tuyến đường điện 0,4kV dọc khu vực đất ở mới, dịch vụ thương mại, trường mầm non và đường điện chiếu sáng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và giao thông.

d) Cấp nước:

- Điều chỉnh để phù hợp với sự thay đổi của quy hoạch sử dụng đất và cao độ các nút giao thông.

- Điều chỉnh chức năng ô đất trạm cấp nước ký hiệu HT-02 thành chức năng đất ở mới. (Lý do điều chỉnh: Hiện nay khu vực lập quy hoạch đã có hệ thống nước sạch từ nhà máy nước Phú Bình).

- Điều chỉnh bổ sung đường ống cấp nước D200 dự kiến từ nhà máy nước Phú Bình cấp đến.

- Điều chỉnh bổ sung, nắn tuyến đường ống D160, D110mm và D63mm nằm trên tuyến đường giao thông cho phù hợp quy hoạch sử dụng đất và đường giao thông.

- Điều chỉnh tuyến đường D50mm thành D63mm cấp nước hộ dân. Sử dụng đường ống cấp nước D75mm cấp nước vào các công trình công cộng, thương mai dịch vụ, trường học và nhà văn hoá.

- Bổ sung họng cứu hoả theo tuyến ống cấp nước D160, D110mm.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sản xuất trên tuyến ống truyền tải D160.Các trụ cứu hoả 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 150m 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 150m 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 hoả bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa trụ và mép đường là 2,5m.

e) Thoát nước mặt:

- 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.

f) Thoát nước thải:

- Nước thải của các nhà xưởng sản xuất sẽ được thu gom bằng hệ thống cống tròn D300, D400 chạy dọc dưới vỉa hè rồi chảy vào trạm xử lý nước thải được bố trí nằm ở phía Tây Nam khu vực quy hoạch.

- Hệ thống dẫn nước thải kết hợp hố ga được xây bằng gạch đặc hoặc BTCT. Tại các vị trí hố ga có chiều sâu đáy ga $\geq$ 4m đặt máy bơm chuyển bậc. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính từ mặt nền đến đỉnh 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/BTNMT trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

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; Tỷ lệ thu gom 100%.

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

- Trong khu vực bố trí điểm trung chuyển CTR (không cố định) đặt tại vị trí các khu vực cây xanh/bãi đỗ xe/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 cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên bao gồm các khu chức năng được quy định và ký hiệu như sau:

+ Đất ở mới.

+ Đất giữ nguyên theo hiện trạng.

+ Đất công cộng, TMDV, trường học.

+ Đất cây xanh TDTT, cây xanh cảnh quan.

+ Hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải).

+ Bãi đỗ xe.

+ 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 giữ nguyên theo hiện trạng

- Mật độ xây dựng tối đa: 80% (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 3,9m, từ tầng 2 trở lên là 3,3m đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

- 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: 0m so với chỉ giới đường đỏ.

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
1		**Đất ở**	**121.913**	**41,85**		
1.1		Đất ở hiện có chỉnh trang theo quy hoạch	44.636	15,32		
	OHT-01	Đất ở hiện có chỉnh trang theo quy hoạch	19.313		80	5
	OHT-02	Đất ở hiện có chỉnh trang theo quy hoạch	19.467		80	5
	OHT-03	Đất ở hiện có chỉnh trang theo quy hoạch	215		80	5
	OHT-04	Đất ở hiện có chỉnh trang theo quy hoạch	3.265		80	5
	OHT-05	Đất ở hiện có chỉnh trang theo quy hoạch	124		80	5
	OHT-06	Đất ở hiện có chỉnh trang theo quy hoạch	698		80	5
	OHT-07	Đất ở hiện có chỉnh trang theo quy hoạch	984		80	5
	OHT-08	Đất ở hiện có chỉnh trang theo quy hoạch	420		60	5
	OHT-09	Đất ở hiện có chỉnh trang theo quy hoạch	150		80	5

b) Đất ở mới:

- 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 3,9m, từ tầng 2 trở lên là 3,3m đến 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

- 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: 0m so với chỉ giới đường đỏ.

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
1		**Đất ở**	**121.913**	**41,85**		
1.2		Đất ở quy hoạch mới	77.277	26,53		
	ĐO-01	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	632		90	5
	ĐO-2A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.641		90	5
	ĐO-2B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.718		90	5
	ĐO-03	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.930		90	5
	ĐO-4A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.648		90	5
	ĐO-4B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.244		90	5
	ĐO-05	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	800		90	5
	ĐO-6A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	880		90	5
	ĐO-6B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	842		90	5
	ĐO-7A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.651		90	5

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
	ĐO-7B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.244		90	5
	ĐO-8A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-8B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-9A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-9B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-10A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	640		90	5
	ĐO-10B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	800		90	5
	ĐO-11	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	720		90	5
	ĐO-12A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-12B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-13A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-13B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-14A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-14B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-15	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-16	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.454		90	5
	ĐO-17	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.442		90	5
	ĐO-18	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.435		90	5
	ĐO-19	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.176		90	5
	ĐO-20	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	533		90	5
	ĐO-21	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	2.182		90	5
	ĐO-22	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	2.182		90	5
	ĐO-23	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	796		90	5
	ĐO-24	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.000		90	5
	ĐO-25	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	2.182		90	5
	ĐO-26	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	2.182		90	5
	ĐO-27	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	800		90	5
	ĐO-28	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	900		90	5
	ĐO-29	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	2.182		90	5
	ĐO-30	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	2.182		90	5
	ĐO-31	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	2.182		90	5
	ĐO-32	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	800		90	5
	ĐO-33	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	2.182		90	5
	ĐO-34	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.118		90	5
	ĐO-35	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.118		90	5
	ĐO-36	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	400		90	5
	ĐO-37	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	560		90	5
	ĐO-38	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	960		90	5

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
	ĐO-39A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	827		90	5
	ĐO-39B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	920		90	5
	ĐO-40	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.718		90	5
	ĐO-41	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.560		90	5
	ĐO-42A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.400		90	5
	ĐO-42B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.484		90	5
	ĐO-43A	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	812		90	5
	ĐO-43B	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	500		90	5
	ĐO-44	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	952		90	5
	ĐO-45	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	1.000		90	5
	ĐO-46	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	972		90	5
	ĐO-47	Đất ở quy hoạch mới (đất nhà liền kề)	800		90	5

c). Đất cây công cộng, thương mại dịch vụ, trường học.

* Đất nhà văn hóa:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 1 tầng.

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tối đa tầng 1 là 4,5m.

- 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: 0,0m so với chỉ giới đường đỏ

* Đất trường học (trường mầm non, trường tiểu học):

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9m, từ tầng 2 trở lên là 3,3m đến 3,6m.

- 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.

* Đất thương mại, dịch vụ:

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa ứng là 50%.

- Tầng cao tối đa: 7 tầng.

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9m, từ tầng 2 trở lên là 3,0m đến 3,6m.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, là công trình điểm nhấn của trục cửa ngõ. Hàng rào công trình (nếu có) thoáng, nhẹ, mỹ quan không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.

- Khoảng lùi tối thiểu: Để đảm bảo không gian cảnh quan mở, góc nhìn thông thoáng trên các trục đường và các nút giao, bố trí các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD. Khoảng lùi từ 4,0m.

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
2		**Đất công cộng, TMDV, trường học**	**17.810**	**6,11**		
	CC-01	Đất công cộng, TMDV	3.748		50	7
	CC-2A	Đất công cộng, TMDV	3.804		50	7
	CC-2B	Đất công cộng, TMDV	1.291		50	7
	CC-03	Đất nhà văn hóa	739		40	1
	CC-04	Đất nhà văn hóa	966		40	1
	TH-01	Đất trường mầm non	2.515		40	3
	TH-02	Đất trường tiểu học	4.747		40	3

d) Đất cây xanh: 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 có dễ cháy và dẫn cháy.

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Tầng cao tối đa: 1 tầng.

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
3		**Đất cây xanh TDTT, cây xanh cảnh quan**	**15.659**	**5,37**		
	CX-01	Đất cây xanh cảnh quan	4.101		5	1
	CX-02	Đất cây xanh cảnh quan	2.474		5	1
	CX-03	Đất cây xanh cảnh quan	829		0	0

	CX-04	Đất cây xanh cảnh quan	807		0	0
	CX-05	Đất cây xanh cảnh quan	895		0	0
	CX-06	Đất cây xanh cảnh quan	2.669		0	0
	CX-07	Đất cây xanh cảnh quan	1.942		5	1
	CX-08	Đất cây xanh cảnh quan	1.942		5	1

e) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Trạm xử lý nước thải.

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa ứng là 40%.

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9m, từ tầng 2 trở lên là 3,0m đến 3,6m.

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
4		**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**1.447**	**0,50**		
4.1	HT-01	Đất trạm xử lý nước thải	1.447		40	2

e) Đường giao thông và bãi xe:

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
5		**Đất giao thông, bãi đỗ xe**	**134.505**	**46,17**		
	P	Đất bãi đỗ xe	1.850		0	0
	P1	*Đất bãi đỗ xe*	*588*		0	0
	P2	*Đất bãi đỗ xe*	*785*		0	0
	P3	*Đất bãi đỗ xe*	*477*		5	1
		Đất giao thông quy hoạch	107.355			
		Đất giao thông đối ngoại (QL.37)	25.300			

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

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

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

2. Chỉ giới xây dựng là chỉ giới được quy định theo khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ. Trường hợp các lô đất không quy định chỉ giới xây dựng

thì chỉ giới xây dựng phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (khoảng lùi xây dựng công trình xác định theo bề rộng của lộ giới đường).

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

Để đảm bảo không gian cảnh quan mở, góc nhìn thông thoáng trên các trục đường và các nút giao, bố trí các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Khoảng lùi từ 0-3m.

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≥6m, 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: ih=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, trong một số trường hợp thi công địa hình phức tạp có thể lựa chọn vật liệu đường ống khác để phù hợp với điều kiện địa hình địa chất từng khu vực, tuy nhiên vẫn đảm bảo kích thước cống.

- 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 đấu nối hiện trạng.

4. Về cấp nước:

- Mạng lưới đường ống: Các tuyến ống phân phối với đường kính D160 D110: Bố trí trên tuyến các họng cứu hỏa đặt trên hè, có chiều sâu chôn cống trung bình 0,7m tính từ mặt hè đến đỉnh ống; các tuyến ống dịch vụ D75 là mạng cụt.

- 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.

- 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 bẩn 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 kios hoặc trạm trụ thép hợp bộ đặt trong các khu cây xanh;

- Lưới 0,4kV và lưới chiếu sáng thiết kế đi ngầm trong hào kỹ thuật; 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 LED tiết kiệm năng lượng, khoảng cách đèn trung bình là 30-35m.

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.

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. 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 cành…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, 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 cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên.

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 Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên 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:

- Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Kha Sơn;
- Phòng Kinh tế xã Kha Sơn;
- Ủy ban nhân dân xã Kha Sơn;