

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 3, phường Mỏ Chè,
thành phố Sông Công**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ: sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040; Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 23/3/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

Căn cứ Nghị quyết số 91/NQ-HĐND ngày 19/10/2021 của HĐND thành phố Sông Công về chủ trương đầu tư dự án Hạ tầng khu dân cư số 3 phường Mỏ Chè;

Căn cứ Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 18/3/2022 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 3 phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 2966/SXD-QHKT ngày 21/10/2022 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 3 phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại tờ trình số 993/TTr-QLDA ngày 19/9/2022; của phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công tại báo cáo thẩm định số 344/TĐQH-QLĐT ngày 05/10/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 3, phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công với những nội dung sau:

I. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 3, phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của đồ án

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Phía Đông: Giáp trường THCS Nguyễn Du và dân cư hiện có.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư Làng May và dân cư hiện có.
- Phía Nam: Giáp dân cư An Châu 2 và đường Phố An Châu.
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư Làng May và đường CMT10.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: 66.014,71m² ≈ **6,60ha**.
- Quy mô dân số: **1000 người**.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu dân cư được quy hoạch và đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị thành phố Sông Công.

4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

a) Chức năng sử dụng đất

- Đất ở: Liên kề, hiện hữu, tái định cư, ở xã hội.
- Đất công cộng: Nhà văn hóa, giáo dục.
- Đất cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly.
- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải, taluy, mương thoát nước, bãi đỗ xe.

b) Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích	66.014,71	100
1	Đất nhóm nhà ở	19.909,76	30,16
-	Đất ở liên kề	12.376,31	18,75
-	Đất dân cư hiện hữu	1.482,23	2,25
-	Đất ở tái định cư	2.853,19	4,32
-	Đất nhà ở xã hội	3.198,03	4,84
2	Đất công cộng	1.983,53	3,00
-	Nhà văn hóa	1.108,00	1,68

-	Đất giáo dục (cơ sở mầm non)	875,53	1,32
4	Đất cây xanh	18.754,59	28,41
-	Cây xanh cảnh quan	17.779,08	26,93
-	Cây xanh cách ly	975,51	1,48
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.212,09	3,35
-	Trạm xử lý nước thải	179,80	0,27
-	Đất mương thoát nước	96,09	0,15
-	Đất bãi đỗ xe	1.848,91	2,80
-	Taluy	87,29	0,13
6	Đất giao thông	23.154,74	35,08
-	Đất giao thông	23.154,74	35,08

- Mật độ xây dựng thuần tối đa:

+ Công trình giáo dục, văn hóa: 40%.

+ Công trình nhà ở liền kề: 70%÷100% tùy theo diện tích từng lô đất.

+ Công trình nhà ở xã hội: 75%.

+ Khu cây xanh cảnh quan: 5%.

- Tầng cao công trình tối đa:

+ Công trình giáo dục, y tế, văn hóa: 03 tầng.

+ Công trình nhà ở xã hội: 05 tầng.

+ Công trình nhà ở liền kề: 05 tầng.

+ Các lô đất trong khu quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng chức năng sử dụng đất quy định trong bảng cân bằng sử dụng đất nêu trên và theo bản vẽ: Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (ký hiệu QH-03) được UBND thành phố Sông Công phê duyệt.

5. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Các chức năng bố trí theo tuyến, vị trí không gian công cộng, cây xanh được bố trí gần khu ở, tạo nên một điểm nhấn về không gian, đồng thời là sinh hoạt cộng đồng của khu dân cư.

Khu nhà ở liền kề được bố trí trên các tuyến đường nội bộ kết nối đường chính khu vực, nhằm tạo không gian đảm bảo giao thông thuận tiện và hiệu quả cho việc sử dụng đất.

Hệ thống cây xanh tổ chức kết nối chặt chẽ giữa các khu cây xanh tập trung, cây xanh đường phố nhằm đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng và đóng góp quan trọng cho cảnh quan kiến trúc đô thị, góp phần cải thiện điều kiện môi trường, khí hậu trong khu đô thị.

6. Nội dung quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa

a) Quy hoạch san nền

- Cao độ khống chế san nền của khu vực tuân thủ cao độ phân khu phường Mỏ Chè, kết hợp với cốt mặt đường giao thông và khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch xây dựng mới và các công trình kiến trúc hiện trạng.

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất là 21,53m, thấp nhất là 20,2m. Độ dốc nền thiết kế từ 0,3%. Cao độ nền các lô đất xây dựng cao hơn cao độ các tuyến đường giao thông xung quanh từ 0,1÷0,2m.

- Độ dốc dọc các đường giao thông là $i_{\text{dọc}} = 0\% \div 1\%$, Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là $i_n = 2\%$, độ dốc ngang vỉa hè là $i_h = 1,5\%$.

- Cao độ thiết kế đường đồng mức từng khu đất sau khi san nền, các khu vực đào đắp được thể hiện chi tiết trên bản vẽ bản đồ chuẩn bị kỹ thuật số QH-06A.

b) Quy hoạch thoát nước mưa

- Nguyên tắc thiết kế: Tuân thủ quy hoạch thoát chung toàn thành phố, đồng thời phù hợp với hệ thống thoát nước tự nhiên của khu vực. Hệ thống thoát nước mưa bố trí riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía lòng đường rồi chảy vào hệ thống cống tròn BTCT D600 ÷ D1250 sau đó thoát về cửa xả phía Nam khu đất (xả vào cống thoát nước hiện có). Dọc theo các tuyến cống thoát nước dưới đường sẽ bố trí các ga thu nước có đập nắp đan (trung bình 30m/ga).

6.2. Quy hoạch giao thông

* Hệ thống giao thông

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 27,0m (Lòng đường: 12,0m; Vía hè: $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$).

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 20,0m (Lòng đường: 8,0m; Vía hè: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$).

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 19,5m (Lòng đường: 7,5m, Vía hè: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 16,5m (Lòng đường 7,5m; Vía hè: $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$).

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 14,5m (Lòng đường 7,5m; Vía hè: $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$).

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13,5m (Lòng đường 7,5m; Vía hè: $2 \times 3\text{m} = 6,0\text{m}$).

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 11,5m (Lòng đường 6m; Vía hè: $2 \times 2,75\text{m} = 5,5\text{m}$).

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 7,0m (hoàn trả đường dân sinh).

- Các thông số kỹ thuật: cốt khống chế mạng lưới đường, độ dốc đường, độ dốc vỉa hè, bán kính cong, bán kính bó vỉa... được xác định cụ thể tại bản vẽ quy hoạch giao thông.

- Chỉ tiêu kỹ thuật: bán kính bó vỉa tối thiểu: $R = 8,0\text{m}$; độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$; độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

* Chỉ giới xây dựng

- Công trình nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình giáo dục, văn hóa: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3,0m.

- Công trình nhà ở xã hội: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5,0m.

6.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn cấp: Xây dựng mới 01 trạm biến áp kios 560KVA-22/0,4KV xây dựng mới đầu nối từ trạm biến áp Làng May (180KVA-22/0,4kv) nằm ở phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Tổng công suất điện: 544,94 KVA.

- Mạng lưới cấp điện: Để đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị, hạ ngầm tuyến đường dây trung thế 35KV đi trong hệ thống hào kỹ thuật.

- Lưới 0,4KV: Sử dụng cáp ngầm, cáp điện từ trạm biến áp đến các tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè đường; mỗi tủ điện phân phối cấp điện cho 6-10 hộ dân.

- Lưới chiếu sáng Đèn chiếu sáng được bố trí trên vỉa hè một bên đường, cột đèn bằng thép mạ kẽm nhúng nóng cao 10m cần đơn, lắp 1 bóng LED cao áp 220V/120W, khoảng cột trung bình 35-45m. Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy từ các lộ ra hạ áp của tủ điện tổng. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện luồn trong ống nhựa HPDE chôn ngầm dưới đường cấp kỹ thuật.

6.4. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Giải pháp thiết kế: Cáp thông tin được đặt trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 0.7m so với cốt vỉa hè. Những đoạn qua đường, cáp được luồn trong ống bảo vệ bằng thép.

- Hệ thống thông tin cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quy định cụ thể.

6.5. Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và chữa cháy: $Q_c = 410,27 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

- Nguồn cấp: Được đầu nối từ đường ống cấp nước D300 trên đường Cách Mạng Tháng Mười.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Mạng lưới đường ống sử dụng ống HDPE, đường kính D110, DN63. Mạng lưới ống cấp nước được quy hoạch kiểu mạng vòng kết hợp mạng cành cây.

- Các trụ chữa cháy được đặt trên đường ống D110. Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa thông qua các trụ cứu hỏa. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải: Tổng lưu lượng $Q_{nt} = 198 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với nước mưa. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực quy hoạch được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống thoát nước thải, sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải có công suất 198 m³/ngày

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải gồm các hố thu, tuyến cống BTCT D300 các tuyến cống dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải đến khu xử lý.

- Quy hoạch 01 công trình trạm xử lý nước thải.

b) Vệ sinh môi trường: Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt: 1,2 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại ngay tại nguồn, sau đó được đơn vị vệ sinh môi trường thu gom, đưa về khu trung chuyển rồi vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố.

- Trong khu dân cư bố trí các thùng chứa rác công cộng đặt tại vỉa hè của các trục đường, khoảng cách 30-40m đặt 01 thùng đựng rác dung tích 50 lít.

7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược: Đồ án quy hoạch chi tiết đã có đầy đủ các thông tin định lượng về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình xây dựng, nội dung của ĐMC có thể chuyển thành nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM). Quy trình thực hiện, nội dung báo cáo và thẩm định báo cáo ĐTM thực hiện theo các quy định của pháp luật về đánh giá tác động môi trường.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo Quyết định này là bản quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 3, phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố phối hợp với các phòng Quản lý Đô thị, UBND phường Mỏ Chè và các cơ quan chức năng tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức quản lý việc thực hiện lập dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố; Thủ trưởng các phòng: Quản lý Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố, Chủ tịch UBND phường Mỏ Chè và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (T/h);
- Trung tâm phát triển quỹ đất TP;
- Ban Biên tập Cổng thông tin điện tử TP;
- Lưu: VT, QLĐT, QLDA. 08b.

Linhdtc. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH


Vũ Duy Nghĩa

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 3 phường Mỏ Chè,
thành phố Sông Công**

(Ban hành kèm theo Quyết định số **961** /QĐ-UBND ngày **9 / 5** /2023
của UBND thành phố Sông Công)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 3, phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công.

2. Ngoài những quy định trong bản Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật 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. UBND thành phố Sông Công thống nhất việc quản lý xây dựng Khu dân cư số 3, phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công. Phòng Quản lý đô thị Sông Công là cơ quan đầu mối phối hợp với các cơ quan hữu quan, UBND phường Mỏ Chè thực hiện việc quản lý, giám sát đầu tư xây dựng đúng với quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định quản lý này phải được UBND thành phố quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

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

1. Địa điểm quy hoạch: Khu dân cư số 3, phường Mỏ Chè nằm trên địa bàn phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp trường THCS Nguyễn Du và dân cư hiện có.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư Làng May và dân cư hiện có.
- Phía Nam: Giáp dân cư An Châu 2 và đường Phố An Châu.
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư Làng May và đường CMT10.

3. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 66.014,71m² ≈ **6,60ha**.
- Quy mô dân số: **1000 người**.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất.**1. Cân bằng sử dụng đất:****Bảng 1. Bảng cân bằng sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích	66.014,71	100
1	Đất nhóm nhà ở	19.909,76	30,16
-	Đất ở liền kề	12.376,31	18,75
-	Đất dân cư hiện hữu	1.482,23	2,25
-	Đất ở tái định cư	2.853,19	4,32
-	Đất nhà ở xã hội	3.198,03	4,84
2	Đất công cộng	1.983,53	3,00
-	Nhà văn hóa	1.108,00	1,68
-	Đất giáo dục (cơ sở mầm non)	875,53	1,32
4	Đất cây xanh	18.754,59	28,41
-	Cây xanh cảnh quan	17.779,08	26,93
-	Cây xanh cách ly	975,51	1,48
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.212,09	3,35
-	Trạm xử lý nước thải	179,80	0,27
-	Đất mương thoát nước	96,09	0,15
-	Đất bãi đỗ xe	1.848,91	2,80
-	Taluy	87,29	0,13
6	Đất giao thông	23.154,74	35,08
-	Đất giao thông	23.154,74	35,08

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN									
TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng		Tầng cao (tầng)		Hệ số SĐĐ (lần)	
				Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
I		Đất nhóm nhà ở	19.909,76						
1	LK-01	Đất ở liền kề	12.376,31						
	LK-01	Đất ở liền kề số 1	1.421,65	100	70	5	1	5	0,7
	LK-02	Đất ở liền kề số 2	2.300,96	100	70	5	1	5	0,7
	LK-03	Đất ở liền kề số 3	2.731,61	100	70	5	1	5	0,7
	LK-04	Đất ở liền kề số 4	1.210,75	100	70	5	1	5	0,7
	LK-05	Đất ở liền kề số 5	1.220,69	100	70	5	1	5	0,7
	LK-06	Đất ở liền kề số 6	1.584,34	100	70	5	1	5	0,7
	LK-07	Đất ở liền kề số 7	1.331,23	100	70	5	1	5	0,7
	LK-08	Đất ở liền kề số 8	575,08	100	70	5	1	5	0,7
2		Đất ở tái định cư	2.853,19						

	TĐC-01	Đất ở tái định cư số 1	459,83	100	70	5	1	5	0,7
	TĐC-02	Đất ở tái định cư số 2	1.754,40	100	70	5	1	5	0,7
	TĐC-03	Đất ở tái định cư số 3	638,96	100	70	5	1	5	0,7
3		Đất dân cư hiện hữu	1.482,23						
	HC-01	Đất dân cư hiện hữu số 1	1.077,02	Tuân thủ theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD		5	1	5	0,4
	HC-02	Đất dân cư hiện hữu số 2	405,21			5	1	5	0,4
4		Đất nhà ở xã hội	3.198,03						
	NOXH	Đất nhà ở xã hội	3.198,03	75	72	5	1	3,75	0,7
II		Đất công cộng	1.983,53						
	NVH	Đất nhà văn hóa	1.108,00	40	30	2	1	0,8	0,3
	MN	Đất giáo dục (cơ sở mầm non)	875,53	40	30	3	1	1,2	0,3
III		Đất cây xanh	18.754,59						
	CX	Cây xanh cảnh quan	17.779,08						
	CX-01	Đất cây xanh cảnh quan số 1	16.498,47	5	0				
	CX-02	Đất cây xanh cảnh quan số 2	1.280,61	5	0	1		0,05	
	CXCL	Cây xanh cách ly	975,51						
	CXCL	Đất cây xanh cách ly	975,51	5	0	1		0,05	
IV		Đất hạ tầng kỹ thuật	2.212,09						
1	XLNT	Đất trạm xử lý nước thải	179,80	40	30	1		0,4	0,3
	HT-01	Taluy	87,29						
	HT-02	Đất mương thoát nước	96,09						
	P-01	Đất bãi đỗ xe số 1	1.133,85						
	P-02	Đất bãi đỗ xe số 2	715,06						
V		Đất giao thông	23.154,74						
	GT	Đất giao thông	23.154,74						
TỔNG			66.014,71						

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

a) Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong đồ án Quy hoạch được UBND thành phố Sông Công phê duyệt.

b) Kiến trúc cảnh quan khu vực phải mang tính hài hoà giữa cũ và mới, giữa các không gian cảnh quan với nhau.

c) Hình thức kiến trúc các công trình theo hướng hiện đại, hài hòa với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo điểm nhấn về không gian.

d) Sân vườn, đường dạo cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng đô thị và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

e) Các điểm đỗ xe có dạng sinh thái, nền các bãi đỗ xe được lát gạch có lỗ thoáng trồng cỏ, thấm thấu nước tự nhiên, bố trí cây xanh trong các bãi đỗ xe.

g) Các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

h) Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

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.

1. 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.

2. Giao thông: Thiết kế giao thông trong khu quy hoạch đảm bảo sự lưu thông nhanh chóng, tiện lợi và an toàn giữa các khu chức năng, liên hệ thuận lợi với hệ thống giao thông đối ngoại.

3. Cấp điện: Nguồn cấp: Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có trạm biến áp Làng May (180KVA-22/0,4kv) nằm ở phía Tây Bắc.

4. Cấp nước: Nguồn nước: Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch đã có hệ thống đường ống cấp nước sạch của nhà máy nước Sông Công chạy trên đường CMT10.

5. Thoát nước mưa

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

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

- Đối với khu vực chênh cao giữa khu đô thị với các khu tiếp giáp với dự án phải xây dựng kè đá chắn đất kết hợp với hệ thống mương thu nước tại vị trí tiếp giáp để không cho nước mưa đổ sang khu lân cận với trường hợp san nền khu đô thị cao hơn và nước mưa đổ từ các khu vực lân cận vào khu dự án với trường hợp khu đô thị san nền thấp hơn.

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt thu gom tỷ lệ 100%. Nước thải sinh hoạt của từng hộ dân, khu công cộng buộc phải được xử lý vi sinh bằng bể tự

hoại trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung bằng cống bê tông cốt thép D300.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Rác thải được phân loại và thu gom 100% theo các điểm tập kết đến trạm trung chuyển, sau đó được vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý chất thải tập trung của khu vực.

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

Điều 5. Quản lý triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

1. Kiểm tra khớp nối các dự án khác trong khu vực, đảm bảo không chồng lấn và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

2. Bổ sung ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành để có thoả thuận về yêu cầu, biện pháp bảo vệ an toàn hoặc di chuyển theo quy hoạch đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực: đường giao thông, kênh, mương thủy lợi, tuyến điện cao thế, công trình an ninh, quốc phòng, tôn giáo tín ngưỡng... (nếu có) theo quy định hiện hành.

3. Trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng, cần kiểm tra khớp nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực (giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang...) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị, đảm bảo đồng bộ và không chồng lấn.

4. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không làm ảnh hưởng đến môi trường đất, môi trường nước ngầm, nước mặt và môi trường không khí.

5. Quản lý xây dựng công trình ngầm, không gian ngầm đô thị theo quy định hiện hành.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 6. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

1. Đất công trình công cộng:

1.1. Kí hiệu lô đất NVH

- Chức năng: Xây dựng công trình phục vụ cộng đồng dân cư như nhà văn hóa.

- Mật độ xây dựng: 40%;

- Tầng cao tối đa: 2 tầng;

- Cốt xây dựng: Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m.

- Chiều cao tầng 1: $\geq 3,9\text{m}$.

- Thiết kế của các công trình phải được cơ quan có thẩm quyền duyệt theo quy định để đảm bảo hình thức kiến trúc hài hoà với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình độc đáo, mang tính biểu tượng cao tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng

kiến trúc cho toàn khu. Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ và bãi đỗ xe được tổ chức phù hợp với các công trình và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

1.2. Đất trường học: Kí hiệu lô đất MN

- Chức năng: Xây dựng công trình cơ sở mầm non.
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;
- Cốt xây dựng: Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m.
- Chiều cao tầng 1: $\geq 3,9\text{m}$.
- Thiết kế của các công trình phải được cơ quan có thẩm quyền duyệt theo quy định để đảm bảo hình thức kiến trúc hài hoà với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình độc đáo, mang tính biểu tượng cao tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu. Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ và bãi đỗ xe được tổ chức phù hợp với các công trình và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

2. Đất nhà ở thấp tầng: Kí hiệu lô đất LK, OXH

- Chức năng: Xây dựng nhà ở dạng nhà liên kế, chung cư nhà ở xã hội.
- Mật độ xây dựng tối đa: 100%;
- Tầng cao: 1 ÷ 5 tầng;
- Cốt xây dựng: Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m;
- Chiều cao tầng 1: 3,3m ÷ 3,9m;
- Chiều cao các tầng khác: 3,0m ÷ 3,3m.
- Thiết kế công trình phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hoà với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình mang sắc thái vùng miền.

3. Đất cây xanh cảnh quan và cây xanh cách ly: Kí hiệu lô đất CXCL và CX

- Chức năng: Xây dựng các khu vườn hoa, công viên, hồ nước, công viên chuyên đề, khu vực trồng cây xanh cảnh quan, khu vực trồng cây xanh tạo hành lang cách ly hoặc xây dựng cây xanh thể dục thể thao.

- Tùy từng yêu cầu cụ thể có thể sử dụng tất cả các loại cây có đặc tính khác nhau như: Cây bóng mát, cây cổ thụ, cây lá kim, cây leo..vv. Việc trồng cây xanh phải theo nguyên tắc: Bổ trợ cho kiến trúc cảnh quan, không gây ô nhiễm môi trường, không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật và các sinh hoạt đô thị nói chung.

- Cây xanh đô thị cần có hệ thống tưới tiêu tự động và được chăm sóc thường xuyên.

- Khu cây xanh tập trung: Bố trí đất trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp sân chơi, sân thể dục thể thao. Tùy từng khu vực, có thể bố trí các tượng đài, bệ

cảnh, đài phun nước đảm bảo không ảnh hưởng tới sức khỏe con người, màu sắc phong phú, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Đảm bảo tuân thủ về chỉ giới đường đỏ, cốt cao độ san nền, hướng thoát nước và các yêu cầu về xử lý nước thải cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo.

5. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật đầu mối

- Chức năng: Xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, trạm xử lý nước thải.

- Các công trình phải có hành lang bảo vệ, hành lang cách ly theo đúng quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác, trạm biến áp sẽ được bố trí xen kẽ trên các khu cây xanh và hành lang giao thông tại vị trí thuận tiện, ít ảnh hưởng tới cảnh quan môi trường và hoạt động của khu đô thị.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố

1. Quy định chỉ giới đường đỏ

Chỉ giới đường đỏ được quy định cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch giao thông”

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 27,0m (Lòng đường: 12,0m; Vĩa hè: $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$).

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 20,0m (Lòng đường: 8,0m; Vĩa hè: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$).

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 19,5m (Lòng đường: 7,5m, Vĩa hè: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 16,5m (Lòng đường 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$).

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 14,5m (Lòng đường 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 3,5\text{m} = 8,0\text{m}$).

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13,5m (Lòng đường 7,5m; Vĩa hè: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$).

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 11,5m (Lòng đường 6,0m; Vĩa hè: $2 \times 2,75\text{m} = 5,5\text{m}$).

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 7,0m (hoàn trả đường dân sinh).

2. Khoảng lùi công trình, chỉ giới xây dựng: được quy định cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật”.

3. Yêu cầu về kỹ thuật đối với từng tuyến đường giao thông

- Yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường: Theo “Bản vẽ quy hoạch giao thông”.

- Độ dốc ngang mặt đường $I_m = 2\%$.

- Độ dốc ngang hè đường: $I_h = 1,5\%$ (dốc về phía lòng đường).

- Bán kính bó vỉa tối thiểu: $R_{bv} \geq 8,0\text{ (m)}$.

- Hè đường lát bằng gạch Terrazzo; Bó vỉa sử dụng loại bó vỉa vát, vật liệu bằng bê tông xi măng hoặc vật liệu đá đối với khu vực có yêu cầu mỹ quan cao về kiến trúc.

Điều 8. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch

1. Giao thông

- Các thông số kỹ thuật: cốt không chế mạng lưới đường, độ dốc đường, độ dốc vỉa hè, bán kính cong, bán kính bó vỉa... được xác định cụ thể tại bản vẽ quy hoạch giao thông.

- Chỉ tiêu kỹ thuật: bán kính bó vỉa: $R = 8,0\text{m}$ đến $10,0\text{m}$; độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$; độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

Thiết kế áo đường: Tùy thuộc vào chức năng cũng như cấp của từng tuyến đường, kết cấu áo đường trong khu đô thị được tính toán cụ thể trong giai đoạn thiết kế cơ sở và giai đoạn thực hiện Dự án đầu tư xây dựng.

2. San nền

a) Giải pháp

Các khu vực dân cư hiện hữu trong đồ án này định hướng tránh san gạt, giải pháp thiết kế đề xuất là tôn trọng địa hình hiện trạng không can thiệp vào địa hình gây xáo trộn và mất ổn định.

Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường. Độ dốc san nền cho từng khu $0,25\% \div 1,0\%$ đảm bảo cho việc thoát nước mặt.

b) Cao độ không chế

+ Cao độ san nền cao nhất: $+21,53\text{m}$

+ Cao độ san nền thấp nhất: $+20,2\text{m}$

- Vật liệu san nền: Sử dụng đất gò, đồi (ưu tiên san lấp tại chỗ), hệ số đầm chặt $K = 0,95$.

3. Thoát nước mặt

Lưu vực thiết kế có hướng dốc ra phía Nam của khu quy hoạch chảy vào hệ thống công thoát nước hiện có.

Giải pháp thiết kế: Đối với các trục đường: Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép chạy dọc hai bên vỉa hè sao cho có thể tự chảy và thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. Đường kính cống $D600 \div D1250$. Tại các vị trí qua đường có bố trí gờ đỡ cống bằng bê tông cốt thép.

4. Cấp nước

- Nguồn nước: Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch đã có hệ thống đường ống cấp nước sạch của nhà máy nước Sông Công trên đường Cách mạng tháng Mười

- Tổ chức mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt:

+ Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng lưới vòng kết hợp dạng cành cây.

5. Thoát nước thải

a) Lưu vực thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải bao gồm tất cả các thiết bị thu gom (thiết bị vệ sinh), mạng lưới đường cống thu nước thải thải,

hướng thoát về khu xử lý nước thải chung dự án. Sau khi xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường sau đó thoát ra vị trí cửa xả ở phía Nam.

b) Giải pháp thoát nước thải:

- Định vị tuyến cống thoát nước thải: Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí chạy dọc theo tuyến đường giao thông, phía trong hệ thống thoát nước mưa, ngang qua mặt tiền các khu đất được phân lô. Độ sâu đặt cống tối thiểu tính từ cao độ đỉnh cống đến cao độ mặt vỉa hè (hoặc mặt đường) được xác định như sau: 0.5m đối với cống vỉa hè và 0.7m đối với cống dưới đường.

- Định vị hầm ga: Bố trí hầm ga thu nước thải với mật độ trung bình 20m-30m/cái. Vị trí bố trí là tại điểm giữa 2 nhà kế cận nhau. Mép hầm ga đặt sát trong vỉa hè.

- Khu đất dự án chủ yếu là khu dân cư, không có các xí nghiệp sản xuất, do đó lưu lượng nước thải chủ yếu là nước thải sinh hoạt.

6. Cấp điện

a) Hiện trạng có trạm biến áp Làng May (180KVA-22/0,4kv) nằm ở phía Tây Bắc khu quy hoạch.

b) Lưới điện trung thế: Quy hoạch xây dựng 01 trạm biến áp 22/0,4KV công suất 560KVA để cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch với công suất phù hợp với mật độ dân cư và công trình ven đường. Các trạm biến áp xây dựng theo kiểu trạm đặt hoặc Kiots để đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị. Hạ ngầm tuyến đường dây trung thế 35KV đi trong hệ thống hào kỹ thuật.

c) Lưới điện hạ áp: Lưới điện 0,4kV được chôn ngầm theo vỉa hè đường theo quy định.

d) Trạm biến áp:

Bảng 2. Bảng thống kê trạm biến áp

STT	TÊN THIẾT BỊ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	Trạm biến áp 22/0,4KV-560KVA	Trạm	1

e) Chiếu sáng đô thị

- Tuyến đường được đầu tư mới nên hệ thống chiếu sáng công cộng lắp mới sẽ được thiết kế ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Đèn đường: Đèn chiếu sáng được bố trí trên vỉa hè hai bên đường, cột đèn bằng thép mạ kẽm nhúng nóng cao 10m cần đơn, lắp 1 bóng LED cao áp 220V/120W, khoảng cột trung bình 35-45m

7. Quy hoạch quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Các phương thức thu gom rác thải, phân loại rác thải như sau:

+ Khu vực công cộng, trục đường khu vực, đường nhánh, công viên, vườn hoa, khu cây xanh sẽ đặt các thùng rác nhỏ ở những vị trí thuận tiện với bán kính phục vụ <25m.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở thấp tầng có thể giải quyết rác theo các phương thức: Đặt các thùng rác tại các khu vực đất trống, xe ô tô có thể ra vào

chở đi với bán kính phục vụ không quá 100m để thuận tiện cho dân tự mang rác ra đổ. Xe chở rác của công ty Môi trường thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

- Trong khu quy hoạch có dự kiến một số vị trí tập kết rác thuận tiện cho xe chuyên dụng vận chuyển rác đến bãi rác của thành phố.

Điều 9. Quy định về hình thức kiến trúc công trình, tường rào và hàng rào

1. Đối với công trình công cộng

Kiến trúc phải đảm bảo tính dân tộc kết hợp với kiến trúc hiện đại và phải hòa nhập với khung cảnh chung, khuyến khích các công trình mái dốc lợp ngói; Kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng phù hợp với công năng sử dụng công trình; Màu sắc công trình dùng gam màu sáng tỷ lệ phối kết sắc độ hợp lý tạo vẻ đẹp công trình; Tổ chức không gian sân kết hợp với vườn, bồn hoa trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa; Bao quanh khu đất xây dựng là hệ thống tường rào mềm, thoáng, đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

2. Đối với công trình nhà ở

Các dãy nhà xây dựng phải đảm bảo chỉ giới xây dựng; Duy trì nét kiến trúc truyền thống, khuyến khích sử dụng mái dốc, có các khoảng sân trước và sân sau. Tạo những khoảng trống lớn để bố trí các khu cây xanh, sân chơi phục vụ cho từng cụm nhà phù hợp với bản vẽ thiết kế đô thị; Màu sắc công trình: Sử dụng các màu sắc hài hòa với thiên nhiên như: Màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt; Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương như mái ngói, cửa gỗ; Với các khu nhà theo phong cách hiện đại sử dụng cửa khung nhôm kính, mặt tường ốp gạch, đá. Bố cục sân vườn hài hòa với sự liên kết hợp lý giữa sân vườn bên trong công trình và cảnh quan chung của khu vực. Hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp với cây bóng mát phía trong. Khuyến khích các loại cây trồng hàng rào như chè tàu, ôzô. Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

Điều 10. Quy định về biển báo, biển quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên tuyến phố, công trình

1. Biển báo: Tất cả các biển báo đường trong đô thị phải sơn hoặc dán màng phản quang để thấy rõ cả ban ngày và ban đêm; Cột biển báo phải làm chắc chắn bằng ống thép có đường kính tối thiểu là 8cm. Cột biển phải được sơn từng đoạn trắng, đỏ xen kẽ và song song với mặt phẳng nằm ngang hạc sơn vạch chéo 30 độ so với mặt phẳng nằm ngang. Bề rộng mỗi vệt sơn là 25cm ÷ 30cm, phần màu trắng và phần màu đỏ bằng nhau.

2. Biển quảng cáo, 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.

3. Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố và công trình:

Hệ thống cột điện cao thế, cột điện hạ thế sử dụng các hệ thống điện chiếu sáng công cộng thông minh, tiết kiệm năng lượng, ánh sáng phải đạt các tiêu chuẩn chuyên ngành phù hợp với việc giao thông trên các tuyến phố vào ban đêm, kể cả khi thời tiết đẹp và khi thời tiết mưa, bão hay có sương mù.

Điều 11. Quy định về tổ chức cây xanh, mặt nước, không gian mở:

1. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân mảnh, cao, tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông. Các hệ thống cây xanh trên mỗi tuyến phố sử dụng một loại cây khác nhau, tạo nên điểm nhấn riêng cho từng tuyến phố. Khoảng cách trồng cây trung bình là 10m, nằm tại phần giáp giữa hai lô đất liền kề sao cho không ảnh hưởng đến giao thông từ đường vào trong lô đất.

2. Đối với cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, đồi cây xanh, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, sông, suối, kênh, rạch,...).

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ Quy hoạch được duyệt và Quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 3, phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công.

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

Điều 14. Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 3, phường Mỏ Chè, thành phố Sông Công được ban 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:

- UBND thành phố Sông Công.
- Sở Xây dựng.
- Phòng Quản lý đô thị Sông Công.
- UBND phường Mỏ Chè.