

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN VĂN QUAN

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

Văn Quan, ngày 15 tháng 4 năm 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT, TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ PHỐ ĐỨC TÂM II

Địa điểm: Thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1118 /QĐ-UBND ngày 15 /4/2024
của UBND huyện Văn Quan)

Văn Quan, ngày 15 tháng 4 năm 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500

Khu dân cư phố Đức Tâm II

Địa điểm: Thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1118 /QĐ-UBND ngày 15 /4/2024
của UBND huyện Văn Quan)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng, phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan tới hoạt động xây dựng, triển khai các dự án đầu tư và hạng mục công trình trong phạm vi quy hoạch; hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, tại thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, được UBND huyện Văn Quan phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 4 năm 2024.

Mọi hoạt động phải tuân thủ theo quy định này và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Căn cứ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, tại thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn. UBND huyện Văn Quan có trách nhiệm hướng dẫn việc quản lý xây dựng, kiểm tra, giám sát, đảm bảo hoạt động xây dựng được thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định quản lý này và các quy định của pháp luật.

Điều 3. Chủ tịch UBND huyện Văn Quan, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Văn Quan chịu trách nhiệm về việc quản lý xây dựng: Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định của pháp luật.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng điều chỉnh quy hoạch

- Vị trí khu vực điều chỉnh quy hoạch: Thuộc thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn

- Phạm vi, ranh giới như sau:

- + Phía Bắc: Giáp tuyến đường quốc lộ 1B.
- + Phía Nam: Giáp tuyến đường vào khu dân cư.
- + Phía Đông: Giáp đồi núi.
- + Phía Tây: Giáp tuyến đường quốc lộ 1B.

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích khoảng 9,65ha

- Tính chất và chức năng khu vực điều chỉnh quy hoạch:

+ Là dân cư mới của đơn vị hành chính cấp thị xã (đô thị loại IV).

+ Các chức năng sử dụng đất chính trong khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, bao gồm: Đất ở đô thị, đất dịch vụ công cộng, đất trường học, đất cây xanh mặt nước, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông...

Điều 5. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch

- Quy mô các lô đất trong khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết như bảng sau:

Stt	Ô quy hoạch	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	DT xây dựng (m ²)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	DT sàn xây dựng (m ²)	Hệ số SDD (lần)	Số lô
A	DIỆN TÍCH ĐẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH (I+II+III+IV+V)		96.497,52	100,00		35.653,38			141.470,47		295
I	Đất dịch vụ công cộng		2.559,38	2,65		1023,75			3071,26		
1	CC	Đất dịch vụ công cộng	2.559,38		40	1023,75	1-3	3	3071,26	1,2	
II	Đất trường học		1.288,69	1,34		515,48			1546,43		
	TH1	Đất trường học (mầm non)	1.288,69		40	515,48	2-3	3	1546,43	1,2	
III	Đất ở đô thị		42.374,70	43,91		33096,34			135834,97		295
3,1	Đất nhà ở liền kề		20.577,38	21,32		17745,06			88725,28		195
1	LK-1	Đất nhà ở liền kề	548,09		85	465,88	3-5	5	2329,38	4,3	5
2	LK-2	Đất nhà ở liền kề	551,96		85	469,17	3-5	5	2345,83	4,3	5
3	LK-3	Đất nhà ở liền kề	435,85		85	370,47	3-5	5	1852,36	4,3	4
4	LK-4	Đất nhà ở liền kề	592,90		85	503,97	3-5	5	2519,83	4,3	5
5	LK-5	Đất nhà ở liền kề	823,09		85	699,63	3-5	5	3498,13	4,3	7
6	LK-6	Đất nhà ở liền kề	865,81		85	735,94	3-5	5	3679,69	4,3	8
7	LK-7	Đất nhà ở liền kề	1.511,97		85	1285,17	3-5	5	6425,87	4,3	14
8	LK-8	Đất nhà ở	1.086,79		85	923,77	3-5	5	4618,86	4,3	10

		liền kề									
9	LK-9	Đất nhà ở liền kề	1.069,49		85	909,07	3-5	5	4545,33	4,3	10
10	LK-10	Đất nhà ở liền kề	1.058,34		85	899,59	3-5	5	4497,95	4,3	10
11	LK-11	Đất nhà ở liền kề	1.111,91		85	945,12	3-5	5	4725,62	4,3	10
12	LK-12	Đất nhà ở liền kề	649,18		75	486,89	3-5	5	2434,43	3,8	4
13	LK-13	Đất nhà ở liền kề	1.944,00		85	1652,40	3-5	5	8262,00	4,3	18
14	LK-14	Đất nhà ở liền kề	1.944,00		85	1652,40	3-5	5	8262,00	4,3	18
15	LK-15	Đất nhà ở liền kề	496,00		90	446,40	3-5	5	2232,00	4,5	5
16	LK-16	Đất nhà ở liền kề	1.584,00		90	1425,60	3-5	5	7128,00	4,5	16
17	LK-17	Đất nhà ở liền kề	974,00		90	876,60	3-5	5	4383,00	4,5	10
18	LK-18	Đất nhà ở liền kề	1.110,00		90	999,00	3-5	5	4995,00	4,5	12
19	LK-19	Đất nhà ở liền kề	1.110,00		90	999,00	3-5	5	4995,00	4,5	12
20	LK-20	Đất nhà ở liền kề	1.110,00		90	999,00	3-5	5	4995,00	4,5	12
3,2	Đất biệt thự		21.176,24	21,94		14823,37			44470,10		94
1	BT-1	Đất biệt thự	829,61		70	580,73	2-3	3	1742,18	2,1	4
2	BT-2	Đất biệt thự	1.507,92		70	1055,54	2-3	3	3166,63	2,1	7
3	BT-3	Đất biệt thự	1.403,83		70	982,68	2-3	3	2948,04	2,1	5
4	BT-4	Đất biệt thự	1.618,21		70	1132,75	2-3	3	3398,24	2,1	5
5	BT-5	Đất biệt thự	1.586,87		70	1110,81	2-3	3	3332,43	2,1	6
6	BT-6	Đất biệt thự	5.737,47		70	4016,23	2-3	3	12048,69	2,1	29
7	BT-7	Đất biệt thự	796,27		70	557,39	2-3	3	1672,17	2,1	3
8	BT-8	Đất biệt thự	2.655,48		70	1858,84	2-3	3	5576,51	2,1	12
9	BT-9	Đất biệt thự	913,37		70	639,36	2-3	3	1918,08	2,1	4
10	BT-10	Đất biệt thự	1.488,93		70	1042,25	2-3	3	3126,75	2,1	7
11	BT-11	Đất biệt thự	1.119,60		70	783,72	2-3	3	2351,16	2,1	5

12	BT-12	Đất biệt thự	411,10		70	287,77	2-3	3	863,31	2,1	2
13	BT-13	Đất biệt thự	411,10		70	287,77	2-3	3	863,31	2,1	2
14	BT-14	Đất biệt thự	696,48		70	487,54	2-3	3	1462,61	2,1	3
3,3	Đất nhà ở tái định cư		621,08	0,64		527,92			2639,59		6
1	TĐC1	Đất nhà ở tái định cư	621,08		85	527,92	3-5	5	2639,59	4,3	6
IV	Đất cây xanh, mặt nước		20.356,27	21,10		1017,81			1017,81		
1	CXTT	Đất cây xanh thể dục thể thao	1.855,87		5	92,79	0-1	1	92,79	0,1	
2	CX-1	Đất cây xanh	5.448,57		5	272,43	0-1	1	272,43	0,1	
3	CX-2	Đất cây xanh	1.477,42		5	73,87	0-1	1	73,87	0,1	
4	CX-3	Đất cây xanh	116,92		5	5,85	0-1	1	5,85	0,1	
5	CX-4	Đất cây xanh	29,18		5	1,46	0-1	1	1,46	0,1	
6	CX-5	Đất cây xanh	144,00		5	7,20	0-1	1	7,20	0,1	
7	CX-6	Đất cây xanh	555,69		5	27,78	0-1	1	27,78	0,1	
8	CX-7	Đất cây xanh	28,27		5	1,41	0-1	1	1,41	0,1	
9	CX-8	Đất cây xanh	1.236,93		5	61,85	0-1	1	61,85	0,1	
10	CX-9	Đất cây xanh	587,27		5	29,36	0-1	1	29,36	0,1	
11	CX-10	Đất cây xanh	5.347,04		5	267,35	0-1	1	267,35	0,1	
12	CX-11	Đất cây xanh	120,00		5	6,00	0-1	1	6,00	0,1	
13	CX-12	Đất cây xanh	120,00		5	6,00	0-1	1	6,00	0,1	
14	CX-13	Đất cây xanh	614,55		5	30,73	0-1	1	30,73	0,1	
15	CX-14	Đất cây xanh	2.674,56		5	133,73	0-1	1	133,73	0,1	
V	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		29.918,48	31,00							
5,1		Đất bãi đỗ xe	4.283,00	4,44							

1	P1	Đất bãi đỗ xe	301,71							
2	P2	Đất bãi đỗ xe	866,57							
3	P3	Đất bãi đỗ xe	1.599,37							
4	P4	Đất bãi đỗ xe	1.515,35							
5,2		Đất hạ tầng kỹ thuật	1.010,54	1,05		404,22			404,22	
1	HT-1	Đất hạ tầng kỹ thuật	68,43		40	27,37	0-1	1	27,37	0,4
2	HT-2	Đất hạ tầng kỹ thuật	90,18		40	36,07	0-1	1	36,07	0,4
3	HT-3	Đất hạ tầng kỹ thuật	287,65		40	115,06	0-1	1	115,06	0,4
4	HT-4	Đất hạ tầng kỹ thuật	498,11		40	199,24	0-1	1	199,24	0,4
5	HT-5	Đất hạ tầng kỹ thuật	66,17		40	26,47	0-1	1	26,47	0,4
5,3		Đất giao thông	24.624,94	25,52						
1	GT	Đất giao thông	24.624,94							
B	DIỆN TÍCH ĐẤT HÀNH LANG ĐẦU NÓI HẠ TẦNG		4.373,53							
	HLĐNHT	Hành lang đầu nói hạ tầng	4.373,53							

Điều 6. Xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào, công trình, vật liệu xây dựng các công trình.

1. Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất, chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng:

* Đối với công trình trường học, công trình công cộng:

- Công trình trường học:

+ Mật độ xây dựng là 40%

+ Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần

+ Tầng cao tối đa 3 tầng.

- + Số tầng cao trung bình là 3 tầng.
- + Chiều cao tầng đề xuất khoảng: 15m-17m.
- + Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,9m-4,5m.
- + Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,6m.
- Công trình công cộng:
- + Mật độ xây dựng là 40%
- + Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần
- + Tầng cao tối đa 3 tầng.
- + Chiều cao tầng đề xuất khoảng: 12m-14m.
- + Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,7m – 3,9m.
- + Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,5m.

** Đối với đất nhà ở liền kề, biệt thự:*

- Công trình nhà ở liền kề:
- + Mật độ xây dựng là từ 75% đến 90%
- + Hệ số sử dụng đất: từ 3,8 lần đến 4,5 lần
- + Số tầng cao trung bình là 5 tầng.
- + Chiều cao tầng đề xuất khoảng: 17m-18m.
- + Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,6m-3,9m.
- + Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,45m.
- Công trình biệt thự:
- + Mật độ xây dựng là 70%
- + Hệ số sử dụng đất khoảng 2,1 lần
- + Số tầng cao trung bình là 3 tầng.
- + Chiều cao tầng đề xuất khoảng: < 15m.
- + Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,6m-3,9m.
- + Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,45m.

2. Hình thức kiến trúc và hàng rào, công trình, vật liệu xây dựng các công trình:

a) Các không gian mở:

- Tạo điểm nhấn khu dân cư là dãy liền kề tiếp giáp tuyến đường quốc lộ 1B.
- Khu trường mầm non, công trình công cộng kết hợp sân chơi thể thao và chỗ vui chơi cho người dân được đặt lùi vào bên trong và ở vị trí trung tâm của dự án để đảm bảo yên tĩnh và an toàn cũng như đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực.
- Khu ở chia làm 2 loại:
- + Loại nhà ở liền kề cần được xây dựng theo mô hình của một khu dân cư mới với

các nhà liền kề có mặt đứng công trình giống nhau theo từng lô.

+ Loại nhà vườn sẽ theo mô hình các biệt thự, nhà thấp tầng có vườn xung quanh tạo nên một không gian sống động.

- Các không gian mở trong đô thị như các trục cây xanh trang trí, biển báo, sân, hè đường, đèn chiếu sáng, các mảng cỏ lớn cần được thực hiện trong thiết kế đô thị. Trên các trục đường chính trồng những loại cây trang trí và cây bóng mát được sắp xếp linh hoạt theo không gian của từng khu vực. Cây xanh công trình được điểm xuyết trong những công trình trọng yếu, có tầm quan sát lớn tạo cảnh quan nhưng không che lấp công trình, linh hoạt trong bố trí màu sắc và chủng loại cây.

- Đối với công viên cây xanh: trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực...hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện. Để tăng cường hiệu quả sử dụng, không được làm hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

b) Các trục tuyến chính, xây xanh, và các trục đi bộ:

- Khu vực điểm nhấn, trục chính cảnh quan, cây xanh tạo thành bộ mặt chính mang lại tính đa dạng cho đô thị.

- Trục đường cảnh quan chính là đầu nối với quốc lộ 1B. Điểm nhấn quan trọng nhất trong khu đô thị là công trình thương mại dịch vụ, các không gian cây xanh được bố trí ở trung tâm khu quy hoạch tạo ra các không gian rộng, thoáng, tập trung đông người.

c) Hình khối kiến trúc trong các khu chức năng:

- Định hướng kiến trúc công trình hiện đại, thống nhất, liên kết hài hoà với thiên nhiên. . . và phản ánh được đặc trưng chức năng công trình.

* Đối với công trình công cộng:

- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, có thể sử dụng mái dốc hoặc mái bằng;

* Đối với đất nhà ở liền kề, biệt thự:

- Mái và tường ngoài công trình trong toàn khu được thiết kế hoà hợp, thống nhất, với cùng một tông màu, tạo ra ấn tượng đồng bộ và hài hòa, từ đó hình thành nên các dãy phố thoáng đãng.

- Tích cực phủ xanh phần đất tiếp giáp đường nội bộ bằng các loại cây như cây cao, cây thấp, cây phủ đất nhằm tạo ra cảm giác thoáng mở, không rào cản cho không gian ven đường.

- Trong trường hợp cửa nhà sát nhau cần bảo đảm tính liên tục của không gian ven đường bằng những biện pháp như trồng thêm các khóm cây ở giữa;

- Ở phần phía bên trong lô đất tiếp giáp với đường nội bộ sẽ làm sân vườn riêng, góp phần thúc đẩy hình thành tuyến phố xanh.

- Giữ không đổi vị trí tường ngoài cũng như chiều cao các ngôi nhà cạnh nhau nhằm tạo ra một đường mặt tiền đồng nhất, đảm bảo tính liên tục của không gian ven đường.

d) Vật liệu và màu sắc:

- Sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường phù hợp với điều kiện khí hậu và điều kiện thiên nhiên của khu vực nhưng vẫn mang những nét hiện đại, mới mẻ, thu hút

được người dân.

- Tăng cường sử dụng các vật liệu tự nhiên, kết hợp khéo léo với các vật liệu hiện đại như kính, kim loại làm phong phú cảm thụ thẩm mỹ nhưng vẫn không mất đi tính sinh thái của công trình.

** Đối với công trình công cộng:*

- Màu sắc: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình;

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

** Đối với đất nhà ở liền kề, biệt thự:*

- Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, các nhà liền kề nhau trên cùng một dãy phố cần sử dụng cùng một tông màu. Nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt;

- Thiết kế màu sắc cho mái nhà toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

** Hàng rào:*

Nên sử dụng hàng rào thiên nhiên, bằng vật liệu tự nhiên hoặc hàng rào phải được phủ xanh nhưng vẫn đảm bảo thông thoáng.

Điều 7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường nội bộ: phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Các khu vực bố trí xây dựng công trình phải tuân thủ đúng chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và tầng cao (tối đa – tối thiểu) theo quy định của khu vực quy hoạch.

2. Quy định về giao thông:

2.1. Mặt cắt đường:

Thống kê giao thông

Stt	Tên mặt cắt ngang	Mặt đường (m)	Chiều rộng (m)			Chiều dài (m)
			Hè đường (m)	Dải phân cách (m)	Tổng (m)	
1	MCN 1-1	2x3,0	2x3,0	0	12	1994
2	MCN 1'-1'	2x3,0	2x3,0	0	12	193
3	MCN 2-2	2x3,0	1x3,0 - 1x1,0	0	10	453

Các chỉ tiêu kỹ thuật đường giao thông theo từng loại mặt cắt

Tên mặt cắt ngang	Vật liệu mặt đường	Vận tốc thiết kế
MCN 1-1	Bê tông nhựa	Vtk:20km/h
MCN 1'-1'	Bê tông nhựa	Vtk:20km/h
MCN 2-2	Bê tông nhựa	Vtk:20km/h

2.2. Kết cấu mặt đường:

- Kết cấu mặt đường: Mặt đường bê tông nhựa;
- Kết cấu hè đường: Gạch block tự chèn;
- Bó vỉa dải phân cách: Bê tông xi măng.

3. Quy định san nền xây dựng:

- Tận dụng địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng đào đắp nhưng phải đáp ứng đủ diện tích xây dựng mạng lưới đường giao thông và diện tích xây dựng đất ở cùng các khu chức năng.

- Công tác san nền và bố trí mạng lưới thoát nước phải đảm bảo thoát nước mặt tốt nhất trong cơn mưa theo tần suất tính toán cho toàn bộ các khu đất ở, đất dịch vụ và các khu đất bố trí công trình giao thông, cây xanh.

- Độ dốc san nền trong các lô đất nhà ở phải bám theo đường giao thông để kết nối thuận lợi giữa các lô đất ở và các công trình chức năng.

- Chọn cao độ thiết kế bám sát địa hình tự nhiên, đảm bảo thoát nước bề mặt tốt, giảm thiểu khối lượng san lấp mặt bằng, đảm bảo cảnh quan không gian xây dựng hợp lý, hài hòa. Cao độ nền thiết kế cho các lô đất tuân theo quy hoạch, cao độ thấp nhất là +232,50m, cao nhất là +252,00m.

- Nền đắp trong phạm vi san nền được đắp từng lớp với chiều dày từ 0,3m, lu lèn đạt độ chặt K85 sau đó mới san nền các lớp tiếp theo.

- Trước khi đắp nền cần bóc lớp đất yếu trên bề mặt. Khu vực ao hồ: 0,5m, khu vực khác: 0,3m. Đối với khu vực cây xanh thì không tiến hành bóc lớp đất yếu, tận dụng. Tận dụng khối lượng đất vét hữu cơ để đắp cho các lô cây xanh.

4. Quy định hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa khu vực điều chỉnh đầu nối với hệ thống thoát nước mưa của quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn đã được phê duyệt.

- Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước dùng mạng lưới rãnh và ga, cống bê tông cốt thép, và mương hở tại các vị trí phù hợp.

- Nước mưa được thu gom và xả ra ga thoát nước bên ngoài.

5. Quy định hệ thống cấp nước:

- Hệ thống đường ống phải đảm bảo cấp nước theo quy chuẩn và liên tục cho tất cả các đối tượng dùng nước trong khu dự án.

- Nguồn nước sạch cấp cho khu dân cư phố Đức Tâm II của thị trấn Văn Quan được đấu nối với hệ thống cấp nước sạch đã có của thị trấn Văn Quan

- Xây dựng trạm bơm tăng áp cho khu quy hoạch để đảm bảo áp lực tự do. Thông số kỹ thuật trạm bơm tăng áp bao gồm:

- Cụm gồm 03 bơm có công suất $Q = 12l/s$, $H = 32m$ (01 bơm làm việc giờ sinh hoạt không có cháy, 02 bơm làm việc khi có cháy, 01 bơm dự phòng).

- Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, cấp nước tại chỗ, ô tô cứu hỏa lấy nước từ các trụ chữa cháy đặt tại các ngã ba, ngã tư đường phố, các trụ trên đường. Các trụ chữa cháy có khoảng cách không quá 120m, áp lực tại các họng cứu hỏa tối thiểu 10m (khi có cháy sẽ điều tiết các van).

- Trụ cấp nước chữa cháy $\Phi 100$.

6. Quy định về hệ thống thoát nước thải & vệ sinh môi trường.

6.1. Hệ thống thoát nước thải:

- Thu gom nước thải đạt 100% tiêu chuẩn cấp nước

- Chọn hệ thống thoát nước thải riêng, nước mưa riêng.

- Độ sâu chôn ống nhỏ nhất (tính đến đỉnh ống):

+ Khu vực không có xe cơ giới qua lại: 0,3m.

+ Khu vực có xe cơ giới qua lại: 0,5m.

- Vật liệu cống thoát nước là dùng cống HDPE

6.2. Vệ sinh môi trường và chất thải rắn:

- Chất thải rắn trong khu vực điều chỉnh chủ yếu là chất thải rắn khu vực đất ở dân cư.

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính:

+ Chất thải rắn (CTR) vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon... được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý CTR. Các loại này được định kỳ thu gom.

+ CTR hữu cơ: thực phẩm, lá cây... được thu gom hàng ngày.

- Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn: Tại các điểm dịch vụ, nhà điều hành, công trình hỗn hợp, đều phải bố trí các thùng thu gom CTR di động, sử dụng thùng composit 100L.

- Trong các khối nhà bố trí các điểm thu gom chất thải rắn thuận tiện cho việc vận chuyển bằng xe đẩy và xe cơ giới.

- Tổ chức thu gom, vận chuyển theo ngày bằng xe cơ giới đến bãi rác tập trung.

7. Quy định hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện chính cấp cho toàn bộ dự án, dự kiến lấy từ đường dây trên không 35kV hiện trạng đi ngang qua dự án. Từ điểm đấu, cấp trung thế được thay thế từ cáp nhôm AXV bằng cáp ngầm cách điện XLPE có đặc tính chống thấm dọc, cấp tới các trạm biến áp phân phối của dự án.

- Dự kiến xây dựng mới 4 trạm biến áp 35/0,4 kV với công suất dự kiến cho các trạm :

- + Trạm TBA M01 công suất 1x560 kVA
- + Trạm TBA M02 công suất 1x560 kVA
- + Trạm TBA M03 công suất 1x400 kVA
- + Trạm TBA M04 công suất 1x560 kVA
- Để đảm bảo an toàn và mỹ quan, các trạm biến áp 35/0,4KV dự kiến sử dụng loại trạm kios hợp bộ.
- Cấp trung thế sử dụng loại cáp ngầm, cách điện XLPE có đặc tính chống thấm dọc. Toàn bộ lưới điện trung thế của dự án sẽ được thiết kế đi ngầm, luồn trong ống HDPE chịu lực, chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ cấp đến trạm biến áp hạ thế của dự án.
- Lưới điện hạ thế có cấp điện áp 0,4kV sử dụng cáp ngầm XLPE đi ngầm dọc các tuyến đường nội bộ hoặc khu cây xanh kỹ thuật, từ trạm biến áp đến các tủ điện của từng công trình. Tủ điện của các công trình có thể đặt bên trong công trình, ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa hai công trình,...
- Các đèn chiếu sáng trên từng tuyến được cấp điện từ tủ điều khiển chiếu sáng.
- Tủ điều khiển chiếu sáng sẽ được đặt tại vị trí cột đèn chiếu sáng gần nguồn cấp điện hạ thế của khu vực.

8. Quy định hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cấp cho khu vực bằng trạm vệ tinh xây dựng mới thông qua các tủ phân phối quang.
- Xây dựng mạch cáp quang ngầm làm trục chính và trục nhánh cung cấp tín hiệu. Hệ thống này gồm các đường cáp ngầm và các tủ phân phối quang khu vực chờ sẵn lắp đặt cho từng công trình, cáp tín hiệu luồn trong ống nhựa u.PVC bọc điện. Các tuyến cáp ngầm này được đặt trên vỉa hè hoặc trên mặt các tuyến đường, cáp tín hiệu cho các trạm phân phối tín hiệu.
- Xây dựng hệ thống công bề đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ khác sử dụng để phát triển dịch vụ.
- Các công bề cáp và nắp bề cần được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng
- theo quy chuẩn của ngành.

Chương III: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II là cơ sở pháp lý nhằm hướng dẫn quản lý và chỉ đạo thực hiện. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có các vướng mắc, khó khăn gì phải phản ánh kịp thời về Phòng Kinh tế và Hạ tầng để tổng hợp, báo cáo UBND huyện Văn Quan xem xét giải quyết. Mọi điều chỉnh, sửa đổi bổ sung chỉ được thực hiện sau khi cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II và bản Quy định này được lưu giữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan, nhân dân biết và thực hiện:

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng;
2. UBND huyện Văn Quan.