

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm Phương Tiến, Khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 142/QĐ-BQLKCNKKT, ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Ban Quản lý các khu công nghiệp và khu kinh tế tỉnh Tuyên Quang)

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo đúng với đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu trung tâm Phương Tiến, Khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy đã được phê duyệt.

Điều 2: Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu trung tâm Phương Tiến còn phải theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

Điều 3: Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng.

Điều 4: Ban Quản lý các khu công nghiệp và khu kinh tế thống nhất việc quản lý xây dựng trên toàn Khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy. Phòng Quản lý đầu tư, xây dựng và môi trường là đầu mối các cơ quan liên quan giúp Ban Quản lý các khu công nghiệp và khu kinh tế tỉnh, thực hiện việc quản lý xây dựng trên địa bàn Khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy theo đúng với quy hoạch được duyệt.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch:

Phạm vi: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích 431 ha, nằm trên quốc lộ 2, phía Nam Khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy, thuộc ranh giới hành chính của xã Phương Tiến, huyện Vị Xuyên được giới hạn bởi ranh giới như sau:

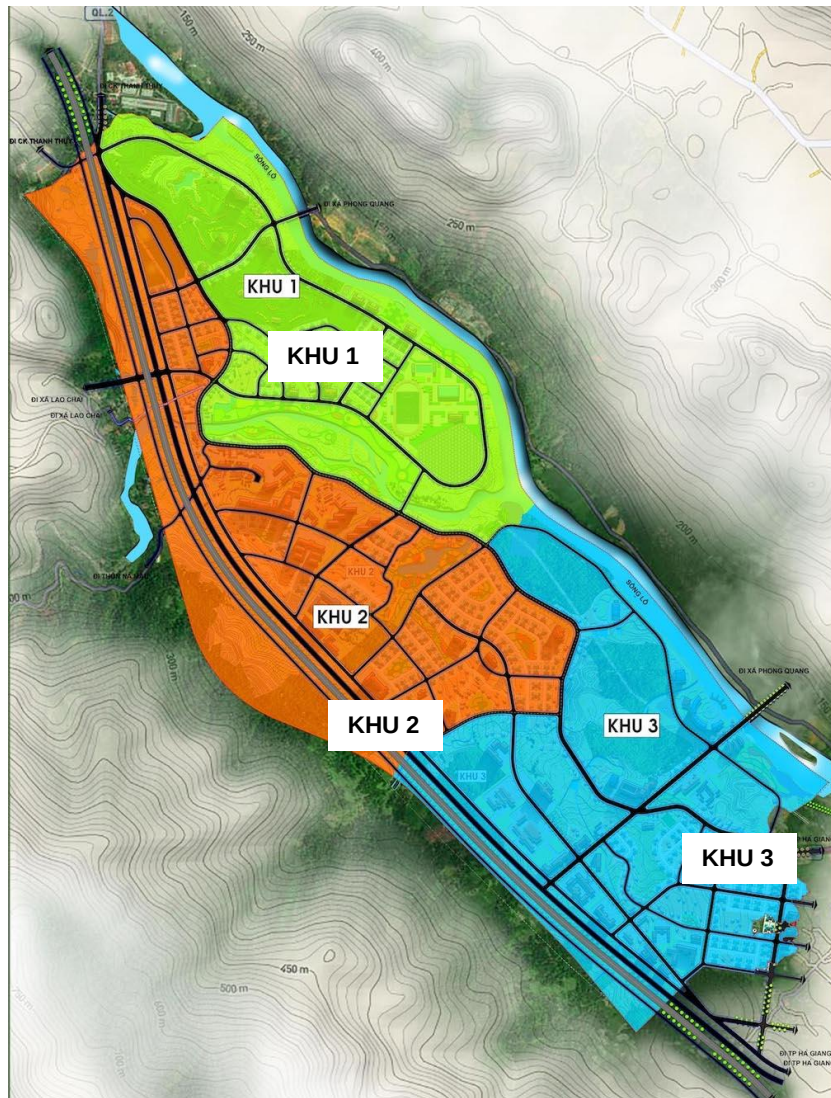
- Phía Bắc giáp xã Thanh Thủy, huyện Vị Xuyên.
- Phía Đông giáp sông Lô và xã Phong Quang, huyện Vị Xuyên.
- Phía Tây giáp khu vực đồi, núi xã Phương Tiến.
- Phía Nam giáp xã Phương Độ, thành phố Hà Giang.

Quy mô khu vực quy hoạch: Tổng diện tích nằm trong ranh giới quy hoạch là 431 ha, phân thành các khu chức năng sau:

Bảng 1: Tổng hợp quy hoạch phân khu

Phân	Tên phân khu	Diện tích	Tỷ lệ
------	--------------	-----------	-------

khu		(ha)	(%)
Khu 1	Khu dịch vụ cảnh quan sinh thái và thể dục thể thao	115.18	26.72
Khu 2	Khu dân cư và trung tâm xã Phương Tiến	161.73	37.53
Khu 3	Khu đô thị và trung tâm dịch vụ Phương Tiến	154.08	35.75
	Tổng cộng	431.00	100.00



Sơ đồ các phân khu chức năng

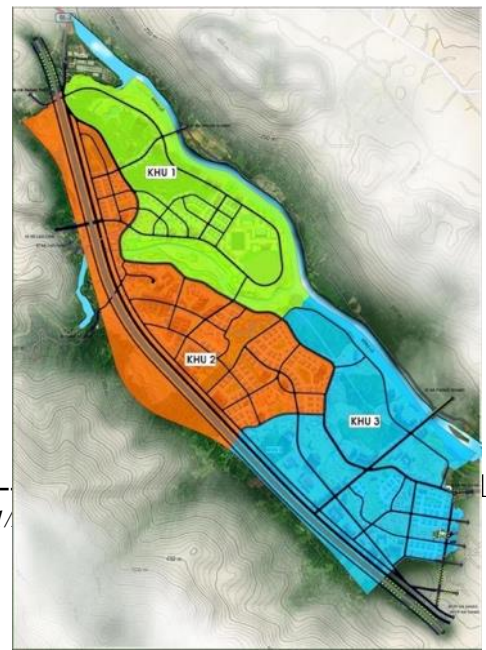
Điều 6: Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất

1. Khu 1: Khu dịch vụ cảnh quan sinh thái và thể dục thể thao

- Vị trí: Nằm ở phía Bắc khu vực nghiên cứu (thuộc khu vực thôn Nà Thái).

- Ranh giới:

Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/...



- + Phía Bắc giáp với xã Thanh Thủy.
- + Phía Nam giáp với suối Sừ.
- + Phía Đông giáp với sông Lô.
- + Phía Tây giáp với QL 2.

- Tính chất: Là khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang và xây mới kết hợp du lịch văn hóa cộng đồng. Nâng cấp và phát triển công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tiến tới đồng bộ, các khu cây xanh, sân chơi, TDTT và cảnh quan. Phát triển khu liên hợp thể dục thể thao. Phát triển dịch vụ du lịch sinh thái kết hợp với cảnh quan dọc sông Lô, cảnh quan nông nghiệp xanh dọc suối Sừ.

- Quy mô: 115,18 ha chiếm 26,72% tổng diện tích đất nghiên cứu.

- Tổng số dân: 1.200 người.

- Cốt xây dựng: Cốt xây dựng đối với từng ô đất tuân thủ theo bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

- Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu đối với từng ô đất theo bảng sau:

Bảng 2: Các chỉ tiêu sử dụng đất khu 1

Stt	Thuộc lô đất	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	HSSD đất tối đa(lần)	Dân số
I	Khu I	Khu dịch vụ cảnh quan sinh thái và thể dục thể thao	115.18				1,200
I.1		Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp)	12.72				
1	OH 1.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.14	30-70	1-5	3,5	10
2	OH 1.2	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.17	30-70	1-5	3,5	12
3	OH 1.3	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.44	30-70	1-5	3,5	31
4	OH 1.4	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.89	30-70	1-5	3,5	63
5	OH 1.5	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	1.67	30-70	1-5	3,5	119
6	OH 1.6	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.44	30-70	1-5	3,5	31
7	OH 1.7	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.21	30-70	1-5	3,5	15
8	OH 1.8	Đất nhóm nhà ở (bao	0.09	30-70	1-5	3,5	6

		gồm vườn tạp) hiện trạng					
9	OH 1.9	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.20	30-70	1-5	3,5	14
10	OH 1.10	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.19	30-70	1-5	3,5	14
10	OH 1.11	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.13	30-70	1-5	3,5	9
11	OM 1.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.45	30-70	1-5	3,5	49
12	OM 1.2	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.61	30-70	1-5	3,5	65
13	OM 1.3	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.62	30-70	1-5	3,5	66
14	OM 1.4	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.60	30-70	1-5	3,5	64
15	OM 1.5	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.47	30-70	1-5	3,5	51
16	OM 1.6	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.32	30-70	1-5	3,5	34
17	OM 1.7	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.25	30-70	1-5	3,5	135
18	OM 1.8	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.38	30-70	1-5	3,5	41
19	OM 1.9	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.02	30-70	1-5	3,5	109
20	OM 1.10	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.03	30-70	1-5	3,5	110
21	OM 1.11	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.56	30-70	1-5	3,5	60
22	OM 1.12	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.86	30-70	1-5	3,5	92
I.2		Đất trụ sở, cơ quan	0.05				
1	CQ 1.1	Hạt kiểm lâm	0.05	30-50	1-5	2,5	
I.3		Đất văn hóa	0.21				
1	VH 1.1	Nhà văn hóa thôn nà thái	0.05	30-50	1-5	2,5	
2	VH 1.2	Nhà văn hóa mới	0.16	30-50	1-5	2,5	
I.4		Đất y tế	0.13				
1	YT 1.1	Trạm y tế phương tiện	0.13	30-50	1-5	2,5	
I.5		Đất dịch vụ	3.51				
1	DV 1.1	Công trình dịch vụ	0.22	30-60	1-5	3	

2	DV 1.2	Công trình dịch vụ	0.45	30-60	1-5	3	
3	DV 1.3	Công trình dịch vụ	0.49	30-60	1-5	3	
4	DV 1.4	Công trình dịch vụ	0.39	30-60	1-5	3	
5	DV 1.5	Công trình dịch vụ	0.59	30-60	1-5	3	
6	DV 1.6	Công trình dịch vụ	0.52	30-60	1-5	3	
7	DV 1.7	Công trình dịch vụ	0.85	30-60	1-5	3	
I.6		Đất cây xanh sử dụng công cộng	11.45				
1	CX1.1	Đất vườn hoa cây xanh	2.06				
2	CX1.2	Đất vườn hoa cây xanh	5.33				
3	CX1.3	Đất vườn hoa cây xanh	0.94				
4	CX1.4	Đất vườn hoa cây xanh	0.35				
5	CX1.5	Đất vườn hoa cây xanh	1.86				
6	CX1.6	Đất vườn hoa cây xanh	0.91				
I.7		Đất thể dục thể thao	10.05				
1	TT 1.1	Trung tâm thể dục thể thao	9.41	5_10	1-3	0.3	
2	TT 1.2	Trung tâm thể dục thể thao	0.65	5_10	1-3	0.3	
I.8		Đất cây xanh chuyên dụng	24.22				
1	CX1.7	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh sinh thái kết hợp du lịch)	9.62	5_10	1-3	0.3	
2	CX1.8	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh sinh thái kết hợp du lịch)	14.60	5_10	1-3	0.3	
I.9		Đất cây xanh sử dụng hạn chế	15.91				
I.10		Đất rừng sản xuất	1.86				
I.11		Ao, hồ	0.43				
I.12		Sông, suối, mương	14.72				
I.13		Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vlxđ	0.49				
I.14		Đất quốc phòng	4.12				
I.15		Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0.36				
I.16		Đất giao thông	15.24				
1	P 1.1	Bãi đỗ xe tập trung	0.17				

2	P 1.2	Bãi đỗ xe tập trung	0.28				
3	P 1.3	Bãi đỗ xe tập trung	0.09				
4		Đường giao thông	14.71				

2. Khu 2: Khu dân cư và trung tâm xã Phương Tiến

- Vị trí: Nằm ở khu vực trung tâm xã Phương Tiến (thuộc khu vực thôn Sứ và thôn Nà Miêu).

- Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp với xã Thanh Thủy.

+ Phía Nam giáp với thôn Cường Thịnh.

+ Phía Đông giáp với QL2.

+ Phía Tây giáp với tuyến đường cao tốc và khu vực đồi núi xã Phương Tiến.

- Tính chất: Là trung tâm xã Phương Tiến. Phát triển dịch vụ, công cộng, phát triển trung tâm văn hóa, trung tâm giáo dục đào tạo, trung tâm y tế, trụ sở, văn phòng, công viên trung tâm, khu dân cư mới. Các khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang và xây mới kết hợp du lịch văn hóa cộng đồng. Nâng cấp và phát triển công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tiến tới đồng bộ, hiện đại, các khu cây xanh, sân chơi, TDTT và cảnh quan trong khu dân cư.

- Quy mô: 161,73 ha chiếm 37,53 % tổng diện tích đất nghiên cứu.

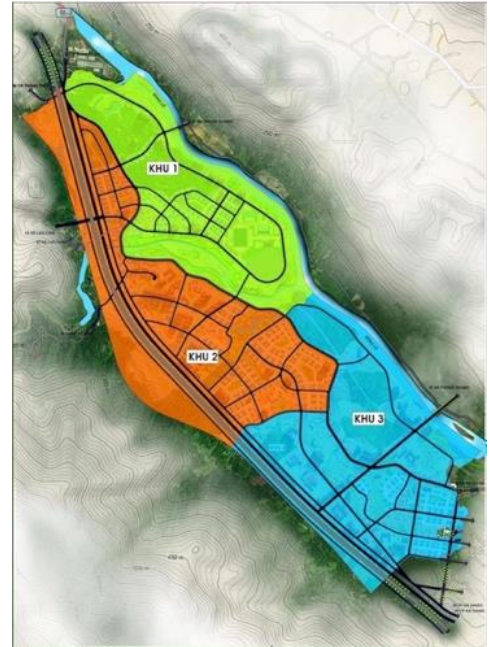
- Tổng số dân: 3.938 người.

- Cốt xây dựng: Cốt xây dựng đối với từng ô đất tuân thủ theo bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

- Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu đối với từng ô đất theo bảng sau:

Bảng 3: Các chỉ tiêu sử dụng đất khu 2

Stt	Thuộc lô đất	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	HSSD đất tối đa (lần)	Dân số
	Khu II	Khu dân cư và trung tâm xã phương tiến	161.73				3,938
II.1		Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp)	43.00				
1	OH 2.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.07	30-70	1-5	3,5	5



2	OH 2.2	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.09	30-70	1-5	3,5	6
3	OH 2.3	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.38	30-70	1-5	3,5	27
4	OH 2.4	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.03	30-70	1-5	3,5	2
5	OH 2.5	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.28	30-70	1-5	3,5	20
6	OH 2.6	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.90	30-70	1-5	3,5	64
7	OH 2.7	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.09	30-70	1-5	3,5	7
8	OH 2.8	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.73	30-70	1-5	3,5	52
9	OH 2.9	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.56	30-70	1-5	3,5	40
10	OH 2.10	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	1.34	30-70	1-5	3,5	96
11	OH 2.11	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	1.68	30-70	1-5	3,5	120
12	OH 2.12	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.33	30-70	1-5	3,5	24
13	OH 2.13	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.17	30-70	1-5	3,5	12
14	OH 2.14	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.38	30-70	1-5	3,5	27
15	OH 2.15	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.36	30-70	1-5	3,5	26
16	OH 2.16	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.36	30-70	1-5	3,5	25
17	OH 2.17	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	2.44	30-70	1-5	3,5	175
18	OH 2.18	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.89	30-70	1-5	3,5	63
19	OH 2.19	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.60	30-70	1-5	3,5	43
20	OH 2.20	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.67	30-70	1-5	3,5	48
21	OH 2.21	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.24	30-70	1-5	3,5	17
22	OH	Đất nhóm nhà ở (bao	3.70	30-70	1-5	3,5	264

	2.22	gồm vườn tạp) hiện trạng					
23	OH 2.23	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.95	30-70	1-5	3,5	68
24	OH 2.24	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.38	30-70	1-5	3,5	27
25	OH 2.25	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.53	30-70	1-5	3,5	38
25	OH 2.26	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.26	30-70	1-5	3,5	19
26	OM 2.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.19	30-70	1-5	3,5	20
27	OM 2.2	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.07	30-70	1-5	3,5	8
28	OM 2.3	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.95	30-70	1-5	3,5	102
29	OM 2.4	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.46	30-70	1-5	3,5	49
30	OM 2.5	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.27	30-70	1-5	3,5	136
31	OM 2.6	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.28	30-70	1-5	3,5	30
32	OM 2.7	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.23	30-70	1-5	3,5	25
33	OM 2.8	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.72	30-70	1-5	3,5	77
34	OM 2.9	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.57	30-70	1-5	3,5	168
35	OM 2.10	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.42	30-70	1-5	3,5	45
36	OM 2.11	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.42	30-70	1-5	3,5	152
37	OM 2.12	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.92	30-70	1-5	3,5	98
38	OM 2.13	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.22	30-70	1-5	3,5	130
39	OM 2.14	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	2.44	30-70	1-5	3,5	261
40	OM 2.15	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	4.97	30-70	1-5	3,5	530
41	OM 2.16	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	4.18	30-70	1-5	3,5	446

42	OM 2.17	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.33	30-70	1-5	3,5	36
43	OM 2.18	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.95	30-70	1-5	3,5	208
44	OM 2.19	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.99	30-70	1-5	3,5	106
II.2		Đất trụ sở, cơ quan	5.12				
1	CQ 2.1	UBND xã phương tiến	0.92	30-50	1-5	2,5	
2	CQ 2.2	Trụ sở, cơ quan mới	1.81	30-50	3-9	4,5	
3	CQ 2.3	Trụ sở, cơ quan mới	2.11	30-50	3-9	4,5	
4	CQ 2.4	Trụ sở, cơ quan mới	0.28	30-50	3-9	4,5	
II.3		Đất dịch vụ	4.11				
1	DV 2.1	Công trình dịch vụ	0.07	30-60	1-5	3	
2	DV 2.2	Công trình dịch vụ	0.41	30-60	1-5	3	
3	DV 2.3	Công trình dịch vụ (chợ)	0.43	30-60	1-5	3	
4	DV 2.4	Công trình dịch vụ	0.56	30-60	1-5	3	
5	DV 2.5	Công trình dịch vụ	0.57	30-60	5-15	9	
6	DV 2.6	Công trình dịch vụ	1.38	30-60	5-15	9	
7	DV 2.7	Công trình dịch vụ	0.30	30-60	1-5	3	
8	DV 2.8	Công trình dịch vụ	0.39	30-60	1-5	3	
II.4		Đất an ninh	0.10				
1	AN 2.1	Công an xã phương tiến	0.10	30-50	1-5	3	
II.5		Đất văn hóa	4.42				
1	VH 2.1	Nhà văn hóa và bưu điện xã phương tiến	0.12	30-50	1-5	2,5	
2	VH 2.2	Nhà văn hóa thôn sừu	0.08	30-50	1-5	2,5	
3	VH 2.3	Nhà văn hóa thôn nà miều	0.06	30-50	1-5	2,5	
4	VH 2.4	Trung tâm văn hóa mới	3.85	30-50	3-7	3,5	
5	VH 2.5	Nhà văn hóa mới	0.31	30-50	1-5	2,5	
II.6		Đất y tế	2.32				
1	YT 2.1	Trung tâm y tế mới	2.32	30-50	3-7	3,5	
II.7		Đất giáo dục	1.58				
1	GD 2.1	Trường th phương tiến	1.03	30-50	1-5	2,5	
2	GD 2.2	Trường học, mầm non mới	0.55	30-50	1-5	2,5	
II.8		Đất đào tạo, nghiên cứu	2.66				
1	DT 2.1	Đất đào tạo, nghiên cứu	2.66	30-50	3-9	4,5	

II.9		Đất cây xanh sử dụng công cộng	8.01				
1	CX 2.1	Đất cây xanh vườn hoa	0.41				
2	CX 2.2	Đất cây xanh vườn hoa	0.16				
3	CX 2.3	Đất cây xanh vườn hoa	0.20				
4	CX 2.4	Đất cây xanh vườn hoa	0.36				
5	CX 2.5	Đất cây xanh vườn hoa	3.78				
6	CX 2.6	Đất cây xanh vườn hoa	0.60				
7	CX 2.7	Đất cây xanh vườn hoa	0.45				
8	CX 2.8	Đất cây xanh vườn hoa	0.80				
9	CX 2.9	Đất cây xanh vườn hoa	0.95				
10	CX 2.10	Đất cây xanh vườn hoa	0.30				
II.10		Đất rừng sản xuất	12.46				
II.11		Ao, hồ	1.49				
II.12		Sông, suối, mương	1.27				
II.13		Đất cây xanh chuyên dụng	3.10				
1	CX 2.11	Đất cây xanh chuyên dụng	1.47	5_10	1-3	0.3	
2	CX 2.12	Đất cây xanh chuyên dụng	1.63	5_10	1-3	0.3	
II.14		Đất cây xanh sử dụng hạn chế	17.44				
II.15		Đất sản xuất nông nghiệp	16.69				
II.16		Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0.02				
II.17		Đất giao thông	37.93				
1	P 2.1	Bãi đỗ xe tập trung	0.22				
2	P 2.2	Bãi đỗ xe tập trung	0.16				
3	P 2.3	Bãi đỗ xe tập trung	0.38				
4	P 2.4	Bãi đỗ xe tập trung	0.12				
5	P 2.5	Bãi đỗ xe tập trung	0.16				
6	P 2.6	Bãi đỗ xe tập trung	0.25				
7		Đường giao thông	36.64				

3. Khu 3: Khu đô thị và trung tâm dịch vụ Phương Tiến

- Vị trí: Nằm ở phía Nam khu vực nghiên cứu (thuộc thôn Nà Miều và thôn Cường Thịnh).

- Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp với suối Sừu và thôn Nà Miều.

+ Phía Nam giáp với xã Phương Độ, thành phố Hà Giang.

+ Phía Đông giáp với sông Lô.

+ Phía Tây giáp với tuyến đường cao tốc.

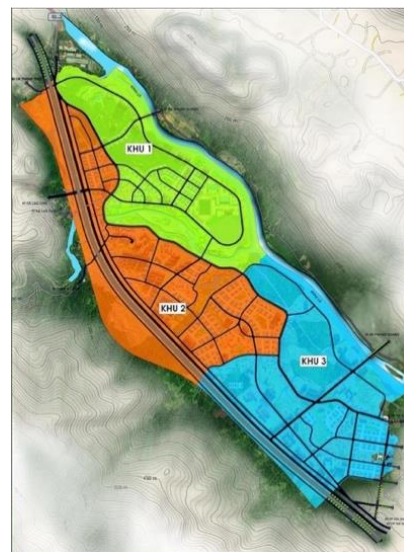
- Tính chất: là trung tâm phát triển đa chức năng về dịch vụ, thương mại, trụ sở, cơ quan, văn phòng, du lịch sinh thái và dân cư mới. Các khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang, xây mới kết hợp du lịch cộng đồng. Nâng cấp và phát triển công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tiến tới đồng bộ, hiện đại, các khu cây xanh, sân chơi, TDTT và cảnh quan. Phát triển công viên ven sông, nông nghiệp xanh và dịch vụ du lịch dọc sông Lô.

- Quy mô: 154,08 ha chiếm 35,75 % tổng diện tích đất nghiên cứu.

- Tổng số dân 2.112 người.

- Cốt xây dựng: Cốt xây dựng đối với từng ô đất tuân thủ theo bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

- Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu đối với từng ô đất theo bảng sau:



Bảng 4: Các chỉ tiêu sử dụng đất khu 3

Stt	Thuộc lô đất	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	HSS D đất tối đa (lần)	Dân số
	Khu III	Khu đô thị và trung tâm dịch vụ phương tiến	154.08				2,112
III.1		Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp)	24.17				
1	OH 3.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.44	30-70	1-5	3,5	31
2	OH 3.2	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	1.58	30-70	1-5	3,5	113
3	OH 3.3	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.53	30-70	1-5	3,5	38
4	OH 3.4	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.04	30-70	1-5	3,5	3

5	OH 3.5	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.63	30-70	1-5	3,5	45
6	OH 3.6	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.37	30-70	1-5	3,5	27
7	OH 3.7	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	1.24	30-70	1-5	3,5	88
8	OH 3.8	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.61	30-70	1-5	3,5	43
9	OH 3.9	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	1.63	30-70	1-5	3,5	117
10	OH 3.10	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	1.24	30-70	1-5	3,5	88
11	OH 3.11	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	1.96	30-70	1-5	3,5	140
12	OH 3.12	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.59	30-70	1-5	3,5	42
13	OH 3.13	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.58	30-70	1-5	3,5	42
14	OH 3.14	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.23	30-70	1-5	3,5	16
15	OH 3.15	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.65	30-70	1-5	3,5	47
16	OH 3.16	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) hiện trạng	0.98	30-70	1-5	3,5	70
17	OM 3.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.87	30-70	1-5	3,5	93
18	OM 3.2	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.80	30-70	1-5	3,5	192
19	OM 3.3	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.13	30-70	1-5	3,5	14
20	OM 3.4	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.95	30-70	1-5	3,5	209
21	OM 3.5	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	1.87	30-70	1-5	3,5	200
22	OM 3.6	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	2.80	30-70	1-5	3,5	301
23	OM 3.7	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.49	30-70	1-5	3,5	52
24	OM 3.8	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.44	30-70	1-5	3,5	47

25	OM 3.9	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.30	30-70	1-5	3,5	32
25	OM 3.10	Đất nhóm nhà ở (bao gồm vườn tạp) mới	0.21	30-70	1-5	3,5	23
III.2		Đất trụ sở, cơ quan	8.78				
1	CQ 3.1	Trụ sở, cơ quan mới	3.95	30-50	3-9	4,5	
2	CQ 3.2	Trụ sở, cơ quan mới	2.68	30-50	3-9	4,5	
3	CQ 3.3	Trụ sở, cơ quan mới	0.98	30-50	3-9	4,5	
4	CQ 3.4	Trụ sở, cơ quan mới	0.37	30-50	3-9	4,5	
5	CQ 3.5	Trụ sở, cơ quan mới	0.48	30-50	3-9	4,5	
6	CQ 3.6	Trụ sở, cơ quan mới	0.16	30-50	3-9	4,5	
7	CQ 3.7	Trụ sở, cơ quan mới	0.14	30-50	3-9	4,5	
III.3		Đất dịch vụ	12.69				
1	DV 3.1	Công trình dịch vụ	2.05	30-60	5-15	9	
2	DV 3.2	Công trình dịch vụ	0.75	30-60	1-5	3	
3	DV 3.3	Công trình dịch vụ	2.53	30-60	1-5	3	
4	DV 3.4	Công trình dịch vụ	0.71	30-60	1-5	3	
5	DV 3.5	Công trình dịch vụ	0.25	30-60	1-5	3	
6	DV 3.6	Công trình dịch vụ	0.57	30-60	5-15	9	
7	DV 3.7	Công trình dịch vụ	2.01	30-60	5-15	9	
13	DV 3.8	Công trình dịch vụ	0.35	30-60	1-5	3	
14	DV 3.9	Công trình dịch vụ	0.22	30-60	1-5	3	
10	DV 3.10	Công trình dịch vụ (bến xe)	1.39	30-60	1-5	3	
11	DV 3.11	Công trình dịch vụ	0.28	30-60	1-5	3	
12	DV 3.12	Công trình dịch vụ	1.06	30-60	5-15	9,0	
12	DV 3.13	Công trình dịch vụ (trại giống)	0.51	30-60	1-5	3	
III.4		Đất văn hóa	0.07				
1	VH 3.1	Nhà văn hóa thôn cường thịnh	0.07	30-50	1-5	2,5	
III.5		Đất giáo dục	2.80				
1	GD 3.1	Trường thcs + thpt phương tiến	2.55	30-50	1-5	2,5	
2	GD 3.2	Trường mn phương tiến	0.25	30-50	1-5	2,5	

III.6		Đất đào tạo, nghiên cứu	2.24				
1	DT 3.1	Đất đào tạo, nghiên cứu	2.24	30-50	3-9	4,5	
III.7		Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.36				
1	CX 3.1	Đất cây xanh vườn hoa	1.43				
2	CX 3.2	Đất cây xanh vườn hoa	0.37				
3	CX 3.3	Đất cây xanh vườn hoa	0.32				
4	CX 3.4	Đất cây xanh vườn hoa	0.23				
III.8		Đất thể dục thể thao	0.39				
1	TT 3.1	Sân tdt	0.39				
III.9		Đất rừng sản xuất	21.05				
III.1 0		Ao, hồ	0.30				
III.1 1		Sông, suối, mương	10.05				
III.1 2		Đất nghĩa trang	0.95				
III.1 3		Đất cây xanh chuyên dụng	1.22				
1	CX 3.5	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh sinh thái kết hợp du lịch)	1.22	5_10	1-3	0.3	
III.1 4		Đất cây xanh sử dụng hạn chế	22.45				
III.1 5		Đất sản xuất nông nghiệp	14.89				
III.1 6		Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vlxđ	1.97				
III.1 7		Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0.02				
III.1 8		Đất giao thông	27.70				
1	P 3.1	Bãi đỗ xe tập trung	0.34				
2	P 3.2	Bãi đỗ xe tập trung	0.14				
3	P 3.3	Bãi đỗ xe tập trung	0.11				
4	P 3.4	Bãi đỗ xe tập trung	0.05				
5		Đường giao thông	27.06				

Ghi chú: Mật độ xây dựng trong bảng chỉ tiêu sử dụng đất là mật độ xây dựng gộp.

4. Các quy định quản lý

4.1. Quy định chung

a. Công trình nhà ở:

- Màu sắc công trình: Tường quét vôi hoặc lăn sơn màu sáng. Khuyến khích sử dụng các vật liệu địa phương.

- Hàng rào: Hàng rào thông thoáng, hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp lớp cây bóng mát phía trong. Khuyến khích các loại cây trồng hàng rào có nguồn gốc địa phương.

- Các dãy nhà xây dựng theo địa hình không quá kéo dài và khuyến khích xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ.

b. Công trình ngoài nhà ở:

- Cây xanh của các loại công trình này nhất thiết phải không chế độ cao không làm che khuất công trình và được thiết kế để tham gia vào tổ chức cảnh quan chung.

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình cũng cần phải được coi như một phần không gian cơ bản trong tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình.

- Hình thức kiến trúc: Phải được quan tâm cả 4 mặt, phải tạo được sự thân thiện, hoàn quyền với thiên nhiên, địa hình khu vực, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, mang đậm nét kiến trúc nghệ thuật dân tộc vùng cao.

- Màu sắc công trình: Khuyến khích sử dụng các loại màu có gam xanh sáng của bầu trời và cây xanh.

- Hàng rào: Khuyến khích sử dụng các loại hàng rào bằng đá xếp và các vật liệu địa phương kết hợp trồng cây cắt xén.

4.2. Quy định cụ thể

4.2.1. Nhà ở:

a. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

a.1. Nhà ở hiện trạng:

- Giữ lại "Cốt cách" và nét kiến trúc truyền thống của các dân tộc vùng cao trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. 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. Tạo không gian sinh động mang nét truyền thống kết hợp làm du lịch cộng đồng.

- Khuyến khích xây dựng nhà theo lối truyền thống, thấp tầng, sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, mái dốc lợp ngói âm dương màu xanh bản địa, quét vôi hoặc sơn nước...không khuyến khích dùng cửa khung nhôm kính, mặt tường ốp gạch men...

- Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả.

- Các thành phần của căn nhà khuyến khích sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất.

- Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt...

- Đối với các công trình nằm trên sườn dốc, hoặc dưới chân đồi, bắt buộc phải hoàn thiện mái taluy đảm bảo chống sạt lở và hoàn thiện hệ thống thoát nước cho công trình.

- Các chỉ tiêu về ô đất tuân thủ các quy định tại khoản 1,2 và 3 Điều 6.

a.2. Nhà ở xây mới:

- Nhà ở xây mới khuyến khích xây dựng theo hướng nhà vườn kết hợp phục vụ du lịch cộng đồng Homestay. Dọc các tuyến đường chính có thể xây dựng nhà ở kết hợp dịch vụ, thương mại. Kiến trúc đơn giản đẹp, thiết kế cây xanh cảnh quan sân vườn, tạo một không gian ở xanh và đẹp trong khu trung tâm.

- Khuyến khích sử dụng kiến trúc truyền thống các dân tộc vùng cao trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả.

- Các thành phần của căn nhà có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất.

- Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt...

- Đối với các công trình nằm trên sườn dốc, hoặc dưới chân đồi, bắt buộc phải hoàn thiện mái taluy đảm bảo chống sạt lở và hoàn thiện hệ thống thoát nước cho công trình.

- Các chỉ tiêu về ô đất tuân thủ các quy định tại khoản 1,2 và 3 Điều 6.

b. Các điều kiện cung cấp xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Các điều kiện cung cấp và xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của các công trình hoặc cụm công trình kiến trúc sẽ được đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung theo đúng đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt và các văn bản pháp lý quy định hiện hành.

4.2.2. Công trình công cộng, dịch vụ, thương mại:

a. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

a.1. Đối công trình văn hóa:

- 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.

- Kiến trúc truyền thống, hình khối linh hoạt phóng khoáng.

- Trang trí mặt đứng quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính nghệ thuật và thẩm mỹ.

- Màu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn.

- Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng.

- Đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Đối với các công trình nằm trên sườn dốc, hoặc dưới chân đồi, bắt buộc phải hoàn thiện mái taluy đảm bảo chống sạt lở và hoàn thiện hệ thống thoát nước cho công trình.

- Các chỉ tiêu về ô đất tuân thủ các quy định tại khoản 1,2 và 3 Điều 6.

a.2. Đối với công trình thương mại, dịch vụ:

- Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để phù hợp với đặc thù kinh doanh của các ngành hàng khác nhau.

- Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình.

- Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà.

- Khuyến khích xây dựng cao tầng tạo điểm nhấn cho không gian đô thị.

- Màu sắc công trình: Chủ yếu dùng các màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu xanh dương kết hợp với một số màu mạnh như màu đỏ đùn, màu xanh lam, màu da cam... nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách hàng. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh.

- Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng.

- Đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Đối với các công trình nằm trên sườn dốc, hoặc dưới chân đồi, bắt buộc phải hoàn thiện mái taluy đảm bảo chống sạt lở và hoàn thiện hệ thống thoát nước cho công trình.

- Các chỉ tiêu về ô đất tuân thủ các quy định tại khoản 1,2 và 3 Điều 6.

a.3. Đối với các công trình y tế:

- Đối với các công trình y tế khi thiết kế phải đảm bảo các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo tiêu chuẩn ngành.

- Kiến trúc hiện đại trên nền tảng kiến trúc truyền thống, bền vững và đơn giản. Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Không sử dụng màu sắc công trình quá lòe loẹt hoặc ảm đạm. Thường sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt...

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình.

- Không gian lớn được bố trí đan xen với các không gian nhỏ đáp ứng yêu cầu công năng nhưng hài hoà về đường nét, hình khối và màu sắc.

- Kiến trúc công trình đảm bảo thông thoáng gió, ánh sáng tự nhiên và đáp ứng yêu cầu cao về vệ sinh dịch tễ.

- Đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Đối với các công trình nằm trên sườn dốc, hoặc dưới chân đồi, bắt buộc phải hoàn thiện mái taluy đảm bảo chống sạt lở và hoàn thiện hệ thống thoát nước cho công trình.

- Các chỉ tiêu về ô đất tuân thủ các quy định tại khoản 1,2 và 3 Điều 6.

b. Các điều kiện cung cấp xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

Các điều kiện cung cấp và xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của các công trình hoặc cụm công trình kiến trúc sẽ được đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung theo đúng đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt và các văn bản pháp lý quy định hiện hành. Các công trình trên phải đảm bảo có bãi đỗ xe với tiêu chuẩn 10 m² sàn/xe và 25m²/1 chỗ đỗ.

4.2.3. Công trình cơ quan, sự nghiệp, văn phòng:

a. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng.

- Kiến trúc hiện đại đơn giản trên nền tảng kiến trúc truyền thống, khúc triết, trang nghiêm, đường nét mạch lạc phù hợp với yêu cầu chức năng sử dụng công trình.

- Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà.

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình.

- Màu sắc công trình: Chủ yếu dùng các màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu xanh dương...Có thể dùng một số màu mạnh tạo điểm nhấn trên mặt đứng công trình với tỷ lệ hợp lý không gây ảnh hưởng đến màu sắc chung của công trình.

- Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng.

- Đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Đối với các công trình nằm trên sườn dốc, hoặc dưới chân đồi, bắt buộc phải hoàn thiện mái taluy đảm bảo chống sạt lở và hoàn thiện hệ thống thoát nước cho công trình.

- Các chỉ tiêu về ô đất tuân thủ các quy định tại khoản 1,2 và 3 Điều 6.

b. Các điều kiện cung cấp xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Các điều kiện cung cấp và xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của các công trình hoặc cụm công trình kiến trúc sẽ được đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung theo đúng đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt và các văn bản pháp lý quy định hiện hành. Các công trình trên phải đảm bảo có bãi đỗ xe với tiêu chuẩn 10 m² sàn/xe và 25m²/1 chỗ đỗ.

4.2.4. Công trình dịch vụ du lịch:

a. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- 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.

- Sử dụng kiến trúc truyền thống các dân tộc vùng cao trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, mái dốc lợp ngói âm dương màu xanh bản địa, quét vôi hoặc sơn nước...không khuyến khích dùng cửa khung nhôm kính, mặt tường ốp gạch men...

- Các thành phần của công trình có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất.

- Kiến trúc hiện đại trên nền tảng kiến trúc truyền thống các dân tộc vùng cao, hình khối linh hoạt phóng khoáng.

- Trang trí mặt đứng quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính nghệ thuật và thẩm mỹ.

- Màu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn.

- Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường và quảng trường.

- Kết hợp với mặt nước, các tuyến đường dạo, cây cảnh, cây cắt xén, mặt lát và các kiến trúc nhỏ phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi của dân cư và khách du lịch.

- Đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Đối với các công trình nằm trên sườn dốc, hoặc dưới chân đồi, bắt buộc phải hoàn thiện mái taluy đảm bảo chống sạt lở và hoàn thiện hệ thống thoát nước cho công trình.

- Các chỉ tiêu về ô đất tuân thủ các quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 6.

b. Các điều kiện cung cấp xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Các điều kiện cung cấp và xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của các công trình hoặc cụm công trình kiến trúc sẽ được đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung theo đúng đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt và các văn bản

pháp lý quy định hiện hành. Các công trình trên phải đảm bảo có bãi đỗ xe với tiêu chuẩn 10 m² sàn/xe và 25m²/1 chỗ đỗ.

4.2.5. Đất cây xanh, thể dục thể thao và mặt nước:

a. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường và quảng trường.

- Kết hợp với mặt nước, các tuyến đường dạo, cây cảnh, cây cắt xén, mặt lát và các kiến trúc nhỏ phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi của dân cư và khách du lịch.

- Sử dụng tối đa các loại cây trồng địa phương tạo cảnh quan cho khu vực. Khuyến khích trồng các loại cây như tam giác mạch, đào, lê....

- Đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Khi thiết kế phải bố trí chỗ để xe ô tô.

- Các vườn hoa công viên cố gắng tận dụng khai thác cảnh quan một cách tối đa, vừa tạo tầm nhìn đẹp từ các khu chức năng trong khu vực.

- Kết hợp xây dựng các quảng trường, sân chơi, sân thể thao trong các khu cây xanh.

- Xây dựng các công viên tượng đài, biểu tượng tạo điểm nhấn cho khu trung tâm.

- Các công trình kiến trúc trong khu công viên, vườn hoa hay các sân chơi có quy mô nhỏ 1 đến 2 tầng, các công trình có tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho con người.

- Xây dựng kè bờ dọc sông Lô và các suối trong khu vực.

- Các công trình TDTT được thiết kế có không gian rộng với lối kiến trúc kết hợp truyền thống và hiện đại.

- Các chỉ tiêu về ô đất tuân thủ các quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 6.

b. Các điều kiện cung cấp xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Mạng lưới cấp thoát nước, chiếu sáng thiết kế phù hợp với chức năng từng vườn hoa, công viên riêng. Hệ thống này cần được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn khu vực.

4.2.6. Đất nông nghiệp, đất rừng và đồi núi:

a. Đất nông nghiệp:

- Phát triển nông nghiệp theo hướng nông nghiệp giá trị cao, hướng tới không gian nông nghiệp như là không gian xanh trong đô thị (cây xanh sử dụng hạn chế), khai thác các loại cây trồng mang tính đặc thù địa phương có giá trị phục vụ du lịch.

- Duy trì nét nông nghiệp truyền thống, tăng cường áp dụng khoa học công nghệ trong canh tác.

- Chuyển đổi tư duy nông nghiệp thông thường sang nông nghiệp sinh thái đóng góp sản phẩm mới cho du lịch.

- Tăng cường chuyển đổi mùa vụ trên diện tích đất nông nghiệp, tận dụng các cây trồng truyền thống trong cách tác như trồng tam giác mạch vừa phục vụ nhu cầu nông nghiệp, vừa tham gia du lịch. Xen cấy mùa vụ các loại cây trồng nông nghiệp để tận dụng đất nông nghiệp xanh quanh năm.

- Xây dựng những hình thái nông nghiệp xanh kết hợp phát triển du lịch trải nghiệm, tạo ra sản phẩm địa phương đóng góp đáng kể vào sản phẩm du lịch.

b. Đất rừng và đồi núi:

- Duy trì tối đa diện tích đất rừng sản xuất trong khu vực. Các quỹ đất rừng trong khu vực nghiên cứu là rừng sản xuất khi chuyển đổi mục đích sử dụng tuân thủ theo Quy hoạch chung khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, việc chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sản xuất phải đảm bảo đúng quy định của Luật Lâm nghiệp và các văn bản pháp quy hướng dẫn Luật.

- Theo Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng quỹ đất rừng sản xuất chuyển đổi sang cây xanh cảnh quan, chuyên đề. Vì vậy, cần chuyển đổi mô hình trồng rừng sản xuất thông thường thành rừng cảnh quan với nhiều sản phẩm lâm nghiệp có giá trị kinh tế cao hơn, đồng thời còn có thể kết hợp với du lịch dưới tán rừng để nâng cao giá trị đồi rừng. Về bản chất quỹ đất rừng sản xuất không mất đi mà là chuyển phương thức sử dụng hợp lý quỹ đất rừng sản xuất để phát triển kinh tế lâm nghiệp theo hướng kết hợp với du lịch vừa duy trì công ăn việc làm và tăng thu nhập cho dân cư trong xã.

- Các khu vực đồi núi không có rừng cần được trồng cây, gây rừng đảm bảo phủ xanh đồi núi, tăng diện tích trồng rừng.

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

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

a. Chỉ giới đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ xác định theo quy mô mặt cắt các tuyến đường tuân thủ theo quy định tại Bảng dưới đây:

Bảng 5: Thống kê mặt cắt, chỉ giới đường đỏ mạng lưới giao thông

TT	Đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)		Quy mô (m)	Diện tích(m ²)
			Hiện Trạng	Quy hoạch		
I	Đường đối ngoại		4455	4017		414659
1	Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang và đường tránh QL2	MC 1-1		4017	75,5	303284

2	QL 2	MC 2-2	4455		25	111375
II	Đường chính khu vực			1007		25175
1	Đường trục chính trung tâm	MC 2-2		1007	25	25175
III	Đường khu vực			8542		175111
1		MC 3-3		8542	20,5	175111
IV	Đường phân khu vực		4346	9435		169155
1		MC 4-4	2542	6300	15,5	137051
2		MC 5-5	1804	3135	13,5	32104
V	Bãi đỗ xe					24568
Tổng cộng			31802			808667

b. Chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới xây dựng được xác định từ khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Cụ thể như sau:

Bảng 6: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

c. Cốt xây dựng:

Theo Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy khu vực phía Tây sông Lô dọc theo QL2 cao độ cốt xây dựng > +105m.

Đối với các tuyến đường: Cốt xây dựng được xác định ở tim đường, tại các ngã giao nhau. Thông số cụ thể tuân thủ theo bản vẽ Quy hoạch giao thông và Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

Đối với các khu vực:

- Khu vực đã xây dựng tập trung: Khi xây dựng xen cấy các công trình mới phải phù hợp với cao độ tương ứng xung quanh.

- Các khu xây dựng mới nền xây dựng được thiết kế theo khu vực. Cụ thể:

+ Các khu vực ven sông Lô cần thiết kế cao độ tối thiểu là > +105m, hạn chế đào nền.

+ Các khu vực có độ dốc $6\% < i < 10\%$ san gạt theo địa hình tự nhiên, không san lớn mà chỉ tạo mặt bằng công trình và mặt bằng đường để đảm bảo độ dốc tối đa. Chỉ tạo mặt bằng lớn khi thật cần thiết.

+ Các khu vực có độ dốc $10\% < i < 20\%$ xây dựng theo thềm địa hình, không san lòn mà chỉ tạo mặt bằng công trình. Giữa các thềm bậc phải gia cố ta luy hoặc xây dựng tường chắn.

+ Hạn chế xây dựng công trình tại các vị trí có địa chất không ổn định dễ sạt lở (khi bắt buộc xây dựng cần có giải pháp kỹ thuật phù hợp).

Cốt xây dựng các khu vực tuân thủ theo bản vẽ Quy hoạch giao thông và Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

2. Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

a. Mạng lưới:

Mạng lưới được thiết kế phù hợp với quy hoạch chung và theo địa hình tự nhiên đặc thù của vùng miền núi cao có độ dốc lớn, kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng. Khu vực được dự kiến tương lai phát triển thành đô thị (theo quy hoạch KKT của khẩu Thanh Thủy) nên cần có mạng lưới giao thông phù hợp để hình thành đô thị.

* Mạng lưới đường đối ngoại.

- Đường cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (CT15) mở mới, đảm bảo đạt tiêu chuẩn đường cao tốc, có đường gom, dải cách ly, tuyến chạy phía Tây khu vực nghiên cứu quy mô 4 làn đường bề rộng khoảng 25,5m đường chính, dải cách ly 17m, đường gom quy mô 13,5m.

- Đường tránh QL2 quy mô 21m, dải cách ly 25m, đường gom quy mô 15,5m, chạy phía Tây khu vực nghiên cứu.

- Đường QL2 thiết kế đạt tiêu chuẩn đường đô thị, quy mô 25,0m và đảm bảo hành lang bảo vệ đường bộ mỗi bên 20m tính từ chỉ giới đường đỏ (theo Quy hoạch chung).

* Mạng lưới đường khu vực: Mở mới các tuyến đường khu vực, quy mô 20,5m.

* Mạng lưới đường phân khu vực:

- Mở mới các tuyến đường nhánh kết nối các khu vực dự kiến phát triển mới với các tuyến chính quy mô 15,5m.

- Mở rộng nâng cấp và bê tông hóa các tuyến đường kết nối thôn hiện có và tuyến đường chính trong các thôn quy mô 13,5m.

b. Xác định qui mô và phân cấp tuyến đường:

Mặt cắt 1-1: Đường cao tốc và đường tránh QL2 có tổng quy mô mặt cắt rộng 134,5m bao gồm phần đường rộng 75,5m và dải cách ly 59m. Cụ thể:

+ Đường cao tốc: 25,5m.

+ Đường tránh QL2: 21m.

+ Đường gom 2 bên: $13,5 + 15,5\text{m}$.

+ Dải cách ly: $2 \times 17 + 25\text{m}$.

Mặt cắt 2-2: có quy mô mặt cắt ngang rộng 25,0m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 15m.

+ Hè đường rộng: $5 \times 2 = 10\text{m}$.

Mặt cắt 3-3: có quy mô mặt cắt ngang rộng 20,5m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 10,5m.

+ Hè đường rộng: $5 \times 2 = 10\text{m}$.

Mặt cắt 4-4: có quy mô mặt cắt ngang rộng 15,5m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 7,5m.

+ Hè đường rộng: $4,0 \times 2 = 6,0\text{m}$.

Mặt cắt 5-5: có quy mô mặt cắt ngang rộng 13,5m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 7,5m.

+ Hè đường rộng: $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$.

c. Chỉ tiêu kỹ thuật các tuyến đường:

- Bề rộng một làn xe ô tô: 3,0 - 3,5m.

- Bề rộng một làn người đi bộ: 0,75m.

+ Độ dốc ngang đường: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 1,5%.

+ Độ dốc dọc đường (đối với đường ô tô): $I_{\max} \leq 0,11$, I ngang đường = 0,02, chiều dài dốc dọc phải tuân thủ theo quy định với độ dốc dọc để đảm bảo an toàn (bố trí các đoạn chêm dốc 2,5%), đối với đường các thôn bản có thể tăng độ dốc dọc lên 15%.

d. Các công trình phục vụ giao thông:

- Bãi đỗ xe: Bố trí với tổng diện tích bãi đỗ xe 2,46 ha.

- Cầu vượt sông Lô: Dự kiến xây mới 1 cầu và cải tạo 1 cầu vượt sông Lô. Quy mô theo cấp hạng đường, tối thiểu 2 làn xe chạy.

- Các nút, quảng trường giao thông quan trọng: Thiết kế các nút giao thông điểm nhấn, đây sẽ là các quảng trường giao thông có không gian đẹp và lưu thông thuận tiện.

- Tuyến xe điện: Tại khu vực dọc sông Lô và các điểm dịch vụ du lịch cần xây dựng tuyến đường xe điện đến các điểm tham quan, lưu trú từ các khu vực bãi xe tập trung, lộ trình cần thuận tiện an toàn.

e. Giao thông thủy và bến thuyền du lịch:

Xây dựng 02 bến thuyền phục vụ du lịch trên sông Lô phục vụ du lịch và đi lại bằng đường thủy cho người dân và khách du lịch.

3.Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

3.1. Quy định chung

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ các quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật dưới đây:

- Luật Xây dựng số: 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
 - Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số: 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
 - Nghị định số: 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ V/v Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
 - Nghị định số: 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
 - Thông tư số: 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc “Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn”;
 - Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
 - Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - QCVN 07: 2023/BXD.
 - Các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan.
- Ngoài ra, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ các quy định theo các nội dung của đồ án: Cụ thể như sau:

3.2. Giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường cao tốc Tuyên Quang-Hà Giang (CT15) mở mới, đảm bảo đạt tiêu chuẩn đường cao tốc, có đường gom, dải cách ly, tuyến chạy phía Tây khu vực nghiên cứu quy mô 4 làn đường bề rộng khoảng 25,5m đường chính, dải cách ly 17m, đường gom quy mô 13,5m.
- Đường tránh QL2 quy mô 21m, dải cách ly 25m, đường gom quy mô 15,5m, chạy phía Tây khu vực nghiên cứu.
- Đường QL2 thiết kế đạt tiêu chuẩn đường đô thị, quy mô 25,0m và đảm bảo hành lang bảo vệ đường bộ mỗi bên 20m tính từ chỉ giới đường đỏ (theo Quy hoạch chung).

b. Giao thông nội bộ:

- Đảm bảo hành lang, vỉa hè cho người đi bộ.
- Đảm bảo hành lang trồng cây xanh.
- Đảm bảo hành lang an toàn giao thông, theo quy định của Bộ Giao thông - Vận tải.

- Bảo đảm hành lang đi bộ cho người tàn tật.

c. Quy định khác:

- Đối với các nút giao cắt giữa các tuyến đường, các nút giao thông quảng trường vườn hoa, khi xây dựng cần tuân theo các yêu cầu xây dựng xác định trong các dự án cụ thể.

- Các công trình ngầm dưới trục đường (ống cấp, thoát nước, cấp điện...) phải được thiết kế đồng bộ theo hồ sơ thiết kế tổng hợp đường dây đường ống, khi xây dựng nhất thiết phải xây dựng các công trình ngầm trước khi xây dựng đường hè.

3.3. Chuẩn bị kỹ thuật

a. San nền:

- Giải pháp thiết kế dựa trên nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, giảm thiểu đào đắp, bảo vệ lớp phủ thực vật, tận dụng các trục tiêu tự nhiên để thoát nước cho các lưu vực chính.

- Do địa hình đồi núi dốc, quỹ đất phát triển hạn chế chủ yếu là san gạt địa hình tạo mặt bằng xây dựng, vì vậy san nền theo giải pháp thềm bậc, kết hợp với tường chắn và taluy, giữa các thềm bậc thì phải xây dựng hệ thống mương hồ tiêu năng để thoát nước mưa. Có thể san nền theo quy mô công trình và theo lớp nhà nhằm giảm khối lượng đào đắp, cụ thể:

- + Nhà ở dự kiến xây dựng theo thềm bậc, giữa các bậc có taluy, tường chắn và hệ thống mương hồ tiêu năng để thoát nước mưa.

- + Công trình ngoài nhà ở dự kiến chỉ san gạt mặt bằng khi xây dựng.

- Độ dốc nền đắp nhỏ nhất: $I_{\min} \geq 0,004$.

- Độ dốc dọc đường: $I_{\max} \leq 0,11$, I ngang đường = 0,02, chiều dài dốc dọc phải tuân thủ theo quy định với độ dốc dọc để đảm bảo an toàn (bố trí các đoạn trên dốc 2,5%), đối với khu vực đường các thôn có thể tăng độ dốc dọc lên tối đa không quá 15%.

b. Thoát nước mặt:

- Khu vực có độ dốc lớn đảm bảo thoát nước tự chảy, chỉ cần có hệ thống gom.

- Các tuyến đường giao thông chạy trên các sườn núi cần có hệ thống mương rãnh gom nước mưa để thoát ra các cửa xả, không để nước chảy tràn đường.

- Hướng thoát chính của khu vực nghiên cứu là các khu tự thủy tự nhiên và ra sông Lô.

- Cải tạo hệ thống thoát nước mưa hiện trạng tại khu trung tâm, khi xây dựng đường mới cần có hệ thống mương cống để thoát nước.

- Mạng lưới cống đảm bảo thu hết nước mưa trên toàn bộ khu vực nghiên cứu dự kiến phát triển.

- Khu vực tập trung dân cư nước mưa thoát vào hệ thống mương cống rồi thoát ra các khe tụ thủy.
- Khu vực dân cư hiện trạng có mật độ thưa thoát ra các thảm tự nhiên.
- Khu vực xây mới cần có hệ thống thu gom nước mưa để thoát ra các khe tụ thủy.
- Đối với khu dân cư nằm bên sườn đồi, núi phải bố trí các mương đón hướng dòng chảy trên đỉnh đồi, núi xuống, không để chảy tràn qua khu dân cư.
- Dùng hệ thống cống thoát nước riêng, tự chảy.
- Hành lang bảo vệ các trục tiêu chính: 10-15m.
- Kết cấu: Sử dụng cống hộp bê tông cốt thép, mương nắp đan. Ga thu, ga thăm xây gạch chỉ vừa xi măng.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu (khoảng cách đỉnh cống đến cốt san nền hoàn thiện) $\geq 0,3\text{m}$ đối với cống bố trí trên vỉa hè và $\geq 0,5\text{m}$ đối với cống bố trí dưới lòng đường.
- Hệ thống giếng thu có lưới chắn rác được bố trí theo đúng tiêu chuẩn.
- Hệ thống giếng thăm (có thể có kết hợp giếng thu) được bố trí tại các nơi có đường ống giao nhau, thay đổi kích thước và thay đổi hướng chảy...

c. Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác:

c.1. Các biện pháp phòng tránh trượt lở đất đá:

** Nhóm giải pháp phi công trình*

Nhóm giải pháp này chủ yếu bao gồm các vấn đề về cơ chế - chính sách, khoa học - công nghệ, giáo dục cộng đồng như:

- Lập bản đồ hiện trạng tai biến địa chất, làm cơ sở cho việc thành lập bản đồ khoanh vùng dự báo nguy cơ tiềm ẩn tai biến địa chất theo các cấp độ khác nhau trên một vùng lãnh thổ nhất định.
- Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất với mục tiêu bảo vệ rừng đầu nguồn, trồng rừng ở những vị trí có nguy cơ xảy ra tai biến địa chất và khoanh vùng canh tác hợp lý tại những vùng có môi trường địa chất ổn định. Có chính sách ưu đãi đối với công tác tu bổ - bảo vệ rừng.
- Di dời các nhà dân, thôn bản nằm trong các vị trí có nguy cơ cao xảy ra tai biến địa chất, đặc biệt là tại các bãi lũ quét, sườn dốc vô phong hóa, đới phá hủy đứt gãy, ven bờ sông suối có nguy cơ sạt lở bờ.
- Thiết lập mạng lưới quan trắc, quản lý, nghiên cứu các dạng tai biến địa chất có nguy cơ cao ở địa phương, đồng thời xây dựng hệ thống thông tin cảnh báo kịp thời cho cộng đồng dân cư.
- Tuyên truyền phổ biến cho người dân nhận dạng các đối tượng tiềm ẩn nguy cơ tai biến địa chất để chủ động ứng phó và giảm thiểu hậu quả do các tai biến địa chất.

- Quy hoạch bãi thải và áp dụng công nghệ khai thác, chế biến khoáng sản tiên tiến, thân thiện với môi trường. Đồng thời tuân thủ nghiêm ngặt nội dung báo cáo tác động môi trường (ĐTM) trong hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản, vật liệu xây dựng.

- Có kế hoạch đối phó, khắc phục khẩn cấp hậu quả khi có tai biến địa chất xảy ra ở những vùng có nguy cơ cao và tập trung dân cư. Đồng thời có thể tổ chức diễn tập theo tình huống để người dân địa phương cùng với chính quyền sở tại bình tĩnh và chủ động triển khai các hoạt động ứng cứu nhằm giảm nhẹ tối đa các tác động tiêu cực khi tai biến địa chất xảy ra.

- Không cấp phép cũng như nghiêm cấm tuyệt đối việc khai thác khoáng sản, các công trình xây dựng, các điểm dân cư nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ của các tuyến đường.

- Thành lập các đội cứu hộ cơ động để ứng cứu, xử lý và khắc phục các hậu quả do tai biến tự nhiên gây ra.

* Nhóm giải pháp công trình

Giải pháp đầu tư xây dựng các công trình với mục tiêu can thiệp vào môi trường tự nhiên hoặc hạn chế tối đa các hoạt động làm mất cân bằng tự nhiên (đặc biệt là trong quá trình xây dựng các công trình khai khoáng, giao thông, thủy điện, thủy lợi), nhằm giảm thiểu tối đa các nguyên nhân tiềm ẩn gây tai biến địa chất trên một phạm vi nhất định. Tuy nhiên, các giải pháp công trình thường mang tính thụ động, nếu không được thiết kế, thi công cẩn thận và xem xét chúng trong mối tương quan hỗ trợ với các biện pháp khác thì sẽ không thể mang lại hiệu quả như mong đợi.

Có thể chia ra các nhóm công trình sau:

- Tiêu thoát nước, làm giảm ứng suất cắt và tăng sức chống cắt của đất.

- Bạt thoải mái dốc địa hình, hạ thấp độ cao mái dốc bằng cách giạt cấp, tạo các đường cơ, đặc biệt là trong xây dựng hệ thống đường giao thông trên các đới vỏ phong hóa.

- Bảo vệ bề mặt mái dốc (trồng cỏ, sử dụng vật liệu địa kỹ thuật, xây phủ bằng bê tông,...), tăng cường bảo dưỡng các taluy sườn dốc hệ thống đường giao thông.

- Làm giảm lưu lượng và cản trở sự truyền lũ. Trong đó có thể xây dựng các hồ chứa nước trên lưu vực, nhằm mục tiêu điều tiết nước, hạn chế tập trung nước gây lũ quét, giữ lại một phần dòng chảy bùn rác, cắt đỉnh lũ cho hạ lưu trên lưu vực vào mùa mưa. Tuy nhiên, khi xây dựng các hồ này, nên tính tới hiệu quả kinh tế - xã hội, coi các công trình đó có thể phục vụ đa mục tiêu (chống lũ, chống hạn phục vụ sản xuất nông nghiệp, nuôi thủy sản, phát điện, gián tiếp hạn chế nạn phá rừng thu hẹp tầng phủ,...).

- Tăng khả năng điều tiết dòng chảy ở những vị trí có nguy cơ tắc nghẽn trên sông suối.

- Gia cố tăng cường sự bền vững của đập nước, và bờ sông suối ở những vùng phát triển kinh tế - xã hội.

- Bảo vệ rừng đầu nguồn và trồng cây nhằm gia tăng độ che phủ rừng trên bề mặt địa hình.

- Xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng, công trình thủy lợi, thủy điện, nhà ở,.., cần tính toán tới việc đầu tư đảm bảo tính kháng trượt, kháng lũ, kháng sạt, kháng chấn,...trong những giới hạn cho phép ở các khu vực phát triển kinh tế - xã hội có độ rủi ro cao về tai biến địa chất.

c.2. Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác:

- Tiến hành nạo vét, cải tạo lòng suối, hệ thống mương xây thoát nước hiện trạng đảm bảo việc tiêu thoát nước mưa nhanh nhất.

- Gia cố bờ các trục tiêu thoát nước bằng hệ thống kè thân thiện với môi trường, trồng cỏ để chống sạt lở và bảo vệ dòng chảy.

- Đối với các khu vực đồi núi có độ dốc lớn nên san lấp theo dạng thềm bậc, gia cố giữa các thềm bậc bằng hệ thống taluy, tường chắn bê tông, tường chắn bê tông cốt thép, tường chắn có cốt...kết hợp với hệ thống thoát nước cho taluy và tường chắn để chống sạt lở.

3.4. Cấp nước

- Nguồn nước: Theo Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế của khẩu Thanh Thủy, tỉnh Hà Giang đến năm 2030, nước cấp cho khu trung tâm Phương Tiến sẽ được lấy từ Trạm cấp nước Phương Tiếncó công suất dự kiến là 3.000 m³/ng.đ lấy nguồn nước từ suối Sừu. Nước được xử lý tại Trạm Xử lý nước phải đảm bảo yêu cầu vệ sinh theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt QCVN 01-1:2018/BYT của Bộ Y tế trước khi dẫn nước vào hệ thống phân phối nước tới các hộ tiêu thụ trên địa bàn.

- Tăng cường công tác bảo vệ nguồn nước, việc xây dựng công trình hoặc xả thải phải đảm bảo khoảng cách ly và vùng bảo vệ nguồn nước theo đúng quy chuẩn chuyên ngành. Hành lang bảo vệ nguồn nước phải tuân thủ quy định của pháp luật về tài nguyên nước. Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước đô thị tuân thủ các quy định tại Bảng 2.20: Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Độ sâu chôn công:

- + Ống có đường kính dưới 75mm chôn sâu tối thiểu 0,4m. (Đường có xe ô tô qua lại chôn sâu tối thiểu 0,7m).

- + Ống có đường kính 75mm - 100mm chôn sâu tối thiểu 0,7m.

- Cần lắp đặt đồng hồ đo nước cho tất cả các hộ tiêu thụ để tránh thất thoát nước.

- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố bố trí hõng cứu hỏa trên các tuyến ống từ D100mm trở lên, đảm bảo các quy định về khoảng cách tối

đa giữa các hống là 150 m, đồng thời phải tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của bộ Công an.

- Phải tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4 m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m.

- Xây dựng giải pháp bảo vệ các tuyến ống dẫn nước.

3.5. Cấp năng lượng và chiếu sáng

a. Nguồn điện:

Nguồn cấp điện trực tiếp cho các phụ tải điện của khu vực do trạm 110kV Hà Giang 25+40mVA-110/35/22kV đặt tại thành phố Hà Giang. Trong tương lai sẽ được cấp tại trạm 110kV Thanh Thủy quy mô 1x25mVA, điện áp 110/35/22kV được xây dựng.

b. Lưới điện:

- Các đường dây 110 kV phải đảm bảo khoảng cách ly là 6m mỗi bên tính từ đường dây ngoài cùng.

- Các đường dây 35 kV phải đảm bảo khoảng cách ly là 3m mỗi bên tính từ đường dây ngoài cùng. Tương lai hạ ngầm.

- Các đường dây 22 kV và 0,4 kV xây dựng trên hè đường tuyệt đối không dùng dây trần và các công trình xây dựng phải đảm bảo khoảng cách tới dây dẫn gần nhất $\geq 1,0$ m. Tương lai hạ ngầm.

- Các trạm lưới 22/0,4 kV sử dụng trạm xây chiếm ít diện tích (Không dùng trạm hở hoặc trạm trên cột). Khoảng cách ly phía ngoài nhà trạm đến công trình $\geq 1,0$ m.

- Các tuyến cáp ngầm (22kV - 0,4 kV) xây dựng dưới hè đường phải sử dụng loại có cách điện cao phân tử (XLPE). Móng các công trình xây dựng phải cách hào cáp một khoảng cách tối thiểu là 1,0 m.

3.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a. Thoát nước thải:

- Tổ chức hệ thống thoát nước thải riêng.

- Nước thải sinh hoạt: Sau khi xử lý đạt giới hạn A của QCVN 14-MT: 2015/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và đô thị”.

- Nước thải y tế: Phải xử lý đạt QCVN28-2010 sau đó mới được xả ra hệ thống thoát nước.

- Kích thước và kết cấu các tuyến cống: D300mm.

- Chiều sâu chôn cống: Độ sâu chôn cống đầu tiên $0,9 \div 1,0$ m, tính đến đáy cống. Bố trí trạm bơm chuyển bậc để giảm chiều sâu chôn cống. Vị trí trạm bơm chuyển bậc phụ thuộc vào tính toán sao cho độ sâu chôn cống $\leq 4,0$ m.

- Khoảng cách các ga: đối với ga thăm khoảng các $25 \div 30$ m/ga và kết hợp với các điểm chuyển hướng tuyến.

- Độ dốc thủy lực: Không chế lấy theo độ dốc dọc đường, với những tuyến đường có độ dốc nhỏ thì độ dốc cống lấy theo cấu tạo $i = 1/D$.

- Khoảng cách an toàn môi trường của trạm bơm nước thải, nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới (tùy thuộc loại hình công trình để lựa chọn phù hợp) tuân thủ quy định trong Bảng 2.22 tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Dành giải cách ly (tính từ chân hàng rào nhà máy xử lý nước thải), trong giải cách ly trồng cây xanh, chọn loại cây xanh quanh năm, ít rụng lá.

b. Chất thải rắn và nghĩa trang:

- CTR sẽ được phân loại tại nguồn gồm 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni lông, giấy...) sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế. CTR vô cơ không sử dụng được vào các mục đích trên sẽ thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh. CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả, các thức ăn thừa...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh.

- CTR y tế, sinh hoạt được thu gom và xử lý. CTR y tế nguy hại phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Các điểm thu gom chất thải rắn đặt 1 Container dung tích 4-6m³ tại khu dân cư đông người và công trình công cộng.

- Các thùng chất thải rắn công trình công cộng 0,2-0,4 m³ tại các đường phố và tại các khu ở.

- Cấm xả các loại nước thải xuống hồ trong khu vực nghiên cứu.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang theo dòng tộc, nghĩa trang của xã, nghĩa trang của khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy.

3.7. Hạ tầng viễn thông thụ động

Hạ tầng viễn thông thụ động tuân thủ Luật Viễn thông 2023 và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Luật Viễn thông.

a. Chuyển mạch:

Theo quy hoạch bưu chính viễn thông, nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được lấy từ Host thành phố Hà Giang.

b. Mạng ngoại vi:

Xây dựng các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cấp cho các mạng cáp thuê bao. Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ. Các cống bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hóa về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành.

c. Mạng di động:

Các trạm BTS được xây dựng theo quy hoạch của các nhà mạng cung cấp dịch vụ, cần bảo đảm cung cấp trên nền công nghệ 4G và 5G, các trạm này lên đặt tại khu vực trung tâm (vị trí các trạm này trên các đồi cao trong xã), nhằm nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu trung tâm.

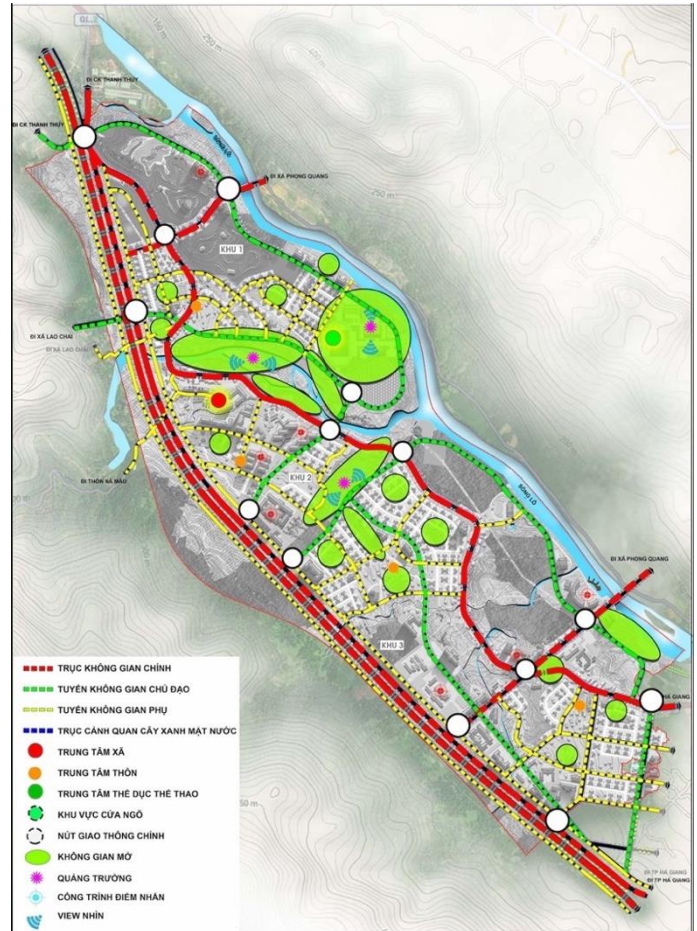
d. Mạng Internet:

Mạng Internet khu vực này sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức: qua mạng nội hạt và mạng không dây WIMAX chuẩn 802.11N.

e. Bưu chính:

Trong khu vực có 1 điểm bưu điện, có đầy đủ các dịch vụ cơ bản, phục vụ nhu cầu người dân như: liên lạc, thông tin, dịch vụ thư gói hàng hóa, báo chí và là trung tâm thông tin công đồng truy cập Internet theo chương trình Quốc gia.

Điều 8: Các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực



Sơ đồ không gian chính, điểm nhấn

1. Các trục không gian chính

a. Xác định các trục không gian chính:

Xác định các trục không gian chính trên cơ sở bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực.

- Được tổ chức trên quan điểm: Hiệu quả và an toàn; Đa dạng và kinh tế; Phù hợp với cảnh quan môi trường.

- Hệ thống giao thông được tổ chức thành tầng bậc:

+ Hệ thống trục chính và đối ngoại: Được tổ chức thành khung giao thông chính như: Đường cao tốc phía Tây, QL2 phía Đông, kết nối đối ngoại. Đường trục khu trung tâm kết nối Đông Tây. Đường mở mới qua sông Lô kết nối với khu vực xã Phong Quang.

+ Đường liên khu vực và khu vực: Kết nối các khu chức năng của khu trung tâm quy mô mặt cắt 20,5m. Điều này đảm bảo giao thông hiệu quả và an toàn.

Hình thành 04 trục không gian chính:

- Hướng Bắc Nam: Tuyến cao tốc và quốc lộ 2 là tuyến đối ngoại.

- Hướng Đông Tây: Tuyến đường mới mở từ QL2 qua cầu sông Lô và tuyến trung tâm tương lai qua sông Lô (theo quy hoạch chung khu kinh tế) kết nối sang các khu chức năng của khu kinh tế bên xã Phong Quang.

Ngoài chức năng giao thông, các trục chính còn có chức năng thương mại, cảnh quan, du lịch vì hầu hết các công trình quan trọng có giá trị và bộ mặt kiến trúc trong khu vực được tổ chức dọc theo các trục này. Do đó các yếu tố thiết kế cảnh quan sẽ phản ánh và khuếch trương các không gian dọc trục.

Hệ thống giao thông khu vực: Hình thành nên các tuyến không gian chủ đạo trong các khu chức năng, được thiết kế mở rộng và trồng cây bóng mát dọc tuyến theo từng chủ đề để tạo môi trường cảnh quan hấp dẫn.

Các tuyến đi bộ kết hợp với tuyến cây xanh: Hệ thống giao thông thân thiện với môi trường chủ yếu là đi bộ, xe điện và xe đạp dưới hệ thống đường dạo và kết hợp tuyến cây xanh, nối kết trực tiếp với các bãi đỗ xe, hay không gian công cộng.

b. Kiến trúc công trình dọc trục không gian chính:

- Hình thức kiến trúc: Phải được quan tâm cả 4 mặt, phải tạo được sự thân thiện, hoàn quyền với thiên nhiên, địa hình khu vực, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, mang đậm nét kiến trúc nghệ thuật dân tộc vùng cao.

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình cũng cần phải được coi như một phần không gian cơ bản trong tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình.

- Màu sắc công trình: Khuyến khích sử dụng các loại màu có gam xanh sáng của bầu trời và cây xanh.

- Hàng rào: Khuyến khích sử dụng các loại hàng rào mềm, thoáng đãng, khuyến khích sử dụng các vật liệu địa phương, kết hợp trồng cây cắt xén.

- Cây xanh của các loại công trình này nhất thiết phải không chế độ cao không làm che khuất công trình và được thiết kế để tham gia vào tổ chức cảnh quan chung.

- Chú trọng bố trí các công trình ngoài nhà ở, có không gian lớn phục vụ đa chức năng, đảm bảo nhu cầu phục vụ phát triển của khu vực.

- Trên trục không gian chính bố trí các công trình điểm nhấn tạo không gian đẹp nhìn từ các hướng của khu trung tâm.

c. Cây xanh dọc các trục không gian chính, trục đường chính:

Các trục đường chính thành nên các tuyến không gian chủ đạo trong các khu chức năng, được tổ chức với vỉa hè rộng và trồng cây bóng mát theo từng chủ đề để tạo môi trường cảnh quan hấp dẫn. Cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương.

Các tuyến đi bộ kết hợp với tuyến cây xanh: Hệ thống giao thông thân thiện với môi trường chủ yếu là đi bộ và xe đạp dưới hệ thống đường dạo và kết hợp tuyến cây xanh, nối kết trực tiếp với các bãi đỗ xe, hay không gian công cộng.

d. Các tuyến đường thủy (một dạng không gian chính đặc thù):

Trong khu vực có sông Lô, suối Sừ, hồ và hàng lang thoát nước tự nhiên. Ngoài yếu tố mặt nước, bổ sung các thiết kế cảnh quan ven mặt nước bao gồm:

- Không gian cây xanh, vườn hoa ven mặt nước, chú trọng bảo tồn cảnh quan tự nhiên.
- Xây dựng bến thuyền phục vụ đi lại của người dân và du lịch sinh thái.
- Các công trình nhà ở ven mặt nước thiết kế với hình thức kiến trúc nhà vườn thấp tầng có nét đặc thù của nhà ở vùng núi phía Bắc.
- Các công trình dịch vụ thiết kế theo hướng kiến trúc xanh đưa thiên nhiên vào trong công trình.
- Kết hợp kiến trúc của cầu, kè sông, lan can. Các tiện ích này cần nghiên cứu kiến trúc mang tính địa phương. Kè hồ nên sử dụng kè mềm kết hợp cây xanh tạo cảm giác xanh, chống bó cứng.

2. Các điểm nhấn của khu vực

a. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm và điểm nhấn:

Trên cơ sở không gian quy hoạch toàn khu trung tâm xác định các khu vực trọng tâm bao gồm 03 khu vực.

- + Khu vực 1: Khu cửa ngõ vào khu trung tâm.
- + Khu vực 2: Khu vực trung tâm đa năng.
- + Khu vực 3: Khu vực trung tâm xã Phương Tiến.

Đây là các cụm công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, giáo dục đào tạo, trụ sở, cơ quan, các công trình dịch vụ du lịch là tổ hợp công trình có tính kinh tế và xã hội. Công trình được thiết kế theo phong cách kiến trúc địa phương kết hợp hiện đại trong phối kết tổ hợp hình khối, đường nét để tạo nên tổng thể không gian công trình kiến trúc mang bản sắc của cộng đồng dân cư vùng miền núi phía Bắc.

Các công trình điểm nhấn được xác định bao gồm các vị trí:

- Cụm cửa ngõ vào khu trung tâm phía Bắc, Nam, Đông.
- Cụm công trình dịch vụ, thương mại, du lịch trong khu trung tâm đa năng.
- Cụm công trình trong trung tâm xã Phương Tiến, công trình trung tâm văn hóa, trung tâm y tế.

b. Các tuyến, điểm nhìn quan trọng:

Tuyến trục: Là không gian các trục giao thông có chức năng đóng góp vào bộ mặt khu trung tâm. Trong đồ án này xác định các trục tuyến sau:

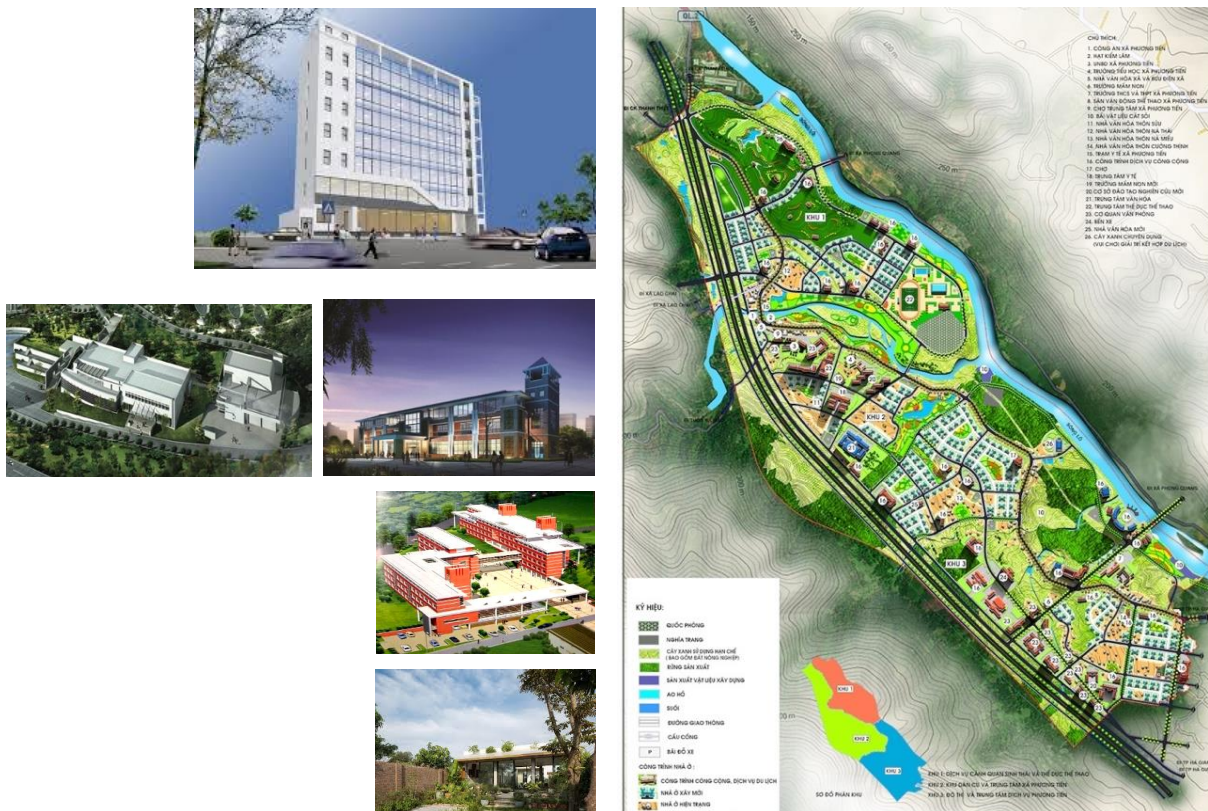
- Trục quốc lộ 2.
- Trục cao tốc.
- Trục trung tâm khu trung tâm đa năng.
- Trục mới mở qua cầu sông Lô sang xã Phong Quang.

Điểm nhìn: Điểm nhìn quan trọng được xác định tại khu trung tâm, các khu vực cửa ngõ vào khu trung tâm, điểm kết nối và giao thoa của các không gian

công cộng chính, các công trình điểm nhấn, quảng trường các khu vực có chiều cao tự nhiên.

c. Chiều cao trong khu trung tâm:

Quy hoạch chiều cao trong khu vực thiết kế chủ yếu là các điểm cao tự nhiên, tạo không gian thân thiện với môi trường. Về cơ bản trong khu vực được xây dựng tầng cao đa dạng theo các cụm trung tâm chức năng trong khu vực. Không gian chiều cao được kiểm soát theo một số nguyên tắc như sau:



- Các công trình dịch vụ, thương mại dọc theo các tuyến đường chính và xung quanh nút giao thông chính có chiều cao công trình lớn nhất không quá 15 tầng.

- Các công trình nhà ở xây dựng theo lối kiến trúc truyền thống chiều cao xây dựng cần khống chế không quá 2 tầng.

- Chiều cao xây dựng của các công trình phúc lợi xã hội tuân thủ các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các tổ hợp công trình này nhất thiết phải tạo được sự hài hoà với không gian thiên nhiên chiều cao và nhịp điệu công trình hài hòa với không gian đồi núi hiện có trong khu vực.

Điều 9: Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm

1. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly

Trong ranh giới nghiên cứu có 03 vị trí bãi tập kết vật liệu, phục vụ khai thác cát, sỏi lòng sông Lô làm vật liệu thông thường.

- Vị trí 1 thuộc thôn Nà Thái, quy mô 0,49 ha.
- Vị trí 2 thuộc thôn Nà Miều, quy mô 1,21 ha.
- Vị trí 3 thuộc thôn Cường Thịnh, quy mô 0,76 ha.

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn cần bảo vệ, cách ly của khu vực tập kết vật liệu cần tuân thủ theo các quy định tại Luật Khoáng sản 2010, Nghị định số 158/2016/NĐ-CP V/v Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Khoáng sản; Luật Xây dựng năm 2014; Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - QCVN 07: 2023/BXD.

Các khu vực cấm xây dựng dân dụng bao gồm: Các khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh. Khu rừng phòng hộ, chắn sóng. Các khu bảo tồn nguyên trạng. Các khu vực có nguy cơ thiên tai ngập lụt, sạt lở và các khu vực cấm xây dựng khác theo luật định. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn cần bảo vệ, cách ly đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật chuyên ngành.

2. Công trình ngầm

Công trình ngầm (nếu có) trong khu vực lập quy hoạch sẽ được xác định cụ thể ở quy hoạch chi tiết 1/500, theo dự án đầu tư và nhu cầu cần thiết xây dựng công trình ngầm.

Trong trường hợp xây dựng công trình ngầm cần phải đảm bảo các quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - QCVN 07: 2023/BXD và các quy định dưới đây.

- Việc xây dựng các công trình công cộng ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất phải đảm bảo kết nối không gian thuận tiện và an toàn với các công trình giao thông, các công trình công cộng trên mặt đất và các công trình công cộng ngầm liên kề và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm chung của đô thị.

- Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm (nếu có) phải đáp ứng công năng sử dụng và bền vững và bảo đảm yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình.

- Thiết kế các hệ thống chiếu sáng, điều hòa, thông gió, cấp nước, thoát nước, cấp điện, phòng cháy, chữa cháy, thoát hiểm và hệ thống kiểm soát khai thác vận hành trong công trình phải phù hợp với loại và cấp công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Bảo đảm việc sử dụng thuận lợi cho người khuyết tật, bảo đảm an toàn và thoát hiểm nhanh chóng khi có sự cố.

- Khoảng cách đi bộ từ mọi khu vực trong không gian công cộng ngầm cho đến điểm thoát hiểm phải trong phạm vi 50m và đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Các công trình cao tầng nếu có thiết kế tầng ngầm cần đảm bảo các tiêu chuẩn về thiết kế công trình ngầm, bố trí đủ chỗ đỗ xe trên mặt đất và ngầm cho công trình. Bố trí đảm bảo diện tích và yêu cầu kỹ thuật cho hệ thống kỹ thuật vận hành toàn nhà.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được hạ ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với các tuyến đường 22,5m trở lên bắt buộc phải thiết kế tuy nèn hào kỹ thuật.

Điều 10: Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

1. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc

- Khu vực, các công trình bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh phải được bảo vệ nghiêm ngặt, cấm xâm phạm dưới mọi hình thức. Việc bảo vệ phải tuân theo Luật Di sản văn hóa. Cần lập dự án trùng tu tôn tạo và phát huy giá trị của các di sản, di tích. Khoanh vùng bảo vệ di tích theo đúng quy định phân cấp theo Luật Di sản văn hóa.

- Địa hình cảnh quan: Khu vực nghiên cứu có diện tích mặt nước lớn gồm sông Lô, suối Sừ, hồ và các kênh thoát chính cho toàn bộ khu vực. Vùng cảnh quan nông nghiệp và lâm nghiệp.

+ Trong tổ chức không gian cần bảo vệ được các trục tiêu thoát nước chính theo hướng ra sông Lô. Vùng cảnh quan sinh thái dọc sông Lô và suối Sừ là vùng cảnh quan sinh thái tự nhiên của khu vực cần được bảo vệ duy trì kết hợp phát triển du lịch sinh thái. Hành lang xanh được thiết lập trên cơ sở kênh thoát nước và hệ thống hồ ao trong khu vực tạo không gian xanh cho khu trung tâm và kết hợp thoát nước. Trong tương lai sẽ là không gian đặc thù của đô thị, trong đó có bố trí tuyến đi bộ ngắm cảnh và mua sắm và vui chơi giải trí. Bảo vệ khu vực sinh thái tự nhiên ven sông Lô kết hợp du lịch sinh thái tự nhiên, không khai thác vào xây dựng. Phạm vi, hành lang bảo vệ đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - QCVN 07: 2023/BXD.

+ Vùng cảnh nông, lâm nghiệp là vùng sinh thái nông nghiệp chuyển tiếp của quá trình đô thị hoá. Đây vừa là vùng cung cấp thực phẩm, đồng thời là vùng không gian mở đóng vai trò tiêu thoát nước, trữ nước, chậm lũ và là vùng chuyển tiếp giữa không gian đô thị và không gian tự nhiên sông và biển. Phát triển quỹ đất rừng trên đồi, núi theo hướng lâm viên kết hợp phát triển du lịch sinh thái rừng. Việc sử dụng quỹ đất rừng tuân thủ Luật Lâm nghiệp và các văn bản pháp quy hướng dẫn Luật.

2. Các điều kiện cung cấp xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

Các điều kiện cung cấp và xử lý mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của các công trình hoặc cụm công trình kiến trúc sẽ được đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ

thuật chung theo đúng đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt và các văn bản pháp lý quy định hiện hành.

Điều 11. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường, theo quy định của luật pháp bảo vệ môi trường

Biện pháp bảo vệ môi trường, theo quy định của luật pháp bảo vệ môi trường được quy định tại các văn bản sau:

- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020.
 - Nghị định số: 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.
 - Thông tư số: 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và môi trường về việc “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường”.
 - Và các văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan đến bảo vệ môi trường.
- Ngoài ra, để đảm bảo tốt công tác quản lý môi trường trong khu vực lập quy hoạch, đề xuất các giải pháp quản lý và kiểm soát môi trường như sau:
- Đảm bảo các hoạt động chức năng trong khu dân dụng phải phù hợp với các tiêu chuẩn và pháp luật về môi trường của Việt Nam.
 - Phát triển chính sách môi trường trong các khu chức năng.
 - Xây dựng các hướng dẫn, tiêu chuẩn và quy trình nội bộ trong khu.
 - Phối hợp và quan hệ với nhân dân địa phương về các vấn đề môi trường.
 - Thiết lập kế hoạch quản lý môi trường cho các giai đoạn cụ thể nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường tự nhiên.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12: Mọi quy định trái với các quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 13: Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng và Quy định này hướng dẫn các tổ chức và cá nhân thực hiện.

Điều 14: Mọi vi phạm các điều khoản trong Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 15: Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu trung tâm Phương Tiến, Khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy được ấn hành và lưu giữ lại tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- Sở Xây dựng tỉnh Tuyên Quang.
- Ban Quản lý các khu công nghiệp và khu kinh tế tỉnh Tuyên Quang.
- UBND xã Thanh Thủy.

Ghi chú: Tên các địa danh sử dụng trong đồ án được giữ nguyên theo tên gọi của đơn vị hành chính trước thời điểm thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, sáp nhập tỉnh theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 16/6/2025 và Nghị quyết số 1684/NQ/UBTVQH15 ngày 16/6/2025 về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Tuyên Quang năm 2025.