

Số: 3333/QĐ-UBND

Đại Từ, ngày 6 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẠI TỪ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;
Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;
Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;
Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
Căn cứ các Nghị định của Chính Phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quy hoạch; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 02/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN 06:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;
Căn cứ Quyết định số 371/QĐ-BXD ngày 14/5/2019 của Bộ Xây dựng về việc công nhận thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên là đô thị loại IV;
Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 881/QĐ-UBND ngày 13/5/2013 về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Đại Từ, huyện Đại Từ tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025; số 1421/QĐ-UBND ngày 02/7/2014 về việc đổi tên quy hoạch: “Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Đại Từ, huyện Đại Từ tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025” thành “Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025”; số 2539/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025;

Căn cứ các Công văn của Sở Xây dựng: số 3045/SXD-QHKT ngày 10/11/2020 về việc hướng dẫn một số nội dung về quy hoạch, xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; số 1979/SXD-QHKT ngày 29/6/2021 về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực sân vận động mới huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 1960/STNMT-QLĐĐ ngày 14/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 1836/SNN-KHTC ngày 22/6/2021 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 1297/SGTVT-QLCLCT&ATGT ngày 15/6/2021 của Sở Giao thông vận tải về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 1178/SCT-KHTCTH ngày 22/6/2021 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 1512/SVHTTDL-KHTC ngày 21/6/2021 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Đại Từ: số 6868/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 về việc phê duyệt chi phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Sân vận động mới, không gian văn hóa Trà huyện Đại Từ; số 7288/QĐ-UBND ngày 20/11/2019 về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Sân vận động mới, không gian văn hóa Trà huyện Đại Từ; số 7465/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 về việc phê duyệt chỉ định thầu gói thầu tư vấn lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Sân vận động mới, không gian văn hóa Trà huyện Đại Từ; số 409/QĐ-UBND ngày 19/2/2020 về việc phê duyệt nhiệm vụ, phương án kỹ thuật khảo sát địa hình phục vụ lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sân vận động mới, không gian văn hóa Trà huyện Đại Từ; số 2411/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh tên dự án quy hoạch; số 4246/QĐ-UBND ngày 06/8/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh tên dự án quy hoạch; số 5539/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 Về việc Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ;

Căn cứ Hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ do Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng VN ASEAN lập năm 2021;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 323/TTr-KT&HT ngày 06/7/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ với những nội dung chính sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Địa điểm và ranh giới, quy mô, mục tiêu khu vực quy hoạch:

2.1. Địa điểm: Thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ.

2.2. Ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch thuộc tổ dân phố Cầu Thông 2, thị trấn Hùng Sơn, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp suối Mang.
- Phía Nam: Giáp đường ĐT.263B, trường tiểu học Đồng Doãn Khuê.
- Phía Đông: Giáp đất đường quy hoạch có lộ giới 19,5m.
- Phía Tây: Giáp đất quy hoạch không gian văn hóa trà và Sân lễ hội 27/7.

2.3. Quy mô: Tổng diện tích lập quy hoạch là: 10,19587ha.

2.4. Mục tiêu:

- Từng bước cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

- Đẩy mạnh phong trào thể dục thể thao, rèn luyện thân thể, đẩy mạnh xã hội hóa công tác thể dục thể thao, khuyến khích các tầng lớp nhân dân đầu tư cho phát triển sự nghiệp thể dục thể thao, đầu tư và đào tạo thể dục thể thao thành tích cao, phát triển thể thao dân tộc...

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng cũng như quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất: Là khu sân vận động, thể dục thể thao được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm phục vụ nhu cầu về giao lưu văn hóa, thể dục thể thao cho nhân dân trong, ngoài huyện.

4. Cơ cấu phân khu và quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Cơ cấu phân khu chức năng gồm: Đất công cộng - nhà văn hóa; Đất thể dục thể thao; Đất cây xanh; Đất mặt nước cảnh quan; Đất bãi đỗ xe; Đất giao thông...

4.2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất.

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Công cộng – nhà văn hóa	501,1	0,49
2	Đất Thể dục thể thao	43.840,9	43,00
3	Đất Cây xanh	9.362,0	9,18
4	Đất mặt nước cảnh quan	5.509,1	5,40
5	Đất bãi đỗ xe	17.800,2	17,46
6	Đất giao thông	24.945,4	24,47
	Tổng diện tích quy hoạch	101.958,7	100,00

5. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan:

Hình thành tại đây một quần thể thống nhất, hài hòa giữa công trình kiến trúc với không gian công viên cây xanh mặt nước và phù hợp với đồ án Quy hoạch chung thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

- Hình thành trục không gian chính của Khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ theo hướng Bắc Nam, tạo mối liên hệ thuận lợi với tuyến đường có lộ giới 27,0m và tuyến đường phía Đông Nam có lộ giới 19,5m. Tại vị trí giao với 2 tuyến đường này tổ chức thành các công chính của khu vực. Trục không gian được thiết kế chủ yếu dành để đi bộ, đường dạo với dải cây xanh, vườn hoa và khu cây xanh sân vườn đường dạo.

- Về phía Tây Bắc trục không gian của khu vực quy hoạch là cây xanh, thảm cỏ, mặt nước, gồm bể bơi được thiết kế hài hòa, hợp lý với hồ điều hòa vừa đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực vừa tạo cảnh quan chung như sau:

+ Bể bơi: Thiết kế, xây dựng 10 làn bơi và khu cây xanh, đường dạo, bãi đỗ xe cho khu vực.

+ Hồ điều hòa được bố trí tập trung kết hợp tổ chức không gian cây xanh, đường dạo và phải đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực.

- Phía Đông trục không gian của khu vực nghiên cứu là Sân vận động mới, khu phụ trợ, cây xanh sân vườn đường dạo và trạm biến áp. Khu vực này chủ yếu được trồng cây xanh thảm cỏ với một số công trình có quy mô nhỏ với chiều cao tối đa 12m gắn bó hài hòa với không gian xung quanh.

- Sân vận động: Bố trí tại vị trí có điểm nhìn đẹp. Công trình được thiết kế tối đa là 5 tầng, hài hòa với không gian cây xanh, phù hợp với đồ án Quy hoạch chung thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

- Phía Nam: Bố trí tại vị trí gồm có khu sân cầu lông và sân bóng rổ ngoài trời. Tại khu sân cầu lông và sân bóng rổ bố trí xung quanh khu vực này được bao quanh bằng cây xanh và đường dạo.

- Khu cây xanh, sân vườn, đường dạo: Diện tích cây xanh phần lớn được làm mới do trong khu vực quy hoạch không có cây xanh, vườn hoa hiện hữu, chủ yếu là cây bụi, cây thân nhỏ. Ngoài ra, khu cây xanh được bố trí nhiều đường dạo, lối mòn và sân bãi phục vụ để xe ngoài trời để tạo cảnh quan và bóng mát. Khu vực cây xanh được bố trí có vai trò như một lá phổi xanh trong khu vực quy hoạch, việc quy hoạch thiết kế khu vực cây xanh làm cho không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực quy hoạch sẽ trở lên mềm mại và thân thiện với môi trường tạo ra được một khu sinh thái “ xanh” trong khu vực.

- Bãi đỗ xe phải bố trí hài hòa, hợp lý xen kẽ trong khu cây xanh, vị trí và diện tích cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Các khu chức năng được tổ chức phù hợp với nhu cầu sử dụng khai thác, tổ chức cảnh quan đảm bảo sự vận hành thuận lợi cho các khu chức năng, đồng bộ về hạ tầng và phù hợp với văn hóa, sinh hoạt của địa phương. Các công trình công cộng, công trình hạ tầng xã hội có hình thức kiến trúc phù hợp, là điểm nhấn trong tổng thể toàn khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 27,0m. Mặt đường: 15,0m; Hè đường: $6,0m \times 2 = 12,0m$.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 19,5m. Mặt đường: 10,5m; Hè đường: $4,5m \times 2 = 9,0m$.

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 16,5m. Mặt đường: 8,5m. Hè đường: $4,0m \times 2 = 8,0m$.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 18,0m. Mặt đường: 7,5m. Hè đường: $6,0m + 4,5m = 10,5m$.

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 14,0m. Mặt đường: 12,0m. Hè đường: $1,0m \times 2 = 2,0m$.

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 7,0m. Mặt đường: 5,0m. Hè đường $1,0m \times 2 = 2,0m$.

* Các thông số kỹ thuật cơ bản của đường giao thông:

- Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m \div 12,0m$.

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

- Độ dốc ngang trên hè: $i_n = 1,5\%$.

* Bãi đỗ xe:

- Bố trí 07 bãi đỗ xe đảm bảo yêu cầu về giao thông tĩnh cho khu quy hoạch, tổng diện tích của bãi đỗ xe là: $17.800,2m^2$.

- Trong từng công trình chức năng, các khu dịch vụ, công cộng khi lập dự án cần bố trí bãi đỗ xe phục vụ cho bản thân công trình và người đến liên hệ làm việc.

6.2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 64.10m. Cao độ trung bình là: 63.30m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 62.50m.

- Khu quy hoạch có 2 hướng dốc nền chủ đạo, thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

- Vật liệu san nền sử dụng đất gò, đồi (*ưu tiên san lấp tại chỗ*), hệ số đầm chặt $K=0,9$.

- Trước khi tiến hành san nền phải xúc bỏ lớp đất hữu cơ để đảm bảo chất lượng nền xây dựng.

- Độ dốc san nền $\geq 0,4\%$ (Đảm bảo nước tự chảy).

- Cao độ thiết kế đường đồng mức từng khu đất sau khi san nền, các khu vực đào đắp được thể hiện chi tiết trên bản vẽ QH-07.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

- Trên cơ sở quy hoạch san nền, bố trí mạng lưới cống thoát nước mưa theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, thu gom nước mặt và tập trung chảy về các cửa xả. Thu gom nước mặt trên đường sử dụng hố ga thăm nước mưa và hố ga thu kết hợp thăm nước mưa. Hệ thống thoát nước sử dụng mương cống tròn bê tông cốt thép và mương xây đập tấm đan. Toàn bộ khu quy hoạch có 3 điểm xả ra suối Mang và suối Gò Sơn. Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là 1/D. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

- Toàn bộ nước mưa, nước mặt của khu vực sẽ được thu gom bằng mạng lưới cống tròn bê tông cốt thép D800 vào hệ thống các hố ga, hố thu, một số đoạn bố trí mương xây gạch đập nắp bằng tấm đan bê tông cốt thép B800, B600, B400 chạy dọc theo các tuyến đường giao thông. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế trên hè đường, nước tự chảy vào ga thu qua hố thu nước trực tiếp. Các khu vực xung quanh diện tích quy hoạch được khôi phục lại dòng chảy hoặc tạo hướng thoát xuyên qua dự án bằng việc bố trí các cửa thu tại vị trí ranh giới.

- Bố trí các giếng thăm, thu tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

a. Tổng nhu cầu dùng nước: 507,86 (m³/ng.đ).

b. Nguồn nước: Lấy từ hệ đường ống nước sạch D110 đã có của nhà máy nước Đại Từ đang chạy dọc đường ĐT.263B đi qua khu vực lập quy hoạch.

c. Giải pháp cấp nước:

- Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng kết hợp lưới cụt để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Tuyến ống chính sử dụng ống HDPE D110. Các đường ống phân phối vào công trình được tổ chức theo sơ đồ mạng lưới cụt, sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính D63mm.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất khi ở trên hè và khi đi qua đường tính từ đỉnh ống đến mặt đất đảm bảo theo quy chuẩn quy định. Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các lô đất bố trí tê chờ có nút bịt để đấu nối với ống cấp nước.

d. Hệ thống cứu hỏa: Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Số đám cháy đồng thời trong khu vực tính toán 02 đám cháy, lưu lượng cấp nước chữa cháy tính cho 01 đám cháy là 20 l/s, thời gian dập tắt đám cháy là 3 giờ liên tục. Trong khu quy hoạch được bố trí các trụ cứu hỏa đặt nổi trên hệ thống ống D110 ở các vị trí gần ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, bán kính tối đa phục vụ của trụ là 150m. Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.



6.5. Quy hoạch cấp điện:

a. Tổng công suất cấp điện: $S=79,0\text{KVA}$.

b. Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện 22KV đi qua khu quy hoạch.

c. Lưới điện:

- Trạm biến áp: Với công suất 79,0KVA, hiện tại lấy nguồn điện từ trạm biến áp hiện có (gần trường tiểu học Đồng Doãn Khuê). Khu sân vận động sẽ được lắp đặt trạm biến áp riêng trong quá trình thiết kế cụ thể cho công trình.

- Lưới điện trung thế: Tuyến điện trung thế 22KV đi qua khu quy hoạch được nắn tuyến, hạ ngầm và được luồn trong ống xoắn HDPE chôn trực tiếp trong rãnh cáp dọc theo trục đường giao thông.

- Lưới điện hạ áp: Gồm các tuyến cáp ngầm 0,4/1KV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của các trạm biến áp đến tủ điện tổng của các khu nhà thấp tầng và đến các tủ điện tổng của khu vực để phân phối điện cho các nhà liền kề. Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,4/1KV được luồn trong ống xoắn HDPE đặt trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m so với cốt vỉa hè. Những đoạn cáp qua đường, cáp được luồn trong ống bảo vệ bằng nhựa xoắn HDPE và lồng trong ống thép.

d. Cấp điện chiếu sáng:

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp gần nhất. Độ chói tối thiểu trên đường chính khu vực là 1cd/m^2 , đường nội bộ là $0,6\text{cd/m}^2$.

- Nguồn sáng: Dùng đèn LED cao áp để chiếu sáng đường giao thông, đèn sân vườn bóng compact để chiếu sáng trang trí. Đèn chiếu sáng đường giao thông trục chính được bố trí 2 bên vỉa hè đối với chiều rộng lòng đường $\geq 10\text{m}$ và bố trí 1 bên vỉa hè đối với chiều rộng lòng đường $< 10\text{m}$, khoảng cách cột trung bình 40m. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,4/1KV luồn trong ống xoắn HDPE chôn ngầm dưới đất. Đoạn đi dọc theo vỉa hè cáp được chôn trực tiếp dưới đất ở độ sâu 0,7m; đoạn đi qua đường, cáp được luồn trong ống nhựa HDPE và lồng trong ống thép bảo vệ đi ở độ sâu 1m.

6.6. Quy hoạch Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao tối đa của khu vực lập quy hoạch khoảng 10 thuê bao. Xây dựng một tổng đài tại trung tâm khu quy hoạch đảm bảo yêu cầu phát triển hệ thống thông tin liên lạc cũng như tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, internet băng thông rộng.

- Hệ thống mạng thông tin và các dịch vụ của khu quy hoạch được đấu nối với mạng lưới thông tin chung của toàn tỉnh.

- Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc cho các khu vực quy hoạch được bố trí đi ngầm trong ống xoắn HDPE xây dựng dọc theo hành lang các tuyến giao thông chính trong toàn khu.

6.7. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng công suất thu gom nước thải toàn khu quy hoạch: 145,2m³/ng.đ.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung nằm trong khu vực quy hoạch. Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt được thoát chung theo hệ thống thoát nước mưa quy hoạch và QCVN 40:2011/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp. Tổng công suất trạm xử lý nước thải là 150m³/ngày đêm.

+ Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường. Dùng cống thoát nước tự chảy có kích thước D200, D300. Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20m - 30m/ga.

b. Vệ sinh môi trường:

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

- Bố trí các điểm thu gom rác thải: Khu vực công cộng, trục đường khu vực, đường nhánh, vườn hoa, khu cây xanh sẽ đặt các thùng rác nhỏ ở những vị trí thuận tiện với khoảng cách 100m/1 thùng. Cuối ngày sẽ có xe thu gom và vận chuyển đến bãi rác theo quy định.

6.8. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ QH-06.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

6.9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Đồ án cơ bản xác định được các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch; đánh giá được diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch. Từ đó đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực các ly, bảo vệ môi trường cho các khu chức năng.

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

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện; Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch huyện; Trưởng phòng Văn hóa và Thông tin huyện; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Đại Từ; Chủ tịch UBND thị trấn Hùng Sơn và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (T/h);
- Lưu: VP,VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Quang Anh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẠI TỪ**

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đề án Quy hoạch chi tiết khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3333/QĐ-UBND ngày 6 tháng 7 năm 2021
của UBND huyện Đại Từ)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Bản quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đề án Quy hoạch chi tiết khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ.

2. Ngoài những quy định trong bản quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đại Từ là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện thực hiện việc quản lý quy hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Văn hóa và Thông tin, UBND thị trấn Hùng Sơn là cơ quan phối hợp thực hiện; Chủ đầu tư dự án trong khu quy hoạch là cơ quan thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đề án cho phép.

Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới, quy mô, diện tích, tính chất khu quy hoạch.

1. Địa điểm: Thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ.

2. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp suối Mang.

- Phía Nam: Giáp đường ĐT.263B, trường tiểu học Đồng Doãn Khuê.

- Phía Đông: Giáp đất đường quy hoạch có lộ giới 19,5m.

- Phía Tây: Giáp đất quy hoạch không gian văn hóa trà và Sân lễ hội 27/7.

3. Quy mô: Tổng diện tích lập quy hoạch là: 10,19587ha.

4. Tính chất: Là khu sân vận động, thể dục thể thao được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm phục vụ nhu cầu về giao lưu văn hóa, thể dục thể thao cho nhân dân trong, ngoài huyện.

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

1. Cân bằng sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Công cộng – nhà văn hóa	501,1	0,49
2	Đất Thể dục thể thao	43.840,9	43,00
3	Đất Cây xanh	9.362,0	9,18
4	Đất mặt nước cảnh quan	5.509,1	5,40
5	Đất bãi đỗ xe	17.800,2	17,46
6	Đất giao thông	24.945,4	24,47
	Tổng diện tích quy hoạch	101.958,7	100,00

2. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian, kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong đồ án quy hoạch được UBND huyện Đại Từ phê duyệt.

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

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

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

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

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

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

1. San nền: Phải đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có. Việc san nền không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

2. Giao thông:

- Tuân thủ lộ giới, cao độ tim đường theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ hài hòa theo từng chức năng trong khu quy hoạch.

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

3. Cấp điện: Bố trí các trạm biến áp cho toàn bộ khu quy hoạch. Các tòa nhà, chiếu sáng đường giao thông sử dụng điện từ trạm biến áp công cộng.

4. Cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ đường trục HDPE Ø110 đã có của nhà máy nước Đại Từ đang chạy dọc đường ĐT.263B đi qua khu vực lập quy hoạch. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch.

5. Thoát nước mưa:

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

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

- Thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

+ Các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí dọc theo các tuyến đường. Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyên hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 25m-30m/ga.

- Xử lý chất thải rắn:

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Các chỉ tiêu sử dụng đất.

1. Đất thể dục thể thao: Ký hiệu lô đất TT1, TT2 TT3, TT4:

- Chức năng: Xây dựng công trình thể dục thể thao, Sân vận động, Khu bể bơi và sân thể thao cơ bản.

- Mật độ xây dựng (đối với Sân vận động): 40%; Tầng cao 1-5 tầng.

- Mật độ xây dựng (đối với Khu bể bơi, sân thể thao cơ bản): 40.

- Thiết kế của các công trình phải được thẩm định theo quy định để đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình độc đáo, mang tính biểu tượng cao, tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu. Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ và bãi đỗ xe được tổ chức phù hợp với các công trình và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

2. Đất công trình công cộng: Ký hiệu lô đất CC:

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

- Mật độ xây dựng: 40%; tầng cao 1-3 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,45m; chiều cao tầng $1 \geq 3,6m$; chiều cao các tầng khác $3 \div 3,6m$.

- Thiết kế của các công trình phải được thẩm định theo quy định để đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình độc đáo, mang tính biểu tượng cao, tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu. Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ và bãi đỗ xe được tổ chức phù hợp với các công trình và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

3. Đất cây xanh, cây xanh hành lang bảo vệ sông suối: Ký hiệu lô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5:

- Chức năng: Xây dựng các vườn hoa, công viên, khu thể dục thể thao, khu vực trồng cây xanh cảnh quan, khu vực trồng cây xanh lâm viên, cây xanh cách ly.

- Các công viên phải có ít nhất 3 cổng vào từ các tuyến đường khác nhau.

- Các cụm công trình kiến trúc nằm trong công viên là những công trình nhỏ, độc lập có không gian sân vườn xung quanh. Mật độ xây dựng tối đa $\leq 5\%$ đối với công viên.

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

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

- Khu cây xanh tập trung: Bố trí đất trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp sân chơi. Tùy từng khu vực có thể bố trí các tượng đài, bể cảnh, đài phun nước đảm bảo không ảnh hưởng tới sức khỏe con người, màu sắc phong phú, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Khu vực có kênh mương thủy lợi, mặt nước cảnh quan phải được duy trì đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Diện tích bãi đỗ xe phải đảm bảo đáp ứng nhu cầu, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, hè đường để đỗ xe. Việc triển khai xây dựng công trình ngầm tuân thủ theo quy định hiện hành.

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

4. Đất bãi để xe: Ký hiệu lô đất P1 đến P7:

- Chức năng: Xây dựng các công trình bãi đỗ xe.

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

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

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

1. Quy định chỉ giới đường đỏ: Chỉ giới đường đỏ được quy định cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông, ký hiệu QH-06”.

Kích thước chi tiết các đường trong khu quy hoạch, cụ thể:

STT	Bề rộng lộ giới (m)	Ký hiệu, mặt cắt	Chiều rộng (m)		
			Lòng đường	Rải phân cách	Hè đường
1	B=27,0	1-1	15,0	0,0	6,0x2
2	B=19,5	2-2	10,5	0,0	4,5x2
3	B=16,5	3-3	8,5	0,0	4,0x2
4	B=18,0	4-4	7,5	0,0	6,0+4,5
5	B=14,0	5-5	12,0	0,0	1,0x2
6	B=7,0	6-6	5,0	0,0	1,0x2

2. Khoảng lùi công trình, chỉ giới xây dựng: Được quy định cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông, ký hiệu QH-06”.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ QH-06.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hàng lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường giao thông:

- Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m \div 12,0m$.
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.
- Độ dốc ngang trên hè: $i_n = 1,5\%$.
- Hè đường lát bằng gạch Terrazzo; bó vỉa sử dụng loại bó vỉa vát, vật liệu bằng bê tông xi măng hoặc vật liệu đá đối với khu vực có yêu cầu mỹ quan cao về kiến trúc.

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

1. Giao thông:

- Bán kính bó vỉa tối thiểu là 8,0m, cạnh vát góc lô đất tối thiểu theo quy định về vát góc.

- Kết cấu áo đường toàn bộ các tuyến đường trong khu vực Sân vận động mới là kết cấu áo đường cứng để tăng nguồn vật liệu sẵn có trong tỉnh bao gồm các lớp từ dưới lên trên: Đất nền đầm chặt $K=0,98$ (dày 30cm), lớp móng cấp phối đá dăm loại 2 dày 24cm, lớp móng cấp phối đá dăm loại 1 dày 22cm, mặt đường bê tông nhựa hạt thô dày 7cm và hạt mịn dày 5cm.

- Đường giao thông khu quy hoạch được quy định cụ thể trong “Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông, ký hiệu QH-06”.

- Bó vỉa dùng bó vỉa vát bê tông mác 300 đúc sẵn có chiều dài 1m, các vị trí bó vỉa uốn cong bó vỉa có chiều dài 40 đến 50cm.

- Đan rãnh dùng bê tông cốt thép mác 300 đúc sẵn dạng lắp ghép bên cạnh bó vỉa và mặt đường.

- Bề mặt hè đường được lát gạch Terrazzo toàn bộ trừ những phần diện tích do bó vỉa, bó hè chiếm chỗ và các hố trồng cây.

- Trên hè đường các tuyến đường hè có chiều rộng từ 3,0m trở lên bố trí trồng cây xanh. Các cây xanh được trồng có khoảng cách thiết kế có thể thay đổi từ 5m đến 10m để đảm bảo cho các công trình phía dưới.

- Hố trồng cây được dùng có kích thước 1,2x1,2m và lòng trong của hố là 1x1m.

- Cây được trồng là loại cây có chiều cao khi trưởng thành khoảng từ 6m đến 8m, rễ ăn sâu và các loại cây có hoa đẹp, ưu tiên trồng theo vị trí giữa ranh giới các lô đất.

2. San nền:

- Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông. Độ dốc san nền đảm bảo cho việc thoát nước mặt, độ dốc san nền trong các lô đất xây dựng công trình là 1,7%, tại những vị trí khu đất cây xanh khoảng 4%. Tôn trọng địa hình, địa chất tại các khu vực có dân cư hiện hữu.

- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế đảm bảo độ dốc nền $\geq 0,4\%$ (đảm bảo nước tự chảy).

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất 106.0m. Cao độ trung bình là: 63.30m. Cao độ thiết kế san nền cục bộ vị trí thấp nhất: 62.50m.

3. Thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng cho thoát nước thải và nước mặt. Xây dựng đường cống thoát nước ngầm trên các tuyến giao thông dự kiến nhằm đảm bảo thoát nước cho khu vực.

- Mạng lưới cống thoát nước theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, thu gom nước mặt và tập trung chảy về các cửa xả. Thu gom nước mặt trên đường sử dụng hố ga thăm nước mưa và hố ga thu kết hợp thăm nước mưa. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép kết hợp mương xây có nắp dẹt bê tông cốt thép. Toàn bộ khu quy hoạch có 3 điểm xả thoát ra suối Mang và suối Gò Sơn (trong đó có 01 điểm xả vào suối Gò Sơn). Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp nước lấy từ hệ đường ống nước sạch D110 đã có của nhà máy nước Đại Từ đang chạy dọc đường ĐT.263B đi qua khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng kết hợp lưới cụt theo nguyên tắc cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối HDPE Ø110mm và dịch vụ có đường kính D63; đường ống phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp. Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè đường, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Cấp nước chữa cháy: Các trụ chữa cháy được đặt trên đường ống HDPE Ø110mm. Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa thông qua các trụ cứu hỏa. Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

5. Thoát nước thải:

- Lưu vực thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải bao gồm tất cả các thiết bị thu gom, mạng lưới đường cống thu nước thải, hướng thoát về khu xử lý nước thải. Sau khi xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường sau đó thải ra hệ thống cống thoát nước mưa, thoát ra các vị trí cửa xả.

- Giải pháp thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt bắt buộc phải qua bể tự hoại trong từng công trình rồi mới được thoát ra hệ thống xử lý nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch. Trong khu quy hoạch bố trí 01 trạm xử lý nước thải. Tuyến cống có kích thước D200, D300 được bố trí 2 bên hè đường của hệ thống tuyến đường giao thông chính của khu quy hoạch. Các tuyến cống này có chức năng thu gom và vận chuyển nước thải về trạm xử lý nằm trong khu quy hoạch.

6. Cấp điện:

- Bố trí 01 trạm biến áp xây mới cho toàn bộ ô đất của khu quy hoạch. Khu vực Sân vận động mới, khu bể bơi, chiếu sáng đường giao thông sử dụng điện từ trạm biến áp công cộng.

- Chiếu sáng cho hệ thống đường giao thông nội bộ: Sử dụng cột thép rời cần cao từ 8,0m ÷ 10,0m và đèn LED 120W. Móng cột bê tông mác 150, khung móng bulông M24mm. Mỗi móng có tiếp địa gồm 1 cọc thép L63x63x6. Hệ thống tiếp địa nối giữa các cột với nhau bằng cáp tiếp địa đồng trần M10.

- Cấp điện cấp nguồn cho hệ thống cột đèn chiếu sáng dùng cáp đồng ngầm và cáp treo đi nổi, bao gồm: Cáp ngầm sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, luôn trong ống HDPE đi trong rãnh cáp chôn trực tiếp trong đất.

- Các yêu cầu về cấp điện và chống sét cho công trình: Hệ thống cấp điện phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối cấp điện phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

7. Thông tin liên lạc:

- Xây dựng một tổng đài tại trung tâm khu quy hoạch đảm bảo yêu cầu phát triển hệ thống thông tin liên lạc cũng như tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, internet băng thông rộng.

- Hệ thống mạng thông tin và các dịch vụ của khu quy hoạch được đấu nối với mạng lưới thông tin chung của toàn tỉnh.

- Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc cho các khu vực quy hoạch được bố trí trong các hào kỹ thuật xây dựng dọc theo hành lang các tuyến giao thông chính trong toàn khu.

8. Quy hoạch quản lý rác thải, chất thải rắn:

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

+ Khu vực công cộng, trục đường khu vực, đường nhánh, vườn hoa, khu cây xanh sẽ đặt các thùng rác nhỏ ở những vị trí thuận tiện với khoảng cách 100m/1 thùng.

+ Đối với các công trình công cộng ngoài việc đặt các thùng rác công cộng cần bố trí các nhà vệ sinh công cộng cho khách vãng lai.

- Rác của các công trình công cộng (Sân vận động, bể bơi,...), được thu gom vận chuyển đi thông qua hợp đồng trực tiếp với BQL vệ sinh môi trường đô thị.

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

1. Đối với công trình Sân vận động và Bể bơi:

Đối với công trình Sân vận động và Bể bơi: Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu hiện đại, thân thiện với môi trường, đường nét hình khối đơn giản phù hợp với tính chất và chức năng sử dụng công trình, sử dụng gam màu sáng; tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

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

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

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

2. Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu: Phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm ảnh hưởng các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị.

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

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

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp từ khu vực Sân vận động mới và tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường.

2. 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 khu ở.

3. Các loại cây xanh sử dụng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành cho từng loại hình chức năng (*Thể dục thể thao, Bơi...*) về cây xanh công cộng trong khu vực Sân vận động mới (*hình dáng, chủng loại, tính chất*), đảm bảo sự phối hợp giữa các loại cây, hoa có tính hệ thống tự nhiên.

4. Lượng nước hồ trong khu quy hoạch phải được duy trì đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố. Phần diện tích mặt nước cho các hoạt động nghỉ ngơi, thư giãn không quá được 1/2 diện tích mặt nước.

5. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng phải bố trí chỗ để xe ô tô và các điểm bố trí hạ tầng kỹ thuật (*điện, tập kết xe rác*).

6. Các công trình kiến trúc trong khu cây xanh hay các sân chơi được xây dựng với quy mô nhỏ 1 tầng, mật độ xây dựng trên toàn lô đất cây xanh tối đa là 5% với tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho con người.

7. Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của khu du lịch nghỉ dưỡng như hồ, sông, suối, kênh, đò.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ quy hoạch được duyệt và quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ.

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



Điều 14. Quy định quản lý theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực Sân vận động mới huyện Đại Từ được ban hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- UBND huyện Đại Từ;
- Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Đại Từ;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Đại Từ;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đại Từ;
- Phòng Văn hóa và Thông tin huyện Đại Từ;
- UBND thị trấn Hùng Sơn./.

